



COMMUNE DE BEURAINS
(62 217)

Lotissement de 27 Parcelles
(Phase 1)

« Les Vergers d'Osirys »

Maître d'Ouvrage :

Foncialys Beaurains
Les Vergers d'Osirys
15 Grand Place
62000 Arras

Maître d'Ouvrage Délégué:

FONCIALYS Nord - Pas de Calais
15 Grand Place
62000 ARRAS
Tel. : 03 91 19 18 18
Port : 06 07 78 57 61
E-mail : foncial@orange.fr
Site Internet : www.foncialys.com



REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DANS LE PERIMETRE DU LOTISSEMENT

PREAMBULE

Ce règlement a pour but de définir, en application des dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme (R 315-1 à 315-31), les règles et servitudes d'intérêt général impératives concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement, ainsi que l'aménagement des abords et clôtures. Il est opposable aux tiers, aux acquéreurs des lots, mais aussi à leurs héritiers ou ayants-droits à quelque titre que ce soit. Il doit être reproduit in extenso dans tous les actes de vente ou de location, tant pour l'acquéreur initial que pour les acquéreurs successifs ultérieurs. Par contre, les conditions de gestion et d'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif, ainsi que les obligations contractuelles liant les propriétaires des lots, sont définies dans le Cahier des Charges et les Statuts de l'Association Syndicale générale annexés à l'acte de vente, à laquelle tout acquéreur devra obligatoirement adhérer, dès l'acquisition de son lot.

Cette opération d'aménagement d'un lotissement de 27 lots. Les opérations successives de lotissements, d'aménagement ou tranches futures reprendront l'utilisation des voiries et réseaux techniques de ce présent lotissement (tranche 1) pour utilités du futur ensemble.

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement tel que le périmètre en est défini sur les plans ci-annexés et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation de lotir. Les dispositions applicables aux constructions à édifier dans le lotissement sont celles concernant le secteur classé en zone 1AU du PLU de la Commune de « Beaurains », en vigueur lors de la délivrance de l'arrêté de lotir ci-dessus et à tout nouveau permis ou tranches successives du présent permis d'aménager ou lotissement. Toutefois, le présent règlement apporte ci-dessous les compléments ou précisions particulières au lotissement en ce qui concerne les Articles suivants :

REGLEMENT DE CONSTRUCTION

Applicable à la première tranche d'un lotissement de 27 lots sur les parcelles d'une superficie totale cadastrale d'environ 14 323 m², section AM 67 et 68 (partielle) situé rue Emile Zola à Beaurains (62217)

PORTEE DU REGLEMENT

Le règlement fixe, en application des articles R 315-1 à R 315-31 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement.

DESIGNATION DE LA PROPRIETE

Le terrain, est situé dans la commune de Beaurains (62217) rue Emile Zola d'une superficie de 14 323 m². Le lotissement est composé de 27 lots numérotés de 1 à 27 pour la première tranche et /ou permis d'aménager.

CLASSEMENT DES LOTS

Le lotissement est affecté à l'habitation pour des maisons individuelles, ou locative par lot de terrain, sauf lot spécifique réservé pour des semi-collectifs. Il peut y être exercé une profession libérale ou une activité artisanale non polluante, ni bruyante, ni nauséabonde.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Tout ou partie des façades principales ou garages seront implantés dans la bande d'implantation inscrite au plan, sans recul, adossées directement après les emplacements de parkings.

LES SOUS SOLS ET GARAGES

Les sous-sols sont interdits.

REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER UTILE

La surface de plancher utile moyenne disponible sera de 180 m² par lot. Tableau des superficies ci-après joint.

Les constructions sont soumises à la réglementation du plan d'urbanisme approuvé, ci-après énoncé

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activité industrielle,
- Les installations et constructions destinées aux exploitations agricoles,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs de cavités souterraines repérées et présumées, il est vivement recommandé, dans l'intérêt de la sécurité, de procéder à des sondages de reconnaissance du sous-sol préalablement à toute construction.

Sont autorisés soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerce dont la surface de vente est inférieure à 100m²,
- Les constructions à usage d'activités autres que les activités industrielles, comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les installations, aménagements et constructions liés au cimetière, au crématorium et à leurs équipements annexes,
- Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou à des aménagements paysagers,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les groupes de garages individuels à condition qu'ils soient intégrés dans les opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins et que, au-delà de 2 boxes, ils soient disposés de telle manière à ne présenter qu'une seule sortie sur la voie de desserte.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique.

L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte, par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Desserte

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les unités foncières doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de la nature et de l'importance du projet, et permettent d'assurer notamment, la sécurité des usagers de cette voie, la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse sont interdites sauf lorsque le bouclage de la voirie est impossible.

Les parties de voies automobiles en impasse à créer ou à prolonger doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le demi-tour de tout véhicule à moteur, notamment ceux des services publics (collecte des ordures ménagères, lutte contre les incendies).

