

Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du



17 DEC. 2024

Le Maire
Guy PELISSIER

BEHOUST 78910

Lotissement 4 lots

Rue de la Tuilerie

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Le présent règlement complète et précise les règles d'urbanisme en vigueur sur la zone UH et de l'annexe 1 du PLU de la Commune de BEHOUST 78910 ainsi que celles figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « multi-sites », secteur 2, rue de la Tuilerie.

Le projet comporte 4 lots à bâtir pour de la maison individuelle.

Article 1 – Occupations et utilisations du sol :

En complément des règles en vigueur :

- Il est interdit de construire plus d'un logement par parcelle.
- L'exercice des professions libérales ou de services ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises, est autorisé dans les constructions utilisées pour l'habitation et/ou l'exercice de telles professions. Seules les enseignes discrètes et intégrées à la construction ou à la clôture affichant l'activité exercée sont permises, à l'exclusion de tout signe publicitaire quel que soit sa forme. Le stationnement nécessaire à cette activité devra être assuré obligatoirement à l'intérieur de la parcelle.
- Il est interdit de construire des sous-sols dédiés au stationnement des voitures, seules les caves sans accès extérieur de type rampe, sont permises.

Article 2 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

En complément des règles en vigueur :

- Il sera réalisé dans l'emprise de chaque parcelle une entrée privative de 5 m de profondeur et 5 m de largeur. Cette plateforme constituera le seul accès possible à la parcelle depuis la rue de la Tuilerie et elle devra rester non close depuis l'espace public.

L'emplacement de ces plateformes d'entrées est précisé sur le document PA 9.

- Sauf en cas de difficulté topographique, la pente des plateformes d'entrées privatives sera réglée pour un écoulement des eaux sur le domaine privé.

Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du

17 DEC. 2024

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics :

En complément des règles en vigueur :

- Assainissement /eaux usées :

L'aménageur réalisera une boîte de branchement EU/EV. Chaque acquéreur devra vérifier la cote altimétrique du rejet.

- Eaux pluviales :

Les eaux de pluie doivent être traitées à la parcelle. Le pétitionnaire joindra à sa demande de permis de construire la note de calcul et le dimensionnement des ouvrages.



Le Maire
Guy PELISSIER

L'usage de récupérateurs d'eau de pluie est autorisé et même encouragé, cependant ces récupérateurs feront l'objet d'un soin particulier quant à leur intégration. L'habillage en éléments de bois à claire-voie est une solution pour les rendre moins visibles.

Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En complément des règles en vigueur :

- Les constructions seront implantées en tenant compte du document PA 9 qui précise les zones d'implantation de la construction principale.
- La marge de recul de la construction par rapport à la limite des voies (rue de la Tuilerie et chemin rural) est d'au moins 5 m.

Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En complément des règles en vigueur :

- Les constructions seront implantées en tenant compte du document PA 9.
- La marge de recul de la construction par rapport à la limite séparative est d'au moins 2,50 m. La construction ne pourra comporter des baies qu'à partir de 6 m de recul.
- Les bâtiments annexes pourront s'implanter en limite séparative à condition que leur hauteur, au droit de la limite, ne dépasse pas 3,50 m.



17 DEC. 2024

Le Maire
Guy PELISSIER

Article 6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:

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

Article 7 – Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la surface de la parcelle.

Article 8 – Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faitage et 6,00 m à l'égout.

Article 9 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En complément des règles en vigueur et en particulier de l'annexe 1 du PLU « Prescriptions Architecturales », les constructions devront respecter les préconisations suivantes:

Les sous-sols sont interdits pour le stationnement des véhicules, la cave est acceptée mais sans accès extérieur.

Les constructions devront s'adapter à la pente du terrain et non le contraire. La cote altimétrique du rez-de-chaussée devra respecter au mieux le terrain naturel. Les remblais de plus de 60 cm sont interdits.

Les volumes compliqués à base de plans en V, W, Y ou Z ne sont pas autorisés. Il convient de préserver l'architecture traditionnelle en restant dans des volumes simples, soit en rectangle, soit en L ou T (en plan).

