LES VILLAGES VOVEENS
28150

Aménagement d'un lotissement
«Le Candie - Tranche 3 »

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT DE LOTISSEMENT PA10

MAITRISE D'OUVRAGE
SAEDEL
1, rue d'Aquitaine
28110 LUCE

Eure-et-Loir SAEDEL

ARCHITECTE
AMJ PARIS
64, rue Saint Martin
28100 DREUX

ARCHITECTURE
AMJ PARIS

Signature numérique de Nicolas MOREAU

OCTOBRE 2020

ZONE AUH

Article	Règles PLU (pour mémoire)	Règlement de lotissement
Article AUH1	**Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**	
	- Les exploitations de carrières, - Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes, - Les installations et extensions d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, incompatibles avec l'habitat, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine, ou sauf aménagement conservatoires et extensions mesurées, - Les activités industrielles, - Les bâtiments à usage agricole, - Les dépôts de ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers, - Les activités économiques présentant des nuisances sonores, olfactives, visuelles, incomptables avec l'habitat. -	Non modifié.
Article AUH2	**Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**	
	Sont autorisées sous conditions : - La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné, - L'aménagement, la reconstruction après sinistre, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. Hormis l'aménagement dans le volume existant sans changement de destination, ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.	Non modifié.

Article	Règles PLU (pour mémoire)	Règlement de lotissement
	- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement. - L'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.	Non modifié.
Article AUH3	**Accès et Voirie**	
	Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent, ou selon les dispositions prévues à cet effet dans les orientations d'aménagement ou la partie graphique du présent règlement. Le raccordement de chaque terrain à la voirie de desserte doit permettre la sortie et l'accès de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité	Non modifié.

Article	Règles PLU (pour mémoire)	Règlement de lotissement
Article AUH4	**Desserte par les réseaux**	
	I. Alimentation en eau Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau. **II. Électricité et téléphone** Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. **III. Assainissement** **a) Eaux usées** Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. **IV. Eaux pluviales** • − Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. • − En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.	La gestion des eaux pluviales sur les lots devra être traitée à la parcelle, avec un débit de fuite de 2l/s, avec la mise en place de cuve de stockage ou autres.

Article	Règles PLU (pour mémoire)	Règlement de lotissement
Article AUH5	**Superficie minimale des terrains constructibles**	
	- Sans objet	Non modifié.
Article AUH6	**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**	
	6.1 le long des voies ouvertes à la circulation: - Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après : · pour des aménagements ou changement d'affectation de bâtiments existants, · l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.	Non modifié.
Article AUH7	**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	
	Les constructions pourront être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m. Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect. Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin... réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.	Non modifié.

Article	Règles PLU (pour mémoire)	Règlement de lotissement
Article AUH8	**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**	
	La recherche de l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit permettre de dégager au maximum les vues et éclairements des pièces. Une distance de 3 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité ou d'ensoleillement. Pour les bâtiments autres que les annexes, la distance entre les deux bâtiments dont l'un au moins comporte des baies de pièces habitées, doit être au minimum égale à la moitié de la somme des hauteurs de la construction. En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, cette distance ne devra être inférieure à 3 mètres. **Dispositions particulières :** Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après : - la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 ; - la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité.	Non modifié.
Article AUH9	**Emprise au sol des constructions**	
	- L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain, à l'exception des logements locatifs sociaux qui pourront avoir une emprise au sol de 70 %. Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 60 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.	L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie du lot, (lots 1 à 7)

Article	Règles PLU (pour mémoire)	Règlement de lotissement
Article AUH10	**Hauteur maximale des constructions**	
	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale des bâtiments est de : - 6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation - 4 mètres à l'égout de toiture pour les annexes - 9 mètres pour les autres constructions et équipements publics Des combles aménagés peuvent être autorisées au dernier niveau. La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée. Une hauteur minimale peut être imposée pour l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou dans un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble, La hauteur des installations techniques (mâts d'éclairage, etc.) et des équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementée.	Non modifié.
Article AUH11	**Aspect extérieur**	
	Rappel *:* selon l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme " Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales". **11.1 Terrain et volume** Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains ; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.	Non modifié.

Article	Règles PLU (pour mémoire)	Règlement de lotissement
	11.2 Façades Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes. **11.3 Toitures** Les couvertures seront réalisées avec des matériaux ayant un aspect et une teinte équivalents aux habitations voisines. Cette disposition ne concerne ni les vérandas, ni les verrières, ni les abris de jardin. Les toitures terrasses et autres formes sont autorisées de façon à pouvoir intégrer des équipements permettant les économies d'énergie. Les pentes des toitures ne sont pas réglementées. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. Il convient d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. **11.4 Matériaux** Il est recommandé d'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux de façade. **11.5 Clôtures** Les clôtures ne sont pas obligatoires, cependant, si elles se révèlent nécessaires, elles devront, par la nature et les couleurs de leurs matériaux participer de l'architecture des bâtiments. Leur hauteur maximum est de 1.8 mètres dans tous les cas d'implantation. **11.6 Antennes et pylônes** Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage. **11.7 Équipements destinés à la maîtrise de la consommation d'énergie** Ils sont autorisés. Une implantation harmonieuse doit être envisagée afin qu'ils soient le moins visible des rues et des terrains voisins.	**11.5 Clôtures** Pour limites sur voie et/ou le domaine public, les clôtures seront de préférence de type panneaux rigides d'une hauteur limitée à 1,50m Elles seront de couleur pastel, gris RAL 7036, ou équivalent. Pour les limites séparatives, il pourra être réalisé des clôture simple torsion d'une hauteur limitée à 1,50m. Elles seront de couleur pastel, gris RAL 7036, ou équivalent.

Article	Règles PLU (pour mémoire)	Règlement de lotissement
Article AUH12	**Stationnement**	
	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1). À défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-12 et L 332-7-1 du code de l'urbanisme.	Pour les lots en PSLA, il devra être réalisé au moins 1 place par logement. Pour les lots libres à la vente, en complément des règles applicables au PLU, il sera réalisé au moins 3 places par parcelle, dont 2 en plus du garage.
Article AUH13	**Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**	
	Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts. Pour les opérations portant sur les terrains d'une superficie supérieure à 5000 mètres carrés, 10 % au minimum de la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté. Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales particulières (vergers, allées plantées) doivent être préservés dans la mesure du possible, voire régénérés	Non modifié. L'opération projetée (aménagement) disposera d'un minimum de 10% d'aménagement traité en alignement planté, soit un minimum de 1460m2 sur l'ensemble de l'opération. Les aménagements déclarés au présent permis d'aménager constitue une surface de 1336m2. Il sera donc demandé au permis de construire du lot 08, de disposer d'un minimum de 124m2 d'aménagement afin de répondre au minimum des 1460m2 réglementaires.

SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Numéro du lot	Surface du Lot (m2)	Surface de plancher maximale autorisée (m2)
LOT 01	489,60	343
LOT 02	489,60	343
LOT 03	489,60	343
LOT 04	489,60	343
LOT 05	636,87	446
LOT 06	507,11	355
LOT 07	569,46	399
LOT 08	8833,88	3360
TOTAL	**12505,72**	**5930**