

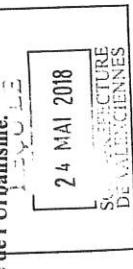
# LE DOMAINE DES ORMES I

à

## RESULT

-00-

### RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION (Article R - 442 – 6a) du Code de l'Urbanisme.



### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement s'applique à toutes demandes d'autorisation du sol et s'ajoute aux règles d'urbanisme applicables dans la Commune sur les lots n°01 à n°24 inclus et sur les Lots A et B.

Si l'utilisation de matériaux écologiquement performants ne peut être interdite, il est rappelé que ceux-ci devront s'intégrer dans l'environnement existant. Ainsi le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le « Règlement de Construction » du présent Permis d'Aménager comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant.

En conséquence le projet de construction pourra être refusé si l'architecture, les dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments est de nature à porter atteinte au caractère du programme d'aménagement « DOMAINE DES ORMES I », ainsi qu'aux lieux avoisinants (vues proches) et aux paysages (vues lointaines).

Tout projet de construction, de nature à être en contradiction avec les principes d'intégration susvisés, même pour des objectifs énergétiques, devra faire l'objet d'une justification argumentée, par descriptif et graphisme, dans le « volet paysager » annexé à la demande de « Permis de Construire ». Cette justification devra tenir compte des constructions environnantes, eu égard aux cônes de visibilité proches et lointains.

Le Maire,

17 Mai 2018

Alain BOERAEE

Vu pour être annexé  
à mon arrêté du  
17 mai 2018



**IV DISPOSITIONS GÉNÉRALES**  
Pour les lots n°01 à n°24 inclus et  
les îlots (A) et (B):

### 1°) TYPES D'OCCUPATION DES SOLS AUTORISÉS :

Pour les lots n°01 à n°24 :

Les constructions à usage d'habitation avec éventuellement activités libérales ou de services intégrées en ajout à une construction à usage d'habitation.

Pour les îlots (A) & (B) :

Chaque îlot sera affecté exclusivement à un permis groupé de logements individuels à usage d'habitation – Le pétitionnaire de chaque permis de construire sera obligatoirement un bailleur social.

### 2°) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES :

L'implantation des futurs immeubles se fera selon les indications du « Plan de Composition » [n°PA4 (A)], et selon les précisions ci-après :

Pour les lots n°01 à n°17 et n°20 à n°24 :

La façade du corps principal, prise dans sa partie la plus longue, sera implantée en totalité dans un recul à l'alignement de 5m à 7m, tel que précisé sur le « Plan de Composition » - les autres parties de la façade du corps principal pouvant être en retrait ou en avancée par rapport à ce recul à l'alignement de 5m à 7m, avec un minimum de 5m.

Les façades secondaires, côté rue ou allée piétonne, seront implantées dans un recul à l'alignement de 3m minimum, tel que précisé sur le « Plan de Composition » [n°PA 4 (A)].

Pour le lot n°24 :

Exception sera faite pour le lot n°24, pour lequel la façade du corps principal sera implantée dans un recul plus souple, compte tenu de la configuration des îlots, tel que précisé sur le « Plan de Composition » [n°PA 4 (A)].

Pour les îlots A et B :

La façade du corps principal de chaque logement sera implantée en totalité dans un recul à l'alignement de 5m minimum. Les façades secondaires seront implantées dans un recul à l'alignement de 3m minimum.

### 3°) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

17 Mai 2016

Vu pour être annexé  
à mon arrêté du  
17 mai 2016

Pour les lots n°01 à n°24 :  
Les constructions seront implantées selon les indications du « Plan de Composition » [n°PA 4 (A)].

Pour les îlots A et B :

Seules les règles d'urbanisme applicables dans la commune s'appliqueront, en plus des indications du « Plan de Composition » [n°PA4a].

### 4°) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Alain BOERAEE

# Lots n°01 à n°24 inclus : Les constructions seront de type « rez-de-chaussée » avec un seul étage, sous combles, aménageables ou non (R+C),  
La hauteur de l'égout de toit à compter de l'axe de la chaussée au droit de la construction sera inférieure à 4m00.

La côte de seuil du corps principal sera comprise entre 0m15 et 0m40 comprise au-dessus de l'axe de la chaussée au droit du lot, avec un minimum de +0,15 m à compter du niveau de la bordure à l'alignement du lot.

