

PA10 – REGLEMENT

Lotissement du Chêne

Modification n°2

Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du : 20 novembre 2025

M. Jean-François BURDAS
Adjoint au Maire



Reçu le

03 NOV. 2025

35500 POCE-LES-BOIS



POCE-LES-BOIS

COMMUNE DE POCE LES BOIS

26, Rue du Petit Morin

35500 POCE LES BOIS

Tél : 02 99 75 21 52

12 février 2024 : Demande de modification n° 1

29 février 2024 : Complément suite retour SI

30 octobre 2025 : Demande de modification n°2



1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
2. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	3
2.1 Occupations et utilisations du sol interdites	3
2.2 Occupations et utilisations admises.....	3
2.3 Caractéristiques des terrains.....	3
3. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	4
3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies.....	4
3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété.....	4
3.3 Surface de plancher maximale	4
3.4 Volumétrie et implantation des constructions.....	4
3.5 Aspect des constructions	5
a- Implantation et orientation	5
b- Volumétrie et toiture.....	5
c- Façades – matériaux.....	5
d- Volumes secondaires et annexes.....	5
e- Aérothermie.....	5
f- Coffrets et boîtes aux lettres	5
g- Clôtures.....	6
h- Portails.....	6
i- Soutènement	6
3.6 Stationnement	7
3.7 Espaces libres et plantations.....	7
4. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	7
4.1 Accès et voiries	7
4.2 Desserte par les réseaux	8
a- Eaux pluviales	8
b- Eaux usées	8
c- Eau potable.....	8
d- Electricité	9
e- Téléphone et communications numériques.....	9
5. ANNEXES	10
Traitement des limites parcellaires	10
Exemple de clôtures interdites.....	12
Exemples de revêtements perméables et semi-perméables	12
Répartition de la surface de plancher maximale autorisée	14

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement fixe les règles et les servitudes d'intérêt général instituées pour le lotissement communal créé par la commune de Pocé-les-Bois sur la parcelle cadastrale ZP 120.

Il complète le document d'urbanisme actuellement en vigueur sur la commune (PLU), qui s'applique à la présente opération.

Ce règlement est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs mais aussi à leurs héritiers et ayants droits à quelque titre que ce soit. Il devra être inséré dans tout acte de vente, tant par le lotisseur que par les acquéreurs successifs lors des aliénations ultérieures.

Le lotissement possède une vocation principale d'habitat.

Le lotissement comprend 56 lots libres, numérotés de 1 à 55 et un macrolot A.

Le règlement s'applique à tous les lots.

Les superficies et les limites exactes des lots seront définitives après bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

2. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

2.2 Occupations et utilisations admises

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Le lotissement est destiné à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que des équipements et des activités tertiaires compatibles avec cet usage et respectant la bonne tenue du quartier.

2.3 Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des parcelles sont fixées sur le plan de composition.

Le regroupement de lots pour ne construire qu'un seul logement est interdit.

La vente de plusieurs lots à une même personne ne la dispensera pas du respect des implantations à raison d'une construction, à usage d'habitation, par lot.

Reçu le

03 NOV. 2025

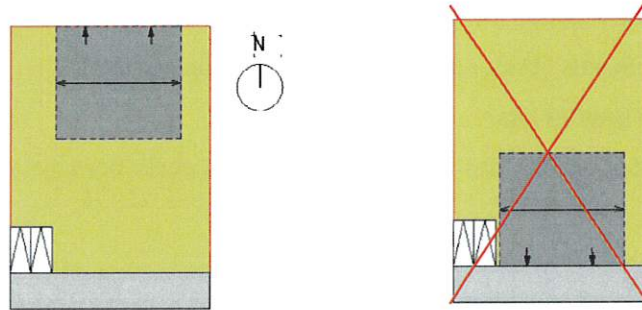
35500 POCE-LES-BOIS

3. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies

L'implantation des constructions se fera dans la zone constructible indiquée sur le plan de composition.

Si l'accès à la parcelle se fait par le Nord il est fortement conseillé de s'implanter au Nord de la parcelle de manière à dégager un plus vaste jardin au Sud. Si l'accès se fait par le Sud il est conseillé de s'implanter en fond de parcelle.



