



Espace Leader
Rue Gustave EIFFEL
76320 BOIS GUILLAUME

DEPARTEMENT DES YVELINES
COMMUNE DE SAILLY

Lotissement de 12 parcelles

La Folle Entreprise



30 Chemin de la Planquette
76130 MONT SAINT AIGNAN
Tel : 02.32.82.43.43
Mail : axvarchitecture@wanadoo.fr

A . C . D

Assistance Conseil Direction

2 Impasse des Valvalins - 27930 SASSEY
Tel : 06.03.06.98.04
Mail : acd.bet27@yahoo.fr

Ind.	Date	Modifications	
1	Juillet 2018	Assainissement Pluvial / Plantations	

Date : AVRIL 2018

REGLEMENT INTERIEUR

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

PA10

PA 10 Règlement de lotissement

Le règlement de lotissement vient compléter les règles de la zone AU du PLU de la commune de Saily

Chaque projet sera visé avant le dépôt du Permis de Construire, par un architecte coordinateur qui veillera au respect du règlement du lotissement et du PLU ainsi qu'à l'harmonie générale des projets.

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

Il n'est pas fixé de règle complémentaire à celles du PLU.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières :

En complément des règles du PLU :

Chaque lot ne pourra recevoir qu'une seule habitation. Les subdivisions de lot sont interdites.

Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Chaque acquéreur réalise dans l'emprise de sa parcelle, une entrée privative de 5 m de profondeur et 5 m de largeur: elle constituera le seul accès possible à la parcelle depuis la voie interne du lotissement. L'emplacement précisé sur les plans est indicatif, il deviendra définitif lors de la réalisation des travaux d'aménagement du lotissement.

Sauf en cas de difficulté topographique, la pente des entrées sera réglée pour un écoulement des eaux vers le domaine public. En cas de réalisation de portail par l'acquéreur, il sera placé en recul de la voirie, en extrémité de l'entrée.

Les plates-formes d'entrée 5m x 5m seront réalisées en béton clair balayé.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics :

En complément des règles du PLU :

Assainissement /eaux usées :

Chaque acquéreur devra vérifier les cotes de la boîte de branchement d'assainissement vanne sur laquelle il doit se raccorder pour un écoulement en gravitaire.

Assainissement /eaux pluviales :

Les acquéreurs des lots 3 à 7 gèreront leurs eaux pluviales privatives sur leur parcelle, sur la base d'une pluie vicennale. Le pétitionnaire joindra à sa demande de permis de construire la note de calcul et le dimensionnement des ouvrages.

Chaque acquéreur devra vérifier la cote altimétrique du rejet :

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles :

Sans objet.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En complément des règles du PLU :

Les constructions seront implantées en tenant compte du document graphique PA 9.

Le sens de faitage devra suivre les indications de ce document PA 9.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En complément des règles du PLU :

Les constructions seront implantées en tenant compte du document graphique PA 9.

Pour les lots 9, 10, 11, et 12 la mitoyenneté des constructions est exigée. Pour le lot 5 une implantation en limite du lot 6 est exigée. Pour le lot 6 une implantation en limite du lot 5 est exigée

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:

Il n'est pas fixé de règle complémentaire à celles du PLU.

Article 9 – Emprise au sol des constructions :

Se référer au tableau en annexe

Article 10 – Hauteur des constructions :

Il n'est pas fixé de règle complémentaire à celles du PLU. (5,00 m à l'égout du toit, et 2,50 m à l'égout du toit pour les bâtiments annexes non contigus)

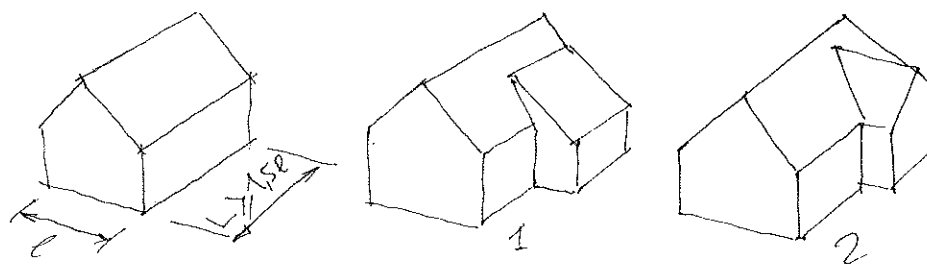
Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En complément des règles du PLU :

Aspect général / volume :

Les constructions devront s'attacher à présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.

Le corps principal de la maison devra être de proportion allongée, les pignons n'excéderont pas de préférence 7,5 m de largeur (l), et la longueur (L) de la façade ne pouvant être inférieure à 1,5 fois la largeur du pignon.



