

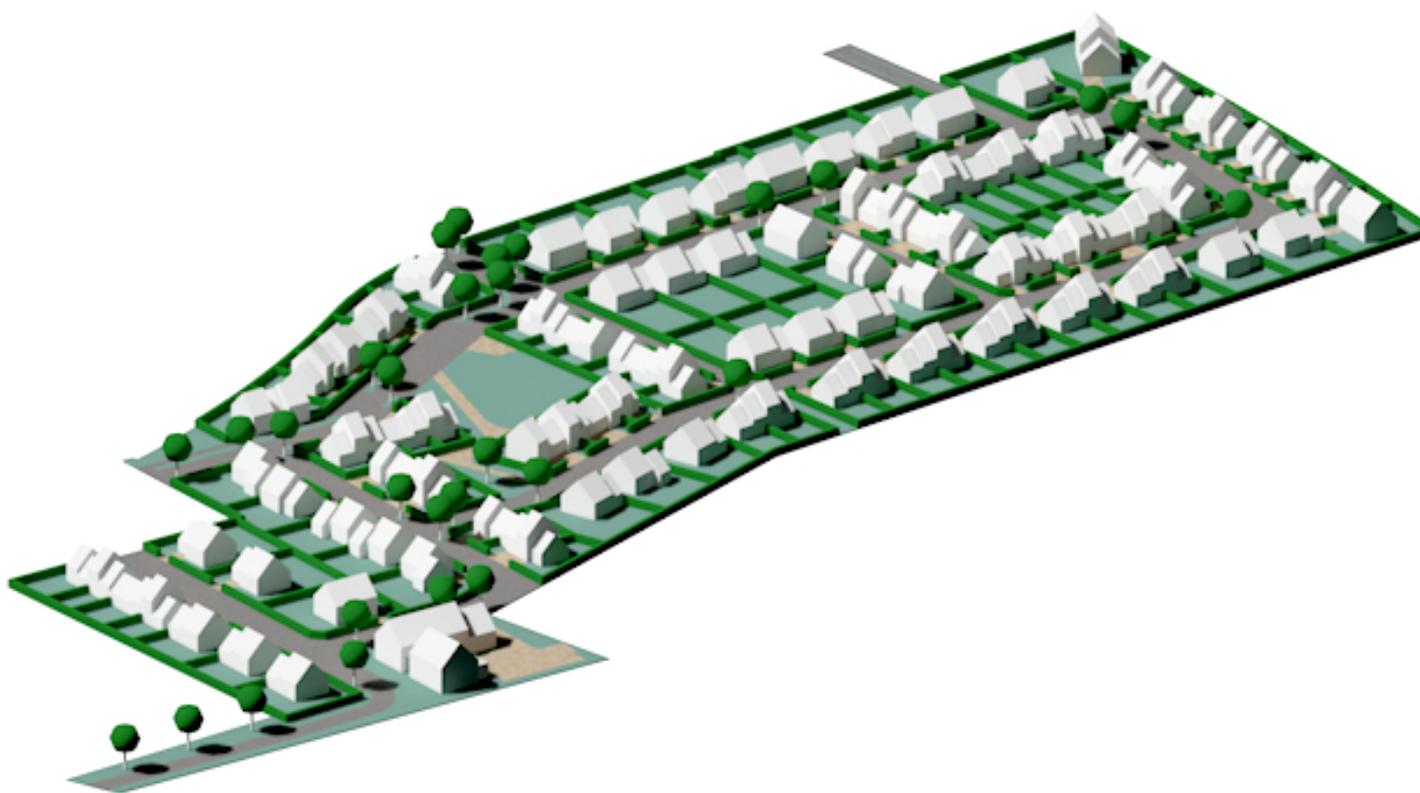
Aménageur

Flandre Opale Habitat 

Groupe ActionLogement

Ville de Bourbourg - rue des Lilas

Projet de lotissement de 36 lots libres et 12 macrolots



PA10 - REGLEMENT



Titre 1) DISPOSITIONS GENERALES

Toutes les prescriptions décrites ci-après concernent uniquement les lots libres.

