



S.A. DU
HAINAUT

40 Boulevard Saly
59300 VALENCIENNES

COMMUNE DE MILLONFOSSE

Lotissement « Cœur de Village »

PA10 - REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Projet de Lotissement
En 12 Parcelles

20 FEV. 2013

SA DU HAINAUT
SA à Conseil de Surveillance et Directoire
Siège Social : 40, Boulevard Saly
B.P. 3 - 59312 VALENCIENNES CEDEX 09
R.C.S. Valenciennes - R. 548 300.382

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.fr

I. DISPOSITIONS GENERALES

ART.1 Portée du règlement

Le présent règlement fixe, en application des textes en vigueur et notamment du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des lots, tels qu'ils sont décrits par ailleurs au plan de situation et au plan de lotissement déposé. Il vient amender celui de la zone 1 AU du PLU.

ART.2 Adhésion

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.

ART.3 Opposabilité

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 immobiliers, qu'il s'agisse d'une vente, d'une donation, d'un partage ou d'une location.

Les dispositions du présent règlement seront rendues définitives par l'approbation administrative du présent projet de lotissement.

II. REGLEMENT DE CONSTRUCTION

Préambule

Toute construction devra respecter les dispositions applicables en matière d'urbanisme sur la commune de MILLONFOSSE, complétées par le plan de lotissement et les dispositions ci-après, destinées à l'intégration du projet dans le site.

ART.4 Nature de l'occupation

Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation ou destinées à l'exercice d'une profession libérale. Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot. Toutefois, deux lots pourront être regroupés en un seul lot. Dans ce cas, le recul minimum situé entre les deux parcelles sera supprimé.

ART.5 Desserte

Tous les lots sont desservis par les voies aménagées, elles-mêmes équipées ;

- de collecteurs d'assainissement de type séparatif ;
- d'un réseau de distribution d'eau potable ;
- d'un réseau de desserte électrique ;
- d'un réseau de desserte gaz ;
- d'un réseau de desserte téléphonique ;

Les branchements de chacun des lots sur ces réseaux étant réalisés jusqu'en limite du domaine public.

ART.6 Orientation des Faîtages

L'orientation des faîtages devra se conformer aux indications du plan de composition.

Pour les lots 6, 7, 8, 9, 11 et 12, la construction pourra être orientée suivant l'un des deux faîtages apparaissant sur le plan de composition.

ART.7 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les lots 1, 2, 3, 4, 5 et 10 :

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale ou du garage accolé ou intégré à la construction principale devra être comprise entre les marges de recul minimum et maximum indiquées sur le plan de lotissement.

Pour les lots 6,7,8,9,11 et 12 :

Si la construction principale est orientée suivant le sens de faitage parallèle à la voirie, dans ce cas, tout ou partie de la façade principale ou du garage accolé ou intégré à la construction devra être comprise entre les marges de recul minimum et maximum indiquées sur le plan de composition.

Si la construction est orientée suivant le sens de faitage perpendiculaire à la voirie, dans ce cas, l'implantation de la construction pourra se faire :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait par rapport à l'alignement compris entre les marges de recul minimum et maximum indiquée sur le plan de composition

ART.8 Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égales à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toute fois, la construction de bâtiments joignant l'une des limites parcellaires est autorisée :

1° A l'intérieur d'une bande de 20m de profondeur, comptée à partir de l'alignement ou de la limite de constructibilité.

2° Au-delà de cette bande, dès lors que la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit, avec une tolérance de 1,50m pour les murs pignons, cheminées, saillies et autre éléments de la construction reconnus indispensables.

La construction d'un abri de jardin de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède par 12m² et 2,50 mètres de hauteur.

Toute construction principale devra respecter le recul minimum prévu au plan de composition.

ART.9 Volume et aspect

a) Forme et volume

Les constructions seront au maximum de type R+1+C. La hauteur maximale des constructions sera de 8,50 m à partir de la côte de seuil. Les côtes de seuil des habitations seront comprises entre +0,10m et + 0,30m par rapport à la côte d'accès au lot définie sur le plan de composition.

b) Matériaux

Les nouvelles constructions doivent être réalisées en briques dans la gamme des rouges, avec possibilité d'intégrer en faibles proportions (au maximum 20%) d'autres matériaux hors ouverture.

c) Toitures

La nouvelle construction principale, dans le sens des faitâges principaux définis au plan de lotissement seront à au moins 2 pentes comprises entre 35° et 60°.

