

LOTISSEMENT EN 19 LOTS et 4 ilots

PA 10 – REGLEMENT

PA10 - Un projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur [Art. R. 442-6 a) du code de l'urbanisme].

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation des lots libres numérotés de 1 à 19 du plan de composition du lotissement.

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

Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un quelconque des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en 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 bâti ou non.

Il en sera de même pour tout acte confirmant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur quelconque des lots du lotissement.

Plan Local d'Urbanisme

Le terrain d'assiette de l'opération est situé dans une zone 1AU du PLU de FLEURBAIX.

Cette opération aura donc pour règlement les dispositions d'urbanisme s'appliquant à la zone 1AU et de l'OAP s'y rapportant, complétées par les dispositions du règlement de lotissement ci-après.

Article 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Néant (sans complément à l'article 1AU du P.L.U. de FLEURBAIX).

Article 2. CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En complément à l'article 1AU du P.L.U. de FLEURBAIX.

ABRIS DE JARDINS :

L'implantation des abris de jardins devra être réalisée obligatoirement dans l'alignement de la construction principale. Il ne pourra pas être implanté dans les marges de retraits de la construction principale avec les limites séparatives latérales, afin de ne pas être visible du domaine public.

Il devra respecter toutes les autres règles d'implantations spécifiés au règlement du PLU.

CLOTURES

Les brises vues rapportés à l'ensemble de ces structures (fibres plastiques, « fausse haie » ou « bâche ») ainsi que les clôtures barreaudées, les gabions d'enrochement sont interdits.

Les soubassements de toute nature (plaques en béton, maçonneries...) en pied de clôture ne sont autorisés que pour raison technique justifiée, particulièrement de nécessité de soutènement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le cas échéant, les clôtures et portillons seront constitués par un grillage rigide de couleur noire. Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive ou taillée.

Les clôtures en façade (à l'alignement des voies) auront une hauteur fixe de 1,20 m.

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur de 1,50m.

Les clôtures des fonds de jardins une hauteur de 1,80m.

En partie basse, les clôtures comprendront à minima tous les 15 mètres, une découpe de 15 x 15 centimètres pour laisser vagabonder la petite faune.

Les haies vives en accompagnement des clôtures seront plantées de 4 espèces différentes au minimum dont une espèce persistante. Les haies vives seront composées d'espèces locales selon la liste indicative annexée au règlement du PLU.

Les haies de conifères (thuyas, faux cyprès...) sont proscrites, ainsi que les haies composées d'une seule essence végétale (photinias, troènes...).

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque lot libre devra disposer au minimum de deux places de stationnement en plus du ou des garage(s) ou carports éventuel(s) par logement. En l'absence de carport ou garage, il sera exigé trois places de stationnement extérieures.

Le positionnement des places de stationnement devra figurer à la demande de permis de construire des constructions principales et être en cohérence avec le positionnement et la largeur de l'accès à la parcelle aménagé en domaine public par l'aménageur et défini au plan de composition. Une place de stationnement aura une dimension minimale de 2,5m x 5,00m.

Les aires de stationnement privatives devront être ouvertes et accessibles directement depuis le domaine public, libres d'obstacles, sans mur, ni pilier, ni clôture ou portail.

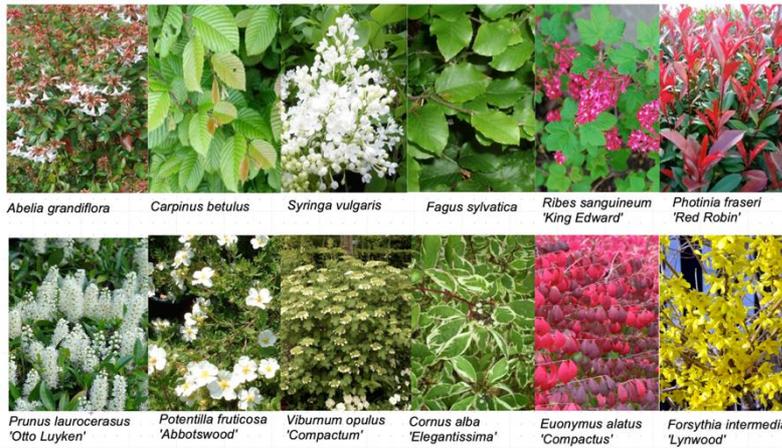
Les aires de stationnement privatives devront être constituées obligatoirement de revêtements perméables (par exemple, gravier, pavés à joints engazonnés...). Les enrobés noirs sont proscrits.

