

Département de l'EURE

Commune de BUEIL

VU POUR ETRE ANNEXÉ
À MON ARRÊTÉ EN DATE DU

07 AOUT 2017

LE MAIRE,

"Le Galabé II"

12LOTS

REGLEMENT

0645187464

Maître d'ouvrage:



LOTICIS
49, Rue de Paris
78490 - MONTFORT L'AMAURY
Téléphone : 01 34 94 12 12

LOTICIS
SAS au Capital de 3 000 000 €
49, Rue de Paris
78490 MONTFORT L'AMAURY
tél. 01 34 94 12 12 - Fax 01 34 94 12 13
RCS Versailles B 330 799 538 - 87 B 230

Maîtres d'œuvre:

Architecte :



GPArchitectes
873, Boulevard de la Riollette
60520 La Chapelle En Serval
Tél. 03.44.54.68.67

Bureau d'études :



SODEREF
Rue Karl Heinz Bringer
27950 SAINT MARCEL
Tél. 02.32.71.01.09

Géomètre :



CABINET ARNAUD DEGROOTE
9, rue du Chantier des Floteurs
27180 ARNIERES SUR ITON
Tél. 02.32.33.30.65

Date : 21.04.2017

PA-10

environnementales ou topographiques et qu'elles soient compatibles avec l'application des dispositions du PLU.

2. Procédure de Consultation :

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire en Mairie, le pétitionnaire ou son constructeur adresse à l'architecte Coordinateur un dossier complet.

Aucune demande de permis de construire ne peut être déposée en Mairie sans accord de l'architecte Coordinateur.

3. Décision de l'architecte Coordinateur

La décision de l'architecte Coordinateur sera soit :

- un accord ;
- un accord assorti de prescriptions ;
- un refus indiquant les modifications à apporter.

La décision de l'architecte Coordinateur ne préjuge pas de l'instruction effectuée par l'autorité administrative (Service instructeur, ABF, ...).

4. Durée de la mission de l'architecte Coordinateur

L'exercice de sa mission est limité aux demandes de permis de construire initiaux : son accord n'est pas requis pour toute demande de permis de construire postérieure à la déclaration constatant l'achèvement et la conformité des travaux issus du permis de construire initial.

5. Désignation et rémunération de la mission de l'architecte Coordinateur

L'architecte coordinateur est l'agence :

GPArchitectes
873, boulevard de la Riollette
60520 LA CHAPELLE EN SERVAL.
Tél. 03.44.54.68.67
@ : gparchitectes@wanadoo.fr

Il sera procédé à la détermination des modalités de rémunération de l'architecte coordinateur dans le cadre de la vente des lots.

I. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination agricole, industrielle et d'entrepôts.
- Le dépôt de déchets, ferrailles, véhicules
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping et caravanning
- Le stationnement des caravanes

- Les aires de sports motorisés
- Les garages en sous-sol

Dans les secteurs concernés par la servitude de transport de gaz:

- Les ERP de plus de 100 personnes et les ERP relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.

II.OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les constructions à usage d'habitations.
- Les annexes des habitations individuelles.
- Les équipements et services publics et d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions à destination artisanale ou de commerce sous certaines conditions.

III.ACCÈS ET VOIRIES:

Les lots sont desservis par une voie créée.

Les accès voitures sur les parcelles se feront par les accès indiqués.

La réalisation des ouvrages en attente tels que : regards, coffrets ainsi que les candélabres d'éclairage public tient compte de cette position indicative.

IV.DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

6.Eau potable

Les branchements sont assurés pour chaque parcelle : citerneau, ou coffret, en limite de propriété.

Le raccordement à ce réseau est obligatoire.

7.Assainissement eaux usées

Un réseau sera créé dans le lotissement avec un branchement pour chaque lot.

Le raccordement à ce réseau est obligatoire. Aucun rejet d'eaux pluviales ne sera toléré dans ce réseau.

