



**Commune de Zuytpeene**  
*Route de Saint-Omer*

**Projet de lotissement de 27 lots libres**



**PA10 - PROJET DE REGLEMENT**



## Titre 1) DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 : Champ d'application

Le site s'inscrit dans le périmètre de la zone 1AU du PLUi et ses modifications actuellement en vigueur. C'est une zone à urbaniser mixte dédiée au développement futur du territoire.

La zone est destinée aux habitations, aux commerces et équipements de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux activités de bureau.

Le présent projet de lotissement respecte les dispositions du règlement de la zone 1AU.

Un Permis d'Aménager a été délivré sur le même foncier le 04.02.2022 : PA 059 669 21 A0002

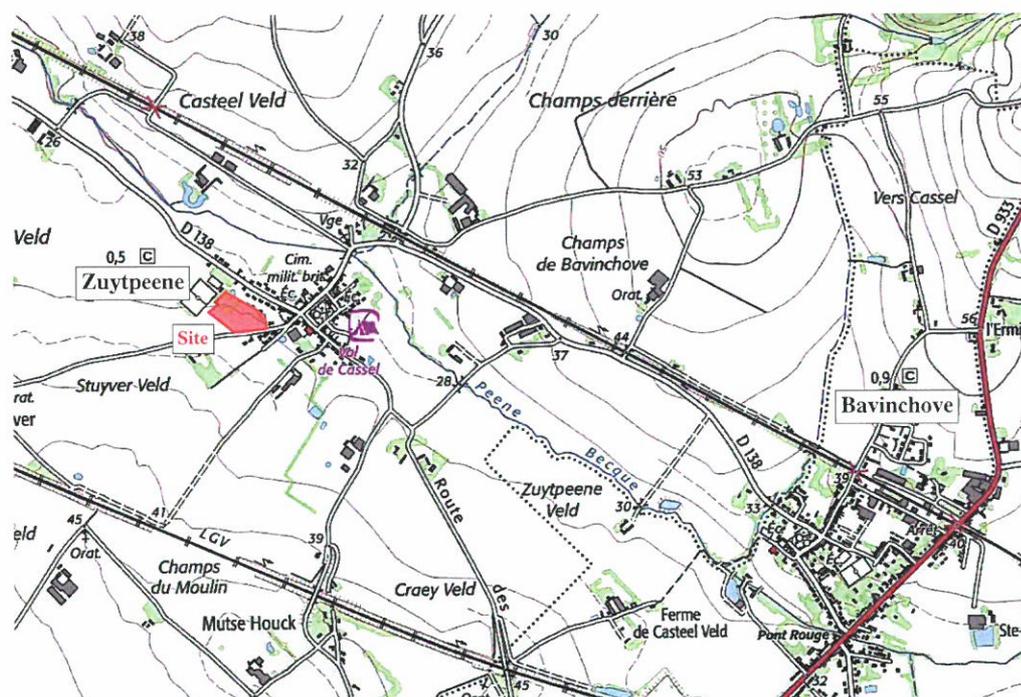
La réalisation du lotissement alors projeté n'ayant pu aboutir, l'opération est maintenant portée par HABITAT Hauts de France.

Le nouveau projet, objet de la présente demande, a été élaboré en respectant les avis, prescriptions et arrêtés des services consultés en 2021/2022 :

- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Nord
- Noréade
- Enedis
- CCFI – Pôle support technique
- SIROM
- Services Voirie Départementale
- SDIS Nord

### Article 2 : Désignation de la propriété

Le foncier du futur lotissement se trouve à l'Ouest du centre-bourg de Zuytpeene.



