

Rue du Général de Gaulle

Parcelle cadastrée en section ZC n°275, 276 et 316

PERMIS D'AMENAGER

Règlement écrit



Assiette du permis d'aménager

Maître d'ouvrage



Le Chêne Jaunet
42, rue du Général de Gaulle
27340 PONT DE L'ARCHE
tél : 02 35 23 26 56
contact@lechenejaunet.fr
www.lechenejaunet.fr

Bureau d'études



SODEREF
Agence Normandie
Rue Karl Heinz Bringer
27950 SAINT MARCEL
☎ 02.32.71.01.09
saintmarcel@soderef.fr

Géomètre-Expert



AGEOSE
Géomètre-expert
Voie du Futur
BP322
27103 VAL DE REUIL CEDEX
☎ 02.32.40.05.13
@contact@ageose.fr
web : www.ageose.fr

Architecte



N° nat 082469
SIREN 812 664 787
3 rue François le Camus
27400 LOUVIERS
bgnstefano.archi@gmail.com
+33 (0)6 31 69 64 61

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ETD	A	Edition initiale	5/08/2020
AVP	B		
PRO	C		
DCE	D		
EXE	E		
	F		
...	G		
Dossier n° 200140			200140.dwg

NOTA : Système des coordonnées planimétriques rattachées au RGF 93 (CC49)
Les altitudes sont rattachées au NGF système IGN 1969

OBJET DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à la totalité du lotissement et son objet est de fixer les règles de caractère public venant s'ajouter à celles du plan local d'urbanisme en vigueur à la date du présent document.

Le lotissement comprend 8 lots, répartis de la manière suivante :

- 7 lots à bâtir à usage d'habitation individuelle,
- 1 lot correspondant aux espaces communs (voirie de desserte, parkings, espaces verts, et noues de gestion des eaux pluviales).

Les dimensions, formes et superficies approximatives des lots sont définies sur le plan de composition d'ensemble (PA4) annexé à la demande de permis d'aménager.

Le règlement du lotissement est composé du présent règlement écrit et d'un règlement graphique (plan PA10.2 : Règlement graphique).

REGLEMENT EXISTANT

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions de la zone AU-1 du plan local d'urbanisme de la commune de THUIT DE L'OISON (ancienne commune de THUIT SIMER), étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du PLU ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

MODIFICATION DU PARCELLAIRE

Deux lots voisins pourront être réunis pour l'édification d'une seule et même construction sans déroger, sur les limites périphériques des lots regroupés, aux prescriptions concernant les marges de reculement et d'isolement, le sens de faîtage, les zones de constructions d'annexes en limites séparatives, telles qu'elles apparaissent sur le plan PA10 : Règlement graphique.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Les lots à bâtir n° 1 à 7 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation exclusive d'habitations.

Une seule annexe (garage, abris de jardins, carport, ...) non-jointive au volume principal sera autorisée par lot.

Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas un trouble à la destination principale du site et si elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

Article 3 - Accès et voirie

Les accès des futurs terrains à bâtir devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA.10-1 : Règlement graphique).

Chaque acquéreur devra aménager sur son lot et à sa charge une entrée charretière capable d'accueillir deux voitures en stationnement. Elle sera implantée au prolongement du domaine commun et sera inconstructible et non close de l'espace commun. Cette enclave devra être conservée et entretenue par les acquéreurs.

