SARL ADH 50
Aménagement Durable de l'Habitat

■ Aménageur Ecoquartiers
■ Maîtrise d'Oeuvre
Assistance conseil
(Ecoquartiers - Assainissement)
■ Travaux privés V.R.D.

PA10

COMMUNE DE ST AMAND

****

ECO QUARTIER DU VAL

REGLEMENT

MODIFICATIF

SARL ADH 50 2 Rue de l'Eglise - 50000 SAINT-LÔ SIRET 539 011 379 00010
Tél: 02 33 77 09 48 - 06 31 80 91 26 Mail: adh.50@orange.fr Fax: 09 67 07 77 29

REGLEMENT DE L'ECO QUARTIER

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

A – OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement modificatif remplace le précédent et fixe les règles particulières applicables en matière d'occupation des sols à l'intérieur du lotissement, en complément du règlement de PLU.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie d'une parcelle comprise dans le périmètre du terrain objet du présent lotissement.

B – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'éco quartier du Val situé sur la commune de SAINT AMAND dans les parcelles cadastrées AB n° 505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515.

C – CARACTERE DU LOTISSEMENT

Ce lotissement est un éco quartier où les travaux publics et privés réalisés et le mode de vie des habitants devront respecter les principes fondamentaux du développement durable notamment :

- de proposer un aménagement plus respectueux de l'environnement et favorisant la biodiversité, grâce à l'utilisation de matériaux et équipements écologiques, renouvelables et économes (ressources naturelles - énergie)
- de créer un quartier convivial, accessible à tous (familles - jeunes couples - personnes âgées - personnes à mobilité réduite - familles monoparentales…) et bénéficiant d'une meilleure qualité de vie
- de limiter l'usage de la voiture et favoriser l'utilisation des chemins piétonniers (parkings visiteurs réservés - poubelles et boites aux lettres à l'entrée...)
- d'inciter à l'écoconstruction des habitations et de favoriser le développement des énergies renouvelables
- de garantir l'intégration architecturale et paysagère de ce quartier au bourg de St Amand

Le présent lotissement est composé de 9 lots et est destiné à recevoir des constructions individuelles à usage d'habitation.

Des activités libérales ou de bureau pourront être exercées par le propriétaire ou le locataire sous réserve qu'elle ne génère pas de nuisances pour les propriétés voisines.

La réunion de 2 lots voisins, ainsi que les constructions de sous-sol ou cave sont interdits.

TITRE 2 – REGLEMENT

A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES , ESPACES PUBLICS ET LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (hors annexes type abris de jardin) devront être implantées en dehors des zones d'interdiction de construire répertoriées sur le plan de composition modifié.
Les constructions, y compris annexes type abris de jardin, devront être implantés en dehors des zones d'accès aux lots définit ci-après et sur le plan de composition modifié.
Les appentis ouverts des 3 cotés pourront être implantés à 1.9 m des limites séparatives conformément au PLU.

B – ACCES AUX LOTS

Les accès aux lots comprendront un espace dégagé en dehors de l'emplacement des coffrets et regards de branchements de réseaux, d'au moins 5 m (largeur parallèle à la voie) × 5 m (profondeur) ouvert et accessible de la voie en permanence. Cet espace sera implanté conformément au plan de composition modifié.
Le portail d'entrée, le portillon ou la clôture éventuels devront impérativement être situés à l'arrière de cet espace de stationnement inconstructible.

C - CONCEPTION ET REALISATION DES CONSTRUCTIONS

L'orientation des bâtiments devra respecter pour les lots 5 et 7 les sens de faitage unidirectionnels indiqués dans le plan de composition pour le volume principal de la construction.

Pour le lot 3 le sens de faitage du volume principal de la construction devra être inclus dans l'angle formé par les deux directions de sens de faitage inscrites sur le plan de composition modifié .

D - SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher des constructions de chaque lot ne pourra excéder 30 % de la surface totale de la parcelle.
La surface de plancher maximale du lotissement est de 1468 m² et est répartie de la manière suivante :

N° DU LOT	SURFACE DU LOT	SURFACE MAXIMALE DE PLANCHER
1	545 m²	147 m²
2	511 m²	138 m²
3	600 m²	174 m²
4	671 m²	200 m²
5	490 m²	145 m²
6	382 m²	112 m²
7	535 m²	158 m²
8	556 m²	164 m²
9	946 m²	230 m²
TOTAL	5236 m²	1468 m²

E – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 11 m au faitage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à l'exception des abris de jardins dont la hauteur maximale au faitage ne pourra excéder 3 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

F – ASPECT EXTERIEUR ET COMPOSITION DES MURS DES CONSTRUCTIONS

Toute construction, y compris les annexes telles que garages, abris divers, remises, poulaillers, clapiers, réalisée même partiellement avec des moyens de fortune est interdite.

Les abris de jardin sont autorisés sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m².

Les annexes et appentis présenteront un aspect en harmonie avec les bâtiments principaux.

Les matériaux de constructions non destinés à demeurer apparent (briques alvéolées, béton cellulaire, parpaings, béton banché…), devront être recouverts par un enduit, bardage, ou d'un parement (quelle que soit la destination du bâtiment).

Les couleurs éclatantes ou vives, ainsi que le blanc, sont interdits pour les façades et pignons des constructions.

L'aspect des constructions et installations devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

Cependant toutes formes nouvelles et inhabituelles d'architecture justifiées pour des raisons d'économie d'énergie et de respect de l'environnement peuvent être autorisées.
De même, les matériaux ou techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche type haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont aussi autorisés.

Les isolants rapportés aux murs, plancher et toitures des constructions seront choisis de préférence dans la gamme des isolants végétaux.

G – TOITURES

La couverture des toitures se fera en ardoise, ou avec des matériaux de couleur gris anthracite en zinc ou en acier
(bac acier), leurs pentes maximales sera de 45 degrés par rapport à l'horizontale.

Les tuiles et bardeaux bitumineux sont interdits.

Sont autorisés :
- les toitures en bardeaux de bois
- les toitures avec courbures
- les toitures végétalisées

- les toits terrasse végétalisés en totalité de leur surface, s'ils s'intègrent à l'architecture générale de la construction
- les panneaux solaires de toiture dans la limite de 10 m² de surface de toiture
- les panneaux photovoltaïques de toiture dans la limite de surface de 40 m² de surface de toiture

Les lucarnes, châssis de toitures, cheminées et puits de lumières sont autorisés mais devront avoir une couleur similaire à la toiture.

Les dispositifs d'étanchéité des toitures végétalisées et/ou des toitures terrasse du type « solutions bitumineuses » sont interdites.

H – CHAUFFAGE ET EAUX CHAUDES SANITAIRES

Sont interdit :
- Le chauffage au Fioul
- Le chauffage au Gaz
- Les pompes à chaleur avec moteur implanté à l'extérieur des bâtiments pour les lots 2-4-5-6-7-8.

Les pompes à chaleur avec moteur implanté à l'extérieur des bâtiments seront impérativement situées :
- pour les lots 1 et 9, à l'extrême Est de la zone constructible et au Sud des habitations principales
- pour le lot 3 à l'Est de la zone constructible et au Sud des habitations principales

L'eau chaude sanitaire sera produite par un dispositif d'énergie renouvelable :
- des capteurs solaires
- un ballon d'eau chaude thermo dynamique
- un système géothermique
- un éco générateur à bois
- un dispositif de chauffage au bois

…….

I – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le parking est interdit aux véhicules de plus de 3,5 tonnes et réservés aux visiteurs.
En cas de saturation de ce parking, le parking de l'église de 15 places et situé à environ 80 m de l'entrée du lotissement est disponible.

J – CLOTURES - MURETS – PORTILLONS - PORTAILS D'ENTREE

Pour le lot 5 le muret périphérique, réalisé en limite de propriété, par le lotisseur, appartiendra au futur propriétaire.
Les propriétaires des lots ont obligation d'entretien et de renouvellement des clôtures et murets en respectant en cas de renouvellement : leurs hauteurs, la nature des matériaux (pour les grillages et poteaux), l'espacement des poteaux et les positions des jambes de force.

La hauteur maximale des clôtures, des murets seuls et des murets surmontés d'une clôture ou ferronnerie sera de 1,2 m cumulé.

Les portails d'accès et portillons supplémentaires ne pourront être en PVC, les portails en bois seront privilégiés; les éventuelles clôtures de fermeture de l'accès à la parcelle seront identiques à celles les plus proches éventuellement déjà posées par le lotisseur dans le même alignement.

K – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une haie constituée d'essences locales sera mise en place sur toute la périphérie intérieure des lots en ne dépassant pas 30 % d'essences persistantes.

Pour les haies ,massifs , écrans boisés et arbres ou arbustes isolés, les essences suivantes sont interdites sauf pour le lot 3(partie SUD et EST),le lot 1(partie SUD)et le lot 9(partie SUD et EST) : les Thuyas, Lauriers palmes, Cyprès, Photinias, bambous.

Les écrans boisées et haies à créer doivent être composés de plusieurs espèces d'essences locales du type : Arbres fruitiers, Noisetier, Charme, Erable, Cornouiller, Prunellier, Lilas, Escanolia, le laurier thym, la Viorne, le Pyracantas…

Les haies plantées par le lotisseur ou les haies existantes devront être entretenues et renouvelées conformément

aux préconisations énumérées ci-dessus.

Il devra être planté au moins 1 arbre par 200 m2 non construit dont au moins un arbre fruitier par lot.

L – RESEAUX

Généralités

Les constructions seront obligatoirement raccordées, aux frais des acquéreurs, aux réseaux publics d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité et de télécommunication mis à leur disposition au droit des parcelles.

Les différentes taxes de raccordements demandées par les concessionnaires et la Mairie seront également à leurs charges.

Les branchements sur les lots seront obligatoirement réalisés en souterrains.

Eaux pluviales

La totalité des eaux pluviales de chaque lot (eaux de toiture, de voirie, de drainage de ruissellement..)devra être infiltrée sur le lot concerné et /ou réutilisée pour la maison ou le jardin.

Tout rejet d'eaux pluviales à l'extérieur de la parcelle, même dans les noues ou les caniveaux grilles est interdit.

Uniquement pour le lot n° 6, le propriétaire pourra demander au lotisseur un devis de raccordement de ses eaux pluviales sur le réseau pluvial du lotissement.

Le lotisseur mettra à la disposition des propriétaires intéressés, les rapports d'étude de sol réalisés par le bureau d'étude Technosol dans le cadre du projet de viabilisation du lotissement.
Ces études sont très insuffisantes pour caractériser les fondations des futurs bâtiments et il est souhaitable de les compléter par une étude géotechnique et d'infiltration spécifique à la parcelle adaptée au positionnement précis des bâtiments et autres ouvrages.

Evacuation des eaux usées

Une boite de branchement spécifique à chaque parcelle, équipée d'une amorce en PVC sera implantée en limite de propriété, il est formellement interdit sous peine de facturation des travaux de remise en état :
- de percer cette boite de branchement
- d'enlever cette amorce

Eau potable

Chacune des parcelles bénéficiera d'un branchement d'eau potable aboutissant dans un citerneau équipé d'un compteur, d'un filtre et de vannes de coupure; ce citerneau sera implanté à l'intérieur des parcelles privées.

Le raccordement entre le citerneau et le disjoncteur placé dans la construction, comme la pose du compteur est à la charge de l'acquéreur.

Electricité

Sur l'ensemble des lots, les acquéreurs disposeront d'un coffret encastré dans un muret, raccordé au réseau électrique basse tension.

Le raccordement entre ce coffret et le disjoncteur placé dans la construction, est à la charge de l'acquéreur.

Téléphone

Les acquéreurs désirant se raccorder au réseau téléphonique devront se raccorder au regard de branchement implanté en limite de propriété.

Le raccordement entre ce regard et la construction est à la charge de l'acquéreur.

M - VOIRIE INTERNE

70 % de la parcelle doit rester non imperméabilisé, il est important de tenir compte de cette mesure dès la conception du projet de construction.
La réalisation, ultérieure à la demande de permis de construire de l'habitation : d'une terrasse, de chemins, voiries, parkings, abris de jardin devra faire l'objet d'une demande préalable auprès de la Mairie de St Amand

afin de vérifier que la surface non imperméabilisée de la parcelle reste supérieure ou égale à 70% de la surface totale de la parcelle.
L'utilisation d'enrobé est interdite.

N-ESPACES COMMUNS ET EQUIPEMENTS

Les espaces communs et équipements du lotissement seront rétrocédés à la commune le jour de la réception des travaux.