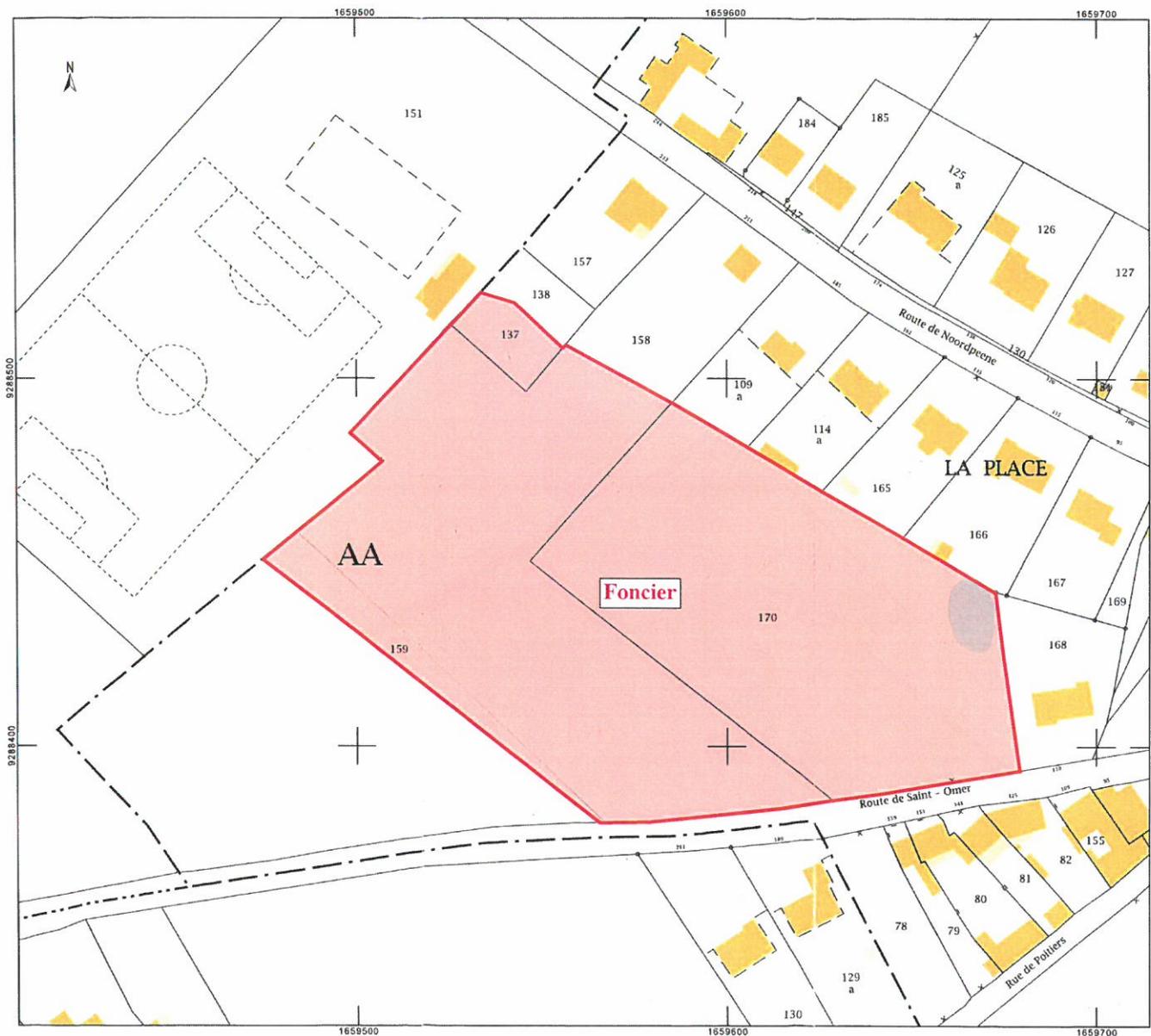
Situation

L'ensemble de la propriété est cadastré :

Section : AA

Parcelles : 137 / 159p / 170

L'emprise totale du périmètre loti est de : 16 826 m<sup>2</sup>



*Extrait cadastral*

**Titre 2) OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL**

Le projet est organisé en 27 lots libres ayant une surface comprise entre 400 et 633 m<sup>2</sup>

**Article 3 : Division du foncier**

Les lots libres sont destinés à accueillir des logements individuels avec éventuellement une profession libérale sous réserve que celle-ci soit entièrement exercée dans la construction principale.

Le preneur d'un lot pourra faire appel au constructeur de son choix.



**Plan de composition du lotissement**

### **Titre 3) ACCES ET STATIONNEMENT**

#### **Article 4 : Accès**

Les lots sont desservis par une voirie principale, à sens unique de circulation, formant une boucle qui permet de desservir tous les lots et ayant une seule entrée / sortie sur la route de Saint-Omer.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès par lot.

