

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

COMMUNE de VIEILLE-CHAPELLE

Lotissement « Rue MARSY »

REGLEMENT DE CONSTRUCTION

A) DISPOSITIONS GENERALES :

1. Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer **aux lots n° 1 à 28** du lotissement, sis à VIEILLE-CHAPELLE, cadastré section AC n° 372, 378 à 384 et 390 à 398.
2. Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un quelconque des lots, que ce droit s'analyse en un titre locatif ou d'occupation.
3. Mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un quelconque de slots du lotissement.
4. Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et s'ajoute aux règles d'urbanisme applicables dans la commune de VIEILLE-CHAPELLE.

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

ARTICLE 1 : TYPE D'OCCUPATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions liées à l'activité industrielle et commerciale,
- Les constructions abritant des activités nuisantes (bruits, odeurs, fumées).

ARTICLE 2 : TYPE D'OCCUPATION DES SOLS AUTORISES

Il ne sera autorisé qu'une seule habitation par lot.

Le lotissement sera à usage principal d'habitation, toutefois les professions libérales et artisanales associées à l'habitation, si elles n'apportent aucune nuisance de voisinage, seront autorisées.

Les locaux destinés à une activité désignée ci-dessus ne devront couvrir plus du tiers de la surface de plancher de l'habitation.

ARTICLE 3 : ACCES

Les accès des lots n° 1 à 14, 16 à 20 et 22, sont précisés au plan de composition.

Un seul accès de lot est autorisé par parcelle.

Pour les lots n° 15, 21 et 24 l'accès de lot est libre, compte tenu de la présence d'un trottoir au droit de ces lots.

ARTICLE 4 : GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE

Les eaux de ruissellement tant des toitures que des surfaces imperméabilisées de chaque lot seront infiltrées par un système de type « épandage », réalisé à l'intérieur de chaque parcelle à la charge des acquéreurs.

Le plan d'aménagement de ce système devra figurer sur le plan masse déposé à l'appui de la demande de permis de construire.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 6 & 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Construction principale et garage :

L'implantation des constructions principales, des garages et des carports, éventuels, accolés ou non, se fera, conformément aux précisions mentionnées au plan de composition et aux règlements applicables de la zone 1AUa.

Annexes isolées (hors carport et garage):

Le recul de ces annexes par rapport à l'alignement devra se situer au minimum au niveau de la façade arrière de l'habitation principale.

Les zones constructibles des abris de jardin sont définies au plan de composition.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé.

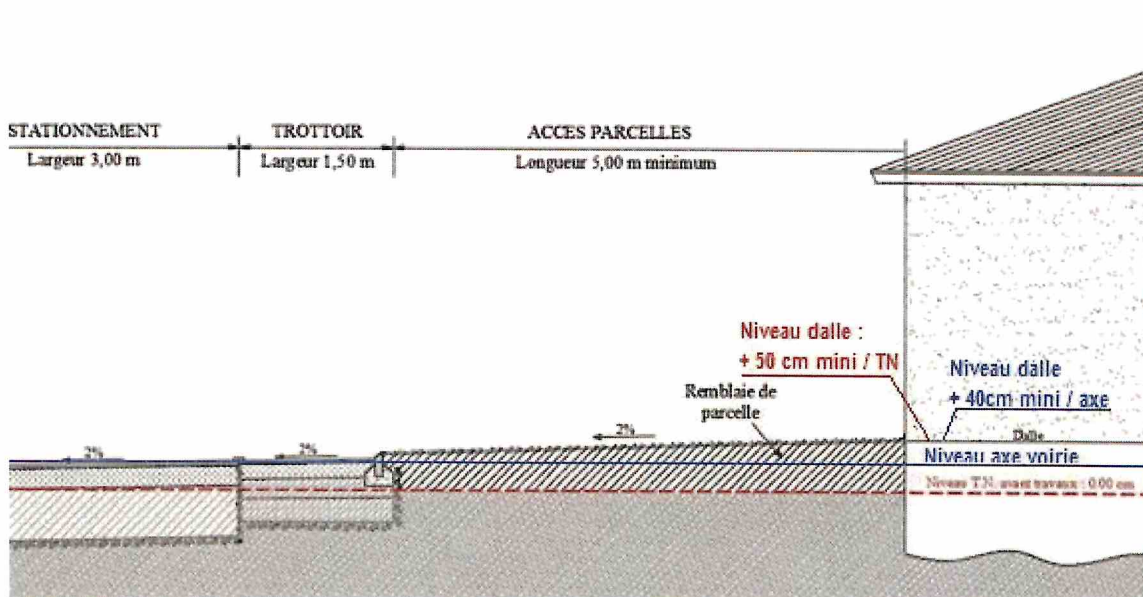
ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour l'ensemble des lots, le niveau du rez-de-chaussée des constructions devra se situer au moins à 50 cm au-dessus du terrain naturel avant aménagement (en référence au P.P.R.I.).