- 9.1 Toitures :

Les toitures seront à versants avec des pentes comprises entre 40° et 45°.

Le sens de faitage principal de chaque construction doit se conformer au document PA 9.

Les couvertures seront en tuiles plates de terre cuite avec au moins 20 unités au m², ou en ardoises. Les tuiles béton sont interdites. Le zinc de teinte sombre peut être autorisé, de même que tuiles et ardoises photovoltaïques.

Le coloris des tuiles plates resteront dans des teintes rouge vieilli à brun vieilli.

D'autres matériaux comme le vitrage, le bac métallique laqué de teinte foncé, sont permis pour les petites extensions de volume de type vérandas.

Les toitures de type 4 pentes sont interdites.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf pour les annexes mesurées.

Les toitures mono-pentes ne sont autorisées que dans les cas suivants et pourront avoir une pente inférieure à 40 ° :

- Pour les annexes implantées en limite séparative
- Pour les volumes jointifs à la construction principale (type appentis, jardin d'hiver,...) dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement au volume principal.

Les lucarnes seront préférées aux châssis de toit, ces derniers étant limités à 2 unités maximum par versant de toiture. Les châssis de toit seront composés avec les éléments de la façade, intégrés à la toiture sans saillies par rapport au plan de la couverture, et seront de formats verticaux. (Hauteur supérieure à la largeur).

- 9.2 Façades et menuiseries :

Les enduits de façade ne seront ni blancs, ni gris, ni noirs, ils resteront dans les teintes sables plus ou moins soutenues, les teintes beiges, gris-beiges, grèges, avec la possibilité de différentes teintes de terre et d'ocre (ocre-brun, ocre-jaune,...). Les tonalités très claires ou très vives sont exclues, sauf pour éventuellement souligner des éléments architecturaux spécifiques et limités (porches, poteaux, parties en creux ou en saillie,...)

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



Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du

17 DEC. 2024

Le Maire
Guy PELISSIER

Sauf dans le cas d'une recherche architecturale spécifique sur les percements et les ouvertures, le nombre de formats différents d'ouverture sera limité à 3 par façade, en dehors de la porte de garage.

- 9.3 Dispositifs de production d'énergie :

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, sont autorisés et encouragés dès lors qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale du projet.

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

Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du

17 DEC. 2024



Le Maire
Guy PELISSIER

- 9.4 Antennes, pompes à chaleur, climatisation,...

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. Un caisson ou un petit enclos de bois à claire-voie devra être mise en œuvre autour des échangeurs de PAC lorsque ceux-ci pourront être vus depuis l'espace public.

- 9.5 Abris de jardin :

Les abris de jardin ne dépasseront pas 15 m² d'emprise au sol, et le niveau supérieur du faitage ne pourra excéder 3,50 m par rapport au sol, et 2,50 m à l'égout.

Les abris de jardin devront être implantés en arrière de la construction principale depuis la rue, ou éventuellement sur le côté dans la mesure où la végétation les rend moins visibles. Ils pourront être implantés à 1 m minimum de la limite séparatives. Ils devront s'harmoniser autant que possible avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures).

S'ils ne reprennent pas les codes constructifs de la maison, seuls les abris de jardin en bois sont autorisés. Dans ce cas, ils devront être de teinte naturelle ou de la même teinte que la maison.

Les toitures devront être en mono ou bi-pente, avec au moins 25° de pente.

L'implantation d'un abri de jardin est soumise à une «déclaration préalable» et doit faire l'objet d'un dépôt de dossier en mairie.

En aucun cas, le cumul des abris de jardin et autres petites annexes sur la parcelle, ne dépassera une emprise au sol totale de 20 m²

- 9.6 Clôtures :

Les clôtures sur emprises publiques / rues et chemin :

Les clôtures donnant sur l'espace public sont obligatoires et doivent être intégrées au dossier de permis de construire.

Elles sont exclusivement constituées d'une haie, éventuellement doublée d'une clôture grillagée implantée à **80 cm à l'intérieur de la limite** de l'emprise privée. Cette clôture grillagée sera à mailles ou à treillis, de teinte vert foncé à l'exclusion de toutes autres couleurs.