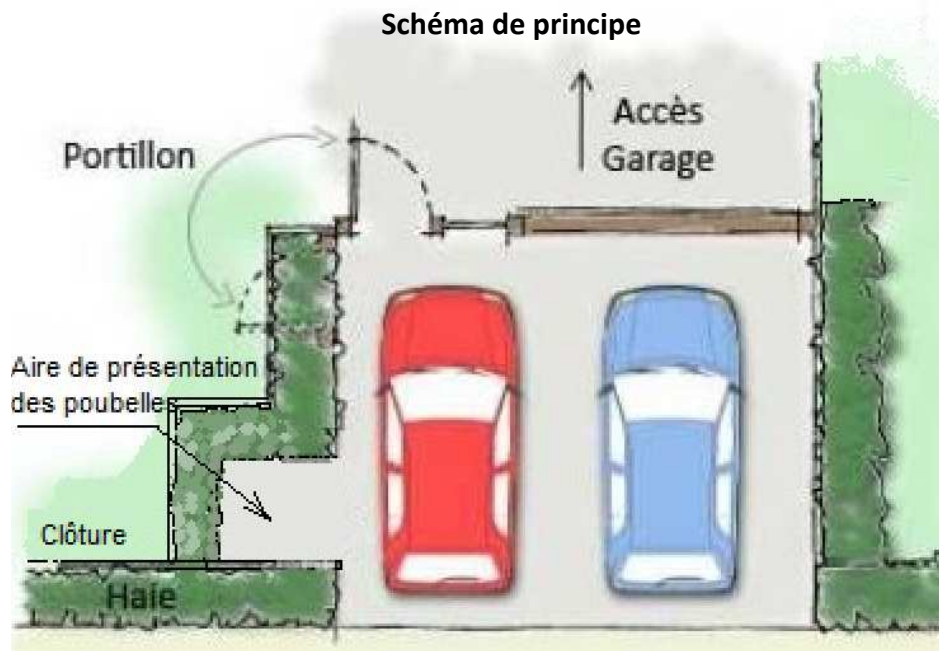
Les portails (facultatifs) devront être implantés à au moins 5 m de la limite de propriété au fond de l'entrée charretière susvisée.

Dans le cas où la construction, située en prolongement de l'entrée charretière, serait à une distance inférieure à 5 m de l'extrémité de celle-ci, en dehors du débattement du portail, l'enclave ne pourra être close et devra déboucher directement sur la construction.

Sur chaque enclave privative une aire de présentation des bacs à déchets devra être prévue également.

La clôture contournera l'aire de stationnement et de présentation des bacs à déchets privatives comme indiqué sur le schéma ci-dessous. La nature des clôtures et des haies devra être conforme aux descriptions données **dans les articles 4.7 et 5.1 du présent** règlement. Le portillon (facultatif) sera implanté en fond ou en retour d'enclave.

La clôture qui contournera l'entrée charretière pourra être remplacée en partie par un mur d'une hauteur comprise entre 1,20m et 1,50m. Le mur devra être traité en harmonie avec les piliers d'entrée. Dans ce cas la haie pourra être remplacée par des plantations de plantes vivaces et /ou arbustes.



Article 4 - Desserte par les réseaux

Chaque acquéreur devra être raccordé sur les coffrets ou regards de branchements implantés au droit de son lot. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive de chaque acquéreur.

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

Les coffrets devront être intégrés dans la haie en clôture de façon à être le moins visible possible.

Gestion des eaux usées :

Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau collectif d'assainissement via la boîte de branchement située au droit du lot.

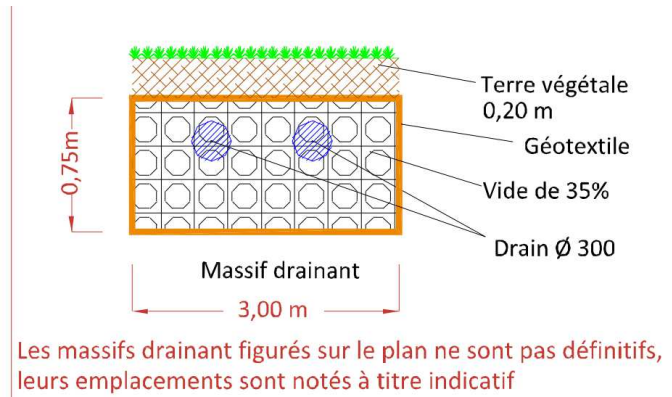
Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales de toitures seront tamponnées sur chaque parcelle. Des filières de gestion à la parcelle (système d'infiltration par massifs drainants) pour les eaux de toitures des habitations, à la charge des futurs acquéreurs, devront être créées. Ce système d'assainissement est destiné uniquement à recevoir les eaux pluviales provenant du domaine privé (eaux de toitures, terrasse). Les eaux de toitures seront tamponnées sur chaque parcelle à raison de 15 m³.



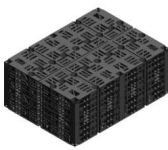
Une citerne de récupération des Eaux Pluviales peut également être mise en place pour la récupération et la réutilisation de l'eau de pluie. Celle-ci ne pouvant être considérée comme un ouvrage de gestion des Eaux pluviales, elle devra alors être équipée d'un trop plein.