Les projets des macrolots feront l'objet de réunions spécifiques de présentation de Permis de Construire avec toutes les instances concernées.

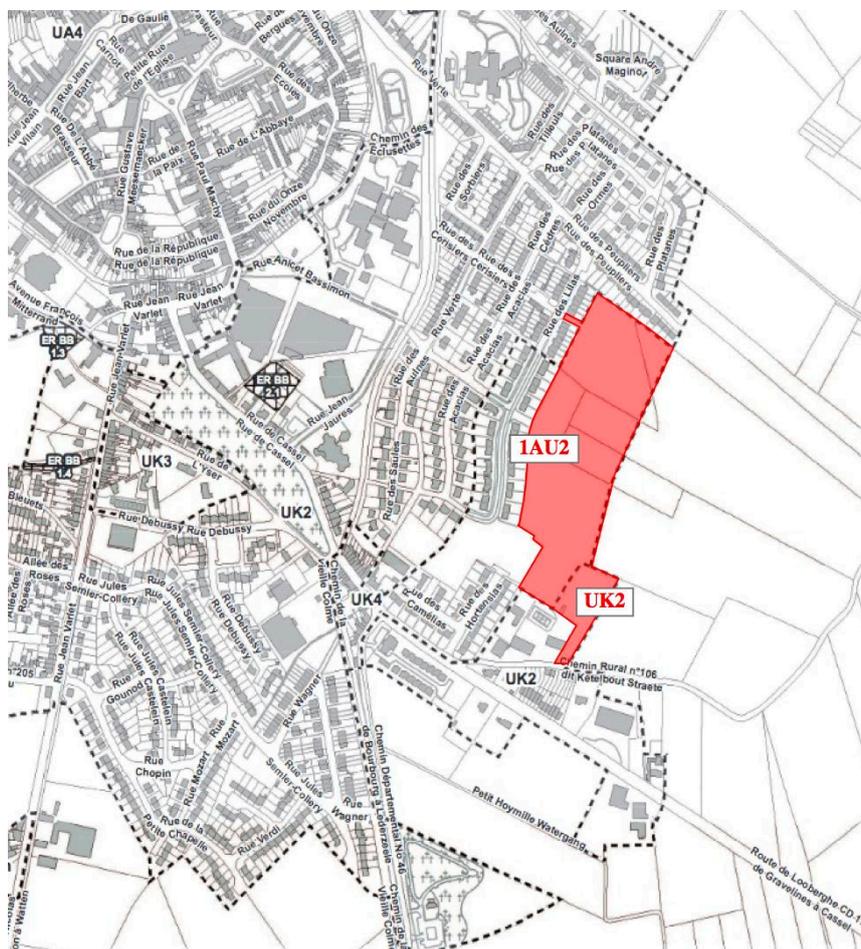
Article 1 : Champ d'application

Le site s'inscrit principalement dans le périmètre de la zone 1AU2 du PLUC, approuvé le 20 Décembre 2018.

La zone 1AU qui correspond aux espaces d'urbanisation future à vocation mixte comprend 4 secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes de hauteurs des constructions sont édictées : les secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3 et le secteur 1AU4.

En complément, la partie Sud du site est inscrite dans le périmètre de la zone UK2 du PLUC, approuvé le 20 Décembre 2018.

La zone UK comprend cinq secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes peuvent être édictées pour tenir compte du tissu urbain existant : les secteurs UK1, UK2, UK3, UK4 et UK5.