Les haies seront composées d'au moins 3 végétaux choisis parmi les essences suivantes : aubépine, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, Photinia, bourdaine, noisetier, houx, if, prunellier, viorne obier, viorne lantane, elaeagnus,... (Voir liste en annexe).

Les thuyas et les lauriers palme sont interdits.

L'usage des plaques moulées en béton est interdit.

La hauteur de l'ensemble haie + clôtures n'excèdera pas 1,80 m de hauteur.

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



Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du

17 DEC. 2024

Le Maire
Guy PELISSIER

Les clôtures séparatives :

Les clôtures séparatives entre parcelles ne sont pas obligatoires, cependant, s'il elles sont prévues, elles feront l'objet d'une demande intégrée au dossier de permis de construire.

Elles seront constituées d'un grillage (ou treillis) de couleur verte, doublé ou non d'une haie. La plantation d'une haie mitoyenne est également possible.

Cette haie comprendra au moins 3 essences de végétaux choisies dans la liste des végétaux de l'annexe.

La hauteur de la clôture n'excèdera pas 1,80 m et celle de la haie 2 m.

Afin d'assurer plus d'intimité entre maisons, un mur plein pourra être réalisé en limite séparative. Sa longueur ne pourra cependant pas excéder 8 mètres linéaire par parcelle, et 2 mètres de hauteur. Ce mur devra être enduit sur ses deux faces et comporter un chaperon en tête de mur.

Les brise-vues, s'il y en a, seront exclusivement en brande de bruyère. (Hauteur maxi : 1,80 m, sur un linéaire maximum de 8 m.)

L'usage des plaques moulées en béton est interdit.

Les clôtures grillagées devront permettre le passage de la petite faune.

Portillons et portails :

S'il y en a, ils seront en adéquation avec l'environnement. Ils seront de forme simple et droite, en bois ou en métal, ajouré, plutôt de couleurs foncées et s'harmonisant avec le coloris des menuiseries, et respectant le gabarit de la clôture. (Formes cintrées ou en « chapeau de gendarme » exclues)

Le portail sera obligatoirement situé à 5 m en retrait du domaine public, au fond de la plateforme d'entrée 5 x 5. Il ne pourra être posé de portail que si la construction est située à une distance permettant le stationnement d'au moins une voiture entre le portail et cette construction. (soit 5 m au moins)

- 9.7 La plateforme d'accès 5 m x 5 m : Elle est réalisée par l'acquéreur sur l'espace privatif mais ouverte sur l'espace public. Elle doit être réalisée en matériaux perméables.
- 9.8 Aire de présentation des poubelles : chaque lot individuel disposera d'une petite aire de 1m x 1,50 m disposée latéralement à la plateforme d'entrée. Son revêtement de sol sera le même que celui de la plateforme. La haie demandée en limite d'emprise publique viendra contourner cette aire sur au moins 2 cotés afin de limiter l'impact visuel des poubelles.
- Coffrets techniques : ils seront intégrés dans la haie



Vu pour être annexé
à l'arrêté
en date du
17 DEC. 2024

Le Maire
Guy PELISSIER

Article 10 – Stationnement :

En complément des règles en vigueur, il est demandé aux acquéreurs d'aménager au moins 1 place de stationnement en plus des deux places de stationnement possibles sur la plateforme d'entrée.

Article 11 – Plantations et espaces verts :

Les espaces verts de pleine terre représenteront au minimum 50 % de la superficie de chaque parcelle. Afin de limiter l'imperméabilisation des divers accès et autres cheminements dans la parcelle, seuls seront autorisés des matériaux perméables comme le gravillon, le stabilisé, le pavé non jointif, ou bien des dispositifs de type bandes de roulements étroites incluses dans un espace enherbé par exemple.

Les plantations se feront sur la base d'au moins 1 arbre et 3 arbustes pour 200 m² de jardin. Pour les essences de ces plantations se référer à la liste en annexe.

