

COMMUNE DE : SEPT SAULX

Section AD n°285 à 288 - 299 à 303
Rue de la Désirette

Lotissement : LA DESIRETTE

REGLEMENT

PA 10

Modificatif PA 051 530 22 K0002

Mandataire :



TERRA

GÉOMÈTRES EXPERTS - INGÉNIERIE VRD

Parc REIMS CHAMPIGNY – Bât.C - Allée JM Amelin – 51370 CHAMPIGNY
Tel : 03 26 86 70 60
REIMS - CHALONS EN CHAMPAGNE - FISMES – VILLENEUVE SUR AISNE
e.mail : reims@terra.fr



L'Atelier d'Architecture

26b Rue Jean HUBERT - 51170 FISMES
Tel : 06 45 61 41 77
e.mail : constantinarchitecte@gmail.com

Octobre 2022

En sus du droit des tiers, et des règles générales d'urbanisme, le présent règlement s'applique aux terrains inclus dans le lotissement sis commune de : SEPT SAULX dénommé « LA DESIRETTE ».

Ce règlement a donc pour objet de fixer un complément aux règles qui sont édictées dans le code de l'Urbanisme. Il s'applique aux différents types d'utilisation ou d'occupation du sol qui seront réalisés dans le périmètre du lotissement : « LA DESIRETTE »

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Article 1 : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les constructions à usage artisanal sont interdites.

Il est autorisé d'installer dans les constructions une activité professionnelle dite libérale.

Des maisons exposition ou témoin pourront être également édifiées.

Article 2 : RESEAUX ET VOIRIE

A l'intérieur des lots, tous les réseaux devront être réalisés en souterrain et suffisamment dimensionnés

EAU POTABLE

Chaque lot disposera d'un abri compteur mis en place par le lotisseur.

La fourniture et la pose du compteur sera à la charge de l'acquéreur du lot qui devra en faire la demande auprès du service compétent.

EAUX USEES :

Chaque acquéreur sera tenu de réaliser un dispositif de traitement des eaux usées adapté à sa construction et conforme à la réglementation en vigueur.

Un dispositif d'assainissement de type filière compacte ou microstation est à privilégier sur les lots dont la superficie est inférieure à 500 m².

Chaque demande de permis de construire sera accompagnée du descriptif de création du système d'assainissement.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des toitures devront faire l'objet d'une infiltration dans la parcelle. Le dispositif prévu devra être mentionné sur la demande de permis de construire. Le système d'infiltration et ses accessoires : canalisations d'évacuation, descente de gouttières, regards d'eau pluviale, devront faire l'objet d'un nettoyage régulier annuel.

Les eaux pluviales provenant des stationnements privés et de toute autre surface imperméabilisée seront également infiltrées dans le lot. (Article 6)

VOIRIE (rappel du Cahier des Charges)

Les règles de l'art imposent que la pose des bordures se fasse avec un épaulement en béton. Au cas où la bordure est posée en limite du lot, le futur acquéreur devra accepter l'épaulement qui sera en excroissance sur sa propriété. Il pourra le percer pour poser ses piquets de clôture ou s'appuyer dessus pour monter son mur.

Article 3 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter au plan PA.4 du permis d'aménager, plan de composition faisant fonction de règlement graphique.

Le lotissement comprend 16 lots maximum.

Pour information, le cahier des charges prévoit qu'un même lot ne peut être bâti que d'une seule maison d'habitation ne contenant qu'un seul logement, et de dépendances non habitables.

L'acquéreur de plusieurs lots contigus peut construire à cheval sur la ou les limites séparatives intérieures à la parcelle obtenue, qui sera alors considérée comme un seul lot au regard du paragraphe ci-dessus.

Toute subdivision de lot est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les propriétaires indivis ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil, pour déroger à ce principe.

Article 4 : CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les abris de jardin devront être implantés à l'arrière des maisons d'habitation.

Avant la réalisation des abris de jardins, les demandes administratives nécessaires à son installation devront être réalisées (Déclaration Préalable ou Permis de Construire, selon la réglementation en vigueur)

Toutes les constructions précaires ou préfabriquées et celles du type poulailler ou clapier destinées à l'élevage sont interdites.

Il est rappelé que tout système extérieur à une construction mais contribuant au fonctionnement de celle-ci (Climatisation, aérotherme, pompe, etc..) fait partie de la construction. De ce fait il doit respecter les distances d'implantation prévues au PLU.

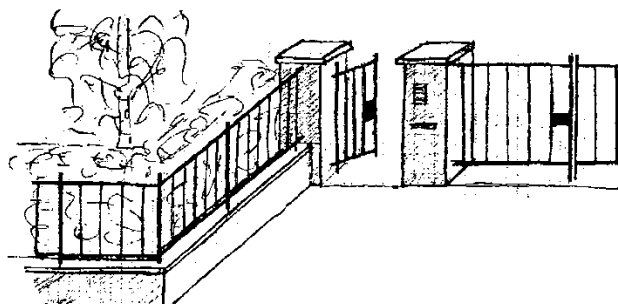
Article 5 : CLÔTURE

Les haies seront composées avec des essences locales (voir exemples en annexe du règlement). Les Thuyas en alignement continu sont interdits.