8.Assainissement eaux pluviales

Chaque parcelle sera équipée d'un ouvrage d'infiltration des eaux pluviales à la charge de l'acquéreur. La tranchée d'infiltration en grave équipée d'un drain Ø160 sera dimensionnée conformément au dossier Loi sur l'Eau. Pour 200m² imperméabilisé, elle aura une emprise de 15m² et un volume de stockage égal à 4m³. Pour éviter le colmatage des drains, les regards de visites seront entretenus

annuellement. Pour maintenir la protection contre les inondations, la tranchée d'infiltration sera renouvelée tous les 10 à 20 ans.

Pour intercepter les eaux pluviales du bassin versant naturel, les lots 6, 7 et 8 seront équipés en fond de parcelle d'une tranchée d'infiltration affleurante en grave d'une largeur de 0.50m munie d'un drain Ø160. Pour ralentir les eaux pluviales, une haie sera plantée en amont de la tranchée d'infiltration affleurante en domaine privé. Pour éviter le colmatage de la tranchée d'infiltration les regards et les drains seront entretenus annuellement. Pour maintenir la protection contre les inondations, la tranchée d'infiltration affleurante en grave sera renouvelée tous les 10 à 20 ans. Pour conserver le ralentissement des eaux avant infiltration dans la tranchée d'infiltration la haie sera entretenue annuellement et renouvelée tous les 20 à 25 ans. L'entretien sera à la charge de l'acquéreur.

9. Électricité

Les branchements sont amenés à chaque parcelle avec coffrets en limite de propriété. Ces réseaux seront ensevelis.

10. Téléphone

Les fourreaux téléphone seront posés en attente.
L'ensemble des réseaux téléphone sera enseveli.

V. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Se rapporter au plan de composition (PA4).

VI. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales devront être implantées dans la zone d'emprise imposée figurant au Plan de composition (PA4) joint.

Le plan de composition détermine des retraits minimums de 5m par rapport aux voies créées.

Pour les parcelles en angle de rue, une distance inférieure de retrait pourra être admise pour l'implantation de la construction par rapport aux voies publiques.

VII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées dans la zone d'emprise imposée figurant au Plan de composition (PA4). Les constructions doivent être implantées :

- *Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,*
- *Soit en retrait de 3 mètres minimum sur au moins une des limites séparatives.*

Ce plan fait apparaître les façades qui devront comporter au minimum une ouverture. Cette ouverture aura une surface minimale de 1m² (80/125 par exemple). Dans le

cas où la dite façade comprend plus d'une ouverture, les ouvertures pourront avoir une surface minimale de 0.55m² chacune (60/95 par exemple).

VIII.IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Chaque lot comprendra, au maximum, une construction principale et son éventuelle annexe (garage, véranda), et un abri de jardin dont l'emprise sera limitée à 9m². L'abri de jardin sera implanté de préférence à l'arrière du terrain et de manière à être le moins perceptible depuis l'espace public. Il est interdit d'implanter un abri de jardin en limite le long de la rue du Pressoir.

"La distance séparant toute construction non contiguë implantée sur une même unité foncière doit être égale au moins à 4 mètres à l'exception des annexes et dépendances."

IX.EMPRISE AU SOL

Sans objet.

X.HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du PLU modifié:

"En tout point d'une construction présentant des pentes:

- la hauteur maximale ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit et respecter les niveaux suivants: R+comble aménagé ou aménageable.

- la hauteur maximale ne peut excéder 8 mètres au faîtage du toit.

En tout point d'une construction présentant un toit terrasse:

- la hauteur maximale ne peut excéder 7,5 mètres à l'acrotère et respecter les niveaux suivants: R+1."

La hauteur maximale autorisée pour les abris de jardin est de 3 mètres au faîtage.

XI.ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

1. Règles générales:

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

2. Adaptation au sol :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements et exhaussements étant évités ou réduits le plus possible.

"La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel est interdite."

3. Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures, y compris les façades des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

"Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire et s'inspirer de celles observées localement."

Les différents murs des constructions et annexes doivent présenter une unité d'aspect. Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les enduits de façade seront de finition grattée, talochée ou lissée et respecteront les polychromies locales.

Les soubassements des constructions seront traités avec autant de soin que la partie supérieure.

Les modénatures éventuelles seront réalisées sans surcharges (soubassements, encadrements).

