

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

62113 LABOURSE

Tél. 03 21 0190 00

Fax 03 21 01 90 05

Développement des projets :

Yannick BARBIERATO

Port. 06 07 05 55 16

PA05966617A0001 M02

3071219

Chantal COMYN
Maire



LOTISSEMENT

"RESIDENCE DU MOULIN"

ANNEXE III Bis

rue du Moulin

59470 ZEGERSCAPPEL

Règlement m1

ARRIVEE LE

04 SEP. 2019

Mettre prescription pour tous les PC : les sols seront traités

en matériaux perméables à l'eau.

(avis ABF 23/09/2019)

C.C des Hauts de Flandre
Cellule ADS

L'ENSEMBLE DES ELEMENTS RELATES DANS CE REGLEMENT DEVRA ETRE CLAI REMENT 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 ZEGERSCAPPEL, les lots étant situés en zone 1AUa1.

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 24 lots libres de constructeur.

Les caractéristiques des parcelles pourront être modifiées, mais le nombre de lot maximum restera de 24.

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 enrobé.

ARTICLE 4 -DESSERTES 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.

06 SEP. 2019

C.C des Hauts de Flandre
Cellule ADS

ARTICLE 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions devront respecter le recul minimum de 5,00m pour les façades donnant accès aux lots ainsi que le recul minimum inscrit au plan de composition et dans le respect des possibilités d'implantation définies par les zones constructibles du même plan, en particulier pour les lots situés à l'angle de deux voies.

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 du bâtiment 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 et par le présent règlement. Elles ne pourront excéder 12 mètres carrés d'emprise 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 afférant. 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 (rdc fini) ne devra pas dépasser 0,15m par rapport au point le plus défavorable du terrain (point le plus haut) au droit de la construction. Pour ce faire, les niveaux du terrain naturel au droit de chaque angle de la construction devront être figurés sur le plan masse.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Construction principale

Les volumes des bâtiments devront être simples.

- Menuiseries

Les ouvertures seront traitées en harmonie d'alignement entre les différents niveaux (centrées, latérales extérieure-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 et dans des matériaux de même apparence.

- Couvertures *Couleur tuile → voir avis ABF du 23/09/2019*

Elles seront en tuiles de terre cuite, petit moule à cornet rond, **20 minimum au mètre carré** ou d'aspect apparent pour le nombre. Ces éléments devront être précisés dans la notice de présentation et le formulaire administratif Cerfa.

Les panneaux solaires doivent être discrets et implantés en partie basse des couvertures, d'une manière cohérente. Il est recommandé de les poser sur des plans inclinés dans les jardins.

Pour les constructions de type pur contemporain ou contemporain très marqué, les tuiles seront également en terre cuite, mais pourront être plates sous réserve que leur densité reste **supérieure ou égale à 14 au mètre carré**.

- Ouvertures

Pour les ouvertures en toiture, 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.

Pour les châssis de toit, **en cas de dépassement de 0,95 mètre de large, un meneau central est imposé.**

Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

- matériaux

les clôtures nouvelles **donnant sur rue** seront constituées par des haies d'essences locales pouvant être doublées d'un **grillage édifié uniquement derrière la haie pour le rendre non visible.**

- hauteur

Toute clôture grillagée côté façade ayant l'accès sur rue devra avoir une hauteur inférieure ou égale à 1,20 mètres. Sa hauteur pourra être portée à 1,50 en partie latérale et fond de parcelle. Les haies seront limitées à 1,70 m.

Sur une profondeur de 3,00 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 haies devront être plantées à 0,50 mètres minimum en retrait de l'alignement et pourront être doublées par une clôture grillagée implantée avec un retrait de 1,00 m minimum de 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 extérieures de stationnement 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. 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.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Chaque parcelle devra maintenir une emprise végétale de 40% minimum.

Les haies et jardins seront agrémentés d'arbres et arbustes d'essences locales (pas de thuyas, cyprès, laurier palme...).

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 4.980 M².