3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

L'implantation des constructions se fera conformément aux indications du plan de composition.

Les constructions seront implantées soit en limites, soit en retrait d'au moins 2 mètres de ces limites.

3.3 Surface de plancher maximale

La surface de plancher maximale totale affectée à l'ensemble des lots sera de 7430 m²

La surface de plancher maximale autorisée par lot est définie par le tableau ci-dessous.

3.4 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
- 10 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Annexes

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

3.5 Aspect des constructions

a- Implantation et orientation

L'adaptation de la construction à la topographie du domaine public sera particulièrement soignée. Les principes retenus figureront clairement dans le dossier de permis de construire.

Pour les lots 33, 41, et 50 à 55, les constructions devront respecter une cote minimum d'implantation de dalle (indiquée sur le plan de composition) pour assurer le raccordement aux réseaux d'assainissement.

b- Volumétrie et toiture

Le plan général de la construction suivra un plan simple à dominante rectangulaire.

Les bâtiments créés rechercheront une harmonie dans les proportions, une simplicité dans la composition des volumes.

Les volumes secondaires et les annexes présenteront une importance limitée, compatible avec la volumétrie d'ensemble de la construction.

Pour les constructions (hors annexes) comportant au moins 2 pans symétriques, les matériaux de couverture seront en ardoises.

Les toitures ne comportant pas deux pans symétriques, pourront être traitées différemment, par exemple :

- en toiture terrasse, végétalisée ou non.
- en zinc.
- en acier laqué.

c- Façades – matériaux

Les constructions présenteront une architecture d'expression traditionnelle s'inspirant du bâti ancien ou une architecture contemporaine.

Il est interdit de laisser apparents les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (agglos, briques creuses, etc.).

La couleur des façades sera discrète, elle sera conforme à la palette des tons en usage dans la construction traditionnelle de la région, le blanc et les couleurs vives sont interdits.

d- Volumes secondaires et annexes

Les volumes secondaires et les annexes seront bâtis en harmonie avec le volume principal.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

e- Aérothermie

En cas d'utilisation d'un système d'aérothermie, celui-ci sera disposé de manière à être non-visible depuis l'espace public et à distance raisonnable du voisinage.

f- Coffrets et boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres, coffrets et compteurs doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en

s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

g- Clôtures

Les limites des fonds de parcelle des lots 50 à 55 en bordure de la RD et celles des lots 1, 2, 3, 8, 13, 17 et 18, en bordure de champs et de chemin seront plantées par l'aménageur d'une haie champêtre. Les acquéreurs devront en assurer l'entretien et la pérennité.

Clôturer les parcelles n'est pas une obligation. En cas de mise en place de clôtures, elles respecteront les principes ci-dessous.

Les limites de parcelles seront traitées sous forme végétale (haie ou massif arbustif, cf. annexes) éventuellement doublée d'un grillage. La composition des haies et des massifs est laissée au choix de l'acquéreur.

Un sous-bassement en béton d'une hauteur maximale de 50 cm pourra éventuellement être posé.

- *En limite des voies ouvertes à la circulation automobile*

Le grillage sera implanté dans la parcelle, en retrait de 1 m de la limite parcellaire

La hauteur maximale de la clôture sera de **1,60 m** par rapport au terrain naturel, y compris l'ouvrage de soutènement.

- *En limite des autres voies et emprises publiques (voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables, parcs publics...) et en limite séparative*

La hauteur maximale de la clôture sera de **1,80 m** par rapport au terrain naturel, y compris l'ouvrage de soutènement.

Les clôtures 100% opaques sont proscrites.

En limite séparative

Pour les constructions implantées en limite séparative, un dispositif brise-vue peut être mis en place, d'une longueur maximale de 4 mètres, d'une hauteur de 1.80 m, dans le prolongement du mur de la construction qui est en limite, vers le fond de lot. Le dispositif brise-vue sera maçonné enduit de la teinte de la construction principale ou en bois/bois composite dans les tons naturels du bois ou de teintes sombres. Pour les limites séparatives, il est conseillé aux acquéreurs de se rapprocher de leurs voisins de manière à planter ces éléments sur la limite mitoyenne, à frais commun.

h- Portails

Les portails et les portillons seront traités en harmonie avec la clôture en termes de hauteur et de matériaux.

