

## DEFINITION DU LOTISSEMENT

### PREAMBULE

#### 1.1. DESIGNATION

Le lotissement de 38 lots libres et de 2 macrolots, dénommé « le Fief d'Aubigny » sur le territoire de la Commune de Saint-Amand-Village.

#### 1.2. PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique aux 38 lots libres (lots n°1 à 38) ainsi qu'aux 2 macrolots.

Les dimensions, formes, superficies approximatives des lots sont définies sur le plan de composition et de servitudes ci-annexé, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du P.L.U. applicables au jour du permis d'aménager ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

N.B. : la position des limites et la superficie des lots ne seront définitives qu'après bornage sur le site par le géomètre expert.

## 1 - TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1.1 - DESTINATION DES LOTS

Les lots sont réservés à l'usage principal d'habitation. Il sera autorisé une habitation par lot. Toutefois, l'exercice d'une profession libérale ou assimilée sera autorisé à condition qu'il ne nuise pas à la tranquillité du lotissement (*il devra notamment être prévu sur les lots concernés, le stationnement nécessaire à l'activité sous réserve de préserver le caractère paysager du lotissement*), et sous réserve que l'architecture de la construction lui confère un caractère d'habitation. Il s'agit bien ici de professions libérales ou assimilées sans qu'aucun stockage extérieur lié à ses activités ne soit autorisé.

La commune s'engage à ce que au moins 20% des logements soient destinés à de la location. (soit 3 lots libres au minimum en plus des 6 logements des macrolots)

### ARTICLE 1.2 - REGROUPEMENT DES LOTS

La réunion de deux lots pour permettre l'édification d'une seule construction, n'est pas autorisée.

## 2 - EDIFICATION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

### ARTICLE 2.1 - REGLEMENTATION GENERALE

Les constructions seront édifiées conformément aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicables à la Commune, et devront répondre à toutes les exigences du règlement sanitaire et à celles des règlements propres à l'édification des constructions à usage d'habitation.

### ARTICLE 2.2 - REGLEMENTATION PARTICULIERE

Ces règles générales sont complétées ou précisées par les indications portées au plan valant «règlement graphique (PA4) (*marge de reculement, accès automobile interdit et/ou préférentiel, etc.*) et les dispositions du présent règlement quand elles sont différentes de celles du P.L.U.

S'il y avait divergence entre les règles générales et celles énoncées au paragraphe ci-dessus, il conviendrait d'appliquer les règles les plus contraignantes.

### Par rapport aux voies et emprises publiques existantes et aux voies internes du lotissement :

Les bâtiments seront implantés dans la zone de constructibilité prévue au plan PA4.

Les acquéreurs devront aménager une zone privative non close de 5m x 5m devant permettre le stationnement de deux véhicules.

### Par rapport aux limites séparatives :

Les bâtiments seront implantés dans la zone de constructibilité prévue au plan PA4 et conformément aux règles ci-après :

#### Par rapport aux limites séparatives créées par le lotissement :

Les constructions devront soit être implantées sur la limite ou respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

La longueur maximale d'implantation des constructions sur une même limite de propriété devra être de 7m50.

Les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 12m<sup>2</sup> et la hauteur totale est inférieure à 2,20m pourront cependant être implantés dans la zone de retrait par rapport aux limites séparatives de propriétés.

Un seul abri de jardin par lot sera autorisé.

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3m ; Cette distance peut être réduite à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies et que la hauteur des façades est inférieure ou égale à 3m50.

**ARTICLE 2.3 - REPARTITION DE LA SUPERFICIE PLANCHER**

Pour chacun des lots, la Superficie de Plancher maximale autorisée est de 200 ou 250 m<sup>2</sup>.

Pour chacun des macro-lots, la Superficie de Plancher maximale autorisée est de 600 m<sup>2</sup>.