#### # Pour les lots n°1, 2, 3, 9, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 23 et 24 :

Pourront également être admises des constructions de type « rez-de-chaussée+étage+combles perdus » (R+1+o), ou une mixité des 2 types de volumes. Dans ce cas, la hauteur relative sera de maximum 6 mètres de l'égout du toit à compter de l'axe de la chaussée au droit du lot.

Dans ce cas, la côte de seuil du corps principal sera comprise entre 0m15 et 0m40 comprise au-dessus de l'axe de la chaussée au droit du lot, avec un minimum de +0,15m à compter du niveau de la bordure à l'alignement du lot.

#### # Lots A et B :

Les volumes suivants seront imposés au libre choix du pétitionnaire. Ce choix sera indépendant pour l'ilot (A) et pour l'ilot (B).

Les constructions seront soit :

- de type « Rez de chaussée + combles perdus » (R+o),  
... Dans ce cas, la hauteur de l'égout du toit à compter de l'axe de la chaussée au droit de la construction sera inférieure à 4m et la pente de la toiture sera faible.
- de type « rez-de-chaussée+ combles aménagés » (R+C), ou une mixité des 2 types de volumes,

... Dans ce cas, la hauteur de l'égout du toit à compter de l'axe de la chaussée au droit de la construction sera inférieure à 4m à compter de l'axe de la chaussée au droit du lot, avec un minimum 4m et Om10 compris entre 2m et Om15 et Om10 à compléter par la SOUS-PREFECTURE DE VALENCIENNES.

#### 5° ASPECT EXTERIEUR :

La construction principale comprendra un « volume principal », et éventuellement un ou plusieurs « volumes annexes ».

En cas d'extension ultérieure du corps principal, seules seront autorisées des extensions sur la façade côté opposée à la voirie de desserte – Dans ce cas, les mêmes règles de construction pour les façades et couvertures s'appliqueront, telles que précisées ci-après, les vérandas vitrées restant également autorisées.

##### a1) Façades (lots n°1 à 24 inclus et lot B):

Les murs extérieurs de tous les volumes des constructions principales seront réalisés en briques de couleurs rouges, rouges orangés, jaunes ou jaunes orangés. L'emploi en appareillage sur les façades et pignons du corps principal, ou de 2 teintes de briques sera autorisé. Toutefois ce 2ème matériau sera en proportion mineure par rapport à la brique principale et ne dépassera pas 25 % de la superficie totale, calculée façade par façade. Pour les volumes annexes, le bois ou similaire sera tolérée en totalité des façades.

Pour l'ensemble des constructions les soubassements plus foncés seront possibles (en briques exclusivement), et inclus dans les proportions de 25 % maximum, rappelées ci-dessus.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf si végétalisées, et dans des proportions inférieures à 30% de l'emprise au sol du corps principal.  
Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas vitrées.

Vu pour être remplié  
à mon arrêté du

17 Mai 2018  
Alain BOERAEVE

#### Pour l'ilot A :

Les mêmes règles de façades, comme précédemment, s'appliquent, exception faite pour les façades du « volume principal » coté jardin et de toutes les façades des « volumes annexes », qui pourront être réalisées en enduit dans les tons ocres ou dans les tons pierres.

#### # Pour tous les lots et pour les îlots :

Les murs d'intimité d'une hauteur maximale de 2m et d'une longueur maximale de 3m et dans les mêmes matériaux que la construction principale, sont autorisés. Les murs d'intimité en palissade bois, PVC ou aluminium (dans des couleurs sobres) selon les mêmes dimensions, sont également autorisées.

#### à 2) Couvertures :

Nous distinguons, également sur le plan architectural, le volume principal et les volumes annexes du corps principal.  
Les volumes annexes du corps principal auront une toiture au nombre de pans libres. En cas de faible pente (<10%) le matériau sera libre, mais de teinte sombre. Les toitures terrasses sont autorisées que si végétalisées.

#### # Pour tous les lots et en cas de volume « R+Combles »:

Le volume principal aura une toiture à 2 pans ; orientation de la ligne de faîte selon les indications du « Plan de Composition » [nPAA4 (A)] – la pente de cette toiture sera comprise entre 40° et 50° pour l'ensemble des lots ; toutefois, des éléments mineurs de la toiture principale pourront avoir une pente plus faible sans être inférieure à 30° (tels que coyaux ou brisis).

#### # Pour les îlots n°1, 2, 3, 9, 14, 15, 16, 20, 21 et 24 :

Pourront également être admises des constructions de type « rez-de-chaussée + étage + combles perdus » (R+1+o), la pente de toiture sera obligatoirement comprise entre 30° et 37,5° et sera de type 2 pans ou de type 4 pans, pour le volume principal.