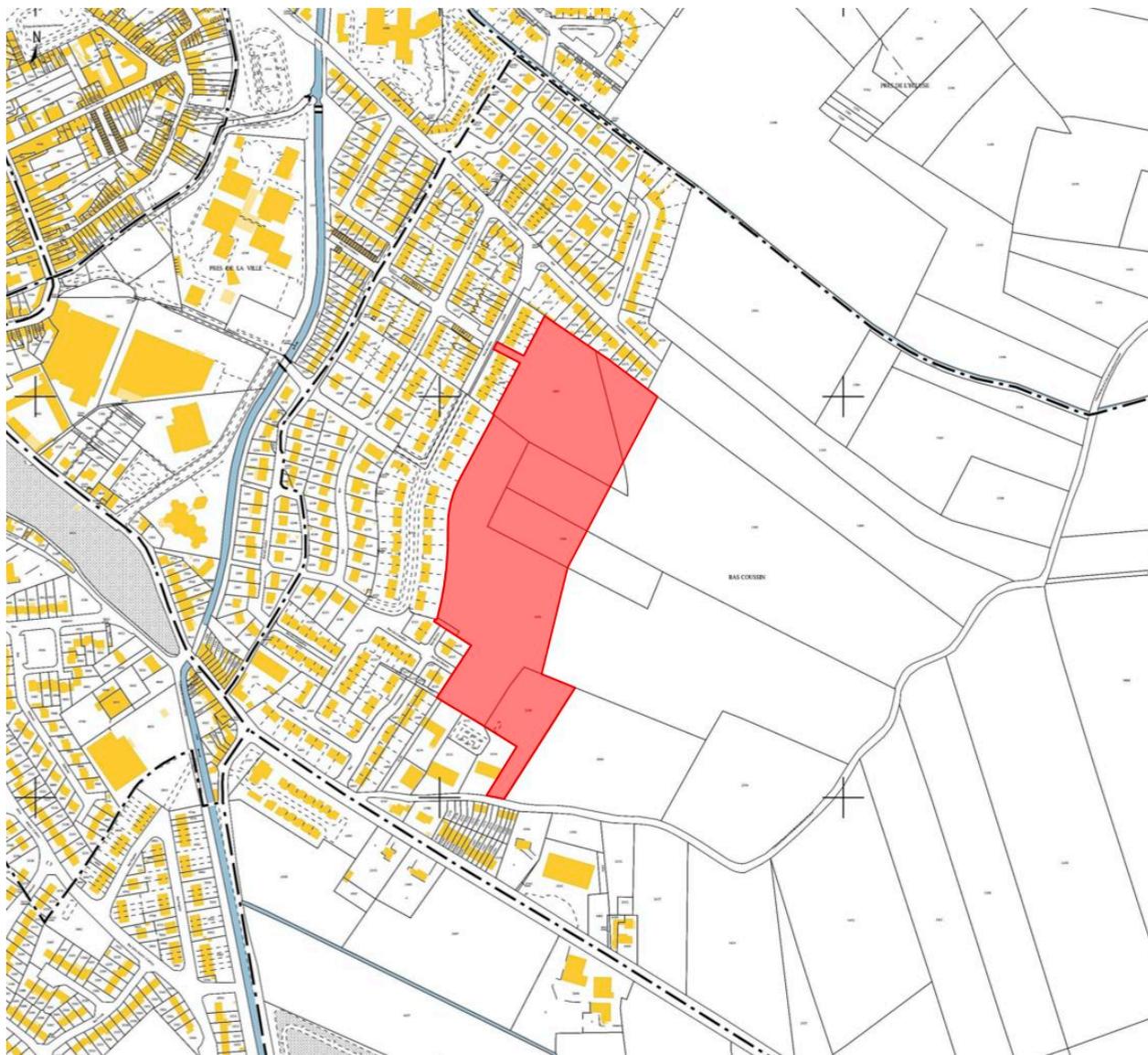
EXTRAIT PLAN DE ZONAGE DU PLUC

Les parcelles de terrain, assiette du présent projet de lotissement, sont cadastrées :

Section : A

Parcelles : 4089p / 1401p / 1406p / 4501p / 2928

L'emprise totale du périmètre loti est de : 49 859 m²



Titre 2) OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

Le terrain est aménagé pour créer un lotissement destiné à accueillir uniquement des logements.

