

COMMUNE D'ESCAUDAIN

Rue Victor Hugo - Allée des Myosotis - Rue Joseph Delattre

Vu pour être annexé

à mon arrêté

en date du

20 JUL 2018

Pour le Maire empêché,
Jeannette MARCUZZI,
Adjointe Suppléante

PA10 – REGLEMENT DE LOTISSEMENT



Société Immobilière Grand Hainaut

SIGH

Siège Social : 40, Boulevard Saly
B.P. 3 - 59312 VALENNIENNES CEDEX 09
S.A. au capital de 1.488.200 Euro - R.C.S. Vals : 548 800 382

Projet de Lotissement
En 13 Parcelles

MICHEL BON

Géomètre-Expert D.P.L.G
53 Boulevard Pater

59300 VALENCIENNES

Tél : 03.27.46.16.62 Fax : 03.27.29.55.13

E mail : cab.mbon@wanadoo

DISPOSITION GENERALES

Le présent règlement concerne le lotissement de 13 parcelles à usage d'habitation situé entre la Rue Victor Hugo, l'Allée des Myosotis et la Rue Joseph Delattre à Escaudain 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 13 lots libres de constructeurs.

ARTICLE 1 - 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 sont interdits.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitat ou destinées à l'exercice de professions libérales dans la mesure où cette activité est exercée dans le volume de l'habitation.

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

Les constructions annexes, à condition qu'elles soient accolées à la construction principale sont autorisées. La construction d'un abri de jardin est autorisée (une autorisation doit être préalablement obtenue auprès de la Mairie)

ARTICLE 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

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

ARTICLE 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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 d'eaux usées 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.

La collecte des eaux pluviales basée sur les principes des techniques alternatives sera réalisée en accord avec les services techniques de la VILLE d'ESCAUDAIN et dans le respect de l'environnement et des prescriptions du Syndicat.

Aucun rejet ne se fera dans les réseaux existants de la Commune. Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle par la mise en place d'un puits d'infiltration afin d'y recueillir et d'y infiltrer, pour chaque lot, la totalité des eaux pluviales.

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 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, borduration 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

Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Afin de permettre un bon ancrage au niveau du terrain naturel, concernant l'ensemble des lots, la cote de seuil de la construction principale sera comprise entre +0,20m et +0,60m par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'assise de la construction, tout en respectant la cote de +0,20m minimum par rapport au point le plus bas de la chaussée au droit du lot.

ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Disposition générale : afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, tant dans la volumétrie générale des constructions à édifier que dans leurs détails de modénature et d'accompagnement.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre globales innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

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.

11.2 Orientation de la ligne de faîtage principal

Le sens du faîtage principal de la construction devra strictement respecter celui figurant au plan de composition (PA4).

11.3 Toitures

a. Pentes

Les toitures devront comporter au moins deux versants.

b. Couverture

Le matériau utilisé pour les toitures des volumes principaux doit être la tuile rouge-orangée (flammée ou non), brune ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire. Les volumes en annexe contiguë seront traités avec les mêmes matériaux que l'habitation principale. Les bacs aciers et le zinc sont autorisés.

L'utilisation de matériaux brillants est interdite.

c. Ouvertures

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

d. Capteurs solaires

Les capteurs solaires et les verrières dans le pan des toitures sont autorisés (une autorisation doit être préalablement obtenue auprès de la Mairie)

e. Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, devront être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Les paraboles devront être de même coloris que la teinte du support sur lequel elles seront posées.

11.4 Façades

Les matériaux et les couleurs utilisés devront constituer un ensemble harmonieux. En ce qui concerne les constructions principales ou leurs annexes. Si celles-ci sont en briques, il sera choisi une couleur dans la gamme des rouges ou des jaunes. S'il s'agit d'enduits ou de matériaux teintés, il sera choisi une couleur dans la gamme des clairs tels que le beige, blanc-cassé, pastel, etc...

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs.

11.5 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.

Sur rue et en limite séparative, elles doivent être constituées:

- Soit par un muret en harmonie avec les matériaux de la construction principale, dont la hauteur sera de 0,80m maximum, surmonté ou non d'un dispositif ajouré (type claire-voie, grille ou grillage, treillis, etc), éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'un dispositif ajouré (type claire-voie, grille ou grillage, treillis, etc) éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'une haie d'essence locales

Lors de la construction de clôtures situées à l'arrière des bâtiments visibles du domaine public: les clôtures pleines d'intimité sont admises sur une longueur de 5 mètres à compter de la façade arrière (ou pignon) de la construction principale. En cas de mur plein, celui-ci doit être réalisé en harmonie avec les matériaux de la construction principale.

Lors de la construction de clôtures situées à l'arrière des bâtiments non visibles du domaine public: les clôtures ne sont pas réglementées toutefois la hauteur maximale reste limitée à 2 mètres.

11.6 Abri de Jardin

La construction d'un abri de jardin peut être réalisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20m² et 2,50 mètres de hauteur (une autorisation doit être préalablement obtenue auprès de la Mairie).

Il sera construit dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps de la même nature que la construction principale. Les habillages en bois traités et/ou lazurés sont autorisés.

L'usage d'aggloméré non enduit, contre-plaqué, plaque ciment, PVC, bâche sont interdits comme revêtements de façade ou matériaux de toiture.

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.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a. Végétaux ou espaces verts à créer

Les nouvelles plantations (en limites de parcelle) doivent être impérativement être d'essences végétales régionales.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Fait à VALENCIENNES le : 06 mars 2018

LE LOTISSEUR

Société Immobilière Grand Hainaut
SIGH
Siège Social : 40, Boulevard Saly
B.P. 3 - 59312 VALENCIENNES CEDEX 09 5
S.A. le Capital de 1.488.200 Euros - R.C.S. Val : 548 800 382

