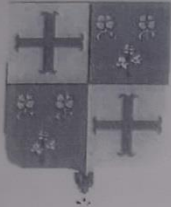


Anexe II



Communauté urbaine d'Arras  
Ville d'ATHIES (62223)

Service Urbanisme  
Unité territoriale ADS d'Arras

03 472 223

100 Avenue Winston Churchill  
627 62022 ARRAS

Projet d'aménagement d'un Quartier d'Habitat mixé  
Zone 10 NA – Lieu dit « Les Morts »

### REGLEMENT DE CONSTRUCTION

Pièce : **PA 10**

Modifié le 25 mars 2014

#### MAITRE D'OUVRAGE

SOAMCO  
665 chemin des filatiers  
62161 ANZIN ST AUBIN  
Tél : 03.21.51.12.12.  
Fax : 09.60.05.58.28



#### BET Voirie, Réseaux Divers

VERDI INGENIERIE Pas-de-Calais  
28 Rue du Châteaudun  
62000 ARRAS  
Tél : 06.21.15.68.36  
Fax : 03.21.15.68.49

#### GEOMETRE

CABINET CARON BRIFFAUT  
Géomètre Experts Associés  
8 Rue des Agaches  
62000 ARRAS  
Tél : 03.21.73.25.73

## SOMMAIRE

ARTICLE 1 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	3
ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES	3
ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE	3
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR RESEAUX	3
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS	4
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	4
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	4
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	4
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR	4
ARTICLE 12 : STATIONNEMENT	4
ARTICLE 13 : CLOTURES	5
ARTICLE 14 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES	5
ARTICLE 15 : DEFINITION DES EMPRISES MAXIMALES AU SOL DES CONSTRUCTIONS ET DES SURFACES DE PLANCHER	6
Annexe 1 : Définition des emprises maximales au sol des constructions et des surfaces de plancher par lots et macro lots	7
Annexe 2 : Principe d'implantation de la construction sur la parcelle	8
Annexe 3 : Raccordement de l'assainissement EU au réseau public	9
Annexe 4 : Principe d'implantation des clôtures et des haies	10

#### OBJET ET CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme et les servitudes d'intérêt général imposées dans l'opération. Les présentes dispositions s'appliquent en sus des règles du document d'urbanisme en vigueur.

Le présent règlement s'applique à toute construction envisagée sur le terrain.

Le présent règlement ne s'applique pas :

- Aux ouvrages destinés à la distribution des énergies ou de communications.

#### ARTICLE 1 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT AUTORISES :

- Les lots et îlots destinés principalement à une utilisation privative et recevant des constructions à usage principal d'habitation ainsi que leurs dépendances. (une activité professionnelle est toutefois autorisée en complément de l'habitation si elle n'occasionne aucune gêne de voisinage).

SONT INTERDITS :

- Tous types d'activités ou d'occupations tels que les ateliers, les dépôts ou décharges, les établissements dangereux insalubres ou incommodes.
- Les garages en sous-sol avec ouverture sur l'extérieur.

Par contre les caves étanches sans ouverture sur l'extérieur sont néanmoins autorisées et sous la seule responsabilité de l'acquéreur.

#### ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

Il y aura lieu de respecter le relief du terrain, à l'exception des excavations destinées aux fondations. Tout terrassement modifiant profondément l'aspect naturel du terrain sera interdit.

#### ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès de desserte interne à l'opération aux parcelles individuelles ou Macrolot se réaliseront sur les voiries créées dans le cadre de l'opération. Les acquéreurs devront se conformer à ces dispositions. Pour les lots individuels et les îlots recevant des constructions individuelles, la largeur des accès ne pourra excéder 5 mètres. (voir annexe 2).

#### ARTICLE 4 : DESSERTE PAR RESEAUX

Si des modifications éventuelles des branchements Electrique, Gaz, Eau potable et Télécom réalisés par l'aménageur, sont souhaitées par l'acquéreur du lot ou par le constructeur, elles seront entièrement à la charge de l'acquéreur qui, dans ce cas, devra obligatoirement se rapprocher des services concessionnaires concernés.

