



# TERRAINS A BATIR

## AUCHEL – Cité Bois de Saint Pierre



**Maisons  
& Cités**

**Commune d'AUCHEL**

**Cité du Bois de Saint Pierre**

**Lotissement de 44 lots libres**

Bâtir ensemble  
l'avenir  
de nos cités



# PRESENTATION DU PROJET

Le projet sera constitué de :

44 terrains à bâtir libres de constructeur réalisés en 2 tranches :

- Tranche 1 : 17 lots (lots N°43 à N° 57 et lots N° 90 et N°91)
- Tranche 2 : 27 lots pour la deuxième tranche

Dans 1<sup>er</sup> temps, seuls les lots de la tranche N°1 seront commercialisables.

Les surfaces approximatives sont précisées dans le plan de composition annexé.

Les surfaces définitives des terrains à bâtir seront précisées après le bornage et la division cadastrale par le Géomètre-Expert de l'opération.

Les autorisations ont été obtenues sous forme d'un permis d'aménager :

N° 062 04807 00002

# VUE AERIENNE



Zone à aménager

Lots 43 à 57

Lots 90 et 91

chelle 1 : 2 393

50 m

# PRINCIPE DE CONSTRUCTION

Les terrains à bâtir sont situés en zone UB.

Les constructions neuves devront respecter :

- Le Code de l'Urbanisme.
- Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'AUCHEL.
- Le règlement de lotissement mis en annexe.

Une étude de sol a été réalisée et sera fournie aux clients sur simple demande.

# AMENAGEMENT DES TERRAINS

Chaque terrain est équipé :

- De coffrets normalisés ENEDIS / GRDF,
- D'une boîte de raccordement ORANGE,
- D'un coffret Paragel pour l'eau potable,
- D'une boîte de branchement pour les eaux usées en limite du domaine public.

L'emplacement des différents coffrets et boîtes n'est pas modifiable.

Il appartient à l'acquéreur et/ou à son constructeur de contrôler que ces derniers ne gêneront pas l'accès à la parcelle par rapport à l'implantation de la construction neuve.

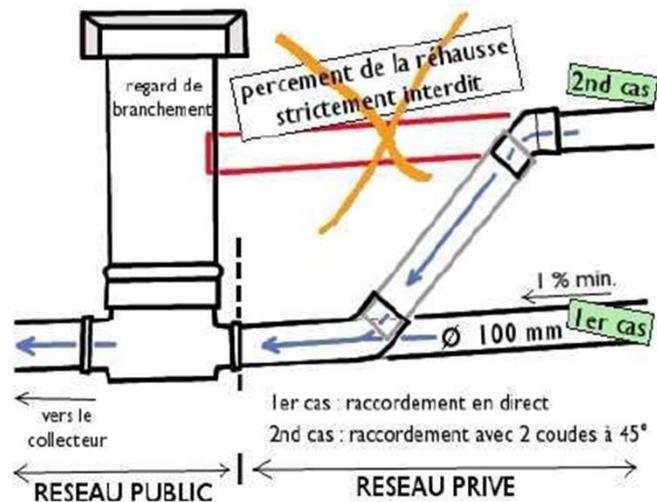
# PRINCIPE DE BRANCHEMENT

## Principe général du branchement eaux usées :

Tout raccordement de canalisation d'eaux usées doit être effectué en fond du regard de branchement existant en limite de propriété.

**Tout percement dans la rehausse est strictement interdit (toute chute en eaux usées entraînera une non-conformité et une nécessaire reprise du branchement par l'acquéreur).**

## RACCORDEMENT SUR LE REGARD DE BRANCHEMENT



Comme le démontre le schéma ci-dessus, deux types de raccordement sont possibles :

- 1er cas : raccordement en direct en fond de regard existant,
- 2e cas : raccordement en fond de regard existant mais avec 2 coudes à 45° positionnés en amont, afin de limiter la profondeur de tranchée.

Tout raccordement devra se faire par l'intermédiaire d'une canalisation de diamètre adapté au regard de branchement existant, afin de préserver toute étanchéité :

- Diamètre de l'attente en regard de branchement : Diamètre 160 mm,
- Diamètre du tuyau à poser en domaine privé : Diamètre 100 mm (en général).

