

LE DOMAINE DES BUSSEROLES A ESTAIRES -59-

-000-

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION ET DE VÉGÉTALISATION

(Article R-442-6a) du Code de l'Urbanisme.

-000-

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent « règlement de construction et de végétalisation » s'applique à toutes demandes d'autorisation du sol et s'ajoute aux règles d'urbanisme applicables dans la Commune de ESTAIRES sur les lots n°1 à n°60 inclus sur les Îlots A, B, C, D, E, F, G. et H.

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 BUSSEROLES », ainsi qu'aux lieux avoisinants (vue 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.

- Chapitre 1 - Lots n°01 à n°60 inclus, affectés à l'Habitat individuel diffus
- Chapitre 2 – Îlot A, C et E affectés à des bâtiments à usage d'habitation, de type intermédiaire R + étage + Combles perdus (R+1+c), pour locatif social exclusivement
- Chapitre 3 - Îlots B & D affectés à des permis groupés de logement, individuels, pour Accession privée.
- Chapitre 4 - Îlot F affecté à un immeuble collectif, de logements à usage d'Habitation, de type (R+1) ou (R+1+c), pour Accession privée.

CREATION D'UN LOTISSEMENT – DOMAINE DES BUSSEROLES

SAS MAVAN AMENAGEUR

rue du Collège, rue des Fileuses, rue des Bobineuses – 59940 ESTAIRES

- Chapitre 5 – Îlot G affecté à un Permis de Construire d'Aménager de 04 lots, avec équipements communs (voirie, réseaux, ...), dont 03 lots affectés à l'Habitat (Accession, Accession sociale, Locatif privé) et 01 lot affecté à un équipement public communal.
- Chapitre 6 – Îlot H affecté à un Permis de Construire groupé de logements en Accession, pouvant être mixé également avec des locaux de services en RDC – Bâtiment de volume intermédiaire (R+1) ou (R+1+c)

Ce programme permettra une large diversité de logements (individuels diffus, individuels groupés, ou collectifs et une large diversité d'affectations (Accession, Accession sociale, Locatif social, Locatif privé).

Ce programme proposera sur le plan quantitatif, le nombre et la répartition des logements suivants :

Ilots	Nombre min. de logements	Nombre max. de logements	Accession		Accession sociale		Locatif social	
LOTS	61	61	61	61				
A	24	28					24	28
B	9	9	9	9				
C	12	16					12	16
D	8	8	8	8				
E	16	16					16	16
F	12	14	12	14				
G	26	30	16	18	10	12		
H	4	6	4	6				
TOTAL	172	188	110	116	10	12	52	60
		%	64%	62%	6%	6%	30%	32%

I/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour les lots n°01 à 60 inclus :

1°) TYPES D'OCCUPATION DES SOLS AUTORISES :

Pour les lots n°1 à n°60 inclus :

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

2°) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES ET TOUTES EMPRISES COMMUNES :

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°1 à n°60 inclus :

La façade du corps principal, donnant sur la voirie de desserte du lot, prise dans sa partie la plus longue, sera implantée en totalité dans un recul à l'alignement avec la voirie de desserte de 5m à 7m, tel que précisé sur le « Plan de composition ».

Les autres parties de cette façade du corps principal, pouvant être en retrait ou en avancée par rapport à ce recul à l'alignement de la partie la plus longue de la façade avec un minimum de 5m en tous points. Les garages ou avancées de garage devront être implantés en retrait de 5m minimum par rapport à l'emprise des voies.

Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la parcelle selon les prescriptions du « Plan de composition ». Cette possibilité ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

3°) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Pour les lots n°1 à n°60 inclus :

Les constructions seront implantées selon les indications du « Plan de Composition » [n°PA4 (A)].

- En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de cette limite séparative devra au moins être égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3m.
 - En cas de possibilité d'implantation en limite séparative indiqués sur le « Plan de composition », la construction est admise :
- À l'intérieur d'une bande de constructibilité principale de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies privées ou publiques.

4°) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Pour les lots n°01 à 06 inclus et n°11 à 49 inclus et n°57 à 60 :

Pour ces lots, la hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à deux niveaux habitables maximum : soit « rez-de-chaussée + combles perdus » (R+c), soit « rez-de-chaussée + combles aménagés » (R+C) ou soit « rez-de-chaussée + 1 Etage + combles perdus » (R+1+c).

La hauteur à l'égout du toit ne peut excéder 5m60 en cas de volume « rez-de-chaussée + 1 Etage + combles perdus » (R+1+c), par rapport au niveau de dalle du corps principal. Et ne peut excéder 3m50 en cas de volume « rez-de-chaussée + Combles aménagés ou aménageables ou perdus » (R+C) par rapport au niveau de dalle du corps principal.

La côte de seuil finie du rez-de-chaussée ne pourra avoir une différence de niveau supérieure à 0m40 ni inférieure à 0m20 calculée au-dessus du niveau moyen de l'axe de la chaussée d'accès à la construction, au droit de la construction.

Pour les lots n°07 à 10 inclus et n°50 à 56 inclus :

Seront imposés les volumes « rez-de-chaussée + Combles aménagés ou aménageables » (R+C) ou « rez-de-chaussée + Combles non aménagés » (R+c). Dans ce cas, la hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 3m50 par rapport au niveau de dalle du corps principal.

La côte de seuil finie du rez-de-chaussée ne pourra avoir une différence de niveau supérieure à 0m40 ni inférieure à 0m20 calculée au-dessus du niveau moyen de l'axe de la chaussée d'accès à la construction, au droit de la construction.

5°) ASPECT EXTERIEUR :

L'architecture de la construction principale présentera un « volume principal » et éventuellement un ou plusieurs « volumes annexes ».

5.a) Façades :

Les murs extérieurs du volume principal et des volumes annexes des constructions principales seront réalisés de façon dominante en briques terre cuite dans les tons rouge. L'emploi d'un appareillage de bois ou aspect bois, d'un enduit dans les tons blanc cassé ou de 2 teintes de briques (la 2nde brique sera de teinte plus sombre que la brique dominante) sera autorisé en complément.

Toutefois ce 2nd 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 parties pleines donc sans comptabiliser les ouvertures.

Pour les volumes annexes du corps principal, le bois ou l'aspect bois, ou l'enduit dans les tons blanc cassé sera toléré en totalité des façades. Dans ce cas, le matériau et la teinte employés seront identiques à celui déjà employé sur le corps principal, le cas échéant, ceci pour éviter 3 matériaux différents.

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.

Extensions accolées du corps principal :

Une extension mineure et accolés du corps principal avec toiture terrasse sera possible. Ces volumes toiture-terrasse seront limités à une surface plancher totale = 40m² pour l'ensemble des façades situées côté opposé à la voirie de desserte et les façades situées en pignon. Ce volume de

CREATION D'UN LOTISSEMENT – DOMAINE DES BUSSEROLES

SAS MAVAN AMENAGEUR

rue du Collège, rue des Fileuses, rue des Bobineuses – 59940 ESTAIRES

toiture terrasse sera limité à une surface plancher = 10m² pour la façade située côté rue desservant l'immeuble. Le bois ou l'aspect bois ou l'enduit dans les tons blanc cassé en totalité, sera toléré en façade de ces extensions, ainsi que les matériaux verriers.

Dans ce cas, le matériau et la teinte employés seront identiques à celui déjà employé sur le corps principal et les volumes annexes, le cas échéant, ceci pour éviter d'avoir plus que 02 matériaux ou plus que 02 teintes de matériaux.

Les murs d'intimité seront réalisés en briques identiques à la construction principale et ne pourront excéder 2 mètres de haut et 3 mètres de longueur, à partir de la façade arrière de la construction principale.

5.b) Couvertures :

Nous distinguerons sur le plan architectural, le volume principal et les volumes annexes du corps principal.

Les volumes annexes auront une toiture **de 2 pans et plus**, avec possibilité de toiture-terrasse.

Les toitures du volume principal et des volumes annexes du corps principal (sauf toitures-terrasses) devront être réalisées en tuiles de terre cuite rouges ou noires.

