

Saint Omer Capelle



Rue de Normandie

Lotissement en 20 lots

PA10-Règlement



24 juillet 2013

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à Saint Omer Capelle, composé de 20 lots à bâtir pouvant accueillir au maximum 22 logements.

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et complète, sans s'y substituer, les règles d'urbanisme applicables à la Zone 30NA de la commune de Saint Omer Capelle.

Un exemplaire de ce document est remis à chaque acquéreur de lot.

Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.

Il devra être fait mention de ce règlement dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfère de propriété d'un lot bâti ou non. Il est et sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur quelconque des lots du lotissement.

La réunion de plusieurs lots contigus en une seule parcelle affectée à la construction d'une maison individuelle est autorisée. Dans ce cas, la surface plancher autorisée sera le cumul des surfaces plancher autorisées pour chaque lot réuni, l'implantation de la construction projetée reprendra les règles d'implantation du plan de masse autorisée sur chaque parcelle, en tenant compte des limites nouvelles du lot.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont principalement autorisés :

- Les installations nécessaires au chauffage et à l'alimentation en eau chaude des constructions autorisées.

Sont autorisées sous certaines conditions :

- Les exhaussements et affouillements de sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.

- Les constructions à usage d'habitation

- Dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants des opérations d'aménagement autorisées et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante :

- Les constructions à usage de commerce sous réserve qu'elles ne couvrent pas plus de 300m² de surface de vente.

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de service tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives...

Autorisation sous condition de seuil :

Pour les constructions neuves, les reconstructions et les extensions de constructions, le niveau de dalle du rez-de-chaussée doit être au minimum égal au niveau du fil d'eau de la chaussée au droit de la parcelle + 30 centimètres.

- Notons que les lots n°13 et 14 pourront accueillir exceptionnellement deux logements.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les installations de camping et de caravaning ou qui s'y apparentent de par leur mode d'occupation.
- Les caves et les sous-sol.

ARTICLE 3 – ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

- Les accès des lots n°18, 19 et 20 sont fixés conformément au plan de composition (PA4).

Les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 4.00m.

ARTICLE 4 - DESSERTE DES RESEAUX

Assainissement :

- Eaux pluviales :

Chaque propriétaire des lots libres sera tenu de réaliser, en amont du regard de branchement des eaux pluviales et de la gargouille de surverse mis à disposition par l'aménageur, un dispositif de retenue et de stockage des eaux en provenance des toitures de l'habitation principale.

Ce dispositif, d'un volume minimal de 5 mètres cubes, sera obligatoirement équipé d'une trappe d'accès permettant son désensablement périodique et pourra être pourvu d'un matériel de puisage permettant l'arrosage des espaces verts de la propriété, le lavage des véhicules et l'alimentation du réservoir de chasse des toilettes.

En aval du dispositif sera installé une tranchée drainante d'une capacité de 3m³.

Ces deux équipements peuvent être remplacés par une tranchée drainante de 8m³.

Les équipements choisis par le pétitionnaire devront apparaître obligatoirement sur sa demande de permis de construire.

- Eaux usées et vannes :

Toute constructions doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait au moins égal à 5.00 mètres par rapport à l'alignement tel que représenté au plan de composition (PA4).
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6.00 m des berges de watergangs. (lots n° 1, 13, 14, 15, 16 et 17).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire jouxte la limite parcellaire, sur toute la longueur de la limite séparative autorisée, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ne doit pas être inférieure à 3.00m dans le cas d'un mur aveugle et 4.00m dans le cas de mur comportant des baies.

Dans tous les cas, la construction devra être implantée dans l'espace dédié conformément au plan de composition PA4.

Pour tous les lots à l'exception des lots n°7, 13 et 14 la construction peut s'implanter sur la limite séparative indiquée au plan de composition.

Si la construction n'est pas implantée sur cette limite séparative, elle devra être implantée avec un recul au moins égal à 3.00 mètres dans le cas d'un mur aveugle et 4.00m dans le cas de mur comportant des baies.

La réunion de plusieurs lots contigus en une seule parcelle affectée à une opération groupée ou à la construction d'une seule maison est autorisée. Les règles d'implantation prendront en compte les nouvelles limites du lot ainsi créé.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE

- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour

permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

- Cette distance doit être au minimum de 4.00m.
- Elle est ramenée à 2.00m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3.00m, tels que chenils, abris à outils...

