

REGLEMENT DU LOTISSEMENT « CENTRE-VILLE DE WAVRIN »

Le lotissement est situé rue Roger Salengro sur un terrain d'assiette de 6 494 m² aménagé comme prévu au plan de composition (PA4) pour la création de 8 lots destinés à :

- Lot 1 = 1 444 m² - lot réservé aux usages collectifs et notamment à l'aménagement de la voirie de desserte des lots libres
- Lot 2 = 345 m² - lot libre destiné à la construction d'une maison de ville
- Lot 3 = 431 m² - lot libre destiné à la construction d'une maison pavillonnaire
- Lot 4 = 431 m² - lot libre destiné à la construction d'une maison pavillonnaire
- Lot 5 = 430 m² - lot libre destiné à la construction d'une maison pavillonnaire
- Lot 6 = 429 m² - lot libre destiné à la construction d'une maison pavillonnaire
- Lot 7 = 465 m² - lot libre destiné à la construction d'une maison pavillonnaire
- Lot 8 = 2 519 m² - lot destiné à la construction d'une micro-structure d'accueil pour personnes âgées.

Le présent document est établi conformément au code de l'urbanisme. Il comprend des règles d'urbanisme qui apportent des compléments au règlement du PLU en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation de lotir.

Il a une valeur réglementaire et est opposable aux futures demandes de permis de construire ou déclaration préalable déposées sur le périmètre du permis d'aménager faisant l'objet de la présente demande

Les règles d'urbanisme contenues dans le présent document deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Ces règles sont susceptibles d'être modifiées en tout ou parties dans les conditions fixées par l'article L.442-10 du code de l'urbanisme.

SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Le règlement du PLU s'applique.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

Le règlement du PLU s'applique.

PA 059653 23 M0002
Date d'export : 13/04/2023
Wavrin

Date de depot : 02/02/2023

Demandeur principal : MEL

WAVRIN - Valorisation du cœur de ville | PERMIS D'AMÉNAGER | Octobre 2022 | moa Métropole Européenne de Lille |

100 Atelier MA - Architectes / Agence Philippe Thomas - Paysagiste Concepteur / Verdi - bureau d'études VRD

Libelle : PA10_2_1.pdf,PA3_1_2.pdf,PA14_4_2.pdf,PA1_2_1.pdf,PA4_1_2.pdf,PA14_2_2.pdf,PA14_1_2.pdf,

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le règlement du PLU s'applique et est complété par les normes propres au lotissement précisées dans le tableau ci-dessous.

Lorsque le tableau renvoie uniquement au règlement du PLU cela signifie qu'il n'est pas défini de règle propre au lotissement.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
Emprise au sol maximum répartie par lot	<i>Lot 1</i>	Non concerné : 0 m ²
	<i>Lot 2</i>	140 m ²
	<i>Lot 3</i>	140 m ²
	<i>Lot 4</i>	140 m ²
	<i>Lot 5</i>	140 m ²
	<i>Lot 6</i>	140 m ²
	<i>Lot 7</i>	140 m ²
	<i>Lot 8</i>	1 200 m ²
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	Lot 1 : Non concerné Lot 2 : 9m Lots 3, 4, 5, 6 et 7 : 7 m Lot 8 : Le règlement du PLU s'applique
	<i>Hauteur façade</i>	Lot 1 : Non concerné Lot 2 : 6m Lots 3, 4, 5, 6 et 7 : 4 m Lot 8 : Le règlement du PLU s'applique
	<i>Hauteur relative</i>	Le règlement du PLU s'applique
Implantation des constructions par rapport aux voies		L'implantation des constructions sur les lots devra respecter les zones d'implantation imposées sur le plan de composition (PA4.b).
	<i>Bande de constructibilité</i>	Non concerné.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<i>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</i>	L'implantation des constructions sur les lots devra respecter les zones d'implantation imposées sur le plan de composition (PA4.b).
	<i>Implantation par rapport aux limites séparatives non latérales</i>	L'implantation des constructions sur les lots devra respecter les zones d'implantation imposées sur le plan de composition (PA4.b).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions sur les lots devra respecter les zones d'implantation imposées sur le plan de composition (PA4.b).
Aspect extérieur des constructions		<p>Pour l'ensemble des lots :</p> <p><u>Traitement des toitures</u> Afin de favoriser une simplicité dans l'écriture des volumes, les toitures de formes complexes (lucarnes, croupes, brisis, toiture à quatre pans) sont à éviter.</p> <p>Les revêtements en tuiles, bac acier, ardoises naturelles ou zinc seront privilégiés pour les toitures à versants. Les tuiles vernissées ou flammées ne sont en revanche pas souhaitées.</p> <p><u>Traitement des façades</u></p> <p>Les façades tournées vers l'espace public ne pourront en aucun cas être aveugles.</p> <p>Les façades seront constituées de 3 matériaux maximum (hors menuiseries), dont la composition formera un ensemble homogène. Il est préférable de décliner un produit dans sa gamme avec le jeu des coloris et des mises en œuvre plutôt que la profusion des matériaux.</p> <p>Les façades seront réalisées en matériaux durables, avec un soin particulier contre le vieillissement et le ruissellement des eaux de</p>

