



GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR

Commune de POISVILLIERS

« Le Rabot d'Or »

PA10 : REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Maitre d'Ouvrage :
EXIA AMENAGEMENT

8, rue LAVOISIER
45140 INGRÉ



CABINET PERRONNET-LUCAS, Géomètres-Experts

Bureau principal :
23 rue de la Cordonnerie
45190 BEAUGENCY
☎ 02.38.44.96.04

Cabinet secondaire :
14 avenue d'Orléans
41600 LAMOTTE BEUVRON
☎ 02.54.88.05.71

perronnet.lucas@geometre-expert.fr

Dossier : 25-0143, Date : 22/10/2025

PRELIMINAIRES

OBJET du REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable et s'impose, dans son intégralité, à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des terrains, bâtis ou non bâtis, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes, ou de locations successives.

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champs d'application territorial

Article 2 – Portée respective du Règlement et des autres législations relatives à l'occupation du sol.

TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 1 – Destination des constructions

Article 2 – Implantation des constructions

Article 3 - Hauteur des constructions

Article 4 – Biodiversité et espaces partagés

Article 5 – Stationnement - Places de jour et accès

Article 6 – Architecture et paysage urbain

- Architecture
- Clôture
- Plantation

Article 7 – Réseaux

Article 8 – Modifications du règlement du lotissement

Article 9 – Permis de construire et autres autorisations d'urbanisme

Article 10 – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP d'APPLICATION TERRITORIAL

Le lotissement faisant l'objet du présent règlement est situé sur la commune de POISVILLIERS au lieudit « Rabot d'Or », cadastré Section E n° 65, 147, 150 et 172

Ce lotissement est situé en zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme.

Ce lotissement est délimité au document graphique joint.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE du REGLEMENT et des AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES à l'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement complètent la réglementation d'ordre public en vigueur (Plan Local d'Urbanisme) au moment de la délivrance des permis de construire.

TITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIERES Zone 1AU

I. Destination des constructions

Les différents lots sont destinés à usage de construction de maisons individuelles mono-familiales. Il est prévu une et une seule construction principale par lot, pour une seule famille, accompagnée de ses annexes éventuelles, notamment les garages en surface.

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au site.

L'aménagement de sous-sols sera interdit.

II. Implantation des Constructions

Le plancher du rez-de-chaussée ne pourra pas être situé à plus de 0,40 m au-dessus du sol naturel. Les constructions mitoyennes ne sont pas recommandées et doivent être évitées dans la mesure du possible. Si cela ne peut être évité, la mitoyenneté se fera par l'implantation des garages en limite de propriété. Ces garages ne devront en aucun cas être transformés ensuite en pièce de vie. Les constructions de forme rectangulaires seront à privilégier (rapport préconisé de 1,5), avec une volumétrie Rez-de-chaussée + Combles et une hauteur maximale au faîtage de 7.80 m.

L'annexe réglementaire - recommandations architecturales (4.2 du PLU en vigueur) devra être respectée en tous points.

III. Hauteur des constructions

Cf. PLU en vigueur

IV. Biodiversité et Espaces partagés

Cf. PLU en vigueur.

Les futurs acquéreurs devront joindre à leur Permis de Construire, une feuille de calcul du Coefficient de biotope par surface (CBS) et de la Surface de Pleine Terre (PLT)

