

REGLEMENT DE CONSTRUCTION

Le règlement a pour objet de fixer les différentes règles d'urbanisme imposées au lotissement réalisé par la S.A.R.L. RAY IMMO sur la Commune de Sauchay.

Ces règles d'urbanisme s'imposeront à tous les ayants droits aux lots désignés ci-après, quelle que soit la source de leur droit.

Le règlement devra être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Le règlement de construction sera conforme au règlement d'urbanisme en vigueur applicable sur la parcelle¹ et aux conditions définies ci-après :

Les règles en italique sont issues de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France du 11 Novembre 2023, inscrites dans l'arrêté délivrant le Permis d'Aménager le 29 Janvier 2024.

Article 1 - Division parcellaire

Nota : Les surfaces des lots sont données à titre indicatif. Seul le document d'arpentage permettra de déterminer leur contenance exacte.

Conformément au plan de composition, le parti de division adopté est le suivant:

Lots	Usage	Superficie-m²	Surface de plancher-m²
1	A bâtir	673	250
2	A bâtir	686	250
3	A bâtir	686	250
4	A bâtir	677	250
5	A bâtir	680	250
6	A bâtir	769	250
7	A bâtir	1018	250
8	A bâtir	809	250
9	A bâtir	729	250
10	A bâtir	700	250
11	A bâtir	640	250
12	A bâtir	635	250
13	Espaces communs	1926	/
14	Transformateur	4	/
	TOTAL	10632	3000

Article 2 – Destination des constructions

Le lotissement est destiné à accueillir des constructions à vocation principale d'habitation.

Toutefois, l'exercice des professions libérales et de services (telle que micro-crèche,...) ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises est autorisé. Toutes enseignes et tous signes apparents de l'activité exercée sont interdits. Le stationnement nécessaire à cette activité doit être assuré obligatoirement à l'intérieur de la parcelle.

Article 3 – Accès et voirie

Les acquéreurs des lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 et 11 devront respecter les accès prévus au règlement graphique.

Les acquéreurs devront réaliser sur leur lot et à leur charge, une entrée charretière non close sur 5m de profondeur, en retrait de la voie.

Cet espace devra être traité en harmonie avec le bâti et être conservé en parfait état d'entretien.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le biais des branchements amorcés par l'aménageur (eau potable, électricité, télécom, assainissement des eaux usées).

Article 5 - Eaux de toitures et eaux pluviales

Les eaux pluviales de ruissellement des parties communes (chaussée, stationnements, etc...) seront captées dans des noues situées en accotement aval de la voirie, fonctionnant par transfert et infiltration. Elles collecteront les eaux ruisselées sur les espaces communs vers l'espace de gestion au Sud-Ouest, et dont la réalisation sera à la charge de l'aménageur.

Pour garantir le bon fonctionnement hydraulique de l'aménagement futur, ces ouvrages d'assainissement devront donc être réalisés dans les règles de l'art, conservés au fil des années et entretenus régulièrement pour en garantir le bon fonctionnement.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des parcelles privatives ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

¹ Le règlement applicable aux parcelles au jour de la demande de permis d'aménager est le RNU

En raison de la pente globale du projet supérieure à 7%, l'infiltration à la parcelle, même partielle, est à proscrire conformément à la doctrine départementale de gestion des eaux pluviales. Ainsi, il convient de prévoir un rejet direct des eaux pluviales vers les ouvrages communs.

Pour chaque lot individuel, l'acquéreur est encouragé à réutiliser les eaux pluviales selon les préconisations parues au Journal Officiel du 29 août 2008. Seules les eaux de toitures pourront être recueillies dans une citerne ; cette cuve disposera d'un trop plein. Le volume de la cuve ne pourra être comptabilisé en tant que stockage utile.

La récupération des eaux de pluie est une pratique écologique de plus en plus répandue, permettant à la fois de réaliser des économies substantielles et de contribuer à la protection de l'environnement. Cette méthode consiste à collecter l'eau de pluie tombant sur les toits des bâtiments à l'aide de gouttières, puis à la stocker dans des réservoirs pour une utilisation ultérieure. Cette eau, principalement utilisée pour l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, ou encore pour alimenter les toilettes et les machines à laver, permet de réduire de manière significative la consommation d'eau potable. La mise en place d'une cuve de récupération d'eaux de pluie nécessite quelques considérations. Tout d'abord, il est essentiel de choisir une cuve adaptée à vos besoins en termes de capacité. Cela dépendra de la surface de votre toiture et des précipitations moyennes de la région, ainsi que de l'usage de vous prévoyez de faire de cette eau. Les matériaux de la cuve varient également, allant du plastique au béton, chacun ayant ses avantages et inconvénients en termes de durabilité, de coût et d'impact environnemental.