En 1 et 2, exemples de volumes respectant la règle mais avec des éléments de sur-largeur possibles

Cette règle ci-dessus ne s'applique stricto sensu pour les lots 9 à 12 qui doivent faire l'objet d'une conception architecturale d'ensemble sur les 4 lots dans l'esprit « maisons de village ».

La hauteur des façades sera au moins égale ou supérieure à la hauteur de la toiture (projection verticale entre l'égout et le faitage).

Les volumes en fausse équerre sont proscrits.

D'une façon générale, les sous-sols sont interdits pour le stationnement des véhicules, seules les caves sont acceptées.

Cependant, pour les lots 1, 2, 8, 9, 10, 11 et 12, pour lesquels l'entrée charretière est en bas du terrain, il est possible d'avoir un sous-sol destiné au stationnement en tirant parti de la déclivité du terrain, avec une partie enterrée et un accès à niveau au bas du terrain.

Couvertures :

En complément des règles du PLU :

Les toitures principales des habitations doivent avoir une pente comprise entre 40° et 45° sur l'horizontale. Les matériaux de couverture doivent être en tuile de terre cuite, présentant un aspect petits moules avec un pureau ou un faux pureau d'une dizaine de centimètres, de ton terre cuite brun-rouge nuancé ou vieilli. Le ton sablé-Champagne est interdit.

Sont interdites les tuiles présentant un aspect de grand format et toutes les tuiles en béton.

Les petits bâtiments annexes couverts (appentis...) seront autorisés sous réserve que leur aspect ne porte pas atteinte à l'environnement bâti ou naturel. La couverture sera identique à celle de l'habitation.

Les conduits de fumée en acier inoxydable ou d'aspect brillant des maisons à architecture contemporaine sont proscrits.

Les capteurs solaires insérés sur les pans de toiture visibles depuis l'espace public sont proscrits.

Murs -enduits, revêtements :

En complément des règles du PLU :

Les enduits muraux ainsi que les peintures respecteront la gamme des tons beiges, beiges-gris, et ocres clairs ou foncés. Le blanc est proscrit ainsi que ce qui est dénommé « ton pierre ».

Pour information, références de coloris admis : (marque Weber) 012, 013, 202, 203, 215, 232, 240, 295, 297, 304, 311, 312, 495, 545.

Les maisons en ossature bois avec des façades en clin de bois sont autorisées. La teinte des clins, outre le coloris du bois naturel, sera choisie parmi les coloris suivants : beige, beige-gris, gris, gris-brun, ou taupe.

Afin d'éviter l'effet « triangles clairs », depuis l'arrivée à Sailly par le Nord-Ouest depuis la RD 130, il est demandé, pour les pignons Nord-Ouest des lots 4, 6, 7, 8 et 9 qui seraient en enduit, une teinte soutenue.

Ouvertures- menuiseries extérieures :

En complément des règles du PLU :

On s'efforcera d'implanter des ouvertures dans les pignons afin d'éviter les pignons aveugles.

A l'exception de châssis particuliers bien insérés, le format des fenêtres seront de proportion verticale.

Les menuiseries en PVC sont proscrites.

Les volets battants bois sont sans écharpe.

Complément du PLU concernant les coloris de menuiserie (références RAL)

Rouge : 3003, 3004, 3005, 3011,

Bleu : 5007, 5014, 5023,

Vert : 6003, 6005, 6011, 6013, 6021, 6025,

Gris : 7006, 7022, 7030, 7032, 7036, 7037, 7039,

Clôture :

Les clôtures sur l'espace publique, (donnant sur voirie et sur espace vert) sont obligatoires et devront être intégrées au dossier de permis de construire.

Elles seront exclusivement constituées :

- d'une haie, doublée éventuellement coté parcelle, d'une clôture implantée à 80 cm de la limite d'emprise publique (ou des limites de la plate-forme d'entrée 5m x 5m). La clôture sera grillagée à mailles ou à treillis de couleur verte. Les essences des végétaux seront choisies parmi les suivantes : charmille, hêtre, houx, if, elaeagnus, laurier thym...

La hauteur de l'ensemble haie + clôtures n'excèdera pas 1,50 m de hauteur.

Les brise-vues, s'il y en a, seront exclusivement en brande de bruyère.

- Ou, et seulement pour les lots 9, 10, 11 et 12, de mur ou muret de maçonnerie traditionnelle en pierre ou de maçonnerie enduite, surmonté de chaperons en pierre au mortier de chaux de forme cintrée ou en terre cuite (hauteur maximum : 1,50 m).

