

Article 1er – OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet, de fixer les règles et servitudes d'intérêt général, imposées par le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé in extenso dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de ventes ou de locations successives.

Article 2 – RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

Article 3 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU P.L.U.M

Le règlement applicable dans ce lotissement est celui du secteur UMc dans lequel est situé le terrain dans le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (P.L.U.M) en vigueur sur la Commune. Il est complété par des prescriptions et recommandations architecturales.

En cas de contradiction avec le PLUM, pour une règle moins contraignante que celle de ce dernier, seul le règlement du PLUM s'appliquera.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de vente ou de locations successives.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition (PA4).

3.1 - DESTINATION DES LOTS

L'ensemble immobilier est essentiellement destiné à l'habitation. Une seule construction est autorisée par lot.

Toutefois, l'exercice des professions libérales, la création de Maison d'Assistantes Maternelles ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où il n'entraîne aucune nuisance pour l'environnement.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction pourra être autorisée par l'aménageur. Dans ce cas, abstraction sera faite de la limite séparative entre ces 2 lots, la règle de stationnement s'applique à un seul logement et les surfaces de plancher autorisées s'additionnent.

3.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Principe d'implantation des constructions :

L'implantation des maisons doit tenir compte de plusieurs critères :

- L'ensoleillement
- la gestion de la mitoyenneté
- La perception des volumes depuis l'espace public.
- L'aménagement paysagé de la parcelle

Les implantations seront conformes aux principes définis au plan de composition parcellaire (PA 4) et au plan de vente.

Les espaces verts ne détermineront pas d'obligation particulière d'implantation.

3.3 - ACCES DES LOTS ET STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques.

Afin d'éviter le plus possible le stationnement précaire des usagers sur la voirie, il sera exigé sur chaque lot un emplacement de 6,00m minimum de large et un recul de l'entrée du garage de 5.00m minimum par rapport à l'emprise publique.

L'accès à ces places de stationnement devra impérativement rester ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature seront interdits).

En dehors de ces 2 places de parkings, les garages intégrés dans le volume bâti sont autorisés.

D'une manière générale, les acquéreurs des lots devront tenir compte, lors de l'élaboration de leur projet de construction, des contraintes liées à la présence des ouvrages d'équipements collectifs et individuels (coffrets de comptage électricité, alimentation en eau potable, téléphone, candélabre d'éclairage public, bornes pavillonnaires telecom, poteau incendie) qui pourraient exister en façade de leur lots. Aucun équipement collectif énuméré ci-dessus ne pourra être déplacé.

3.4 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET ADAPTATION AU SOL NATUREL

Ce sont les règles du P.L.U.M qui s'appliquent.

3.5 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

D'une manière générale, sauf cas de projets d'innovation architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, à base parallélépipédique, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Toitures :

La couverture en tuiles ½ ronde type tige de botte, en usage dans la région, est autorisée dans une pente unique de 20 ° à 2 versants.

Les croupes sont autorisées mais dans ce principe de couverture on évitera les toits à 4 pentes sur des bases carrées.

Des toitures terrasses ou zinc pourront également être acceptées, dans le cas d'architecture contemporaine, se caractérisant par une sobriété des formes et des volumes intégrant généralement des concepts liés à l'économie d'énergie et/ou bioclimatique.

Les toits terrasses seront traités avec des acrotères horizontaux.

Les façades :

Les façades devront être étudiées avec un bon ordonnancement et un bon équilibre des ouvertures. On évitera sur une même façade plusieurs dimensions différentes d'ouvertures pour une bonne cohérence de l'ensemble.

Les pignons donnant sur l'espace public ne seront pas aveugles, ils devront être traités comme des façades à part entière.

Les enduits de façade :

La teinte des enduits devra être neutre claire.

Des teintes d'enduit plus marquées pourront être autorisées dans une limite de 30 % maxi des surfaces de façade de la construction, dans des nuances de gris clair ou ocre clair pour souligner un volume secondaire, un détail architectural (retrait sur hall d'entrée, panneau entre 2 portes fenêtres).

Les bandes d'enduit de couleur entre les fenêtres ne seront pas autorisées

Seules les finitions « lisses » et « gratté » seront acceptées.

Des variantes aux préconisations précédentes pourront être acceptées dans le cadre de conception résolument contemporaine.

Les maisons en ossature bois, avec parement bois, sont encouragées.

Huisseries et fermetures :

Les huisseries en PVC blanc sont interdites

Les volets battants sont autorisés ,ils devront être de coloris pastel (Bleu clair, Vert clair, Gris perle etc ...) Les volets battants PVC Blanc sont interdits.