Pour les lots n°01 à 05 inclus et n°11 à 49 inclus et n°57 à 60 :

Le volume principal aura une toiture à 2 pans minimum ; orientation de la ligne de faîtage selon les indications du « Plan de Composition » [n°PA4 (A)] – la pente de cette toiture sera comprise

- Entre 30° à 35° pour les lots en construction de type « rez-de-chaussée + combles perdus » (R+c).
- Entre 40° à 50° pour les lots en construction de type « rez-de-chaussée + combles aménagés » (R+C)
- Entre 30° à 37.5° pour les lots en construction de type « rez-de-chaussée + 1 Etage + combles perdus » (R+1+c).

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 lots n°06 à 10 inclus et n°50 à 56 inclus :

Les constructions seront obligatoirement de type « rez-de-chaussée + Combles aménagés » (R+C) ou « rez-de-chaussée + Combles perdus » (R+c), la pente de toiture sera obligatoirement comprise entre 30° et 50° et le nombre de pans pour le volume principal sera de deux (2).

5.c) Ouvertures en toitures (lots n°01 à n°60 inclus) :

Les ouvertures en forme de « VELUX » sont autorisées ; toutefois les capucines et lucarnes sont préconisées côté voirie.

Les installations en toiture de dispositifs de « captage solaire » sont autorisées. Toutefois ce dispositif de captage solaire en toiture, et côté voirie, sera de la même teinte que la tuile.

5.d) Annexes isolées (lots n°01 à 60 inclus) :

Seuls les abris de jardin sont autorisés en tant qu'annexes isolées, ainsi que les serres vitrées.

5.d.1) Murs :

Les annexes isolées doivent être réalisées soit dans les mêmes tons et matériaux que la construction principale, soit en bois ou similaire.

Ces règles ne s'appliquent pas aux serres.

L'implantation des annexes isolées, sera installée à 1m minimum des limites séparatives.

Superficie de plancher des annexes isolées limitée à 12m² par lot (ou par logement sur le lot 07, car double logement).

CREATION D'UN LOTISSEMENT – DOMAINE DES BUSSEROLES

SAS MAVAN AMENAGEUR

rue du Collège, rue des Fileuses, rue des Bobineuses – 59940 ESTAIRES

5.d.2) Couvertures :

Les toitures des annexes isolées auront une pente de 30° si tuiles. Les toitures-terrasses sont autorisées, ou à pente faible (< 15°) en cas d'autres matériaux. Toutes les annexes isolées auront une hauteur absolue de 2m50 maximum.

5.e) Stationnement :

5.e.1) Garages :

Quel que soit le lot, les garages en sous-sol et les caves sont interdits.

Aucun accès, par l'extérieur, type « cour anglaise » ne seront autorisés.

Les aménagements des stationnements devront être inclus dans chaque demande de Permis de Construire, pour les lots n° 01 à n°60 inclus.

Il devra être créé sur chaque lot, deux places de stationnement minimum non couvertes, pour les lots n°01 à n°60 inclus, en matériaux perméables.

Ces places de stationnement non couvertes devront être réalisées avec des matériaux drainants afin de préserver l'infiltration des eaux pluviales.

Les aménagements de la cour devant la construction principale, incluant les places de stationnement & l'accès piéton au logement et ses annexes devront être précisés dans la demande de « Permis de Construire ».

La « Déclaration d'Achèvement & de Conformité » des travaux du « Permis de Construire » ne pourra être demandée qu'après réalisation de cet aménagement, en matériaux drainants.

La fiche technique des matériaux devra être fournie, dans la demande de « Permis de Construire ».

⇒ Les aménagements des stationnements devront être inclus dans chaque demande de Permis de Construire, pour tous les lots - Ces Aménagements seront obligatoirement en matériaux perméables, les enrobés étant interdits.



Gravier stabilisé



Pas Japonais



Pavés

Quelques exemples et conseils d'Aménagement de stationnement.

5.e.2) Carport :

Un stationnement couvert et non fermé (dénommé Carport) est autorisé et est assimilé à un stationnement non couvert. - Il sera limité à une superficie au sol de : 20m² maximum, sera annexé au corps principal et ne sera donc pas à usage d'habitation

Le Carport respectera les règles suivantes :

- Toitures terrasses

CREATION D'UN LOTISSEMENT – DOMAINE DES BUSSEROLES

SAS MAVAN AMENAGEUR

rue du Collège, rue des Fileuses, rue des Bobineuses – 59940 ESTAIRES

- En cas de toitures, elle devra avoir une pente inférieure à 15°, et en matériaux de couleur sombre,
- Poteaux en bois ou en briques

En cas de fermeture partielle, panneaux ou claustras en bois ou similaire, uniquement, en fond de « Carport ».

5.e.3) Stationnement des cycles non motorisés :

Le pétitionnaire du Permis de Construire indiquera cet emplacement, et respectera les prescriptions ci-après :

Un stationnement couvert et fermé de 1,50m² minimum par tranche de 80m² de surface de plancher et accessible depuis la voie de desserte du lot sera indiqué – Si cet emplacement est situé dans le garage, ce dernier aura une surface de plancher de 20m² minimum, dont la superficie ci-dessus minimum affectée aux cycles non motorisés. Le stationnement sous forme de crochet est conseillé ; dans tous les cas, un espace de manœuvre permettra un usage aisé des vélos.

6°) CLOTURES :

Quel que soit le lot concerné : Projet de clôtures, profilage du terrain et soutènement réglementé

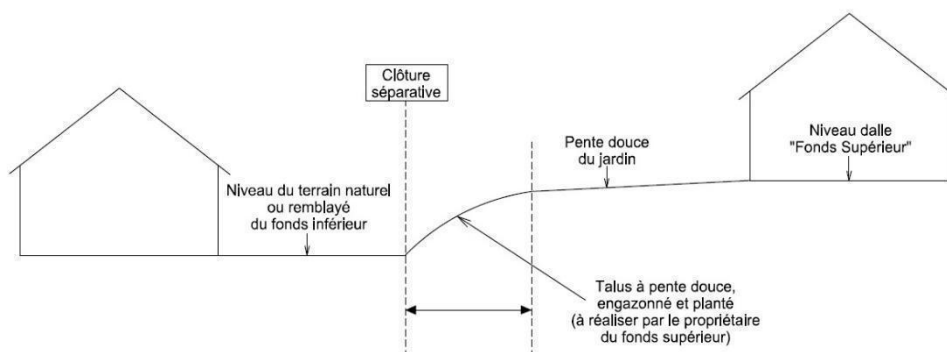
Les projets de clôture seront indiqués dans les demandes de Permis de Construire. Ce projet laissera la possibilité d'un stationnement aisé conformément aux règles précédemment décrites.



Dans tous les cas, un soubassement de clôture en plaque ciment ou béton est strictement interdit. Le profilage en pente douce du jardin est vivement conseillé.

Un dispositif de soutènement ne sera autorisé qu'en retrait de 1m minimum de la limite de propriété concernée, afin d'assurer un bon entretien de la clôture, et un bon entretien du dispositif de soutènement de cet espace privatif planté interstitiel.

La retenue de terres nécessitera un drainage particulièrement soigné tout au long du pied du dispositif de soutènement.



Les palissades en bois, ou autres dispositifs « brise-vue », même à titre provisoire, sont proscrits.

Pour les lots n°1 à n°58 inclus :

CREATION D'UN LOTISSEMENT – DOMAINE DES BUSSEROLES

SAS MAVAN AMENAGEUR

rue du Collège, rue des Fileuses, rue des Bobineuses – 59940 ESTAIRES

Dans le cas d'implantation du bâti en limite séparative un mur d'intimité implanté sur le long de la limite séparative, sera autorisé selon les conditions suivantes et dérogera donc aux règles de clôtures ci-après :

- Réalisation dans le même matériau que le matériau majoritaire de la construction principale,
- Longueur 3m maximum et hauteur 2m maximum,

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

1/ En façade, les clôtures sont interdites ainsi que les pilastres et murs bahuts.

Toutefois, une haie arbustive d'une hauteur maximale de 1,20 mètre est autorisée à l'alignement ainsi qu'un muret technique (0m50 maximum dans le même ton & matériaux que la construction) permettant d'intégrer les coffrets de raccordement. (1m50 seulement autorisé autour des coffrets)

Ce projet d'intégration des coffrets techniques sera indiqué dans la demande de Permis de Construire de la construction principale.