Il sera donc nécessaire d'insérer une pièce de réduction D160 / D100 en fond de regard de branchement.



## ASSAINISSEMENT / EAUX USEES :

Le présent document a pour objectif de présenter le principe de branchement à respecter en assainissement eaux usées.

Les branchements privés d'eaux usées (liaison réalisée par les acquéreurs entre l'habitation et le regard de branchement eaux usées existant en limite de propriété) doivent respecter les principes suivants, sous peine de non-conformité et de non reprise des ouvrages d'assainissement situés en domaine public par le concessionnaire.

Un contrôle de l'ouvrage sera réalisé.

# PRINCIPE DE BRANCHEMENT

## EAUX PLUVIALES:

AUCUN rejet d'eaux pluviales n'est accepté sur le domaine public.

Les eaux pluviales des espaces privés (toitures des habitations/annexes, allées d'accès et stationnements) seront gérées impérativement sur chaque parcelle par des dispositifs appropriés ( puits d'infiltration et/ou tranchée drainante).

Chaque acquéreur posera en limite de propriété public/privé un caniveau grille afin de capter les eaux pluviales provenant du ruissellement des accès.

Dans chaque permis de construire devra figurer précisément le positionnement et le descriptif des ouvrages d'infiltration.

# PRIX DE VENTE

N° LOT	Surfaces approximatives ( en m <sup>2</sup> )	Orientation	Prix de vente TTC (TVA 20%)
43	641	SE	41 800,00 €
44	593	SE	38 500,00 €
45	476	SE	36 500,00 €
46	476	SE	36 500,00 €
47	617	SE	40 300,00 €
48	647	SE	47 700,00 €
49	647	SE	47 700,00 €
50	696	SE	48 900,00 €
51	714	NO	47 900,00 €
52	566	NO	38 700,00 €
53	548	NO	38 200,00 €
54	507	NO	35 500,00 €
55	531	NO	36 500,00 €
56	587	NO	41 500,00 €
57	587	NO	45 500,00 €
61	560	SE	37 500,00 €
90	658	NO	42 500,00 €
91	423	NO	32 500,00 €

Le prix de vente ne comprend pas :

- Les droits et honoraires d'actes notariés
- Les frais de publicité foncière
- Les frais se rapportant aux prêts
- Les frais de raccordements aux réseaux
- La taxe d'urbanisme
- La Participation au Financement de l'Assainissement Collectif ( P.F.A.C.)

Une somme de 950 € sera séquestrée au titre de dépôt de garantie :

- Pour les éventuels dégâts occasionnés sur la chaussée et/ou sur les équipements de VRD en domaine public.
- Pour une non-conformité de raccordement au réseau d'eaux usées.
- Pour les éventuels déblais de construction laissés par les constructeurs en domaine public.

Bâtir ensemble  
l'avenir  
de nos cités



# CONTACT

**Renseignements et informations auprès de :**

**Jean-Michel GALLET**

**Téléphone : 03 91 84 13 54**

**06 84 26 61 97**

**Mail : [jean-michel.gallet@maisonsetcites.fr](mailto:jean-michel.gallet@maisonsetcites.fr)**

**Sarah FOULON**

**Téléphone: 03 91 84 13 60**

**Mail: [sarah.foulon@maisonsetcites.fr](mailto:sarah.foulon@maisonsetcites.fr)**

# PLAN DE COMPOSITION



ensemble  
l'avenir  
et nos cités



# ANNEXES

AUCHEL

Lotissement « Résidence St Pierre »

Règlement écrit

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE 1. - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

En complément aux règles du P.L.U en vigueur, sont interdits à l'intérieur du lotissement :

- les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- les étangs à usage privé,
- les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels,
- l'édification de constructions provisoires, ou de caractère précaire : d'élevage d'animaux (volières, poulaillers, clapiers, étables ou porcheries, etc...),
- les bâtiments à usage : industriel, d'entrepôts commerciaux, d'équipements liés aux sports et loisirs, agricole ou forestier, équipement hôtelier.

### **ARTICLE 2. - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

Pas de prescriptions autres que celles prévues au P.L.U en vigueur.