Dans le cas de mise en place d'une citerne, les descentes de gouttières ne devront en aucun cas être reliées directement à celle-ci. Un regard de décantation devra être mis en place afin d'éviter un colmatage de la citerne. Ce regard de décantation devra être nettoyé le plus fréquemment possible.

Principe de la mise en place d'un massif drainant



Les massifs drainants sont assimilables à des bassins enterrés, mais remplis de matériaux poreux. Ils se distinguent néanmoins par leurs fonctions hydrauliques et hydrologiques. Ils sont constitués de matériaux caractérisés par leur nature, leur coefficient de vide définissant, leur capacité de stockage des eaux. Le tableau ci-dessous en donne trois exemples courants :

Matériaux poreux	Coefficient de vide	Coût (indicatif)
Pierres naturelles (graviers, galets ...) 	30 à 35 %	65 à 85 €/m ³ terrassement + géotextile
Pierres artificielles 	45 %	80 à 115 €/m ³ terrassement + géotextile
Structures alvéolaires 	95 %	200 à 300 €/m ³

Les massifs drainants sont enveloppés d'un géotextile qui maintient une séparation entre le matériau poreux et le sol qui l'entoure tout en laissant infiltrer l'eau. Ils sont conçus pour absorber rapidement l'eau de ruissellement générée par un évènement pluvieux.