Exemple d'ouvrage de récupération des eaux pluviales :

- Cuve à eau à enterrer de 3m³ à 10m³
- Cuve à eau aérienne
- Récupérateur d'eau mural

Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives « interne »

Les constructions à usage d'habitation y compris les annexes (même d'une superficie inférieure à 20m²) devront s'implanter dans les zones de constructibilité conformément au règlement graphique.

En cas de dépôt d'un Permis de Construire sur plusieurs lots, les zones d'implantations "internes" aux dits lots ne seront pas prises en compte. Seuls seront appliqués les prospectus sur le périmètre des lots constituant l'assiette du Permis de Construire.

Article 7 – Aspect extérieur des constructions

a. Généralités

L'aspect général des constructions et de leurs annexes devra être étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage. Les architectures contemporaines seront autorisées.

En cas de constructions en bande ou accolées, **les structures devront être indépendantes** pour que la qualification au regard de la protection incendie, reste une qualification « **Habitation de la 1ère Famille** ».

Les volumes brisés en fausse équerre sont à proscrire.

Les volumes doivent être un RDC + combles avec une couverture à deux pentes égales et des pignons droits dont les couvertures seront en ardoises ou en tuiles de ton rouge brun. Les matériaux type zinc et aspects zinc sont acceptés pour les constructions annexes.

Une surface comprise entre 20 et 30m² pourra être en simple RDC avec une toiture terrasse.

Le volume doit s'adapter au terrain.

Les appareils électriques liés à la production de chaleur ou froid (air, eau...) doivent être à intégrer dans la construction avec une sortie d'air munie d'une grille à ventelle.

b. Clôtures sur l'espace public et sur limites séparatives

En limite séparative, la hauteur maximale autorisée des clôtures et des haies arbustives est de 2m.

Des clôtures sur rue peuvent être créées : elles devront être constituées de haies vives de 1m80 de haut maxi planté dans une bande de 0.80m. En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage devra être placé à l'arrière de la haie depuis la rue, en recul de 0.80m par rapport à la limite, et ne pas être visible depuis l'espace public. Il devra être de teinte sombre (vert foncé, gris ou noir). Sa hauteur ne devra pas dépasser celle de la haie.

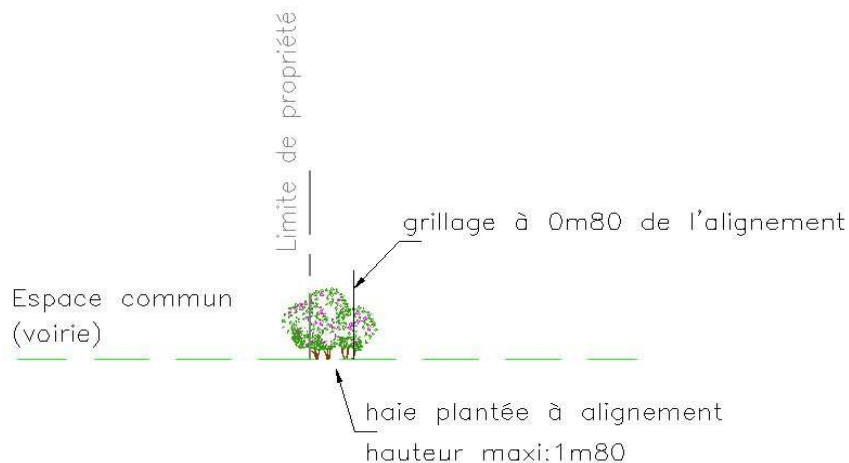
La clôture doit être constituée d'une haie d'essence locale (noisetier, troène, charmille...) doublée ou non d'un grillage de couleur foncée, sans soubassement, monté sur des potelets métalliques de même ton. Ces haies ne devront pas dépasser la clôture grillagée.

Sont interdits les murs bétons et en plaques.

En cas de création de portails et portillons, les piliers devront être réalisés de préférence dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation principale, ou en briques traditionnelles régionales, en pierres naturelles, pierres sèches et silex ; voire naturels, constitués de végétaux. Ils pourront également être en métal et/ou en pvc à la condition que ceux-ci rappellent les menuiseries de l'habitation. Les couleurs sombres devront être privilégiées. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m. La ferronnerie sera autorisée.

CROQUIS (vue en coupe)

PRINCIPE DE CLOTURE VEGETALE A L'ALIGNEMENT



Article 8 – Espaces verts et plantations

La qualité du lotissement sera pour bonne partie la conséquence de la densité des plantations.

Les plantations à réaliser doivent être constituées d'espèces d'essence locale.

Les arbres fruitiers, type pommiers, pourront être retenus pour satisfaire à cette obligation de plantation.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur minimum équivalente, constituées d'essence locale.

Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de surface de parcelle, au plus tard durant l'hiver qui suivra l'achèvement de la construction.

Sur chacune des parcelles, les plantations seront réalisées de manière à préserver au voisinage son droit au soleil.

La végétation en place sera à conserver autant que possible.