AUCHEL

Lotissement « Résidence St Pierre »

Règlement écrit

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

En complément aux règles du P.L.U en vigueur :

Les accès aux parcelles (entrées caractérisées) et les voiries seront conformes aux dispositions portées au règlement graphique (pièce n°9), au plan de voirie assainissement (pièce n°8.1) et au programme des travaux (pièce n°8.3) joints au présent dossier qui fixent leurs localisations obligatoires.

### **ARTICLE 4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

En complément aux règles du P.L.U en vigueur :

Toutes les constructions devront être raccordées au réseau d'eau potable, électricité, assainissement vanne et téléphone en attente de limite de propriété selon les modalités techniques définies sur le plan voirie assainissement (pièce n°8.1), le plan réseaux (pièce n°8.2) et le programme des travaux (pièces n°8.3), pièces jointes au présent dossier.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle sur chacun des lots privatifs. 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.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-B du code de la santé publique et par l'article R111 12 du code de l'urbanisme.

Les raccordements devront être effectués conformément aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur, aux prescriptions des services publics intéressés.

### **ARTICLE 5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions autres que celles du P.L.U en vigueur.

### **ARTICLE 6. - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

En complément aux règles du P.L.U en vigueur :

Les constructions devront être implantées selon les dispositions définies au règlement graphique (pièce n°9). Les constructions ne peuvent être édifiées que dans les zones de constructibilité définies sur le règlement graphique et respecter la ou les directions d'orientation du faîtage principal. La construction des

# ANNEXES

AUCHEL

Lotissement « Résidence St Pierre »

Règlement écrit

garages se fera de préférence le plus proche possible de l'entrée charretière imposé sur le règlement graphique.

Les permis de construire devront impérativement intégrer les accès aux parcelles figés sur le projet ; les emplacements de chaque entrée charretière de parcelle sont figées et ne pourront absolument pas être déplacées. Aucune dérogation ne sera admise.

Les entrées piétonnes se feront uniquement par les entrées charretières de parcelles.

## **ARTICLE 7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En complément aux règles du P.L.U en vigueur :

Les constructions devront être implantées selon les dispositions définies au règlement graphique (pièce n°9), pièce jointe au présent dossier.

## **ARTICLE 8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les tertres sont interdits

Pas d'autres prescriptions autres que celles prévues au P.L.U en vigueur.

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

Pas de prescriptions autres que celles prévues au P.L.U en vigueur.

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

En complément aux règles du P.L.U en vigueur :

La hauteur maximale des constructions est limitée à trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tel que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur de plancher sera comprise entre +10 et +40 cm par rapport au niveau de la terre naturel de départ.

AUCHEL

Lotissement « Résidence St Pierre »

Règlement écrit

## **ARTICLE 11. - ASPECT EXTERIEUR**

En complément aux règles du P.L.U en vigueur :

### **CLOTURES**

#### **a) Haies et grillages**

La pose des clôtures n'est pas obligatoire. Cependant, s'il est décidé d'en poser, les limites de la propriété sont matérialisées exclusivement de la façon suivante :

– **En limite de domaine public** : La clôture pourra être soit : un grillage plastifié vert ou un treillis soudé vert avec des poteaux bois ou métalliques de hauteur réglementaire, soit un muret maçonné de même brique que la construction.

La clôture grillagée pourra être doublée d'une haie champêtre en façade de domaine public (hauteur 1,50 maximum, plantée à 0,50 m de la limite parcellaire à l'intérieur des lots)

– **En limite séparative de parcelles** : Grillage plastifié vert ou treillis soudé vert (hauteur réglementaire PLU) doublé d'une haie (hauteur maximum 2,00 m) plantée à 0,50 m de celui-ci à l'intérieur des lots. La haie sera soigneusement entretenue.

Les haies de clôture seront réalisées en mélange parmi les essences locales : charme, aubépine, prunellier, hêtre, érable, noisetier, ifs, houx, etc. Ils peuvent être complétés par des arbustes à fleurs tels que cornus, philadelphus, rosiers, viburnum, etc.

Les thuyas, pyracanthas et berberis sont tolérés.

Les emplacements privatifs réservés à l'accès et au stationnement, seront obligatoirement libres de toute clôture sur rue.