→ En zone 1Au, le CBS est fixé à 0.5 et le PLT à 0.2

V. Stationnement - Places de jour et accès

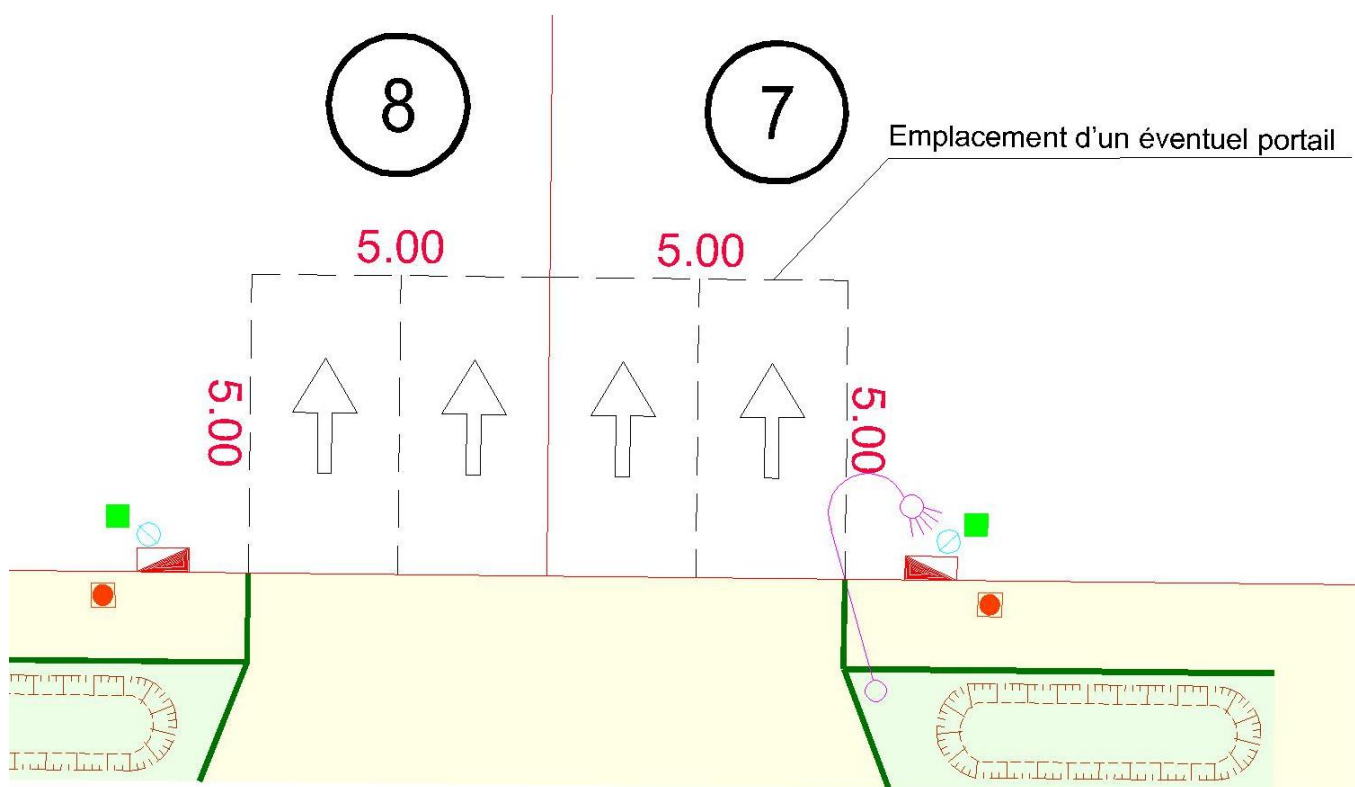
Chaque lot est desservi par un seul accès automobile (portail) en continuité des places de jour non closes. Un portillon est autorisé sur la façade du lot.

Ces places de jour seront de 5m de large avec une profondeur de 5m aménagées à l'intérieur de la parcelle en façade sur rue et dans le prolongement de l'accès obligatoire présenté sur le règlement graphique. Cet espace devra permettre le stationnement de deux véhicules.

Par ailleurs, cet espace devra être libre de tout objet autre que des véhicules. Il est expressément indiqué que le stockage des poubelles ou de container y est interdit.

La constitution de cet espace sera à la charge des acquéreurs de lots.

Les dimensions de ces espaces seront conformes à celles indiquées au plan de composition. Le schéma de principe est le suivant :



Voie nouvelle

A l'exception des lots 5 et 9, un éventuel portail pourra être implanté en façade s'il est coulissant et motorisé.

VI. Architecture et paysage urbain

Architecture

Les tons des nouvelles constructions devront être similaires à ceux de l'environnement proche de l'opération (Cf. directives architecturales du PLU en vigueur – Annexe 4.2).

Clôture

Les éventuelles clôtures seront à la charge des acquéreurs et devront respecter les règles ci-dessous :

Le long des voies ouvertes à la circulation :

Les murs devront être d'une hauteur maximale de 1.00 m, surmonté ou non d'une grille menant à la hauteur totale de 1.60 m maximum. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,60m maximum. Ils pourront être doublés ou non d'une haie végétale.

Le long des limites séparatives :

Les murs ou clôtures ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m. Ils pourront être doublés ou non d'une haie végétale.

Plantation

Pour les haies et les arbustes, seules les essences locales seront autorisées.

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les leylandi (*Cupressocyparis leylandii*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*).

Pour les plantations à réaliser, les essences recommandées seront les suivantes : les essences locales comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*).

Les instructions de la directive paysagère (hauteurs, couleurs, essences d'arbres et d'arbustes) devront être respectées.

Les acquéreurs des lots 1, 9, 10, 11, 12 et 15 devront impérativement entretenir la haie mixte 3 tons plantée par l'aménageur en pré-verdissement au long de leur façade donnant sur le chemin de la ruelle maintien et de la rue du grand sentier (Cf. PA10b Règlement Graphique).

VII. Réseaux (Cf. Art. 5.4. des dispositions générales du PLU en vigueur)

Chaque acquéreur devra respecter les préconisations de Chartres Métropole pour l'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) et l'eau potable.

