

Equipe de conception :



C A B I N E T
**FORTEAU
FAISANT**
GEOMETRES - EXPERTS

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



a r c h i t e c t e s

30 Chemin de la Planquette

76130 MONT SAINT AIGNAN

T 02 37 82 43 43

axvarchitecture@wanadoo.fr

YVELINES Commune de BEHOUST

Rue de la Tuilerie

Terrain cadastré : E n°444



DOSSIER N°D24126

DRESSE LE 31.01.2025, MODIFIE LE 21.07.2025

PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du

12 SEP. 2025

Le Maire
Guy PELISSIER



Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du

12 SEP. 2025

Le Maire
Guy PELISSIER



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 16 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.

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 4.

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

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 par des massifs d'infiltration (ex : grave 40/80 présentant 35% de vide entourée d'un géotextile) ou des bassins enterrés type SAUL (Structure Alvéolaire Ultra Légère) ou similaire. Le pétitionnaire joindra à sa demande de permis de construire la note de calcul et le dimensionnement des ouvrages pour une pluie vicennale.

Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du

12 SEP. 2025



Le Maire
Guy PELISSIER

Le fond des ouvrages d'infiltration ne devra pas être implanté à plus d'1m de profondeur par rapport au terrain naturel. Avant la mise en place de l'ouvrage, le sol devra être décompacté.

A titre d'exemple, pour une surface imperméabilisée de 200m², le volume à stocker sera de 12m³ pour une emprise au sol d'infiltration de 43m².

L'ouvrage d'infiltration devra être implanté le plus loin possible des bâtiments et des limites de lot.

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 4 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 voie de desserte créée) est d'au moins 5 m.

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 4.
- 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.

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 :

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



Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du

12 SEP. 2025

Le Maire
Guy PELISSIER

Article 9 – 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 10 – 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 Nord et Est du lotissement :

Un traitement paysager sur ces deux limites est mis en place par chacun des acquéreurs. Constitué d'une haie ponctuée d'arbres ou d'arbustes il permettra d'assurer une meilleure intégration paysagère tout en assurant un écran végétal avec les terrains voisins. 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 - Liste des végétaux

ARBRES

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| - Aubépine | <i>Crataegus monogyna</i> |
| - Amélanchier | <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 oiseaux | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| - Tilleul | <i>Tilia</i> |

Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du

12 SEP. 2025



Le Maire
Guy PELISSIER

ARBUSTES (pouvant convenir pour les haies)

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

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 , ...

Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du

12 SEP. 2025



Le Maire
Guy PELISSIER