#### **Article 5 : Stationnement**

Il sera demandé aux preneurs d'aménager au minimum 2 places de stationnement privées sur leur parcelle en plus du garage ou carport.

Dans le cas d'absence de garage ou carport, le preneur aura l'obligation de réaliser 3 places de stationnement extérieur sur sa parcelle.

L'utilisation de matériaux de revêtement perméables sera prioritairement recherchée pour ces places privées.

Les places de stationnement privées devront figurer graphiquement sur les plans lors de la demande de Permis de Construire.

Elles auront les dimensions minimales suivantes : 2.50 x 5.00

### **Titre 4) CONSTRUCTIONS**

#### **Article 6 : Implantation**

→ Les constructions principales seront implantées dans les zones constructibles figurées au plan de composition PA4, zones qui respectent les prescriptions du PLUi en vigueur.

##### **REGLES D'IMPLANTATION**

→ En front à rue les constructions seront obligatoirement implantées avec un retrait de 5 m minimum.

→ L'implantation en retrait de limite séparative est autorisée suivant le repérage graphique du plan PA4 et devra respecter la règle du H/2 avec un retrait minimum de 3 m.

→ L'implantation sur limites séparatives est autorisée suivant le repérage graphique du plan PA4.

→ L'implantation sur limites séparatives est interdite pour les lots : 1 / 11 / 27

→ Les constructions devront respecter l'orientation de faîtage imposée au plan PA04.



Exemples d'implantations



### Article 7 : Emprise au sol

→ L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du lot.

### Article 8 : Architecture

Il sera fait application des dispositions réglementaires du PLUi complétées des dispositions ci-après

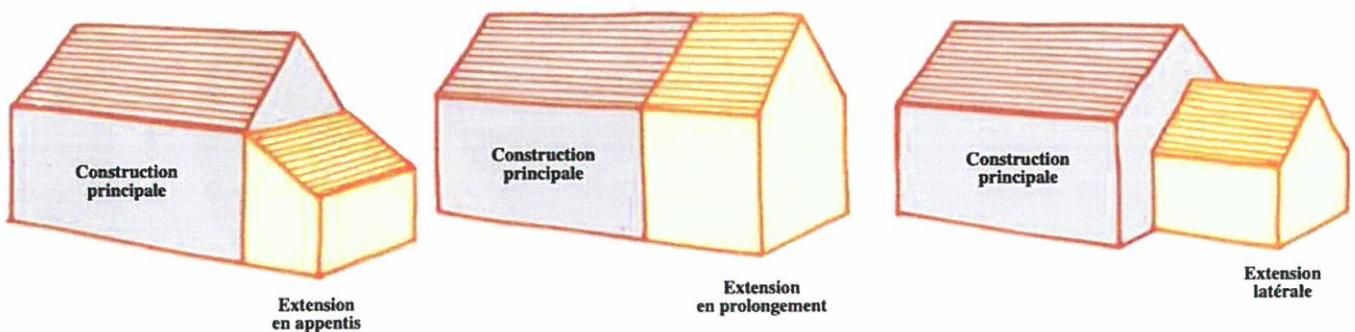
→ Les volumes des constructions seront simples suivant les caractéristiques du bâti traditionnel environnant :

- plan rectangulaire
- faîtage dans le sens de la longueur

Il sera possible d'imbriquer ou d'adosser entre eux des volumes rectangulaires.



→ Les extensions ou l'ajout de volumes de plus petites dimensions (par exemple une véranda) est autorisé sous réserve que ces volumes respectent les configurations suivantes :



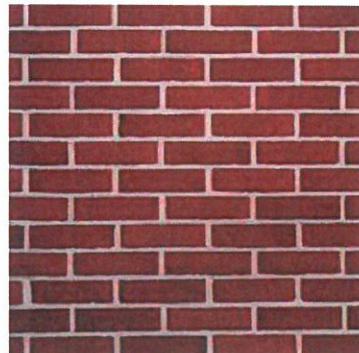
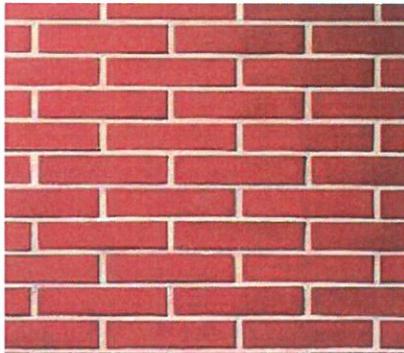
→ Les fenêtres seront plus hautes que larges dans un rapport d'au moins 1.3

→ Les façades seront réalisées en briques sur une surface minimale de 50 %, la façade principale étant obligatoirement en briques.

