

# SARO CONSTRUCTION

S.A.R.L. au capital de 750.000 €

5 rue Achille LARUE

62113 LABOURSE

Siret 39282699000010

Tél. 03 21 01 90 00

Fax : 03 21 01 90 05

Email: saro.construction@orange.fr

---

LOTISSEMENT

# LE SART

Rue des Hêtres

62 620 MAISNIL LES RUITZ

## Règlement

modificatif m2

Maimil les Ruitz

09/08/2018

Le Maire MINUOT JACQUES



# REGLEMENT

Le présent règlement a pour objectif de venir compléter les règles d'urbanisme applicables à ce secteur et en particuliers aux différents lots qui seront autorisés par arrêté.

**Il est précisé que nonobstant le respect des points particuliers qui seront définis ci-dessous, les règles d'urbanisme applicables sont celles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de MAISNIL LES RUITZ et de la zone 1AU dont la dernière application a été approuvée le 30/09/2010 par la commune.**

## ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

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.

Un îlot regroupant 3 parcelles figées dans leur découpage sera réservé exclusivement à la construction de logement aidés par l'Etat (lot 21a,21b,21c).

**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 hors oeuvre nette autorisée.

## ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

*Maisnil les Ruitz* 09/08/2018

Les accès aux parcelles se feront exclusivement par la voirie interne au lotissement et ~~répondant~~ <sup>le</sup> ~~le~~ <sup>JACOUE</sup> positionnement défini sur le plan de masse sauf accord express du Lotisseur pour le positionnement. Ils seront perpendiculaires à celle-ci. Chaque parcelle ne disposera que d'un seul accès dont la largeur sera de 5 mètres.

Les aménagements d'accès sur les espaces verts communs au droit de chaque parcelle seront réalisés en béton lavé par le Lotisseur dans le cadre des travaux de finition. L'Acquéreur se devra de réaliser un accès carrossable provisoire jusqu'à cette date.

## ARTICLE 6 -IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions devront être implantées selon les deux conditions cumulatives suivantes:

- recul minimum de 7 mètres par rapport à l'axe de chaussée de tout ou partie de la façade avant de la construction principale et quoiqu'il en soit de 9 mètres pour le garage .
- recul en corrélation avec les zones constructibles du plan de composition.

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

Les constructions principales devront être implantées selon les deux conditions cumulatives suivantes:

- implantation dans la zone constructible y afférente indiquée sur le plan de composition.
- en cas d'implantation avec marge d'isolement, l'éloignement ( **D** ) par rapport aux limites séparatives latérales doit être de telle manière que la distance horizontale ( **L** ) de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ( **D = H/2** )

Les constructions types chalets et abris de jardin uniquement devront être implantés en fond de parcelle et en dehors de la zone réservée à la construction principale sur le plan de composition. Elles ne pourront excéder une surface de 12 mètres carrés et une hauteur de 2,5 mètres et pourront être implantées en limite.

Maisnil les Ruitz

03/08/2018

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les sous-sols avec accès extérieurs sont interdits.

Le Maire MEWLOT JACQUES

### - Murs extérieurs des constructions

Les murs devront être majoritairement en briques ou matériaux similaires ou encore le bois à l'exception possible des éléments de modénature mineurs (seuils ou entourage de portes ou fenêtres etc...)

Pour les constructions de type pur contemporain ou contemporain très marqué (formes et/ou volumes non traditionnels), d'autres matériaux pourront également être utilisés sous réserve d'une cohérence sur l'ensemble de la construction et qu'ils participent à l'harmonie de la construction. Dans le cas de l'utilisation d'enduits, les couleurs tirant sur le beige et ton pierre sont proscrites.

### - 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.

Pour la façade bénéficiant de l'accès au domaine public, 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 où des horizontalités pourront être autorisées dans les proportions minimales 1/3-2/3.

Les portes d'entrée et de garage devront être dans les mêmes teintes que le reste des menuiseries.

### - Couvertures

**Nota: les éléments cités ci-dessous seront précisés dans la notice ainsi que dans le formulaire administratif cerfa.**

Elles seront en tuiles de terre cuite, 20 minimum au mètre carré avec cornet rond ou d'aspect similaire dans la gamme des rouges ou encore vernissées de teintes foncées.

Pour les constructions de type pur contemporain, les tuiles plates seront autorisées. Elles seront en terre cuite, sans 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.

### - Faîtage

Une partie du faîtage de la toiture du volume principal devra respecter une parallèle à la route donnant accès au lot.

### - 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 est ramené à 30° pour les bâtiments annexes et 20° pour les abris de jardin, exception faite des toitures terrasses.

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 avec d'autres matériaux pourront être autorisées de même que les toitures végétalisées.

