

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Commune de NEUVILLE SUR ESCAUT

1. PRESENTATION DU LOTISSEMENT ET DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT.

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au lotissement sis à NEUVILLE SUR ESCAUT et composé de :

- 30 lots libres de constructeurs

Le lotissement sera desservi depuis la rue Jean JAURES par une voie de liaison à créer qui aboutira rue Pierre BROSSOLETTE.

Ce Lotissement est destiné à l'habitation.

2. OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable à toutes personnes titulaires d'un droit sur l'un quelconque des lots, que ce droit s'analyse en titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol ou de travaux et complète les règles d'urbanisme applicables dans la Commune, à savoir les règles de la zone 1AU, définies au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Neuville sur Escaut, en vigueur à la date de rédaction du présent règlement.

Mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un quelconque des lots du lotissement par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT

3.1 Types d'occupation des sols

Les terrains lotis étant essentiellement destinés à la construction de logements à usage d'habitation et leurs annexes, il est strictement interdit d'y édifier des locaux à usage industriel et / ou commercial, quand bien même ces locaux ne seraient pas classés au titre des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Toutefois, pour favoriser la commercialisation des lots, des logements expo ou témoin pourront être édifiés. Une partie du logement pourra également être destinée à l'usage de professions à caractère libéral.

Il ne pourra être implanté sur chacun des lots qu'une construction comportant un seul logement à l'exception des lots 31 et 32 pour lesquels l'aménageur s'est réservé la possibilité de déposer un permis groupé pour la réalisation de plusieurs logements sur ces lots.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz ...) sont également autorisés.

3.2 Occupation ou utilisation du sol interdite

Sont interdits :

- Les sous-sols et caves sans être interdits sont déconseillés. Dans tous les cas, les effets de « motte » ne seront pas autorisés et le rez-de-chaussée devra se situer au plus près du niveau du terrain naturel.
- Les dépôts de tous genres.
- Les volières, abris agricoles bâtiments d'élevage professionnel et amateur.
- Les constructions annexes pouvant nuire à la qualité architecturale et à l'environnement du lotissement (hangars, garages ou abris de jardins de fortune, mobil homes...) sont strictement interdites.

3.3 Accès

Les accès et voirie doivent respecter la norme des accessibilités des personnes à mobilité réduite.

Les parcelles doivent avoir un accès direct sur la voie publique au droit de chacune.

Les accès indiqués sur le plan de composition devront être respectés et le bâtiment devra être adapté à cette disposition.

3.4 Desserte par les réseaux

Toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux réalisés dans le cadre de l'aménagement du lotissement à savoir eau potable, électricité, assainissement eaux vannes et eaux usées et téléphone en attente de limite de propriété.

Le lotissement est également desservi en gaz de ville. Bien que non obligatoire, la desserte en gaz d'un lot est possible.

Dans l'attente de la desserte du lotissement par le réseau câblé, le génie civil permettant l'amenée de ce service aux différents lots est en attente en limite de propriété de chaque lot.

3.4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

La protection des réseaux d'eau potable publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour. En cas d'utilisation d'eau de pluie à usage domestique, les réseaux intérieurs de distribution seront obligatoirement indépendants du réseau public de distribution pour éviter toutes pollutions. Les cuves de stockage des eaux pluviales seront obligatoirement enterrées et ce quelle que soit leur capacité.

Les installations seront conformes à la norme antipollution.

3.4.2 Les eaux usées des parcelles privées

Sur l'unité foncière, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111-12 du code de l'urbanisme et en accord avec le gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les raccordements devront être effectués conformément aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur, aux prescriptions du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Toutes eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau ou pour les unités foncières non desservies par le réseau collectif d'assainissement, grâce à un dispositif d'assainissement non collectif conforme.

3.4.3 Les eaux pluviales des parcelles privées

Chaque acquéreur devra assurer la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle en ayant recours aux techniques alternatives. La période de retour de référence est une pluie centennale.