PA 059653 23 M0002
Date d'export : 13/04/2023
Wavrin

Date de depot : 02/02/2023

Demandeur principal : MEL

Adresse du projet : 13 rue Roger Salomon - Paysagiste Concepteur / Verdi - bureau d'études VRD

Libelle : PA10_2_1.pdf, PA3_1_2.pdf, PA14_4_2.pdf, PA1_2_1.pdf, PA4_1_2.pdf, PA14_2_2.pdf, PA14_1_2.pdf,

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
		<p>pluie. Les matériaux seront préférés teintés dans la masse et sans traitement superficiel.</p> <p>Dans un souci d'harmonie avec l'architecture régionale, les matériaux d'aspect terre cuite ou crue seront à privilégier (briques, tuiles, pisé...). La pierre, le métal, le béton et le bois sont également autorisés ponctuellement. Le cas échéant, la pose du bardage bois sera de préférence verticale afin de faciliter l'écoulement des eaux pluviales et d'offrir aux bâtiments une allure élancée.</p> <p>L'utilisation de matériaux dont l'albédo est compris entre 0.2 et 0.6 sera privilégiée.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>Pierre massive Couleur : blanc-beige Albédo : 0,50 à 0,65</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Terre crue - Pisé Couleur : beige - ocre Albédo : 0,50</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Briques - terre cuite Couleur : rouge clair Albédo : 0,35 à 0,45</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Métal Couleur : gris Albédo : 0,4</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Bois Couleur : marron-gris clair Albédo : 0,35</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Béton Couleur : gris clair Albédo : 0,25</p> </div> </div> <p>Eviter les matériaux d'aspect enduits, dalles PVC, plaquettes de parement et panneaux composites ainsi que les simulacres et artefacts de matériaux, les couleurs vives ou fluos.</p> <p>Privilégier des menuiseries en bois, aluminium ou acier. L'utilisation du PVC est à éviter. Si des systèmes d'occultation sont installés, ils seront d'une teinte identique aux menuiseries. Leur mécanisme ne sera pas apparent sur la façade.</p> <p>Les boîtes aux lettres et coffrets techniques seront intégrés au volume bâti (création de niches) ou au système de clôture. La réduction de l'impact visuel des coffrets techniques est prioritaire. En aucun cas, les coffrets resteront nus, sans traitement. La simple mise en peinture du coffret est à éviter. Un habillage est à privilégier.</p> <p>Tous les exutoires d'extraction devront être reconduits en toiture. Les prises ou rejets d'air de type ventouses ne doivent en aucun cas percer un mur vu depuis l'espace public.</p> <p>Pour les lots 2, 3, 4, 5, 6 et 7 :</p> <p>Par souci d'intégration dans le tissu urbain existant, la couverture des logements sera traitée en toiture à double pans avec faîtage parallèle ou perpendiculaire à la rue.</p> <p>Pour le lot 8 :</p> <p>La toiture pourra être de formes variées : double pente, double pente avec faîtage inversé ou toitures plates.</p> <p>Dans le cas de toitures plates, les revêtements étanches type goudron sont à éviter. Les toitures plates seront de préférence végétalisées et/ou accessibles.</p> <p>Rue Jules Ferry, les bâtiments devront constituer un front bâti.</p> <p>Les locaux poubelles seront intégrés aux bâtiments et non-perceptibles depuis les espaces extérieurs. Ils devront être directement accessibles depuis l'espace public.</p> <p>Les avancées de type balcons sont à éviter au droit des façades sur la rue Jules Ferry. Seuls les retraits sont possibles aux étages pour y aménager loggias et terrasses. Ils ne pourront représenter plus de 50% de la surface de la façade.</p> <p>L'implantation des balcons, loggias et terrasses est à privilégier au droit des trois autres façades.</p> <p>Les balcons et les loggias devront faire au minimum 1 m de profondeur.</p> <p>Les garde-corps en verre transparent ou à barreaux espacés de plus de 5 cm sont à éviter.</p> <p>Afin de préserver l'intimité des occupants et de dissimuler tout éventuel stockage, des garde-corps en verre opaque ou en tôle perforée seront privilégiés.</p>