Terrassement du massif drainant



Mise en place du géotextile



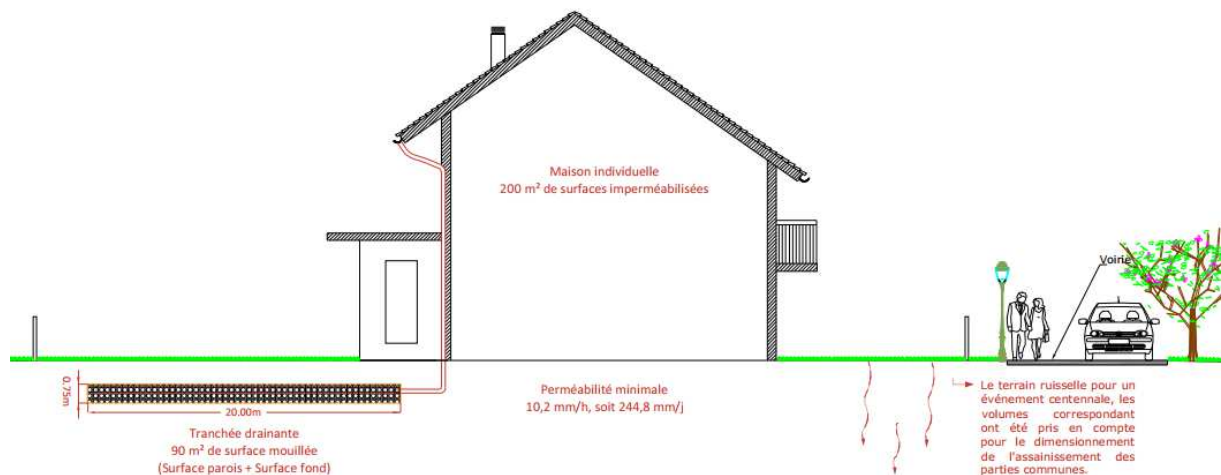
Mise en place de la grave

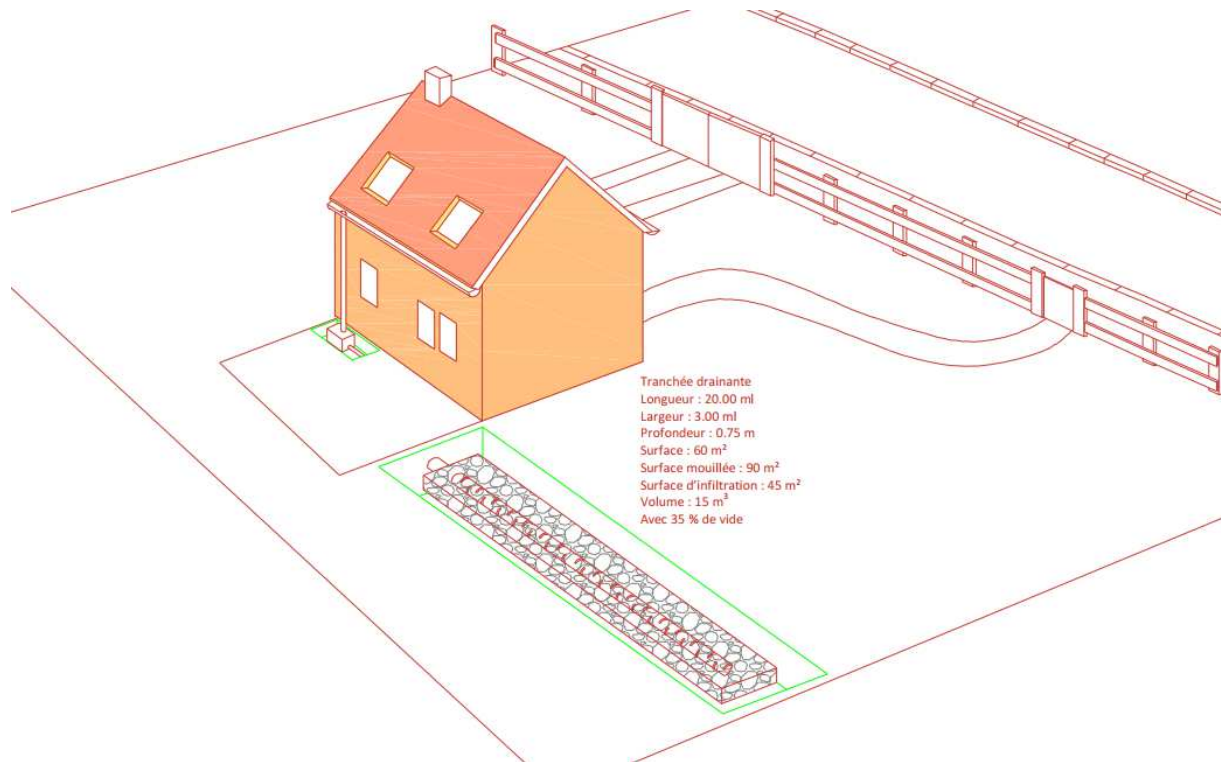


Installation de la canalisation de drainage



Mise en place du géotextile et de la terre végétale





Article 5 - Caractéristiques des terrains

Les acquéreurs des lots 5, 6 et 7 devront conserver et entretenir la haie se trouvant le long de la limite nord de leur lot. Ils pourront éventuellement la regarnir ou la remplacer par des plantations équivalentes et d'essences locales.

Une servitude de non-aedificandi, liée au passage souterrain d'une canalisation d'eau d'utilité publique, devra être mise en place le long de la limite Ouest des lots 2 et 4. L'emprise de cette servitude est donnée à titre indicative, elle sera confirmée après sondage.

Les emplacements figurent sur le règlement graphique PA.10-2.

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

Les constructions devront être conformes aux prescriptions d'implantation indiquées sur le plan PA 10-2 : règlement graphique.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être conformes aux prescriptions d'implantation indiquées sur le plan PA 10-2 : règlement graphique.

Les abris de jardin inférieurs à 20 m² ne sont pas soumis au règlement graphique du lotissement et devront être implantés dans la partie arrière des lots. Il est donc interdit d'implanter un abri de jardin entre la façade de l'habitation et la voie de desserts des lots.

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

Aucune prescription supplémentaire au PLU.

Article 9 - Emprise au sol

Aucune prescription supplémentaire au PLU.

Article 10 - Hauteur des constructions

Les constructions devront être conformes aux prescriptions d'implantation indiquées sur le plan PA 10-2 : règlement graphique.

Article 11 - Aspect extérieur

Façades

Les façades devront être travaillées selon au moins une des manières suivantes :

- la réalisation de modénatures de type lignes horizontales en creux réalisées dans l'enduit d'une largeur maximum de 5 cm.
- L'utilisation de matériaux type brique, pierre locale, ou enduit d'une teinte plus foncée ou plus claire que l'enduit de base pour l'une des configurations suivantes : Soubassement jusqu'aux appuis de fenêtre, entourage de baie, bandeau filant en corniche ou linteau, ou surface complète d'éléments saillants ou en retrait de l'architecture de la construction.
- L'utilisation d'un essentage bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base sur une surface complète d'éléments saillants de l'architecture de la construction ou sur toute la façade au niveau de l'étage.
- Construction en ossature bois recevant un parement bois ou d'aspect similaire de qualité.

