

Fait à Racquinghem  
le 6 Mai 2020.

# IMWO FRANCE

S.A. au capital de 5.000.000 €

1 mail Saint Martin

59400 Cambrai

R.C.S. Douai 353.627.664

Pour toute correspondance:

5 rue Achille Larue

62113 LABOURSE

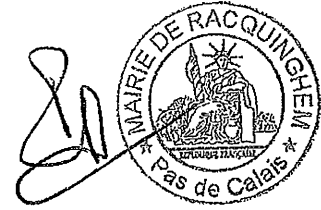
Tél. 03 21 01 9000

Email : [imwo-france@orange.fr](mailto:imwo-france@orange.fr)

Développement des projets :

Yannick BARBIERATO

Port. 06 07 05 55 16



## LOTISSEMENT

# LE PRE DES BRUYERES

Rue de Roquetaire, impasse Candaes

62120 RACQUINGHEM

Règlement m2

## **L'ENSEMBLE DES ELEMENTS RELATES DANS CE REGLEMENT DEVRA ETRE CLAIEMENT 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 d'Occupation des Sols (P.O.S.) de la commune De RACQUINGHEM.**

**Il est ici précisé que les lots 1, 2, 3, 4 et 16 sont en zone UD et les autres lots en zone 30 NA au P.O.S. . Pour les lots 12 et 17 qui présentent une emprise de la construction principale à cheval sur les deux zones, les règlements s'appliqueront en fonction de la partie de construction concernée.**

### **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 45 lots libres de constructeur. Les caractéristiques des parcelles pourront être modifiées, mais le nombre maximum de lot restera de 45.

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 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.

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 désactivé dans les teintes grise ou gris-beige.

Pour les accès réalisés sur les parcelles, les enrobés noirs seront à éviter au profit d'enrobés de couleur mais non noirs et non bitumeux. Les matériaux drainants de type pavés, stabilisés calcaire, dalles engazonnées seront privilégiés.

### **ARTICLE 4 -DESSERTA EN EAUX – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS**

Les eaux pluviales des toitures et terrasses seront collectées dans un puisard individuel à la charge de l'acquéreur et relié lui-même au réseau collectif par un branchement réalisé par le lotisseur et en attente sur sa 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 masse du lotissement et selon les règles en vigueur ( d = H/2 et supérieure ou égale à 3 m).**

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. Ces constructions pourront être implantées en limite séparative.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Au droit de la construction, le niveau supérieur du rez de chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,15 m au point le plus défavorable (point le plus haut du 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.

**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 avec accès extérieur sont interdits. Les caves sont autorisées.

### **Construction principale**

#### **- Murs extérieurs des constructions**

Les briques ou matériaux similaires devront être privilégiés ou encore le bois à l'exception possible des éléments de modénature mineurs (seuils ou entourage de portes ou fenêtres etc...). . A défaut, dans le cas de l'utilisation d'enduits, un soubassement en briques dans la teinte des rouges ou encore foncées d'une hauteur de 0,40 mètres minimum est imposé. Un soubassement en enduit dans les teintes foncées peut s'y substituer.

#### **- Menuiseries**

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 teinte identique à celle du reste des menuiseries.

#### **- Ouvertures**

**Les ouvertures seront en harmonie d'alignement entre les différents niveaux.**

**Ainsi, 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 page 3).**

Les châssis de toit devront être plus haut que large dans les proportions 2/3-1/3. En cas de dépassement de la taille standard ( 80 cm x 100 cm) cette règle de proportionnalité sera considérée comme respectée par la pose d'un meneau central.

#### **- Faîtage**

Une partie du faîtage de la toiture du volume principal devra respecter une parallèle à la route donnant accès au lot.

#### **- Pentes**

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 35° et 55° compté par rapport à l'horizontal. L'angle minimum pourra être ramené à 30° pour les bâtiments annexes et coyaux, et 20° pour les abris de jardin (sauf toiture terrasse).

#### **- Couvertures**

Elles seront en tuiles de terre cuite, dans la gamme des rouges ou encore de teintes foncées.

