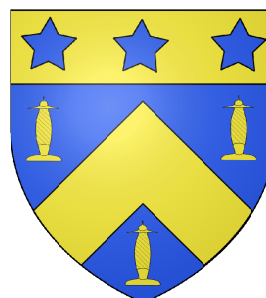


DÉPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

Commune de Mazinghem



VIABILISATION DE 34 LOTS LIBRES ET D'UN BEGUINAGE

Lotissement Rue de l'Église
- 62 120 MAZINGHEM -

PA 10

Règlement de construction

DATE	INDICE	MODIFICATIONS
30/06/2022	A	Permis d'Aménager
08/09/2022	B	Modifications PA2/PA8/PA10 suite aux prescriptions de la Mairie et de l'ABF

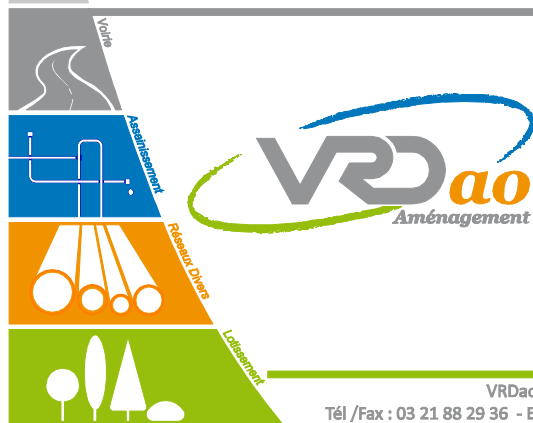
PA

12-037

LE MAITRE D'OEUVRE VRD

LE MAITRE D'OUVRAGE

L'ARCHITECTE



SAS Le Vallon de la Taillette
482, Rue de Baudringhem
62120 Campagne lez Wardrecques
Tel : 06 26 47 80 68 - 09 71 33 85 45
Siret 799 046 073 00018

Tel : 06 26 47 80 68
Mail : blouvet@terr-immo.com

Archi 42
Ordre n°3010311
Alexandre Delerue
Architecte DESL
42, rue des Pipots
62200 Boulogne sur Mer
Tél: 03 21 99 42 42 www.archi42.fr

Archi 42
habiter et travailler

OBJET DU PRÉSENT RÈGLEMENT :

Le règlement intérieur a pour objet de déterminer les règles de construction imposées dans l'aménagement de la zone 1AU située rue de l'Église sur les plans joints au dossier de demande de permis d'aménager.

Ce règlement intérieur vient en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles propres au PLUI de la Commune de MAZINGHEM.

Les projets doivent être conformes aux prescriptions du PLUI zone 1AU et à celles du présent règlement, organisé selon les articles du PLUI pour une commodité de lecture.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUI en vigueur.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Il ne pourra être édifié qu'une seule habitation principale par lot ainsi que les annexes (abri de jardin, garage séparé ...). Les constructions annexes ne devront pas excéder 20m².

La division d'un lot en vue de l'édification d'une ou plusieurs constructions n'est pas autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables à la construction de l'habitation.

Les sous-sols sont interdits.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès automobile, définis au plan de composition, ne sont donnés qu'à titre indicatif. Il n'est admis qu'un seul accès par parcelle.

Les éventuels dégâts lors de la construction, causés à la voirie, aux divers ouvrages et aux espaces verts mis en place par l'aménageur, seront à la charge des acquéreurs ou de leur constructeur.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

Les coffrets ENEDIS, GRDF, France télécom, ainsi que les compteurs d'eau potable et les boîtes de branchement d'assainissement 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.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUI en vigueur.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVÉ

Les constructions principales devront être implantées dans le pavé d'implantation défini au plan de composition(PA4).