Les groupes de garages individuels de plus de 2 boxes autorisés à l'article 1AU 2 doivent être disposés de telle manière à ne présenter qu'une seule sortie sur la voie de desserte.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, l'unité foncière doit obligatoirement être desservie par un réseau sous pression, ou tout autre dispositif technique, présentant les caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

Toutefois, si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

Si le raccordement n'est pas souhaité, l'industriel devra se conformer à la réglementation en vigueur en matière de qualité de traitement de ses effluents.

Assainissement eaux pluviales

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent, d'une manière générale, être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière du projet, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de parking qui, avant réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0,5 litres par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoirs...) pourra être imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il pourra également être imposé, sur l'unité foncière du projet, la construction préalable, sur l'unité foncière du projet, de dispositifs particuliers de pré traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Electricité

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, l'unité foncière doit obligatoirement être desservie par un réseau électrique.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite des voies existantes ou à créer.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'une emprise au sol inférieure à 30m², pourront s'implanter soit à la limite des voies existantes ou à créer, soit avec un recul de 1m minimum.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande maximale de 20m de profondeur mesurée à partir de la limite de la voie ou du recul minimum imposé ou autorisé à l'article 1AU 6, les constructions et installations peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait.

Au delà de cette bande, les constructions ou installations ne peuvent être implantées en limites séparatives que s'il s'agit de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 3m sur la limite séparative.

En cas de retrait, celui-ci sera tel que la différence de niveau, entre tout point de la construction ou installation projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative, n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $H \leq 2 L$, sans être inférieur à 3m.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'une emprise au sol inférieure à 30m², pourront s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1m minimum.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 3m, excepté pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 12m² où la distance peut être ramenée à 1m.

Pour le calcul de cette distance, les éléments d'architecture ou de modénature entrent en ligne de compte.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, est fixée à 40% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de la limite de voie opposée ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15m, comptée à partir du point d'intersection des limites de voies.

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de la limite de hauteur relative, sur une hauteur maximale de 1m, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps à clairevoie, acrotères etc...

Une tolérance de 1m est admise lorsque la hauteur relative telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, pour obtenir une continuité de lignes d'égout en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines, ou pour tenir compte éventuellement de pointes de pignon en façade.

Hauteur absolue

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement (ouvrages techniques, cheminée ou autres superstructures exclus) ne peut dépasser 12m au point le plus élevé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient; ainsi que les coloris utilisés, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings)
- L'utilisation de matériaux dégradés.

Par ailleurs,

- L'ensemble des façades sera traité avec une unité d'aspect.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Clôtures

En limite des voies et sur la profondeur des marges de recul, les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret de clôture ou soubassement d'une hauteur maximum de 0,60 mètre rehaussé d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 1,60 mètre ;
- soit d'un dispositif à claire-voie ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Les clôtures en plaque béton sont interdites.

Sur cours et jardins, des clôtures pleines de 2m de hauteur sont autorisées sur les 4 premiers mètres à partir de la façade arrière du bâtiment principal ou du corps de bâtiment principal ; au-delà, la hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1,8m dont 0,8m pour la partie pleine.

Toutefois, en limite des zones agricoles A ou naturelles N :

- les clôtures en plaque béton sont interdites,
- les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie végétale de façon à obtenir des transitions de qualité avec le voisinage ; l'utilisation d'arbustes ou de plantes grimpantes est recommandée.

Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux extensions et réfections des clôtures existantes ou autorisées à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas la règle imposée.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

Réseaux

Les branchements privatifs, électriques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour les constructions à usage d'habitation

Il est exigé :

- deux places de stationnement automobile minimum par logement lorsqu'il s'agit de nouvelles constructions à usage d'habitation individuelle, sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- une place de stationnement automobile minimum par logement lorsqu'il s'agit de nouvelles constructions à usage d'habitation en immeuble collectif.

En outre, pour les constructions à usage d'habitations collectives et les opérations d'ensemble, il sera prévu en plus au moins 1 place de stationnement par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.

Les constructions d'immeubles collectifs doivent comporter également une aire de stationnement pour les cycles, d'au moins 3m².

Pour les autres constructions

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules et des deux roues.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de la nature des constructions et de leurs besoins (livraison, transport, personnel, visiteurs...),
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION

D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues. Dans le cas contraire, elles sont remplacées par des plantations en nombre équivalent

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) doivent être engazonnés et plantés ou recevoir un aménagement paysager. La totalité des espaces verts d'une opération doit couvrir 20% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Les limites d'unité foncières correspondant à la limite avec la zone agricole A ou la zone naturelle N doivent être plantées de haies ou d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places de stationnement. Les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et autres installations de stockage extérieures doivent être masquées par des écrans de verdure.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.