Les portails et les portillons auront une hauteur maximale de 1,60 mètre et ils présenteront une simplicité de forme et d'aspect.

i- Soutènement

Le calage des niveaux entre les parcelles et le domaine public et entre les parcelles (limites séparatives) pourra être géré sous forme :

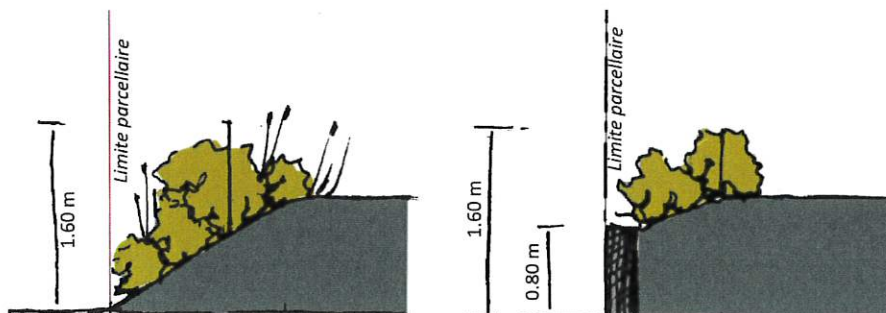
- D'un talus planté d'une haie ou d'un massif arbustif,
- D'un ouvrage de soutènement.

L'ouvrage de soutènement sera réalisé en traverses paysagères ou maçonné (dans le même esprit que la construction). Il aura une



hauteur maximale 0.80 m. Il devra être surmonté de végétaux (arbustes couvre sol, haie taillée de type charmille, haie libre).

Exemple de gestion de la différence de niveau entre les parcelles et le domaine public.



3.6 Stationnement

Il est fait application de la réglementation en vigueur, à savoir :

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, sont exigées 2 places de stationnement par logement minimum.

L'emprise minimale des 2 stationnements privés par lot est de 6m x 6m.

3.7 Espaces libres et plantations

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Les espaces libres de toute construction seront aménagés de façon à garantir le bon aspect des lieux. L'aménagement paysager devra être en harmonie avec la construction et l'environnement. Les arbres et les grands arbustes caducs à feuillage vert seront privilégiés.

Les installations indispensables, susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (réserves en combustibles, de gaz liquéfié, de collecte des eaux pluviales) seront enterrées ou intégrées à l'aménagement paysager (mise en place de haie, de bardage bois etc).

4. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.1 Accès et voiries

Les lots sont desservis à partir des voies internes créées à l'intérieur du quartier. L'emplacement des accès privés sera défini conformément aux indications figurant au plan de composition et ne pourra être modifié. L'altimétrie de l'accès figurera sur les plans de vente et devra être impérativement respectée.

Les accès privés et emplacements de stationnement privés (6m x 6m) réalisés dans le cadre des travaux d'aménagement du lotissement sur l'emprise privée devront être entretenus et refaits à l'identique en cas de dégradation, à la charge des acquéreurs. Ils seront aménagés sans qu'il soit porté préjudice aux branchements particuliers du lot, aux végétaux et arbres, aux éléments des réseaux ou tous autres aménagements créés sur les espaces publics.

Des portillons exclusivement piétons et ne pouvant excéder 1 mètre de passage sont acceptés en ouverture sur les cheminements piétons et sur les bandes enherbées situées sur le domaine public.

4.2 Desserte par les réseaux

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Les acquéreurs raccorderont obligatoirement leur construction aux branchements en eau potable et à l'électricité, installés par le lotisseur.

En cas de raccordement au réseau téléphonique, le branchement se fera sur le réseau installé par le lotisseur.

Les branchements amenés par le lotisseur ne peuvent en aucun cas être modifiés.

a- Eaux pluviales

Les constructeurs seront tenus de diriger leurs eaux pluviales vers le collecteur EP mis à leur disposition au droit de leur terrain.

Les boîtes de branchements seront implantées à la limite du domaine privé/public sur la partie publique.

Aucune perforation supplémentaire de la boîte de branchement ne sera admise.

Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie EP est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place pour la desserte de la parcelle.