L'acquéreur devra les collecter et les traiter de manière individuelle. La solution technique retenue sera rappelée dans toute demande de permis de construire. L'évacuation des eaux pluviales de la parcelle, dans les égouts d'eaux (pluviales et usées) publics ou fossés est interdite.

3.5 Caractéristiques des terrains

Les surfaces et formes des lots sont indiquées sur le plan de composition.

Les surfaces graphiques des terrains sont celles indiquées respectivement au tableau joint au présent règlement et au plan de composition annexé.

Les surfaces indiquées sont des surfaces « Projet », qui sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot après bornage.

La division d'un lot est interdite.

La réunion de deux lots ou plus est interdite pour la réalisation d'un seul logement principal.

3.6 Implantation des constructions

Selon le règlement en vigueur de la zone 1AU, les constructions s'implanteront à 5 m minimum de l'alignement des voies publiques.

L'implantation des constructions principales et des garages accolés éventuels se fera, pour chacun des lots où elle est définie, dans la zone prescrite au plan de composition et conformément aux précisions mentionnées dans le présent règlement.

Les constructions principales à usage d'habitation devront être réalisées à l'intérieur de l'espace dédié sur le plan de composition.

Les abris de jardins sont autorisés au nombre de 1 abri par lot en dehors de l'emprise des 15 m, mais ne devront pas dépasser 15 m² d'emprise au sol. Les implantations devront être situées à 3m des limites des propriétés arrières et latérales de la parcelle.

Ces abris ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

De la même manière, les extensions « type véranda » ou « terrasses couvertes non closes sont autorisées. Ces aménagements devront être parfaitement intégrés à l'habitation principale et devront obligatoirement être réalisés à l'arrière des constructions de façon à être les plus discrets possible.

Les bassins et piscines devront respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et arrières et implantés de façon à ne pas être visible depuis la voie publique.

3.6.1 Ligne de direction du faîtage principal

L'orientation obligatoire faîtage principal de l'habitation est matérialisée sur le plan de composition (voir schéma en annexe du présent règlement).

Sur certains lots, deux orientations du faîtage principal sont laissées au choix.

Des directions différentes sont autorisées pour les parties secondaires de la construction (ex : retour des maisons en construction en « L »).

3.7 Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est limitée par les surfaces d'implantation des habitations et par la SHON maximale autorisée pour chacun des lots.

3.8 Aspect extérieur des constructions

Les volumes devront révéler d'une réelle composition architecturale, tant au niveau des choix formels qu'au niveau de la pertinence du positionnement et de l'intégration du bâtiment dans le site.

Les nouvelles constructions ou extensions devront être en harmonie les constructions existantes sur la parcelle.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au niveau naturel sont interdits.

3.8.1 Les toitures

Les toitures à deux pans symétriques sont recommandées.

Les toitures à pente seront traitées en tuiles de terre cuite ou béton vernissées ou non.

La palette de couleur ira du rouge au noir en passant par le brun.

Les toitures terrasses sont autorisées s'il existe un réel intérêt architectural dans le projet.

Les ouvertures de type fenêtre de toit sont autorisées sur les façades arrières. Les « chien assis » sont autorisés.

L'emploi en couverture de tôles métalliques brutes ou laquées est interdit sur les bâtiments principaux et annexes accolés. Seuls les abris de jardins pourront être revêtus de ce type de matériaux, dans ce cas, les tôles métalliques seront obligatoirement peintes (teintes sombres).

En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'un geste architectural contemporain volontairement différent.

En cas de réfection totale de la couverture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer au matériau choisi.

3.8.2 Façades et Parement extérieurs

Harmonie des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Matériaux et couleurs

L'emploi de briques de terre cuite dans les nuances de rouge sera privilégié et représenter au minimum 60 % des élévations.

Un bardage bois ou des enduits teintés dans la masse pourront être employés en accompagnement des parties maçonnées, ils devront être en harmonie avec l'environnement proche et l'architecture de la construction.