Exceptionnellement, la toiture-terrasse peut être autorisée sur une faible partie du volume habitable, à condition qu'elle s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble. Les brisis sont tolérés.

Les seuls matériaux autorisés sont des matériaux traditionnels (la tuile naturelle ou vernissée).

d) Garages

Les garages doivent être incorporés au volume principal de l'habitation, sinon accolés et au moins, reliés à ce volume principal.

Les garages en sous-sol sont interdits.

e) Extensions, Annexes, Accolées ou isolées, Serres ou Vérandas

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des matériaux similaires. Les abris de jardins en bois échappent à cette règle.

Chaque lot pourra avoir au maximum un abri de jardin d'une emprise maximale de 12 m².

III. REGLEMENT PAYSAGER

ART.10 Aménagement paysager

La surface comprise entre l'alignement sur rue et la façade arrière du bâtiment principal sera obligatoirement aménagée en espaces verts hors accès et stationnement.

Il sera planté au moins deux arbres à tige d'essence locale par lot.

ART.11 Clôtures

Elles seront à la charge des acquéreurs.

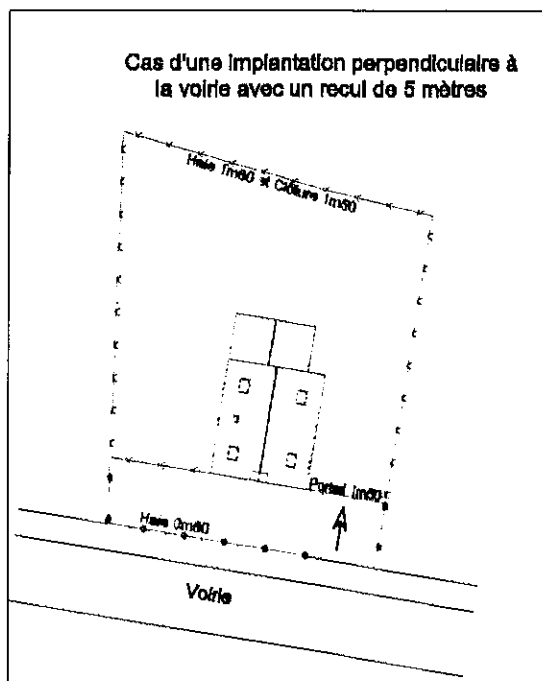
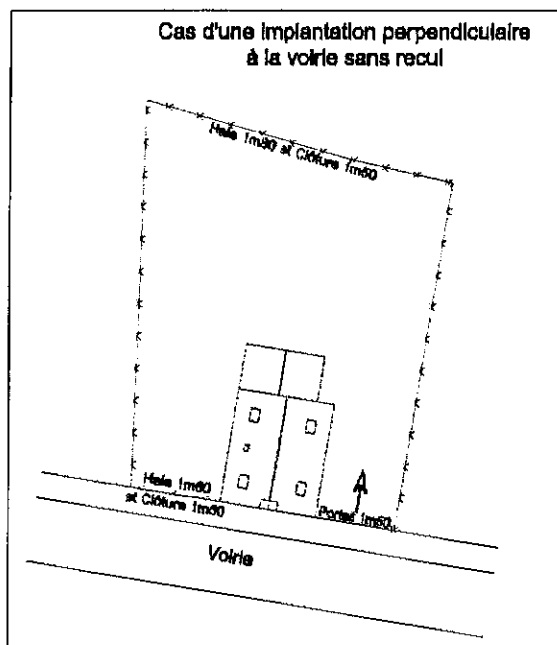
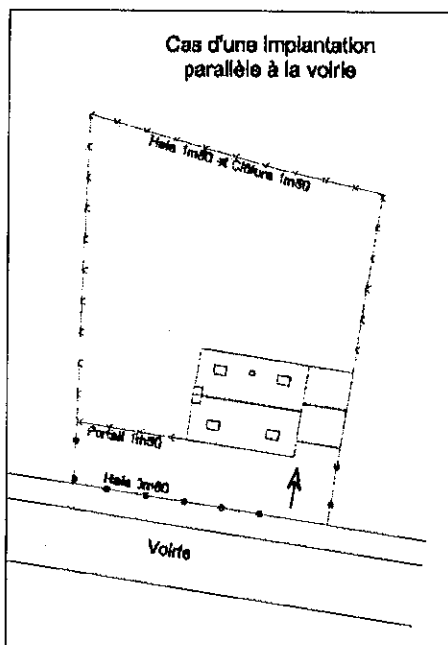
- Côté rue

~ Les clôtures seront implantées à l'alignement de la façade de la construction principale et seront constituées de haies de 1,80 m de haut maximum, éventuellement doublées côté d'un grillage plastifié vert 1,50 m de haut maximum. Ces clôtures pourront comprendre des portillons ou portails soutenus par des pilastres ou piquets métalliques d'une hauteur maximum de 1,50 m. Sur tous les lots, en limite de voie, il pourra être envisagé une plantation d'arbustes de hauteur maximum de 0,80m.