2/ Les clôtures sont autorisées, dans la continuité du bâti, elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

b. Côté Domaine Public, pour les façades des lots donnant sur voiries et allées piétonnes, mais ne comportant pas la façade principale de l'immeuble :

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie d'espèces végétales locales doublée éventuellement d'un grillage plastifié de couleur verte, de hauteur inférieure à 1m50, qui sera à l'alignement – La haie de hauteur 1m50 maximum sera située derrière ce grillage mais en retrait de 0m50 minimum.

Seront acceptés les dispositifs naturels de type clôture en osier tressé, offrant des mailles larges.



Les dispositifs « brise-vue » et lamelles, même à titre provisoire, sont proscrits.

c. Côté Limites Séparatives :

Les clôtures seront obligatoirement en haies vives d'espèces végétales locales de hauteur maximum 1m50 et doublées éventuellement d'un grillage souple plastifié vert ou en treillis naturel, de hauteur inférieure à 1m50.



CREATION D'UN LOTISSEMENT – DOMAINE DES BUSSEROLES

SAS MAVAN AMENAGEUR

rue du Collège, rue des Fileuses, rue des Bobineuses – 59940 ESTAIRES



Exemple de clôture légère tolérée en limite du domaine public hors front à rue (h:1m50 maximum) ou en limites séparatives (accord des 2 riverains).



Les palissades pleines en bois, ou autres dispositifs « brise-vue », même à titre provisoire, sont proscrits.

Afin de garantir l'intimité de certaines parties privatives, des clôtures pleines dites "mur d'intimité" pourront être créées, avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Ces clôtures seront de hauteur maximale 2m et de longueur 3m, à partir de la façade arrière de la construction principale, située en limite séparative, en lieu et place de la clôture.

Les Haies végétales (avec ou sans clôtures grillagées) devront être précisés dans la demande de « Permis de Construire » (nombre de pieds, nombre de rangées, variété d'arbustes envisagées...).

7°) RÉPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER :

N° de lot	Superficies exactes (m ²)	Superficie de Plancher maximale par îlot (m ²)
1	540	200
2	531	200
3	767	250
4	808	250
5	810	250
6	445	200
7	390	150
8	390	150
9	391	150
10	498	200
11	495	200
12	480	200
13	480	200
14	535	200
15	540	200
16	540	200
17	540	200
18	583	200

CREATION D'UN LOTISSEMENT – DOMAINE DES BUSSEROLES

SAS MAVAN AMENAGEUR

rue du Collège, rue des Fileuses, rue des Bobineuses – 59940 ESTAIRES

19	477	200
20	491	200
21	488	200
22	629	250
23	1025	300
24	527	200
25	480	200
26	480	200
27	540	200
28	555	200
29	600	250
30	600	250
31	654	200
32	348	150
33	338	150
34	338	150
35	390	150
36	390	150
37	390	150
38	579	200
39	649	250
40	595	200
41	600	250
42	598	200
43	538	200
44	643	250
45	524	200
46	595	200
47	619	200
48	619	250
49	599	200
50	342	150
51	357	150
52	358	150
53	357	150
54	390	150
55	390	150
56	390	150
57	405	200
58	393	150
59	499	200
60	494	200
TOTAL	31 036	11 750

La Superficie de plancher maximale autorisée pour cette partie du programme sera égale ou inférieure à **11 750 m²**.

8°) ABLOTISSEMENT :

La réunion de plusieurs parcelles en un seul lot est interdite.

9°) CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE (LOTS N°1 A N°60 INCLUS):

La construction de plusieurs logements à usage d'habitation sur un seul lot est uniquement autorisée sur le lot n°7, avec possibilité de division parcellaire en 2 lots maximum conformément à l'article R-431-24 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cas, les logements seront accolés, avec une unité de volume, de matériaux et de couleurs des matériaux d'élévation et de toitures.

10°) CITERNES DE RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES :

Il est fortement conseillé l'installation d'une citerne enterrée de 5m3 minimum par lot pour récupération des eaux pluviales des toitures et de la cour. Dans le cas d'une telle installation l'ouvrage sera de préférence enterré et la demande sera notifiée dans le dépôt de permis de construire qui devra indiquer l'emplacement et les caractéristiques de cet ouvrage.

Les citernes extérieures sont autorisées, sauf visibilité par le domaine public.

11°) FRANGE PAYSAGERE VEGETALISEE

Chaque pétitionnaire concerné plantera une haie pour réaliser la frange paysagère végétalisée. Cet équipement sera précisé dans le règlement du Permis de Construire.

II/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour l'Ilot A, C et E

Les règles ci-après sont prescrites, avec des volumes et des implantations pour les bâtis plus précis, compte tenu de leur densité.

1°) TYPES D'OCCUPATION DES SOLS AUTORISÉS :

Ilot A :

Cet îlot sera affecté exclusivement à plusieurs immeubles collectifs de type R+1+Combles perdus totalisant entre 24 et 28 logements.

Le pétitionnaire sera, soit un bailleur social, soit un pétitionnaire privé, demandant un Permis de Construire groupé sur l'îlot (A), et s'engageant à affecter les futurs logements au « locatif social ».

Ilot C :

Cet îlot sera affecté exclusivement à plusieurs immeubles collectifs de type R+1+Combles perdus totalisant entre 12 et 16 logements.

Le pétitionnaire sera, soit un bailleur social, soit un pétitionnaire privé, demandant un Permis de Construire groupé sur l'îlot (C), et s'engageant à affecter les futurs logements au « locatif social ».

Ilot E :

Cet îlot sera affecté exclusivement à plusieurs immeubles collectifs de type R+1+Combles perdus totalisant entre 16 et 18 logements.

Le pétitionnaire sera, soit un bailleur social, soit un pétitionnaire privé, demandant un Permis de Construire groupé sur l'îlot (E), et s'engageant à affecter les futurs logements au « locatif social ».

2°) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES :

Chaque immeuble sera implanté selon les prescriptions du plan de composition [n°PA4 (A)].

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

Chaque immeuble sera implanté selon les prescriptions du plan de composition [n°PA4 (A)].

4°) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La construction de type « collectif » sera de type « Rez de chaussée + 1 Etage + combles perdus » (R+1+c).

La hauteur de l'égout du toit de chaque immeuble sera à compter de l'axe de la chaussée pris au droit de l'entrée de l'îlot sera inférieure à 7 m (côté voirie nouvelle de desserte de l'immeuble).

La hauteur absolue, par rapport à la dalle rez-de-chaussée sera en tous cas inférieur à 11m.

La côte de seuil du corps principal de chaque immeuble sera supérieure au niveau de la chaussée prise en son axe et au droit de l'entrée de l'îlot.

5°) ASPECT EXTERIEUR :

5.a) Volumes :

Les volumes annexes seront libres mais et de hauteur relative inférieure à la hauteur retenue du volume principal de chaque immeuble.

5.b) Façades :

Les murs extérieurs du volume principal de chaque immeuble seront à dominante briques dans les tons **rouges** (plus de 50%, calculés sur l'ensemble des façades.)

La brique peinte, est interdite.

Deux matériaux maximums pourront être utilisés pour l'ensemble de la façade des constructions, et sont autorisés la brique rouge et les enduits lisses dans les tons blanc cassé, beige ou gris clair ou le bois. Les annexes et les extensions doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que le volume principal. Néanmoins, le bois, le zinc, le PVC, l'aluminium et les matériaux verriers sont tolérés.

En cas de bois – ou similaire – ou d'enduit dans les tons blancs, beige ou gris clairs celui-ci pourra être teinté ou peint mais avec une volonté d'harmonie avec les autres matériaux, à justifier par l'Architecture dans la demande de Permis de Construire.

5.c) Couvertures :

Le volume principal aura une toiture à 2 pans ou 4 pans.

Les volumes annexes auront une toiture de 2 pans maximum, avec possibilité de toiture-terrasse.

Il est simplement rappelé qu'en cas de pente supérieure à 30°, la tuile sera obligatoire, dans la gamme des rouges – Matériaux libres en deçà de 30° avec toujours une pente minimum à 15°.

Le matériau de toitures sera identique et de la même couleur pour tous les versants de toiture des immeubles du même îlot.

Les installations en toiture de dispositifs de « captage solaire » sont autorisées. Toutefois ce dispositif de captage solaire en toiture, et côté voirie, sera de la même teinte que la tuile.

