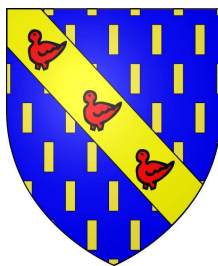


# LEDERZEELE



Rue de l'Eglise – Route de Bergues

---

Projet de Mr Delbende Jean-Rémi»

Lotissement en 14 lots libres et 2 îlots

---

## PA10-Règlement



20 décembre 2011

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à Lederzeele, composé de 14 lots destinés à l'implantation de constructions, et 2 îlots destinés prioritairement à recevoir des petits collectifs composés de logements locatifs et (ou) en accession à la propriété.

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et complète, sans s'y substituer, les règles d'urbanisme applicables à la Zone 1AUa du P.L.U. de la commune de Lederzeele, ci après annexées.

Pour tous les articles précisés « sans objet » ou « conforme au règlement de la zone 1AUa du P.L.U. », il conviendra de se référer au P.L.U.

Un exemplaire de ce document est remis à chaque acquéreur de lot ou îlot.

Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un des quelconque lots ou îlots, que ce droit se traduise en un titre de propriété, un titre locatif ou d'occupation.

Il devra être fait mention de ce règlement dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot ou îlot, bâti ou non. Il est et sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur quelconque des lots du lotissement.

### ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

L'article 1 du règlement de la zone 1AUa du P.L.U. est complété de la disposition suivante :

Il est formellement interdit d'édifier dans ce lotissement des locaux à usage industriel, quand bien même ces locaux ne seraient pas classés au titre des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

### ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

Ce lotissement est composé :

- D'une part de 14 lots numérotés de 1 à 14, destinés principalement à accueillir des constructions à usage d'habitation, de services ou de commerces,
- D'autre part de 2 îlots A et B destinés prioritairement à recevoir des petits collectifs (sous forme de permis groupés) constitués de logements locatifs et (ou) en accession à la propriété, conformément aux souhaits de la commune.

Aucune réunion de lots n'est permise dans le lotissement.

Les lots 7, 8, 9 et 10 pourront contenir deux logements.

Les autres lots ne pourront contenir qu'un seul logement, et ce quelque soit l'affectation de la construction principale. Sur ces lots, les bâtiments annexes (de faible volume) liés aux activités qui sont le complément naturel du mode principal d'occupation des lots sont autorisés, tels que les garages, remises, et abris de jardin, dans le respect des dispositions du règlement de la zone 1AUa

du P.L.U. et du présent document.

Pour favoriser la commercialisation des lots n° 1 à 14, des logements expo ou témoins pourront y être édifiés.

### **ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

### **ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les lots (et îlots) sont définis sur le plan de composition du projet.

Aucune réunion de lots avec d'autres lots ou îlots n'est autorisée.

Un plan de bornage sera confectionné pour chaque lot (et îlot).

### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades des constructions devront respecter les retraits suivants :

- rue de l'Eglise : retrait compris entre 5 et 8 mètres à compter de l'alignement,
- voie nouvelle du lotissement : retrait compris entre 5 et 8 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie nouvelle,
- RD 928 : recul de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

### **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En sus des dispositions des articles 6 et 7 du règlement de la zone 1AUa, la construction principale d'un lot ou îlot devra s'inscrire en totalité dans la surface prévue à cet effet, telle que définie pour chaque lot et îlot sur le plan de composition.

Il en résulte qu'aucune construction principale du lotissement ne pourra être édifiée en limite séparative.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pour chacun des lots n°1 à 14, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface totale du lot.

Pour chacun des îlots A et B, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface totale de l'îlot.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus d'un niveau avec un comble aménageable (R+1c), et la hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction.

Ces règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics, culturels, les constructions liées aux réseaux de distribution ainsi que le reconstruction à l'identique après sinistre.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **1.Principe général**

Le permis de construire ou la déclaration préalable peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2.Dispositions particulières**

#### **2.1. Intégration des constructions**

**a)** Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

**b)** En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc.) sont autorisées, ainsi que les abris de jardin en bois d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> avec une couverture en matériaux sombres à l'exclusion de bandeaux bitumineux.

Les abris de jardins s'intégreront harmonieusement sur la parcelle.

**c)** Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie, télécommunications

doivent s'harmoniser aux constructions environnantes (couleurs et choix des matériaux), sauf si des contraintes techniques s'y opposent.

**d)** Des citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

**e)** Les clôtures des habitations doivent être constituées :

**Dans le secteur 1AUa1 :**

- Soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie.
- Soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs sobres pouvant comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- Soit par des clôtures de bois ou en plastique.
- Soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint (en lien avec la construction existante).

**Dans le secteur 1AUa2 :**

- Par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage à large maille édifié derrière la haie.