PA 059653 23 M0002
Date d'export : 13/04/2023
Wavrin

Date de depot : 02/02/2023

Demandeur principal : MEF

WAVRIN - Valorisation du cœur de ville | PERMIS D'AMÉNAGER | Octobre 2022 | moa Métropole Européenne de Lille |

Atelier MA - Architectes / Agence Philippe Thomas - Paysagiste Concepteur / Verdi - bureau d'études VRD

Libelle : PA10_2_1.pdf, PA3_1_2.pdf, PA14_4_2.pdf, PA1_2_1.pdf, PA4_1_2.pdf, PA14_2_2.pdf, PA14_1_2.pdf,

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
Espaces libres et plantations	<p>Espaces de pleine terre végétalisés minimum répartie par lot</p>	<p>Pour l'ensemble des lots :</p> <p>Le principe de la limite clôturée contre-plantée d'une haie végétale est généralisé à l'ensemble des lots. La haie comportera de préférence plusieurs essences.</p> <p><u>Palette végétale suggestive</u> Arbres fruitiers : pommier, poirier, cerisier, prunier, figuier...</p> <p>Arbres de faible à moyen développement : pommier et cerisier à fleurs, érable champêtre, amélanchier, cornouiller, aubépine, magnolia, robinier doré, sorbier...</p> <p>Arbustes pour haies : aubépine, charmille, hêtre, cornouiller, troène, fusain, houx, viorne, prunellier, nerprun, neflier, osmanthe, sureau...</p> <p>L'emploi de résineux est à éviter pour les haies.</p> <p>Pour les lots 2, 3, 4, 5, 6 et 7 :</p> <p>Lot 2 = 150 m² Lot 3 = 200 m² Lot 4 = 200 m² Lot 5 = 200 m² Lot 6 = 200 m² Lot 7 = 200 m²</p> <p>Chaque lot disposera d'un jardin individuel privatif. Ces lots seront aménagés avec des haies séparatives et quelques sujets arborés, de type betula, prunus, Robinia pseudoacacia, Sorbus aria, ou encore ficus carica. Les haies mitoyennes seront mises en œuvre à minima avec une ligne guide haie centrale, de type poteaux bois (châtaigner, pin, ...) reliés avec deux filins acier galvanisé double torsion (y compris tendeur).</p> <p>Privilégier un traitement du front à rue végétalisé. Seuls les places de stationnement et les chemins d'accès aux logements et garages pourront être traités en surface minérale. Le traitement du frontage devra contribuer à l'intimité des logements vis-à-vis de l'espace public : présence végétale basse agrémentée de quelques arbustes ou cépées de taille modeste.</p> <p>Le vis-à-vis avec les parcelles voisines sera réduit par le biais d'un traitement architectural ou paysager des limites :</p> <ul style="list-style-type: none"> • recul du garage • implantation d'un brise vue en bois sur 3 m depuis le nu de la façade • filtre végétal employant des plantes grimpantes ou des arbustes sous forme d'une haie dense semi persistante <p>Pour le lot 8 :</p> <p>Lot 8 = 750 m²</p> <p>Entre les deux constructions, un espace paysager central permettra de créer un environnement aéré et végétalisé et contribuera à l'intimité des résidents.</p>
	<p>Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,...)</p>	<p><u>Matériaux de sol :</u> D'une manière générale, tous les matériaux à base de produits hydrocarbonés (type enrobé) sont déconseillés.</p> <p>Seront privilégiés les matériaux modulaires de type dalles ou pavés, ou des revêtements dont la perméabilité est avérée. Les pavés de type autobloquant et les résines sont à éviter.</p> <p>Les pavés colorés seront teintés dans la masse et leur couleur inaltérable. Si les teintes claires conviennent pour les revêtements de zones piétonnes, elles sont en revanche déconseillées pour les places de stationnement, susceptibles d'être souillées par des taches d'huile.</p>

PA 059653 23 M0002
Date d'export : 13/04/2023
Wavrin

Date de depot : 02/02/2023

Demandeur principal : MEL

Adresse du projet : 13 rue Roger Salengro

Libelle : PA10_2_1.pdf,PA3_1_2.pdf,PA14_4_2.pdf,PA1_2_1.pdf,PA4_1_2.pdf,PA14_2_2.pdf,PA14_1_2.pdf,

