

PA 10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

& prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France

COMMUNE D'ARQUES LA BATAILLE

Les règles en italique sont extraites du Plan local d'urbanisme de la commune d'Arques-la-Bataille, zone 1AU3.

Les règles en bleu sont issues des prescriptions données par l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis du 23/10/2019, reprises dans l'arrêté délivrant le permis d'aménager du 24/12/2019.

Les règles en vert sont issues du PA modificatif n°1.

Les règles en rouge sont issues du PA modificatif n°2.

Les règles en violet sont celles modifiées dans le cadre du 3ème modificatif de Permis d'Aménager, en cours d'étude en mars 2025

CHAPITRE I : GENERALITES

ARTICLE 1 – OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du lotissement.

Son objet est de fixer les règles de caractère public du lotissement présent lotissement sur la commune d'ARQUES LA BATAILLE, Hameau d'Archelles.

ARTICLE 2 – REGLEMENT EXISTANT

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions de la zone 1AU3 du Plan local d'urbanisme de la commune d'ARQUES LA BATAILLE.

Le présent lotissement comprend 24 lots à bâtir numérotés de 1 à 24 dont les dimensions, formes et superficies approximatives sont définies sur le plan parcellaire (PA.4) ci-annexé, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du P.L.U. en vigueur sur la commune à la date de création du lotissement ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

Le règlement du lotissement est composé, d'un règlement écrit et d'un règlement graphique (plan PA.4). Les règles qui y sont édictées viennent en complément de celles du règlement d'urbanisme en vigueur, sans que celles-ci puissent être en opposition avec les règles du P.L.U. qui seront prépondérantes en cas de désaccord.

ARTICLE 3 - MODIFICATION DU PARCELLAIRE

Les surfaces approximatives sont indiquées sur le plan de composition d'ensemble (PA.4) joint au présent dossier. Les surfaces seront précisées après bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

CHAPITRE II : REGLES PARTICULIERES

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sans objet.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisées les constructions à usage mixte d'habitat et / ou d'activités économiques (commerce, artisanat, entrepôt, d'hébergement hôtelier ou de bureau, n'entraînant pas pour le voisinage de graves risques de nuisances liés au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, aux risques d'incendie ou d'explosion) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.

ARTICLE 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5m de l'alignement.

Les constructions devront respecter les zones décrites au PA4.

Les abris de jardins devront être implantés au côté opposé de la voirie (en fond de parcelle).

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans pouvoir être inférieur à 3m.

Les constructions devront également respecter les zones décrites au PA4.

ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 5bis – SENS DE FAITAGE

Sans objet.

ARTICLE 6 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain d'assiette.

La surface de plancher globale du lotissement est fixée à 6480 m². Sa répartition est la suivante :

Numéro des lots	Superficie (m ²)	SP (m ²)
1	676	270
2	669	270
3	669	270
4	669	270
5	680	270
6	907	270
11	637	270
12	648	270
15	646	270
16	795	270
17	762	270
18	596	270
19	594	270
20	630	270
21	762	270
22	795	270
23	825	270
24	822	270
25	3835	/
26	2545	1080
27	1294	540
Total	20614	6480

ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder R+Combles dans les lots 2 à 6, 11, 12, 16 à 22, 26 et 27.

Les lots 1, 15, 23, 24 pourront recevoir des logements de type R+1.

ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR

Habillage des façades et des pignons

Les enduits utilisés pour l'habillage des façades et des pignons devront respecter le nuancier annexé ci-après.

Tout pastiche d'architecture extérieur à la région est interdit.

Les joints creux peuvent être autorisés.

L'enduit utilisé pour l'habillage des façades et des pignons peut être éventuellement complémenté par un des dispositifs suivants :

- Essentage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour l'habillage de la façade pour recouvrir une pointe de pignon.
- Mise en place d'une modénature sous la forme d'une frise de briques/briquettes au niveau de l'égout de toiture sur deux rangs au minimum.
- Les modénatures et la bichromie sont autorisées surtout en cas d'encadrement de baie et d'utilisation de briques.

En cas de pignon aveugle, une obligation d'habillage est posée.