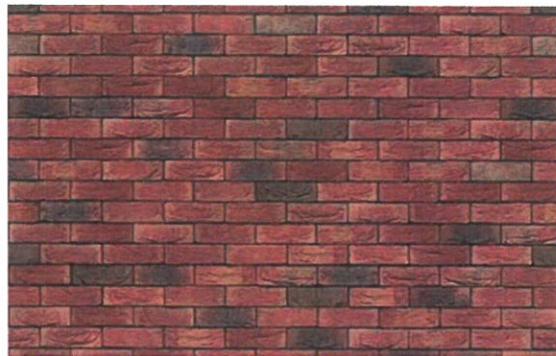
Les briques seront retenues dans la gamme des rouges sans possibilité de panachage.

D'autres matériaux de façades sont autorisés : enduit lissé, bois, verre.  
Afin de ne pas créer un contraste trop important par rapport aux briques, les enduits seront choisis dans les gammes des rouges, bruns ou gris.

L'usage du crépi est interdit.



Exemples de briques dans la gamme des rouges sans panachage



**Non autorisé**

Exemples de briques dans la gamme des rouges avec panachage

- Les toitures auront une pente minimale de 45°  
Les couvertures seront traitées en tuiles d'aspect mécanique petit moule 22/m<sup>2</sup>  
La gamme des teintes des tuiles ira des rouges aux bruns avec un aspect mat.
- Les toitures monopente sont autorisées uniquement pour les annexes et garages.
- L'harmonie des tons de toiture et de matériaux de façade sera recherchée, toutes les façades d'un bâtiment devront être traitées avec la même qualité.
- Les matériaux des menuiseries et portes de garage sont libres mais les coloris seront à choisir dans les gammes des rouges, bruns, verts et gris.
- Les panneaux solaires seront autorisés sous réserve de respecter les caractéristiques suivantes :
  - teinte noire ou gris foncé y compris pour les cadres et raccords
  - surface mate ou satinée - les surfaces brillantes ou à quadrillage trop apparent seront refusées
  - les panneaux devront former des rectangles complets encastrés sans saillie dans la couverture
  - être installés en bas de toiture
 Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

**Article 9 : Hauteur**

- Les constructions seront composées au maximum d'un RDC + combles aménageables.
- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut dépasser 9 mètres au faitage.
- Les garages en sous-sol et les vides sanitaires aménageables sont interdits.

**Article 10 : Abris de jardin**

- Les abris de jardin auront une surface de plancher maximale de 15 m<sup>2</sup>.  
Leur hauteur à l'égout de toiture ne dépassera pas 2.50 m.

Ils pourront être implantés à 1 m minimum des limites de propriété dans le cas d'abris non attenants à l'habitation principale.

Ils seront réalisés dans le même matériau que l'habitation ou en bois autoclave naturel, non verni, avec une couverture sombre, à l'exclusion des bardeaux bitumineux.

**Titre 5) AMENAGEMENTS EXTERIEURS****Article 11 : Plantations**

- Pour chaque lot libre, les espaces non construits ou aménagés pour le stationnement devront être plantés et faire l'objet d'un aménagement paysager limitant l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les espaces végétalisés devront représenter au minimum 30 % de la surface du lot.
- Il est demandé la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige par lot.
- Les haies seront plantées de 4 espèces différentes minimum dont une espèce persistante, toutes les plantes étant choisies dans la liste annexées au PLUi.  
Les espèces exotiques ou invasives sont interdites.

Les plantations principales devront être indiquées dans les documents de la demande de Permis de Construire.

Quelques exemples de la liste PLUi :

**Arbres**

Cornouiller sanguin / If / Erable champêtre / Marronnier / Saule blanc / Saule marsault / Saule osier / Cytise  
Hêtre / Merisier / Sorbier des oiseleurs / Platane / Bouleau verruqueux / Chêne pédonculé / Frêne commun  
Orme / Robinier faux acacia / Aulne glutineux / Pommier / Cerisier / Noisetier / Charme Commun .....