5.d) Annexes isolées ou accolées :

5.d.1) Les annexes isolées ou accolées :

Les annexes isolées pourront constituer des bâtiments affectés exclusivement au local vélo ; à une chaufferie collective ; à un service commun (ex : local courrier); à un local containers ordures ménagères, et auront une surface non réglementée, exceptée par la surface de plancher totale affectée à chaque îlot.

5.d.2) Matériaux des Annexes :

Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes tons et matériaux que la construction principale, soit en bois – ou similaire – pouvant être teinté ou peint mais avec une volonté d'harmonie avec la construction principale. Cette règle ne s'applique pas aux serres.

5.d.3) Toitures et Couvertures des Annexes :

Les toitures des annexes sont tolérées avec au moins 2 pentes faibles, et en matériaux sombres.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

5.e) Stationnement :

5.e.1) Garages :

CREATION D'UN LOTISSEMENT – DOMAINE DES BUSSEROLES

SAS MAVAN AMENAGEUR

rue du Collège, rue des Fileuses, rue des Bobineuses – 59940 ESTAIRES

Les garages en sous-sol ou de plain-pied sont interdits – Seuls, des parkings extérieurs seront aménagés pour assurer le stationnement des véhicules. Ces parkings étant situés dans le périmètre de l'îlot concerné.

De plus, les autres aménagements de sous-sol, type Cave, sont interdits.

Les aménagements des stationnements devront être inclus dans la demande de Permis de Construire.

Une place de stationnement non-couverte maximum pour chaque logement

5.e.2) Stationnement des cycles non motorisés :

Le stationnement des cycles non motorisés sera prévu sur chaque îlot.

Le pétitionnaire du Permis de Construire indiquera cet emplacement, et respectera les prescriptions ci-après :

Un local intégré à l'immeuble, ou un local prévu dans le cas d'un bâtiment annexe, isolé ou accolé à tout immeuble, prévoira la possibilité de stationner de façon couverte et fermée.

5.e.3) Local Containers Ordures Ménagères :

Le ramassage des Ordures Ménagères sera organisé par Ilot, et nécessitera un accord entre le Promoteur-Constructeur et la collectivité chargée du ramassage.

Cet accord préalable sera annexé à chaque demande de Permis de Construire d'Immeuble.

Si cet accord nécessite la création d'un local spécifique (stockage des containers), cet équipement sera à charge du Promoteur-Constructeur, réalisé selon les normes en vigueur et implanté selon les contraintes liées à un ramassage aisé, et non pénalisant pour les Résidents.

Un effort paysager sera conseillé autour de ce futur équipement

6°) CLOTURES :

Quel que soit l'îlot concerné : Projet de clôtures, profilage du terrain et soutènement réglementé

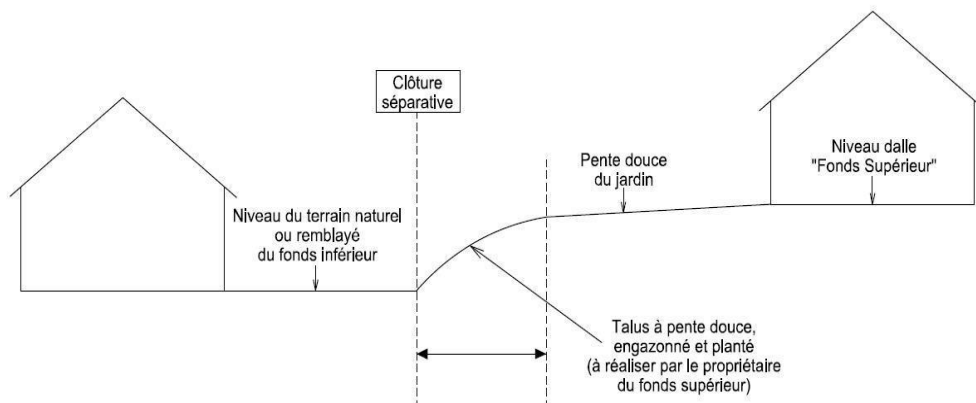
Les projets de clôtures seront indiqués dans les demandes de permis de construire, ou dans une déclaration indépendante du Permis de Construire. Ce projet laissera la possibilité d'un stationnement aisé conformément aux règles précédemment décrites.



Dans tous les cas, un soubassement de clôture en plaque ciment ou béton est strictement interdit. Le profilage en pente douce du jardin est vivement conseillé.

Un dispositif de soutènement ne sera autorisé qu'en retrait de 1m minimum de la limite de propriété concernée, afin d'assurer un bon entretien de la clôture, et un bon entretien du dispositif de soutènement de cet espace privatif planté interstitiel.

La retenue de terres nécessitera un drainage particulièrement soigné tout au long du pied du dispositif de soutènement.



CREATION D'UN LOTISSEMENT – DOMAINE DES BUSSEROLES

SAS MAVAN AMENAGEUR

rue du Collège, rue des Fileuses, rue des Bobineuses – 59940 ESTAIRES



Les palissades pleines en bois, ou autres dispositifs « brise-vue », même à titre provisoire, sont proscrits.

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

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 de couleur sombre de faible hauteur qui sera implanté à l'alignement

soit un dispositif de type grille à claire-voie sera autorisé. Celui-ci ne devra pas dépasser une hauteur totale de 0m60. Il sera doublé éventuellement par une haie d'espèces végétales de hauteur maximale 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.

Les pilastres de portail seront autorisés soit en métal ou soit en briques dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Dans les 2 cas, le projet d'intégration sera indiqué dans la demande de Permis de Construire des constructions projetées sur l'îlot.

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

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie d'espèces végétales locales doublée éventuellement d'un grillage plastifié de couleur sombre, de hauteur inférieure à 1m50, qui sera à l'alignement – La haie sera située derrière ce grillage, mais en retrait de 0m50 minimum



Les palissades pleines en bois, ou autres dispositifs « brise-vue », même à titre provisoire, sont proscrits.

d. Côté Limites Séparatives :

Les clôtures seront obligatoirement en haies vives d'espèces végétales locales de hauteur maximum 1m50 et doublées éventuellement d'un grillage plastifié de couleur sombre, de hauteur inférieure à 1m50 – La haie sera située derrière ce grillage, mais en retrait de 0m50 minimum



Les palissades pleines en bois, ou autres dispositifs « brise-vue », même à titre provisoire, sont proscrits.

7°) RÉPARTITION DE LA SUPERFICIE DE PLANCHER ET TABLEAU DES SURFACES DES ILOTS :

N° de l'îlot	Superficies exactes (m ²)	Superficie de Plancher maximale par îlot (m ²)
îlot A	3 428	3 000
îlot C	2 184	2 000
îlot E	3 308	2 000
TOTAL	8 990	7 000

La Superficie de plancher maximale autorisée pour cette partie du programme sera égale ou inférieure à 7 000 m².

8°) ABLOTISSEMENT :

Néant

9°) CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Voir les règles ci-dessus, en particulier pour les annexes isolées ou accolées.

10°) CITERNES DE RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES :

Néant

11°) FRANGE PAYSAGERE VEGETALISEE

Chaque pétitionnaire concerné plantera une haie pour réaliser la frange paysagère végétalisée. Cet équipement sera précisé dans le Permis de Construire concerné.

III/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour l'îlot (B) & (D) :

1°) TYPES D'OCCUPATION DES SOLS AUTORISÉS :

Pour l'îlot (B)

Cet îlot sera affecté exclusivement à 9 logements individuels groupés composé exclusivement de logements de plain-pied (rez-de-chaussée + combles perdus) et avec garage accolé ou intégré par logement, obligatoirement.

Ce permis de construire pourra prévoir la division parcellaire, selon l'article R-431-24 du Code de l'Urbanisme, selon le nombre de logements indiqué dans le permis de construire.

Pour l'îlot (D) :

Cet îlot sera affecté exclusivement à 8 logements individuels groupés composé exclusivement de logements de plain-pied (rez-de-chaussée + combles perdus) et avec garage accolé ou intégré par logement, obligatoirement.

Ce permis de construire pourra prévoir la division parcellaire, selon l'article R-431-24 du Code de l'Urbanisme, selon le nombre de logements indiqué dans le permis de construire.

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)].

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

Les constructions seront implantées selon les indications du « Plan de Composition » [n°PA4 (A)]

Dans le cas où le « Plan de Composition » (n°PA4a) préconise une marge d'isolement par rapport aux parcelles riveraines et symbolisée par « L » ou « M » : la marge d'isolement doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$).