Article 3 : Division du foncier

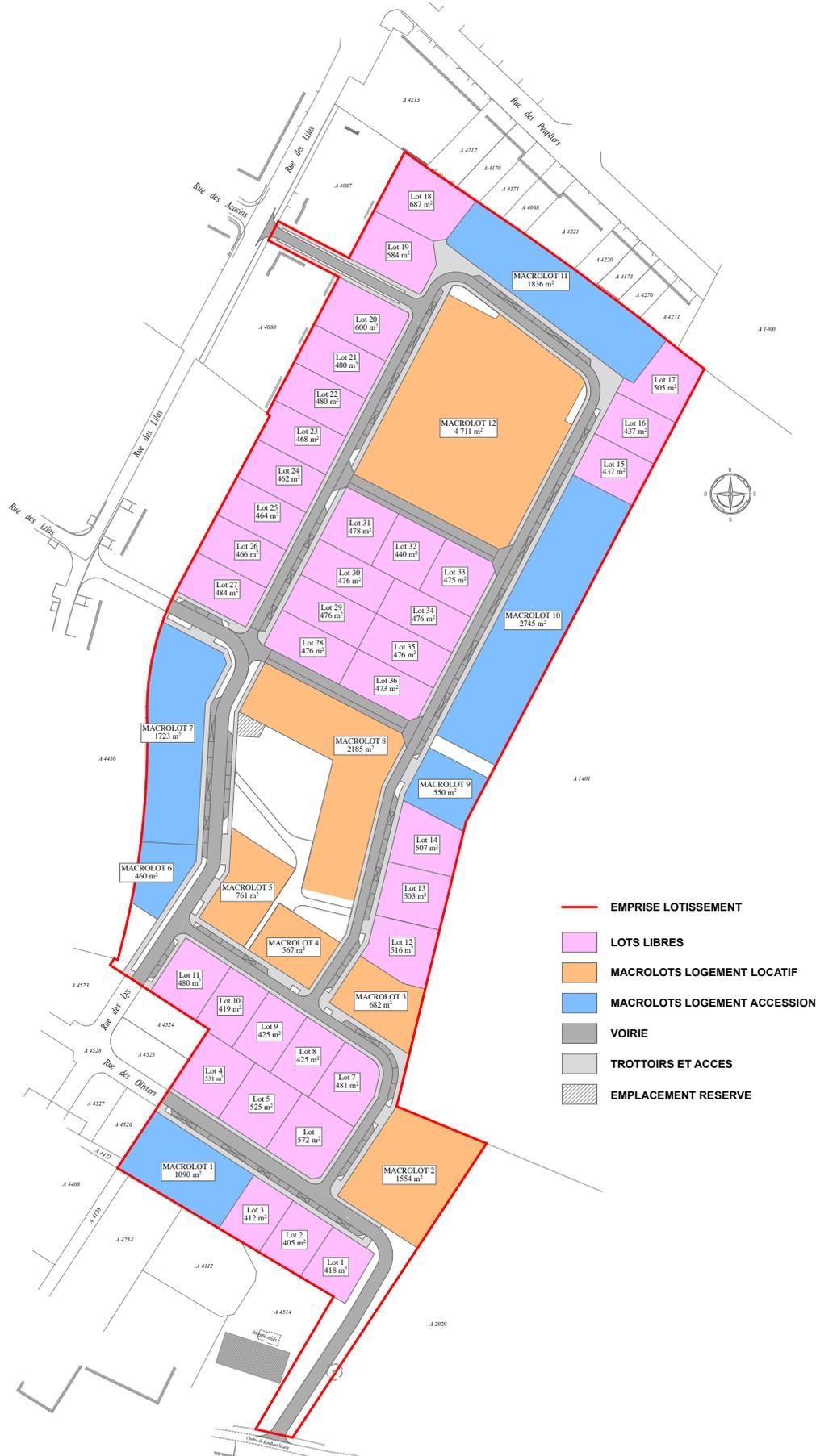
Les lots sont organisés avec la répartition suivante :

- 36 lots libres
- 6 macrolots logement locatif
- 6 macrolots logement en accession

Il est prévu, pour l'ensemble de l'opération, la construction de 123 logements dont 87 pour les macrolots.

