

24 MARS 2020

# 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:

19 rue Edouard Depret  
62210 AVION

Tél. 03 21 14 76 20

Fax 03 21 14 76 25

Développement des projets :

Yannick BARBIERATO

Port. 06 07 05 55 16



PA 059 647 15 A 0001 M01

ANNEXE III Bis

LOTISSEMENT

# LE CLOS DE WATTEN

rue Pascal Leuliette  
59143 WATTEN

Règlement ml

## **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 WATTEN, les lots 1 et 2 étant situés en zone UB, les lots 3 à 22 en zone 1NAa.

### **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.

Les caractéristiques des parcelles pourront être modifiées, mais le nombre de lot maximum restera de 22.

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 vannes d'autre part seront gérées en réseaux de type séparatif.

### **ARTICLE 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PARRAPPORT AUX VOIES**

Les constructions devront respecter le recul maximum de 5,00m pour les lots 1 et 2 et ainsi que le recul minimum inscrit au plan de composition pour les autres lots 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'égout 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 cote de seuil fini de la construction devra être comprise entre 0,20 et 0,30 mètre par rapport au niveau de l'axe chaussée

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

### Construction principale

#### - Murs extérieurs des constructions

La brique sera privilégiée ou des matériaux similaires ou encore le bois.

D'autres matériaux sont acceptés sous réserve qu'ils participent à l'harmonie de la construction.

#### - Menuiseries

Les menuiseries bois seront peintes et non laissées naturelles ou vernies

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

#### - 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. Pour les toitures terrasses, d'autres matériaux pourront être autorisés de même que les toitures végétalisées. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserves qu'il soient intégrés dans la toiture et sans débordement.

Tous ces éléments seront précisés dans la notice de présentation et le formulaire administratif Cerfa.

#### - Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 35° et 50° compté par rapport à l'horizontal. L'angle pourra être ramené à 30° pour les coyaux et autres éléments de toiture mis en accompagnement.

Les toitures terrasses (tout ou partie) pourront être autorisées sous réserve qu'elles participent à l'harmonie de la construction.

#### - Ouvertures

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

**Ainsi, toute ouverture en étage ou en toiture s'alignera en partie centrale ou latérale (intérieure ou extérieure) 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 hauts que larges dans les proportions 2/3-1/3. En cas de dépassement de 1,00 mètre de large, un meneau central est imposé.**

### Clôtures

#### - Matériaux

Les clôtures seront en grillage soudé dans les teintes noir ou gris foncé .

#### - Hauteur

Toute clôture grillagée devra avoir une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètres, 1,80 m pour les haies.

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 principale et dans les mêmes tons ne pourront dépasser 1,80 mètres de haut.

#### - Implantation en front à rue.

**Les clôtures en façades seront implantées en retrait de 1 mètre par rapport à l'alignement et doublée par devant par une haie devra être plantée en retrait de 0,50 mètre par rapport à l'alignement.**

#### - 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 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 aura 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 4.630 M<sup>2</sup>.

Toute construction principale devra présenter un minimum de 90 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 <sup>2</sup>	12	230 m <sup>2</sup>
2	200 m <sup>2</sup>	13	250 m <sup>2</sup>
3	220 m <sup>2</sup>	14	250 m <sup>2</sup>
4	200 m <sup>2</sup>	15	230 m <sup>2</sup>
5	200 m <sup>2</sup>	16	200 m <sup>2</sup>
6	200 m <sup>2</sup>	17	200 m <sup>2</sup>
7	200 m <sup>2</sup>	18	200 m <sup>2</sup>
8	200 m <sup>2</sup>	19	200 m <sup>2</sup>
9	200 m <sup>2</sup>	20	200 m <sup>2</sup>
10	200 m <sup>2</sup>	21	200 m <sup>2</sup>
11	200 m <sup>2</sup>	22	250 m <sup>2</sup>

### ANNEXE

Exemple d'alignement des ouvertures entre RDC et étage