Les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. S'il y en a, elles feront l'objet d'une demande intégrée au dossier de permis de construire, ou feront l'objet d'une demande ultérieure séparée.

Elles seront constituées de grillage plastifié vert ou de ganivelles (piquets de châtaignier assemblés), doublés ou non d'une haie champêtre. La plantation d'une haie champêtre mitoyenne est également possible.

Les végétaux seront à choisir parmi les suivants : viorne, cornouiller, elaeagnus, euonymus, aubépine, fusain, houx, if,... (Le **Parc naturel régional du Vexin Français** propose sur son site internet des guides-conseils dans ce domaine)

La hauteur de l'ensemble clôture et/ou haie n'excèdera pas 1,80 m de hauteur.

Les brise-vues, s'il y en a, seront exclusivement en brande de bruyère.

L'usage des plaques moulées en béton est interdit.

Les portillons, s'il y en a, seront de même type que le portail, c'est-à-dire de forme simple et droite, en bois ou en métal, (PVC exclu) et de couleur foncée identique si possible aux menuiseries de l'habitation.

Les portails, s'il y en a, seront obligatoirement situés à 5 m en retrait du domaine public. Devant ce portail, un espace privatif non clos d'une largeur d'au moins 5 m sera réalisé par l'acquéreur. Si la porte de garage de la construction n'est pas située à 5 m minimum en retrait de cette entrée, il ne pourra pas être posé de portail.

Les plateformes 5 m x 5 m d'accès, réalisées par les acquéreurs sur les espaces privatifs, seront en béton clair balayé.

Abri de jardin :

Un seul abri de jardin n'est possible par parcelle. Sa surface ne devra pas faire plus de 8 m². La couverture reprendra le matériau de toiture de la maison. Les murs seront en maçonnerie à l'image de la maison ou en bois peint en beige, beige-gris, gris, gris-brun, taupe.

Article 12 – Stationnement :

En plus des 2 places de stationnement sur la plateforme d'entrée, il est demandé aux acquéreurs d'aménager au moins 1 place couverte

Article 13 – Plantations et espaces verts :

Il n'est pas fixé de règle complémentaire à celles du PLU.

ANNEXES

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Calcul : 30% du terrain (Zone AU du PLU) soit $7730 \text{ m}^2 \times 0,3 = 2319 \text{ m}^2$ d'emprise au sol possible

- Pour les lots 1 à 8 : **210 m²** maximum d'emprise au sol
- Pour les lots 9 à 12 : **150 m²** maximum d'emprise au sol

SURFACE DE PLANCHER :

- Pour les lots 1 à 8 : **400 m²** maximum
- Pour les lots 9 à 12 : **300 m²** maximum

SERVITUDES :

- Pour les lots 3 à 12 : Chaque acquéreur devra assurer le maintien et l'entretien des plantations réalisées par l'aménageur sur chacun de ces lots

SAILLY – lotissement « La Folle Entreprise » - Liste des végétaux

1. Haie bocagère : en limite Nord-Ouest (lots 7 et 8)

Haie vive double mixte. Plantations en quinconce sur un pas d'un mètre maxi (haie pas spécialement taillée)

- Cornouiller sanguin
- Pommier à fleurs
- Viorne Lantane
- Fusain d'Europe
- Érable champêtre
- Troène commun

+ 1 érable pourpre à l'angle de la haie 1 et haie 2

2. Haie en limite Sud-Ouest (lots 3, 4, 5, 6 et 7)

Haie vive champêtre. Plantations linéaires sur un pas de 60 cm à 1 m.

- Troène commun
- Érable champêtre
- Fusain d'Europe
- noisetier
- Cornouiller sanguin

3. Près du bassin au Sud

- Petits pommiers
- + *Végétation basse liée au bassin (iris, laiche, massette, souchet, ...)*

4. en bordure du chemin rural (fond de parcelles des lots 9 à 12)

- Charme
- Érable champêtre
- 1 Erable pourpre

5. Espace central Arbres d'ornement (devant lots 4, 5, 6) + buissons bas fleuris (devant lots 9 à 12)

- Amélanchiers (3 unités devant le lot 4 et 1 devant le lot 6)
- Copalmes d'Amérique (*LIQUIDAMBAR styraciflua*) (devant lot 5 et devant le lot 4)
- Potentille (*Potentilla fruticosa 'Lovely Pink'*)
- *Quelques arbustes fruitiers (groseilles, cassis, framboise,...)*

6. Haie en limite d'espace public (sauf en limite Sud-Ouest) taillée à 1,50 m maxi

- Charmille (*carpinus betulus*)