→ Il ne pourra y avoir qu'un seul logement par lot libre.
Le preneur d'un lot libre pourra faire appel au constructeur de son choix.

◆ **Composition du lotissement**



Titre 3) ACCES ET STATIONNEMENT**Article 4 : Accès**

On peut entrer dans le nouveau lotissement par :

- 1 accès depuis la rue des Lilas au droit d'une portion de voirie en attente
- 1 accès en prolongement de la rue des Lys
- 1 accès en prolongement de la rue des Oliviers

Il existe aussi une voie de sortie en sens unique qui débouche sur la rue des Lilas, entre 2 maisons existantes.

Au Sud du lotissement, la voie en prolongement de la rue des Oliviers débouche sur le chemin du Ketelbout Straete,

→ Il est autorisé 1 seul accès par lot libre.

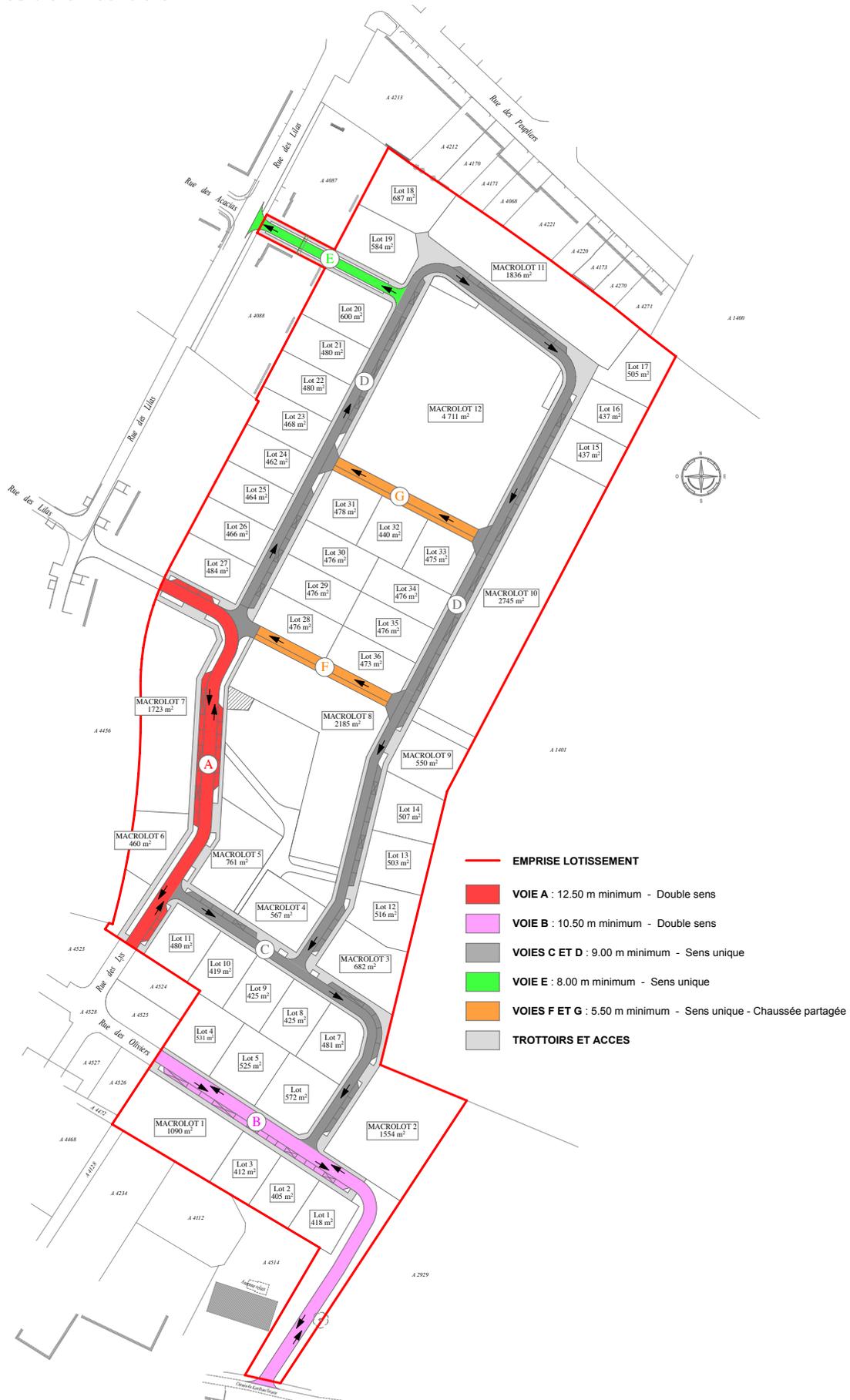
Article 5 : Stationnement

