

SARO CONSTRUCTION

S.A.R.L. au capital de 750.000 €
Siège social : **5 rue Achille Larue**
62113 LABOURSE

R.C.S. ARRAS 392.829.990

Tél. 03 21 01 90 00

Fax 03 21 01 90 05

Développement des projets :

Yannick BARBIERATO

Port. 06 07 05 55 16

LOTISSEMENT

LE DOMAINE DU PETIT CAILLOIR 2

rue Louis MONCHY

62160 BULLY LES MINES

Règlement m1

L'ENSEMBLE DES ELEMENTS RELATES DANS CE REGLEMENT DEVRA ETRE CLAIEMENT 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 de la commune De BULLY LES MINES, étant entendu que les lots sont situés en zone U.

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 22 lots à bâtir libres de constructeur.

Les caractéristiques des parcelles pourront être modifiées, mais le nombre de lot maximum restera de 22.

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 devra respecter les indications portées 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 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 -DESSERT EN EAUX – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

Les eaux pluviales des toitures et terrasses seront gérées à la parcelle par puits ou tranchée d'infiltration à la charge de l'acquéreur.

Les eaux pluviales des accès et zone de stationnement dans la parcelle seront traités de la même manière.

Aucun rejet ne pourra se faire 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 masse du lotissement et selon les règles en vigueur (en limite séparative ou en retrait selon le principe $d = H/2$ et supérieure ou égale à 3 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 zone non aedificandi ne pourra recevoir aucune construction; seules les clôtures y seront autorisées.

La réunion de deux, voire trois 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

Toute construction ne pourra dépasser le niveau R+1 +combles.

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.

Dans la limite de 1 mètre en périphérie de parcelle, aucune modification, sauf accord express du propriétaire voisin, ne pourra être réalisée au niveau du terrain naturel afin de garantir le libre écoulement naturel des eaux pluviales.

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 en briques à l'exception possible des éléments de modénature mineurs (seuils ou entourage de portes ou fenêtres etc...) ou encore en bois à l'exception de rondins.

Pour les constructions de type 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 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 à l'exception des projets de types pur contemporain (formes et volumes non traditionnels) ou contemporain très marqué. Pour ces derniers cas, les ouvertures placées à l'horizontale seront dans les proportions 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 par le nombre et dans la gamme des rouges ou encore de teintes foncées.

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

Pour les constructions de type pur contemporain ou contemporain très marqué, sont autorisées les tuiles ayant une densité inférieure à 22/m² sans pour autant être inférieures à 14 au mètre carré, dans les mêmes gammes de couleur que précédemment. Les toitures métalliques de teintes foncées sont également autorisées sous réserve qu'elles participent à l'harmonie de la construction. Pour les toitures terrasses, d'autres matériaux pourront être autorisées de même que les toitures végétalisées.

- Pentes

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

L'angle minimum pourra être ramené à 35° pour les constructions à simple rez de chaussée ne comportant pas de combles aménageables, 30° pour les bâtiments annexes et coyaux, et 20° ou toiture terrasse pour les abris de jardin.

Pour les constructions de type 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 terrasses pourront également être autorisées.

- Ouvertures en toiture

Pour les constructions de type traditionnel, en façade avant, seules les lucarnes à 2 pans ou à croupe sont autorisées. Elles ne devront pas comporter d'allège important et leurs jambes maçonnées auront une largeur de 30 cm maximum.

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

Pour les constructions de types pur contemporain ou contemporain très marqué, les châssis de toit pourront être autorisés en façade avant sous réserve d'être intégrés à l'écriture architecturale et sans dépasser le nombre de 2. Ils devront être plus haut que large dans les proportions 2/3-1/3. En cas de dépassement des 0,80 m de large, un meneau central est imposé.

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

Clôtures

Toute pose de clôture est soumise à déclaration préalable

- matériaux

Les clôtures et les piquets de clôture en PVC ou en béton sont interdites. Néanmoins, un soubassement en béton ne dépassant pas 0,30 m est toléré.

- hauteur

Exception faite pour la protection du bassin de rétention des eaux pluviales prévu dans les espaces communs, toute clôture devra avoir une hauteur inférieure ou égale à 1,25 mètres, 1,50 m pour les haies. Il est toutefois fait exception des clôtures sur cour (soit 4 mètres à partir de la façade arrière) dont la hauteur pourra atteindre 1,80 mètres au maximum et 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 0.80 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 ou matériaux identiques à celle de la construction principale et leur toiture seront d'aspect mat dans la teinte des gris ou marrons foncés, ou encore dans les matériaux constituant la construction principale et leur couleur respective.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Il est imposé, pour chaque construction à usage d'habitation, **deux places de stationnement 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. Elle 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 mais 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.

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.

Il est imposé un arbre de moyenne ou haute tige pour 2 places de stationnement.

Sur chaque parcelle, un arbre de moyenne ou de haute tige sera planté par tranche de 200 M2 d'espace resté libre.

Les arbres réalisés dans le cadre du stationnement seront comptabilisés pour les espaces restés libres.

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 4.960 M².

Toute construction principale devra présenter un minimum de 115 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	200 m ²	12	240 m ²
2	200 m ²	13	240 m ²
3	200 m ²	14	240 m ²
4	240 m ²	15	240 m ²
5	200 m ²	16	240 m ²
6	200 m ²	17	240 m ²
7	200 m ²	18	240 m ²
8	200 m ²	19	240 m ²
9	200 m ²	20	240 m ²
10	240 m ²	21	240 m ²
11	240 m ²	22	240 m ²

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.