

## SARO CONSTRUCTION

5, rue Achille Larue 62113 LABOURSE - Tél : 03.21.01.90.02

[donnez.christophe@orange.fr](mailto:donnez.christophe@orange.fr)

# Règlement de lotissement

Aménagement d'un lotissement de 26 parcelles

**« LE CLOS JEHAN D'AVESNES »**



# **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 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 Intercommunal (P.L.U.i) - actuel sur la commune d'Avesnes le Comte, étant précisé ici que les lots n° 1, 2, 24, 25, 26 et sont en zone UB, les autres lots étant en zone 1AU, sauf les lots 3, 18 et 23 qui sont « à cheval » sur lesdites zones.

\*\*\*\*\*

## **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. 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.

Le projet actuel comporte 26 lots libres de constructeur.

## **ARTICLE 2 – Cf règlements du PLUi**

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

Le positionnement de l'accès à la parcelle devra respecter les indications et accès matérialisés sur le au plan de composition. Ils seront perpendiculaires à la voirie. Chaque parcelle ne disposera que d'un seul accès. **La largeur dudit accès devra être de 5 mètres.**

Les accès aux parcelles en matériaux drainants de type pavés, stabilisés calcaire, dalles engazonnées seront à privilégier.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE EN EAUX – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS**

Toutes les eaux pluviales de la parcelle, y compris celles des toitures, terrasses et **de l'accès privatif** seront obligatoirement collectées et infiltrées dans la parcelle. **Aucun rejet ne sera autorisé sur la voirie et les espaces communs.** Les eaux usées et vannes seront collectées et raccordées par le pétitionnaire au réseau collectif via un branchement réalisé par le lotisseur et en attente au droit de sa parcelle.

## **ARTICLE 5 – Cf règlement du PLUi**

## **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 et des règlements y relatifs.

## **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 de règlement du PLUi.

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 16 mètres carrés d'emprise au sol et 2,5 mètres de hauteur, ils pourront être implantés à 1,00 mètre de la limite séparative.

## **ARTICLE 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est imposé une rehausse du premier niveau de construction d'au minimum 0,20 m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée.

Au droit de la construction, le niveau supérieur du rez-de-chaussée fini ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,40 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 en retrait de la limite avec les espaces communs. La hauteur maximale des constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 m à l'égout de toiture et 11 m au faîtage.

## **ARTICLES 9 et 10 – Cf règlement du PLUi**

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

### **Construction principale :**

#### **- Menuiseries**

Toutes les ouvertures seront traitées en harmonie d'alignement entre les différents niveaux, toiture comprise. (Alignement latéral -*quel qu'il soit*- à l'axe ou entre meneaux). Cf plan en annexe

Toutes les menuiseries y compris les portes d'entrée et de garage devront être de même teinte.

#### **- Couvertures**

Elles seront en tuiles de terre cuite, dans la gamme des rouges ou encore de teintes foncées.

Les panneaux photovoltaïques et systèmes thermiques solaires sont autorisés sous réserves qu'ils soient intégrés dans la toiture et sans débordement.

Les toitures métalliques de teintes foncées sont également autorisées sous réserve qu'elles participent à l'harmonie de la construction. Les toitures terrasse avec matériaux adaptés pourront être autorisées.

#### **- Pentes**

Exception faite des toitures terrasse, les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 35° et 45° compté par rapport à l'horizontal.

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

Les châssis de toit devront être plus hauts que larges dans les proportions 2/3-1/3.

#### **-Clôtures :**

**Pour le front à rue donnant accès à la parcelle, les clôtures seront implantées avec un retrait d'un mètre.**

- matériaux : Les grillages seront uniquement soudés et de teinte gris Ral 7016.

- hauteur : Toute clôture devra avoir une hauteur inférieure ou égale à 1,50 m en front à rue et 2m maximum en limites séparatives.

## **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 50 m<sup>2</sup> de plancher réservée à l'activité ; chaque place ayant comme dimensions 2,50 x 5,00 mètre 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.

Les zones de stationnement en matériaux drainants de type pavés, stabilisés calcaire, ou dalles engazonnées (*type evergreen*) seront à privilégier.

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sur chaque parcelle, un arbre de moyenne ou de haute tige sera planté par tranche de 200 M<sup>2</sup> 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.

### **ARTICLE 14 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS**

- La surface de plancher totale disponible sur l'ensemble du lotissement est de 4.995 m<sup>2</sup>. Toute construction principale devra présenter un **minimum de 95 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

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

Lot n°	Surface de plancher
1	190 m <sup>2</sup>
2	190 m <sup>2</sup>
3	190 m <sup>2</sup>
4	190 m <sup>2</sup>
5	190 m <sup>2</sup>
6	190 m <sup>2</sup>
7	190 m <sup>2</sup>
8	190 m <sup>2</sup>
9	190 m <sup>2</sup>
10	190 m <sup>2</sup>
11	190 m <sup>2</sup>
12	200 m <sup>2</sup>
13	190 m <sup>2</sup>
14	190 m <sup>2</sup>
15	190 m <sup>2</sup>
16	190 m <sup>2</sup>
17	200 m <sup>2</sup>
18	190 m <sup>2</sup>
19	190 m <sup>2</sup>
20	190 m <sup>2</sup>
21	190 m <sup>2</sup>
22	190 m <sup>2</sup>
23	200 m <sup>2</sup>
24	200 m <sup>2</sup>
25	200 m <sup>2</sup>
26	195 m <sup>2</sup>

\*\*\*\*\*