La pente minimum préconisée avant la boîte de branchement est de 3%. Si les fils d'eau de sortie sont réalisés de manière délibérée sous le niveau de la boîte de branchement, l'acquéreur s'acquittera à sa charge de la réalisation d'un système de relevage.

Pour éviter un ruissellement trop important sur les parcelles, il est préconisé de réaliser en priorité les aménagements suivants :

- Mise en place de matériaux filtrants pour les accès aux garages et aux maisons, tels que des gravillons, des dalles ou des pavés avec des joints en herbe.
- Établissements de pentes transversales pour évacuer les eaux vers les accotements en espaces verts.
- Évacuation directe des eaux de ruissellement des terrasses, des chemins, des cours dans les espaces verts de chacun des lots.

b- Eaux usées

Aucune perforation supplémentaire de la boîte de branchement ne sera admise.

Les boîtes de branchements seront implantées à la limite du domaine privé/public sur la partie publique.

L'emploi d'un système d'assainissement individuel est formellement interdit.

Le raccordement se fera au niveau de la sortie amont de la boîte de branchement, au droit de la parcelle, sur le domaine public. Aucune perforation supplémentaire de la boîte de branchement ne sera admise.

Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie EU est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place sous domaine public.

La pente minimum préconisée avant la boîte de branchement est de 3%. Si les fils d'eau de sortie sont réalisés de manière délibérée sous le niveau de la boîte de branchement, l'acquéreur s'acquittera à sa charge de la réalisation d'un système de relevage.

c- Eau potable

Chaque lot ou logement comportera un branchement d'eau potable relié à un compteur dans un citerneau en limite de propriété. La pose du compteur est à la charge de l'acquéreur.

d- Electricité

Sur les lots, les acquéreurs disposeront d'un coffret agréé par Enedis (permettant éventuellement le téléreport) raccordé au réseau et placé en limite de leur propriété. Le raccordement, en souterrain, entre ce coffret et le disjoncteur placé dans la construction sera à la charge de l'acquéreur.

e- Téléphone et communications numériques

Les acquéreurs désirant se raccorder au réseau téléphonique devront utiliser les fourreaux prévus sur chaque parcelle à l'intérieur d'un regard, le branchement étant exécuté en souterrain à leurs frais par les services de l'opérateur de télécommunication.

Toute édification d'antenne ou de pylône destinés à la téléphonie sera interdite. Les antennes de réception de la télévision devront être les plus discrètes possible.-




Tous les câbles de distribution des réseaux devront être enterrés.

5. ANNEXES

Traitement des limites parcellaires

Plan de localisation des haies plantées par la commune et par les acquéreurs



-  Haie bocagère plantée sur le domaine public par la commune
-  Haie champêtre privative plantée en limite de propriété par la commune
-  Haie privative plantée par les acquéreurs

Haies plantées en limite de propriété par les riverains

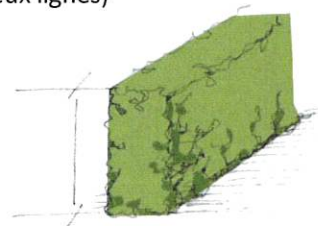
Les haies seront composées des végétaux suivants, à raison de cinq essences différentes maximum dans une haie :

- Buisson de beauté (Kolkwitzia amabilis) (caduc)
- Charme (Carpinus betulus) (marcescent)
- Callicarpa bodinieri (caduc)
- Cognassier du Japon (Chaenomeles) (caduc)
- Cornouillers (caduc)
- Erable champêtre (Acer campestre) (caduc)
- Fusain (Euonymus europaeus) (caduc)
- Hydrangeas
- Laurier du Portugal (Prunus lusitana) (persistant)
- Laurier tin (Viburnum tinus) (persistant)
- Noisetier (Corylus avellana) (caduc)
- Rosier arbustif (caduc)
- Seringat à feuillage vert (caduc)
- Spirée (Spirea x vanhouttei ou Spirea arguta) à feuillage vert (caduc)
- Troène (Ligustrum vulgare 'Atrovirens') (persistant)
- Viornes (caduques et persistantes)

