

**JANVILLE EN BEAUCE
28310**

**Aménagement d'un lotissement
«Lotissement du Jeu de Paume »**

Demande DE PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT DE LOTISSEMENT PA10

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



ARCHITECTE **AMJ PARIS** 64, rue Saint Martin 28100 DREUX _

JUIN 2023

Chapitre V -Règles applicables au secteur 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme.

Des dispositions concernant la présente zone figurent au titre I du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

Par délibération du conseil municipal du 10 novembre 2016, le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

ZONE 1AU

Article	Règles PLU (pour mémoire)	Règlement de lotissement
Article 1AU1	Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	
	- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1AU 2.	Non modifié.
Article 1AU2	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières	
	<p>Sont admises, sous réserve que:</p> <ul style="list-style-type: none">- il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, Zac, projet urbain partenarial, permis de construire groupé ...) qui soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,- et que les possibilités d'opérations sur tous les terrains voisins soient préservées. <p>1 -les opérations d'urbanisation à destination principale d'habitat ;</p> <p>2 -sont également autorisés sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur en termes de nuisances et d'aspect extérieur et sous réserve de ne pas compromettre son aménagement ultérieur</p> <ul style="list-style-type: none">- les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif,- les aires de stationnement ouvertes au public,- les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,- les constructions à destination d'artisanat, commerce, de bureau de même que les constructions et installations annexes.	Non modifié.

Article 1AU3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	
	<p>Accès</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Voirie</p> <p>Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p>	Non modifié.

<p>Article 1AU4</p>	<p>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</p>	
	<p>Eau Potable:</p> <p>Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p> <p>Electricité, communications numériques et téléphone:</p> <p>Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.</p> <p>Eaux usées:</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux instructions des textes en vigueur. En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif). En outre, les dispositifs devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et à l'avis du Service public de l'assainissement non collectif (Spanc). Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré traitement conformément aux instructions des textes en vigueur</p> <p>Eaux pluviales:</p> <p>Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) et par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage). La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur ; le système ne permettra pas de reflux des eaux réutilisées vers le réseau collectif d'adduction d'eau potable et ne portera pas atteinte à la salubrité publique.</p>	<p>La gestion des eaux pluviales sera intégralement traitée à la parcelle.</p>

Article 1AU5	Superficie minimale des terrains constructibles	
	Sans objet	Non modifié.
Article 1AU6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
	<p>Par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul minimal de 5 m.</p> <p>Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 50 m² doivent être édifiées dans une bande de 30 m comptés à partir de l'alignement. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être supérieur à celui de la construction existante.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 1 m.</p>	<p>Les logements destinés aux gendarmes seront desservis par une voirie. La bande de 30m sera calculée à l'alignement de cette voie de distribution.</p>
Article 1AU7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	<p>Les constructions doivent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 3 m. Les abris de jardin doivent être implantés en limites ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m. Les terrasses peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Façade comportant des vues : la construction doit être implantée de telle sorte que les vues droites soient en retrait d'une distance, mesurée au droit de la ou des baie(s), au moins égale à 4 m.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.</p> <p>En cas de réhabilitation, d'extension ou d'annexes de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.</p>	<p>Non modifié.</p>

Article 1AU8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
	- Sans objet	Non modifié.
Article 1AU9	Emprise au sol des constructions	
	<ul style="list-style-type: none"> • 30% au moins de la superficie du terrain doivent être maintenus en pleine terre, non imperméabilisés, plantés ou engazonnés; cette disposition pourra ne pas s'appliquer aux terrains issus d'une division antérieure à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme. Les aires de stationnement seront considérées comme en pleine terre si elles sont perméables. • Terrains d'une superficie inférieure ou égale à 600 m²: l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie des terrains. • Terrains d'une superficie supérieure à 600 m²: l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie des terrains. • Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: article non réglementé. 	Non modifié.
Article 1AU10	Hauteur maximale des constructions	
	<p>Les constructions à destination d'habitation ne compteront pas plus d'un rez-de-chaussée, un étage et un comble (R + 1 + C), si la construction est couverte d'une toiture en terrasse, la hauteur hors tout sera limitée à 5,5 m. Les annexes non affectées à l'habitation et ne présentant pas de pente de toiture telles que les car port ne dépasseront pas 3 m hors tout. La hauteur des constructions à destinations autres que l'habitation mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 6 m à l'égout des toitures et 8 m hors tout.</p> <p>Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas être réalisé à plus de 0,6 m au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.</p> <p>En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.</p> <p>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.</p>	Non modifié.