Les constructions annexes devront être implantées conformément aux PLUI.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUI en vigueur.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUI en vigueur.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUI en vigueur.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder un rez-de-chaussée + combles (RDC+C).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Zone située en Bâtiments de France

Maçonneries, toitures :

Les constructions doivent faire référence à la silhouette de l'habitat traditionnel:

- les maçonneries seront en briques ou en enduit lisse teinté (sans baguettes d'angle)
- les toitures seront en tuiles de terre cuite d'aspect petit moule dans la gamme des rouges.
- les menuiseries doivent être de couleur claire. Le blanc, le noir et l'anthracite sont interdits. Les menuiseries doivent être plus hautes que large. Les châssis en toiture auront une dimension maximale de 80x100cm. Ils doivent être en pose encastrée ne formant pas de saillie sur la pente de toiture, sans coffre de volet débordant et être orientés verticalement axés avec les baies de niveaux inférieur.

En outre, la toiture du bâtiment principal comportera deux pentes symétriques de 40 degrés minimum. Seules les annexes en rez-de-chaussée pourront présenter un toit plat.

Dans le cas de nouveaux dispositifs autorisés de type capteur solaire, ceux-ci devront être conçus pour s'intégrer au volume de la toiture et ne pas être visibles du domaine public ; il convient de privilégier une implantation sur les annexes.

Clôtures :

Outre les prescriptions du PLUI, les clôtures seront en grillage souple, n'excédant pas 2,00 m de haut et doublées d'une haie.

Les soubassements sont autorisés avec une hauteur maximale de 0,50m. Les matériaux utilisés devront être identiques à ceux en façade des logements (briques, enduit lisse teinté, briquettes, briques de parement)

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES :

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement dans l'emprise de chaque lot (y compris garage). Ces surfaces de stationnement/roulement devront privilégier des revêtements perméables ou végétalisés (revêtement pavé, sablé, enherbé ...).

En domaine public le stationnement ne sera autorisé que sur les places identifiées.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction devront être traitées en jardin où au moins un arbre sera planté, choisi parmi des arbres fruitiers ou des arbres à moyen ou grand développement :

Exemples :

- arbres fruitiers : pommiers, cerisiers, poiriers
- Saule, Erable, Aulne, Bouleau, Liquidambar, Charme...

- Sur la limite de parcelle, dès que celle-ci est clôturée, la plantation de haies (libres ou taillées) est obligatoire. Selon les règles générales en vigueur pour les végétaux de hauteur inférieure à 2 m, la haie sera plantée à 0,50 m de la limite séparative.



Saule
Salix Alba



Erable champêtre
Acer campestre



Charme
Carpinus betulus

**Viabilisation de 34 Lots libres et un Béguinage
MAZINGHEM**



Copalme d'Amérique
Liquidambar styraciflua



Amelanchier



Bouleau
Betula utilis 'Jacquemontii'



Pommier
Malus 'Evereste perpetue'



Poirier
Pyrus calleryana 'Chanticleer'



Cerisier
Prunus sargentii 'Accolade'

Les haies pourront être de deux formes :

- soit mono spécifiques (exemple : charmille, haie de hêtres)
- soit en mélange, avec 20% au maximum de végétaux persistants à l'exclusion des conifères.

Viabilisation de 34 Lots libres et un Béguinage **MAZINGHEM**

Exemple de haie monospécifique libre



Exemple de haie mixte libre



Exemple de haie monospécifique taillée (charmille)



Exemple de haie mixte taillée



Tant pour les arbres, cépées et les arbustes, les essences feuillues et régionales sont recommandées. La gamme des arbustes plantés en isolés pourra être plus horticole.

Sont proscrits :

- les conifères (thuyas, sapin, épicéa, genévrier...)
- les espèces invasives (Sureau noir, Buddleja /arbre à papillons),
- les essences non régionales telles que Berberis, Clematis vitalba, Prunus laurocerasus (lauriercerise), Aucuba du Japon, ou envahissantes telles que Bambous.

Liste de végétaux recommandés

- Arbustes isolés :

Hortensias, Seringat, Cornouiller, Saule, Fusain, Viorne de Chine, Viorne tin, Spirées...