L'emploi de coupe-vents tissés plastifiés fixés sur grillage, de grilles dites décoratives en béton moulé et de motifs en fer forgé fantaisies, d'éléments tels que roue de chariot, pupitre à champagne, etc.... est interdit.

Pour rappel, le cahier des charges prévoit que les parkings privés ne pourront pas être clos, ni en limite séparative, ni en bordure de voie et d'espaces communs.

Exemple de clôture en façade : Accès piéton Accès véhicule



Les lots 4 à 9 devront mettre en place une clôture de 1,80 m de haut en panneau rigide de couleur verte sur les limites extérieures du lotissement (conformément au plan de composition PA4).

Article 6 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement est interdit en dehors des emplacements réservés à cet effet.

Une aire privative de stationnement pour deux véhicules sera aménagée par les acquéreurs à l'intérieur du lot. Les emplacements de ces aires figurent au plan de composition PA.4, et seront obligatoirement respectés.

En cas de réunion de deux lots en un seul lot constructible, une seule des deux aires pourra être conservée. Dans ce cas, l'aire pourra être déplacée sur un autre emplacement que celui prévu au plan de composition, si le lotisseur confirme qu'il est techniquement possible de le faire.

Pour information, le cahier des charges prévoit que ces emplacements ne peuvent pas être clôturés.

Ils auront une pente maximum de 5 % orientée vers la parcelle ou vers la voie. Pour cela, l'acquéreur devra prévoir le recueil des eaux pluviales de son parking privé avec celles issues de son lot. La gestion de ces eaux se fera sur le lot par l'intermédiaire d'ouvrage(s) d'infiltration suffisamment dimensionné(s).

Ces aires seront aménagées par les acquéreurs et devront être obligatoirement revêtues soit en enrobé, en pavés, en dalles, ou en béton. Les matériaux pulvérulents de type cailloux, grave, gravillons...sont strictement interdits.

La finition de cette aire devra être indiquée dans le permis de construire. Ainsi, l'aire devra être réalisée pour que la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de construction de l'habitation (D.A.A.C.T.) envoyée en mairie en fin de travaux, soit valable.

L'acquéreur s'assurera de la bonne tenue de son parking surtout par rapport à la parcelle voisine, s'il a modifié l'altimétrie du terrain naturel. Aucun obstacle ne pourra être créé au-dessus du niveau fini du parking le plus élevé ou de la parcelle voisine.

Pour toute activité autorisée devant recevoir du public, les stationnements nécessités par la réception de ce public devront être réalisés sur le lot.

Article 7 : ACCES, SOUS-SOLS ET GARAGE

Tous les accès, qu'ils soient de garage ou piétonnier, devront se faire depuis les aires désignées à l'article 6 ci-dessus et indiquées au plan de composition PA.4.

Les garages en sous-sols sont interdits.

Les sous-sols pourront être admis sous réserve, à la charge de l'acquéreur, de la production d'une attestation de vérification de l'absence d'eau, à l'emplacement de la future construction, sur la profondeur de l'ouvrage projeté.

Dans le cas de présence d'eau, le sous-sol ne sera admis que si le demandeur du Permis de Construire atteste de la mise en place d'une étanchéité ou d'un système d'évacuation des eaux nuisibles.

Article 8 : ESPACES VERTS D'ACCOMPAGNEMENT

En complément des espaces verts communs aménagés par le lotisseur, chaque acquéreur devra agrémenter sa parcelle de verdure et planter des arbres à tige à raison d'un arbre minimum pour 150 m² de terrain libre de construction. Les acquéreurs privilégieront des essences et espèces locales.

L'aménageur réalisera une haie champêtre dans les lots 4 à 9 (conformément au Plan de Composition PA4), les acquéreurs seront dans l'obligation de l'entretenir et de la reconstituer en cas de manque.

Article 9 : ARCHEOLOGIE

Lors des travaux relatifs à la construction des habitations, toute découverte d'éléments archéologiques dans le terrain devra faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la Commune qui la transmettra au Préfet, (application de l'article L531-14 du code du Patrimoine, portant sur la réglementation des fouilles archéologiques).

Article 10 : DENSITE DES CONSTRUCTIONS

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 3200m².

La surface de plancher maximale constructible par lot est répartie de la manière suivante :

5

n° lot	SP m ²
1	200
2	200
3	200
4	200
5	200
6	200
7	200
8	200

n° lot	SP m ²
9	200
10	200
11	200
12	200
13	200
14	200
15	200
16	200

Article 11 : AIRE DE PRESENTATION DES DECHETS

Les propriétaires des lots ont l'obligation d'entreposer leurs bacs ou sacs d'OM les jours de ramassage (se renseigner auprès de la mairie afin d'avoir les jours et horaires de ramassage), dans leur emplacement réservé au stationnement privé, **en bordure de voie**, afin que le camion de ramassage n'ait pas de difficulté pour circuler.

Les bacs devront être déposés la veille ou le jour même du ramassage et rentrés ce même jour après le ramassage, afin de les soustraire à la vue depuis les espaces communs et le domaine public.