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
		<p>L'utilisation du béton nu, peint ou carrelé est déconseillée, tout comme les matériaux composites ou de synthèse.</p> <p>Clôtures :</p> <p>De manière générale, privilégier les clôtures à barreaudage vertical à claire-voie et réalisées en matériaux qualitatifs du type bois ou acier galvanisé thermolaqué de teinte gris clair à gris anthracite. Les clôtures seront systématiquement doublées d'une haie. Les clôtures pleines, les treillis soudés, les grillages rigides, les matériaux PVC et leurs dérivés sont à éviter. Les clôtures devront respecter les hauteurs imposées sur le plan de composition (PA4.c).</p> <p>Frontage</p> <p>Frontage des lots 3, 4, 5, 6 et 7 sur la voie de desserte Frontage des lots 2 et 8 sur la rue Roger Salengro</p> <p>Un système de clôture pourra se tourner vers l'espace public et intégrer différentes fonctions (boîtes aux lettres, coffrets techniques, conteneurs poubelles...). La hauteur de ces clôtures ne devra pas excéder 1,20 m (cf.PA4.b.).</p> <p>En contact avec l'espace public</p> <p>Lot 8 sur la rue Jules Ferry prolongée Lot 2 et 8 sur la voie de desserte Lot 7 sur la voie verte</p> <p>Les clôtures ne dépasseront pas 1,80 m de haut.</p> <p>Les limites séparatives entre jardins des lots 2, 3, 4, 5, 6 et 7</p> <p>Ces clôtures devront rester assez fines et basses pour ne pas trop refermer l'espace des jardins. Une hauteur maximale de 1,50 m est conseillée.</p>
<p>Stationnement</p>	<p>Normes</p>	<p>Le règlement du PLU s'applique</p>
	<p>Pour les lots 2, 3, 4, 5, 6 et 7 :</p> <p>Le stationnement est géré à la parcelle. Chaque maison disposera d'une place de stationnement aérien et/ou d'un garage ou carport. L'implantation des garages et des carports devront permettre le stationnement d'un véhicule en front à rue. Ils s'implanteront à l'alignement ou en retrait du volume principal. En aucun cas, ils ne seront implantés en débord du volume principal.</p> <div data-bbox="475 1422 997 1758"> <p>garage intégré au volume principal de la construction</p> <p>garage implanté à l'alignement du volume principal</p> <p>garage implanté en retrait du volume principal</p> <p>garage implanté en débord du volume principal</p> </div> <p>Le stationnement aérien sera réalisé de préférence en pavés à joints engazonnés ou en dalles béton à joints enherbés (les matériaux en polyéthylène étant proscrits).</p>	
	<p>Pour le lot 8 :</p> <p>Le stationnement sera géré sous la forme d'une poche de stationnement aérien. Celle-ci se situera à l'extrémité Nord du lot. Une frange arbustive d'au moins 1,50 m de large englobera cet espace, limitant la présence visuelle des véhicules.</p> <p>Les places de stationnement aérien seront plantées d'arbres de façon alternée à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement et seront accompagnées de couvre-sol ou d'arbustes.</p>	

PA 059653 23 M0002
Date d'export : 13/04/2023
Wavrin

Date de depot : 02/02/2023

Demandeur principal : MEL

Adresse du projet : 13 rue Roger Salengro

Libelle : PA10_2_1.pdf, PA3_1_2.pdf, PA14_4_2.pdf, PA1_2_1.pdf, PA4_1_2.pdf, PA14_2_2.pdf, PA14_1_2.pdf,

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
		Les locaux vélo seront intégrés à chaque bâtiment, avec un accès direct depuis l'extérieur, ou traités en édicule extérieur, clos et couvert. Dans le cas d'un édicule extérieur, celui-ci sera placé à proximité de l'entrée piétonne du bâtiment.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Le règlement du PLU s'applique et est complété par les normes propres au lotissement définies ci-dessous.

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conformément au programme et plans de travaux d'aménagement (PA8) :

Pour les logements (lots n° 3, 4, 5, 6 et 7), l'accès véhicules et piéton s'effectuera depuis la voie de desserte des logements.

Pour la maison mitoyenne rue Roger Salengro (lot n°2), l'accès principal piéton se fera depuis la rue Roger Salengro et l'accès véhicules se fera depuis la voie de desserte.

Pour la micro-structure d'accueil pour personnes âgées (lot n°8), l'accès véhicules et piéton se fera depuis la rue Jules Ferry.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Le raccordement des lots aux réseaux se fera conformément au programme et plans de travaux d'aménagement (PA8).

PA 059653 23 M0002

Date d'export : 13/04/2023

Wavrin

Date de depot : 02/02/2023

Demandeur principal : MEL

WAVRIN - Valorisation du cœur de ville | PERMIS D'AMÉNAGER | Octobre 2022 | moa Métropole Européenne de Lille |

Atelier MA - Architectes / Agence Philippe Thomas - Paysagiste Concepteur / Verdi - bureau d'études VRD

Adresse du projet : 13 rue Roger Salengro

Libelle : PA10_2_1.pdf,PA3_1_2.pdf,PA14_4_2.pdf,PA1_2_1.pdf,PA4_1_2.pdf,PA14_2_2.pdf,PA14_1_2.pdf,