

DEPARTEMENT DU NORD



Ville de Morbecque
Place de l'Hôtel de Ville
59190 MORBECQUE
T 03 28 41 81 86

Maîtrise d'ouvrage



SAS Le Vallon de la Taillette
482, Rue de Baudringhem
62120 CAMPAGNE-LEZ-WARDRECQUES
T 06 26 47 80 68 – 09 71 33 85 45
contact@terr-immo.com

Viabilisation de 49 lots libres et de 12 lots accession sociale

Rue du 8 Mai 1945

PERMIS D'AMENAGER

PA 10 - REGLEMENT

Maîtrise d'œuvre



Christelle POZLEWICZ
Architecte DPLG
Inscrite à l'Ordre des Architectes
Sous le numéro national 084309

OBJET DU PRESENT REGLEMENT :

Le règlement intérieur a pour objet de déterminer les règles de construction imposées dans le lotissement situé rue St Firmin et rue du 8 Mai à Morbecque, tel que le périmètre global en est défini sur les plans joints au dossier de demande de permis d'aménager.

Ce règlement intérieur (PA 10-1) et le règlement graphique (PA 10-2) viennent en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles propres au PLU de la Commune de Morbecque.

Les projets doivent être conformes aux prescriptions du PLU zone 1AU et à celles du présent règlement, organisé selon les articles du PLU pour une commodité de lecture.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - LES OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

ARTICLE 2 - LES OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il ne pourra être édifié qu'une seule habitation principale par lot ainsi que les annexes (abri de jardin, garage séparé...).

La réunion de plusieurs lots contigus en un seul lot en vue de l'édification d'une seule construction principale est autorisée.

Dans ce cas seulement, les zones d'implantation définies pour chaque parcelle se rejoignent sur la limite commune aux deux parcelles, pour n'en former qu'une.

Les parcelles référencées A B C D E F G H I J K L sont destinées à des logements en accession sociale.

Les acquéreurs de ces parcelles doivent être obligatoirement bénéficiaires d'un prêt accession sociale et/ou d'un prêt à taux zéro.

Les parcelles A, B, C et n° 1,2,3,4,5,6,7,8,9 sont concernées par la servitude liée à la présence d'une conduite de gaz en espace public : dans une bande de 5 mètres à partir de la limite d'emprise publique, les clôtures sont interdites. N'est autorisée que la plantation de gazon, vivaces ou graminées (les arbres et arbustes sont interdits).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

En complément aux règles du PLU en vigueur les dispositions suivantes devront être respectées :

- les accès automobile, définis au plan de composition, ne sont donnés qu'à titre indicatif. Il n'est admis qu'un seul accès par parcelle.

- les éventuels dégâts, lors de la construction, causés à la voirie, aux divers ouvrages et aux espaces verts mis en place par l'aménageur, seront à la charge des acquéreurs ou de leur constructeur.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les coffrets ENEDIS , GRDF , France télécom, ainsi que les compteurs d'eau potable et les boîtes de branchement d'assainissement sont fixés aux plans (assainissement et réseaux divers) et ne pourront être modifiés. L'aménagement de chaque parcelle et habitation devra prendre en compte l'implantation de ces ouvrages.

Il est recommandé l'installation d'une citerne enterrée d'une capacité de 10000 litres pour recueillir les eaux pluviales. Dans ce cas seul le trop plein sera raccordé sur le domaine public.

4-1 Eau potable

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

4-2 Assainissement

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

4-3 Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur de la zone d'implantation définie dans le règlement graphique (PA10-2). Les constructions annexes devront être implantées conformément au PLU.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Les emprises des constructions et des surfaces imperméabilisées ne doivent pas dépasser 50% du terrain.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder un rez-de-chaussée + combles (RDC+C) ou un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Maçonneries, toitures :

Les constructions doivent faire référence à la silhouette de l'habitat traditionnel:

- les maçonneries seront en briques **dans la gamme des rouges** à raison d'au moins 75% de la surfaces des murs. Le reste sera de couleur allant du blanc cassé au rouge.
- les toitures seront en tuiles de terre cuite d'aspect petit moule ou flamand **dans la gamme des rouges**.
- pour les menuiseries le blanc et le noir sont interdits.

En outre, la toiture du bâtiment principal sera à deux pentes symétriques de 45 à 60 degrés, Seules les annexes en rez-de-chaussée pourront présenter un toit plat.

Dans le cas de nouveaux dispositifs autorisés de type capteur solaire, ceux-ci devront être conçus pour s'intégrer au volume de la toiture, dès la conception du projet, en préservant de larges zones continues de tuiles, afin que ceux-ci ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

Outre les prescriptions du PLU, les clôtures situées à l'avant des parcelles seront en grilles ou grillages, n'excédant pas 1,2 m de haut et doublées d'une haie.

ARTICLE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT :

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement dans l'emprise de chaque lot. En domaine public le stationnement ne sera autorisé que sur les places identifiées.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES :

Les surfaces libres de toute construction devront être traitées en jardin où au moins un arbre sera planté, choisis parmi des arbres fruitiers ou des arbres à moyen ou grand développement :

Exemples :

- arbres fruitiers : pommiers, cerisiers, poiriers
- Saule, Erable, Aulne, Bouleau, Liquidambar, Charme...

• Sur la limite de parcelle, dès que celle-ci est clôturée, la plantation de haies (libres ou taillées) est obligatoire. Selon les règles générales en vigueur pour les végétaux de hauteur inférieure à 2 m, la haie sera plantée à 0,50 m de la limite séparative.