Toutefois la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3m00.

4°) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Pour l'îlot (B) et pour l'îlot (D) :

La hauteur relative sera de maximum 3 mètres de l'égout du toit à compter du niveau de la dalle principale du rez-de-chaussée et du corps principal.

La dalle de chaque futur logement, devra être à un niveau à un niveau supérieur par rapport au niveau de l'axe de la chaussée située au droit de chaque logement sans être supérieure à 0m40.

5°) ASPECT EXTERIEUR :

L'architecture de la construction principale présentera un « volume principal » et éventuellement un ou plusieurs « volumes annexes ».

CREATION D'UN LOTISSEMENT – DOMAINE DES BUSSEROLES

SAS MAVAN AMENAGEUR

rue du Collège, rue des Fileuses, rue des Bobineuses – 59940 ESTAIRES

5.a) Façades :

Les murs extérieurs de l'habitation principale seront réalisés de façon dominante en briques terre cuite rouge. L'emploi en appareillage de Bois, ou de 2 teintes de briques sera autorisé. Toutefois ce 2^{ème} 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 l'ensemble des constructions, les soubassements plus foncés seront possibles (en briques exclusivement dans les rouges bruns), et inclus dans les proportions de 25 % maximum, rappelées ci-dessus.

Enfin, un volume annexe constituant une extension de l'habitation principale, avec toiture-terrasse sera possible sur toutes façades arrière ou latérales du bâtiment, dans une limite d'une surface de plancher de 25m² toutes surfaces cumulées et, en façade rue, dans une limite d'une surface de plancher de 10m² en sus de la superficie autorisée pour les autres façades.

5.b) Couvertures :

Dans tous les cas, la même couleur des matériaux de toitures est imposée pour tous les volumes.

Chaque construction sera de type « rez-de-chaussée + combles perdus » (R+c).

La toiture sera à pente principale : 30° minimum, avec 2 pans – le matériau sera la tuile dans la gamme des rouges.

Les toitures-terrasses seront interdites pour le volume principal. Les toitures-terrasses et terrasse accessible ou non, seront possibles en partie ou en totalité pour les volumes annexes mais ne devront pas couvrir plus de 25m² par logement.

5.b.1) Ouvertures en toitures et sur pignons :

Les ouvertures en forme de « VELUX » sont interdites.

Les installations en toiture de dispositifs de « captage solaire » sont autorisées. Toutefois ce dispositif de captage solaire en toiture, et côté voirie, sera de la même teinte que la tuile.

5.c) Annexes isolées

5.c.1) Murs :

Les annexes isolées doivent être réalisées, dans les mêmes matériaux que la construction principale, le bois naturel ou verni est toléré.

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 » [PA4 (B)] ci-annexé.

Superficie des annexes isolées limitée à 12m² par logement. Toutes les annexes isolées auront une hauteur absolue de 2m50 maximum.

5.c.2) Couvertures :

Les toitures des annexes isolées auront une pente plus faible que les toitures des constructions principales, soit une pente de 30° en cas de toitures en tuiles, soit une toiture à très faible pente (< 15°), ou soit une toiture terrasse. Les toitures des annexes isolées doivent être réalisées, dans les mêmes matériaux que celles de la construction principale, en cas de toiture en tuiles ; et en matériaux sombres en cas de pente très faible (< 15°)

5.d) Stationnement :

Quelque soit la parcelle, les garages en sous-sol et les caves sont interdits.

Aucun accès, par l'extérieur, type « cour anglaise » ne seront autorisés.

Il devra être créé sur chaque îlot, deux places de stationnement minimum, dont une non couverte minimum pour chaque logement des îlots (B) et (D).

Les aménagements des stationnements devront être inclus dans chaque demande de Permis de Construire, et permettront un stationnement aisé.

CREATION D'UN LOTISSEMENT – DOMAINE DES BUSSEROLES

SAS MAVAN AMENAGEUR

rue du Collège, rue des Fileuses, rue des Bobineuses – 59940 ESTAIRES

Un stationnement couvert et non fermé (dénommé Carport) sera accepté et permettra éventuellement la suppression du garage fermé dans le corps principal. Ce stationnement couvert est limité à une superficie au sol de 20m² et sera annexé au corps principal.

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

6°) CLOTURES : selon les précisions du « Plan de Paysagement, clôtures et annexes isolées » [n°PA4 (B)] :

Quel que soit le lot concerné : Projet de clôtures, profilage du terrain et soutènement réglementé

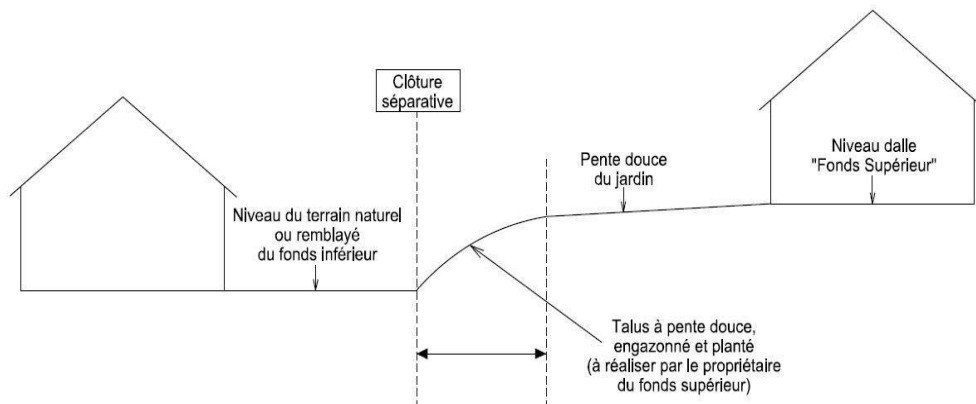
Les projets de clôtures seront indiqués dans les demandes de permis de construire, ou dans une déclaration indépendante du Permis de Construire. Ce projet laissera la possibilité d'un stationnement aisé conformément aux règles précédemment décrites.



Dans tous les cas, un soubassement de clôture en plaque ciment ou béton est strictement interdit. Le profilage en pente douce du jardin est vivement conseillé.

Un dispositif de soutènement ne sera autorisé qu'en retrait de 1m minimum de la limite de propriété concernée, afin d'assurer un bon entretien de la clôture, et un bon entretien du dispositif de soutènement de cet espace privatif planté interstitiel.

La retenue de terres nécessitera un drainage particulièrement soigné tout au long du pied du dispositif de soutènement.



Les palissades pleines en bois, ou autres dispositifs « brise-vue », même à titre provisoire, sont proscrits.

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

1/ En façade et dans les marges de recul, les clôtures sont interdites ainsi que les pilastres et murs bahuts.

Toutefois, une haie arbustive d'une hauteur maximale de 1,20 mètre est autorisée à l'alignement ainsi qu'un muret technique (0m50 maximum dans le même ton & matériaux que la construction) permettant d'intégrer les coffrets de raccordement. (1m50 seulement autorisé autour des coffrets)

Ce projet d'intégration des coffrets techniques sera indiqué dans la demande de Permis de Construire de la construction principale.

CREATION D'UN LOTISSEMENT – DOMAINE DES BUSSEROLES

SAS MAVAN AMENAGEUR

rue du Collège, rue des Fileuses, rue des Bobineuses – 59940 ESTAIRES

2/ Dans la continuité du bâti les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.
Les portails sont interdits.

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

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie d'espèces végétales locales doublée éventuellement d'un grillage plastifié de couleur sombre, de hauteur inférieure à 1m50, qui sera à l'alignement – La haie sera située derrière ce grillage, mais en retrait de 0m50 minimum



Les palissades pleines en bois, ou autres dispositifs « brise-vue », même à titre provisoire, sont proscrits.

c) Côté Limites Séparatives :

Les clôtures seront obligatoirement en haies vives d'espèces végétales locales de hauteur maximum 1m50 et doublées éventuellement d'un grillage plastifié de couleur sombre, de hauteur inférieure à 1m50 – La haie sera située derrière ce grillage, mais en retrait de 0m50 minimum

Afin de garantir l'intimité de certaines parties privatives, des clôtures pleines dites "mur d'intimité" pourront être créées, avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Ces clôtures seront de hauteur maximale 2m et de longueur 3m, à partir de la façade arrière de la construction principale, située en limite séparative.



