

COMMUNE DE VALENCIENNS

Rue Grégoire Nicolas FINEZ

PA10 – REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Projet de Lotissement
En 4 Parcelles

REMI DEREME
Géomètre-Expert
21 Rue Saint-Jacques
59300 VALENCIENNES
Tél : 03.27.46.16.62 Fax : 03.27.29.55.13
E mail : contact@gexpeo.com

DISPOSITION GENERALES

Le présent règlement concerne le lotissement de 4 parcelles à usage d'habitation Rue Grégoire Nicolas FINEZ à VALENCIENNES et vient compléter les dispositions applicables sur le territoire de la commune.

La signature des actes de mutation implique l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être reproduit « in extenso » dans tout acte translatif de droits immobilier, qu'il s'agisse d'une vente, d'une donation, d'un partage ou d'une location.

Le permis d'aménager relatif à ce lotissement comprend 4 lots libres de constructeurs.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitat.

Une seule construction à usage d'habitation est autorisée par parcelle.

Les constructions d'annexes conformes au document d'urbanisme en vigueur sont autorisées.

Pour une continuité architecturale, les carports et annexes isolées seront constitués de matériaux identiques à ceux de la construction.

La construction d'un abri de jardin est autorisée.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Tout dépôt ou stockage de toute nature, à l'exception du bois de chauffage à condition que le rangement de celui-ci revête un aspect satisfaisant.

Les garages en sous-sol ne sont pas autorisés.

ARTICLE 3 - ACCES

Ils doivent respecter les éventuelles indications portées au plan de composition du permis d'aménager (PA4).

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les habitations devront être raccordées aux réseaux d'eau potable, de gaz, d'électricité, de Télécom et d'eaux usées, suivant les dispositions prévues au programme des travaux joint au dossier de permis d'aménager (PA8).

La totalité des eaux pluviales privées devra être infiltrée sur la parcelle, ces eaux ne pourront en aucun cas être rejetées dans les réseaux présent sous la voirie. Le dispositif d'infiltration de l'ensemble des eaux pluviales figurera dans le permis de construire.

Les raccordements aux différents réseaux devront être exécutés conformément aux règlements généraux et particuliers, propres aux gestionnaires de réseaux.

Ces raccordements devront faire l'objet d'une vérification par les services gestionnaires lors de leur exécution.

Les raccordements aux réseaux d'assainissement devront être fluides et étanches, collés à la réservation en pied de regard. Tout raccordement non-conforme et refusé par le concessionnaire sera réparé aux frais de l'acquéreur.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des parcelles sont fixées au plan de composition du permis d'aménager (PA4).
La subdivision de lot est interdite.

En ce qui concerne le bornage, celui-ci est effectué à la demande de l'aménageur. Il est réceptionné par l'acquéreur en présence du Géomètre et sera repris dans un procès-verbal de réception.

La conservation des bornes posées appartient à l'acquéreur.

Toutefois :

- Les bornes non posées (travaux en cours, tranchée ouverte, butte de terre, matériaux entreposés, bordure en limite du Domaine Public non posée...) seront notées sur le procès-verbal de réception et seules ces bornes feront l'objet d'une seconde intervention à charge de l'aménageur. Cette seconde intervention sera reprise au procès-verbal de réception.
- Toute intervention pour recherche, repose, mise à jour de borne posée et réceptionnée figurant au procès-verbal de réception, sera effectuée par le Géomètre de l'opération à la charge de l'acquéreur. Cette intervention aura lieu après réception du devis adressé à l'acquéreur par le Géomètre de l'opération.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Elles doivent respecter les indications portées au plan de composition du permis d'aménager (PA4).

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

Elles doivent respecter les indications portées au plan de composition du permis d'aménager (PA4).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Conforme au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Conforme au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Conforme au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR

Conforme au document d'urbanisme en vigueur.

Le pourcentage de brique sera conforme au PLUI.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les toitures plate et terrasse accessible ou non sont interdites.

11.2 Orientation de la ligne de faîtage principal

Le sens du faîtage principal de la construction figurant au plan de composition (PA4) est donné à titre indicatif.

11.3 Toitures

a. Pentes

Conforme au document d'urbanisme en vigueur.

b. Couverture

Conforme au document d'urbanisme en vigueur.

c. Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d. Antennes paraboliques, mâts, ...

Les antennes paraboliques et éléments techniques de traitement d'air doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis le domaine public, et ne pas dépasser du faîtage.

11.4 Façades

Conforme au document d'urbanisme en vigueur.

11.5 Clôtures

Conforme au document d'urbanisme en vigueur.

11.6 Abris de Jardin

Conforme au document d'urbanisme en vigueur.

11.7 Coffrets techniques

Ils seront implantés en limite du domaine public.

Après la réalisation des travaux, tout déplacement éventuel de coffret sera demandé et financé directement par l'acquéreur aux concessionnaires.

11.7 Poubelles

Il sera demandé aux acquéreurs de lots de positionner leurs poubelles à l'intérieur de leur parcelle et à un emplacement qui évitera qu'elles ne soient visibles depuis la voie.

Elles devront être déposées en limite de propriété le plus tôt la veille du passage et rentrée le jour même.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

A cet effet, deux places minimums, devront être aménagées sur la parcelle (hors garage/carport).

Le stationnement des véhicules sur le trottoir n'est pas autorisé.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a. Végétaux ou espaces verts à créer

Les nouvelles plantations (en limites de parcelle) doivent être impérativement choisies dans la liste annexée au PLUI.

Les haies devront être établies à partir de la palette végétale annexée au PLUI.

b. Surface minéralisée

En façade avant (à rue), seule les 2 places de stationnement et l'accès à l'habitation peuvent être minéralisés, le reste du lot devra être végétalisé.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

Lot n°1	200m ²
Lot n°2	200m ²
Lot n°3	200m ²
Lot n°4	200m ²
Total	800m²

Fait à VALENCIENNES le 15 Juin 2023

LE LOTISSEUR