Article 1AU11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
	<p>Par délibération du conseil municipal du 10 novembre 2016, les clôtures y compris les portails sont soumises à déclaration préalable.</p> <p>Prescriptions générales:</p> <p>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 caractère de la zone. Les constructions, leurs annexes et extensions, les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux ; elles doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons ...); les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure compatibles avec l'environnement spécifique de Janville.</p> <p>Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, toutes les règles ci-dessous ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.</p> <p>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.</p> <p>Toitures des constructions à destination d'habitation :</p> <p>Les pentes des toitures présenteront deux pentes symétriques d'une valeur minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas ni aux appendices tels que vérandas, appentis, etc. ni aux annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m². Une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture est autorisée.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées.</p>	<p>Les largeurs de pignons seront limitées à 8,50m.</p> <p>Les toitures devront être à deux versants de pentes égales et symétriques, de pente supérieure ou égale à 40° et inférieure à 50°.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas systématiquement aux appentis, aux vérandas, et aux petites annexes de moins de 10m².</p> <p>Les toitures terrasses peuvent être acceptées sur 30% au maximum de la surface du projet, par exemple pour des petits volumes en avancée, ou de transition.</p>

	<p>Matériaux des couvertures: Constructions à destination d'habitation Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte vieillie ou flammée à pureau plat (20 unités au m2 minimum, ou d'aspect similaire), l'ardoise naturelle, le cuivre, le zinc ou les matériaux similaires d'aspect et de pose. En cas d'extension, le même matériau que celui de la construction principale pourra être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère. Les toitures terrasses seront couvertes en zinc, végétalisées ou habillées d'un caillebotis bois. Annexes non accolées : les matériaux de toiture seront de teinte sombre telle que le gris ardoise (RAL 7015), rouge brun (RAL 3011), brun rouge (RAL 8012), vert olive (RAL 6003), vert bouteille (RAL 6007) noir profond (RAL 9005) ; la tôle ondulée est interdite. Abris de jardin (y compris ceux dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m2): en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, le bois, les bardeaux d'asphalte et la tôle bac acier sont autorisés ; la tôle ondulée est interdite. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas réfléchissants. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.</p> <p>Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés y compris sur les constructions existantes, sous réserve:</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils soient de ton uni, - qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie, - qu'ils soient disposés en cohérence avec les ouvertures en façade et en toiture, - que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée. 	<p>La couverture devra être réalisée en tuiles plates de teinte brun rouge vieilli nuance (28/m2), ou en tuile plate 28/m2 (type « Elysée » ou similaire), ou encore en tuiles à emboîtement rigoureusement plates (22/m2 type « Beauvoise », « Vauban », « Rully », « Néoplate » ou équivalent ou la couverture doit être réalisée en ardoise naturelle ou équivalent, à pose classique et pureau droit, format rectangulaire de dimension 40x25 cm max., petit moule (32x22 cm environ).</p> <p>Les rives seront scellées ou assurées par un simple débordé des tuiles sur pignon maçonné. Les tuiles de rives à rabat sont interdites.</p> <p>Pour éclairer les combles, les fenêtres en pignons et les lucarnes capucines seront privilégiées. Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspect du bâti traditionnel, notamment les fenêtres plus hautes que larges avec une largeur de 0,90m maximum. Les chiens assis et les outeaux sont interdits.</p> <p>Les lucarnes implantées dans le versant de la toiture auront une ossature en bois. Lorsqu'elles sont implantées à l'aplomb du mur de façade, elle pourront être réalisées avec les mêmes finitions que les façades ou leurs ouvertures (pierre de taille, brique, enduit).</p> <p>Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture sans store extérieur. Les dimensions des châssis de toit ne devront pas excéder 0,94 x 1,18m de haut.</p> <p>En façade sur rue avant: Les porte-fenêtres doivent être d'une largeur maximale de 1,40 m. Les fenêtres doivent être au moins 1,2 fois plus hautes que larges.</p> <p>Les menuiseries peuvent être en aluminium, bois ou PVC dans une teinte pastel (gris clair, blanc cassé, gris bleuté...), le blanc et le noir n'étant pas autorisés.</p>