Les palissades pleines en bois, ou autres dispositifs « brise-vue », même à titre provisoire, sont proscrits.

7°) RÉPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER ET TABLEAU DES SURFACES EXACTES DES LOTS :

N ° Lot	Superficie en m ²	Surface de Plancher
Îlot B	2 995	1 080 m ²
Îlot D	2 888	9 60 m ²
Total	5 883 m²	2 040 m²

La surface de plancher autorisée pour cette partie du programme sera égale ou inférieure à 2 040 m².

8°) ABLOTISSEMENT :

La réunion de plusieurs lots pour un seul logement est interdite.

9°) CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Néant

10°) CITERNES DE RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES :

Néant.

20/33

11°) FRANGE PAYSAGERE VEGETALISEE

Chaque pétitionnaire concerné plantera une haie pour réaliser la frange paysagère végétalisée. Cet équipement sera précisé dans les documents du Permis de Construire.

IV/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour l'îlot (F) :

Les règles ci-après sont prescrites, avec des volumes et des implantations pour les bâtis plus précis, compte tenu de leur densité.

1°) TYPES D'OCCUPATION DES SOLS AUTORISÉS :

Cet îlot sera affecté exclusivement à 1 ou 2 immeubles collectifs de type R+1+toiture terrasse ou R+1+Combles perdus et totaliseront ensemble 12 à 16 logements.

2°) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES :

L'immeuble principal sera implanté selon les prescriptions du plan de composition [n°PA4 (A)].

Le recul à l'alignement de l'immeuble principal et de tous les volumes annexes, sera de 5 m minimum à compter de l'alignement avec toutes voies publiques ou privées, pour tous points de la construction.

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

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la distance en tout point d'un bâtiment, avec le point le plus proche de cette limite séparative, ne sera jamais inférieure à 3 m ou la marge d'isolement doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) selon les prescriptions du « Plan de composition ».

4°) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La construction principale de type « collectif » sera de type **“R+1+toiture terrasse”** ou **“R+1+Combles perdus”**.

La cote de seuil du corps principal sera comprise entre 0m20 et 0m40 comptée au-dessus du niveau de la chaussée prise en son axe et à son niveau situé face à l'entrée de l'immeuble principal.

5°) ASPECT EXTERIEUR :

La construction principale de type « collectif » sera de type **“R+1+toiture terrasse”** ou **“R+1+Combles perdus”**.

5.a) Façades :

Les murs extérieurs du volume principal de l'immeuble seront à dominante briques dans les tons rouges (plus de 50%, calculé façade par façade).

CREATION D'UN LOTISSEMENT – DOMAINE DES BUSSEROLES

SAS MAVAN AMENAGEUR

rue du Collège, rue des Fileuses, rue des Bobineuses – 59940 ESTAIRES

Deux matériaux maximums pourront être utilisés pour l'ensemble de la façade des constructions, et sont autorisés la brique et les enduits lisses dans les tons blanc cassé ; beige ou gris claires ou bois. Les annexes et les extensions doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que le volume principal. Néanmoins, le bois, le zinc, le PVC, l'aluminium et les matériaux verriers sont tolérés.

En cas de bois – ou similaire – ou d'enduit dans les tons blanc cassé, beige ou gris clairs celui-ci pourra être teinté ou peint mais avec une volonté d'harmonie avec les autres matériaux, à justifier par l'Architecture dans la demande de Permis de Construire.

5.b) Couvertures :

Si dernier niveau (Dessus R+1) en toiture-terrasse est obligatoire.

Si dernier niveau « R+1+Combles perdus », la toiture doit être à au moins deux pans, avec une pente comprise entre 30° et 37°.

Les installations en toiture de dispositifs de « captage solaire » sont autorisées.

5.c) Annexes isolées :

Les annexes isolées pourront constituer des bâtiments affectés exclusivement au local vélo ; local containers à ordures ménagères ; local services ; chaufferie collective ; batterie de garages individuels et auront une surface non réglementée, exceptée par la surface de plancher totale affectée à l'îlot.

5.c.1) Murs :

Les annexes isolées doivent être réalisées soit dans les mêmes tons et matériaux que la construction principale, soit en bois – ou similaire – pouvant être teinté ou peint mais avec une volonté d'harmonie avec la construction principale. Cette règle ne s'applique pas aux serres.

5.c.2) Couvertures :

Les toitures des annexes isolées sont tolérées avec au moins 2 pans de de pentes faibles et en matériaux sombres.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

La hauteur absolue des annexes isolées, sont limitées à 3m50 par rapport à leur niveau de dalle ; le niveau de dalle des annexes isolées sera proche (+/-20cm) du niveau de la dalle de la construction principale.

6°) STATIONNEMENT :

6.a) Garages :

Les garages fermés de plain-pied sont autorisés – Également, des parkings extérieurs seront aménagés pour assurer le stationnement des véhicules. Ces parkings étant situés dans le périmètre de l'îlot.

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.

Les aménagements des stationnements devront être inclus dans la demande de Permis de Construire.

Deux places de stationnement pour chaque logement.

6.b) Stationnement des cycles non motorisés :

Le stationnement des cycles non motorisés sera prévu.

CREATION D'UN LOTISSEMENT – DOMAINE DES BUSSEROLES

SAS MAVAN AMENAGEUR

rue du Collège, rue des Fileuses, rue des Bobineuses – 59940 ESTAIRES

Le pétitionnaire du Permis de Construire indiquera cet emplacement, et respectera les prescriptions ci-après :

Pour les appartements :

Un local commun ou divers locaux individuels, isolés ou accolés à l'immeuble principal, prévoira la possibilité de stationner de façon couverte et fermée, les cycles non motorisés, à hauteur de 1,50m² par tranche de 80m² de surface de plancher en cas de local commun, et supérieure à ce chiffre en cas de locaux individuels – Cet emplacement sera accessible depuis une voie, avec un système d'accroche des vélos et un espace de manœuvre pour un usage aisé des vélos, en cas de local commun.

6.c) Local Containers Ordures Ménagères :

Le ramassage des Ordures Ménagères sera organisé pour cet immeuble collectif, et nécessitera un accord entre le Promoteur-Constructeur et la collectivité chargée du ramassage.

Cet accord préalable sera annexé à chaque demande de Permis de Construire d'Immeuble.

Si cet accord nécessite la création d'un local spécifique (stockage des containers), cet équipement sera à charge du Promoteur-Constructeur, réalisé selon les normes en vigueur et implanté selon les contraintes liées à un ramassage aisé, et non pénalisant pour les Résidents.

Un effort paysager sera conseillé autour de ce futur équipement.

7°) CLOTURES :

Quel que soit le lot concerné : Projet de clôtures, profilage du terrain et soutènement réglementé

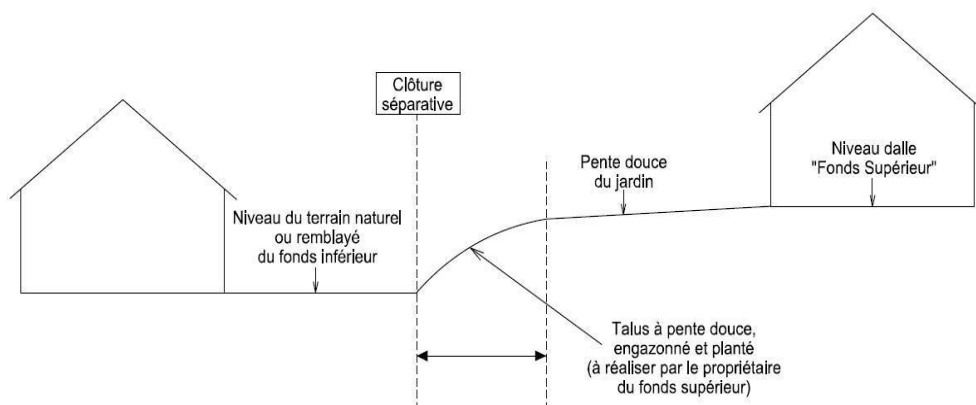
Les projets de clôtures seront indiqués dans les demandes de permis de construire, ou dans une déclaration indépendante du Permis de Construire. Ce projet laissera la possibilité d'un stationnement aisé conformément aux règles précédemment décrites.



Dans tous les cas, un soubassement de clôture en plaque ciment ou béton est strictement interdit. Le profilage en pente douce du jardin est vivement conseillé.