Les bâtiments pourront retrouver dans leurs matériaux de construction des similitudes avec les bâtiments anciens de la commune, à savoir: la pierre ou la brique rouge de pays. Cela se traduira sous différentes formes utilisées isolément ou conjuguées: soubassement, chaînages harpés ou droits, linteaux et appuis.

Sont interdits:

- *"Toute référence à un style régional autre que local,*
- *Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,*
- *Les couleurs vives ou discordantes pour les façades."*
- Les effets de volutes ou grilles ouvragées à l'"espagnole", les architectures présentant des éléments ornementaux ostentatoires et étrangers au vocabulaire architectural de la région, les colonnades, balcons ouvragés, etc.

4. Ouvertures

Les baies à l'exception des portes de garages, seront rectangulaires et plus hautes que larges.

Les hublots de garage sont interdits.

Les demi-lunes sont interdites. L'œil de bœuf est autorisé.

Les portes d'entrée seront obligatoirement peintes et en harmonie avec les volets battants et le ravalement.

Les portes de garages seront dans le ton de l'enduit ou blanc cassé.

Les menuiseries en bois respecteront une polychromie de teinte pastel (gris clair, bleu clair, ivoire, etc..) ou soutenu (gris anthracite, taupe, etc.) à l'exclusion de teintes criardes ou agressives (rose, jaune, orange, etc.). Les menuiseries PVC ou aluminium sont acceptées à l'exclusion du blanc pur.

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

Les grands bois sont souhaités et placés en face extérieure des menuiseries.

Les volets battants seront en bois ou aluminium. Ils seront à barre et sans écharpe ou de type tiers persiennes. Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit disposé à l'intérieur de la construction.

5. Toitures

Les toitures des habitations présenteront deux versants, inclinés à 35° minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Le sens de faîtage principal de la construction devra être conforme au plan de composition. Des directions différentes seront autorisées pour des parties secondaires de la construction (retours en "L" en façade, lucarnes, frontons).

Les couvertures des constructions principales et des annexes seront réalisées:

- soit en tuiles terre cuite plates traditionnelles (60 U/m²) ou en tuiles mécaniques d'aspect identique à pureau et nez plats (type Giverny, Beauvoise, Rully,...) à raison de 22U/m² minimum et de teinte rouge, brune, flammée ou ardoisée.

- soit en ardoises naturelles.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone. Lorsque ces éléments sont visibles de la voie publique, ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas "déborder" de la toiture. Les lucarnes seront à 2 ou 3 pentes. Les lucarnes de type gerbière seront utilisées avec modération sur une même construction.

Les châssis de toit seront plus hauts que larges.

Les ouvertures en toiture doivent être alignées avec les ouvertures ou trumeaux situées sur la façade de la construction.

Sont interdits :

- Les toitures à 4 pentes.

- Les chiens-assis, les lucarnes rampantes ou à la "Hollandaise".

- *Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes.*

- *Les couvertures de type tôles ondulées ou fibrociments.*

6. Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. La pente de leur toiture doit être identique à celle de la construction principale.

Les garages seront accolés ou intégrés à la construction.

Les vérandas seront implantées de manière préférentielle sur la façade arrière du bâtiment principal.

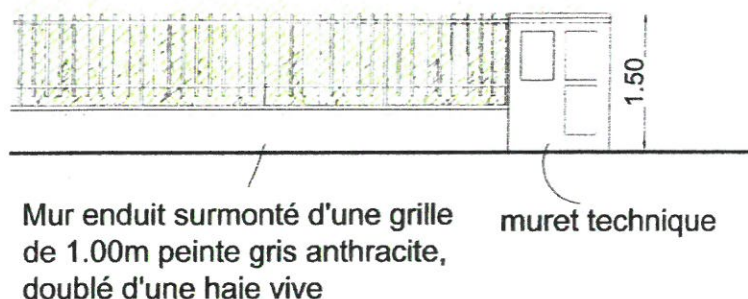
7. Clôtures

La description des clôtures (plans, élévations, nature des matériaux,...) devra être incluse au dossier du permis de construire.

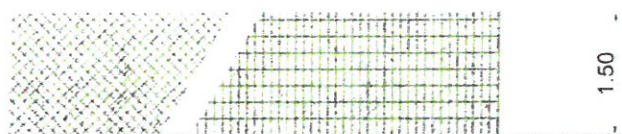
PRINCIPES DE CLOTURES LE LONG DES VOIES :

Les clôtures sur voies respecteront les définitions et exigences suivantes en sachant que ces solutions pourront être combinées en fonction du projet architectural.