*Erable champêtre**Bouleau verruqueux**Charme***Arbustes**

Fusain d'Europe / Bourdaine / Prunellier / Aubépine / Nerprun purgatif / Troène d'Europe / Tilleul petites feuilles / Eglantier / Viorne obier / Lilas / Houx .....

*Viorne**Lilas***Plantes tapissantes**

Lierre / Houblon / Clématite / Ronces / Chèvrefeuille / Glycine / Vigne vierge .....

<b>Article 12 : Clôtures et portails</b>
--

**→ Généralités clôtures**

Le schéma descriptif et le type de clôture devront impérativement être joints à la demande de Permis de Construire.

Les clôtures seront réalisées par du grillage ou des panneaux à claire voie.

Elles devront être choisies dans les gammes des tons verts, anthracite ou noir.

Sont interdits dans le lotissement :

- les clôtures barreaudées
- les clôtures en panneaux pleins
- les gabions d'enrochement
- les soubassements en plaques béton
- les brises vues (fibres plastiques, fausse haie, bâche ....)

Les clôtures non doublées de haie sont interdites dans le lotissement.

Ces haies seront plantées de 4 espèces différentes minimum dont une espèce persistante repris dans la liste des essences annexées au PLUi.

Les espèces exotiques ou invasives sont interdites

### Les clôtures à l'alignement des voies

Les clôtures à l'alignement des voies sont autorisées.

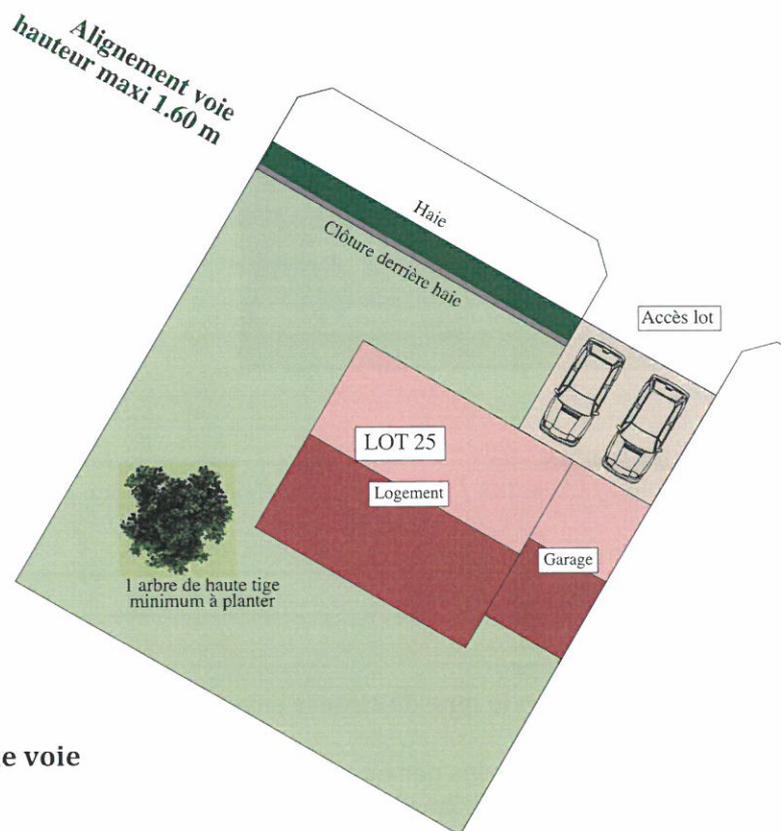
Elles devront être réalisées par des haies vives, doublées éventuellement par un grillage en panneaux rigides de teinte vert, anthracite ou noir.

Les clôtures grillagées devront obligatoirement être positionnées derrière la haie afin de ne pas être visible depuis le domaine public.

La haie et son éventuelle clôture grillagée auront une hauteur maximale de 1.60 m.

En cas d'installation de portails ou portillons, ceux-ci devront être de forme simple en adéquation avec la clôture installée tant en hauteur qu'en choix de matériaux ou de teintes.

L'acquéreur a l'obligation de tailler la haie végétale afin de la maintenir à une hauteur de 1.60 m maximum.



