

Lotissement Bastide Immobilier

Ville de VILLENEUVE D'ASCQ

REGLEMENT DE CONSTRUCTION

PREAMBULE - OBJET DU LOTISSEMENT

Le présent règlement a pour objet les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au lotissement.

L'ensemble des constructions édifiées dans le périmètre de ce lotissement sont soumises au **règlement UDb du Plan Local d'Urbanisme** de la Commune de Villeneuve d'ascq, ainsi qu'aux dispositions particulières du **présent règlement**.

Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un quelconque des lots, ou plusieurs lots ; que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en un titre locatif ou d'occupation.

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.

Les acquéreurs ou occupants à quelque titre que ce soit d'un lot du lotissement seront tenus de respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles du présent règlement.

ORDURES MENAGERES

Le dossier de demande de permis de construire doit clairement stipuler les dispositions prises pour l'entreposage des conteneurs individuels.

Si celui-ci n'est pas prévu dans la construction elle-même (par exemple, une surface réservée dans le garage), une aire d'entreposage extérieure de 1 m² doit être aménagée, et parfaitement masquée de la vue des riverains.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le règlement graphique.
- Concernant les lots 1 à 7, toute ou partie de la façade avant devra s'aligner sur la limite constructible (retrait de 5m00).
- Concernant le reste des lots, une implantation diffuse est souhaitée afin de marquer un aspect plus naturel.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les toitures

- Le corps principal de la construction sera en toit plat, les annexes pourront être couvertes d'une toiture monopente d'un minimum de 40°.

- Les façades : Aspect et couleurs

- Les façades seront majoritairement en briques de terre cuite de tonalité claire et faiblement nuancée.
- D'autres revêtements (pierre, enduit, zinc, bois...) sont autorisés sous réserve de ne pas représenter plus de 30% de la surface totale des façades.
- Le nombre de matériaux constitutifs de la façade est limité à deux.
- Les enduits seront talochés ou grattés fin ou lissés.

- Clôtures

- Sur les limites séparatives latérales, les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures pleines sont autorisées mais ne devront pas dépasser 10m00 au delà de la façade arrière, au delà elles seront constituées d'un treillage rigide.
- En façade des lots des haies arbustives (limitées à 1m50 de hauteur) seront plantées en limite de voie, les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, elles seront constituées par un grillage souple vert, à mailles carrées ou rectangulaires, d'une hauteur d' 1,20 mètre, intégré dans 2 rangs arbustifs plantés en quinconce.
- Les haies monospécifiques (une seule essence végétale) et les haies de conifères (thuyas, faux cyprès...) sont proscrites.

PERMIS D'AMENAGER – PA2

Rue Léon Jouhaux

Présentation du terrain

Le terrain objet de la demande d'aménagement est une pâture d'une surface de 12093 m².

Ce terrain est au cœur du Golf du Sart

On trouve donc à proximité immédiate un habitat épars.

L'environnement paysager est composé essentiellement d'un habitat individuel classique (maison avec jardin).

Aménagement du terrain (cf plan de voirie) :

Ce terrain est situé en zone UDb du PLU.

Il sera aménagé en terrain à bâtir (14 lots), il s'agira de 14 lots libres destinés à la construction à usage d'habitation. Une voie privée donnant sur la rue Léon Jouhaux sera créée permettant la desserte des futures parcelles.

Organisation et composition par rapport aux paysages environnant :

Cet aménagement sera composé d'une voie centrale avec de part et d'autre les parcelles à bâtir.

Le caractère privé et résidentiel du lotissement conservera les critères de son environnement proche actuel.

Choix retenu pour l'organisation de l'aménagement projeté :

Afin de respecter les contraintes liées à la perméabilité des voies nouvelles un bassin de tamponnement sera mis en place sous l'espace vert au bout de la voie nouvelle. Les poubelles pourront être déposées les jours de ramassage à l'entrée du lotissement dans l'espace réservé à cet effet.

Traitement minéral et végétal des voies et espaces communs :

Se référer au programme des travaux (annexe PA8). Conformément au PLU il sera réservé 15% d'espace vert.

Aspect des constructions et des clôtures :

Par respect des règles d'urbanisme de la zone UDb, un recul de 3m00 minimum sera à respecter pour la construction principale entre les limites de lots.

