

IMWO FRANCE

S.A. au capital de 5.000.000 €

Siège social : 1 Mail Saint Martin

59400 Cambrai

Siret 353.627.664 00017

Pour toute correspondance:

5 rue Achille LARUE

62113 LABOURSE

Tél. 03 21 01 90 00

Fax 03 21 01 90 05

Développement des projets :

Yannick BARBIERATO

Port. 06 07 05 55 16

DU POUVOIR ETAT
LE 20/10/2010
100 000 000

LOTISSEMENT

RÉSIDENCE LA CHÂTELAINE

rue Ronde et rue de Zuydpeene

59670 NOORDPEENE

Règlement ml



70 POINTS ET 100 ANS
A BOURG-BOURG
EN DATE 1991

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.) de la commune de Noordpeene.

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 32 lots libres de constructeur et 4 lots destinés à la location sociale.

Les caractéristiques des parcelles pourront être modifiées, mais le nombre de lot maximum restera de 36.

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 de plancher autorisée.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Le positionnement de l'accès à la parcelle respectera les indications portées au plan de composition. Il devra être perpendiculaire 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.

Les aménagements d'accès sur les espaces communs représentant des espaces verts au droit de la parcelle considérée seront réalisés par le Lotisseur. La partie superficielle visible sera réalisée en béton lavé.

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 d'une part, les eaux usées et vanes d'autre part seront gérées en réseaux de type séparatif.

ARTICLE 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions devront respecter le recul minimum inscrit au plan de composition et dans 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 (en limite séparative ou en retrait avec $d = H/2$, d étant la distance entre tout point de la construction à édifier mesurée à l'é~~g~~out du toit et le point le plus proche sur la limite séparative sans pouvoir être inférieure à 3 m).

Les constructions type chalet et abri de jardin ne pourront être implantées qu'à l'arrière de la construction principale et selon les règles imposées au P.L.U. Elles ne pourront excéder 12 mètres carrés au sol et 2,5 mètres de hauteur.

La réunion de deux parcelles est possible pour un seul projet de construction. Dans ce cas, il sera fait abstraction des limites séparatives communes aux parcelles réunies et des règles y afférent. Il ne sera pas nécessaire de solliciter l'approbation d'un nouveau plan de masse.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La côte de seuil fini de la construction devra être comprise entre 0,20 et 0,30 mètre maximum par rapport au niveau de l'axe chaussée.

Noordpeene : Résidence La Châtelaine- Règlement m1 -1/4



ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

NOORDPEENE
A URSIE APARTIE
1001 DATE 04

Construction principale

De ce qui va suivre et pour les constructions de type pur contemporain uniquement (formes et volumes non traditionnels), des variantes peuvent être autorisées sous réserve d'une cohérence sur l'ensemble de la construction.

- Menuiseries

Les ouvertures seront traitées en harmonie d'alignement entre les différents niveaux (centrées, latérales extérieures-intérieure ou centrées entre ouvertures) : voir annexe 1.

Les menuiseries bois seront peintes et non laissées naturelles ou vernies.

Les menuiseries en PVC blanc ou de teintes claires apparentées au blanc tels les beiges et ocres clairs sont interdites.

Les portes d'entrée et de garage devront être de même teinte que les menuiseries ou d'une teinte en dessous et dans des matériaux de même apparence.

- Couvertures

Elles seront en tuiles de terre cuite. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserves qu'il soient encastrés dans la partie basse de la toiture et sans débordement.

Pour les toitures terrasses, d'autres matériaux pourront être autorisés de même que les toitures végétalisées.

- Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 40° et 55° compté par rapport à l'horizontal.

- Faîtage

Tout ou partie du faîtage de la construction principale devra respecter le sens imposé sur le plan de composition.

- Ouvertures

Toute ouverture en étage ou en toiture s'alignera en partie centrale ou latérale avec les ouvertures en rez de chaussée ou entre celles-ci en respectant les symétries (voir annexe).

Les lucarnes à 2 pans ou à croupe ne devront pas comporter d'allège supérieure à 1,00 mètre et les jambes maçonnées ne pourront dépasser 40 cm de large (voir annexe en page 4).

Pour les châssis de toit, **en cas de dépassement de 0,80 mètre de large, un meneau central est imposé.**

Clôtures

- matériaux

les clôtures nouvelles seront constituées par des haies d'essences locales pouvant être doublées uniquement par un grillage édifié derrière la haie.

- hauteur

Toute clôture grillagée sera en grillage soudé de couleur gris et devra avoir une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètres, 1,80 m pour les haies.

- implantation sur rue

Sur une profondeur de 5,00 mètres à partir de la façade arrière de la construction principale, les murs d'intimité réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principales et dans les mêmes tons ne pourront dépasser 1,80 mètres de haut.

Aucune clôture ne sera autorisée à l'alignement des façades donnant accès aux lots et dans la marge de recul de 5 mètres y compris sur les limites séparatives.

Nonobstant ce qui précède, pour les autres façades sur rue qui ne donnent pas accès aux lots, une haie devra être plantée à 0,50 mètres minimum en retrait de l'alignement et pourra être doublée avec un retrait de 1,00 m minimum du même alignement par une clôture grillagée. Toute clôture non végétale sera obligatoirement masquée par des plantations.

- Implantation en limite avec les espaces privés

Nonobstant ce qui précède, les clôtures en limites séparatives sont autorisées.

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 en tons identiques à ceux de la construction principale et leur toiture sera d'aspect mat dans la teinte des gris ou marrons foncés, ou encore dans les matériaux et tons constituant la construction principale.



ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Il est imposé, pour chaque construction à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement. Ces deux places seront matérialisées par une zone de stationnement implantée en entrée sur la parcelle. Cette zone aura pour dimensions 5 mètres par 5 mètres et devra impérativement être figurée dans la demande de permis de construire. 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; elles viendront en sus de celles-ci.