Les toitures métalliques de teintes foncées sont également autorisées sous réserve qu'elles participent à l'harmonie de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles participent à l'harmonie de la construction.

- **Clôtures**

- **matériaux**

Les clôtures nouvelles seront constituées par des haies d'essences locales (choix conseillé parmi les essences mises en annexe), pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie. Les essences telles que les Thuyas, Cyprès, Lauriers palme sont interdites à l'exception de plantations en individus isolés.

- **hauteur**

Toute clôture grillagée devra avoir une hauteur inférieure ou égale à 1,25 mètres en partie latérale ou en façade, 1,50 m en fond de parcelle. Toute clôture positionnée côté voirie devra être masquée par une haie dont la hauteur ne pourra dépasser 1,80 m.

Toutefois, les clôtures d'intimité sur cour - soit une profondeur de 5,00 mètres à partir de la façade arrière de la construction principale - pourront atteindre 1,80 mètres de haut au maximum et pourront être pleines en tout ou partie.

- **implantation en front à rue**

Sur une profondeur de 5,00 mètres par rapport à la façade donnant accès à la parcelle, aucun type de clôture ou de haie ne sera autorisé. Pour les autres façades, une haie pourra être plantée à 0,50 mètres minimum en retrait et pourra être doublée avec un retrait de 1,00 minimum 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**

Les chalets et abris de jardin devront avoir leurs parois verticales en bois traité autoclave 3 ou 4 laissé brut ou peint en foncé, ou encore en matériaux identiques à ceux de la construction principale et leur toiture seront 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 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. Elles devront impérativement être figurées 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 mais 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.

Pour les zones de stationnement, les enrobés noirs seront à éviter au profit d'enrobés de couleur mais non noirs et non bitumeux. Les matériaux drainants de type pavés, stabilisés calcaire, dalles engazonnées seront privilégiés.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres représentés sur le plan de composition devront être maintenus à titre de servitude d'embellissement du lotissement.

Sur chaque parcelle, un arbre de moyenne ou de haute tige sera planté par tranche de 200 M2 d'espace resté libre.

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

-La surface de plancher totale disponible sur l'ensemble du lotissement est de 7.670 M<sup>2</sup>.

Toute construction principale devra présenter un minimum de 105 M2 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	150 m <sup>2</sup>	24	160 m <sup>2</sup>
2	150 m <sup>2</sup>	25	160 m <sup>2</sup>
3	150 m <sup>2</sup>	26	170 m <sup>2</sup>
4	200 m <sup>2</sup>	27	180 m <sup>2</sup>
5	200 m <sup>2</sup>	28	180 m <sup>2</sup>
6	160 m <sup>2</sup>	29	190 m <sup>2</sup>
7	160 m <sup>2</sup>	30	190 m <sup>2</sup>
8	170 m <sup>2</sup>	31	190 m <sup>2</sup>
9	170 m <sup>2</sup>	32	190 m <sup>2</sup>
10	170 m <sup>2</sup>	33	190 m <sup>2</sup>
11	170 m <sup>2</sup>	34	160 m <sup>2</sup>
12	160 m <sup>2</sup>	35	170 m <sup>2</sup>
13	160 m <sup>2</sup>	36	190 m <sup>2</sup>
14	160 m <sup>2</sup>	37	180 m <sup>2</sup>
15	160 m <sup>2</sup>	38	180 m <sup>2</sup>
16	180 m <sup>2</sup>	39	180 m <sup>2</sup>
17	180 m <sup>2</sup>	40	180 m <sup>2</sup>
18	180 m <sup>2</sup>	41	160 m <sup>2</sup>
19	160 m <sup>2</sup>	42	160 m <sup>2</sup>
20	160 m <sup>2</sup>	43	160 m <sup>2</sup>
21	160 m <sup>2</sup>	44	160 m <sup>2</sup>
22	160 m <sup>2</sup>	45	160 m <sup>2</sup>
23	160 m <sup>2</sup>		

ANNEXE

Exemple d'alignement des ouvertures entre RDC et étage