Les dispositifs exclusivement autorisés sont les suivants :

- Essentage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour l'habillage de la façade pour recouvrir une pointe de pignon.
- Mise en place d'une modénature sous la forme d'une frise de briques/briquettes au niveau de l'égout de toiture sur deux rangs au minimum.

Tout autre élément de modénature ou de bichromie est interdit au sein de l'opération

Menuiserie extérieure

Les types de volets autorisés sont les volets roulants (coffres non apparents).

Les menuiseries devront être de teinte gris perle ou beige ou gris anthracite ou bordeaux.

Les menuiseries seront toutes homogènes avec un modèle pour un type (même dimensions pour toutes les fenêtres à vantaux) et de couleur (pas de blanc pur)

La porte d'entrée sera pleine ou en partie vitrée (pas de demi-lune) et de couleur foncée, soutenue.

Les seuils de portes et appuis de fenêtres seront réalisés en briques.

Les portes de garage devront être sectionnelles de couleur identique à celle de la porte d'entrée et auront un graphisme vertical.

La teinte des portes de services devra être identique à celle de la porte d'entrée.

La teinte des portails et des portillons devra être identique à celle de la porte d'entrée.

De plus, au sein d'une même parcelle, les linteaux des habitations, du garage et les appuis de fenêtres devront être alignés (excepté si il existe un décroché entre la façade principale et le garage), sauf pour les lots 1, 15, 23, 24, 26 et 27 qui feront l'objet d'un PC groupé.

Couverture de toiture

Les couvertures seront :

- Soit en ardoise naturelle ou artificielle
- En tuiles terre cuite de teinte rouge orangé et présentant au minimum 18 unités au m² avec aspect 20.

Les châssis de toit seront de ton sombre, axés sur les baies ou les trumeaux des façades, encastres au nu fini de la couverture et de dimension maximum de 0.78x1.18m (grand côté dans le sens de la pente).

Les lucarnes seront de types jacobine, capucine ou normande.

Débord de toiture

A l'exception des constructions édifiées dans les lots 1-15-23-24, 26 et 27, les constructions devront avoir des débords de toiture de 20 cm au minimum (sauf en cas de construction sur la limite de propriété).

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront uniquement en zinc ou en métal mat gris foncé différent à l'enduit.

Pente de la toiture

Toutes les constructions présenteront une toiture à deux pans.

Les pentes des constructions de plain-pied ou R + combles seront de 40° minimum, les pentes des constructions en R+1 seront de 35° minimum.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, le toit plat pourra être accepté sur une ou plusieurs annexes accolées de plain-pied n'excédant pas 30m²

Abris de jardin

Les abris de jardin devront avoir une finition en bois naturel, en bois traité à l'huile de lin ou en bois peint de la même teinte que les portes.

Les abris métalliques ou en P.V.C. sont interdits.

L'implantation devra respecter l'article 4 du présent règlement.

Système de chauffage

Les systèmes de chauffage type : « unité extérieure de chauffage » ne doivent pas être visibles depuis la rue. Dans le cas d'une impossibilité de faire autrement, les appareils électriques liés à la production de chaleur ou froid (air, eau) seront à intégrer dans la construction avec une sortie d'air munie d'une grille à ventelle.

Sous-sol

Les maisons seront construites sur terre-plein, vide sanitaire, cave et/ou sous-sol.

Dans le cas où une cave et/ou sous-sol serait réalisé, il le serait sous l'entière responsabilité de l'acquéreur et du constructeur qui devront s'assurer de la nature du terrain et prendre toutes les précautions nécessaires notamment en ce qui concerne les risques d'infiltration d'eau, sans déroger aux autres règles du présent règlement du lotissement ni du P.L.U. communal.

Les sous-sols ne seront pas acceptés en limite de propriété.

Les soutènements ou les murets des accès devront être traités dans la même teinte que l'enduit utilisé pour les façades et les pignons de la construction.

Adaptation au sol

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol. Un plan d'adaptation au sol de la construction et de modelage du terrain devra être fourni au dossier de permis de construire, faisant apparaître les cotes de terrain naturel et les cotes de terrain fini après modelage.