#### # Pour les îlots (A) et (B) :

En cas de constructions de type « rez de chaussée + combles perdus », la pente de toiture sera obligatoirement comprise entre 30° et 37,5°, et sera de type 2 pans OM10 et 24 MAI 2018 pour le volume principal.  
En cas de constructions de type « rez-de-chaussée + combles aménagés » (R+1+o), la pente de toiture sera obligatoirement comprise entre 40° et 45° et sera de type 2 pans pour le volume principal.

#### #3) Ouvertures en toitures et sur pignons :

La somme des largeurs des ouvertures en toiture ne doit pas dépasser 1/3 de la largeur du pan. Les ouvertures en forme de « VELUX » sont autorisées ; toutefois les capucines sont préconisées du côté voisin.

Les installations en toiture de dispositifs de « captage solaire » sont autorisées ; toutefois, ces dispositifs seront intégrés sur le versant de la toiture, tel que précisé sur le « Plan de Paysagement » [nPAA 4 (B)], ci annexé.

Vu pour être annexé  
à mon arrêté du

#### b) Annexes isolées

Les annexes isolées sont interdites sur les îlots (A) et (B).

#### b1) Murs :

Les annexes isolées doivent être réalisées en bois ou dans les mêmes matériaux que pour la construction principale.  
Ces règles ne s'appliquent pas aux serres ni aux vérandas vitrées.

L'implantation des annexes isolées se fera selon les prescriptions du « Plan de Paysagement » [nPAA (B)] ci annexé.



17 Mai 2018

Alain BOERAEVE

Superficie des annexes isolées limitée à 10 m<sup>2</sup> par lot. Toutes les annexes isolées auront une hauteur absolue de 2m50 maximum.

#### b2) Couvertures :

Les toitures des annexes isolées auront une pente plus faible que les toitures des constructions principales, avec une pente minimum de 30°.  
Pour les verandas, il n'est pas fixé de pente minimum.

#### c) Garages :

Quelque soit la parcelle, les garages en sous-sol sont interdits.  
Toutefois les autres aménagements de sous-sol, type Cave, sont autorisés mais vivement déconseillés.

Aucun accès, par l'extérieur, type « cour anglaise » ne seront autorisés vers les caves en sous-sol.

Il devra être créé sur chaque lot, deux places de stationnement non couvertes minimum, pour les lots n°01 à 24 inclus.

Il devra être créé devant chaque logement prévu dans les îlots (A) et (B), une place de stationnement non couverte minimum.

Les aménagements des stationnements devront être inclus dans chaque demande de Permis de Construire, pour les lots n°01 à 24 inclus, et pour les îlots (A) et (B).

Il est vivement conseillé de réaliser un garage couvert et fermé accolé, plutôt qu'intégré, à la construction principale : constructions plus économies en énergie REQUISITE rangement plus importants.

L'accès indiqué sur le « Plan de Composition » (n°PA4a) : 24 MAI 2018  
est interdit, donc conseillé mais non obligatoire.

#### 6) CLOTURES - selon les précisions du « Plan de Paysagement, clôtures et annexes isolées

##### » n°PA4(B) : Vtu pour être annexé 17 MAI 2018

Ces règles concernent l'ensemble des lots n°01 à 24 inclus et les îlots (A) et (B).

Les projets de clôtures seront indiqués dans les demandes de permis de construire du bâtiment principal, ou dans une « Déclaration préalable » indépendante du Permis de Construire. Ce projet laissera la possibilité d'un stationnement aisé pour deux véhicules minimum, devant chaque construction sur la partie privative (ou devant chaque logement pour les îlots, mais à hauteur d'un seul véhicule minimum).

##### a) Côté Domaine Public, pour la façade située côté entrée de l'immeuble :

Les clôtures seront constituées soit de haies vives d'espèces végétales locales, de hauteur maximale : 1m20, plantées à 0m50 en retrait de l'alignement et doublées par un grillage plastifié (couleur verte obligatoire) de faible hauteur qui sera implanté à l'alignement soit constituées d'un mur-bahut de 0m60 maximum dans le même ton de briques que la construction, un dispositif à claire-voie ou grillage surmontant le mur-bahut sera également autorisé. Le tout ne devant pas dépasser une hauteur totale de 1m20.

L'habillage des coffrets techniques doit être réalisé soit dans le même ton de brique que la construction principale et de hauteur maximale 1m50, soit avec des plantations autour des coffrets techniques.

