



Pour toute correspondance :
Développement des projets
Monsieur Jean-Pierre THIRET
5, rue Achille Larue
62113 LABOURSE
Tel: 03.21.01.90.00
Email: thiret.jp@outlook.fr
Mobile: 07.88.24.17.53

Lotissement

« Le Clos des Charmilles »

62120 WARDRECQUES

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 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 Intercommunal (P.L.U.I.) - pôle territorial de Longuenesse – en vigueur actuellement sur la commune de WARDRECQUES, étant entendu que les lots sont en zone 1Aub.

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 22 lots libres de constructeur et 4 lots à vocation sociale.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès matérialisés sur le plan de composition devront être respectés dans le principe.

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

ARTICLE 4 – DESSERTE EN EAUX – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) doit être favorisée et développée.

Les réseaux étant de type séparatif, les eaux pluviales et les eaux usées seront renvoyées aux réseaux dédiés 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 et selon les règles en vigueur.

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.

Chalets et abris de jardin

Les constructions type chalet et abri de jardin ne pourront être implantées qu'à l'arrière de la construction principale. Elles ne pourront excéder **12 m² d'emprise au sol** et 2,5 mètres de hauteur, ils pourront être implantés à 1,00 mètre de la limite séparative.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Au droit de la construction, **le niveau fini 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. **A l'exception des accès, tout type de borduration devra être posé à 10 cm minimum de la limite avec les espaces communs.**

La hauteur maximum des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser à l'égout du toit :

- 4 mètres dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée ;
- 7 mètres dans le cas d'une construction comportant un rez-de-chaussée plus un étage droit.

Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Constructions nouvelles à usages d'habitation et extensions

1. Menuiseries

Les portes d'entrée et de garage devront être de teinte identique à celle du reste des menuiseries.

2. Clôtures

Les clôtures nouvelles seront réalisées en grillage soudé de couleur gris anthracite (RAL 7016), pouvant être doublées par des haies vives d'essences locales.

Les essences telles que **les Thuyas, Cyprès et Lauriers palme sont interdites** à l'exception de plantations en individus isolés.

Les clôtures devront être perméables afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Pour la façade principale, **aucune clôture ne sera autorisée sur une profondeur de 5,00 mètres depuis la limite de parcelle.**

Pour les autres façades sur rue, une haie pourra être plantée à 0,50 mètre minimum en retrait et pourra être doublée avec un retrait de 1,00 mètre minimum par une clôture grillagée.

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

Sur chaque parcelle, **un arbre de moyenne ou de haute tige ou un fruitier sera planté par tranche de 200 m² d'espace resté libre** et devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.

ARTICLE 14 – SURFACE PLANCHER

La surface plancher totale disponible sur l'ensemble du lotissement est de 4.820 m².

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	14	200 m ²
2	200 m ²	15	200 m ²
3	180 m ²	16	200 m ²
4	140 m ²	17	200 m ²
5	140 m ²	18	200 m ²
6	140 m ²	19	200 m ²
7	140 m ²	20	200 m ²
8	180 m ²	21	200 m ²
9	180 m ²	22	200 m ²
10	180 m ²	23	180 m ²
11	180 m ²	24	180 m ²
12	200 m ²	25	200 m ²
13	200 m ²	26	200 m ²