

DÉPARTEMENT DU NORD

Commune de Morbecque



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



**Morbecque
en Flandre**

VIABILISATION DE 41 LOTS LIBRES ET DE 10 LOTS EN ACCESSION SOCIALE

Lotissement rue Saint-Firmin - TRANCHE 2
Rue Saint Firmin et Rue du Romarin - 59190 Morbecque

PA 10

Règlement de construction

| DATE | INDICE | MODIFICATIONS |
|------------|--------|------------------------------------|
| 15/03/2021 | | Établissement du Permis d'Aménager |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

PA

20-029

LE MAITRE D'OEUVRE VRD

LE MAITRE D'OUVRAGE

L'ARCHITECTE



SAS Le Vallon de la Taillette
482, Rue de Baudringhem
62120 Campagne lez Wardrecques
Tel : 06 26 47 80 68 - 09 71 33 85 45
Siret 799 046 073 00018

Tel : 06 26 47 80 68
Mail : blouvet@terr-immo.com

Archi 42
Ordre n°5010311
Alexandre Delerue
Architecte DESL
42, rue des Pipots
62200 Boulogne sur Mer
Tél: 03 21 49 42 42 www.archi42.fr

Archi 42
habiter et travailler

OBJET DU PRÉSENT RÈGLEMENT :

Le règlement intérieur a pour objet de déterminer les règles de construction imposées dans la suite de l'aménagement de la zone 1AU située près de la rue Saint Firmin et de la rue du Romarin sur les plans joints au dossier de demande de permis d'aménager.

Ce règlement intérieur vient en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles propres au PLUI de la Commune de Morbecque.

Les projets doivent être conformes aux prescriptions du PLUI zone 1AU et à celles du présent règlement, organisé selon les articles du PLUI 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 PLUI en vigueur.

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

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 M, N, O, P, Q, R, S, T, U et V sont destinées à des logements en accession sociale.

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

La parcelle référencée 2-41 sera destinée à une activité commerciale, médicale, paramédicale ou profession libérale. Pour cette dernière, dans le cas où celle-ci n'est pas utilisée tel qu'indiqué précédemment, elle sera transformée en un ou deux lots libres.

Dispositions particulières aux lots 2-01 à 2-13 :

Les parcelles 2-01 à 2-13 sont concernées par les préconisations GRT GAZ reprises dans l'Article 16. Les acquéreurs devront en prendre connaissance et se rapprocher de GRT GAZ lorsque des travaux seront envisagés.

Les clôtures de ces parcelles devront laisser libre d'accès depuis le domaine public les deux regards d'assainissements disposés en façade de leurs parcelles, de façon à permettre le nettoyage de celles-ci par le concessionnaire sans qu'il n'ait besoin d'accéder au terrain privé du propriétaire.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

En complément aux règles du PLUI 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 RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ 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.

4-1 Eau potable

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

4-2 Assainissement

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

4-3 Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUI 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 plan de composition (PA4). Les constructions annexes devront être implantées conformément au PLUI.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUI 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 EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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 surface 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 flamande dans la gamme des rouges.
- pour les menuiseries le blanc et le noir sont interdits.

En outre, la toiture du bâtiment principal comportera 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 PLUI, 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.

Dispositions particulières aux lots 2-01 à 2-13 :

Les parcelles 2-01 à 2-13 devront laisser libres d'accès depuis le domaine public.

Les deux regards d'assainissements disposés en façade de leurs parcelles, devront être laissés libres d'accès depuis le domaine public de façon à permettre le nettoyage de celles-ci par le concessionnaire sans qu'il n'ait besoin d'accéder au terrain privé du propriétaire.

