

PREAMBULE :

Le présent Règlement vient en additif au règlement d'urbanisme de la Commune zone 1AUh, à l'exception des lots A et B. Ceux-ci relèvent uniquement des règles du PLUi.

Il est fait application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, qui stipule : "*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose*".

Généralités

Le présent règlement a pour objet de définir, les règles et servitudes d'intérêt général concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement, ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonie dudit lotissement.

Ce règlement applicable en sus du droit des tiers est opposable non seulement aux acquéreurs des parcelles, mais à leurs héritiers ou ayants-droit à quelque titre que ce soit.

Il doit être reproduit in extenso dans tous les actes de vente ou de location, tant pour le lotissement originaire que pour les acquéreurs successifs, lors des aliénations postérieures.

Le lotissement est situé dans la commune de FLESSELLES, rue Paule Masse.

Le lotisseur et ses acquéreurs, ou éventuellement les locataires des parcelles sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et aux conditions d'implantation de hauteur et d'aspect déterminés aux articles suivants.

Le règlement est indissociable du Plan de composition (PA4) joint.

I.OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Se référer au PLUi

II.OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Se référer au PLUi

III.ACCÈS ET VOIRIES

Les lots sont desservis par la voie créée.

Les accès voitures sur les parcelles se feront par les accès indiqués. La réalisation des ouvrages en attente tels que : regards, coffrets ainsi que les candélabres d'éclairage public tient compte de cette position indicative.

IV. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. eau potable

Les branchements sont assurés pour chaque parcelle : citerneau, ou coffret, en limite de propriété.

Le raccordement à ce réseau est obligatoire.

2. Assainissement eaux usées

Un réseau sera créé dans le lotissement avec un branchement pour chaque lot.

Le raccordement à ce réseau est obligatoire. Aucun rejet d'eaux pluviales ne sera toléré dans ce réseau.

3. Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur chaque lot ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle à la charge de chaque acquéreur. Aucun rejet ne sera admis sur le domaine public, exception faite du trop plein.

4. Électricité

Les branchements sont amenés à chaque parcelle avec coffrets en limite de propriété. Ces réseaux seront ensevelis.

5. Téléphone

Les fourreaux téléphone seront posés en attente.

L'ensemble des réseaux téléphone sera enseveli.

V. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter au plan de composition (PA4)

VI. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées dans la zone d'emprise imposée figurant au Plan de composition (PA4) joint.

Le plan de composition détermine des retraits minimums par rapport aux voies créées.

VII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, à l'exception des abris de jardins, doivent être implantées dans la zone d'emprise imposée figurant au Plan de composition (PA4).

- **Pour les limites en bordure d'opération:**

Les constructions, hors abri de jardin, devront être implantées en retrait.

Ce retrait sera de 3m minimum sauf lorsque la zone d'emprise indique un autre retrait, auquel cas, le retrait minimum sera celui indiqué au plan de composition.

Pour les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 9m² et dont la hauteur maximale au faîtage est de 2.50m, le retrait sera de 1m minimum. Les abris de jardins dont l'emprise au sol est supérieure à 9m² sont interdits.

Par rapport aux fonds de parcelles, les constructions principales respecteront un recul minimum de 5.00m.

- **En application du R151-21, pour les limites des lots internes à l'opération:**

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait. Ce retrait sera de 4m minimum sauf lorsque la zone d'emprise indique un autre retrait, auquel cas, le retrait minimum sera celui indiqué au plan de composition.

Pour les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 9m² et dont la hauteur maximale au faîtage est de 2.50m, le retrait sera de 1m minimum. Les abris de jardins dont l'emprise au sol est supérieure à 9m² sont interdits.

Par rapport aux fonds de parcelles, les constructions principales respecteront un recul minimum de 5.00m

VIII.IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Chaque lot comprendra, au maximum, une construction principale et son éventuelle annexe, et un abri de jardin dont l'emprise au sol sera limitée à 9m². L'abri de jardin sera implanté de préférence à l'arrière du terrain et de manière à être le moins perceptible depuis l'espace public.