Les raccordements aux réseaux d'assainissement devront être fluides et étanches (collés à la réservation en pied de regard). Un schéma explicatif est joint en annexe 3.

La gestion des eaux pluviales sera gérée et réalisée :

- Pour les lots libres : par infiltration à la parcelle sans rejet à un réseau collectif.
- Pour les permis de construction groupés de logements individuels ou collectifs : par infiltration à l'unité foncière du permis ou de la parcelle.

#### ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

#### ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation doit être conforme au document d'urbanisme en vigueur de la commune et conforme au pavé d'implantation suivant annexe 2.

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

L'implantation doit être conforme au document d'urbanisme en vigueur de la commune et conforme au pavé d'implantation suivant annexe 2.

#### CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les serres, les abris de jardin et les abris à bûches sont admis pour une superficie maximale de 9 m<sup>2</sup> par lot.

Les vérandas, les car-ports sont également autorisés. Ces derniers types de constructions annexes respecteront les règles du document d'urbanisme en vigueur en termes d'implantation.

#### ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans Objet

#### ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale au sol des constructions et installations est fixée à 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

#### ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur doit être conforme au document d'urbanisme en vigueur de la commune.

#### Altimétrie des constructions :

La côte de la dalle RDC de la construction, devra être supérieure au niveau fini de la voirie au droit de l'entrée de la parcelle.

#### ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Sera conforme au document d'urbanisme en vigueur de la commune

Principes généraux :



Le vocabulaire architectural devra intégrer les notions de durabilité et de respect de l'environnement. La couleur devra être considérée comme élément important de la composition. La réalisation de pignon aveugle est interdite sauf en limites séparatives. Les ouvertures auront une orientation de préférence verticale par rapport à la façade et elles seront largement réalisées sur les façades situées au sud.

Matériaux :

Le projet devra être le résultat d'une harmonie entre les matériaux et les couleurs.

En particulier, les teintes des menuiseries extérieures (porte d'entrée, porte de garage, fenêtres et huisseries diverses, lames des volets roulants ...) seront impérativement harmonisées.

#### ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le nombre de stationnement doit être conforme au document d'urbanisme en vigueur de la commune.

Il est exigé :

- Logements individuels en accession : 2 places de stationnement par logement minimum en dehors des voies publiques.

#### ARTICLE 13 : CLOTURES

Les clôtures sont facultatives. En cas d'édification, les clôtures feront partie intégrante de la demande et de l'instruction du permis de construire. En l'absence d'indications, le permis sera considérée comme incomplet. En cas d'édification ultérieure, l'acquéreur devra présenter une nouvelle demande.

Le schéma et descriptif des clôtures devront être joints à la demande de permis de construire des logements.

- Les plaques en béton ne sont autorisées qu'en limites latérales et en soubassement sur une hauteur de 0.50 m maxi.
- Toutes les clôtures devront être doublées d'une haie vive d'essence régionale ( cf art 14 du Règlement).
- En façade avant et en limite avec le domaine public : la clôture sera positionnée en retrait de 0.80 m minimum sur la parcelle, de sorte à ce que la haie soit devant la clôture coté domaine public.

Tout clôture devra suivre les recommandations décrites à l'article 13 et 14, et à l'annexe jointe au présent règlement concernant l'implantation de ces clôtures et les plantations de haies obligatoires en doublage des dites clôtures.

#### ARTICLE 14 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

Les arbres et arbustes agrémentant les parcelles seront choisis parmi les listes non exhaustives indiquées ci-après notamment pour la plantation des haies. Dans tous les cas, les essences régionales sont à utiliser (voir également les listes publiées par le conseil régional).