Plantations en limite Ouest: (en limite de zone N) :

Un traitement paysager sur cette limite est mis en place par chacun des acquereurs. Constitué d'arbres et d'arbustes il permettra d'assurer une meilleure transition paysagère avec les espaces naturels. Les plantations ainsi réalisées dans chacun des lots seront **scrupuleusement maintenues et entretenues ou remplacées** par les acquéreurs. Ces plantations peuvent entrer dans le calcul des plantations à réaliser (1 arbre et 3 arbustes pour 200 m²).

ANNEXE 1 – Palettes des couleurs en façade

ENDUITS :

Les enduits de maçonnerie resteront dans les teintes sable plus ou moins soutenues, beiges, gris-beiges, grès clairs à plus soutenus. Les tonalités jaunes, roses, ocres, rouges,... sont exclues, sauf pour la mise en valeur éventuelle d'éléments architecturaux spécifiques et limités (porches, poteaux, parties en creux ou en saillie). La finition des enduits sera soit grattée fin soit lissée.

Coloris de l'enduit :

Teintes claires, beiges, sables, gris-beiges, grès clairs à plus soutenus... (blanc, gris et noir exclus)



...

Les coloris toniques comme le blanc, le jaune, les ocres, les rouges,... sont exclus, sauf pour une éventuelle mise en valeur d'éléments architecturaux spécifiques et limités (porches, poteaux, parties en creux ou en saillie) :



Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du

17 DEC. 2024



Le Maire
Guy PELISSIER

ANNEXE 2 - Liste des végétaux

ARBRES

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| - Aubépine | <i>Crataegus monogyna</i> |
| - Amélanquier | <i>Amelanchier ovalis</i> |
| - Aulne glutineux | <i>Alnus glutinosa</i> |
| - Alisier blanc | <i>Sorbus aria</i> |
| - Bouleau verruqueux | <i>Betula pendula</i> |
| - Bouleau blanc | <i>Betula alba</i> |
| - Charme | <i>Carpinus betulus</i> |
| - Châtaignier | <i>Castanea sativa</i> |
| - Chêne pédonculé | <i>Quercus robur</i> |
| - Chêne rouvre | <i>Quercus petraea</i> |
| - Erable champêtre | <i>Acer campestre</i> |
| - If commun | <i>Taxus baccata</i> |
| - Pommier sauvage | <i>Malus sylvestris</i> |
| - Néflier | <i>Mespilus germanica</i> |
| - Noisetier | <i>Corylus avellana</i> |
| - Merisier | <i>Prunus avium</i> |
| - Cerisier de Sainte-Lucie | <i>Prunus mahaleb</i> |
| - Prunellier | <i>Prunus spinosa</i> |
| - Sorbier des oiseleurs | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| - Tilleul | <i>Tilia</i> |

Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du

17 DEC. 2024

ARBUSTES (pouvant convenir pour les haies)

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| - Aubépine à deux styles | <i>Crataegus laevigata</i> |
| - Bourdaine | <i>Frangula alnus</i> |
| - Cornouiller mâle | <i>Cornus mas</i> |
| - Cornouiller sanguin | <i>Cornus sanguinea</i> |
| - Eléagnus | <i>elaagnus ebbingei</i> |
| - Houx | <i>Ilex aquifolium</i> |
| - Noisetier | <i>Corylus avellana</i> |
| - Fusain d'Europe | <i>Euonymus europaeus</i> |
| - If commun | <i>Taxus baccata</i> |
| - Sureau à grappes | <i>sambucus racemosa</i> |
| - Sureau noir | <i>Sambucus nigra</i> |
| - Saule marsault | <i>Salix caprea</i> |
| - Troène commun | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| - Viorne lantane | <i>Viburnum lantana</i> |
| - Viorne obier | <i>Viburnum opulus</i> |



Le Maire
Guy PELISSIER

ARBRES FRUITIERS :

Pommiers : Belle de Boskoop , Calville rouge d'Automne , Cox's , Elstar , Golden , Jonagold ,
Reine des Reinettes , ..

Poiriers : Beurré Hardy , Comtesse de Paris , Conférence , William , ...

Pruniers : Mirabelle, Quetch , Reine Claude , ...