- 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.

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

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

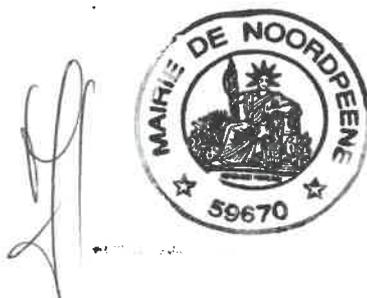
La surface de plancher totale disponible sur l'ensemble du lotissement est de 4.996 M².

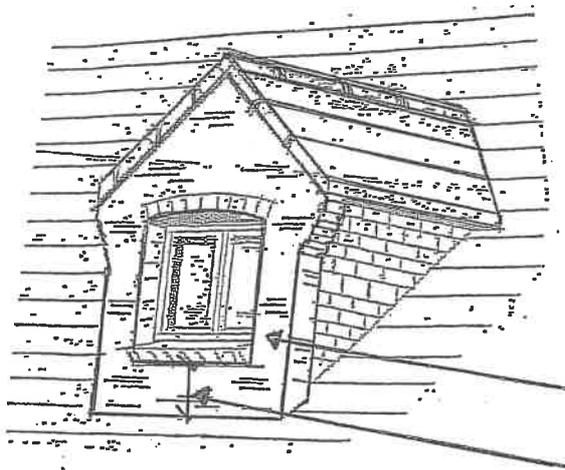
Toute construction principale devra présenter un minimum de 105 M2 de surface de plancher à l'exception des lots 28 à 31 pour lesquels la surface de plancher minimum est ramenées à 90 M2. Les lots 33 à 36 destinés au LLA ne sont pas concernés par un minima de surface plancher.

- 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	140 m ²	12	150 m ²
2	140 m ²	13	155 m ²
3	140 m ²	14	155 m ²
4	140 m ²	15	160 m ²
5	140 m ²	16	155 m ²
6	140 m ²	17	150 m ²
7	140 m ²	18	150 m ²
8	140 m ²	19	150 m ²
9	140 m ²	20	145 m ²
10	140 m ²	21	145 m ²
11	140 m ²	22	145 m ²
23	145 m ²	30	140 m ²
24	145 m ²	31	140 m ²
25	140 m ²	32	140 m ²
26	140 m ²	33	94 m ²
27	145 m ²	34	94 m ²
28	145 m ²	35	94 m ²
29	140 m ²	36	94 m ²

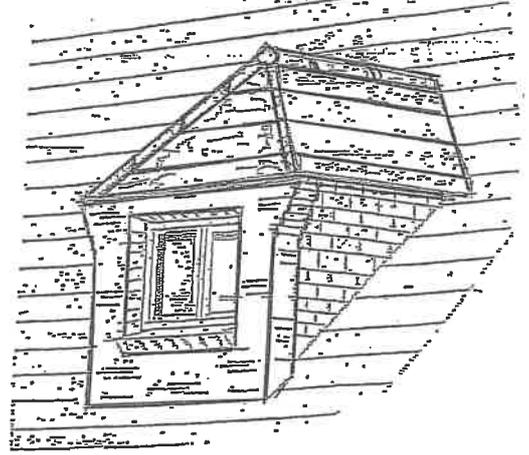




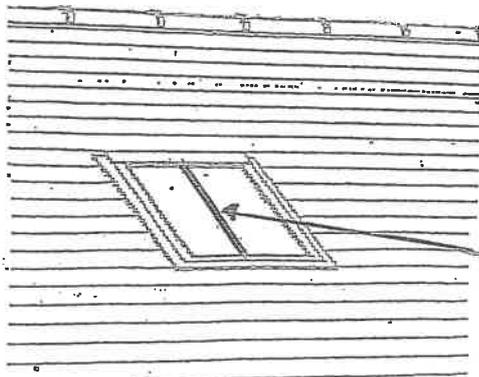
exemple de lucarne à 2 pans

jambe

allège



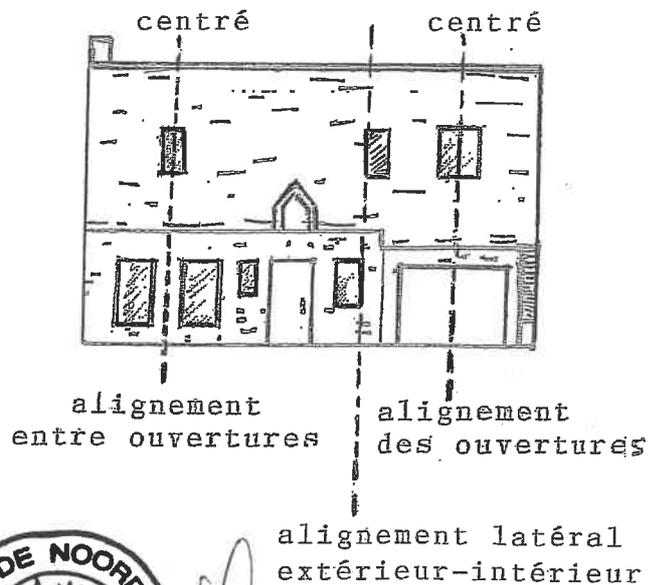
exemple de lucarne à croupe



exemple de châssis de toit

meneau
central

PROJET DE TRAVAIL
A RENDRE APRES
UN DATE 1999



alignement latéral
extérieur-intérieur

Annexe 2:

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*, *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*, *Nandina*, *Photinia red robin*, *Prunus laurocerasus Otto Luycken*, *Sarcococca Viburnum tinus* (+ *variegatum*),

- non persistant

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*.