#### **L'utilisation des végétaux allergisants est proscrite.**

Liste non exhaustives des essences à proscrire :

- Armoise, bouleau, cytise faux ébénier, euphorbe, marronnier d'inde, robinier, sceaux de salomon, sorbier des oiseleurs, sureau, panais, sumac.
- Arbres tiges ou forme libre :

Il devra être utilisé des végétaux de type et d'origine régionale, proscrivant les arbres et conifères de grand développement type cèdre et saule pleureur difficilement maîtrisables, source de gêne à termes entre acquéreurs. Ces derniers devront tenir compte dans les choix d'espèces et leur implantation, de la croissance à terme des végétaux, s'agissant de matériels vivants qui évoluent et non d'objets inertes. En outre il est conseillé de choisir les arbres en cohérence avec la taille de la parcelle et des espaces disponibles après construction, en tenant compte également des distances de réserve par rapport à l'habitation.

Tout arbre de haute tige sera positionné au minimum à 2 m des limites parcellaires de manière réglementaire :

#### Haies :

Elles pourront être libres ou taillées.

Les haies mono-spécifiques sont à proscrire (espèce unique).

**Les haies de conifères type thuya, cyprès et chaemaecyparis sont strictement proscrites.**

Les choix devront s'orienter sur les espèces naturelles ou sub-spontanées suivantes (liste non exhaustive) :

- Charme
- Cornouiller (plusieurs espèces possibles)
- Cotoneaster
- Hêtre
- If
- Laurier (plusieurs espèces)
- Lierre etc ...
- Troène commun

Les haies composées ou mélangées :

Il s'agit de haies composées de plusieurs espèces, souvent réalisées en proportion inégale entre elles.

Elles offrent, à l'inverse des haies mono-spécifiques, une biodiversité par rapport à la faune et à l'avifaune. D'une résistance plus importante que la haie mono-spécifique aux variations climatiques, aux maladies et attaques parasitaires. Elles peuvent être constituées par les espèces de la haie mono-spécifique. En outre, elles peuvent être avantageusement complétées d'essence d'arbustes à fleurs ou non, être conduites de manière libre avec des fréquences de taille moins

importantes que la haie mono-spécifique afin de permettre la floraison et la fructification. Les espèces naturelles ou sub-spontanée suivantes peuvent être utilisées (liste non exhaustive) :

- Bourdaine,
- Cognassier
- Forsythia
- Genêt
- Groseilliers à fleurs et à fruits,
- Hortensia,
- Lilas (plusieurs espèces) etc ...
- Philadelphus,
- Saules arbustifs (différentes espèces)
- Viburnum (plusieurs espèces)
- Weigelia etc ...

**ARTICLE 15 : DEFINITION DES EMPRISES MAXIMALES AU SOL DES CONSTRUCTIONS ET DES SURFACES DE PLANCHER**

Par lot ou macro lot du permis d'aménager

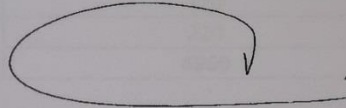
Joint en annexe.

L/H

Fait à ANZIN ST AUBIN , Le 18/11/2013

**SOAMCO**

665 Chemin des Filatiers  
62223 ANZIN SAINT AUBIN  
Tél : 03.21.51.12.12 - Fax : 03.21.51.78.11  
RCS ARRAS 511 891 137 - APE 7112 Z  
SARL au capital de 50.000 €



