

DEPARTEMENT DU NORD

COMMUNE DE SERANVILLERS-FORENVILLE

Lotissement « Rue d'ESNES »

Lotissement en 10 lots d'habitation

PERMIS D'AMENAGER

Pièce PA10

REGLEMENT

[Art. R.442-6 a) du code de l'urbanisme]

Vu par et en annexe à la
délibération n°0067/2019
Dat 28/06/2019
Le Maire
M^{me} Bernadette
Buisser



SOUS PREFECTURE DE CAMBRAI
ARRIVEE LE
- 4 JUL. 2019

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de SERANVILLERS-FORENVILLE. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tous actes de succession, de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité compétente.

1) NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupation et utilisation du sol admises

Sont admises les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances ainsi que les constructions à usage d'activité médicales, paramédicales et de services dès lors qu'elles sont intégrées à la construction principale à usage d'habitation et qu'elles ne développent pas de bâtiment annexe de type hangar ou entrepôt.

Article 2 - Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits toutes les constructions non mentionnées à l'article 1, y compris toutes annexes se rapportant aux animaux et à leur élevage, tels que chenils, poulaillers, pigeonniers etc....

Les caves et garages en sous-sol sont interdits.

2) CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie

Les accès aux lots sont assurés à partir de la voie nouvelle donnant sur la rue d'ESNES. Les accès automobiles sont strictement interdits sur les espaces verts.

Le lot C figurant en espaces verts sur le plan de composition (PA4) est une réserve foncière qui pourra être aménagée en voirie pour permettre l'accès à une extension future du lotissement.

Article 4 - Desserte par les réseaux

ASSAINISSEMENT:

En ce qui concerne le raccordement au réseau d'eaux usées nouvellement créé, chaque construction devra être raccordée au radier du puisard prévu à cet effet sur le tuyau laissé en attente par le lotisseur, et non pas directement sur le puisard.

Les eaux pluviales de chaque lot seront traitées à la parcelle par chaque acquéreur et à sa charge sous forme de tranchée d'infiltration ou puits d'infiltration.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade principale sera comprise entre 5 mètres et 8 mètres par rapport aux voies de desserte, à l'exception des lots 5 et 6 où les constructions pourront être implantées au-delà de cette marge. Pour les lots 2 et 3, le recul de la façade sera compris entre 3 et 8 mètres le long du lot C (Espace vert) (pièce PA4).

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en limite ou en retrait par application de la règle du $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres pour L (L étant la marge d'isolement et H la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative).

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- a) Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.
- b) En aucun cas, la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article 9 - Emprise au sol

Néant

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation et d'activités, mesurée à partir du sol naturel à l'aplomb du faîtage, ne doit pas excéder 11.00 mètres au faîtage (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

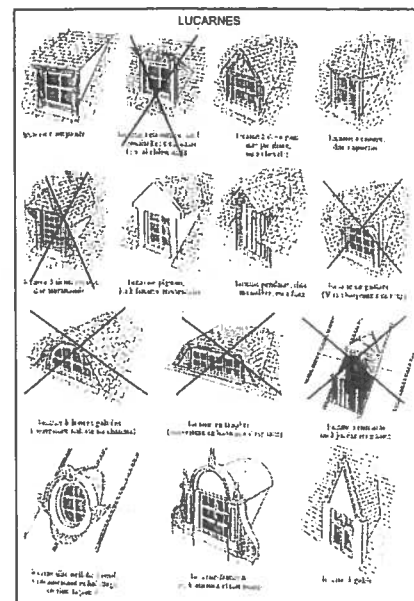
La hauteur des constructions est limitée à un niveau, ou combles éventuellement aménageables, sur rez-de-chaussée (R+1 ou R+combles).

Article 11 - Aspect extérieur

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

- a) La construction d'annexes telles que remises ou abris avec des moyens de fortune est interdit, y compris sur cour. Les murs et toitures des annexes et ajouts visibles de la rue doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.
- b) Les abris de jardin seront autorisés à l'arrière de la construction principale, leur surface ne devra pas excéder 20m² et leur hauteur 3.20 mètres. Leur implantation devra se faire en limite séparative ou à 1 mètre minimum de celle-ci.
- c) Les vérandas sont autorisées.
- d) Les constructions principales à usage d'habitation doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique ou à une des voies dans le cas de parcelle d'angle, adoptant une unité de pente comprise entre 40 à 45 degrés sur l'horizontale. Le matériau utilisé pour toutes les toitures sera la tuile ou l'ardoise naturelle, ou des matériaux de substitution de même aspect et couleur, excepté pour les vérandas. On admettra d'autre forme, matériaux et pente de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques ou de développement durable.
- e) Les caissons de volets roulants installés en saillie ou au nu de construction soit être disposés au maximum dans le tableau de la baie. Ces caissons, qui ne doivent pas être visibles depuis la rue, seront dissimulés derrière un lambrequin décoré.
- f) L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.
- g) La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

- h) Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les ouvertures en toiture type châssis de toit sont interdites côté rue sauf pour la mise en place de panneaux photovoltaïques - versant face à la rue pour les toitures dont la ligne de faîtiage est parallèle à la rue, les deux versants pour les toitures dont le faîtiage est perpendiculaire à la rue. Elles sont tolérées sur l'un ou l'autre versant dans le cas de remplacement de vasistas et tabatières ou, côté jardin, si elles n'excèdent pas les dimensions LxH = 55x80 cm. Pour les lucarnes admises, on doit se reporter au schéma ci-contre.



Article 11-1 - Clôtures

Les clôtures mitoyennes seront facultatives.

Les grillages devront être associés à une clôture végétale.

Les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ou d'aspect plaques de béton, sur rue, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints sont interdits.

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur minimale de 0.60 mètres et d'une hauteur maximale de 1.50 mètres en limite sur rue, et ne pas dépasser une hauteur de 2.00 mètres en limite séparative.

Sur rue, l'ensemble des éléments de composition de la clôture (mur avec ou sans grilles, portails, piles et pilastres) doit être de même hauteur.

Article 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ces aires de stationnement doivent être aménagées sur le terrain et disposées de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie nouvelle.

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement sont exigées par unité d'habitation (y compris garage).

Article 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les haies continues de type « thuyas », « lauriers » ou « cyprès » sont interdites. Par contre les mixages seront toutefois tolérés. L'utilisation d'essences locales sera privilégiée.

Les haies doivent être régulièrement entretenues.

Le Lotisseur
SARL BCB
Christophe BERTIN

Le Géomètre-Expert
Cabinet CARON-BRIFFAUT
Auteur du projet,



BCB SARL
BERTIN CHRISTOPHE BATIMENT
2, rue de la Chapelle
59400 ANNEUX
email : bcd.sarl@orange.fr
Tél. 06 11 26 38 86
Siret : 493 426 951 00015 - APE 452A