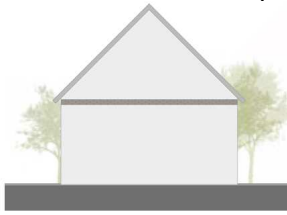
Les essentages ou intégrations en matériaux de qualité médiocre ou en PVC sont strictement interdit.

Pignons

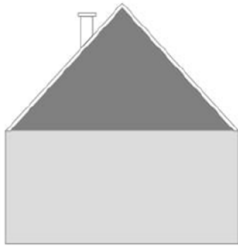
Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales et devront être travaillées selon au moins une des manières suivantes :

- Essentage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour la composition de la façade pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Utilisation de matériaux type brique, pierre locale, ou enduit d'une teinte plus foncée ou plus claire que l'enduit de base pour la mise en place d'un bandeau matérialisant la base de la pointe de pignon.
- Création d'une baie.

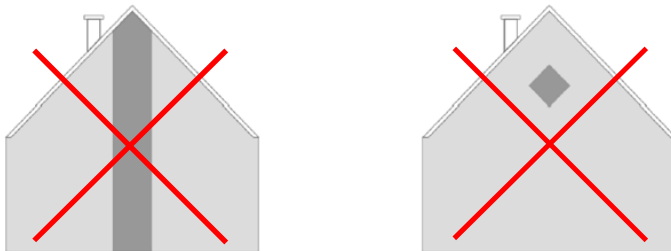
Exemples de traitement des pignons à l'aide de matériaux type brique, pierre locale, ou enduit d'une teinte plus foncée ou plus claire que l'enduit de base :



Exemples de traitement des pignons à l'aide d'un essentage de bois :



Exemples de traitements proscrits :



La pose des clins pourra être horizontale ou verticale, à emboîtement ou à claire-voie.

Les essentages ou intégrations en matériaux de qualité médiocre ou en PVC sont strictement interdits.

Le clin bois sera soit, laissé naturel, soit passé à l'huile de lin, soit peint avec un rendu mat ou satiné mais non brillant.

Ouverture et Menuiserie

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portes de garage, ...) doivent présenter une cohérence d'ensemble, en termes de formes, de matériaux et de couleurs.

Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec les couleurs du toit et des murs. Une seule couleur sera retenue pour l'ensemble des éléments de menuiseries (sauf pour les châssis de toit). Le ton des volets et des portes peut-être plus soutenus que celui des fenêtres. Les finitions doivent être mates ou satinées mais non brillantes.

Les volets roulants doivent être intégrés aux constructions de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles.

Il est conseillé de réaliser les fermetures au moyen de volets battants ou persiennes sauf dans ces cas :

- leur emploi est incompatible avec les dimensions ou les formes des baies (porte fenêtres, proportions des ouvertures plus large que haute, baie avec expression architecturale contemporaine,...)
- leur emploi ne respecte pas l'harmonie générale d'une expression architecturale contemporaine cohérente sur l'ensemble de la construction.

Lorsque le garage est dans la continuité de la façade, la hauteur de la porte de garage sera de préférence réglée sur les linteaux des autres percements de la façade.

Il n'y aura pas plus de trois formats d'ouvertures différentes par façade visible depuis la rue (hors porte de garage et porte d'entrée). Les linteaux des fenêtres devront être alignés.

Toitures et couvertures

Il est demandé des débords d'au moins 20 cm (sauf en limite de propriété et pour les toits terrasse).

Les châssis de toit dans le plan des rampants seront encastrés de façon à être au même niveau que la couverture.

Les toitures terrasses sont permises dans la mesure où elles s'intègrent bien, sur des volumes de plain-pied, accolées à la construction, et que leurs emprises ne dépassent pas 40% de l'emprise totale de la construction.

Éléments techniques

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture.

Les antennes et autres équipements techniques (exemples: pompes à chaleur, climatisation, ...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et doivent être le moins visible possible des espaces communs.

Clôtures

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume,...), ne serait pas adaptée à son environnement, au reste de la clôture ou aux constructions situées sur le terrain, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.