Volets et menuiseries

Les menuiseries extérieures pourront être en bois peint, en PVC ou en aluminium laqué. Les teintes seront en harmonie avec l'architecture de la construction et l'environnement proche.

Dans des fenêtres avec volets roulants, les coffres ne devront pas être apparents sur les façades.

Les portes de garages seront de couleurs identiques aux menuiseries.

3.8.3 Paraboles, récepteurs et système aérothermique

En cas d'utilisation d'un de ces équipements, celui-ci (ou ceux-ci) doivent être le plus discret possible voir pratiquement invisible depuis le volume extérieur de la construction.

3.8.4 Capteurs solaires thermiques et panneaux solaires photovoltaïques

Les capteurs devront être traités comme des éléments architecturaux à part entière, parfaitement intégrés à la toiture ou au bâtiment en général. En aucun cas ils ne devront engendrer une impression d'effets rapportés.

3.8.5 Eoliennes domestiques

Elles sont interdites.

3.9 Aménagements extérieurs

3.9.1 Clôtures et portails

En façade avant

Les clôtures sont autorisées en façade avant des lots tant en alignement que dans la marge de recul.

Ces clôtures seront constituées :

- Soit d'une haie d'essences locales composée de végétaux persistants ou d'arbustes à feuillage caduc.
- Soit d'un grillage plastifié vert à maille carrée ou rectangulaire, d'une hauteur maximale d'1,80 m obligatoirement doublé d'une haie dans les mêmes termes que ci-dessus. Dans ce cas, la clôture sera implantée à l'arrière de la haie

Soit d'un mur bahut de 0.60m de hauteur maximum surmonté d'une grille à claire voie. L'ensemble clôture et muret ne devra pas dépasser 1,80 m. Le mur bahut sera obligatoirement réalisé avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction du bâtiment principal.

Toute toile, film ou bâche tendu, dispositif opacifiant de type canisses ou autre, disposé sur la clôture est interdit.

Les coffrets techniques (EDF, GAZ, eau...) devront être accessibles librement et en permanence par les différents concessionnaires.

En limite séparative arrière

Les grillages seront à claire voie, plastifiés, de couleur verte et tendus sur des poteaux en acier de même teinte et auront une hauteur maximale de 1.80 m. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 1.80

Sur ces limites, les soubassements, murs bahuts, clôtures en plaques béton sur toute la hauteur ou non sont interdits.

Toute toile, film ou bâche tendu, dispositif opacifiant de type canisses ou autre, disposé sur la clôture est interdit.

3.9.2 Plantations

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement et accès et en particulier les marges de retrait devront être aménagés en espaces verts (engazonnement et plantation).

Les toiles de paillage en fibres synthétiques ou non et films plastiques sont interdits au profit des paillages constitués d'écorce de pins, de mulch de feuillus...).

Les potagers devront être situés en partie arrière des constructions.

Les plantations seront majoritairement réalisées avec des essences locales. A ce titre, l'usage de conifères de type Thuyas, Cyprès taillés en haie ou en forme libre est interdit.

Exemple d'essences locales pouvant être utilisées

- **Plantes de haut jet**

Acacia, Aulne, Bouleau, Charme, Chêne, Érable, Hêtre, Liquidambar, Sorbier, Tilleul...

- **Arbustes buissonnants ou intermédiaires**

Sureau noir 'aurea', Troènes, Charmille, Noisetiers, Aubépines, Prunelliers....

- **Arbustes d'ornement**

Viorne, spirée, Fusain, Potentille, Carioptéris, Ceanothe, Forsythia, Groseiller sanguin, Seringat, Deutzia, Weigelia, Lilas, Laurier tin, Buis, Choisya ternata, Cornouiller, Hibiscus, Buddléia, Rosier arbustif...

A défaut de règlements ou d'usages locaux, les distances de plantation énoncées par l'article 671 du Code civil sont les suivantes :

- Les arbres, dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance minimum de 2 mètres de la propriété voisine.

- Les arbres ou arbustes dont la hauteur est inférieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance minimum de 0,5 mètre de la propriété voisine.