→ Les lots libres auront l'obligation de pourvoir au stationnement de 2 véhicules.

→ Les garages et car-port pourront être comptés dans ces 2 places qui devront figurer graphiquement sur les plans lors de la demande de Permis de Construire.

→ Les places de stationnement auront les dimensions minimales suivantes : 2.50 x 5.00.

◆ *Voies de circulation*



Titre 4) CONSTRUCTIONS

Rappel : Les prescriptions décrites ci-après concernent uniquement les lots libres.

Article 6 : Implantation

Les constructions principales seront implantées dans les zones constructibles figurées au plan de composition (PA4), zones qui reprennent à minima les prescriptions du PLUC en vigueur.

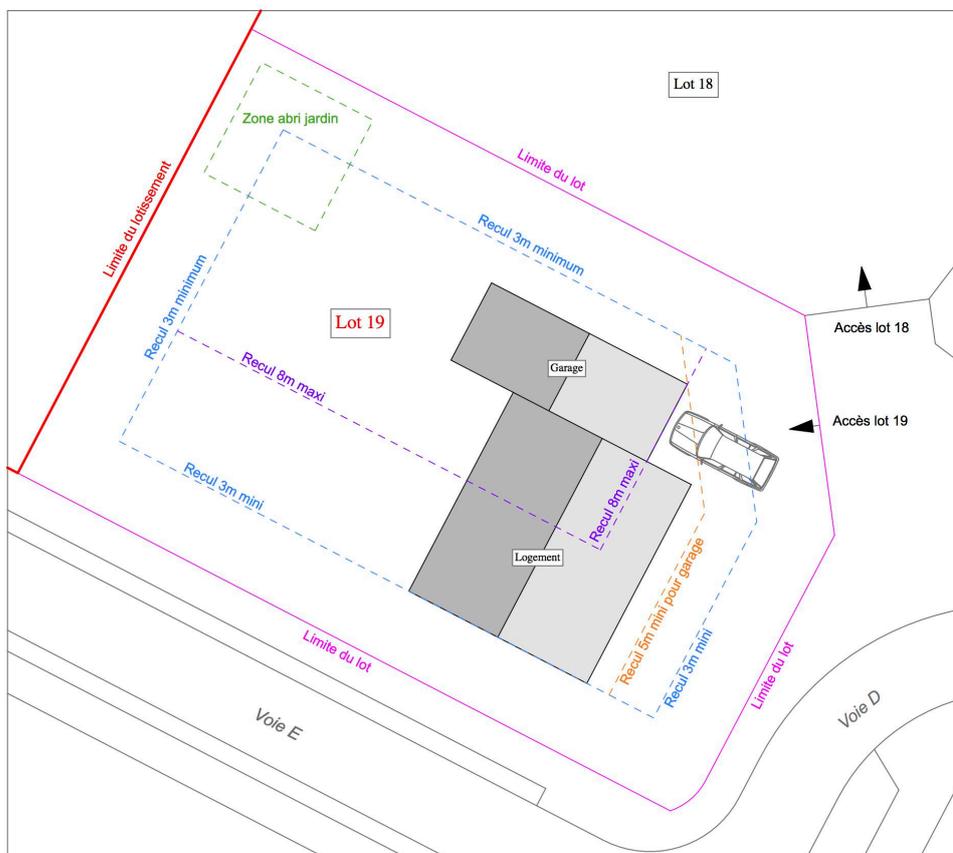
En front à rue les bâtiments seront implantés de la manière suivante :

- retrait minimum de 3.00 m devant l'habitation (et 8.00 m maximum)
- retrait minimum de 5.00 m devant le garage (et 8.00 m maximum)

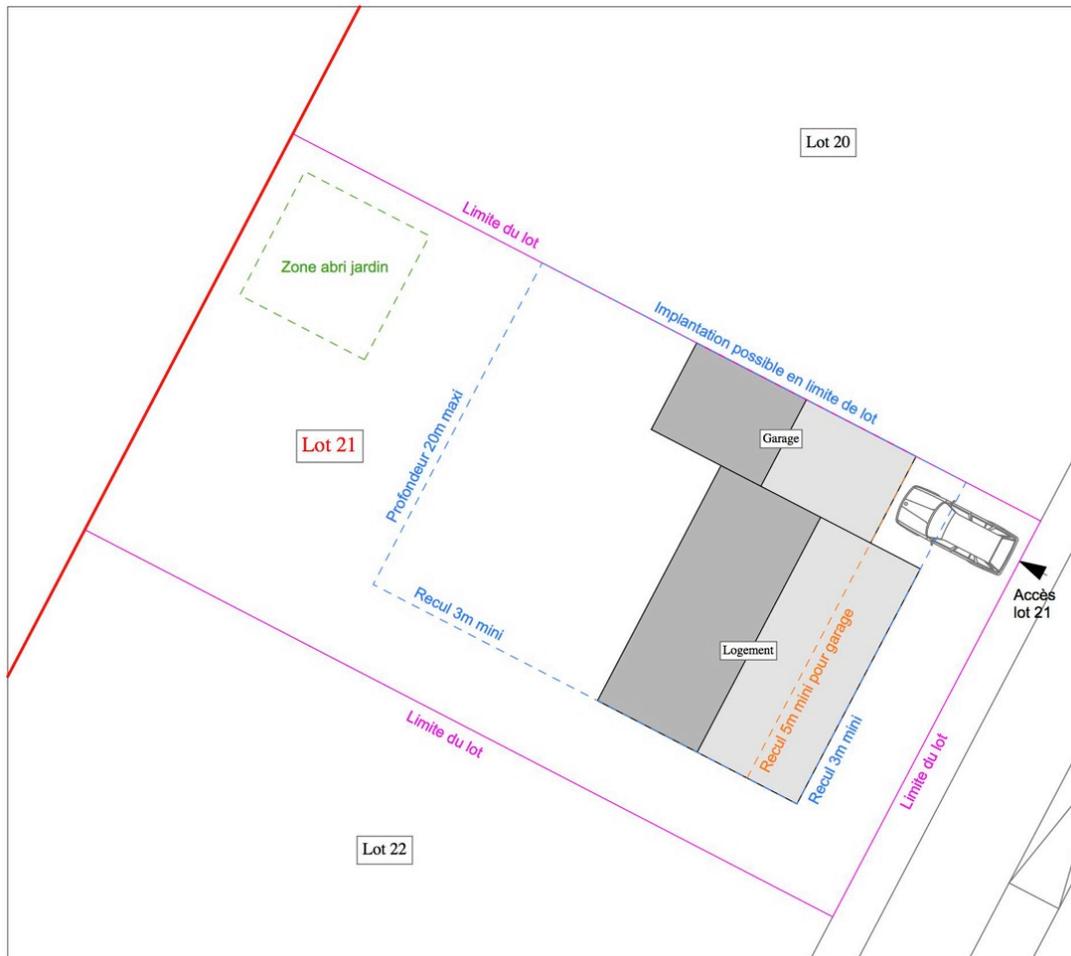
→ En front à rue les bâtiments seront implantés de la manière suivante :

- retrait minimum de 3.00 m devant l'habitation (et 8.00 m maximum)
- retrait minimum de 5.00 m devant le garage

→ Pour certains lots, il ne sera pas possible de s'implanter en limite de propriété (voir plan de composition PA4).