Gestion des équipements communs :

Le lotisseur s'engage à constituer une association syndicale des acquéreurs des lots (cf pièce PA 12).

PROGRAMME DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

Présentation :

Le terrain à lotir est situé sur la commune de Villeneuve d'Ascq, au nord-ouest du territoire. L'opération est raccordée sur la rue Léon Jouhaux par une voie privée de desserte.

La superficie de l'opération est d'environ 1,19 ha, le projet comprend l'aménagement de 14 parcelles libres de constructeur.

L'opération se trouve dans une zone UDb 0.20.

La voirie et les réseaux d'assainissement conserveront un caractère privatif à l'intérieur de l'emprise de l'opération.

L'assainissement est du type séparatif avec tamponnement et régulation des eaux pluviales de la voirie et récupération des eaux usées domestiques par un poste de refoulement avant rejet au réseau public de la rue Léon Jouhaux.

Les eaux pluviales des 14 lots sont tamponnées dans le bassin de rétention.

La desserte en eau potable, en électricité, en gaz et le raccordement sur le réseau téléphonique et télédistribution se font à partir des réseaux existants situés rue Léon Jouhaux à proximité de l'opération.

Des fourreaux pour la mise en place de la fibre optique seront prévus dans la tranchée commune.

Les travaux de viabilisation sont pris en charge par le lotisseur, ils sont réalisés en une seule tranche.

Une permission de voirie sera sollicitée auprès des services voirie de LMCU.

I. Voirie

La desserte de l'opération s'effectuera par une voirie privée de 4,75 mètres de large.

La constitution de la chaussée classique est la suivante :

- Toile géotextile anticontaminante classe IV.
- Couche de forme en calcaire 0/80 classé D31 d'une épaisseur mini de 50 cm.
- Couche d'accrochage.
- Fondation en grave bitume 0/14 d'une épaisseur de 7 cm.
- Couche d'accrochage.
- Couche de roulement en béton bitumeux 0/6 d'une épaisseur de 4 cm.

La chaussée à dévers unique est pentée à 2cm/m, elle est délimitée par un bloc bordure/caniveaux de type A2/CS1.

La voie en impasse est terminée par une aire de retournement qui permet la manœuvre des véhicules de secours.

Une aire de présentation des conteneurs d'ordures ménagères est réalisée à l'entrée de l'opération rue Léon Jouhaux.

II. Assainissement – Réseau séparatif

L'assainissement est du type séparatif avec tamponnement et régulation des eaux pluviales de la voirie et des parcelles, collecte gravitaire des eaux usées domestiques vers un poste de refoulement avant rejet au réseau public de la rue Léon Jouhaux.

Les eaux pluviales des 14 lots sont gérées avec le tamponnement de la voirie.

Le réseau d'assainissement pluvial est conçu pour une occurrence trentennale (30 ans), il est constitué de canalisations en PVC SN8 pour le réseau EP.

Le réseau des eaux usées est constitué d'une canalisation Ø200 mm en PVC SN8.

Un poste de refoulement sera réalisé à l'extrémité de la voirie privée.

Il n'y a pas de réseau EU public au droit de l'opération. Il sera nécessaire que LMCU réalise une extension de son réseau.

Une demande de raccordement devra être réalisée auprès du gestionnaire de réseau communautaire LMCU.

Une inspection vidéo des réseaux, des essais d'étanchéité sur les canalisations et des tests de compactage (conformément au fascicule 70) seront réalisés après travaux.

II.1 – Réseau EP.

Les eaux pluviales de ruissellement issues de la voirie seront collectées par l'intermédiaire de bouches d'égout ou de grille avaloir équipées de filtres et d'une décantation de 120 litres permettant le traitement de la pollution avant tamponnement dans le bassin de rétention et régulation calé à 4 l/s.

Le bassin de rétention en éléments modulaires, de dimension 36 x 4 x 0,99 m permettra le stockage d'un volume total d'environ 135,43 m³ pour un volume utile trentennal de 135,10 m³.

Une servitude de tréfonds pour le passage du réseau EP vers le fossé sera créée pour les lots n°9 et 10.

II.2 – Réseau EU.

Les parcelles seront raccordées au réseau projeté de Ø200 mm par des branchements de Ø160 mm. Des boîtes de branchement Ø400 mm sont implantées en trottoir ou en espace vert à la limite de l'emprise.