ENTREPOSAGE DES CONTENEURS D'ORDURES MENAGERES

Le dossier de demande de permis de construire doit clairement stipuler les dispositions prises pour l'entreposage des conteneurs individuels d'ordures ménagères. Si celui-ci n'est pas prévu dans la construction elle-même (par exemple, une surface réservée dans le garage), une aire d'entreposage extérieure d'1,5 m2 minimum doit être aménagée. Les conteneurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

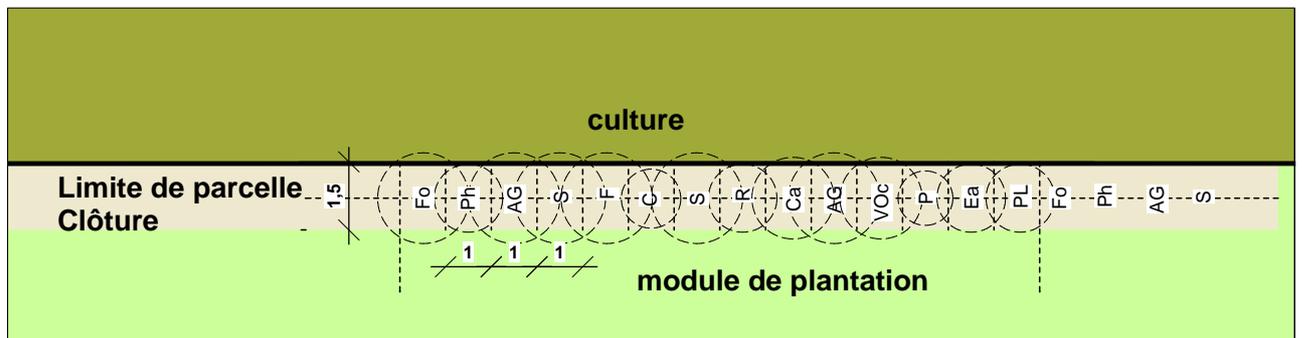
Sur les lots 5, 6 et 7 à 11, une haie est plantée par l'aménageur sur le domaine privatif en limite avec l'espace agricole conformément à l'OAP, l'acquéreur a l'obligation de la maintenir et de l'entretenir. La haie devra être taillée pour ne pas excéder une hauteur de 2.00m. Cette disposition s'applique aussi au macrolot B.



○ arbustes de dimensions à maturité entre 1,20m et 2m de haut et de large, 1unité par ml

| | | |
|-----|-----------------------------------|---|
| AG | Abelia x grandiflora | P |
| C | Carpinus betulus | M |
| S | Syringa vulgaris | C |
| F | Fagus sylvatica | C |
| R | Ribes sang. 'King Edward IV' | C |
| P | Potentilla frut.'Abottswood' | C |
| VOc | Viburnum opulus 'Compactum' | C |
| Ca | Cornus alba 'Elegantissima' | C |
| Ea | Euonymus alatus 'Compactus' | C |
| PI | Prunus laurocerasus 'Otto Luyken' | P |
| Ph | Photinia fraseri 'Red Robin' | P |
| Fo | Forsythia intermedia 'Lynwood' | C |

P- persistant C- caduc M- marcescent



Les surfaces non construites seront à minima engazonnées et plantées d'1 arbre ou arbrisseau ou grand arbuste sur le jardin de devant, et, d'1 arbre dans le jardin principal pour 200m² de terrain libre. Une liste non exhaustive est préconisée en Annexe 1.

RECUPERATION DES EAUX DE PLUIES

Dans le cadre d'une démarche environnementale, chaque acquéreur d'une parcelle libre aura l'obligation de mettre en place un système de récupérateur des eaux de pluie (citerne enterrée ou récupérateur hors sol) pour des usages domestiques courants (arrosage, nettoyage...), voire d'alimentation des chasses d'eau, des lave-linge...

Article 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

En complément à l'article 1AU du P.L.U. de FLEURBAIX.

ACCES

L'accès des lots libres au domaine public sera limité à un seul accès par lot. La position des accès aux lots libres devra respecter celles prévues au plan de composition ;

La position des accès aux macro-lots, leur largeur et leur nombre sont donnés à titre indicatif sur les plans du permis d'aménager. Ceux-ci peuvent évoluer en fonction des différents projets et permis de construire groupés qui seront déposés.

GAZ

Aucun réseau gaz ne sera déployé dans le lotissement pour desservir les parcelles ou macro-lot du lotissement.

