

# **IMWO FRANCE**

S.A. au capital de 5.000.000 €

Siège social : 1 Mail Saint Martin  
59400 Cambrai

R.C.S. Douai B 353.627.664

Pour toute correspondance:

19 rue Edouard Depret

62210 AVION

Tél. 03 21 14 76 20

Fax 03 21 14 76 25

Développement des projets :

Yannick BARBIERATO

Port. 06 07 05 55 16

---

**LOTISSEMENT**

**LE CLOS DE PENIN**

Rue des Grands Champs

**62 690 AUBIGNY EN ARTOIS**

**Règlement**

## **L'ENSEMBLE DES ELEMENTS RELATES DANS CE REGLEMENT DEVRA ETRE CLAIREMENT EXPRIME DANS LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le présent règlement a pour objectif de venir compléter les règles d'urbanisme applicables à ce secteur et en particulier aux différents lots actuellement autorisés. Il se substituera au dernier règlement en vigueur. Il est précisé que nonobstant le respect des points particuliers qui seront définis ci-dessous, les règles d'urbanisme applicables sont celles du Plan local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de AUBIGNY EN ARTOIS.

**Toute demande de permis de construire devra faire l'objet d'une autorisation préalable du lotisseur.**

### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Les parcelles du présent lotissement sont prioritairement réservées à la construction d'habitations à caractère résidentiel individuel pouvant comporter accessoirement -nonobstant d'autres dispositions- des locaux nécessaires à l'exercice de professions libérales. Sur chaque parcelle, il ne pourra être autorisé qu'un seul logement.

Le projet actuel comporte 26 lots libres de constructeur.

Les caractéristiques des parcelles pourront être modifiées, mais le nombre de lot maximum restera de 26.

Dans le cas d'une construction recevant une ou des activités libérales, ces activités ne pourront pas occuper plus du tiers de la surface totale de plancher autorisée.

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Le positionnement de l'accès à la parcelle respectera les indications portées au plan de composition. Il devra être perpendiculaire à la voirie. Chaque parcelle ne disposera que d'un seul accès. La largeur dudit accès devra être de 5 mètres.

Les accès matérialisés sur le plan de composition devront être respectés dans le principe. Ils ne pourront être déplacés qu'avec l'accord express du Lotisseur qui devra être joint à la demande de permis de construire.

Les aménagements d'accès sur les espaces communs représentant des espaces verts au droit de la parcelle considérée seront réalisés par le Lotisseur. La partie superficielle visible sera réalisée en dalle de type "ever green".

Pour les accès réalisés sur les parcelles, les matériaux drainants de type pavés, stabilisés calcaire, dalles engazonnées seront privilégiés.

### **ARTICLE 4 -DESERTE EN EAUX - ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS**

Les eaux pluviales d'une part, les eaux usées et vanes d'autre part seront gérées en réseaux de type séparatif. Toutes les eaux pluviales de la parcelle, y compris celle de l'accès, seront infiltrées sur place, à la parcelle; il n'y aura aucun rejet de ces dernières sur les espaces communs.

### **ARTICLE 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions devront respecter le recul minimum inscrit au plan de composition et le respect des possibilités d'implantation définies par les zones constructibles du même plan.

### **ARTICLE 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La construction principale doit être implantée conformément aux indications du plan de composition du lotissement et selon les règles en vigueur (en limite séparative ou en retrait avec  $d = H/2$  et supérieure ou égale à 4 m).

Les constructions type chalet et abri de jardin uniquement ne pourront être implantées qu'à l'arrière de la construction principale. Elles ne pourront excéder 12 mètres carrés au sol et 2,5 mètres de hauteur.

La réunion de deux parcelles est possible pour un seul projet de construction. Dans ce cas, il sera fait abstraction des limites séparatives communes aux parcelles réunies et des règles y afférent. Il ne sera pas nécessaire de solliciter l'approbation d'un nouveau plan de masse.

### **ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Au droit de la construction, le niveau supérieur du rez de chaussée fini ne peut excéder le niveau du terrain

naturel de plus de 0,20 m au point le plus défavorable (point le plus haut du terrain). Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, aucune transformation artificielle modifiant son niveau. Le niveau du terrain naturel au droit des quatre angles extrêmes de la construction devra être mentionné sur le plan masse de la demande.

**A l'exception des accès, tout type de borduration devra être posé à 10 cm minimum de la limite avec les espaces communs.**

#### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les garages en sous sol avec accès extérieur sont interdits. Les caves sont autorisées.