Chaque acquéreur devra gérer les eaux pluviales sur son terrain par une filière adaptée. Aucun rejet ne sera accepté sur la voie du lotissement.

Rejet des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle par tout moyen approprié et dimensionné à la charge des acquéreurs de terrains à bâtir.

Le principe de dimensionnement du système de rétention devra être adapté et joint à chaque permis de construire. Ces ouvrages devront être contrôlés et entretenus pour leur bon fonctionnement de manière adaptée à l'environnement sous la responsabilité de chaque propriétaire.

les modalités de fonctionnement et d'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

L'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales (réalisé par le propriétaire et le locataire) consiste à :

- nettoyer régulièrement les surfaces imperméabilisées (voies),
- ramasser les débris après les périodes de pluie et les feuilles à l'automne afin de ne pas obstruer le système de rétention et d'infiltration,
- contrôler régulièrement (tous les deux mois et après chaque événement pluvieux intense) l'ouvrage de la parcelle.

Les ouvrages seront régulièrement entretenus de manière à garantir, le bon fonctionnement des dispositifs d'évacuation, de traitement, de régulation et d'obturation

En cas de pollution accidentelle, un retrait des substances et la purge de l'ouvrage en place (si les eaux y ont été entraînées) devront être réalisées dans un délai minimal. La mairie et la DDT seront informées.

Les systèmes à privilégier sont les suivants en fonction de la surface du terrain et de la profondeur de la nappe phréatique : Jardin de pluie, tranchée d'infiltration, puisard, etc... Les coupes ci-dessous peuvent servir au dimensionnement.

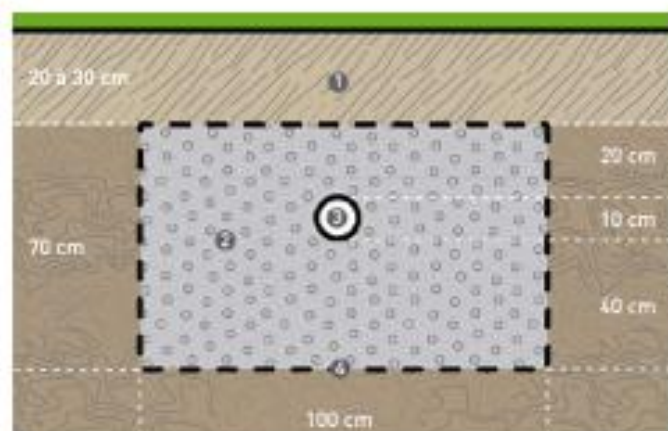
Tranchée d'infiltration sur lot

Principe de fonctionnement

Ce sont des ouvrages linéaires et superficiels remplis de matériaux poreux tels que du gravier ou des galets. L'eau de pluie est collectée par ruissellement ou par des canalisations. Selon le type, les tranchées retiennent l'eau de pluie et l'évacuent vers un exutoire, ou l'infiltrent dans le sol. Ces deux techniques peuvent se combiner.

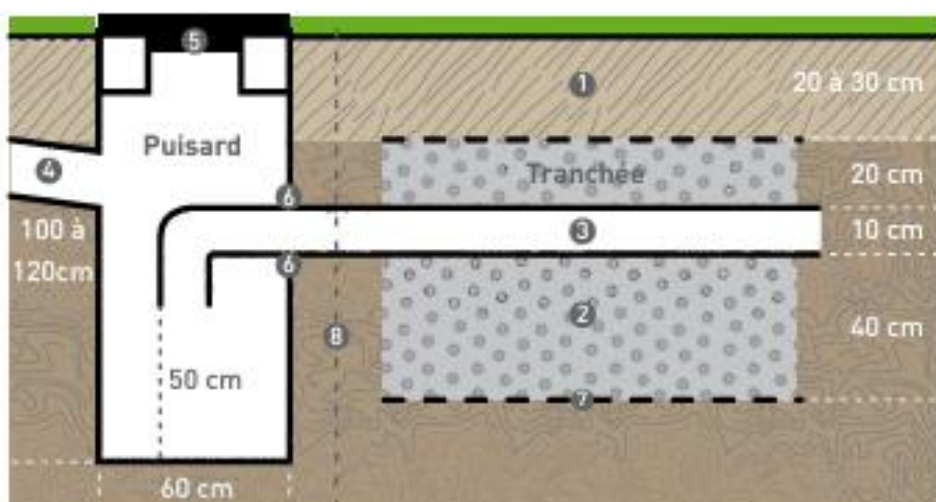
La tranchée drainante: système de rétention des eaux. L'eau de pluie est évacuée par un drain, selon un débit régulé vers un exutoire (réseau de collecte, cours d'eau, bassin de rétention/infiltration).