Pour l'ensemble des lots, hormis pour les lots n° 24 à 28, le niveau du rez-de-chaussée des constructions devra se situer au moins à 40 cm et au plus à 70 cm, au-dessus du niveau fini de l'axe de la voie au droit du terrain (article 10 du règlement de la zone 1AUai).

Pour les lots n° 24 à 28, le niveau du rez-de-chaussée des constructions devra se situer au moins au niveau du bord de voirie (limite entre domaine public/privé), et au plus à 20 cm au-dessus de celui-ci, au droit du terrain.

Ainsi, l'implantation altimétrique des habitations se fera suivant le croquis de principe suivant :



ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

A) Construction principale :

1) Façades

Tous les murs extérieurs des constructions principales seront réalisés :

- soit en briques dans la gamme des rouges, avec possibilité d'intégrer en faible proportion des matériaux tels que la pierre naturelle ou un enduit,
- soit en enduit dans les tons neutres avec obligation d'intégrer un soubassement en briques rouges, des appuis de fenêtres en briques rouges. La modénature au niveau du linteau de la porte d'entrée sera obligatoirement constituée de briques rouges incorporées dans la façade.
- soit en bois.

Les antennes paraboliques en façade à rue sont interdites.

2) Couvertures

La pente principale des toitures devra être comprise entre 40° et 55° par rapport à l'horizontale. La pente des débords de toiture pourra être adoucie (coyaux).

Toutefois des dispositions différentes (angles inférieurs à 40° ou supérieurs à 55° peuvent être autorisés lors de la construction de toiture terrasse pour de la mise en application d'une gestion de ruissellements (toiture végétalisée), la création de vérandas, car-ports et annexes.

En cas de toiture terrasse, un mur d'acrotère est obligatoire, dépassant au moins de 10 cm au point le plus haut de la couverture.

Les matériaux utilisés en couverture seront en tuile de couleur terre cuite naturelle (rouge sombre marron); soit rouge teinté orangé; noir teinte sombre.

L'emploi de matériaux de type tôle métallique ou d'aspect brillant est interdit.

B) Extensions, annexes accolées ou isolées :

1) Murs

Tous les murs extérieurs des **extensions et annexes accolées** doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Les **annexes isolées** doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois de teinte naturelle ou peint.

La totalité de la superficie des annexes isolées ne pourra excéder 20 (vingt) mètres carrés.

Ces annexes devront être de volumétrie simple et d'aspect soigné.

2) Couvertures

La toiture des annexes sera à un ou deux versants.

Hormis les car-ports, la toiture des **extensions et annexes accolées** doit être en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

3) Serres et vérandas

Les serres et vérandas en matériaux verriers ou translucides sont autorisées. Le bois teinté, le PVC et aluminium pourront être utilisés comme structure.

La pente de leur toiture n'est pas soumise aux dispositions relatives à celles concernant les constructions principales et à celles des annexes accolées ou isolées.

C) Garages

Les caves et garages en sous-sol sont interdits.

D) Clôtures

1) En limite de voie :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, si elles existent, elles présenteront une hauteur totale n'excédant 1 m 50, comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 0 m 50, et seront constituées soit:

- par un dispositif à claire-voie,
- par des haies vives,
- par des grilles ou grillages.

Des pilastres en matériaux identiques à ceux de la construction principale seront autorisés lorsqu'ils ne dépasseront pas une hauteur de 1,00 mètre.

Les types de clôture précités seront autorisés en retour jusqu'à la façade avant de l'habitation ou du garage accolé.

2) En limite séparative :

Les clôtures seront constituées soit d'une haie doublée éventuellement d'un grillage, soit d'une partie pleine de 0,50 mètre surmonté d'un grillage, le tout n'excédant pas 2,00 mètres.

Dans le cas où l'habitation serait en limite séparative, celle-ci pourra être prolongée, sur une longueur maximale de 5,00 mètres à compter de la façade arrière de l'habitation, par un mur pare vue d'une hauteur maximale de 2,00 mètres en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou en claustra bois.

Une autorisation de clôture devra être obtenue préalablement à la mise en œuvre.

Les clôtures de type « plaque béton » sont interdites sauf en mur bahut.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors du domaine public dans la marge de recul et plus précisément dans l'accès prévu au garage de chaque lot.

Chaque acquéreur devra prévoir au moins **deux** places de stationnement sur son lot, hors celles dans le garage éventuel; **ces deux places devront figurer sur le plan masse, joint à la demande de permis de construire.**

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'espace libre entre la limite sur la rue et la construction principale sera aménagé en espace engazonné planté (hors accès et stationnement).

ARTICLE 14 : Surface de plancher

La surface de plancher maximale autorisée par lot est fixée à 200 m².