### 3 - ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 3/1 - ASPECT GENERAL (ARTICLE 1AU 11 DU PLU)

Se référer à l'article 1AU 11 modifié du PLU.

#### ARTICLE 3/2 - HAUTEUR ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 2 non compris les combles aménageables ou non, ou un étage en attique.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, ne doivent pas excéder 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

#### ARTICLE 3/3 - SOUS-SOL

Les sous-sols sont interdits.

#### ARTICLE 3/4 - COUVERTURE DES BATIMENTS

Se référer à l'article 1AU 11 du PLU ; de plus :

Les toitures devront avoir une couleur ardoise gris moyen ou foncé ou zinc.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

#### ARTICLE 3/5 - SERRES, VERANDAS, ANNEXES, ABRIS

Les bâtiments annexes non contigus devront être réalisés dans des matériaux dont les teintes s'harmonisent avec celles du bâtiment principal.

#### ARTICLE 3/6 - HABITAT BIOCLIMATIQUE

Les règles décrites à l'article 3 pourront être adaptées en cas d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire. Les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux « bâtiments bioclimatiques », « Haute-Qualité-Environnementale »,... sont aussi autorisées ; elles pourront déroger aux règles de toiture dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

#### ARTICLE 3/7 - PANNEAU PUBLICITAIRE ET ENSEIGNE

Dans le cas où serait installée une activité dans les bâtiments, ne seront autorisées que les plaques professionnelles avec nom et raisons sociales qui devront s'intégrer au bâtiment et resteront de faibles dimensions, conformément au règlement Communal applicable.

#### 4 - CLOTURES - PLANTATIONS - TERRASSEMENTS

##### ARTICLE 4/1 - CLOTURES ET MURS A L'ALIGNEMENT DES VOIES ET AUTRES PARTIES COMMUNES

###### En alignement de la rue de la voie interne :

Le lotisseur prendra en charge la plantation **en domaine privé** d'une haie sur chacun des lots afin de souligner de façon homogène la limite du futur domaine public. Elle sera de type haie bocagère en périphérie du lotissement et de type haie fleurie à l'intérieur du lotissement.

**Les acquéreurs pourront poser une clôture d'une hauteur maximale de 1,20 m, constituée d'un treillis soudé rigide vert ou d'un grillage plastifié vert double torsion posé sur poteaux métalliques vert ou poteaux bois. La clôture sera posée à l'intérieur de la parcelle sur le domaine privé derrière la haie, de sorte que seule la haie soit visible depuis le domaine public.**

Cette clôture n'est pas obligatoire.

**L'entretien des haies plantées par le lotisseur sur les lots restera à la charge des acquéreurs.**

###### En limite Nord et Ouest du lotissement :

Le lotisseur plantera une haie bocagère au droit de la limite Ouest des lots 1 et 5 à 14 et au droit de la limite Nord des lots 1 à 4 et 32 à 34.

Les acquéreurs pourront poser une clôture d'une hauteur maximale de 1,20 m, constituée d'un treillis soudé rigide vert ou d'un grillage plastifié vert double torsion posé sur poteaux métalliques vert ou poteaux bois.

###### En limite Est du lotissement :

La limite Est du lotissement ne correspond pas à la limite de propriété, mais à la limite des zones 1AU et N du PLU.

Le lotisseur cède en complément à chaque acquéreur des lots 25 à 32, une petite bande de terrain située en zone N.

Bien que non comprise dans le périmètre du lotissement, les acquéreurs des lots 25 à 32 auront l'obligation de poser une clôture de type treillis soudé rigide vert ou d'un grillage plastifié vert double torsion posé sur poteaux métalliques vert ou poteaux bois, d'une hauteur maximale 1,20 m en limite de propriété.

Si une haie est plantée, elle sera de type haie vive fleurie d'essences régionales (de type viorne, daphné, lilas...cf article 4/3).

Les acquéreurs pourront poser des portails d'une hauteur maximale de 1,60 m.