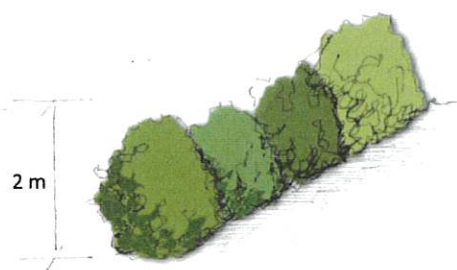
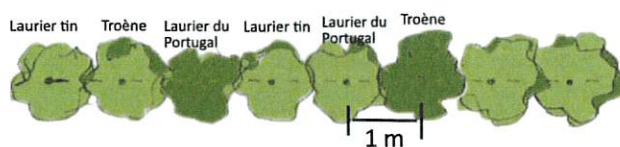
Exemples d'associations végétales

Haie taillée de végétaux marcescents (les feuilles sèches restent sur le plant l'hiver) et caducs

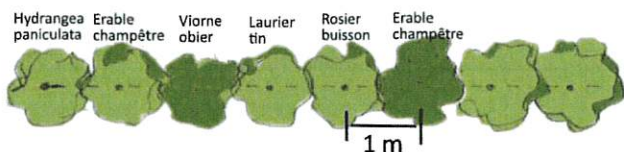
Mélange de charmes et d'érables champêtres (sur une ou deux lignes)



Haie persistante



Haie fleurie



Exemple de clôtures interdites



Exemples de revêtements perméables et semi-perméables



Structure nid d'abeille remplie de gravillons



Pavés non jointifs engazonnés



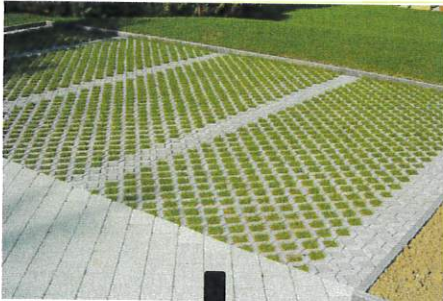
Pavés non jointifs sablés



Bande de roulement pavés ou dalle avec complément en gravillon



Structure nid d'abeille engazonnée



Structure béton alvéolé engazonnée



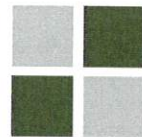
Structure béton alvéolé avec bande de roulement



Pavés drainants autobloquants revêtement perméable



75% minéral



50% minéral
50% végétal



75% végétal

Répartition de la surface de plancher maximale autorisée

	Surface de plancher maximale autorisée
Ilot A	750 m ²
Lot 01	170 m ²
Lot 02	170 m ²
Lot 03	170 m ²
Lot 04	170 m ²
Lot 05	170 m ²
Lot 06	120 m ²
Lot 07	170 m ²
Lot 08	100 m ²
Lot 09	100 m ²
Lot 10	100 m ²
Lot 11	100 m ²
Lot 12	170 m ²
Lot 13	170 m ²
Lot 14	100 m ²
Lot 15	100 m ²
Lot 16	170 m ²
Lot 17	170 m ²
Lot 18	120 m ²
Lot 19	100 m ²
Lot 20	100 m ²
Lot 21	100 m ²
Lot 22	120 m ²
Lot 23	120 m ²
Lot 24	120 m ²
Lot 25	120 m ²
Lot 26	120 m ²
Lot 27	120 m ²
Lot 28	120 m ²
Lot 29	100 m ²
Lot 30	100 m ²
Lot 31	120 m ²
Lot 32	120 m ²
Lot 33	120 m ²
Lot 34	120 m ²
Lot 35	120 m ²
Lot 36	100 m ²
Lot 37	100 m ²
Lot 38	100 m ²
Lot 39	100 m ²
Lot 40	120 m ²
Lot 41	120 m ²
Lot 42	120 m ²
Lot 43	170 m ²
Lot 44	120 m ²
Lot 45	120 m ²
Lot 46	120 m ²

Lot 47	120 m ²
Lot 48	120 m ²
Lot 49	170 m ²
Lot 50	100 m ²
Lot 51	100 m ²
Lot 52	100 m ²
Lot 53	100 m ²
Lot 54	100 m ²
Lot 55	100 m ²
TOTAL	7530 m ²

Reçu le
03 NOV. 2025
35500 POCE-LES-BOIS