Le projet de clôture, portail, portillon, etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.

Les limites situées au droit des espaces communs et des entrées charretières seront constituées d'une haie composée de 5 espèces différentes à choisir parmi celles figurant dans le guide des essences locales en annexe de ce règlement. Les essences choisies seront compatibles pour l'usage en haie vive, repérable sur le guide par le symbole suivant.



Elles seront implantées à 50 cm de la limite de propriété (à l'intérieur des lots). L'entretien des haies sera à la charge des acquéreurs et elles ne devront pas excéder la hauteur de 1.60 m.

Si une clôture est prévue, elle devra être implantée derrière la haie à 1,00 m de la limite de propriété à l'intérieur du lot. Elle devra être de couleur verte ou grise et de teinte sombre.

S'il est prévu une clôture celle-ci devra avoir une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.

Les soubassements sont interdits.


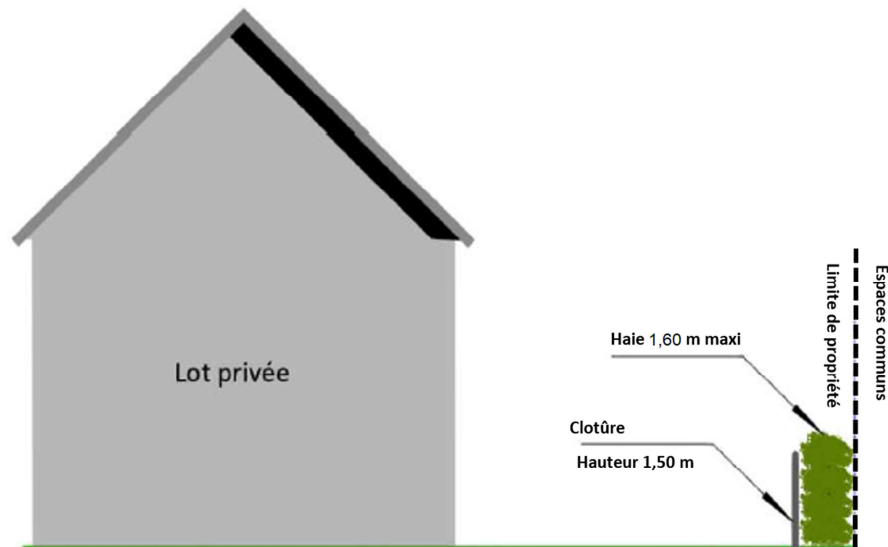
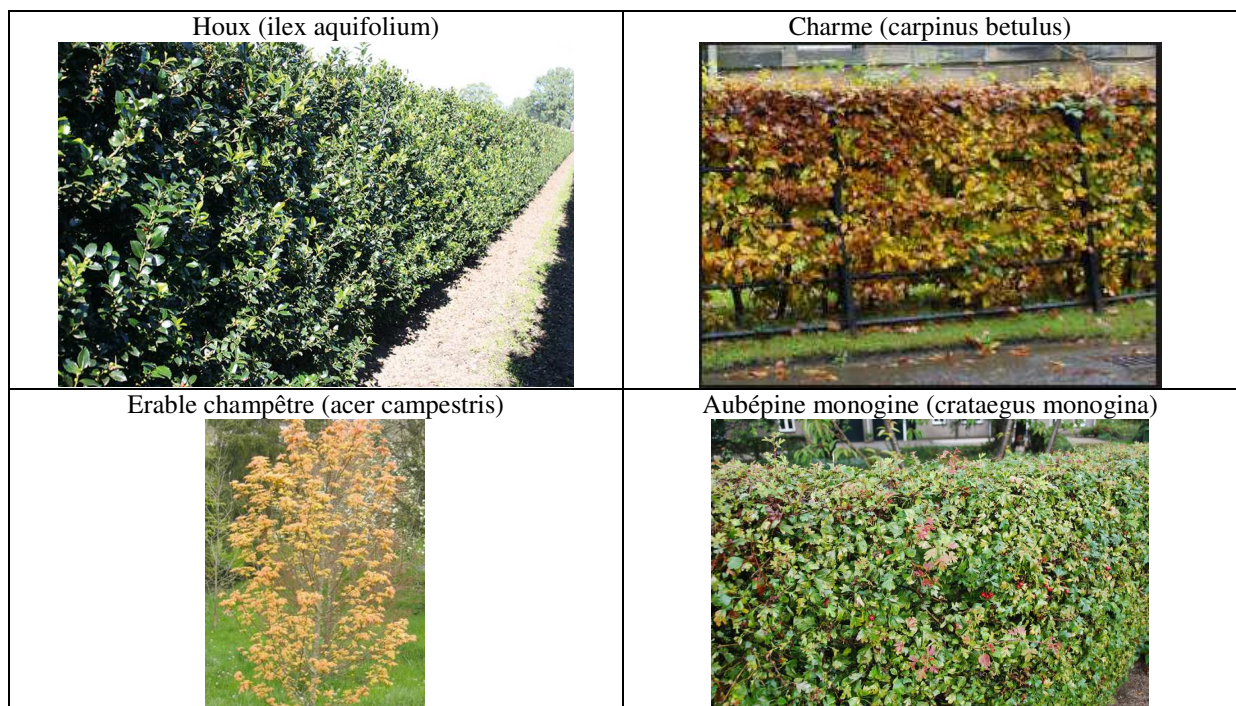

