

DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

COMMUNE DE MENNEVILLE

Domaine des Pierrettes
Tranche 2

Réalisation d'un lotissement de 9 parcelles libres

Aménageur : Flandre Opale Habitat

Pièce PA10

REGLEMENT DE CONSTRUCTION

Additif au règlement du PLUI en vigueur

OBJET

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et conditions d'utilisation des terrains provenant de la division parcellaire, mais également les servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Le présent projet est composé de 9 lots libres.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement situé « Domaine des Pierrettes – Tranche 2 » à MENNEVILLE (62240), selon le périmètre défini sur les plans joints au dossier de permis d'aménager.

CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le règlement s'applique en sus du droit des tiers et des règles d'urbanisme édictées dans le Plan Local Intercommunal d'Urbanisme applicables sur le territoire de la commune de MENNEVILLE (62 240).

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale. Un cahier des charges accompagne ce règlement de lotissement.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité compétente.

Pour tous les articles précisés « sans objet » ou « idem au règlement du PLUI en vigueur », il conviendra de se référer au PLUI.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES COMPLEMENTAIRES :

Article 1 – Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Idem au règlement du PLUI en vigueur.

Article 2 – Occupations et utilisations des sols interdites

Idem au règlement du PLUI en vigueur.

Article 3 – Accès et voiries

Pour les lots libres, chaque parcelle ne disposera, en domaine public, que d'un seul accès de 4 mètres de large. Les accès aux parcelles se feront exclusivement par la voirie interne au lotissement en reprenant le positionnement imposé et défini au plan de composition et de règlement graphique.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Position des coffrets – Desserte des réseaux :

Les coffrets EDF, GRDF, France télécom, candélabre d'éclairage public ainsi que les compteurs eau potable, sont fixés aux plans (Assainissement et réseaux divers) et ne pourront être modifiés.

L'aménagement de chaque parcelle et habitation devra prendre en compte l'implantation de ces ouvrages.

De plus ils devront être accessibles librement et en permanence par les différents concessionnaires.

Eaux Pluviales :

Les lots libres devront gérer eux-mêmes les eaux pluviales de leur terrain. (Tranchée drainante, citerne de récupération des eaux pluviales...)

La mise en place de système de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, sanitaire ...) doit être développée.

Aucun rejet d'eaux pluviales du domaine privé vers le domaine public n'est accepté au-delà de l'épisode Pluvieux de référence (100 ans).

Une boîte Eau pluviale sera mis en place en limite public/privative (fixé aux plans et ne pourra être modifié) afin que chaque acquéreur puisse rejeter ses eaux pluviales à débit régulé afin de gérer les eaux pluviales à la parcelle pour une centennale. Dans le cadre du Dépôt de Permis de Construire, chaque Acquéreur de lot libre devra transmettre obligatoirement une note de calcul de gestion des eaux pluviales respectant le dimensionnement de ses ouvrages pour une centennale à la parcelle.

Eaux Usées :

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, toute construction devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif à la parcelle conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation. Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996.

Les Acquéreurs pourront se raccorder sur la boîte eau pluviale mis en limite public/privative (fixé aux plans et ne pourra être modifié) après traitement en amont par le dispositif d'assainissement non collectif à la parcelle.

Article 5 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Idem au règlement du PLUI en vigueur.

Toutes les constructions devront être implantées dans la zone constructible définie au plan de composition.

Les constructions annexes devront être implantées conformément au PLUI.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Idem au règlement du PLUI en vigueur.

Toutes les constructions devront être implantées dans la zone constructible définie au plan de composition.

Les constructions annexes devront être implantées conformément au PLUI.

Article 7 – Implantation des constructions sur une même parcelle

Idem au règlement du PLUI en vigueur.

Article 8 – Hauteur des constructions

Idem au règlement du PLUI en vigueur.

Article 9 – Densité et Emprise au sol

Idem au règlement du PLUI en vigueur.

Article 10 – Aspect des constructions et aménagement de leur abords

Idem au règlement du PLUI en vigueur.

Matériaux :

Le projet devra être le résultat d'une harmonie entre les matériaux et les couleurs.

En particulier, les teintes des menuiseries extérieures (porte d'entrée, porte de garage, fenêtres et huisseries diverses, dernière lame des volets roulants...) seront impérativement harmonisés.

L'emploi de matériaux nobles ayant une bonne durabilité sera à préférer.

Toitures :

La pente des toitures devra être supérieure à 30° par rapport à l'horizontale.

Les toitures plates sont également autorisées. Les toitures plates de plus de 20 m² seront végétalisées.

Les toitures réalisées dans des matériaux traditionnels de type tuile ou ayant un aspect identique, ou en ardoise naturelle seront de couleur noire.

Article 11 – Clôtures

Idem au règlement du PLUI en vigueur.

Les clôtures font partie intégrante de la demande et de l'instruction du Permis de Construire. En l'absence d'indications, le permis sera considéré comme incomplet.

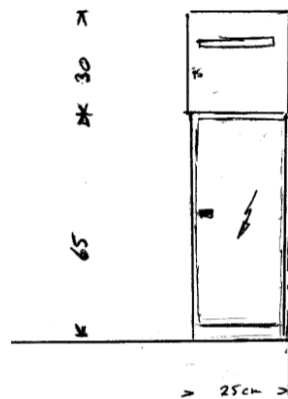
En cas d'édification ultérieure, l'acquéreur devra présenter une nouvelle demande.

Le schéma et descriptif des clôtures devront être joints à la demande de Permis de Construire des Logements.

- Les clôtures seront en treillis soudé à maille carré ou rectangulaire commercialisés en rouleaux ou en panneaux rigides.
- les plaques en béton ne sont autorisés qu'en limites latérales et en soubassement sur une hauteur de 0.50m maxi.
- Les clôtures seront en acier galvanisé et plastifié de couleur Standard vert RAL 9006 Vert ou gris foncé RAL 7016
- Les clôtures de type URSUS sont autorisés en fond de parcelle côté champs.

Boites aux lettres :

Les boites aux lettres seront implantées à l'arrière des coffrets de branchement électriques. Elles seront de forme standard. Cf. schéma ci-dessous RAL Beige (au choix de la Mairie de Menneville)



Article 12 – Stationnement des véhicules

Idem au règlement du PLUI en vigueur.

Pour les lots libres, il est exigé au minimum 2 places de stationnement dans l'emprise de chaque lot en complément du garage. En absence de garage, l'acquéreur doit 3 places de stationnement sur sa parcelle.

En domaine public le stationnement ne sera autorisé que sur les places identifiées. Il est réservé aux visiteurs.

Article 13 – Espaces libres, plantations, biodiversité

Idem au règlement du PLUI en vigueur.

Les haies existantes bocagères existantes en fond de parcelle à protéger repris sur le plan réglementaire B19 « Secteurs et éléments à protéger » du PLUI seront suivant localisation soit :

- Conservées et entretenues régulièrement par l'acquéreur du terrain concerné,
- Supprimées et remplacées par une haie bocagère dense de 2m de hauteur,
- Supprimées et remplacées par une haie bocagère dense de 2m de hauteur et d'une clôture d'une hauteur maximale de deux mètres dans les zones nécessitant un maintien du bétail.

Un fossé captant le bassin versant naturel sera réalisé en fond de parcelle des lots 1 à 5. Les futurs acquéreurs seront tenus de garantir l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales de ce fossé et de l'entretenir.

Les plantations de haies seront constituées d'essences locales citées sur la liste de l'annexe 1, définie par le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.

Article 14 – Adhésion aux présentes

La signature des actes notariés comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de parcelle.

Le présent règlement s'applique pour une durée de 10 ans à compter de l'obtention de l'Arrêté du Permis d'Aménager. Avant expiration, le lotisseur indiquera aux propriétaires la possibilité de maintien de celui-ci (la demande pourra se faire par les co-lotis à la Mairie de MENNEVILLE, dans un délai de 2 mois avant expiration).

Annexe 1AUd 14 – Surface au sol maximale admissible pour chaque lot

<i>N° Lot</i>	<i>Surface du lot (m²)</i>	<i>Emprise au sol autorisée (=zone constructible) (m²)</i>
<i>Lot 1</i>	<i>745 m²</i>	<i>409 m²</i>
<i>Lot 2</i>	<i>604 m²</i>	<i>386 m²</i>
<i>Lot 3</i>	<i>614 m²</i>	<i>395 m²</i>
<i>Lot 4</i>	<i>549 m²</i>	<i>322 m²</i>
<i>Lot 5</i>	<i>637 m²</i>	<i>332 m²</i>
<i>Lot 6</i>	<i>734 m²</i>	<i>396 m²</i>
<i>Lot 7</i>	<i>643 m²</i>	<i>418 m²</i>

Lot 8	650 m ²	424 m ²
Lot 9	620 m ²	381 m ²
<u>TOTAL</u>	<u>5 796 m²</u>	<u>3 463 m²</u>

Nota : La surface définitive des lots sera donnée après bornage.

A , Le

L'aménageur

ANNEXE 1

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

ARBRES

Auline glutineux	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Bouleau pubescent	(<i>Betula pubescens</i>)
Bouleau verruqueux	(<i>Betula pendula</i>)
Charme	(<i>Carpinus betulus</i>)
Châtaignier	(<i>Castanea sativa</i>)
Chêne pédonculé	(<i>Quercus robur</i>)
Chêne sessile	(<i>Quercus petraea</i>)
Erable champêtre	(<i>Acer campestre</i>)
Erable sycomore	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Erable plane	(<i>Acer platanoides</i>)
Frêne commun***	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Hêtre	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Merisier	(<i>Prunus avium</i>)
Noyer commun	(<i>Juglans regia</i>)
Peuplier tremble*	(<i>Populus tremula</i>)
Poirier sauvage	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Pommier sauvage	(<i>Malus sylvestris</i>)
Saule blanc	(<i>Salix alba</i>)
Saule osier	(<i>Salix alba viminalis</i>)
Saule des vanniers	(<i>Salix viminalis</i>)
Sorbier des oiseleurs	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Tilleul à petites feuilles	(<i>Tilia cordata</i>)
Tilleul à grandes feuilles	(<i>Tilia platyphyllos</i>)

ARBUSTES

Ajonc d'Europe*	(<i>Ulex europaeus</i>)
Aubépines**	(<i>Crataegus monogyna</i> et <i>C. laevigata</i>)
Argousier*	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Bourdaine	(<i>Frangula alnus</i>)
Cornouiller sanguin °	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Eglantier	(<i>Rosa canina</i>)
Fusain d'Europe	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Genêt à balais*	(<i>Cytisus scoparius</i>)
Groseillier noir	(<i>Ribes nigrum</i>)
Groseillier rouge	(<i>Ribes rubrum</i>)
Groseillier épineux	(<i>Ribes uva-crispa</i>)
Houx	(<i>Ilex aquifolium</i>)
Néflier	(<i>Mespilus germanica</i>)
Nerprun purgatif	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Noisetier	(<i>Corylus avellana</i>)
Orme champêtre***	(<i>Ulmus minor</i>)
Orme des montagnes***	(<i>Ulmus glabra</i>)
Prunellier**	(<i>Prunus spinosa</i>)
Saule cendré*	(<i>Salix cinerea</i>)
Saule marsault*	(<i>Salix caprea</i>)
Saule roux*	(<i>Salix atrocinerea</i>)
Saule à trois étamines*	(<i>Salix triandra</i>)
Sureau noir*	(<i>Sambucus nigra</i>)
Troène commun*	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Vierme manciennne	(<i>Viburnum lantana</i>)
Vierme obier	(<i>Viburnum opulus</i>)

ARBRES FRUITIERS

Pommiers	
Poiriers	de variétés
Cerisiers	régionales
Pruniers	

Voir Centre Régional de Ressources Génétiques
03.20.67.03.51

ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL

Buis	(<i>Buxus sempervirens</i>)
Chèvrefeuille des bois	(<i>Lonicera periclymenum</i>)
Cytise	(<i>Laburnum anagyroides</i>)
Groseillier sanguin	(<i>Ribes sanguineum</i>)
If	(<i>Taxus baccata</i>)
Lierre commun	(<i>Hedera helix</i>)
Seringat	(<i>Philadelphus coronarius</i>)

* Arbres et arbustes pour bord de mer

** Arbustes qui demandent des autorisations spéciales pour être plantés

*** Arbres sensibles à des maladies cryptogamiques, à conduire en cépées (Ormes) ou dans les conditions optimales de milieu pour l'espèce (Frêne)

° Arbustes qui drageonnent facilement (à caractère envahissant)

Remarque :

Ces essences apparaissent de manière spontanée dans le Parc naturel régional. Chaque arbre ou arbuste est cependant adapté à un type de sol particulier. Pour une bonne réussite de la plantation, il suffira de les planter dans les conditions qui leur conviennent.

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à appeler le Parc naturel régional au : 03.21.87.90.90