#### **Construction principale**

##### **- Murs extérieurs des constructions**

Ils devront être préférentiellement en briques pour les constructions de style traditionnel. A défaut, dans le cas de l'utilisation d'enduits, un soubassement en briques dans la teinte des rouges ou encore foncées d'une hauteur de 0,50 mètres minimum est imposé. Un soubassement en enduit dans les teintes foncées peut s'y substituer.

Pour les constructions de style pur contemporain (formes et volumes non traditionnels), d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve qu'ils participent à l'harmonie de la construction.

##### **- Menuiseries**

Les ouvertures seront traitées en harmonie d'alignement entre les différents niveaux. (alignement latéral, à l'axe ou entre meneaux).

Les menuiseries bois seront peintes et non laissées naturelles ou vernies.

Les menuiseries en PVC blanc ou de teintes claires apparentées au blanc tels les beiges et ocres clairs sont interdites.

En façade principale (qui donne sur l'accès à la parcelle) toutes les ouvertures devront être plus hautes que larges dans les proportions minimales 2/3-1/3. Il est fait exception des projets de styles pur contemporain (formes et volumes non traditionnels) ou contemporain très marqué. Pour ces derniers cas, à l'exception des formes complexes, les ouvertures placées à l'horizontale seront dans les proportions minimales 1/3-2/3.

Les portes d'entrée et de garage devront être de même teinte que les menuiseries et dans des matériaux de même apparence.

##### **- Couvertures**

Elles seront en tuiles de terre cuite, 22 au mètre carré ou d'aspect apparent pour le nombre, dans la gamme des rouges ou encore de teintes foncées.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserves qu'il soient intégrés dans la toiture et sans débordement.

Pour les constructions de styles pur contemporain ou contemporain très marqué, les tuiles seront également en terre cuite, dans les mêmes gammes de couleur que précédemment mais pourront être plates sous réserve que leur densité reste supérieure ou égale à 14 au mètre carré.

Les toitures métalliques de teintes foncées sont également autorisées sous réserve qu'elles participent à l'harmonie de la construction. Les toitures monopente végétalisées pourront être autorisées.

##### **- Pentes**

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 40° et 55° compté par rapport à l'horizontal.

Pour les constructions de style pur contemporain (formes et volumes non traditionnels), des variantes peuvent être autorisées sous réserve d'une cohérence sur l'ensemble de la construction. Pour ces dernières Les toitures monopente végétalisées ou non pourront être autorisées.

##### **- Ouvertures en toiture**

**Toute ouverture s'alignera en partie centrale ou latérale avec les ouvertures en rez de chaussée ou entre meneaux.**

Les lucarnes à 2 pans ou à croupe seront privilégiées sur les façades avant des constructions de style traditionnel. Elles ne devront pas comporter d'allège important et les jambes maçonnées ne pourront dépasser 40 cm de large.

Les châssis de toit devront être plus hauts que larges dans les proportions 2/3-1/3. En cas de dépassement de 0,80 mètre de large, un meneau central est imposé.

### Clôtures

Toute pose de clôture est soumise à déclaration préalable

**- matériaux**

Les clôtures de même que les poteaux en PVC clair ou en béton sont interdits. Toutefois, un soubassement en béton ne dépassant pas 0,30 m est toléré.

**- hauteur**

Toute clôture devra avoir une hauteur inférieure ou égale à 1,25 mètres, 1,50 m pour les haies. Toutefois, les clôtures sur cour - soit sur une profondeur de 4,00 mètres à partir de la façade arrière de la construction principale - pourront atteindre 1,80 mètres de haut au maximum et pourront être pleines en tout ou partie.

**- Implantation en front à rue.**

Sur une profondeur de 5,00 mètres par rapport à la façade donnant accès à la parcelle, aucun type de clôture ou de haie ne sera autorisé. Pour les autres façades, une haie pourra être plantée à 0,50 mètres minimum en retrait et pourra être doublée avec un retrait de 1,00 m minimum par une clôture non végétale. Toute clôture non végétale sera obligatoirement masquée par des plantations.

Toutefois, à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées et les plantations devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 1,00 mètre.

**- Implantation en limite avec les espaces privés**

Nonobstant ce qui précède, les clôtures en limites séparatives sont autorisées.

### Chalets et abris de jardin

Toute construction de chalet et abri de jardin est soumise à déclaration préalable.

Les chalets et abris de jardin devront avoir leurs parois verticales en bois traité autoclave 4 laissé brut ou peint en foncé ou encore en briques identiques à celle de la construction principale et leur toiture sera d'aspect mat dans la teinte des gris ou marrons foncés, ou encore dans les matériaux constituant la construction principale.

### ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Il est imposé, pour chaque construction à usage d'habitation, deux places de stationnement extérieur par logement. Ces deux places seront matérialisées par une zone de stationnement implantée en entrée sur la parcelle. Cette zone aura pour dimensions 5 mètres par 5 mètres et devra impérativement être figurée dans la demande de permis de construire. Ces deux places ne seront pas comptabilisées dans les places de stationnement couvertes que constituent les garages et autres constructions servant à abriter les véhicules; elles viendront en sus de celles-ci.

- Dans le cas d'une construction recevant une activité libérale, il sera imposé une place de stationnement par tranche de 30 M2 de plancher réservée à l'activité; chaque place ayant comme dimensions 2,50 X 5,00 mètres à l'exception des places pour personne à mobilité réduite pour lesquelles les règles d'accessibilité seront respectées. En cas de contrainte liée à cette activité, une dérogation à l'accès restera possible.

Pour les zones de stationnement, les matériaux drainants de type pavés, stabilisés calcaire, dalles engazonnées seront privilégiés.

### ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres devront être représentés sur le plan de masse de la demande de permis de construire.

Sur chaque parcelle, un arbre de moyenne ou de haute tige sera planté par tranche de 200 M2 d'espace resté libre. Ces plantations figureront dans la demande de permis de construire.

Les espèces de type Thuyas, Cyprès ou Laurier Palme ne pourront être plantées qu'à titre individuel et ne pourront en aucun cas constituer des haies. Les espèces précisées au paragraphe "annexe" ci-après sont recommandées.

### ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

-La surface de plancher totale disponible sur l'ensemble du lotissement est de 5.910 M<sup>2</sup>.

**Toute construction principale devra présenter un minimum de 110 M2 de surface de plancher .**

- Une surface de plancher maximale est applicable par type de parcelle.  
Celle-ci est détaillée dans le tableau ci-après :

Lot n°	Surface de plancher	Lot n°	Surface de plancher
1	220 m <sup>2</sup>	14	250 m <sup>2</sup>
2	220 m <sup>2</sup>	15	300 m <sup>2</sup>
3	220 m <sup>2</sup>	16	220 m <sup>2</sup>
4	230 m <sup>2</sup>	17	220 m <sup>2</sup>
5	250 m <sup>2</sup>	18	220 m <sup>2</sup>
6	230 m <sup>2</sup>	19	220 m <sup>2</sup>
7	220 m <sup>2</sup>	20	220 m <sup>2</sup>
8	220 m <sup>2</sup>	21	220 m <sup>2</sup>
9	220 m <sup>2</sup>	22	220 m <sup>2</sup>
10	250 m <sup>2</sup>	23	220 m <sup>2</sup>
11	220 m <sup>2</sup>	24	220 m <sup>2</sup>
12	220 m <sup>2</sup>	25	220 m <sup>2</sup>
13	220 m <sup>2</sup>	26	220 m <sup>2</sup>

### Annexe:

**Arbres :** *Alnus cordata* ou *glutinosa* ou *incana aurea* ou *incana laciniata* , *Acer negundo auratum* ou *negundo aureomarginatum* ou *negundo flamingo* ou *negundo variegatum*, *Acer saccharinum laciniatum wieri*, *Betula glutinosa* ou *utilis* ou *utilis*, *Corylus purpurea*, *Fraxinus*, *Laburnum*, *Robinia pseudoaccacia frisia*, *Populus alba nivea* ou *tremula*, *Salix alba* ou *babilonica tortuosa*, *Sorbus*, *Tilia cordata* ou *tomentosa Brabant*

### arbustes :

#### - persistant ou semi persistant

*Arbutus*, *Choisia ternata (+aurea)*, *Cotoneaster franchetii*, *Eleagnus ebengii limelight*, *Escallonia*, , *Laurus ligustrum japonicum green century (+ ovalifolium aureum)*, *Lonicera nitida*, *Mahonia*, *Nandina*, *Photinia red robin*, *Prunus laurocerasus Otto Luycken*, *Sarcococca* *Viburnum tinus (+ viariegatum)*,

#### - non persistant

*Buddleja*, *Carpinus*, *Corylus*, *Cotinus*, *Cornus*, *Deutzia*, *Euonymus*, *Fagus*, *Forsythia*, *Hibiscus*, *Hydrangea*, *Kolkwitzia Malus, prunus cerasifera nigra*, *Prunus*, *Ribes*, *Skimmia*, *Spiraea arguta*, *Spiraea thunbergii*, *Syringa*, *Tamarix africana (+ ramosissima rosea ou rubra)*, *Viburnum.....*, *Weigela*.