Les limites concernées sont symbolisées sur le règlement graphique PA.10.2 par un trait épais vert continu .

Schéma de principe



Le sommet du merlon situé au fond des lots 2 à 7 devra être planté d'une haie champêtre composée des essences suivantes :



Les limites concernées sont symbolisées sur le règlement graphique PA.10.2 par un trait épais vert discontinu .

Toutes ces plantations devront être conservées et entretenues.

Toutes les plantations d'espèces exotiques invasives ou exogènes sont proscrites.


Seules les toiles de paillages composés d'éléments naturels et biodégradables seront autorisées.

Article 12 - Stationnement des véhicules

Aucune prescription supplémentaire au PLU.

Article 13 - Espaces libres et plantations

La plantation d'arbre fruitier et/ou d'arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération conformément au règlement graphique PA.10-2.

Ces plantations sont symbolisées sur le règlement graphique par le symbole .

En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.


Ces plantations devront être plantées au minimum à 2.5 m des limites de propriété et de l'alignement avec les espaces communs (distance prise à partir de l'axe du tronc).

Ils devront être plantés en prenant la précaution d'évaluer correctement leurs conséquences à moyen et long terme sur les constructions avoisinantes.

Il est conseillé d'éviter les essences avec une vitesse de pousse élevée et pouvant atteindre une hauteur supérieure à 20 m à taille adulte.

Les arbres existants devront être maintenus si leur suppression n'est pas indispensable pour la création des constructions, des accès ou pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité.

Les arbres supprimés devront être remplacés par un arbre d'essence locale.

Ces arbres sont symbolisés sur le règlement graphique par le symbole .

Chaque acquéreur devra entretenir, à sa charge, les plantations présentes à l'intérieur de son lot.

Article 14 – Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher globale du lotissement est de 2100 m², voir sa répartition en annexe.

TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES

Numéro des lots	Surface	SP (m ²)
1	775	300
2	793	300
3	825	300
4	790	300
5	755	300
6	924	300
7	831	300
10 (voirie – espaces verts)	1810	0
Total	7503	2100



ANNEXE AU REGLEMENT

CATALOGUE des ESSENCES LOCALES

CONSEIL PRATIQUE Pour assurer une bonne reprise de vos plants, les premiers critères de choix doivent être l'adaptation au sol et l'exposition. Le caractère esthétique doit ensuite être adapté en fonction de ces premiers critères.

