

# **COMMUNE DE THIAN**

Rues Gustave Delory, Emile Zola et Ghesquière

## **PA10 – REGLEMENT DE LOTISSEMENT PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF**

Projet de Lotissement  
En 10 Parcelles

GEXPEO  
21 Rue Saint Jacques  
59300 VALENCIENNES  
Tél : 03.27.46.16.62

## **DISPOSITION GENERALES**

Le présent règlement concerne le lotissement de 10 parcelles à usage d'habitation, professions libérales et services situé entre les Rues Gustave Delory et Emile Zola et la Rue Ghesquière à Thiant 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 10 lots libres de constructeurs.

## **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitat pour les lots 1 à 6.

Concernant les lots A, B et D, sont autorisées les constructions à usage d'habitat (si rattaché à une profession libérale), de professions libérales, de services (crèche, commerces,...) ou équipements publics.

Le lot C comprendra un béguinage pour personnes âgées.

Une seule construction à usage d'habitation est autorisée par parcelle (sauf lot C).

Les lots 1 à 6 comporteront au maximum 1 logement par lot.

Les constructions annexes, à condition qu'elles soient accolées à la construction principale sont autorisées. 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 sont interdits.

## **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

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, d'électricité, de gaz, de Télécom, d'eaux usées et pluviales, 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 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).

Il sera possible de regrouper plusieurs lots pour y édifier une seule construction d'habitation. Les périmètres constructibles, définis par le plan de composition (PA4), de ces lots regroupés pourront être jointifs et se prolongeront en suivant les règles suivantes :

- La limite avant de périmètre constructible du lot la plus en recul par rapport à la voie sera prolongée sur le ou les lots mitoyens concernés.
- La limite arrière de périmètre constructible du lot la plus en avant par rapport à la voie sera prolongée sur le ou les lots mitoyens concernés.

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, 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**

Entre deux bâtiments non contigus il doit être aménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Afin de permettre un bon ancrage au niveau du terrain naturel, concernant l'ensemble des lots, les cotes de seuil seront définies en fonction du niveau du terrain naturel existant :

- **Terrain naturel au même niveau ou au dessous du niveau de la chaussée :**  
La cote de seuil de la construction principale sera comprise entre +0,20m et +0,60m par rapport au point le plus bas de la chaussée au droit du lot.
- **Terrain naturel moyen au dessus du niveau de la chaussée :**  
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**

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 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, 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**

Conforme au document d'urbanisme en vigueur.

### **11.5 Clôtures**

Conforme au document d'urbanisme en vigueur.

### **11.6 Abris de Jardin**

La construction d'un abri de jardin, à 1 mètre minimum des limites séparatives, peut être réalisée dès lors que ceux-ci n'excèdent pas 15m<sup>2</sup> et 2,50 mètres de hauteur.

Ils seront construits 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 Coffrets techniques**

Quand il sera possible et sous réserve des contraintes techniques, les coffrets techniques seront implantés hors des vis-à-vis des emprises constructibles.

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.

### **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) pour les lots 1 à 6.

Pour les lots A et B : cinq places minimums dont une pour Personne à Mobilité Réduite.

Pour le lot C : une place minimum par logement créé.

Pour le lot D : une place minimum.

### **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 ci-après (essence de la région).

En aucun cas, des essences de conifères ne pourront être plantées.

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

### **ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER**

Lots 1 à 6 : la surface de plancher sera de 500 m<sup>2</sup>.

Lots A et B : la surface de plancher sera de 1000 m<sup>2</sup>.

Lot C : la surface de plancher sera de 9000 m<sup>2</sup>.

Lot D : la surface de plancher sera de 600 m<sup>2</sup>.

## **ANNEXE – LISTE DES VEGETAUX AUTORISES**

### **Arbres et arbustes à feuilles caduques**

#### *Arbustes pour constitution de haies*

- Aubépine (*Crataegus monogyna*) (soumise à autorisation)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus catartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Prunelier (*Prunus spinosa*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudocacia*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

#### *Arbres à utiliser davantage en isolé*

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudocacia*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemsa*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)

### **Arbres et arbustes marcescents (végétal dont les feuilles se flétrissent sans tomber)**

#### *Haie et arbres isolés*

- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charme (*Carpinus betulus*)

## **Arbres et arbustes persistants et semi-persistants**

### *Haie*

- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)

### *Haie et arbres isolés*

- Houx (*Ilex aquifolium*)

## **Plantes grimpantes**

- Lierre (*Hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Glycine (*Wisteria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)

Fait à THIANTE le :

**LE LOTISSEUR**