##### ARTICLE 4/2 - CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Sur les limites séparatives créées par le lotissement, les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage plastifié vert double torsion posé sur poteaux métalliques vert ou poteaux bois.

Si une haie est plantée, elle sera de type haie vive fleurie (de type viorne, daphné, lilas, cf article 4/3).

La hauteur totale de la clôture sera limitée à 1,20 m.

Le propriétaire d'un lot contigu à un lot sur lequel la construction a été implantée en limite séparative, ne sera pas tenu de planter une haie au droit de la construction.

En cas d'implantation des constructions en limites séparatives, les clôtures destinées à relier la construction à la clôture d'alignement ou au portail en retrait pourront être identiques à la clôture à l'alignement de la voie et doublées d'une haie vive fleurie (cf article 4/3) ou pourront être réalisées par un élément maçonné présentant le même traitement que la façade de la construction.

Les haies d'essences monospécifiques en clôture sont interdites.

#### ARTICLE 4/3 - PLANTATIONS

Cet article complète l'article 1AU 13 du P.L.U.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les clôtures, seront doublées de haies vives fleuries comme :

Choisy aztec pearl  
Cistus x corbariensis  
Daphne odora marginata  
Grevillea rosmarinifolia  
Osmanthus delavayi  
Ribes sanguineum  
Sarcococca hookeriana  
Syringa microphylla 'Superba'  
Viburnum opulus  
(liste non exhaustive).

Les espaces verts plantés auront une superficie au moins égale à 30% de la surface de la parcelle.

## 5 - SERVITUDES DIVERSES

### ARTICLE 5/1 - ACCES ET STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Cet article complète l'article 1 AU 12 du P.L.U.

#### 5.1.1. Accès des véhicules à la parcelle et espaces de stationnement privés non clos

Un accès à la parcelle a été défini au plan de composition PA4, il ne pourra être modifié.

Les seuils des accès véhicules et piétons devront tenir compte des cotes définitives des chaussées et trottoirs.

#### 5.1.2. Stationnement des véhicules

Dans le cas d'une activité professionnelle autorisée à l'article 1/3, l'acquéreur devra réaliser à ses frais et sur l'assiette foncière de sa parcelle, les places de stationnement nécessaires à son activité.

Dans le cas d'un usage d'habitation, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour cela, chaque acquéreur devra prévoir l'aménagement d'une zone privative non close pour deux places de stationnement.

Pour cela, les acquéreurs devront :

- Implanter l'entrée du garage ou le portail permettant l'accès des véhicules au garage en retrait d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement sur une largeur de 5 mètres.

L'espace minimum nécessaire au stationnement de deux véhicules est de 5m x 5m.

L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation des places de stationnement privatif non clos, y compris la récupération des eaux pluviales, est à la charge des acquéreurs.

La finition devra être soignée en revêtement non meuble. Le revêtement pourra être de type tapis d'enrobés, pavage,...

#### ARTICLE 5/2 - SERVITUDES

Les acquéreurs et propriétaires souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les immeubles vendus à leurs risques et périls. A cet égard, le lotisseur déclare qu'il n'a pas connaissance d'autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou des dispositions du règlement et du cahier des charges du lotissement.

#### Servitude de passage public

L'ensemble des espaces libres (voies, passages piétons, espaces verts...) sont grevés d'une servitude de passage public, tant au profit des autres usagers de l'opération que des personnes extérieures à celle-ci.



## 6 - APPLICATION DU REGLEMENT

### ARTICLE 6/1 - DELIMITATION ET SUPERFICIE DES LOTS

Les dimensions, limites, et superficies exactes du plan de composition (PA4) seront rendues définitives après bornage réalisé par le Géomètre - Expert.

### ARTICLE 6/2 - PERMIS DE CONSTRUIRE

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire préalable. Le projet devra comporter tout élément utile permettant de juger de l'adaptation du bâtiment au terrain.