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Conforme au P.O.S.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne peut dépasser 12m (porté à 8m pour les bâtiments de services publics).
- Un dépassement de la hauteur absolue doit être justifié par des raisons fonctionnelles.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.
- Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, etc...doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone soient pas altérés.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtres, briques creuses...) est interdits.
- Les clôtures à l'alignement des voies comporteront une haie plantée. Elles pourront être doublées, à l'intérieur de la parcelle, d'un grillage de hauteur égale à celle de la haie ou d'une hauteur supérieur si la sécurité l'exige.
- Les clôtures situées sur les limites séparatives seront constituées d'un grillage doublés ou non d'une haie vive d'essences locales.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitations individuelle, il est exigé une place de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.

Si la nature du sol et du sous-sol le permet, les stationnements seront réalisés en matériaux perméables (pavés joints verts, dalles alvéolées, graviers...).

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune plantation ne peut être effectuée à moins de 6.00m des berges du watergangs sans autorisation de la section de wateringues, les lots n°1, 13, 14, 15, 16 et 17 sont concernés.

Les plantations ne doivent pas être une gêne en matière de visibilité pour les usagers des voies publiques, notamment aux abords des intersections.

De façon générale, l'emplacement de la plantation des arbres sera défini en fonction de leur taille maximale en fin de croissance. Les arbres atteignant plus de 4.00 à taille adulte seront plantés à 4.00 m minimum des limites séparatives.

Les haies en limite séparatives seront constituées d'essences locales (voir liste en annexe). Les haies mono-spécifiques ou de conifères sont interdites.

ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Se référer au tableau de répartition des surfaces plancher ci dessous :

Numéro de lot	Surface Plancher attribuée
1	200
2	200
3	200
4	200
5	200
6	200
7	200
8	200
9	200
10	200
11	200
12	200
13	220
14	220
15	200
16	200
17	200
18	200
19	200
20	200

ARTICLE 15 – ABLOTISSEMENT - SUBDIVISION

La réunion de plusieurs lots contigus en une seule parcelle affectée à la construction d'une maison individuelle ou d'un projet de plusieurs logements faisant l'objet d'un permis groupé sont autorisés (cf. article 1). Dans ce cas, la surface plancher autorisée sera le cumul des surfaces plancher autorisées pour chaque lot réuni, l'implantation de la construction projetée reprendra les règles d'implantation du plan de masse autorisée sur chaque parcelle, en tenant compte des limites nouvelles du lot.

Les lots 13 et 14 pourront accueillir exceptionnellement 2 logements.

**LISTE DES ESSENCES LOCALES ET RECOMMANDEES PAR LE PARC
NATUREL REGIONAL DES CAPS ET MARAIS D'OPALE**

ARBRES

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
Boquetier (*Malus sylvestris*)
Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)
Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*)
Charme (*Carpinus betulus*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Erable sycomore (*Acer campestre*)
Erable plane (*Acer platanoides*)
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
Hêtre (*Fagus sylvatica*)
Merisier (*Prunus avium*)
Noyer commun (*Juglans regia*)
Poirier sauvage (*Pyrus pyraster*)
Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
Saule blanc (*Salix alba*)
Saule osier (*Salix alba vittelina*)
Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparias*)
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)

ARBRES FRUITIERS

Pommiers
Poiriers
Cerisiers
Pruniers

ARBUSTES

Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
Aubépines (*Crataegus monogyna et laevigata*)
Argousier (*Hippophae rhamnoides*)
Bourdaine (*Frangula alnus*)
Buis (*Buxus sempervirens*)
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Eglantier (*Rosa canina*)
Eleagnus (*Eleagnus angustifolia*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
Genêt à balai (*Cytisus scoparius*)
Houx (*Ilex aquifolium*)
Lilas commun (*Syringa vulgaris*)
Lyciet (*Lycium barbarum*)
Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*)
Noisetier (*Coryllus avellana*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Saule cendré (*Salix cinerea*)
Saule marsault (*Salix caprea*)
Sureau noir (*Sambucus nigra*)
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
Viorne (*Viburnum lantana*)
Viorne obier (*Viburnum opulus*)

PLANTES GRIMPANTES

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)
Glycine (*Wisteria sinensis*)
Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
Lierre (*Hedera helix*)
Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)

**(Variétés régionales)
Voir Centre Régional de Ressources
Génétiques 03 20 67 03 51**