La tranchée infiltrante: système d'infiltration des eaux. L'évacuation de l'eau de pluie se fait par infiltration directe dans le sol.



Tranchée

- ① Terre végétale
- ② Cailloux grossier calcaire (grave 20/80)
- ③ Drain PVC (100 mm)
- ④ Bâche perméable à l'eau (géotextile non-tissé)
Fond de tranchée horizontal



Tranchée (coupe longitudinale)

- ① Terre végétale
- ② Cailloux grossier calcaire (grave 20/80)
- ③ Drain PVC (100 mm)
- ④ Arrivée eau de pluie
- ⑤ Regard de fermeture visitable
- ⑥ Joints d'étanchéité
- ⑦ Bâche perméable à l'eau (géotextile non-tissé)
Fond de tranchée horizontal
- ⑧ 50 cm minimum entre puisard et tranchée

Puits d'infiltration sur lot

Principe de fonctionnement

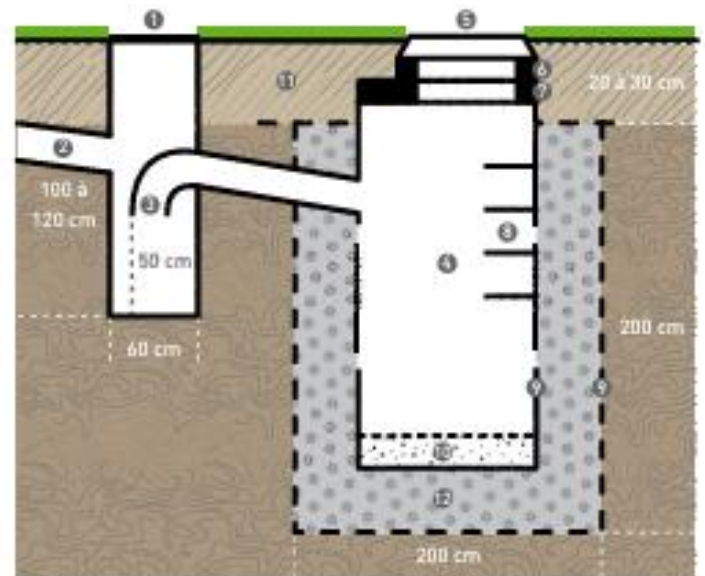
Les puits d'infiltration permettent le stockage temporaire et l'évacuation des eaux pluviales par infiltration dans les couches perméables du sol.

L'eau de pluie est collectée dans une chambre de décantation en amont du puits, par des canalisations ou par ruissellement.

Dans la plupart des cas, les puits sont comblés de matériaux poreux qui permettent la filtration de la pollution. Et les parois sont recouvertes de géotextile pour empêcher la migration des fines.

Les puits sont souvent utilisés en complément des techniques de stockage (tranchée drainante, noue et fossé, bassin de rétention) pour assurer leur débit de fuite.

Il y a deux types de puits d'infiltration :
le puits comblé, le puits creux.



- | | |
|--|--|
| 1 Regard de fermeture visible | 8 Echelon |
| 2 Arrivée eau de pluie | 9 Bâche perméable à l'eau (géotextile non-tissé) |
| 3 Coude plongeant | 10 Couche filtrante (sable de rivière, cailloux grossiers, à remplacer périodiquement) |
| 4 Élément du puit (L100 cm) | 11 Terre végétale |
| 5 Regard verrouillable
Compatibilité avec zones de passage (piétons, voitures...) | 12 Cailloux grossier calcaire (grave 20/80) |
| 6 Réausse sous cadre (H15 cm) | |
| 7 Dalle réductrice (H15 cm) | |



Les panneaux solaires, s'ils existent, devront être de type 'tuiles'.

VIII. Modifications du règlement du lotissement

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie du lotissement ou les 2/3 au moins des propriétaires détenant au moins la moitié de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité administrative peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, et notamment du règlement concernant du lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain.

IX. Permis de construire et autres autorisations d'urbanisme

Il est recommandé de soumettre tout projet de construction à la Commune avant dépôt des autorisations d'urbanisme et notamment des permis de construire.

X – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

La Surface de Plancher autorisée pour l'opération sera de 3 775 m²

La Surface de Plancher autorisée pour les lots 1 à 15 sera de 250 m² chacun.

La Surface de Plancher autorisée sur le lot commun sera de 25 m².

Fait à BEAUGENCY, le 09/10/2025

Et modifié le 21/10/2025

par le Géomètre-Expert, urbaniste auteur du projet

REPARTITION DE LA CONSTRUCTIBILITE

N° de lot	Surface de Plancher (en m²)
1	250
2	250
3	250
4	250
5	250
6	250
7	250
8	250
9	250
10	250
11	250
12	250
13	250
14	250
15	250
Espace Commun	25