- CORNOUILLER SANGUIN
- POMME À FLEURS
- VIBRNE LANTANE
- FUSAIN D'EUROPE
- ERABLE CHAMPÊTRE
- TROISIE COMMUN

HAIE BOGARDÈRE

1 →

ERABLE POURPRE

HAIE CHAMPÊTRE

2 →

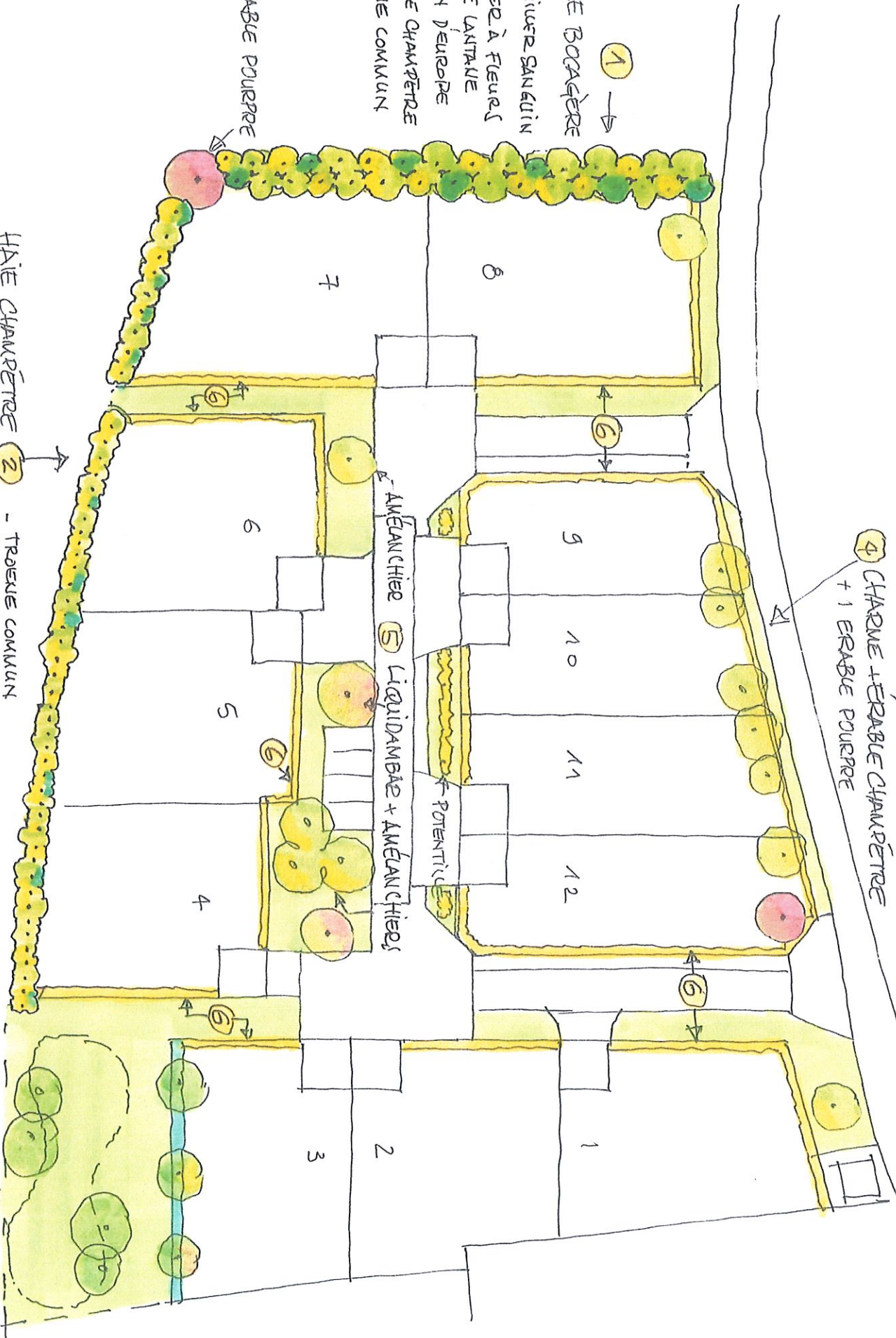
- TROISIE COMMUN
- ERABLE CHAMPÊTRE
- FUSAIN D'EUROPE
- NOISËTIER
- CORNOUILLER SANGUIN

4 CHARME + ERABLE CHAMPÊTRE
+ 1 ERABLE POURPRE

AMÉAN CHIEE

5 LIQUIDAMBAE + AMÉAN CHIEE

POTENTILL



3 → - PETITS POMMIERS