Dans les 2 cas, le projet d'intégration des coffrets techniques sera indiqué dans la demande de Permis de Construire de la construction principale.

Nota : Les pilastres de portail, qui ne seront pas considérés comme des éléments de clôture, seront autorisés de hauteur maximum : 1m50, et en briques dans les mêmes matériaux que la clôture maçonnée ou la construction principale.

b) Côté Domaine Public, pour les façades des îlots donnant sur voiries, mais ne comportant pas la façade principale de l'immeuble :

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage plastifié (couleur verte obligatoire) de hauteur inférieure à 1m70, qui sera à l'alignement, doublé éventuellement d'une haie d'espèces végétales locales située derrière ce grillage, en retrait de 0m50.  
Il est rappelé que les brises-vues sur les grillages sont interdits, même provisoirement. Egalement, et selon les prescriptions indiquées sur le « Plan de Paysagement » [n°PA4 (B)], une double rangée d'arbustes sera réalisée par le lotisseur, sur les lots n°1, n°3, n°14 et n°16, obtenant un écran boisé pour une meilleure intimité des parties privatives, et un meilleur paysagement du programme d'aménagement.

#### g) Côté Limites Séparatives :

Les clôtures seront obligatoirement en haies vives d'espèces végétales locates de hauteur maximum 1m70 et doublées éventuellement d'un grillage plastifié vert de hauteur inférieure à 1m70.

La couleur verte du grillage est obligatoire, sauf si les 2 propriétaires accordent pour une clôture de couleur noire.  
Faute d'accord, la couleur verte reste obligatoire.  
Il est rappelé que les brises-vues sur les grillages sont interdites, même provisoirement.

#### 7) RÉPARTITION DE LA SUPERFICIE DE PLANCHER ET TABLEAU DES SURFACES EXACTES DES LOTS :

N° de lot	Superficie Exactes (m <sup>2</sup> )	Superficie de Plancher Maximale par lot (m <sup>2</sup> )
1	415	200
2	475	200
3	657	Le Maire.
4	581	Alain BOERAÈVE
5	471	200
6	17 MAI 2018	200
7	450	200
8	459	200
9	602	300
10	449	*
11	450	200
12	450	200
13	450	200
14	531	300
15	540	300
16	538	300
17	450	200
20	509	300
21	497	200
22	403	200
23	462	200
24	559	300
Îlot A	1 532	750
Îlot B	698	450
Total	13 087 m <sup>2</sup>	6 400m <sup>2</sup>

La Superficie de plancher maximale autorisée pour ce programme sera égale ou inférieure à 6 400 m<sup>2</sup>.

**8°) ABLOTISSEMENT :**

Pour les lots n°01 à 24 inclus :

La réunion de 02 lots, en une seule parcelle, affectée à la construction d'une seule maison individuelle est interdite.

**9°) CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La construction de plusieurs logements à usage d'habitation sur un seul lot est interdite, sauf sur les lots n°3 et 9 où la construction de 2 logements est possible. Dans ce cas, les constructions seront jumelées et identiques (volumes, hauteurs, matériaux).

Pour les lots A & B le Permis de Construire groupé pourra être sollicité avec la division parcellaire, conformément à l'Article R-431-24 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cas, la division parcellaire maximum sera la suivante :

- îlot (A) : 5 logements individuels groupés
- îlot (B) : 3 logements individuels groupés

Pour les lots n°3, 9 et 14 le Permis de Construire groupé pourra être sollicité avec la division parcellaire, conformément à l'Article R-431-24 du Code de l'Urbanisme.

**10°) CITERNES DE RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES**

Il est vivement recommandé la pose d'une citerne de récupération des eaux pluviales, des eaux de toitures, cour et terrasse, et qui sera individuelle sur chaque lot.

Dans ce cas, cette citerne sera obligatoirement enterrée, et le trop-plein pourra être raccordé sur le branchemen~~t~~ individuel des eaux pluviales du lot concerné.

24 MAI 2018
SOUSS-PREFECTURE DE VALenciennes

LILLE LE 05 avril 2018  
Thierry VANDEMEULEBROUCKE  
Président

Vu pour être annexé  
à mon arrêté du 17 Mai 2018

Le Maire,  
Alain BOERAÈVE

SAS MAVAN Aménageur  
7, Square Dutilleul  
59000 LILLE  
Tél : 03 20 54 28 14  
E-mail : groupsfondfrance@wanadoo.fr  
SIRET 44446335000017 - APE 7022Z