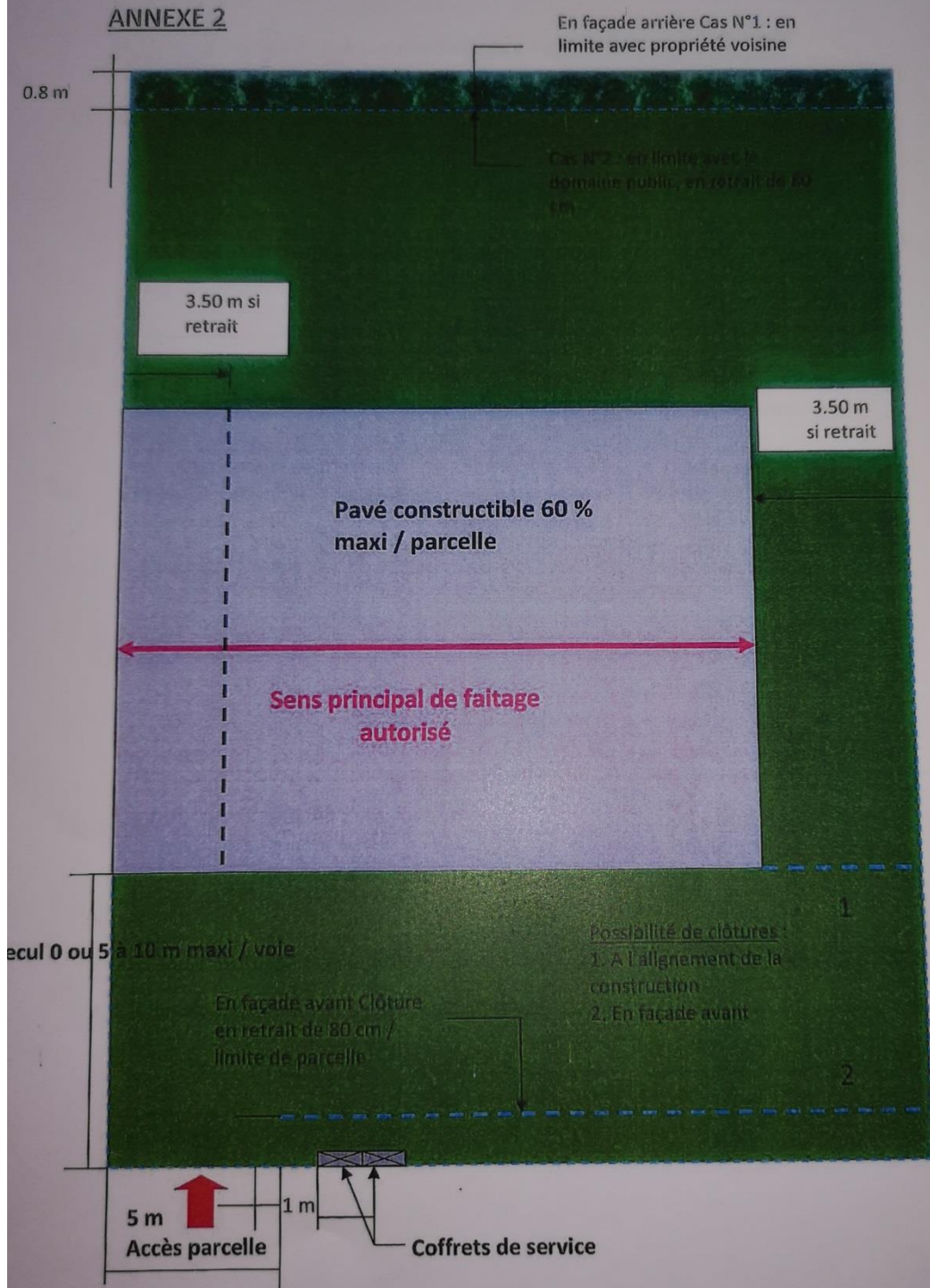
ANNEXE 1 : TABLEAU DES SURFACES PARCELLAIRES / SURFACES DE PLANCHERS

Lot	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Surface plancher max (en m <sup>2</sup> )
Lot 1	492	220
Lot 2	484	220
Lot 3	700	350
Lot 4	533	320
Lot 5	870	300
Lot 6	461	220
Lot 7	448	220
Lot 8	870	300
Lot 9	500	350
Lot 10	502	270
Lot 11	870	300
Lot 12	516	270
Lot 13	503	220
Lot 14	427	220
Lot 15	870	300
Lot 16	483	220
Lot 17	501	220
Lot 18	465	220
Lot 19	473	220
<b>Total</b>	<b>10968</b>	<b>4960</b>

(1) Sous réserve de bornage géomètre



**ANNEXE 2**



ANNEXE 3 : Principe d'assainissement Eaux Usées des parcelles