### - Ouvertures en toiture

**Toute ouverture en étage ou en toiture s'alignera en partie centrale ou latérale avec les ouvertures en rez de chaussée ou entre celles-ci en respectant les symétries.**

Pour les constructions de type traditionnel, les lucarnes à 2 pans ou à croupe seront privilégiées sur les façades avant. Les lucarnes maçonnées devront avoir leur pieds droits de 20 cm de large maximum et ne pas comporter d'allège supérieure à 60cm. L'emprise en largeur de la lucarne ne devra pas dépasser celle de la baie courante du rez de chaussée.

Les châssis de toit seront limités à la largeur de 60 cm maximum sur les façades avant et devront être plus haut que large dans les proportions 2/3-1/3. Pour les façades arrières ou latérales, tout en respectant le principe du plus haut que large dans les proportions 2/3-1/3, un meneau central est imposé en cas de dépassement de la largeur de 80 cm.

Pour les constructions de types pur contemporain ou contemporain très marqué, les châssis de toit supérieurs à la largeur de 60 cm pourront être autorisés en façade avant, sous réserve d'être intégrés à l'écriture architecturale et de respecter le principe du plus haut que large dans les proportions 2/3-1/3. Un meneau central est imposé en cas de dépassement de la largeur de 80 cm. Ces principes s'appliqueront également aux autres façades.

## -Clôtures

### - matériaux

Les clôtures nouvelles seront constituées par des haies d'essences locales (choix conseillé parmi les essences mises en annexe), pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie. Les essences telles que les Thuyas, Cyprès, Lauriers palme sont interdites à l'exception de plantations en individus isolés.

### - hauteur

Toute clôture grillagée devra avoir une hauteur inférieure ou égale à 1,25 mètres, 1,50 m pour les haies. Toute clôture grillagée ne devra pas être visible du domaine public ( doublée par des haies).

Toutefois, les clôtures d'intimité sur cour -soit une profondeur de 5,00 mètres à partir de la façade arrière de la construction principale- pourront atteindre 1,80 mètres de haut au maximum et pourront être pleines en tout ou partie.

### - implantation en front à rue

**Sur une profondeur de 5,00 mètres par rapport à la façade donnant accès à la parcelle, aucun type de clôture ou de haie ne sera autorisé y compris sur les limites séparatives.** 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 minimum par une clôture grillagée. Toute clôture non végétale sera obligatoirement masquée par des plantations.

### - implantation en limite avec les espaces privés

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

## - Chalets et abris de jardin

Les chalets et abris de jardin devront avoir leurs parois verticales en bois traité autoclave 4 laissé brut ou peint en foncé ou encore en briques identiques à celle de la construction principale et leur toiture seront d'aspect mat dans la teinte foncée des gris, des verts ou marron ou encore en tuiles identiques à celle de la construction principale.

## ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Il est imposé, pour chaque construction à usage d'habitation, à l'exception des logements aidés, **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. Elles devront impérativement être figurées 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 surface plancher réservée à l'activité et aux dimensions déjà définies précédemment.

## ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- La surface plancher totale disponible sur l'ensemble du lotissement est de 3.610M<sup>2</sup>.

**Toute construction principale devra présenter un minimum de 110 M2 de Surface Plancher, réduite à 90 M2 pour les logements aidés et tels que prévus dans le présent programme.**

- Une Surface de Plancher maximale est applicable par type de parcelle.

Celle-ci est détaillée dans le tableau suivant :

Maisnil Les Ruitz  
09/08/2018

Le Maire MIMIA JACQUES

MAISNIL LES RUITZ - Le Sart - Règlement (m2) 3/4



## TABLEAU D'AFFECTATION DES SURFACES DE PLANCHER

Lot n°	Surface de Plancher	Lot n°	Surface de Plancher
1	150 m <sup>2</sup>	14	140 m <sup>2</sup>
2	150 m <sup>2</sup>	15	160 m <sup>2</sup>
3	150 m <sup>2</sup>	16	160 m <sup>2</sup>
4	150 m <sup>2</sup>	17	150 m <sup>2</sup>
5	140 m <sup>2</sup>	18	150 m <sup>2</sup>
6	140 m <sup>2</sup>	19	160 m <sup>2</sup>
7	140 m <sup>2</sup>	20	140 m <sup>2</sup>
8	140 m <sup>2</sup>	21a	130 m <sup>2</sup>
9	140 m <sup>2</sup>	21b	130 m <sup>2</sup>
10	140 m <sup>2</sup>	21c	120 m <sup>2</sup>
11	160 m <sup>2</sup>	22	120 m <sup>2</sup>
12	160 m <sup>2</sup>	23	130 m <sup>2</sup>
13	160 m <sup>2</sup>		

### *Annexe des plantations:*

*Arbres : Alnus cordata ou glutinosa ou Alnus 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.*

Mairiel de Ruij 09/08/2018

Le Maire Olivier JACQU