Saule
Salix Alba



Erable champêtre
Acer campestre



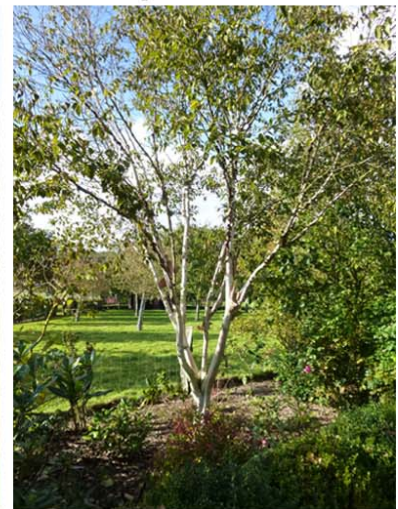
Charme
Carpinus betulus



Copalme d'Amérique
Liquidambar Styraciflua



Amelanchier



Bouleau
Betula utilis 'Jacquemontii'



Pommier
Malus 'Evereste perpetue'



Poirier
Pyrus calleryana 'Chanticleer'



Cerisier
Prunus sargentii 'Accolade'

- Côté champs et pâtures existants, l'arrière des parcelles A,B,C,F,G,1 à 9,18 à 22,24, devra être planté d'une haie libre composée d'une strate arbustive d'où émerge ponctuellement un arbre au port libre.
- les lots 23 et 24 devront également maintenir la partie de haie bocagère existante située dans la parcelle.

Les haies pourront être de deux formes :

- soit mono spécifiques (exemple : charmille, haie de hêtres)
- soit en mélange, avec 20% au maximum de végétaux persistants à l'exclusion des conifères.

Exemple de haie monospécifique libre



Exemple de haie mixte libre



Exemple de haie monospécifique taillée (charmille)



Exemple de haie mixte taillée



Tant pour les arbres, cépées et les arbustes, les essences feuillues et régionales sont recommandées. La gamme des arbustes plantés en isolés pourra être plus horticole.

Sont proscrits :

- les conifères (thuyas, sapin, épicéa, genévrier...)
- les espèces invasives (Sureau noir, Buddleja /arbre à papillons),
- les essences non régionales telles que Berberis, Clematis vitalba, Prunus laurocerasus (laurier-cerise), Aucuba du Japon, ou envahissantes telles que Bambous.

Liste de végétaux recommandés

- Arbustes isolés :

Hortensias, Seringat, Cornouiller, Saule, Fusain, Viorne de Chine, Viorne tin, Spirées...

- Pour les haies, quelques essences conseillées:

- feuillus caduques (qui tombent en fin de saison):

Cornouillers, Erables, Saules, Amélanchier, Viornes, Prunellier,

- feuillus marcescents (dont les feuilles desséchées restent attachées à la tige une partie de l'hiver) :

Charme commun, Hêtre commun

- feuillus persistants (qui gardent leurs feuilles pendant l'hiver)

Troène commun (semi-persistant), Chèvrefeuille brillant, Houx

Exemples de haies :

• exemple 1 :

- Amélanchier canadensis (Amélanchier du Canada),

- Carpinusbetulus (Charme commun),

- Ligustrumvulgare (Troène commun),

- Viburnum opulus 'Roseum' (Viorneobier 'Roseum')

Maille à répéter : L V V L L C A A C C

• exemple 2 :

- Chaenomelesjaponica 'Nivalis' (Cognassier du Japon 'Nivalis'),

- Loniceranitida (Chevrefeuille brillant),

- Salixpurpurea 'Gracilis' (Osier rouge 'Gracilis')

Maille à répéter : L L C C S S C L L C

• exemple 3 :

- Cornus alba 'Sibirica' (Cornouiller blanc de Sibérie),

- Ligustrumvulgare (Troène commun),

- Salixaurita (Saule à oreillettes)

Maille à répéter : L L S Cor Cor L S S Cor S

• exemple 4 :

- Carpinusbetulus (Charme commun),

- Fagussylvatica (Hêtre commun)

• exemple 5 : haie mixte taillée

- Acer Campestre (Erable champêtre),

- Ligustrumvulgare (Troène commun),

- Carpinusbetulus (Charme),

- Spirée (Spirea Van Houtteï)

sur 1 rang, par groupes de 3 à 5 unités,

Maille à répéter: A AA L LL C CC S

SECTION 3 – PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES

ARTICLE 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

ARTICLE 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

Tableau des surfaces maximum autorisées

Lots	Superficie (m²)	Surface plancher (m²)
1	487	240
2	456	240
3	470	240
4	484	240
5	524	240
6	508	240
7	518	240
8	542	240
9	563	240
10	455	240
11	478	240
12	319	240
13	519	240
14	652	240
15	497	240
16	541	240
17	562	240
18	516	240
19	444	240
20	446	240
21	435	240
22	499	240
23	464	240
24	524	240
25	492	240
26	392	240
27	485	240
28	585	240
29	459	240
30	449	240
31	436	240
32	450	240
33	551	240
34	286	180
35	312	180
36	335	180
37	352	180
38	417	240
39	598	240
40	540	240
41	531	240
42	441	240
43	631	240
44	544	240
45	599	240
46	435	240
47	425	240
48	329	240
49	530	240
SOUS TOTAL	23 507	11 520

Lots	Superficie (m²)	Surface plancher (m²)
A	314	180
B	323	180
C	344	180
D	345	180
E	368	180
F	451	180
G	477	180
H	306	180
I	481	180
J	389	180
K	352	180
L	307	180
SOUS TOTAL	4 457	2 160

Lots	Superficie (m²)	Surface plancher (m²)
TOTAL	27 964	13 680