



# **LOTISSEMENT 29 LOTS ET 2 ILOTS**

## Résidence Les Alouettes Saint Omer Capelle

### **REGLEMENT**

(Art. R 442-6 a)

**le 20 décembre 2022**

---

## ***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 29 lots à bâtir et 2 ILOTS avec obligation de construire 3 logements groupés locatifs pour l'ilot A et quatre logements groupés locatifs pour l'ilot B.

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 1AU du PLU de la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq.

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle est essentiellement destinée à l'habitat mais pourra autoriser quelques commerces, services et activité compatibles avec le caractère de la zone. La zone est règlementée à travers les OAP.

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 transfert de propriété d'un lot bâti ou non. Il est et sera de même pour tout acte conférant le droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur quelconque des lots du lotissement.

Au titre du R.111.2 du code de l'urbanisme, il est fortement conseillé avant tout engagement de travaux, aux constructeurs de consulter les sites du BRGM concernant les risques retraits et gonflements des argiles, remontées de nappes ainsi qu'un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et à la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre pour la stabilité et la pérennité des constructions projetées.

### **ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots et ilots.

- Les caves et sous-sol sont interdits

### **ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots et ilots.

### **ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots et ilots.

L'ILOT A accueillera 3 logements groupés locatifs et l'ILOT B accueillera 4 logements groupés locatifs.

#### **ARTICLE 4 - EMPRISE AU SOL**

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

#### **ARTICLE 5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

De plus, le niveau de dalle rez-de-chaussée de la construction se trouvera à minimum +40cm du terrain naturel. (Cf cotes altimétriques notés au plan PA4)

#### **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

Les zones d'implantation devront respecter le plan de composition pour les constructions principales (PA4).

#### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

Les zones d'implantation devront respecter le plan de composition pour la construction principale (PA4).

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

Les zones d'implantation devront respecter le plan de composition pour la construction principale (PA4).

#### **ARTICLE 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Conforme au règlement de la zone AU du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

#### **ARTICLE 9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

### **ARTICLE 10 – CLOTURES**

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

De plus, les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier "Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme" consultable en mairie. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Les clôtures seront de préférence composées de dispositifs légers et aérés afin de favoriser l'intégration paysagère.

De façon générale, l'emplacement des arbres à planter sera défini en fonction de leur taille maximale en fin de croissance. Les arbres atteignant une hauteur de plus de 2.00 m à taille adulte seront plantés à 2.00 m minimum des limites séparatives (mesuré à l'axe du tronc).

### **ARTICLE 11 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

### **ARTICLE 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

Les acquéreurs respecteront un CBS avec une valeur minimal de 0.35

### **ARTICLE 13 – STATIONNEMENT**

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

### **ARTICLE 14 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

### **ARTICLE 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

#### **Eaux pluviales des parcelles**

Chaque propriétaire des lots libres sera tenu de réaliser, un dispositif de retenue, de stockage des eaux en provenance des toitures et accès de l'habitation principale.

Ce dispositif, d'un volume minimal de 5 mètres cubes de rétention d'eau, 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 installée une tranchée drainante d'une capacité de 3m<sup>3</sup> de rétention d'eau.

Ces deux équipements peuvent être remplacés par une tranchée d'infiltration de 8m<sup>3</sup> de rétention d'eau.

### **ARTICLE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

---

*SURFACES PLANCHER*

---

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

<b>Numéro de lot</b>	<b>Surface Plancher attribuée (m<sup>2</sup>)</b>
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	200
14	200
15	200
16	200
17	200

18	200
19	200
20	200
21	200
22	200
23	200
24	200
25	200
26	200
27	200
28	200
29	200
ILOT A	500
ILOT B	500
<b>TOTAL</b>	<b>6800</b>