**Dans l'ensemble de la zone :**

L'utilisation de clôtures en plaques de béton lisses préfabriquées visibles depuis le domaine public est interdite. Les brises vues rapportées à ces structures sont interdites (bambou, film ou plastique...).

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 mètres comptés à partir du niveau du terrain au droit de l'édification de la clôtures.

La hauteur des clôtures et pilastres en front à rue est limitée à 1,20 mètres.

- f)** Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne pourront pas excéder 2 mètres de haut et 3 mètres de longueur à partir de la construction de la façade arrière.
- g)** La cote de seuil finie ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 mètres par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction.
- h)** La chaussée nouvelle ne pourra avoir une altitude supérieure à 1 mètre par rapport au sol initial de la parcelle.
- i)** Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée.
- j)** Les garages en sous-sol sont interdits ainsi que l'aménagement de vides sanitaires aménageables (en dehors du passage des réseaux techniques). Les caves individuelles sont tolérées, sous réserve du niveau de la nappe phréatique au droit de son édification, n'entraînant pas de risques d'inondation.

- k) Les percements des portes et fenêtres pour les constructions à usage d'habitations seront de proportion verticale pour les façades sur rue.

## 2.2. Matériaux des murs extérieurs des constructions

- a) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- b) Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principalement
- c) Les murs extérieurs des constructions à usage d'habitations devront être majoritairement réalisés en briques.

## 2.3. Toitures

- a) Les toitures des constructions seront réalisées en tuiles ; l'emploi de la tuile rouge ordinaire est recommandé, toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires... exclus). Les dispositifs solaires sont autorisés sur la toiture principale.
- b) Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées à deux versants (identiques) dont la pente sera au moins égale à 40° ; les coyaux ou brisis sont tolérés.
- c) Les combles prévus à l'article 10 ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.
- d) Les lucarnes neuves seront de proportion verticale et seront situées dans le tiers inférieur de la toiture de l'habitation.

L'article 11 du règlement de la zone 1AUa du PLU est complété des dispositions suivantes :

**Intégration des constructions** : Dans le cas de fenêtres avec volets roulants, les coffres ne devront pas être apparents sur les façades.

**Clôtures** : Les clôtures seront de préférence constituées de haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie.  
Les clôtures maçonnées en briques ou matériaux recouverts d'un enduit peint (en lien avec la construction existante ou non) sont interdites.  
Les pilastres en front à rue demeurent autorisées dans la mesure où elles sont réalisées dans des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Leur hauteur est limitée à 1m20.

**Aménagement des lots / îlots** : L'usage d'un matériau imperméable en partie privative (enrobé ou autre) est autorisé sans condition pour les îlots A et B, et uniquement à condition que la construction principale abrite une activité de service ou de commerce pour les lots n°1 à 14.

**Toitures** : Le sens de faitage principal des toitures des constructions principales édifiées sur les îlots A et B devra être parallèle à la rue de l'Eglise.

Le sens de faitage principal des toitures des constructions principales édifiées sur les lots n° 9 et 10 devra être parallèle à la RD 928. Celui des lots 7 et 8 devra être parallèle à la RD 928 ou à la voie

nouvelle du lotissement. Tel que ces obligations sont rappelées symboliquement sur le plan de composition du projet

## **ARTICLE 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1.Principes généraux**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voir publique, selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.

Chaque stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface hors œuvre nette, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements. Elles ne s'appliquent pas non plus aux travaux de transformations ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

### **2.Nombre d'emplacements**

Pour les constructions liées à une opération d'aménagement d'ensemble ou d'habitat isolé , il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Il sera également prévu au moins deux places de stationnement par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.

### **3.Modalités de réalisation**

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre de places de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement.

## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'article 13 du règlement de la zone 1AUa du P.L.U. est complété des dispositions suivantes :

L'aménageur a à sa charge la réalisation d'une bande paysagère de 3,00m de largeur au fond des lots n° 7, 8, 9 et 10, en partie privative de ceux-ci. Les acquéreurs de ces lots seront tenus de maintenir et entretenir les plantations. Cette bande paysagère sera composée d'essences locales

uniquement, et sa conception ainsi que sa composition détaillée figure dans le programme des travaux du lotissement.

Les jardins potagers en partie avant des lots ou îlots, ou visibles depuis le domaine public ou les espaces communs sont interdits.

#### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La SHON est limitée à 200 m<sup>2</sup> par lot pour les lots n° 1 à 6, et 11 à 14.

La SHON est limitée à 375 m<sup>2</sup> par lot pour les lots n° 7 à 10.

Elle est limitée à 500 m<sup>2</sup> par îlot pour les îlots A et B.

#### **ARTICLE 15 – PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le Cabinet BOITARD, PRUVOT et HERBAUT, 15 rue du M<sup>al</sup> Delattre de Tassigny, BP 432, 62225 CALAIS CEDEX, devra préalablement à toute demande de permis de construire, avoir une copie du projet de construction.