



1, Mail Saint Martin – 59400 CAMBRAI Tél : 03.21.01.9000

contact@imwofrance.fr

BOLLEZEELE

RUE DE L'ÉGLISE

Aménagement d'un lotissement de 30 parcelles

**LE DOMAINE DE
BIESENDRIESCH**

Règlement de lotissement M2

L'ENSEMBLE DES ELEMENTS RELATES DANS CE REGLEMENT DEVRA ETRE CLAIREMENT EXPRIME DANS LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le présent règlement a pour objectif de venir compléter les règles d'urbanisme applicables à ce secteur et en particulier aux différents lots actuellement autorisés. Il se substituera au dernier règlement en vigueur.

Il est précisé que nonobstant le respect des points particuliers qui seront définis ci-dessous, les règles d'urbanisme applicables sont celles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) - actuel sur la commune de BOLLEZEELE, étant entendu que les lots sont en zone 1Au.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les parcelles du présent lotissement sont prioritairement réservées à la construction d'habitations à caractère résidentiel individuel pouvant comporter accessoirement -nonobstant d'autres dispositions- des locaux nécessaires à l'exercice de professions libérales. **Sur chaque parcelle, il ne pourra être autorisé qu'un seul logement.**

Le projet actuel comporte 30 lots libres de constructeur.

Les caractéristiques des parcelles pourront être modifiées, mais le nombre de lots maximum restera de **30**.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Le positionnement de l'accès à la parcelle devra respecter les indications portées au plan de composition. Ils seront perpendiculaires à la voirie. Chaque parcelle ne disposera que d'un seul accès. La largeur dudit accès devra être de 5 mètres.

Les accès matérialisés sur le plan de composition devront être respectés dans le principe. Ils ne pourront être déplacés qu'avec l'accord express du Lotisseur qui devra être joint à la demande de permis de construire.

Pour les accès réalisés sur les parcelles, les matériaux drainants de type pavés, stabilisés calcaire, dalles engazonnées seront privilégiés.

ARTICLE 4 –DESSERTE EN EAUX – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

Les rejets sont de type séparatif.

Les eaux pluviales et les eaux usées et vannes seront renvoyées aux réseaux collectifs via les boîtes de branchement desservant chaque parcelle.

ARTICLE 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions devront respecter le recul minimum inscrit au plan de composition et le respect des possibilités d'implantation définies par les zones constructibles du même plan.

ARTICLE 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction principale doit être implantée conformément aux indications du plan de composition du lotissement et selon les règles en vigueur.

Les constructions type chalet et abri de jardin uniquement ne pourront être implantées qu'à l'arrière de la construction principale. Elles ne pourront excéder 12 mètres carrés d'emprise au sol et 2,5 mètres de hauteur, ils pourront être implantés à 1,00 mètre de la limite séparative à l'exception des lots 6 à 18 dont la limite est contigüe à la zone A et pour lesquels la distance est portée à 3 m.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les garages en sous sol et les caves sont interdits.

Toute construction devra respecter les règles cumulatives suivantes :

- Hauteur par rapport à l'axe de chaussée.
La côte de seuil fini ne pourra en aucun cas avoir une altitude supérieure à 0,40 mètres par rapport au sol initial de la parcelle
- Au droit de la construction, la côte de seuil fini ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,15 mètre au point le plus défavorable (point le plus haut sur le terrain). Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant subi, préalablement à la construction, aucune transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.
- **Le niveau du terrain naturel au droit des quatre angles extrêmes de la construction devra être mentionné sur le plan masse de la demande**

Tout aménagement réalisé sur la parcelle se devra de garantir le libre écoulement naturel des eaux pluviales des parcelles riveraines, sauf à avoir l'accord express du riverain concerné.

Construction principale

- Murs extérieurs des constructions

Les briques ou matériaux d'aspect similaire seront privilégiés.

- Menuiseries

Nota : Toutes les ouvertures entre les différents niveaux de la façade ayant accès sur rue devront respecter un rythme d'alignement vertical de type centré, latéral extérieur-intérieur ou centré entre ouvertures (voir annexe p.3).

Toutes les menuiseries, y compris les portes d'entrée et de garage devront être de la même teinte.

- Couvertures

Nota: les éléments cités ci-dessous seront précisés dans la notice ainsi que dans le formulaire administratif cerfa.

Elles seront en tuiles de terre cuite pour les toitures en pente, sans pour autant être inférieures à 14 au mètre carré et dans la gamme des rouges ou encore de teintes foncées.

- Ouvertures en toiture

Toutes les ouvertures en toiture (lucarnes à 2 pans, à croupe, châssis de toit) devront être plus haut que large. Pour les châssis de toit, en cas de dépassement de 1,00 mètre de large, un meneau central est imposé.

Clôtures

- matériaux-couleur

Les clôtures en grillage seront réalisées uniquement en grillage soudé dans la teinte des gris Ral 7016. Un soubassement en plaques de béton lisses préfabriquées d'une hauteur de 0,25 m maximum est autorisé sous réserve d'être non visible depuis le domaine public.

- hauteur

A l'exception des murs d'intimité, les clôtures ne pourront pas dépasser 1,50 de haut.

Chalets et abris de jardin

Toute construction de chalet et abri de jardin est soumise à déclaration préalable

Les chalets et abris de jardin devront avoir leurs parois verticales en bois traité laissé brut ou peint en foncé ou encore en matériaux et couleurs identiques à celle de la construction principale et leur toiture sera d'aspect mat dans la teinte des gris ou marrons foncés, ou encore dans les matériaux constituant la construction principale.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Il est imposé, pour chaque construction à usage d'habitation, à minima deux places de stationnement dont **deux places extérieures. Ces deux places seront matérialisées par une zone de stationnement implantée en entrée sur la parcelle et qui aura pour dimensions 5 mètres par 5 mètres. Cette zone devra impérativement être figurée sur le plan de masse de la demande.** Ces deux places ne seront pas comptabilisées dans les places de stationnement couvertes que constituent les garages et autres constructions servant à abriter les véhicules mais viendront en sus de celles-ci.

Pour les zones de stationnement, les matériaux drainants de type pavés, stabilisés calcaire, dalles engazonnées seront privilégiés.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres devront être représentés sur le plan de masse de la demande de permis de construire.

Sur chaque parcelle, un arbre de moyenne ou de haute tige sera planté par tranche de 200 M2 d'espace resté libre. **La ou les plantations devront figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.**

Les espèces de type Thuyas, Cyprès ou Laurier Palme ne pourront être plantées qu'à titre individuel et ne pourront en aucun cas constituer des haies.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

-La surface de plancher totale disponible sur l'ensemble du lotissement est de 4.990 M².

Toute construction principale devra présenter un minimum de 80 M² de surface de plancher.

- Une surface de plancher maximale est applicable par type de parcelle. Celle-ci est détaillée dans le tableau ci-après :

Lot n°	Surface de plancher	Lot n°	Surface de plancher
1	200 m ²	16	150 m ²
2	180 m ²	17	160 m ²
3	180 m ²	18	180 m ²
4	180 m ²	19	150 m ²
5	200 m ²	20	150 m ²
6	200 m ²	21	150 m ²
7	180 m ²	22	160 m ²
8	200 m ²	23	160 m ²
9	180 m ²	24	150 m ²
10	180 m ²	25	150 m ²
11	160 m ²	26	150 m ²
12	160 m ²	27	150 m ²
13	150 m ²	28	150 m ²
14	150 m ²	29	150 m ²
15	150 m ²	30	180 m ²

Annexe