#### **b) Portails**

Pour les lots libres de constructeur, les portails d'accès aux parcelles seront obligatoirement placés soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement de la voie de desserte, soit en fond des entrées charretières en béton réalisées par l'aménageur.

Une demande d'autorisation de clore sera à demander si elle n'a pas été intégrée au permis de construire.

### **ANNEXES**

#### **a) Extensions, annexes accolées et isolées**

Les murs extérieurs des extensions et annexes accolées devront être réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale. Les annexes isolées devront être réalisées, soit dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale, soit en bois vernis ou teinté.

Ces règles ne s'appliquent pas aux serres, ni aux vérandas vitrées.

Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne pourront excéder 2 mètres de haut et 4 mètres de longueur à partir de la construction de la façade arrière.

Les toitures des annexes accolées à l'habitation devront avoir la même toiture que celle du bâtiment attenant. Elles seront en matériaux identiques à ceux de la construction principale. Ces règles ne s'appliquent pas aux serres, ni aux vérandas vitrées.

# ANNEXES

AUCHEL

Lotissement « Résidence St Pierre »

Règlement écrit

Un abri de jardin est autorisé par lot. Sa surface ne devra pas dépasser 15m<sup>2</sup> et de hauteur au faitage 3.5m.

## **b) Garage**

Les garages pourront être, soit :

- Dans le volume de l'habitation en rez-de-chaussée de la construction ou accolé à ce volume,
- Dans le sous-sol de l'habitation sous condition que l'accès se fasse par le pignon ou par la face arrière,

## **ARTICLE 12. - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du P.L.U en vigueur.

Nota : pour les lots libres de constructeur, les entrées charretières calibrées à 5.00 mètres de large permettent le stationnement de deux véhicules. Celles réservées à l'accès et au stationnement, seront obligatoirement maintenues libres de toute clôture sur rue.

## **ARTICLE 13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

En complément aux règles du P.L.U en vigueur :

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts ou en jardins, à ce titre elles ne pourront être occupées même temporairement par des dépôts ou des bonbonnes de gaz à l'air libre.

Les plantations réalisées par l'aménageur doivent être conservées et entretenues. Les arbres qui devront être abattus seront remplacés par des plantations d'espèces équivalentes.

Les potagers devront être situés en partie arrière des constructions.

AUCHEL

Lotissement « Résidence St Pierre »

Règlement écrit

## **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescriptions autres que celles prévues au P.L.U en vigueur.

# ANNEXES

AUCHEL

Lotissement « Résidence St Pierre »

Règlement écrit

## SECTION IV – Cadre REGLEMENTAIRE

### **ARTICLE 15. - FORCE OBLIGATOIRE**

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du Lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

En cas de transgression ou de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour juger de tout litige.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

### **ARTICLE 16. - CONDITIONS GENERALES DE VENTES**

#### **VENTES DES LOTS**

La vente des lots constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droits.

Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix en raison de son état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modifications des tracés et de surfaces des lots autres que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.

Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent règlement du lotissement seront nuls et non avenue.

### **ARTICLE 17. - MESURAGE ET BORNAGE**

Le plan masse permet de situer les lots et ne donne qu'une information sur leur contenance et leurs dimensions. Seul le plan de bornage fera foi. L'acquéreur ne pourra exercer aucun recours relatif à la surface du lot et aux cotes périmétriques indiquées au plan masse.

Préalablement à la mise en vente, le lotisseur fera procéder au mesurage et au bornage des lots par un Géomètre Expert.

Les limites seront matérialisées par des bornes ou repères notés au plan de bornage.

Chaque acquéreur devra prendre soin de la conservation de ces repères.

Un plan régulier de chaque lot, définissant les limites du lot, sa contenance définitive, sera dressé par ledit géomètre et sera obligatoirement annexé à l'acte de vente.

Les frais du géomètre résultant de cette opération seront supportés par le Lotisseur.

Toute reconstitution du piquetage par suite de la disparition des repères sera effectuée aux frais de l'acquéreur.

AUCHEL

Lotissement « Résidence St Pierre »

Règlement écrit

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais vérifier le plan et le bornage de son lot, aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.