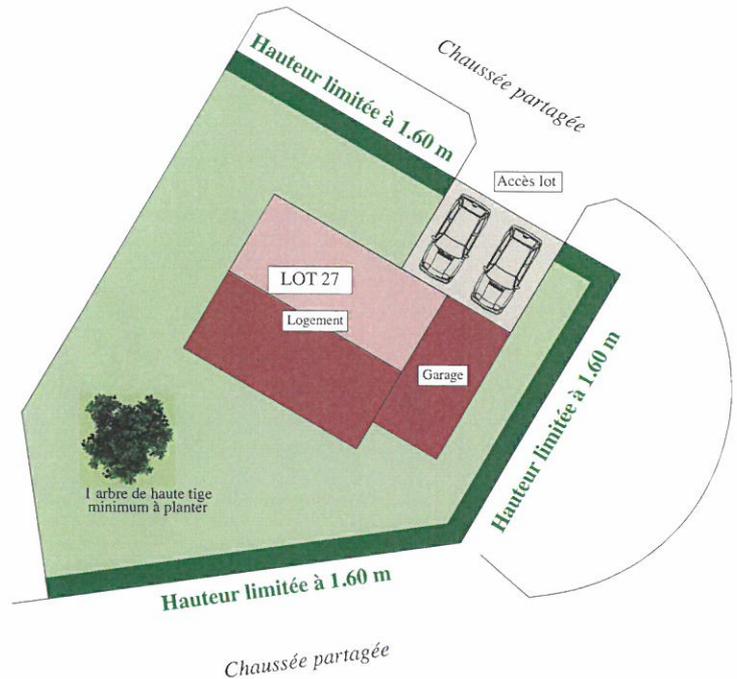
Exemple clôture à l'alignement d'une voie

Dans le cadre d'une parcelle donnant sur 2 rues, la hauteur de la clôture sera de 1.60 m en façade avant jusqu'à la marge de recul de 5 m.

Au-delà de la marge de recul, la clôture pourra être d'une hauteur maximale de 2.00 m.

Cas spécifique du lot 27 : pour ce lot tout le linéaire de clôture donnant sur le domaine public devra être limité à 1.60 m maximum.

### Clôture à l'alignement de la voie : lot 27



### Les clôtures à l'alignement des maisons

Les clôtures à l'alignement des maisons et dans le prolongement des façades avant jusqu'aux limites séparatives devront obligatoirement être réalisées par des haies vives.

Les haies vives pourront être doublées par un grillage en panneaux rigides de teinte vert, anthracite ou noir.

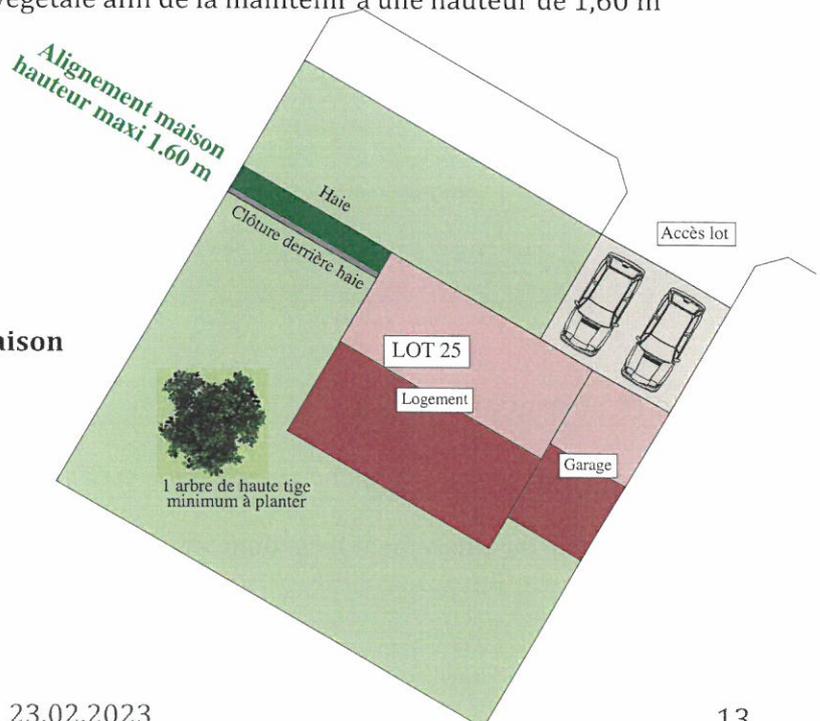
Les clôtures grillagées devront obligatoirement être positionnées derrière la haie afin de ne pas être visible depuis le domaine public.