- Pour les haies, quelques essences conseillées:

- feuillus caduques (qui tombent en fin de saison):
Cornouillers, Erables, Saules, Amélanchier, Viornes, Prunellier,
- feuillus marcescents (dont les feuilles desséchées restent attachées à la tige une partie de l'hiver) : Charme commun, Hêtre commun
- feuillus persistants (qui gardent leurs feuilles pendant l'hiver)
Troène commun (semi-persistant), Chèvrefeuille brillant, Houx

Exemples de haies :

- Exemple 1 :

- Amélanchier canadensis (Amélanchier du Canada),
 - Carpinus betulus (Charme commun),
 - Ligustrum vulgare (Troène commun),
 - Viburnum opulus 'Roseum' (Viorneobier 'Roseum')
- ➔ Maille à répéter : L V V L L C A A C C

- Exemple 2 :

- Chaenomeles japonica 'Nivalis' (Cognassier du Japon 'Nivalis'),
 - Lonicera nitida (Chevrefeuille brillant),
 - Salix purpurea 'Gracilis' (Osier rouge 'Gracilis')
- ➔ Maille à répéter : L L C C S S C L L C

- Exemple 3 :

- Cornus alba 'Sibirica' (Cornouiller blanc de Sibérie),
 - Ligustrum vulgare (Troène commun),
 - Salix aurita (Saule à oreillettes)
- ➔ Maille à répéter : L L S Cor Cor L S S Cor S

- Exemple 4 :

- Carpinus betulus (Charme commun),
- Fagus sylvatica (Hêtre commun)

- Exemple 5 : haie mixte taillée

- Acer Campestre (Erable champêtre),
 - Ligustrum vulgare (Troène commun),
 - Carpinus betulus (Charme),
 - Spirée (Spirea Van Houttei)
- ➔ Sur 1 rang, par groupes de 3 à 5 unités,
Maille à répéter: A A A L L L C C C S

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUI en vigueur.

**Viabilisation de 34 Lots libres et un Béguinage
MAZINGHEM**

Tableau de superficies et des surfaces de plancher autorisées :

N° de LOT	Surface des parcelles	Surface de plancher maximale autorisée
TRANCHE 1		
Parcelle 1:	434 m ²	220 m ²
Parcelle 2:	433 m ²	220 m ²
Parcelle 3:	450 m ²	220 m ²
Parcelle 4:	422 m ²	220 m ²
Parcelle 5:	416 m ²	220 m ²
Parcelle 6:	411 m ²	220 m ²
Parcelle 7:	437 m ²	220 m ²
Parcelle 8:	667 m ²	220 m ²
Parcelle 9:	458 m ²	220 m ²
Parcelle 10:	320 m ²	150 m ²
Parcelle 11:	222 m ²	150 m ²
Parcelle 12:	446 m ²	220 m ²
Parcelle 13:	435 m ²	220 m ²
Parcelle 14:	470 m ²	220 m ²
Parcelle 15:	471 m ²	220 m ²
Parcelle 16:	485 m ²	220 m ²
Parcelle 17:	466 m ²	220 m ²
Parcelle 18:	543 m ²	220 m ²
Parcelle 19:	444 m ²	220 m ²
Parcelle 20:	552 m ²	220 m ²
Parcelle 21:	514 m ²	220 m ²
TRANCHE 2		
Parcelle 22:	481 m ²	220 m ²
Parcelle 23:	480 m ²	220 m ²
Parcelle 24:	480 m ²	220 m ²
Parcelle 25:	488 m ²	220 m ²
Parcelle 26:	474 m ²	220 m ²
Parcelle 27:	448 m ²	220 m ²
Parcelle 28:	310 m ²	150 m ²
Parcelle 29:	215 m ²	150 m ²
Parcelle 30:	448 m ²	220 m ²
Parcelle 31:	437 m ²	220 m ²
Parcelle 32:	462 m ²	220 m ²
Parcelle 33:	475 m ²	220 m ²
Parcelle 34:	456 m ²	220 m ²
Béguinage:	1600 m ²	800 m ²

À Campagne-Lez-Wardrecques, le 08 Septembre 2022

SAS Le Vallon de la Taillette
482, Rue de Baudringhem
82120 Campagne lez Wardrecques
Tel : 06 26 47 80 68 - 09 71 33 85 45
Siret 799 046 073 00018