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 BOISÉS CLASSÉS :

Les surfaces libres de toute construction devront être traitées en jardin où au moins un arbre sera planté, choisi 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



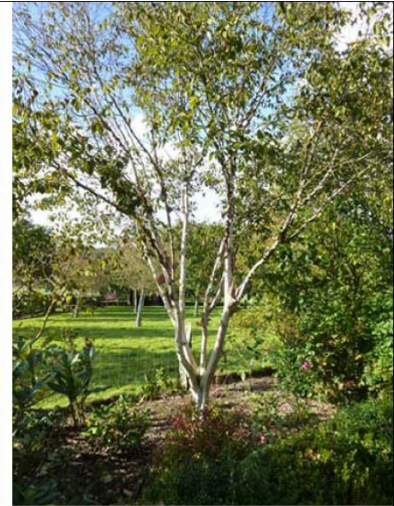
Charme
Carpinus betulus



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 2-01 à 2-13, devra être planté d'une haie libre composée d'une strate arbustive d'où émerge ponctuellement un arbre au port libre.

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.



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, Clematisvitalba, Prunus lauroceserasus (lauriercerise), 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),
 - Carpinus betulus (Charme commun),
 - Ligustrum vulgare (Troène commun),
 - Viburnum opulus 'Roseum' (Viorneobier 'Roseum')
- ➔ Maille à répéter : L V V L L C A A C C

• Exemple 2 :

- Chaenomeles japonica 'Nivalis' (Cognassier du Japon 'Nivalis'),
 - Lonicera nitida (Chevrefeuille brillant),
 - Salix purpurea '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),
 - Ligustrum vulgare (Troène commun),
 - Salix aurita (Saule à oreillettes)
- ➔ Maille à répéter : L L S Cor Cor L S S Cor S

• Exemple 4 :

- Carpinus betulus (Charme commun),
- Fagus sylvatica (Hêtre commun)

• Exemple 5 : haie mixte taillée

- Acer Campestre (Erable champêtre),
 - Ligustrum vulgare (Troène commun),
 - Carpinus betulus (Charme),
 - Spirée (Spirea Van Houttei)
- ➔ Sur 1 rang, par groupes de 3 à 5 unités,
Maille à répéter: A AA L LL C CC S

SECTION 3 – PERFORMANCE ET RÉSEAU ÉLECTRONIQUES

ARTICLE 14 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 15 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

Tableau des surfaces maximum autorisées :

| Lots | Superficie (m²) | Surface de plancher (m²) |
|-------------------|-----------------------------------|--|
| 1 | 544 | 240 |
| 2 | 470 | 240 |
| 3 | 553 | 240 |
| 4 | 471 | 240 |
| 5 | 431 | 240 |
| 6 | 560 | 240 |
| 7 | 507 | 240 |
| 8 | 545 | 240 |
| 9 | 536 | 240 |
| 10 | 592 | 240 |
| 11 | 522 | 240 |
| 12 | 412 | 240 |
| 13 | 574 | 240 |
| 14 | 463 | 240 |
| 15 | 450 | 240 |
| 16 | 421 | 240 |
| 17 | 430 | 240 |
| 18 | 453 | 240 |
| 19 | 433 | 240 |
| 20 | 408 | 240 |
| 21 | 535 | 240 |
| 22 | 478 | 240 |
| 23 | 427 | 240 |
| 24 | 384 | 240 |
| 25 | 386 | 240 |
| 26 | 415 | 240 |
| 27 | 474 | 240 |
| 28 | 527 | 240 |
| 29 | 376 | 240 |
| 30 | 424 | 240 |
| 31 | 462 | 240 |
| 32 | 275 | 180 |
| 33 | 344 | 180 |
| 34 | 603 | 240 |
| 35 | 543 | 240 |
| 36 | 582 | 240 |
| 37 | 410 | 240 |
| 38 | 542 | 240 |
| 39 | 496 | 240 |
| 40 | 572 | 240 |
| 41 | 652 | 400 |
| SOUS TOTAL | 19682 | 9880 |

| Lots | Superficie (m²) | Surface de plancher (m²) |
|-------------------|-----------------------------------|--|
| M | 499 | 240 |
| N | 437 | 240 |
| O | 504 | 240 |
| P | 387 | 240 |
| Q | 389 | 240 |
| R | 406 | 240 |
| S | 422 | 240 |
| T | 383 | 240 |
| U | 390 | 240 |
| V | 416 | 240 |
| SOUS TOTAL | 4233 | 2400 |

| Lots | Superficie (m²) | Surface de plancher (m²) |
|-------------------|-----------------------------------|--|
| SOUS TOTAL | 23915 | 12280 |