- En limites latérales (en limite séparative ou côté voirie) et en fonds de parcelles :

~ Elles seront constituées par un grillage de 1,50 m de haut maximum, doublé d'une haie végétale de hauteur maximum de 1,80 m jusqu'en alignement de la façade avant de la construction. Entre la façade avant et la voirie, elles seront constituées d'une haie de 0,80m de hauteur maximale.

Toutes les haies seront constituées d'essence locale.



IV. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ART.11 Surface hors œuvre nette

La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) maximale est de 250m² par lot pour tous les lots.

V. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique et des espaces communs.

Chaque acquéreur devra prévoir deux places de stationnement hors garage à l'intérieur de son lot.

Deux places de stationnement supplémentaires seront réalisées pour 50 m² de SHON créée pour l'exercice d'une profession libérale.

ANNEXES DOCUMENTAIRES

Les essences locales

Les éléments énoncés ci-dessous s'adressent aux particuliers désireux d'embellir leur jardin ou les espaces libres environnants leur construction. Ils peuvent être complétés par les listes produites notamment par le Parc Naturel Régional Scarpe Escaut.

LISTE D'ESPÈCES VÉGÉTALES AUTORISEES :

1 - ARBRES DE HAUTE TIGE

- <i>Acer platanoides</i>	Érable plane
- <i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
- <i>Salix alba</i>	Saule blanc
- <i>Bétula verrucosa</i>	Bouleau blanc
- <i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles
- <i>Acer campestre</i>	Érable champêtre
- <i>Alnus glutinosa</i>	Aulne
- <i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
- <i>Prunus avium</i>	Cerisier des oiseaux
- <i>Carpinus betulus</i>	Charme
- <i>Acer pseudoplatanus</i>	Érable sycomore
- <i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun

2 - BOSQUETS, HAUTEUR 3 METRES ET PLUS

- <i>Frangula alnus</i>	Bourdaie
- <i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
- <i>Ilex aquifolium</i>	Houx
- <i>Corylus avellana</i>	Noisetier
- <i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
- <i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier
- <i>Acer campestre</i>	Érable champêtre
- <i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
- <i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé

- <i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
- <i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
- <i>Carpinus betulus</i>	Charme
- <i>Hedera helix</i>	Lierre

3 - BOSQUETS, HAUTEUR INFERIEURE A 2 M

- <i>Viburnum lantana</i>	Viorne mancienne
- <i>Hedera helix</i>	Lierre
- <i>Rosa arvensis</i>	Rosier
- <i>Ribes alpinium</i>	Groseillier
- <i>Salix repens</i> « Nitida »	Saule rampant
- <i>Symphoricarpos chenaultii</i>	Symphorine

4 - ARBRES ISOLES LE LONG DES FOSSES

- <i>Salix alba</i>	Saule blanc
- <i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
- <i>Salix viminalis</i>	

5 - ARBRES CONVENANT POUR LA FORMATION D'ARBRES EN TETARD

- <i>Salix alba</i>	Saule blanc
- <i>Carpinus betulus</i>	Charme

6 - HAIE CHAMPETRE

- <i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine
- <i>Carpinus betulus</i>	Charmille
- <i>Ligustrum</i>	Troène
- <i>Hedera helix (en complément)</i>	Lierre
- <i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
- <i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe

Fait à VALENCIENNES LE **20 FEV. 2012**

LES LOTISSEURS

SA DU HAINAUT
SA à Courcelles-lez-Louvain
SA à Courcelles-lez-Louvain et Directoire
SA à Courcelles-lez-Louvain et Directoire
SA à Courcelles-lez-Louvain, Boulevard Saly
SA à Courcelles-lez-Louvain
P.O. Box 10000 - 59500 VALENCIENNES CEDEX 09
P.O. Box 10000 - 59500 VALENCIENNES CEDEX 09