Disposition du règlement d'urbanisme:

"Entre deux bâtiments à usage de logements non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance peut toutefois être réduite dans le cas de bâtiments de moins de 20m²"

IX.EMPRISE AU SOL

Non réglementé

X.HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage et à l'acrotère ne devra pas excéder 10m. (soit R+1+Combles perdus)
Les hauteurs des constructions sont mesurées depuis la côte altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

XI.ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

1. Règles générales:

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, respecter l'unité du quartier et être définies en harmonisation avec les constructions voisines.

2. Adaptation au sol:

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements et exhaussements étant évités ou réduits le plus possible.

La cote altimétrique +0,00 mètre du rez-de-chaussée de la construction principale doit être située à une hauteur altimétrique comprise entre 0,30 et 0,60 mètre mesurée depuis la cote altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

Lorsque le terrain naturel objet de la construction présente une cote altimétrique supérieure ou égale 0,30 mètre mesuré depuis la cote altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer la règle précédente ne s'applique pas. La construction doit s'adapter le plus possible au terrain naturel et la cote altimétrique +0,00 mètre du rez-de-chaussée doit être située à une hauteur altimétrique d'au moins 0,30 mètre mesurée depuis la cote altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

3. Façades:

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures, y compris les façades des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les différents murs des constructions et annexes doivent présenter une unité d'aspect. Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Dans le cas où les maçonneries sont enduites, les enduits de façade seront de finition lissée, grattée ou talochée et respecteront les polychromies locales.

Les murs pourront être édifiés en briques rouges de pays non flammées.

Les modénatures éventuelles seront réalisées sans surcharges (soubassements, encadrements,...).

Les souches de cheminées doivent être simples et bien proportionnées. Elles seront soit enduites dans le même ton que la façade, soit en briques.

Sont interdits:

- Les enduits à gros relief,
- Le blanc pur,
- Le placage en façade de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor,
- Les faux joints, les joints creux ou rehaussés ou peints dans l'enduit,
- Toute architecture étrangère à la région.
- Frontons et colonnades.

4. Ouvertures:

Les couleurs des menuiseries, porte d'entrée et volets battants respecteront une polychromie de teinte pastel (gris clair, bleu clair, ivoire, etc..) ou soutenue (gris anthracite, taupe, etc.) à l'exclusion de teintes criardes ou agressives (rose, jaune, orange, etc.).

Les volets battants seront à barre et sans écharpe ou de type persienné. Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit disposé à l'intérieur de la construction.

Les hublots de garage sont interdits.

Les demi-lunes sont interdites.

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

5. Toitures

Les toitures en pente des habitations présenteront deux versants, inclinés à 35° minimum et 45° maximum. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Le sens de faîtage principal de la construction devra être conforme au plan de composition. Des directions différentes seront autorisées pour des parties secondaires de la construction (retours en "L" en façade, lucarnes).

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les matériaux de couverture sont:

- l'ardoise naturelle,
- ou la tuile en terre cuite d'aspect plat ou mécanique.

Ils doivent présenter une couleur semblable à celle des matériaux traditionnels des toitures existantes.

L'éclairage des combles sera assuré par des fenêtres en pignon, des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les lucarnes et les châssis de toit devront être plus hauts que larges. Les châssis de toit doivent être encastrés. Les lucarnes seront à 2 ou 3 pentes.

Les ouvertures en toiture doivent être alignées avec les ouvertures ou trumeaux situées sur la façade de la construction.

Chaque lucarne ou fenêtre de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone. Lorsque ces éléments sont visibles de la voie publique, ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture.

Le porteur de projet doit favoriser l'architecture bioclimatique et l'utilisation des énergies renouvelables dans la conception de son projet.

Sont interdits :

- Les chiens-assis.
- Les tôles ondulées.