Un dispositif de soutènement ne sera autorisé qu'en retrait de 1m minimum de la limite de propriété concernée, afin d'assurer un bon entretien de la clôture, et un bon entretien du dispositif de soutènement de cet espace privatif planté interstitiel.

La retenue de terres nécessitera un drainage particulièrement soigné tout au long du pied du dispositif de soutènement.



CREATION D'UN LOTISSEMENT – DOMAINE DES BUSSEROLES

SAS MAVAN AMENAGEUR

rue du Collège, rue des Fileuses, rue des Bobineuses – 59940 ESTAIRES



Les palissades pleines en bois, ou autres dispositifs « brise-vue », même à titre provisoire, sont proscrits.

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 de couleur sombre de faible hauteur qui sera implanté à l'alignement

soit un dispositif de type grille à claire-voie sera autorisé. Celui-ci ne devra pas dépasser une hauteur totale de 0m60. Il sera doublé éventuellement par une haie d'espèces végétales de hauteur maximale 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.

Les pilastres de portail seront autorisés soit en métal ou soit en briques dans les mêmes matériaux que la clôture maçonnée ou la construction principale.

b) Côté Domaine Public, pour les autres façades

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie d'espèces végétales locales doublée éventuellement d'un grillage plastifié de couleur sombre, de hauteur inférieure à 1m50, qui sera à l'alignement – La haie sera située derrière ce grillage, mais en retrait de 0m50 minimum



Les palissades pleines en bois, ou autres dispositifs « brise-vue », même à titre provisoire, sont proscrits.

c) Côté Limites Séparatives :

Les clôtures seront obligatoirement en haies vives d'espèces végétales locales de hauteur maximum 1m50 et doublées éventuellement d'un grillage plastifié de couleur sombre, de hauteur inférieure à 1m50 – La haie sera située derrière ce grillage, mais en retrait de 0m50 minimum



Les palissades pleines en bois, ou autres dispositifs « brise-vue », même à titre provisoire, sont proscrits.

8°) RÉPARTITION DE LA SUPERFICIE DE PLANCHER ET TABLEAU DES SURFACES DES ILOTS :

N° de l'îlot	Superficies exactes (m ²)	Superficie de Plancher maximale par îlot (m ²)
Îlot F	2 373 m ²	2 100 m ²
TOTAL	2 373 m²	2 100 m²

La Superficie de plancher maximale autorisée pour cette partie du programme sera égale ou inférieure à **2 100 m²**.

9°) ABLOTISSEMENT :

Néant

10°) CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Voir les règles ci-dessus, en particulier pour les annexes isolées.

11°) CITERNES DE RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES :

Néant.

12°) FRANGE PAYSAGERE VEGETALISEE

Le pétitionnaire plantera une haie pour réaliser la frange paysagère végétalisée. Cet équipement sera précisé dans les documents du Permis de Construire.

VI/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour l'îlot (G) :

1°) TYPES D'OCCUPATION DES SOLS AUTORISÉS :

Cet îlot sera affecté à un permis d'Aménager complémentaire de 04 lots nommés G1, G2, G3 et G4 avec création d'espaces communs. (Voiries, réseaux, ...)

- Le lot (G1) sera affecté à un Permis de Construire groupé de 10 à 15 logements, affectés à la location Accession sociale soit des maisons groupées de type (R+C) ou (R+1+c), soit 02 bâtiments collectifs intermédiaire ; le « Permis de Construire » valant division parcellaire, conformément à l'article R-431-24 du Code de l'Urbanisme.
- Les lots G2 et G3 seront affectés chacun à un « Permis de Construire » groupé de 08 à 10 logements, affectés à l'Accession individuelle, l'Accession sociale ou pour une affectation en logements locatifs privés (par un ou plusieurs investisseur(s) privé(s)).

Chaque « Permis de Construire » comprendra soit des Maisons groupées de type (R + Combles aménageables) ou (R+1+Combles perdus), soit 01 ou 02 bâtiments collectif « Intermédiaire » de type (R+1+Combles perdus).

Chaque « Permis de Construire » pourra valoir division parcellaire, conformément à l'article R-431-24 d'un Code de l'Urbanisme.

- Le lot G4 sera affecté à un ou plusieurs équipements communaux, d'Infrastructure ou de Superstructure.

Ce « permis d'Aménager » complémentaire sur l'îlot G prévoira aussi les équipements communs (tels que les voiries et les réseaux) pour desservir l'ensemble des lots (G1) à (G4) ; 12 places de Parkings Visiteurs minimum, soit 02 places par tranche de 05 logements créés.

2°) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Voir les règles d'urbanisme en vigueur.

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

Voir les règles d'urbanisme en vigueur.

4°) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Voir les règles d'urbanisme en vigueur.

5°) ASPECT EXTERIEUR :

Voir les règles d'urbanisme en vigueur.

6°) CLOTURES :

Voir les règles d'urbanisme en vigueur.

7°) RÉPARTITION DE LA SUPERFICIE DE PLANCHER ET TABLEAU DES SURFACES DES ILOTS :

Voir les règles d'urbanisme en vigueur.

8°) ABLOTISSEMENT :

Sans objet

9°) CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Voir les règles d'urbanisme en vigueur.

10°) RÉPARTITION DE LA SUPERFICIE DE PLANCHER

N° de l'îlot	Superficies exactes (m ²)	Superficie de Plancher maximale par îlot (m ²)
Îlot G	6 622 m ²	4 000 m ²
TOTAL	6 622 m²	4 000 m²

11°) FRANGE PAYSAGERE VEGETALISEE

Le futur pétitionnaire du permis d'aménager de cet îlot (G) plantera une haie pour réaliser la frange paysagère végétalisée. Cet équipement sera précisé dans le règlement du Permis d'aménager.

VII/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour l'Ilot (H) :

1°) TYPES D'OCCUPATION DES SOLS AUTORISÉS :

Cet ilot sera affecté exclusivement à un permis de construire groupé pour la création de 4 à 6 logements privés et possibilité en sus d'une ou plusieurs cellule(s) pour une activité libérale ou de service en rez-de-chaussée.

2°) IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIRIES ET TOUTES EMPRISES COMMUNES :

L'implantation du futur immeuble se fera selon les indications du « Plan de composition » [n°PA4 (A)], et selon les précisions ci-après.

La façade du corps principal du bâtiment sera implantée en totalité dans un recul à l'alignement avec la voirie à 5m minimum.

3°) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions seront implantées selon les indications du « Plan de Composition » [n°PA4 (A)],

4°) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à deux niveaux : « rez-de-chaussée + étage droit + combles perdus » (R+1+c). La hauteur à l'égout du toit ne peut excéder 6m, par rapport au niveau de dalle du corps principal en cas de (R+1+c).

La côte de seuil finie du rez-de-chaussée ne pourra avoir une différence de niveau supérieure à 0m40 ni inférieure à 0m20 calculée au-dessus du niveau moyen de l'axe de la chaussée d'accès à la construction, au droit de la construction.

5°) ASPECT EXTÉRIEUR :

5.a) Façades :

Les murs extérieurs du volume principal et des volumes annexes de la construction principale seront réalisés en briques terre cuite dans les tons rouges ou en enduit dans les tons blancs ou en bois.

L'emploi d'un appareillage de bois ou de 2 teintes de briques ou d'enduit est donc autorisé.

Toutefois la brique rouge sera le matériau dominant, et le 2^{ème} matériau sera en proportion mineure par rapport au matériau principal et ne dépassera pas 50% de la superficie totale de toutes les façades.

Pour les volumes annexes, le bois ou matériau composite à base de bois sera toléré en totalité des façades.

Pour l'ensemble de la construction, les soubassements plus foncés seront possibles (en briques exclusivement), et inclus dans une proportion de 25% maximum.

Les murs d'intimité seront réalisés en matériaux identiques à la construction principale et ne pourront excéder 2 mètres de haut et 3 mètres de longueur, à partir de la façade arrière de la construction principale.

CREATION D'UN LOTISSEMENT – DOMAINE DES BUSSEROLES

SAS MAVAN AMENAGEUR

rue du Collège, rue des Fileuses, rue des Bobineuses – 59940 ESTAIRES

5.b) Couvertures :

Nous distinguerons sur le plan architectural, le volume principal et les volumes annexes de la construction principale.

