

DEPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR

Commune d'OULINS

Rue de la Mairie

PROJET DE REALISATION D'UN LOTISSEMENT

LALOME DEVELOPPEMENT

28 rue des Gains

78930 AUFFREVILLE BRASSEUIL

PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT



Pauline FORTEAU-FAISANT
Ingénieur ESGT
Géomètre-Expert : n° 5939

Sébastien FAISANT
Ingénieur ESGT
Géomètre-Expert : n° 5940

ANET
13, rue Delacroix
28260 ANET
T 02 37 41 97 88
F 02 37 41 41 16
anet@forteau-faisant.fr

DREUX
49, rue Saint-Jean
28100 DREUX
T 02 37 46 62 68
F 02 37 50 23 88
dreux@forteau-faisant.fr

www.forteau-faisant.fr

DOSSIER N°223021		
Date	Désignation	Dessiné par
22.05.2023	Edition initiale	SF

L'authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature du Géomètre-Expert.
Reproduction interdite

TOPOGRAPHIE DIVISION BORNAGE LOTISSEMENT

PROJET DE VOIRIE ET RESEAUX URBANISME

MAITRISE D'OEUVRE VRD COPROPRIETE CONCEPTION DE P.L.U.

Le présent règlement vient compléter les règles d'urbanisme en vigueur sur les zones UA et UB du PLU de la commune d'OULINS.

1. TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

En complément des règles du PLU en vigueur :

Seules sont autorisées les constructions individuelles à l'usage d'habitation, leurs annexes et leurs clôtures.

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En complément des règles du PLU en vigueur :

Toute occupation et utilisation du sol autre que celles mentionnées à l'article 1 est interdite.

2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

En complément des règles du PLU en vigueur :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. Les accès véhicules aux lots devront s'effectuer par la voie du lotissement.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

En complément des règles du PLU en vigueur :

1. Gestion des Eaux pluviales

Toutes les eaux pluviales émanant des toitures, terrasses, allées, places de jour et autres surfaces imperméabilisées des lots seront obligatoirement gérées à la parcelle. Les eaux recueillies devront être infiltrées.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle devront être de type massif drainant, tranchée drainantes ou tout autre dispositif adapté.

Les tranchées ou massifs drainants devront être composés de grave d'une granulométrie 20/40, 20/60 ou 40/80 permettant d'obtenir un indice de vide de 30%. Cet ouvrage devra être entouré d'un géotextile. Un regard de branchement devra être posé en amont et en aval de l'ouvrage.

Les eaux pluviales pourront également être stockées pour être réutilisées (arrosage...). Cependant les cuves de récupération des eaux pluviales ne pourront pas rentrer dans le calcul du volume d'infiltration.

Ces installations seront à la charge des acquéreurs.

Aucun rejet sur le domaine public ou commun ne sera toléré (sauf cas de force majeure).

Le tableau ci-après présente des exemples de dimensionnement des massifs et tranchées drainantes :

Surface imperméabilisée (m ²)	Volume à infiltrer (m ³)	Tranchée drainante	Massif drainant
		Linéaire de tranchée (0,7 x 0,7m/ml)	Surface massif (m ²) profondeur de 0,8m
100	3,8	25,9	15,8
120	4,6	31,0	19,0
140	5,3	36,2	22,2
160	6,1	41,4	25,3
180	6,8	46,5	28,5
200	7,6	51,7	31,7

2. Electricité – téléphone – Eau potable

Les raccordements de la construction aux branchements mis en place par l'aménageur au droit des lots devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Chaque lot sera équipé d'un coffret électrique, d'un regard téléphonique/fibre optique et d'un regard pour compteur d'eau sur lesquels les acquéreurs se brancheront à leurs frais. La pose du compteur d'eau reste à la charge de l'acquéreur qui devra en faire la demande.

3. Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des boîtes de branchement mises en place en limite de chaque lot.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En complément des règles du PLU en vigueur :

Les surfaces indiquées sur le plan de composition sont indicatives. Les surfaces définitives seront précisées après le bornage du lotissement et l'établissement des plans de vente définitifs.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIE DE DESSERTE DU LOTISSEMENT

En complément des règles du PLU en vigueur :

L'implantation des constructions principales devra respecter le polygone d'implantation figuré au plan de composition PA4

Pour les lots 3, 4 et 5, une partie de la construction principale doit être implantée à l'alignement de la voie du lotissement, selon les indications figurées au plan de composition PA4.

L'implantation d'abris de jardin en façade de lot est interdite.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET EN FOND DE LOTS

En complément des règles du PLU en vigueur :

L'implantation des constructions principales devra respecter le polygone d'implantation figuré au plan de composition PA4

Pour les lots 1, 2, 3, 4, les constructions principales doivent être implantées sur une limite latérale, conformément aux indications du plan de composition PA4

Par rapport aux autres limites, en cas de retrait, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à 3 mètres.

Seuls les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantés en dehors des polygones d'implantation.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre une annexe et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance minimale entre constructions ou parties de constructions non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 8 mètres (D ≥ 8m).

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 60% de la superficie du lot.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit. Pour les constructions comportant des toitures terrasses, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 mètres à l'acrotère.

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3,5 mètres.

ARTICLE 11 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés sera assuré en dehors des voies et emprises publiques par, au minimum, deux places de stationnement par lot.

ARTICLE 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute occupation du sol (construction, accès, terrasses,...) doivent être traités en espaces verts et doivent être plantés à raison d'un arbre de moyenne tige ou haute tige par 100m² d'espace libre.

40% minimum de la superficie du terrain de chaque lot doit être traité en pleine terre.

Les essences conseillées pour les haies sont dites locales, selon le tableau ci-après :

	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent
Amélanchier des bois	1.5 - 3	Haie vive		x	
Aubépine	4 - 10	Haie vive, taillée		x	

Charme commun	1 - 5	Haie vive, taillée			x
Cornouiller sanguin	2 - 4	Haie vive, taillée		x	
Eglantier	1 - 3	Haie vive		x	
Fusain d'Europe	1 - 6	Haie vive		x	
Groseillier à fleurs	2	Haie vive, taillée		x	
Houx commun	2 - 8	Haie taillée	x		
If	5 - 8	Haie vive, taillée	x		
Laurier tin	4	Haie vive, taillée	x		
Lilas commun	2 - 7	Haie vive		x	
Néflier	2 - 6	Haie vive, taillée		x	
Noisetier	2 - 6	Haie vive, taillée			
Prunellier	2 - 4	Haie vive, taillée		x	
Seringat	1 - 3	Haie vive		x	
Sorbier des oiseaux	4 - 8	Haie vive, taillée		x	
Sureau noir	2 - 6	Haie vive		x	
Troène commun	2 - 4	Haie vive, taillée	x	x	
Viorne lantane	1 - 3	Haie vive, taillée	x	x	
Viorne Obier	2 - 4	Haie vive, taillée		x	

La plantation de conifères et de thuya est interdite.

3. SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher totale du lotissement est de 1250m², répartie selon le tableau ci-dessous :

Lot 1	250m ²
Lot 2	250m ²
Lot 3	250m ²
Lot 4	250m ²
Lot 5	250m ²