6. Annexes:

Les garages seront accolés ou intégrés à la construction.

Les vérandas seront implantées de manière préférentielle sur la façade arrière du bâtiment principal.

7. Clôtures:

La description des clôtures (plans, élévations, nature des matériaux,...) devra être incluse au dossier du permis de construire.

PRINCIPES DE CLOTURES LE LONG DES VOIES :

Grillage vert doublé d'une haie vive Ht 1.50m.

PRINCIPE DE CLÔTURE EN LIMITE SEPARATIVE ET ENTRE LES JARDINS

Grillage plastifié vert à mailles orthogonales doublé d'une haie vive Ht : 1.50m.

Les essences devront respectées les préconisations du PLUi.

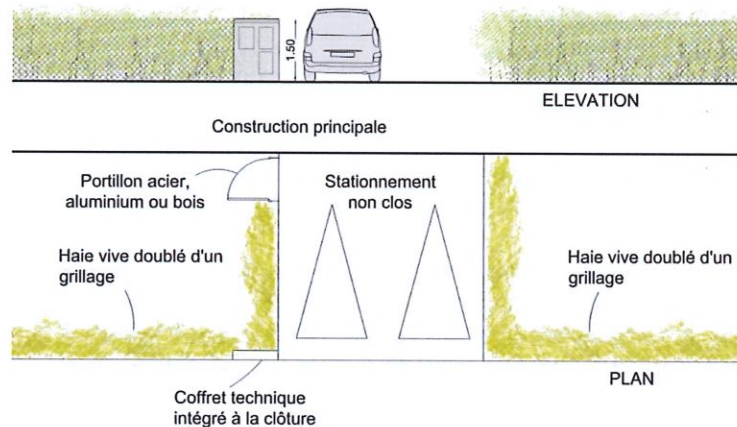
XII. STATIONNEMENT

Pour les maisons individuelles, il sera exigé au minimum 2 places par logement (hors garage). Le plan de composition détermine un emplacement de deux places de stationnement qui seront non-closes suivant les principes ci-dessous.

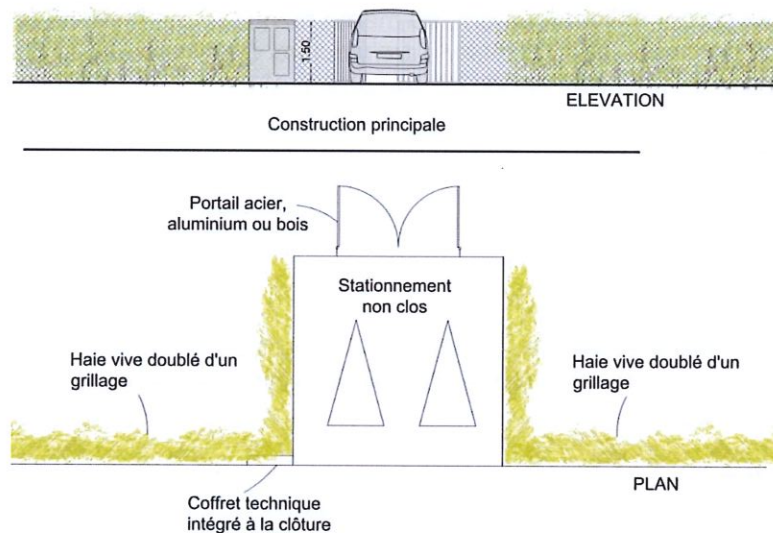
PARKING NON CLOS

Il sera défini en fonction du principe suivant et composé des exemples de clôtures qui précèdent.

Principe 1 :



Principe 2 :



En cas de réalisation de portails, ils seront réalisés d'une hauteur de 1.50m en bois ou métallique.

D'une manière générale, on exclura toute ornementation ostentatoire, en évitant les volutes et cintres.

XIII. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). La plantation d'au moins un arbre est recommandé.