Clôtures:

Ne sont autorisés que : - les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées éventuellement de grillage ou treillage ; - les murets d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés de grille métallique ou de lisse bois l'ensemble ne dépassant pas une hauteur totale maximale de 1,60 m; - ces murs et murets seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, en maçonnerie de pierre naturelle comme le calcaire et éventuel chaperon en tuile plate ou en brique ; - le long des voies et emprises publiques, les plaques préfabriquées en béton de moins de 0,25 m de hauteur hors sol. - Murs repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) figurant au document graphique : toute intervention sur ces murs bâti doit préserver -voire restituer-leurs caractéristiques : hauteur, proportion des ouvertures, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, chaperon en tuile de petit format le cas échéant. ..), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Les places de jour ne pourront pas être clôturées.

~~Les clôtures seront : soit constituées de murs pleins de hauteur 1,60m maximum, avec chaperon en briques ou en tuiles. soit le mur bahut est autorisé uniquement s'il est surmonté de ferronnerie ou d'éléments, verticaux ou horizontaux, en bois ajourés.~~

Les clôtures sur le domaine public seront réalisées par l'aménageur pour les lots individuels :

- elles sont constituées de treillis soudés de type OOBAMBOO de chez NORMACLO, d'une hauteur de 1,20m et d'une plaque de soubassement de 0,25m

Les clôtures séparatives doivent être d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Pour le lot A, les clôtures sont facultatives.

Article 1AU12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement	
	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront: longueur 5 m et largeur 2,50 m. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.</p> <p>Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables</p> <p>Constructions à destination d'habitation : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation ou d'un changement de destination ;</p> <p>Constructions à destination commerciale, artisanale, de bureau:il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la nature de l'activité avec un minimum de 1 place par 20 m2 d'emprise au sol.</p> <p>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la nature de l'équipement.</p>	Non modifié.
Article 1AU13	Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés	
	<p>Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), seules les essences indigènes sont recommandées : le channe (<i>Carpinus betulus</i>), le houx (<i>Ilex aquifolium</i>), l'aubépine (<i>Crataegus oxyacantha</i>), l'if (<i>Taxus baccata</i>, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (<i>Buxus sempervirens</i>), le lierre (<i>Hedera helix</i>), le troène (<i>Ligustrum vu/gare</i>), le cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>), etc. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (<i>Thuja</i>), les faux-cyprès (<i>Chamaecyparis</i>), les « Leylandi » (<i>X Cupressocyparis leylandi</i>), les cyprès (<i>Cupressus</i>), ... de même que les lauriers-cerises (<i>Prunus /aurocerasus</i>) et les peupliers d'Italie (<i>Populus nigra 'Ita/ica '</i>).</p>	Non modifié.

Article 1AU15	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques environnementales
	<p>Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.</p> <p>Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable:</p> <ul style="list-style-type: none"> - utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, - intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie, - mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été - utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain, - orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.
Article 1AU16	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
	<p>Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres ...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.</p>

SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Numéro du lot	Surface du Lot (m2)	Surface de plancher maximale autorisée (m2)
LOT 01	724	190
LOT 02	664	190
LOT 03	617	190
LOT 04	574	190
LOT 05	546	190
LOT 06	516	190
LOT 07	543	190
LOT 08	551	190
LOT 09	558	190
LOT 10	566	190
LOT 11	630	190
LOT 12	664	190
LOT 13	595	190
LOT 14	595	190
LOT 15	595	190
LOT 16	594	190
LOT 17	640	190
LOT 18	695	190
LOT 19	630	190
LOT 20	721	190
LOT 21	573	190
LOT 22	510	190
LOT 23	510	190
LOT 24	510	190
LOT 25	525	190
LOT 26	525	190
LOT 27	525	190
LOT 28	525	190
LOT 29	525	190
LOT 30	530	190
LOT 31	686	190
LOT 32	595	190
LOT 33	595	190
LOT 34	595	190
LOT 35	595	190
LOT 36	661	190
LOT 37	682	190
LOT 38	576	190
LOT 39	576	190
LOT 40	576	190
LOT 41	576	190
LOT 42	595	190
LOT A	4954	1950
TOTAL	29738	9930