Un poste de refoulement sera installé au point bas de la voie (entre les lots n°9 et 11).

III. Services concédés

Tous les réseaux divers seront posés en tranchée commune ouverte par l'aménageur à l'intérieur de l'opération. Ceux-ci se raccorderont à ceux existants de la rue Léon Jouhaux.

Chaque parcelle libre sera équipée d'un coffret ERDF, d'un coffret GRDF, d'un puisard FT et d'un regard compact pour l'eau potable.

III.1 – Eau potable et défense incendie

Les travaux seront conformes aux prescriptions du gestionnaire du réseau (Eaux du Nord) et du S.D.I.S. du Nord en ce qui concerne l'adduction d'eau potable et la défense incendie.

Eaux du Nord pose sa canalisation dans la tranchée commune ouverte par le lotisseur.

Chaque parcelle dispose d'un regard compact pour compteur d'eau implanté à la limite de l'emprise en domaine privé.

La défense incendie sera conforme aux prescriptions du S.D.I.S. du Nord. Un poteau incendie sera implanté à l'entrée de l'opération.

III.2 – Electricité

Le raccordement de l'opération sera effectué sur le réseau public se trouvant à proximité de l'opération.

ERDF pose le réseau BT dans la tranchée ouverte par le lotisseur et réalise pour les parcelles libres les branchements jusqu'au coffret S 22 implanté par l'aménageur à la limite d'emprise sur la parcelle.

III.3 – Gaz

Le raccordement de l'opération sera réalisé à partir du réseau existant rue Léon Jouhaux. GRDF pose sa canalisation dans la tranchée commune ouverte par le lotisseur et réalise les branchements jusqu'au coffret S2300 implanté à la limite d'emprise sur la parcelle.

III.4 – Téléphone

L'aménageur prend à sa charge le génie civil du réseau de desserte téléphonique en accord avec les services compétents de l'opérateur téléphonique.

Les travaux comprendront la fourniture et la pose de 3 gaines PVC Ø42/45 mm ainsi que leur protection, la construction de chambres de tirage normalisées et la pose des puisards de branchement individuel 30 x 30 x 50 à la limite de l'emprise.

Le branchement des parcelles se fait au moyen de 2 gaines PVC Ø42/45 mm.

Le raccordement est prévu sur le réseau aérien existant de la rue Léon Jouhaux.

III.5 – Numéricable

L'aménageur prend à sa charge le génie civil du réseau de desserte Numéricable en accord avec les services compétents de Numéricable.

Les travaux comprendront la fourniture et la pose de 2 gaines PVC Ø60 mm ainsi que leur protection. Les chambres de tirage ainsi que les puisards de raccordement seront communes avec le réseau de téléphone.

Le branchement des parcelles se fait au moyen d'une gaine PVC Ø42/45 mm.

Le raccordement est prévu sur le réseau aérien existant de la rue Léon Jouhaux.

III.6 – Fibre optique

L'aménageur prend à sa charge le génie civil du réseau câblé en accord avec les services compétents de l'opérateur.

Les travaux comprendront la fourniture et la pose de 2 gaines PVC Ø42/45 mm ainsi que leur protection, la construction de chambres de tirage normalisées et le raccordement sur les puisards de branchement individuel 30 x 30 x 50 à la limite de l'emprise.

Le branchement des parcelles se fait au moyen d'une gaine PVC Ø42/45 mm.

III.7 – Eclairage public

L'aménageur réalise le réseau d'éclairage à l'intérieur de l'opération.

Le raccordement de l'éclairage sera réalisé sur une armoire de commande implantée à proximité du poste de refoulement.

Des candélabres sont implantés le long de la voirie en haut de trottoir. Ils auront une hauteur de 5 m.

IV. Portail

Un ensemble portail + portillon sera posé à l'entrée de l'opération.

L'alimentation du portail se fera depuis le coffret des Services Généraux situé à côté du poste de refoulement. Chaque parcelle sera raccordée sur le réseau d'interphonie.

V. Espaces verts

L'aménagement des espaces verts comprend :

- La plantation de sujets « couvre sol » sur les espaces verts d'accompagnement de la voirie.
- L'engazonnement des espaces verts communs.
- La plantation d'arbres de haute tige.
- La plantation de haies de charmilles.

Fait à Villeneuve d'Ascq, le 16 juillet 2014

Le bureau d'Etudes

L'Aménageur