3.9.3 Abris de jardin

Les abris de jardins en bois naturel lasuré ou peint sont autorisés en dehors de l'emprise des 15 m. Ils ne devront pas dépasser 15 m² d'emprise au sol et de mesurer moins de 2,50 mètres de hauteur.

Les implantations devront être situées à 3 m des limites des propriétés arrières et latérales de la parcelle.

Ces abris ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les abris légers métalliques sont interdits.

3.9.4 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sur la chaussée étant interdit sauf aux endroits prévus sur le plan de composition, deux places de stationnement aériennes non closes par habitation sont exigées, en plus du ou des garages.

Dans le cas de construction partiellement destinée à recevoir une profession libérale, il conviendra de prévoir sur la parcelle la réalisation d'un nombre de parkings suffisant nécessaires à l'usage induit par cette activité.

Les aires de stationnement devront être figurées sur le plan masse déposé à l'appui de toute demande de permis de construire.

3.10 Surface Hors Œuvre Nette constructible

La Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) totale maximale autorisée par lot est de :

| Numéro de lot | Surface des lots en m ² | SHON maximale affectée |
|---------------|------------------------------------|------------------------|
| Lot 1 | 560 | 250 m ² |
| Lot 2 | 468 | 250 m ² |
| Lot 3 | 457 | 250 m ² |
| Lot 4 | 445 | 250 m ² |
| Lot 5 | 433 | 250 m ² |
| Lot 6 | 421 | 250 m ² |
| Lot 7 | 410 | 250 m ² |
| Lot 8 | 398 | 250 m ² |
| Lot 9 | 412 | 250 m ² |
| Lot 10 | 477 | 250 m ² |
| Lot 11 | 450 | 250 m ² |
| Lot 12 | 472 | 250 m ² |
| Lot 13 | 472 | 250 m ² |
| Lot 14 | 472 | 250 m ² |
| Lot 15 | 472 | 250 m ² |
| Lot 16 | 472 | 250 m ² |

| Numéro de lot | Surface des lots en m ² | SHON maximale affectée |
|---------------|------------------------------------|----------------------------|
| Lot 17 | 472 | 250 m ² |
| Lot 18 | 472 | 250 m ² |
| Lot 19 | 472 | 250 m ² |
| Lot 20 | 758 | 250 m ² |
| Lot 21 | 548 | 250 m ² |
| Lot 22 | 557 | 250 m ² |
| Lot 23 | 519 | 250 m ² |
| Lot 24 | 524 | 250 m ² |
| Lot 25 | 520 | 250 m ² |
| Lot 26 | 535 | 250 m ² |
| Lot 27 | 546 | 250 m ² |
| Lot 28 | 556 | 250 m ² |
| Lot 29 | 570 | 250 m ² |
| Lot 30 | 579 | 250 m ² |
| Lot 31 | 3821 | 1 243 m ² |
| Lot 32 | 3114 | 766 m ² |
| TOTAL | | 9 509 m² |

Les contenances, telles qu'elles sont indiquées ci-dessus, sont des contenances graphiques calculées à partir du plan de composition dressé en vue de l'approbation administrative du lotissement.

Après approbation du projet, il sera procédé par un Géomètre-Expert au bornage de chaque lot.

La contenance définitive à retenir pour chacun résultera du plan de bornage.

Par contre, les Surfaces Hors Œuvre Nettes affectées à chaque parcelle sont définitives.

3.11 Déchets ménagers

Les poubelles doivent être stockées en domaine privé et être mise sur le domaine public suivant les jours et horaires de collecte. Une fois les déchets collectés, elles devront retourner en domaine privé pour ne pas empiéter sur les trottoirs.

Les poubelles entreposées en domaine privée ne devront pas être visibles depuis les voies publiques et être positionnées sur la parcelle de façon à ne pas occasionner de trouble de voisinage.

3.12 Bruit - Règlementation horaires

Se référer aux règles en vigueur dans la Commune.