Ce plan devra être utilisé pour l'établissement du plan masse annexé à la demande de permis de construire que tout propriétaire devra demander avant construction.

### **ARTICLE 18. - SERVITUDES**

#### **SERVITUDES GENERALES**

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir examinés sur place. Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.

### **ARTICLE 19. - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

#### **REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

Chaque propriétaire doit construire dans le respect des dispositions de ce règlement et du règlement d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Tout démarrage de travaux est assujéti à l'obtention obligatoire du permis de construire.

Il est tenu directement à l'égard des autres propriétaires, de réparer tous désordres ou dommages pouvant provenir du fait de ses travaux.

### **ARTICLE 20. - REGLES D'INTERET GENERAL**

#### **CONSTRUCTIONS**

Les constructions établies sur chaque lot ne peuvent être affectées qu'à l'habitation.

Il est conseillé aux acquéreurs de procéder aux études, examens et sondages, qui s'avèreraient utiles pour la définition de leur projet et des précautions éventuelles à prendre. Il est ici rappelé que les terrains ont fait l'objet d'une reconstitution de sols sous les emprises des anciens logements. L'acquéreur reconnaît être parfaitement informé de cet état de fait.

Dans les six mois de l'achèvement des travaux, le propriétaire devra avoir fait disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux de construction divers.

Délai de construction : 6 mois après permis de construire.

#### **AFFICHAGES**

Toute publicité par panneaux, affiches, sous quelque forme et en quelque endroit que ce soit est interdite, à l'exception :

- des affiches ou panneaux indiquant qu'une maison est à vendre ou à louer,
- des panneaux, dits de chantier, des affiches des permis de construire, des panneaux publicitaires jugés nécessaires par le lotisseur.

# ANNEXES

AUCHEL

Lotissement « Résidence St Pierre »

Règlement écrit

## **ARTICLE 21. - VOIRIE**

Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par les entrepreneurs domestiques ou ouvriers travaillant pour son compte, il devra faire remettre en état les parties détériorées, immédiatement, à ses frais.

Chaque acquéreur versera lors de la vente du terrain, une caution de 2000 € HT au lotisseur, Cette caution sera restituée en partie ou en totalité après la fin des travaux de réalisation du logement de la parcelle selon les modalités suivantes :

Si l'activité d'une entreprise ayant un lien direct ou indirect avec les travaux de construction du bâtiment de la parcelle de l'acquéreur conduit à des dégradations du domaine public, le lotisseur déduira le coût de réparation des dégâts de la caution.

Le lotisseur sera le seul à pouvoir juger de la responsabilité de telle ou telle tiers ou entreprise ayant provoqué les dégâts, sur la base de photos ou de simple constatation visuelle sur site, la décision du lotisseur ne pourra en aucun cas être remise en question.

Lorsque la dégradation ne peut être affectée à un tiers précis, le coût de réparation des dégâts sera répercuté sur l'ensemble des cautions déposées lors de la dégradation.

## **ARTICLE 22. - ORDURES MENAGERES**

Les récipients destinés au ramassage des ordures ménagères ne devront être entreposés sur la voirie publique que le temps nécessaire à leur enlèvement.

## **ARTICLE 23. - CHARGES**

Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis. Dès que les espaces communs seront classés dans le domaine public communal, chaque propriétaire sera alors astreint aux charges communales de voirie en résultant et en vigueur dans la commune.

## **ARTICLE 24. - ADHESION AU PRESENT REGLEMENT**

La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement de lotissement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

## **ARTICLE 25. - APPROBATION ADMINISTRATIVE**

Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation du Lotissement. Les dispositions du règlement seront définitives dès lors que cette approbation aura été obtenue. Elles seront obligatoires pour tous les propriétaires de lots compris dans le lotissement, ainsi que pour leurs successeurs ou ayants droits à titre quelconque.

**MAISONS & CITES HABITAT**  
Société Coopérative Non Lucrative Collectif  
R.C.S. DOUAI N° 528 118  
167, Rue des Poulons  
B.P. 60 049  
59 501 DOUAI CEDEX  
Tél.: 03 27 99 85 85 - 03 27 99 85 99

Bâtir ensemble  
l'avenir  
de nos cités