Les volumes annexes auront une toiture de plus de 2 pans, avec possibilité de toiture-terrasse.

La construction sera de type « rez-de-chaussée + étage + combles perdus », la pente de toiture sera obligatoirement comprise entre 30° et 37,5° et pourra être de type, 2,3 ou 4 pans, pour le volume principal.

Les toitures du volume principal et des volumes annexes de la construction principale (sauf toitures-terrasses) devront être réalisées en tuiles rouges ou noires.

5.c) Ouvertures en toitures et sur pignons :

Les ouvertures en forme de « châssis de toit » sont autorisées, toutefois les capucines sont préconisées du côté voirie.

Les installations en toiture de dispositifs de « captage solaire » sont autorisées. Toutefois ce dispositif de captage solaire en toiture, et côté voirie, sera de la même teinte que la tuile.

5.d) Annexes isolées :

Les annexes isolées pourront constituer des bâtiments affectés exclusivement au local vélo ; stationnement véhicules ; local containers ordures ménagères ; chaufferie collective ; local services et auront une surface non réglementée, exceptée par la surface de plancher totale affectée à chaque îlot.

5.d.1) Matériaux des Annexes isolées :

Les annexes isolées doivent être réalisées dans les mêmes tons et matériaux que la construction principale, soit en bois – ou similaire – pouvant être teinté ou peint mais avec une volonté d'harmonie avec la construction principale. Cette règle ne s'applique pas aux serres.

5.d.2) Toitures & Couvertures des Annexes isolées :

Les toitures des annexes isolées sont tolérées avec au moins 2 pans de de pentes faibles et en matériaux sombres.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

6°) STATIONNEMENT :

Quelque soit la parcelle, les garages en sous-sol et les autres aménagements de sous-sol, type cave, sont interdits.

14 places non-couvertes minimum seront créées sur l'îlot (H).

Les aménagements des stationnements devront être inclus dans la demande de Permis de Construire.

7°) CLÔTURES : selon les précisions du « Plan de Paysagement, clôtures et annexes isolées » [n°PA4 (B)] :

Quel que soit le lot concerné : Projet de clôtures, profilage du terrain et soutènement réglementé

CREATION D'UN LOTISSEMENT – DOMAINE DES BUSSEROLES

SAS MAVAN AMENAGEUR

rue du Collège, rue des Fileuses, rue des Bobineuses – 59940 ESTAIRES

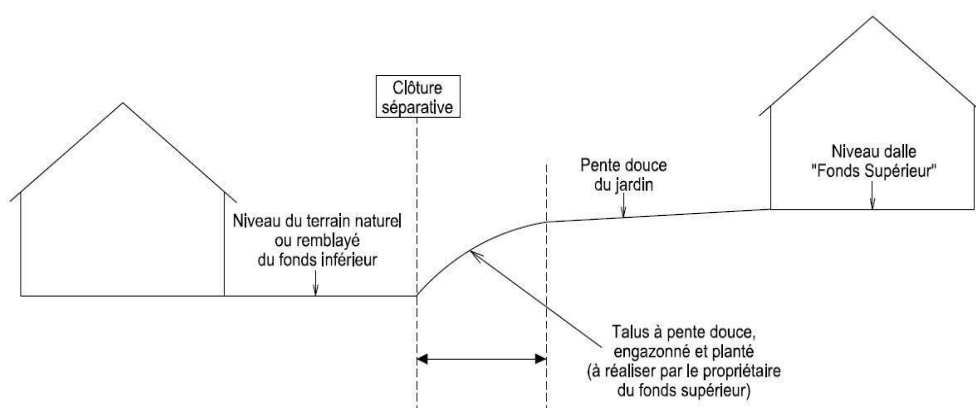
Les projets de clôtures seront indiqués dans la demande de permis de construire, ou dans une déclaration indépendante du Permis de Construire. Ce projet laissera la possibilité d'un stationnement aisé conformément aux règles précédemment décrites.



Dans tous les cas, un soubassement de clôture en plaque ciment ou béton est strictement interdit. Le profilage en pente douce du jardin est vivement conseillé.

Un dispositif de soutènement ne sera autorisé qu'en retrait de 1m minimum de la limite de propriété concernée, afin d'assurer un bon entretien de la clôture, et un bon entretien du dispositif de soutènement de cet espace privatif planté interstitiel.

La retenue de terres nécessitera un drainage particulièrement soigné tout au long du pied du dispositif de soutènement.



Les palissades pleines en bois, ou autres dispositifs « brise-vue », même à titre provisoire, sont proscrits.

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 de couleur sombre de faible hauteur qui sera implanté à l'alignement

soit un dispositif de type grille à claire-voie sera autorisé. Celui-ci ne devra pas dépasser une hauteur totale de 0m60. Il sera doublé éventuellement par une haie d'espèces végétales de hauteur maximale 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.

Les pilastres de portail seront autorisés de hauteur maximum : 1m50, et en briques dans les mêmes matériaux que la clôture maçonnée ou la construction principale.

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



Les palissades pleines en bois, ou autres dispositifs « brise-vue », même à titre provisoire, sont proscrits.

b) Côté Limites Séparatives :

CREATION D'UN LOTISSEMENT – DOMAINE DES BUSSEROLES

SAS MAVAN AMENAGEUR

rue du Collège, rue des Fileuses, rue des Bobineuses – 59940 ESTAIRES

Les clôtures seront obligatoirement en haies vives d'espèces végétales locales de hauteur maximum 1m50 et doublées éventuellement d'un grillage plastifié de couleur sombre, de hauteur inférieure à 1m50 – La haie sera située derrière ce grillage, mais en retrait de 0m50 minimum.

Afin de garantir l'intimité de certaines parties privatives, des clôtures pleines dites "mur d'intimité" pourront être créées, avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Ces clôtures seront de hauteur maximale 2m et de longueur 3m, à partir de la façade arrière de la construction principale, située en limite séparative.



Les palissades pleines en bois, ou autres dispositifs « brise-vue », même à titre provisoire, sont proscrits.

8) RÉPARTITION DE LA SUPERFICIE DE PLANCHER ET TABLEAU DES SURFACES DES ÎLOTS :

N° de l'îlot	Superficies exactes (m ²)	Superficie de Plancher maximale par îlot (m ²)
Ilot H	1 464 m ²	1 200 m ²
TOTAL	1 312 m2	1 200 m2

La Superficie de plancher maximale autorisée pour cette partie du programme sera égale ou inférieure à **1 200 m²**.

9) ABLOTISSEMENT :

Sans objet

10) CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Voir les règles ci-dessus, en particulier pour les annexes isolées ou accolées.

10) CITERNES DE RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES :

Néant.

11°) FRANGE PAYSAGERE VEGETALISEE

Le pétitionnaire plantera une haie pour réaliser la frange paysagère végétalisée. Cet équipement sera précisé dans le règlement du Permis de Construire.

-OoO-

32/33

CREATION D'UN LOTISSEMENT – DOMAINE DES BUSSEROLES

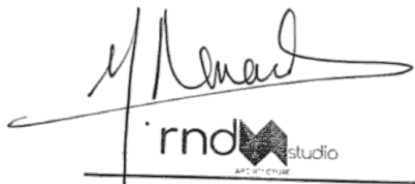
SAS MAVAN AMENAGEUR

rue du Collège, rue des Fileuses, rue des Bobineuses – 59940 ESTAIRES

La Superficie de plancher maximale autorisée pour l'ensemble du programme « Domaine des Busseroles » sera donc égale ou inférieure à **28 090 m²**.

LESQUIN LE 24 NOVEMBRE 2025

Maxime RENARD
RND Studio ARCHITECTURE
Architecte



rnd studio
ARCHITECTURE

Tel : 06 45 30 34 52
m.renard@rndstudio-archi.fr
45 rue de Carnin - 59 112 ANNOEULLIN
SELARL au capital de 1000 euros
SIRET : 893 386 813 00016 - APE : 7111Z
n°CROA S22156 - N° TVA FR11893386813

Thierry VANDEMEULEBROUCKE
Président



SAS MAVAN AMENAGEUR
« Parc de la Motte »
203, rue Paul Duboule
59810 LESQUIN
Tél : 03 20 54 28 14
e-mail : groupement@mcgchcfrance.fr
SIRET : 444 463 350 00025 - APE 7022Z