ARTICLE 16 – PRÉCONISATIONS GRT GAZ CONCERNANT LES LOTS 2-01 à 2-13

Les parcelles 2-01 à 2-13 sont concernées par les préconisations GRT GAZ reprises dans l'Article 16, Les acquéreurs devront en prendre connaissance et se rapprocher de GRT GAZ lorsque des travaux sont envisagés.

Les clôtures de ces parcelles devront laisser libre d'accès depuis le domaine public les deux regards d'assainissements disposés en façade de leurs parcelles, de façon à permettre le nettoyage de celles-ci par le concessionnaire sans qu'il n'ait besoin d'accéder au terrain privé du propriétaire.

Les préconisations GRT GAZ ci-dessous devront être respectées.



PARTICULIERS



Gaz naturel haute pression >>> **Ayez les bons réflexes**

Lorsqu'une ou plusieurs canalisations de gaz naturel haute pression traversent vos terrains, plusieurs règles essentielles sont à respecter pour ne pas endommager nos ouvrages et surtout préserver votre sécurité.

Vous avez un projet ou des travaux à réaliser, pensez à les déclarer !

Pour tout besoin d'information, contactez-nous :

GRTgaz TERRITOIRE NORD EST
Centre de Traitement DT/DICT
2 boulevard de la République ZI B
62232 ANNEZIN

Tél. : 03 21 64 79 29



www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr



INERIS les exploitants de tous les réseaux **en fctie**

construire sans détruire
www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr

Rechercher []

Se connecter

Téléservice "Réseaux et canalisations"

CONNEXION / INSCRIPTION

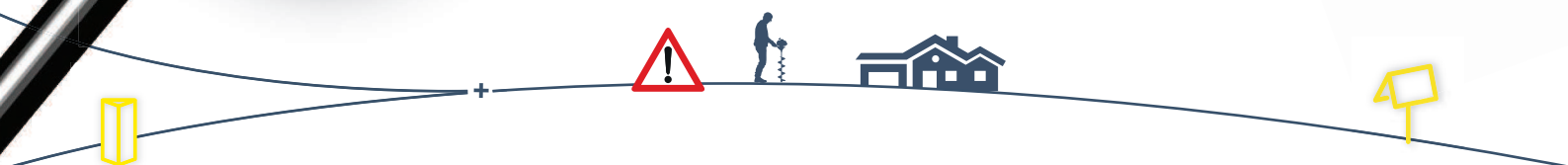
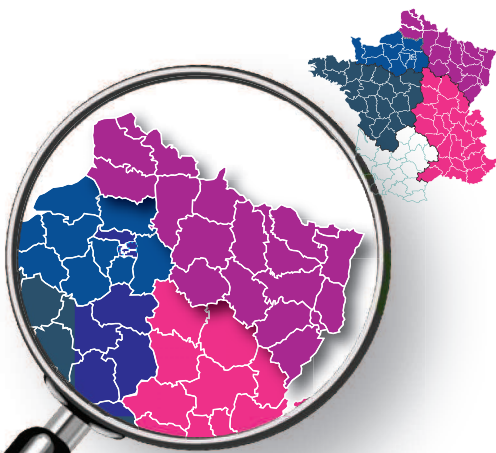
Vous êtes :

- Responsable de projet
- Exécutant de travaux
- Exploitant de réseaux
- Collectivité territoriale

Vous êtes :

- > Responsable de projet**
- > Exécutant de travaux**

NB : en l'absence de connexion internet, vous pouvez accéder à ces informations en mairie.