EXEMPLE n° 1 D'IMPLANTATION

**EXEMPLE n° 2 D'IMPLANTATION****Article 7 : Architecture**

- Les volumes des constructions seront simples et les façades seront majoritairement en briques ton jaune / beige ou rouges sans possibilité de mixage.
Un traitement des façades avec d'autres matériaux que la brique sera possible sur 30 % maximum de la surface des façades.
- Les toitures seront à 2 pans avec la possibilité d'avoir une toiture plate sur les volumes annexes.
Les couvertures seront traitées en tuiles dans la gamme des rouges ou noires.
Les tuiles vernissées seront interdites.
Les panneaux solaires seront autorisés.
- 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 façades à caractère contemporain seront bienvenues sous réserve qu'elles respectent les critères et pourcentages énoncés ci-dessus.
- Les menuiseries et portes de garage sont libres mais seront à choisir en harmonie avec le traitement des volumes.

Article 8 : Hauteur

- ➔ La hauteur maximum des constructions sera limitée à 12 m avec au maximum :
 - RDC
 - Etage
 - Combles aménageables.

- ➔ Le niveau du RDC fini de la construction devra être compris entre +0.20 et +0.40 par rapport au niveau moyen de l'axe de la voie de desserte au droit de la parcelle.

Article 9 : Abris de jardin

- ➔ Les abris de jardin seront réalisés en bois.
Ils seront implantés en fond de parcelle à 1 m minimum des limites séparatives et dans la zone identifiée au plan de composition PA4.
Ils auront une superficie maximum de 12 m² et une hauteur maximum de 2.50 m.

Article 10 : Sous-sol et vides sanitaires

- ➔ Les garages en sous-sol et les vides sanitaires aménageables sont interdits.

Titre 5) ESPACES VERTS**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 plantations retenues devront être des essences régionales suivant la liste annexée au PLUC :
arbres : érable champêtre, bouleau verruqueux, charme

arbustes : amélanchier, cornouiller sanguin, noisetier, fusain d'Europe, viorne

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



Erable champêtre



Bouleau verruqueux



Charme



Amélanchier



Noisetier



Viorne

Article 12 : Clôtures

En front à rue ou en limites séparatives les clôtures seront constituées :

- Soit d'une haie paysagère doublée ou non d'une clôture à claire-voie
- Soit d'un mur bahut de 50 cm maximum de hauteur rehaussé d'une clôture à claire-voie

Dans tous les cas, la hauteur maximum des clôtures est limitée à 1.80 m sur toute la périphérie des lots.

Les dispositifs de brise vue entre lots seront autorisés mais ne devront pas excéder une longueur de 3.00 m.

Les clôtures devront figurer graphiquement sur les plans lors de la demande de Permis de Construire. Leur composition et hauteur y seront détaillés très précisément.

Titre 6) RESEAUX**Article 13 : Eaux pluviales des lots libres**

Chaque acquéreur devra assurer la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle en ayant recours aux techniques alternatives.

Le volume à tamponner est de 5m³ minimum.

L'acquéreur devra les collecter et les traiter de manière individuelle.

La solution retenue sera décrite dans toute demande de Permis de Construire.

L'évacuation du trop-plein pourra être rejeté dans la boîte de branchement posée par l'aménageur en façade de parcelle.

Article 14 : Coffrets techniques

Les coffrets EDF et Gaz, seront posés sur socle pour les lots libres.

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