La cote du rez-de-chaussée fini des constructions ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel avant travaux mesuré au point le plus haut en périphérie de la construction.

Il est précisé que les buttes artificielles sont interdites (en conséquence, les terres de déblais excédentaires devront obligatoirement être évacuées pendant les travaux de terrassement).

ARTICLE 9 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Au droit des limites des lots avec les espaces communs internes à la résidence, symbolisé sur les plans par _____, chaque propriétaire devra planter une haie composée d'au moins trois essences locales.

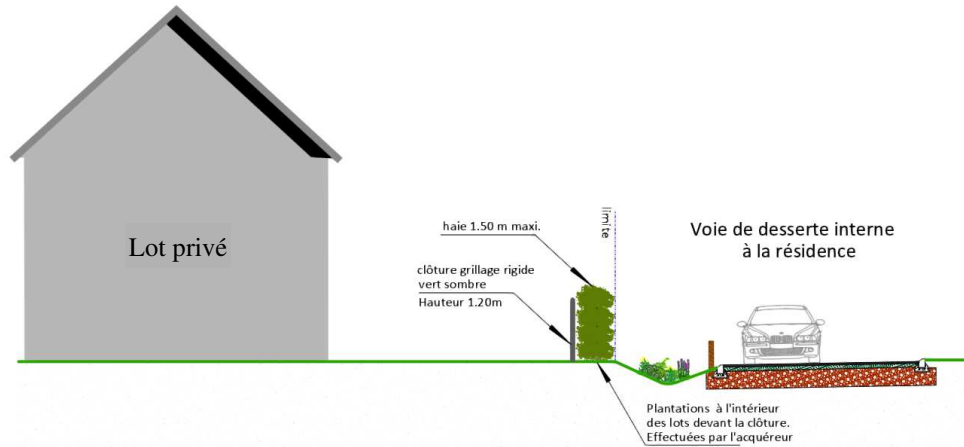
Cette règle vaut aussi au Sud des lots 23 et 24, à l'exception de l'endroit où seront implantées les entrées charretières.

Elle sera implantée à 50 cm de la limite de propriété à l'intérieur des lots. Une clôture éventuelle pourra uniquement être implantée derrière la haie à 1,00 m de la limite de propriété à l'intérieur du lot. S'il est prévu une clôture celle-ci devra être rigide de teinte verte sombre et d'une hauteur de 1.50 m hors sol, les soubassements maçonnés sont interdits.

L'entretien des haies sera à la charge des acquéreurs et elles ne devront pas excéder la hauteur de 1.50 m.

Chaque acquéreur devra intégrer les armoires électriques et boîtes à lettres dans un muret de brique rouge au droit de chaque accès à la parcelle.

Schéma de principe



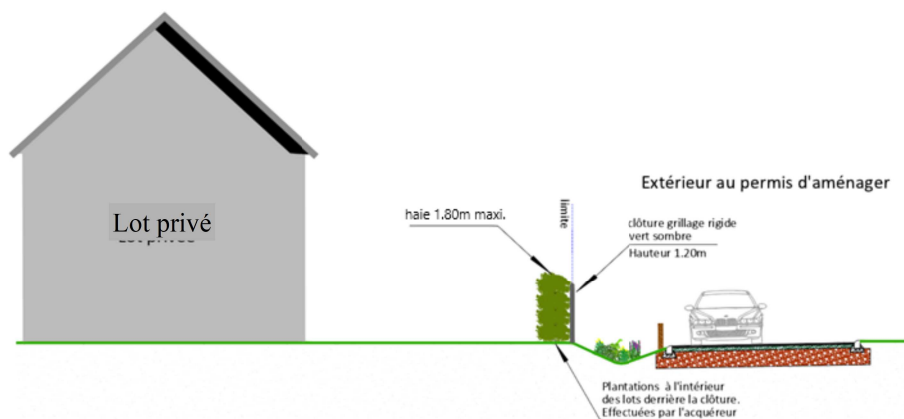
Sur le périmètre extérieur de l'opération (hors lots 1 à 6 – côté Est) symbolisé sur les plans par - - - - - , chaque propriétaire devra implanter en limite de sa propriété une clôture rigide de teinte verte sombre et d'une hauteur de 1.50 m hors sol. Les soubassements maçonnés sont interdits.