VOUS ENVISAGEZ D'EFFECTUER DES TRAVAUX, MÊME LÉGERS, SUR VOTRE TERRAIN ?

NE DÉBUTEZ PAS LES TRAVAUX SANS NOUS PRÉVENIR. RESPECTEZ LA RÉGLEMENTATION, C'EST UNE QUESTION DE SÉCURITÉ !

Le réseau de gaz naturel haute pression est enterré et donc discret. Des bornes et balises jaunes marquent la présence d'une ou plusieurs canalisations, sources de danger potentiel en cas de travaux impactant le sous-sol.

Attention, les bornes et balises jaunes ne sont pas toujours situées à l'aplomb des conduites. Il est fréquent qu'elles soient déportées en bordure de parcelle.

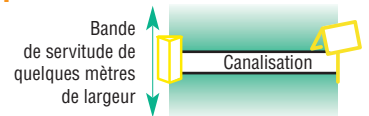


+ Dans quel cas faut-il faire une DÉCLARATION de TRAVAUX ?

En domaine public comme en domaine privé, tous les projets et travaux doivent faire l'objet d'une consultation du guichet unique des réseaux.

+ DANS LA BANDE DE SERVITUDE DE LA CANALISATION SONT INTERDITS :

- Toute modification de profil de votre terrain.
- Toute construction à l'exception de murets de moins de 40 cm de hauteur.
- Toute plantation d'arbres/arbustes dont la taille adulte sera supérieure à 2,7 mètres.



+ VOUS DEVEZ DÉCLARER VOS TRAVAUX POUR (liste non exhaustive) :

- Toute construction d'une maison.
- Tous travaux de tranchée (branchement, assainissement, VRD...).
- Toute modification de profil du terrain, création ou modification d'accès.
- Toute construction de clôture, véranda, abri ou cabane de jardin, piscine (même hors sol).
- Toute plantation d'arbustes ou de jeunes arbres ou leur dessouchage.

+ QUE FAIRE CONCRÈTEMENT AVANT D'ENTREPRENDRE TOUT PROJET DE CE TYPE ?

- **Consultez le guichet unique** : www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr (vidéo explicative sur la page d'inscription)
En l'absence de connexion internet, vous pouvez accéder à ces informations en mairie.
- **Préparez votre déclaration de projet de travaux (DT) ou d'intention de commencement de travaux (DICT)** le plus tôt possible et **téléchargez les fichiers** (délai de réponse sous 7 à 15 jours).
- **Envoyez vos déclarations** par mail, fax ou courrier aux coordonnées indiquées dans ces fichiers.
- **Attendez la réponse de GRTgaz avant tout démarrage de travaux.**
- **Consultez le « guide technique relatif aux travaux à proximité des réseaux »** qui précise les règles d'intervention (onglet « construire sans détruire » puis « guide d'application de la réglementation »).

GRTgaz - RÉSERVÉ EN CAS D'URGENCE ET DE DANGER

N°Vert 0 800 30 72 24

APPEL GRATUIT 24/24 DEPUIS UN POSTE FIXE

A savoir :

Pour assurer la pérennité de nos ouvrages et votre sécurité, il est nécessaire de nous permettre l'accès à votre terrain notamment pour les opérations de maintenance.

Notez enfin qu'en cas d'intervention urgente dans la bande de servitude, toute construction non déclarée et/ou non autorisée est susceptible d'être détruite pour permettre l'intervention rapide de nos équipes.

Chaque année, GRTgaz surveille plus de 32 400 km de réseau par voie aérienne et terrestre, traite environ 60 000 demandes de travaux et déplore toujours plusieurs milliers de chantiers non déclarés à proximité de ses ouvrages. C'est une vraie source de danger. En cas d'infraction, les risques ne sont pas que financiers !