Les volets roulants PVC blanc sont autorisés.

3.6 – CLÔTURES

L'utilisation de brande, de poteaux béton et des palplanches béton est interdite sur le lotissement.

Limite avec les voies :

Les haies en limite avec les voies sont à la charge de l'aménageur. Elles pourront être doublées d'une clôture implantée limite de propriété à la charge de l'acquéreur de type grillage à mouton ou ganivelles avec piquets rustiques en châtaigniers d'une hauteur maximum de 1.50m conformément au plan de principe de plantation des haies et de mise en place des clôtures (PA8.4).

Séparation inter-lots :

En prolongement du pignon en façade arrière des futures constructions, un mur d'une longueur de 6,00 m maximum et d'une hauteur inférieure ou égal à 2.00 m pourra être autorisé pour garantir l'intimité des terrasses à la charge des acquéreurs.

Autres Limites :

Les clôtures seront constituées par une haie vive d'une hauteur de 2,00 m maximum à la charge des acquéreurs, doublées ou non d'une clôture en limite de propriété de type grillage à mouton ou ganivelles avec piquets rustiques en châtaigniers d'une hauteur maximum de 1,50 m.

Portillons :

Les acquéreurs des lots en bordure d'espaces communs pourront, à leur frais, mettre en place un portillon donnant accès à ces espaces. Ce portillon d'une largeur maxi de 90 cm devra s'ouvrir sur l'intérieur de la parcelle aux emplacements imposés sur le plan de principe de mise en place des clôtures (PA8.4).

Les haies devront être constituées d'un mélange de plusieurs arbustes endogène, à feuillage caduc ou persistant de façon à permettre un jeu de couleurs aux changements de saisons et une continuité visuelle avec le milieu naturel conformément au plan de principe de plantation des haies (PA8.4).

L'utilisation de grillage seul est interdite.

Les haies constituées d'arbustes persistants d'essence identique sont interdites.

Les murets seront interdits en façade à l'exclusion des murets techniques.

3.6 - ABRIS DE JARDINS - PISCINES

Les abris de jardins pourront être construits en dehors de la zone constructible de la maison,

Ils seront alors implantés en respectant au minimum un retrait de 1.00m de la limite du fond de parcelle.

Ils pourront être construits en matériaux identiques à la maison ou en bois (teinte naturelle).

Leur surface au sol ne devra pas excéder 9 m²

Ils pourront être couverts soit en bardeaux asphaltés type shingle de couleur tuiles, soit en zinc, soit en bac acier couleur gris zinc.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 2,50 m au faitage.

L'implantation éventuelle de piscine et de pool house devra se faire obligatoirement en retrait minimum de 3,00 m par rapport aux limites séparatives

3.7 – Obligation de validation du projet de Permis de Construire

Avant tout dépôt de demande de Permis de Construire à la Commune de SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU, chaque acquéreur de lot devra transmettre pour validation ses plans projet de construction à l'architecte de l'opération : Dominique DUBOIS. Après analyse du dossier, celui-ci délivrera un visa qui devra par la suite être joint au dossier de demande de Permis de Construire déposé en mairie. Cette prestation sera pris en charge par l'acquéreur du lot pour un montant de 320 € HT.

3.2 – Tableau de répartition de la surface plancher :

N° de lot	Nombre de logements	Surface de plancher autorisée
1	1	150 m ²
2	1	150 m ²
3	1	150 m ²
4	1	150 m ²
5	1	150 m ²
6	1	150 m ²
7	1	150 m ²
8	1	150 m ²
9	1	150 m ²
10	1	150 m ²
11	1	180 m ²
12	1	200 m ²
13	1	180 m ²
14	1	180 m ²
15	1	180 m ²
16	1	150 m ²
17	1	150 m ²
18	1	150 m ²
19	1	150 m ²
20	1	150 m ²
21	1	180 m ²
22	1	200 m ²
23	1	180 m ²
24	1	180 m ²
25	1	150 m ²
26	1	150 m ²
27	1	200 m ²
28	1	200 m ²
Ilot A	3	270 m ²
Ilot B	5	450 m ²
Ilot C	5	350 m ²
Ilot D	14	980 m ²
Ilot E	0	0 m ²
Total	55	6660 m ²

Une surface supplémentaire de 540 m² est attribuée à l'aménageur pour ventilation future sur les lots et îlots. La surface totale de Surface Plancher pour l'opération atteint donc 7200m².

Légende nombre de logements :

 Nombre de logements **minimum** imposé sur le lot

 Nombre de logements **maximum** imposé sur le lot