Nom Français	Nom latin	Type de haie	Exposition	Sol		PH	Type de sol	Hauteur (mètre)	Longévité (an)	Vitesse de pousses	Époque de taille	Floraison	Fruification	Mellifère	Toxicité
				Ombré	Micromère										
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>						Sols pauvres, siliceux, limoneux, sains, filtrants	1 - 2	10		Automme	IV-VI VIII-X			
Albâtre terminal	<i>Sorbus torminalis</i>						Argileux, siliceux, calcaires	15 - 20	90 à 130			VII-IX			
Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>						Sableux à graveleux	2 - 3	50			VI-VII IX-X			
Aubépine blanche**	<i>Crataegus monogyna</i>						Argileux, limoneux, calcaire	2 - 10	500		Ap flo	V	VII-IX		
Aubépine griffée	<i>Crataegus 'Pauls' Scaref'</i>						Argileux, limoneux, calcaire	2 - 10			Ap flo	V	VII-IX		
Aubour faux-ébénier (Cyfise)	<i>Laburnum anagyroides</i>						Argiles, limons, sables	5 - 10	30		Ap flo	V-VI	VII-IX		
Aune à feuilles en cœur	<i>Alnus cordata</i>						Argileux à peu sableux	10 - 20				II-IV			
Aune glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>						Argileux à peu sableux	15 - 25	80 à 100			II-IV			
Bouleau vert-cheux	<i>Betula pendula</i>						Pauvres, modérément pauvres, sableux, limoneux, calcaireux	20 - 25	100			IV-V			
Bourdaine	<i>Fragaria alnus</i>						Surtout argileux ou tourbeux, parfois acides	1 - 5				V	VII-IX		
Buis toujours vert	<i>Buxus sempervirens</i>						Bonne terre de jardin	0,5 - 2	100 à 600			II-IV			
Cassis	<i>Ribes nigrum</i>						Sols riches, argileux, limoneux, humifère	1 - 2				IV-V	VIII		
Corisier à grappes	<i>Prunus padus</i>						Siliceux, argileux, limoneux	5 - 10	50			V-VI	VII-IX		
Corisier de sainte-Lucie	<i>Prunus malaleb</i>						Sableux	4 - 12	50			IV			
Charme commun (charmillie)	<i>Carpinus betulus</i>						Alluviaux, argileux, limoneux, + ou - calcaireux, + ou - profonds	10 - 25	100 à 150			IV-V			
Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>						Siliceux, légers, piereux	20 - 25	500 à 1 500			VI	X-XI		
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>						Argileux, limoneux, sableux voire tourbeux	25 - 35	400 à 1 000			IV-V	VII-XI		
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>						Argileux, limoneux, sablonneux	20 - 40	500 à 1 000			V-VI	VIII - XI		
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>						Siliceux, frais, humide	4 - 6	10			V-VI	VII-IX		
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>						Argileux, limoneux	2 - 6	300			III-IV	IV-V		
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>						Argileux, limoneux, profonds	2 - 5	30			V-VI	IX-I		
Deutzia	<i>Deutzia magnifica</i>						Argileux, limoneux	2 - 3			Ap flo	VI			
Églantier commun	<i>Rosa canina</i>						Argileux, limoneux	1 - 5	+ de 50		Hiver	V-VI	IX-XII		
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>						Sols riches	12 - 15	150			IV-V			
Érable plane	<i>Acer platanoides</i>						Argileux, limoneux, profonds et frais	20 - 30	200			IV-V			
Érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>						Sols limoneux et aéré	20 - 30	300 à 500			V			
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>						Argiles, limons, sables, humus	1 - 2				V-VII	VII-IX		
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>						Sols alluviaux limoneux à argileux, humifères, légers	20 - 30	150 à 200			IV			
Fusain d'Europe	<i>Euconymus europaeus</i>						Limoneux à argileux, + ou - calcaireux, parfois sableux	2 - 6	50		Hiver	IV-V	VII-IX		
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>						Sableux à limoneux, + ou - calcaireux	1 - 3	10 à 25		Ap flo	V-VII			
Grossellier à fleurs	<i>Ribes sanguineum</i>						Argileux, limoneux	1,75			Ap flo	V-VI			
Grossellier à maquereaux	<i>Ribes nava-crique</i>						Argileux, limoneux	0,60 - 1,20				IV-V	VIII		
Grossellier fruits	<i>Ribes rubrum</i>						Argileux, limoneux	1,5 - 2				IV-V	VIII		
Hêtre vert	<i>Fagus sylvatica</i>						Pauvres à assez riches, surtout limoneux, nécessitent de fortes précipitations	30 - 40	150 à 300			IV-V	VIII-X		
Hêtre pourpe	<i>Fagus sylvatica 'Purpurea'</i>						Pauvres à assez riches, surtout limoneux, nécessitent de fortes précipitations	30 - 40	150 à 300			IV-V	VIII-X		
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>						Limoneux, argileux, sableux	2 - 10	300			V-VI	X-XII		

LÉGENDE