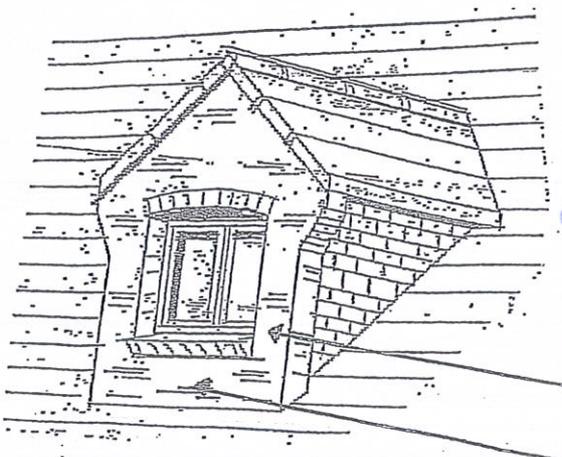
Toute construction principale devra présenter un minimum de 105 M2 de surface de plancher .

- 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	220 m ²	13	220 m ²
2	220 m ²	14	200 m ²
3	220 m ²	15	200 m ²
4	220 m ²	16	200 m ²
5	200 m ²	17	200 m ²
6	200 m ²	18	200 m ²
7	200 m ²	19	220 m ²
8	210 m ²	20	220 m ²
9	210 m ²	21	200 m ²
10	200 m ²	22	210 m ²
11	200 m ²	23	210 m ²
12	200 m ²	24	200 m ²

Annexe 1:



exemple de Incarne à 2 pans

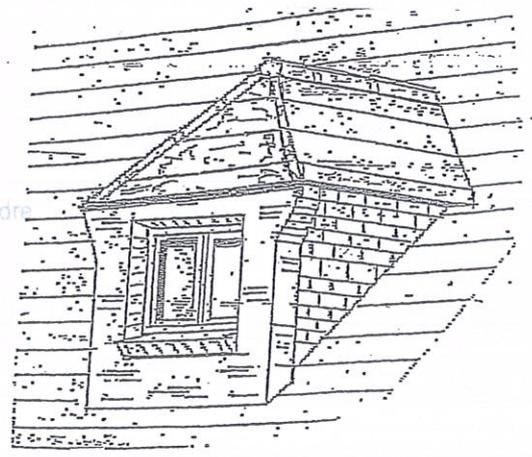
ARRIVEE LE

04 SEP. 2019

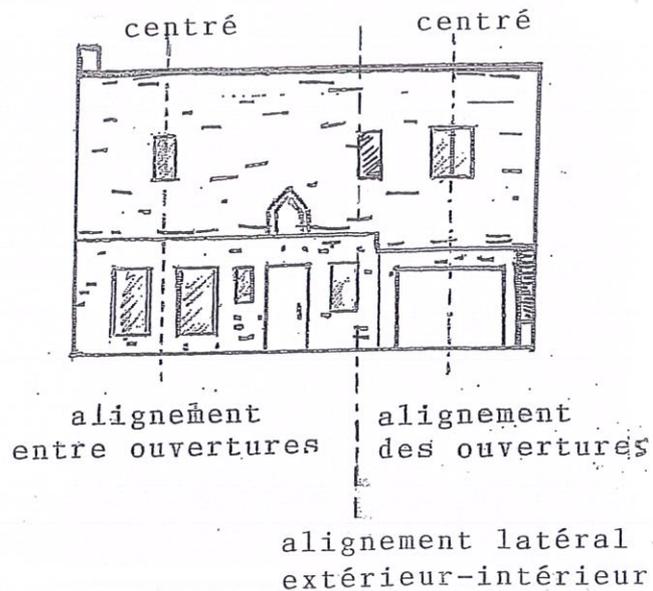
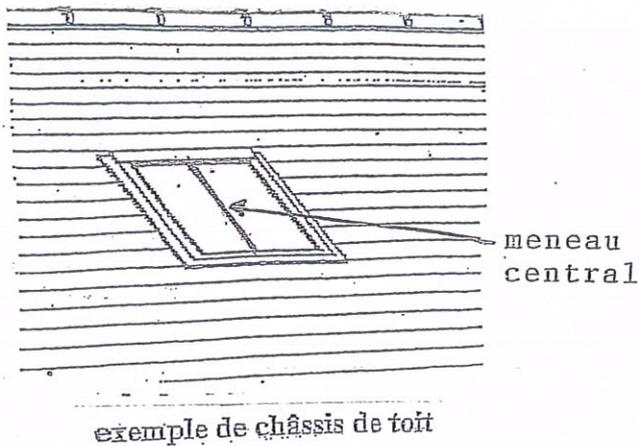
C.C des Hauts de Flandre
Cellule ADS

jambe

aillège



exemple de Incarne à croupe



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*, *Mahonia*, *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*.

ARRIVEE LE

04 SEP. 2019

C.C des Hauts de Flandre
Cellule ADS