La haie et son éventuelle clôture grillagée auront une hauteur maximale de 1.60 m.

En cas d'installation de portails ou portillons, ceux-ci devront être de forme simple en adéquation avec la clôture installée tant en hauteur qu'en choix de matériaux ou de teintes.

L'acquéreur a l'obligation de tailler la haie végétale afin de la maintenir à une hauteur de 1,60 m maximum.

### Exemple clôture à l'alignement d'une maison

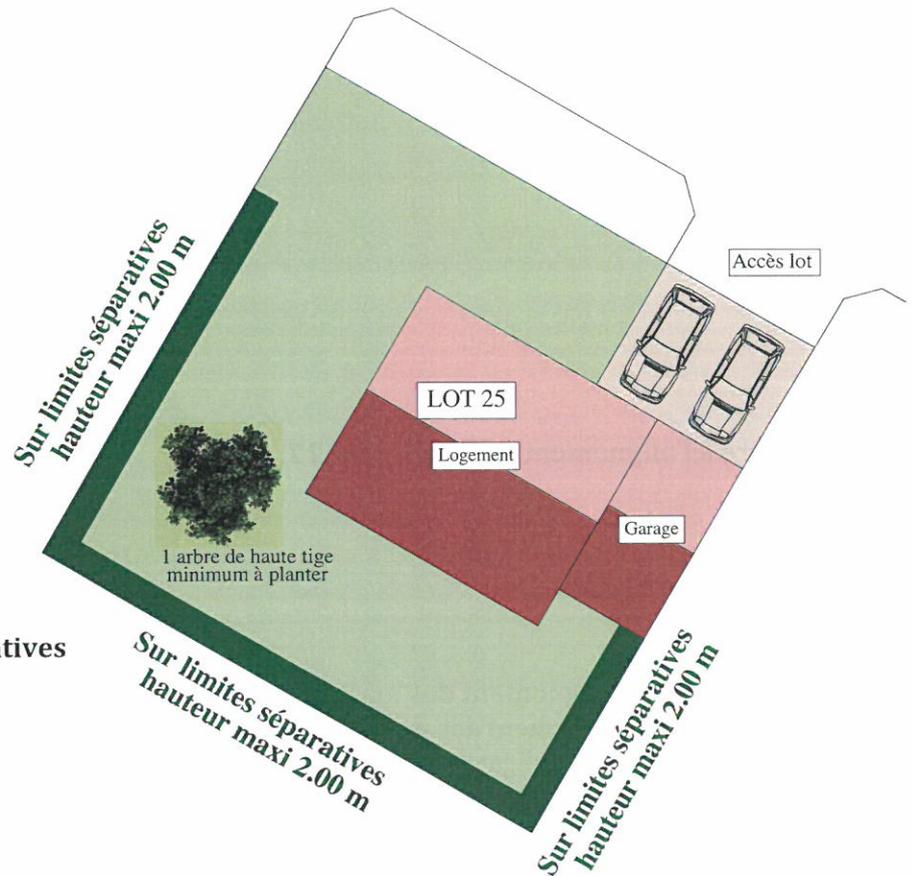


### Les clôtures en limites séparatives.

Seules sont autorisées les clôtures en treillis soudé (grillage rigide) sous réserve d'être doublée de haie vive.

L'ensemble clôture et haie aura une hauteur limitée à 2.00 m.

La couleur du grillage doit être vert, anthracite ou noir, toute autre couleur est interdit.



Exemple clôture sur limites séparatives

#### Article 13 : Coffrets techniques

Les coffrets EDF seront posés sur socle pour chaque lot.

Les preneurs auront à leur charge l'habillage de ces coffrets, en cohérence avec leur projet d'habitation.

### Titre 6) EMPRISE DES CONSTRUCTIONS

#### Article 14 : Occupation du sol

Pour chaque lot la surface de plancher attribuée est de 200 m<sup>2</sup>.

Pour l'ensemble du lotissement il est donc attribué une surface de plancher totale de 5 400 m<sup>2</sup>.