A-Mur bahut +Grille Hauteur de 1.50m, composé d'un mur de soubassement de 0.50 m revêtu d'un enduit gratté ton pierre avec couvre mur en béton ou en briques Ce muret sera surmonté d'une grille à barreaudage droit de 1.00m (ferronnerie peinte gris anthracite) doublée d'une haie vive.



B-Grillage plastifié vert à maille orthogonales doublée d'une haie vive Ht : 1.50m



PRINCIPE DE CLÔTURE EN LIMITE SEPARATIVE

GRILLAGE HT : 1.50m :

Grillage plastifié vert à maille orthogonales doublée d'une haie vive Ht : 1.50m



Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales.

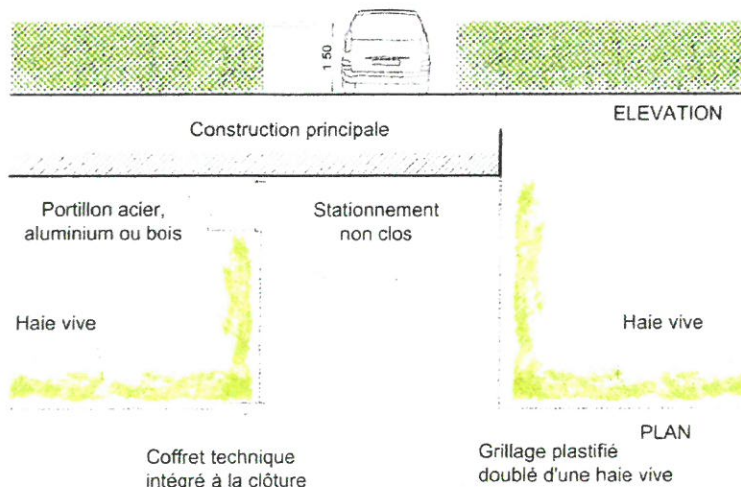
XII. STATIONNEMENT

Il sera prévu 1place/60m² de surface plancher.

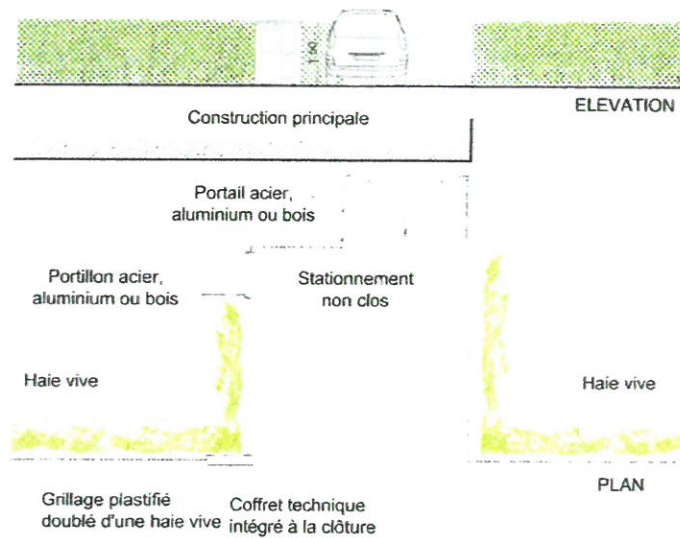
Une place couverte est recommandée.

Le plan de composition détermine un emplacement de deux places de stationnement qui seront non-closes suivant les principes ci-dessous.

Principe 1 :



Principe 2 :



PORTAILS

En cas de réalisation de portails, ils seront réalisés d'une hauteur maximum de 1.50m en acier laqué, en aluminium ou en bois peint. Teinte: blanc cassé, anthracite, vert foncé. Ils reprendront le principe de grilles à barreaudage droit.

D'une manière générale, on exclura toute ornementation ostentatoire, en évitant les volutes et cintres.

XIII. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). La plantation d'au moins un arbre est recommandé. Au moins 50% de ces espaces libres doivent être perméables.

"Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales."

XIV. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot.