

DEPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE DE JONQUIERES

Rue de la Montelle

PERMIS D'AMENAGER
Aménagement de 12 terrains à bâtir
Section AB n° 56p-57p-58p-59p.

Règlement du Lotissement

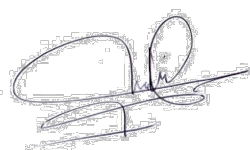
MAITRE D'ŒUVRE



RE3L Architecture
SARL d'architecture inscrite au
tableau de l'ordre n°S24264
Siret 97790139600019

Le Belvédère 1-7 Cours Valmy
92800 Puteaux

nedir.samir@orange.fr - 06 19 48 48 75
gpsarchi@gmail.com - 06 24 35 89 48



MAITRE DE L'OUVRAGE

nexity

SNC FONCIER CONSEIL
2 RUE Olympe De Gouges
92600 ASNIERES SUR SEINE

MODIFICATIONS :

A

Pièces complémentaires suite
au courrier du 25/08/2025

B

Pièces complémentaires suite
au courrier du 01/10/2025

DATE :
Mai 2025

PHASE :

PLAN N°

Ind

ECHELLE :

PA-10

109

B

OBSERVATIONS :

Les surfaces
habitable sont
données à titre
indicatif et sont
susceptibles
d'évoluer lors des
mises au point
techniques

L'architecte conserve
l'entière propriété
intellectuelle et artistique
de ses plans, études,
avant-projets, croquis,
maquettes, ainsi que
l'exclusivité de ses droits
de reproduction et de
représentation.

PROJET DE REGLEMENT DE LOTISSEMENT

« 12 lots à bâtir »

60680 Jonquières

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement Complète, en application des articles R 315-1 du Code de l'Urbanisme, les règles applicables, dans le contenu de son règlement, à la zone « 1AUV8 du PLUi-H » de l'agglomération de la Région de Compiègne en vigueur et de ses dispositions générales, à la date du dépôt du dossier de permis d'aménager.

Il doit être reproduit in extenso dans tout acte de vente ou de location, tant par le lotisseur originaire, que par les détenteurs successifs lors des mutations postérieures.

ARTICLE 2 – DESTINATION DES LOTS

- Les lots numérotés de 1 à 12 sont destinés à la construction d'habitations individuelles et de leurs annexes. Et ne comporteront qu'un seul logement par lot
- Le lot 13 correspond à l'emprise nouvelle voie créée, les espaces verts communs, les stationnements visiteurs et le cheminement piéton

CHAPITRE II – REGLES DE CONSTRUCTION

Ce règlement de construction complète les articles de la zone 1AUV8 relatifs aux accès, conditions d'implantation, aspects extérieurs, stationnements, plantations et surface de plancher.

ACCÈS ET VOIRIE

Voir PLUI en annexe

Prescriptions Complémentaires :

Accès aux lots :

Les accès voitures sont ceux figurant sur le plan de composition. Il ne sera toléré qu'un seul accès pour les voitures par lot.

Les deux places de jour doivent être réalisées conformément au plan de composition. Elles seront non closes et réalisées dans tous les cas. (Présence d'un garage, appentis...ou non)

Chaque accès aura une largeur de 6 mètres.

DESERTE PAR LES RÉSEAUX

Voir PLUI en annexe

Prescriptions Complémentaires :

Assainissement :

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif.

L'assainissement interne est de type séparatif :

Afin de limiter le débit de fuite, les eaux pluviales de chaque lot constructible seront infiltrées à la parcelle (système de puits filtrant...).

Les places privatives non closes ouvertes sur la parcelle pourront ruisseler vers la voirie. Pour les places privatives ou le ruissellement s'orientera vers les lots, les futurs acquéreurs auront à leur charge l'infiltration des eaux pluviales sur leurs terrains avec les aménagements y afférents (drain, caniveau...)

Les pétitionnaires, pourront installer des cuves de récupérations des eaux pluviales en amont de cette infiltration.

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Voir PLUI en annexe

Prescriptions Complémentaires :

Les surfaces des terrains sont celles indiquées sur le plan de composition PA 4-1 du permis d'aménager, elles sont établies au départ depuis les limites apparentes relevées par le géomètre.

Ces surfaces seront susceptibles de modifications mineures suite au plan d'arpentage effectué par le géomètre (les surfaces définitives seront données sur les plans de vente notaire).

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voir PLUI en annexe

Prescriptions Complémentaires :

L'implantation des constructions sera réalisée dans le périmètre d'implantation prévu à cet effet et portée sur le plan **PA 4-2** annexé à ce règlement. Aucune construction ne pourra se faire en dehors de ce périmètre.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Voir PLUI en annexe

Prescriptions Complémentaires :

Les constructions doivent être édifiées suivant le plan de règlement PA 4-2 indiquant les périmètres d'implantations ainsi que le sens principal des façades.

Les garages seront obligatoirement implantés dans le périmètre d'implantation figurant sur le plan de règlement PA 4-2 et adossées à la maison. Les annexes (abris de jardin, auvents et abris bois...) seront également implantées dans le périmètre d'implantation figurant sur le plan de règlement PA 4-2 et adossées à la maison.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Voir PLUI en annexe

Prescriptions Complémentaires :

Les lots à bâtir ne comporteront qu'un seul logement par terrain.

EMPRISE AU SOL

Voir PLUI en annexe

Prescriptions Complémentaires :

Les lots 1 à 12 devront respecter une emprise maximale de 60%.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir PLUI en annexe

Prescriptions Complémentaires :

Les plans de coupes et de façades des projets d'architectures, devront faire apparaître les niveaux TN et TF, en NGF dans l'emprise de la construction.

La hauteur des façades devra être supérieure à 3,30m pour le bâtiment d'habitation et à 2,50m pour les garages et annexes.

La hauteur des constructions à destination d'habitation, sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, et ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage

ASPECT EXTÉRIEUR

Voir PLUI en annexe

Prescriptions Complémentaires :

- Les annexes (garage, abris de jardin, auvents et abris bois...) seront en dur. La nature et la couleur des matériaux seront identiques au bâtiment principal.
- Les garages en sous-sol sont interdits.

1 - Forme et volume

- Les constructions seront de forme sans fioritures particulières. Les pignons visibles seront symétriques, et ne devront pas dépasser 8,50 mètres de large.
- Les habitations en 'V' ou toutes autres architectures étrangères à la région seront strictement interdites y compris les habitations en R+1+C, cependant il pourra être autorisé des « L » uniquement sur l'arrière des constructions en R + Combles aménagés avec un encuvement de 0,60 m maximum.
- Les « L » seront placés en façade arrière et sans retrait de 0.40 du pignon avec une toiture en pénétration.
- Les pignons auront une profondeur de 2/3 maximum de la longueur de la façade principale.

2 - Toiture

Principes généraux : Elles seront à deux versants principaux avec des pentes de 35° minimum et 45° maximum par rapport à l'horizontale. Pour les vérandas, la pente devra être supérieure à 20°.

- Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, 27 au mètre carré minimum donnant l'aspect de petites tuiles plates, de teinte rouge flammée, sans cotes verticales apparentes, sans tuiles à rabats avec le faîtage à crêtes et embarrures, à l'exclusion de toutes tuiles en terre cuite de teinte « ardoisée », ou de tuiles en béton 10 au m² ou aspect 20 au m², strictement interdites
- Dans le cadre du respect de la réglementation thermique en vigueur sont autorisées les tuiles photovoltaïques d'aspect plat. Elles seront uniquement en façade arrière, composées avec les ouvertures du rez-de-chaussée.
- Les souches de cheminée seront maçonnées en briques rouge de pays (et non en pierre), le plus près possible des faîtages et de section rectangulaire.
- Sont toutefois interdits pour toute construction l'acier non laqué, l'étanchéité non protégée, les plaques PVC ou fibre-ciment.
- Les verrières en toiture ne seront pas autorisées.
- Les lucarnes seront à la capucine, en bois et non maçonnées, et axées sur les baies ou les trumeaux du rez-de-chaussée. Leurs toitures seront couvertes de tuiles plates : 60/m² à 65/m² de même provenance que la toiture principale.
- Les toitures des vérandas seront constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, ou de même nature que la toiture principale, montées sur une structure de mêmes matériaux que leur façade.
- Les auvents seront couverts de tuiles plates 60 à 70 au m² de teinte assortie.
- Les débordements de toitures et les tuiles de rives en pignon sont interdits. Les tuiles seront arasées en rive et scellées avec un débord maximum de 2 centimètres du ravalement fini.
- Les faîtages seront effectués avec embarrures et crêtes en mortier.
- Aucun bois de charpente ne sera visible hormis pour les lucarnes prenant appui sur la couverture, pour celles situées à l'égout. Elles seront en maçonnerie.
- Les noues seront fermées avec nocquets.
- Les arêtières seront faits en mortier.
- Les châssis de toit, seront du type patrimoine, de 0.80 x 1.00 de hauteur maximum, seront axés sur les baies ou les trumeaux du rez-de-chaussée, sans superposition ni rapprochement.
- Les souches de cheminée seront maçonnées en briques rouge de pays (et non en pierre), le plus près possible des faîtages et de section rectangulaire.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires ou tous autres appareillages de ce type seront traités comme des châssis de toit (en remplacement de ceux-ci). Les panneaux solaires seront uniquement en façade arrière et dans une proportion nettement plus haute que large, composés avec les ouvertures du rez-de-chaussée.

Ils ne devront en aucun cas être vue d'un monument historique et jamais en façade principale ou visible de l'espace public.

La mise en place au sol, mais non visible de la voie publique et masquée par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soignée, sera tolérée.

3 – Matériaux

Murs

- Les murs en pierres ou moellons du pays seront construits avec des assises horizontales et des joints constitués de chaux grasse et sable beurrés affleur et grattés après la prise. Il est interdit l'emploi de ciment blanc pour effectuer les joints sur la pierre.
- Les autres murs destinés à être enduits seront talochés fins ton sable, donnant l'apparence de moellons enduits et au nu des chaînages d'angles. Sa couleur sera ton pierre soutenu, sable ocré avec des teintes se rapprochant des tons terre. Un bandeau intermédiaire horizontal marquant l'emplacement du plancher sera réalisé en brique apparente.
- Les habitations uniquement enduites sans modénatures en brique rouge ou en bois, ne seront pas tolérées étant de nature à porter atteinte à la mise en valeur des monuments historiques protégés.
- Un soubassement en brique apparente entre 0,50m et 0,60m horizontal par rapport au niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée soulignera l'assise du bâtiment à l'exclusion d'un « opus incertum ».

- Les chaînes d'angles seront nettement privilégiées, ils seront marqués verticalement avec appareillage harpé ou non, en brique apparente ou en pierre de plaquage dépassant le nu de l'enduit. Il sera de même pour les linteaux des ouvertures.
- Il est interdit d'utiliser 2 couleurs pour les ravalements.
- A titre d'exception, il sera possible de s'abstenir de réaliser les chaînes d'angle sur les garages qui sont accolés à la construction principale.

Ouvertures

- Le bâti doit conserver des percements de proportions et de dimensions traditionnelles, les menuiseries seront nettement plus hautes que larges dans un rapport de 1 x 1.5 minimum à 6 carreaux avec les petits bois à l'extérieur.
- Les baies vitrées, le cas échéant, seront au maximum de 1.80 x 2.25 ou 2.15 de hauteur en façade arrière uniquement et non visibles du domaine public.
- Les châssis de toit seront de dimension 55x78 ou 78x98 et seront implantés dans le premier tiers du pan de toiture, par rapport à la gouttière et seront axés sur les baies.
- Les verrières implantées dans les pans de couverture seront soumises à l'approbation de l'Architecte Coordinateur et de l'Architecte des Bâtiments de France (report des bois de division en continuité entre façade et couverture). Aucune verrière en façade avant visible de la rue (voir cahier de prescription).

Menuiseries

- Les menuiseries seront obligatoirement en bois et sont à peindre ou de teintes locales de couleur : blanc, gris, ivoire, gris bleu pastel, gris vert pastel, vert foncé, bleu foncé, gris foncé ou beige clair à l'exclusion de toutes teintes naturelles, vernis ou lasure, 'gris foncé' ou 'noir'.
- Le PVC est strictement proscrit pour les menuiseries et les volets.
- Les volets seront en bois à barres sans écharpes à l'exclusion du PVC et de l'aluminium, à peindre suivant les teintes locales à l'exclusion de toutes teintes naturelles, vernis ou lasure, « gris foncé » ou « noir ».
- Les portes d'entrée seront en bois de couleur : blanc, gris, gris bleu, gris vert, vert foncé, bleu foncé, gris foncé. Les lasures sont interdites.

Les oculi ½ lune sont interdits.

Annexes

- Les garages et annexes seront en dur, La nature et la couleur des matériaux seront identiques au bâtiment principal, dans le périmètre d'implantation définie sur le plan PA 4-2.
- Les abris jardins seront conformes aux prescriptions du PLUi.
- Les paraboles, appareils et ouvrages techniques ne devront pas être visible depuis les espaces publics.
- Les linteaux des portes de garage seront alignés à la même hauteur que les autres linteaux.
- Les vérandas seront en façade arrière uniquement et non visible de la rue.
- Les garages en sous-sol sont interdits, ils devront être accolés ou intégrés à l'habitation principale.

4- Clôtures

- Clôture Sur Voie de desserte des lots à la charge de l'acquéreur :

Elles seront constituées d'un mur plein ou d'un muret en maçonnerie en brique ou parements de briques apparentes, d'une hauteur de 1,20m surmontés d'un barreaudage et doublés ou non de haies vives d'essences locales ne dépassant pas une hauteur de 2m. Un couronnement en briques apparentes doit être assuré.

- La clôture sur les limites séparatives à la charge de l'acquéreur :

Les clôtures seront constituées d'un grillage en maille soudée de couleur verte, fixé sur des supports métalliques de même teinte, ces derniers seront fixés en terre. La hauteur du grillage ne devra pas excéder 1,80m. Elle sera doublée d'une haie vive ou d'une haie taillée d'une hauteur maximale de 2m.

La clôture sur les fonds des Lots 1 à 7 à la charge de l'acquéreur :

Conformément à l'OAP, elle sera composée de boisements à créer ou à maintenir et constituée d'un grillage en maille soudée de couleur verte à la charge de l'acquéreur, fixée sur des supports métalliques de même teinte, ces derniers seront fixés en terre. La hauteur du grillage ne devra pas excéder 1,80m.

Les plans des clôtures ainsi que l'élévation du portail et portillon, devront être joints à la demande de permis de construire.

Les ferronneries seront de teinte locale, comme :

Le vert très foncé (ral 6005)

Le bleu très foncé (ral 5011).

Le rouge très foncé (ral 3005)

Ou approchant à l'exclusion du 'gris foncé' Ces observations sont destinées à préserver l'architecture locale et l'identité architecturale de la commune.

Les teintes comme le 'gris foncé' ou le 'noir' ne seront pas autorisées, n'étant pas une teinte locale.

Les grillages rigides ne seront pas tolérés pour l'aspect industriel qu'ils produisent, y compris les plaques de béton.

Détails architecturaux

Ces détails architecturaux seront à joindre obligatoirement à la demande de permis de construire.

- Détail des lucarnes (vue de face et profil).
- Détail de la corniche.
- Détail de la souche de cheminée.
- Détail du Portail et Portillon (avec lisses horizontale sans fioriture). Le PVC est interdit.

- STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Prescriptions Complémentaires :

Sur chaque lot numéroté 01 à 12, sera prévu un minimum de 2 places de stationnement par logement pour automobiles.

- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir PLUI en annexe

Prescriptions Complémentaires :

Sur les parcelles privatives, la plantation d'arbres et d'arbustes, d'essences locales, seront conformes aux dispositions prévues par le plan **PA 4-2**. Ils seront à la charge de l'acquéreur, et apparaitront sur les plans de pré commercialisation distribués aux futurs acquéreurs.

Les arbres seront des feuillus :

- Arbres fruitiers à fleurs 16/18 (pommiers, cerisiers, poiriers...) en avant des parcelles à la charge de l'acquéreur.
- Arbres de haute tige (chênes, tilleuls, acacias, marronniers, érables, hêtres, saules, frênes... .) en fond de parcelle à la charge de l'acquéreur.
- Les haies ou arbustes isolés seront constitués de : buis commun, charme commun, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, cytise, prunellier, houx, lilas commun, sureau noir, troène commun, viorne obier, viorne lantana.....

Les plantations devront être réalisées par l'acquéreur dans les 6 mois de la remise des clés.

Sur les parcelles privatives, les plantations d'arbres et d'arbustes, d'essence locale seront conformes aux dispositions prévues par les plans de pré-commercialisation.

Le plan de masse joint à la demande de permis de construire fera apparaître les plantations prévues et leurs essences.

Les thuyas et peupliers sont interdits.

Les espaces restants hors de l'implantation du ou des bâtis et hors cheminement devront être engazonnés.

Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française.

- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Prescriptions Complémentaires :

Un tableau de répartition par lot sera joint au présent règlement.

LOT	Surface/m²	SDP max/m²
Lot 01	589	200
Lot 02	508	200
Lot 03	493	200
Lot 04	500	200
Lot 05	520	200
Lot 06	532	200
Lot 07	535	200
Lot 08	539	200
Lot 09	574	200
Lot 10	584	200
Lot 11	567	200
Lot 12	518	200
TOTAL		2400