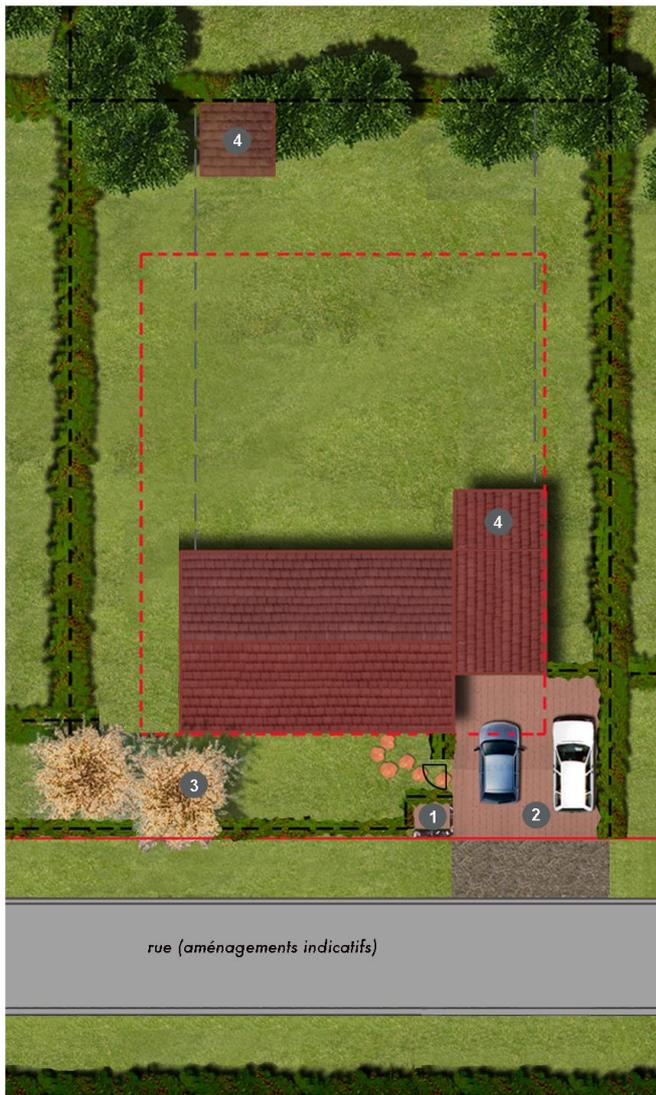
Article 4. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En complément à l'article 1AU du P.L.U. de FLEURBAIX.

Le regroupement de lots est interdit.

| N° de lot | Surface plancher maxi |
|------------------|----------------------------------|
| 1 | 200 |
| 2 | 200 |
| 3 | 200 |
| 4 | 200 |
| 5 | 200 |
| 6 | 200 |
| 7 | 200 |
| 8 | 200 |
| 9 | 200 |
| 10 | 200 |
| 11 | 200 |
| 12 | 200 |
| 13 | 200 |
| 14 | 200 |
| 15 | 200 |
| 16 | 200 |
| 17 | 200 |
| 18 | 200 |
| 19 | 200 |
| MACROLOT A | 500 |
| MACROLOT B | 250 |
| MACROLOT C | 250 |
| MACROLOT D | 250 |
| | |
| | |

Schéma d'aménagement des lots libres.



- Limite espace public / espace privé
- - - Clôture rigide éventuelle en limites séparatives et/ou en façade, de hauteur 1,20m, intégrée dans une haie arbustive
- Portillon éventuel
- - - Emprise constructible
- 1** Aire d'entreposage des conteneurs d'ordures ménagères masquée des vues, si leur rangement n'est pas prévu dans la construction
- 2** Espace privatif non clos en façade (2 places de stationnement)
- 3** Jardin de devant planté d'au moins 1 arbre d'ornement
- 4** Abri de jardin éventuel
 - soit intégré à la construction principale
 - soit en dehors des vues depuis l'espace public

ANNEXE 1 : Palette végétale indicative

ARBRES ET ARBUSTES D'ORNEMENT DANS LES PARCELLES

Exemple d'arbres tiges à faible développement :

Sorbus (sorbier),
Malus (pommier),
Magnolia,
Cercis (arbre de Judée),
Acer campestre (Erable)
Amélanchier,
Cornus mas (Cornouiller).

Liste non exhaustive d'arbustes de hauteur supérieure à deux mètres à maturité, à utiliser de façon ponctuelle :

Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*,
Noisetier - *Corylus avellana*,
Prunelier - *Prunus spinosa*,
Sureau - *Sambucus nigra et aurea*,
Troëne - *Ligustrum vulgare*,
Viorne oblier - *Viburnum opulus*,
Erable champêtre, - *Acer campestre*
Amélanchier - Amélanchier *lamarcki*,
Cornouiller - *Cornus mas*,
Lilas - *Syringat* (blanc, mauve ...).