Une haie composée d'au moins trois essences locales devra être plantée derrière ces clôtures à l'intérieur des lots.

L'entretien de la haie sera à la charge de l'acquéreur et ne devra pas dépasser 1.80 m de hauteur.

Si une clôture existe déjà, par exemple au niveau des lots 12 à 15, les acquéreurs pourront ne pas respecter cette obligation.

Schéma de principe



S'il en est prévu, le projet de clôture, portail, portillon, etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.

Sur les limites séparatives

Dans le cas de réalisation de clôtures sur limites séparatives, elles devront être rigides et verte sombre. Seules les lamelles bois dans un grillage rigide peuvent être autorisées.

Dans le cadre d'un projet de logements global sur les lots 1-15-23-24, 26-27, les clôtures séparatives seront en treillis soudé vert et une occultation en lame bois sur la longueur de la terrasse sera autorisée.

Pour les haies privatives séparatives, les acquéreurs seront libres de choisir les végétaux d'essences locales sauf tous végétaux appartenant à la famille des Cupressaceae (thuya, cyprès des lawson, etc...), les Lauriers et toutes plantations d'espèces exotiques invasives.

Les acquéreurs devront planter un arbre pour 200m² de terrain. Ils devront être plantés en prenant la précaution d'évaluer correctement leurs conséquences à moyen et long terme, pour tenir compte notamment de la taille des terrains, des troubles à l'égard des bâtiments voisins et des potentielles pertes d'ensoleillement. Enfin, il est préférable de choisir des espèces à croissance lente, supportant des élagages fréquents.

ARTICLE 11 - ACCES ET VOIRIE

Les accès des futurs terrains devront être implantés conformément au règlement graphique (plan PA4).

Pour l'ensemble des accès, à réaliser par les acquéreurs, les portails seront implantés de manière à définir une surface extérieure de stationnement sur la parcelle afin d'assurer en dehors des voies communes, le stationnement de deux véhicules. Cette aire de stationnement est implantée sur les parcelles privées, en prolongement du domaine public, sans qu'une clôture ne vienne séparer des espaces ouverts. Chaque acquéreur devra la conserver et l'entretenir.

De fait cette surface de stationnement est inconstructible.

ARTICLE 12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le biais des branchements amorcés par l'aménageur (eau potable, électricité, assainissement des eaux usées).

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

Chaque lot devra être raccordé au réseau d'eaux usées créé par l'aménageur via les boîtes de branchement mises à disposition au droit des lots. Ces travaux sont à la charge exclusive de chaque acquéreur.

Les eaux pluviales de toitures et d'accès seront tamponnées sur chaque parcelle pour un dimensionnement centennal. Des filières de gestion à la parcelle (système d'infiltration par massifs drainants) pour les eaux de toitures des habitations, sont à la charge des futurs acquéreurs. Ce système d'assainissement est destiné uniquement à recevoir les eaux pluviales provenant du domaine privé (eaux de toitures, terrasse...)

Chaque acquéreur devra assurer la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle en respectant les principes définis par l'étude de gestion des eaux pluviales réalisée par le bureau d'études ECOTONE.

Chaque acquéreur devra déposer leurs bacs à déchets au droit de leurs entrées charretières.

ARTICLE 13 – STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 14 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions le nécessitant devront être raccordées au réseau de communications numérique.

ANNEXE 1 – NUANCIER

Les enduits seront choisis dans la gamme des nuances des matériaux présentes ci-dessous :
(WEBER ou équivalent)



009 - Beige



207 - Beige clair



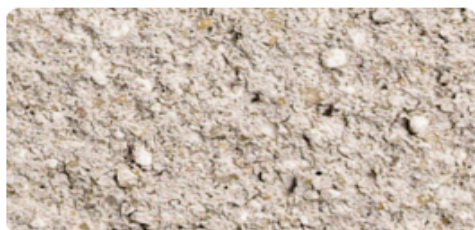
016 - Ton pierre



203 - Cendre beige clair



545 - Terre d'arène



202 - Cendre beige foncé