

IMWO FRANCE

S.A. au capital de 5.000.000 €
Siège social : 1 Mail Saint Martin
59400 Cambrai

R.C.S. Douai B 353.627.664

Pour toute correspondance:

5 rue Achille LARUE

62113LABOURSE

Tél. 03 21 01 9000

Fax 03 21 0 9005

Développement des projets :

Yannick BARBIERATO

Port. 06 07 05 55 16

LOTISSEMENT

RUE DES

MAGNOLIAS

vu pour être annexé à l'arrêté
municipal de ce jour

le

08/08/09

Le Maire.

rue Gambetta

62122 LAPUGNOY

Règlement

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 LAPUGNOY étant entendu que les lots sont en zone U.

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 20 lots libres de constructeur.

Les caractéristiques des parcelles pourront être modifiées, mais le nombre de lot maximum restera de 20.

Dans le cas d'une construction recevant une ou des activités libérales, ces activités ne pourront pas occuper plus du tiers de la surface totale hors oeuvre nette autorisée.

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 -DESSERT EN EAUX – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

Les eaux pluviales des toitures et terrasses seront gérées à la parcelle par puits ou tranchée d'infiltration à la charge de l'acquéreur.

Les eaux pluviales des accès et zone de stationnement dans la parcelle seront traités de la même manière.

Aucun rejet ne pourra se faire sur les espaces communs.

Les eaux usées et vannes seront renvoyées au réseau collectif.

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 au sol** et 2,5 mètres de hauteur. Ils pourront être implantés à 1,60 de la limite séparative.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol sera **inférieure à 100 M²** pour tout projet à usage d'habitation

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ne pourra dépasser le niveau R+1 +combles.

Le niveau supérieur du rez de chaussée fini devra être **au minimum à 0,20m** par rapport au niveau de l'axe de la chaussée finie.

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.

A l'exception des accès, tout type de borduration devra être posé à 10 cm minimum de la limite avec les espaces communs.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les garages en sous sol et les caves sont interdits.

Construction principale

- Murs extérieurs des constructions

Les briques ou matériaux similaires devront être privilégiés ou encore le bois. Dans le cas de l'utilisation d'enduits, un soubassement en briques dans la teinte des rouges ou encore foncées d'une hauteur de 0,30 mètres minimum est imposé. Un soubassement en enduit dans les teintes foncées peut s'y substituer.

- Menuiseries

Nota : Entre les différents niveaux, toutes les ouvertures en façade ayant accès sur rue devront respecter un rythme vertical y compris les ouvertures en toiture (centrées, latérales ou entre meneaux).

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

- Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 40° et 55° compté par rapport à l'horizontal. L'angle minimum pourra être ramené à 35° pour les toitures à 4 pans ou les constructions à simple rez de chaussée ne comportant pas de combles aménageables, et 20° pour les abris de jardin (sauf toiture terrasse). Les toitures terrasses avec d'autres matériaux et en tout ou partie pourront être autorisées de même que les toitures végétalisées.

- 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 (les 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 0,80 mètre de large, un meneau central est imposé.

Toute ouverture en façade ayant accès sur rue s'alignera en partie centrale ou latérale avec les ouvertures en rez de chaussée ou entre meneaux.

Clôtures

- matériaux

Les clôtures de même que les poteaux en PVC ou en béton sont interdits.

- hauteur

Toute clôture donnant sur rue et sur l'avant de la construction principale devra avoir une hauteur inférieure ou égale à 1,40 mètres et devra être doublée d'une haie.

Au-delà, les clôtures ne pourront 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 autoclave 4 laissé brut ou peint en foncé ou encore en briques 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, **deux places de stationnement extérieures par logement. Ces deux places seront matérialisées par une zone de stationnement implantée en entrée sur la parcelle et aura pour dimensions 5 mètres par 5 mètres. Elle devra impérativement être figurée dans la demande de permis de construire.** Cette zone sera réalisée avec des matériaux drainants de type pavés, stabilisés calcaire, gravillons ou encore dalles engazonnées.

- Dans le cas d'une construction recevant une activité libérale, il sera imposé une place de stationnement par tranche de 30 M2 de plancher réservée à l'activité; chaque place ayant comme dimensions 2,50 X 5,00 mètres à l'exception des places pour personne à mobilité réduite pour lesquelles les règles d'accessibilité seront respectées. Tout stationnement sera réalisé avec des matériaux drainants de type pavés, stabilisés calcaire, gravillons ou encore dalles engazonnée et adaptés en cas de place PMR.

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. Les espèces précisées au paragraphe "annexe" ci-après sont recommandées.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

-La surface de plancher totale disponible sur l'ensemble du lotissement est de 3.520 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	180 m²	11	180 m²
2	180 m²	12	180 m²
3	180 m²	13	180 m²
4	180 m²	14	180 m²
5	180 m²	15	180 m²
6	180 m²	16	140 m²
7	180 m²	17	140 m²
8	180 m²	18	180 m²
9	180 m²	19	180 m²
10	180 m²	20	180 m²

Annexe:

Arbres : *Alnus cordata* ou *glutinosa* ou *incana aurea* ou *incana laciniata* , *Acer negundo auratum* ou *negundo aureomarginatum* ou *negundo flamingo* ou *negundo variegatum*, *Acer saccharinum laciniatum wieri*, *Betula glutinosa* ou *utilis*, *Corylus purpurea*, *Fraxinus*, *Laburnum*, *Robinia pseudoaccacia frisia*, *Populus alba nivea* ou *tremula*, *Salix alba* ou *babilonica tortuosa*, *Sorbus*, *Tilia cordata* ou *tomentosa Brabant*

arbustes :

- *persistant* ou *semi persistant*

Arbutus, *Choisia ternata* (+*aurea*), *Cotoneaster franchetii*, *Eleagnus ebengii limelight*, *Escallonia* , *Laurus ligustrum japonicum green century* (+ *ovalifolium aureum*), *Lonicera nitida*, *Mahonia*, *Nandina*, *Photinia red robin*, *Prunus laurocerasus Otto Luycken*, *Sarcococca Viburnum tinus* (+ *variegatum*),

- *non persistant*

Buddleja, *Carpinus*, *Corylus*, *Cotinus*, *Cornus*, *Deutzia*, *Euonymus*, *Fagus*, *Forsythia*, *Hibiscus*, *Hydrangea*, *Kolkwitzia Malus*, *prunus cerasifera nigra*, *Prunus*, *Ribes*, *Skimmia*, *Spiraea arguta*, *Spiraea thunbergii*, *Syringa*, *Tamarix africana* (+ *ramosissima rosea* ou *rubra*), *Viburnum.....*, *Weigela*.