

Equipe de conception :



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

telier
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 d'ANDELU

Route de Jumeauville - Chemin de la Manelle

Terrain cadastré : AA n° 49, 50p, 110p, 111p, 129p



PA 10a - REGLEMENT

DOSSIER N°221164

DRESSE LE 25.02.2022, modifié le 27.04.2022

modifié le 15.11.2022, le 23.03.2023, le 31.05.2023

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

La modification porte sur l'article 8 (hauteur des constructions), page 4

VU, BON POUR ÊTRE ANNEXE
A MON ARRÊTE EN DATE DU

19 JUIN 2023



Le présent règlement vient compléter les règles d'urbanisme en vigueur sur la zone UA du PLU de la Commune d'ANDELU.

Le projet situé entre la route de JUMEAUVILLE et le chemin de la MANELLE comporte 11 lots destinés à la construction de maisons individuelles.

Article 1 – Occupations et utilisations du sol :

En complément des règles du PLU 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 du PLU en vigueur :

- Il sera réalisé dans l'emprise de chaque parcelle, une entrée privative d'au moins 5,30 m de profondeur et 5,40 m de largeur. Cette plateforme constituera le seul accès possible à la parcelle depuis la voie interne du lotissement et elle devra rester non close depuis l'espace public.

L'emplacement de ces plateformes d'entrées est précisé sur le règlement graphique, document PA 10.2.

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

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics :

En complément des règles du PLU 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. Une étude hydraulique est annexée au dossier de permis d'aménager et sera transmise à chaque acquéreur. Le pétitionnaire joindra à sa demande de permis de construire la note de calcul et le dimensionnement des ouvrages.

~~Ces dispositifs de stockage privatifs disposeront d'un trop plein pour que les eaux excédentaires rejoignent le collecteur de la voirie ou les espaces verts.~~

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 et ils ne devront pas être directement visibles depuis les voies publiques et privées. L'habillage en éléments de bois à cliale 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 du PLU en vigueur :

- Les constructions seront implantées en tenant compte du règlement graphique, document PA 10.2, qui précise les zones d'implantation.
- Les constructions doivent être implantées en limite d'emprise publique sur un linéaire de 15 mètres maximum. Les parties implantées en retrait doivent respecter un reculement d'au moins 6 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En complément des règles du PLU en vigueur :

- Les constructions seront implantées en tenant compte du règlement graphique, document PA 10.2.
- **Dans une bande de 15 mètres de profondeur**, mesurée à partir de l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites séparatives.
- **Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur**, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.
- Les implantations en retrait doivent observer un reculement d'au moins 6 mètres si la façade concernée comporte une baie constituant une vue, et d'au moins 3 mètres en cas de façade aveugle ou comportant une baie ne constituant pas une **vue** mais un **jour**. *Par exemple : châssis fixe, muni d'un vitrage translucide, ou muni d'un vitrage transparent dont le point bas (l'allège) est supérieur à 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètre au-dessus du plancher d'un étage supérieur.*

Article 6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:

Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel, réglée sur l'égout du toit ou sur l'acrotère, avec un minimum de 6,00 mètres si une des façades comporte une baie constituant une vue au moins, et à 3,00 mètres dans le cas contraire.

Article 7 – Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions et des annexes ne peut excéder 30% de la surface de la parcelle.

Article 8 – Hauteur des constructions :

En complément des règles du PLU en vigueur :

- La hauteur des constructions est limitée à 5 6 mètres à l'égout et à 9 mètres au faitage, ou 6 mètres à l'acrotère. Soit, exprimée en niveaux, une hauteur maximale de R+1.
- La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4,50 mètres au faitage, 2,70 mètres à l'égout et 3,20 mètres à l'acrotère.

Article 9 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En complément des règles du PLU en vigueur, les constructions devront respecter les préconisations suivantes:

Les sous-sols sont interdits pour le stationnement des véhicules, la cave est acceptée.

• **9.1 Toitures :**

Le sens de faitage principal de chaque construction doit se conformer au règlement graphique, document PA 10.a.

Un sens secondaire de faitage, d'un linéaire moindre et nécessairement perpendiculaire au sens de faitage principal, pourra être envisagé pour un retour en L de toiture ou pour une construction annexe.

Les couvertures seront en ardoises, ou en tuiles plates avec un aspect d'au moins 20 unités au m² et de teinte rouge-orangé nuancé à rouge-brun nuancé.

Les tuiles béton sont interdites.

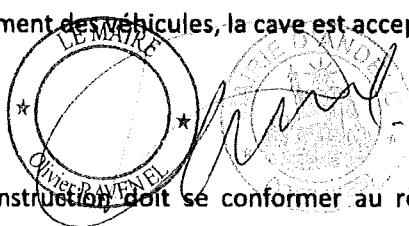
Les toitures de type 4 pentes sont interdites.

Les toitures terrasses ne sont permises que dans la mesure où elles s'intègrent bien et que leurs emprises ne dépassent pas 40 % de l'emprise totale de la construction, et qu'elles restent inaccessibles.

Les lucarnes seront préférées aux châssis de toit, ces derniers étant limités à 2 unités maximum par versant de toiture. Les châssis de toit seront intégrés à la toiture, sans saillies par rapport au plan de la couverture, et seront de formats verticaux. (Hauteur supérieure à la largeur).

• **9.2 Façades et menuiseries :**

Les enduits de maçonnerie resteront dans les teintes beiges, gris-beiges, grèges, avec la possibilité de différentes teintes de terre et d'ocre. (ocre-brun, ocre-jaune,...). Les tonalités très claires ou très vives sont exclues, sauf pour éventuellement souligner des éléments architecturaux spécifiques et limités (porches, poteaux, parties en creux ou en saillie,...)



Lorsque le garage est dans la continuité de la façade, la hauteur de la porte de garage sera réglée sur les linteaux des autres percements de la façade.

Sauf dans le cas d'une recherche architecturale spécifique sur les percements et les ouvertures, le nombre de formats différents d'ouverture sera limité à 3 par façade, en dehors de la porte de garage.

- 9.3 Dispositifs de production d'énergie :

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, sont autorisés et encouragés dès lors qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale du projet.

Les châssis des capteurs solaires doivent être regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet, et intégrés dans le plan de toiture.

- 9.4 Antennes, pompes à chaleur, climatisation,... :

Les antennes et autres équipements techniques (exemples: pompes à chaleur, climatisation, ...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et doivent être le moins visible possible. Un caisson ou un petit enclos de bois à claire-voie devra être mise en œuvre autour des échangeurs de PAC lorsque ceux-ci pourront être vus depuis l'espace public.

- 9.5 Abri de jardin :

L'abri de jardin devra être implanté en arrière de la construction principale depuis la rue.

Il ne dépassera pas 9 m² d'emprise au sol, le niveau supérieur du faitage ne pourra excéder 3,50 m par rapport au sol et la hauteur de l'égout n'excèdera pas 2,50 m.

Il devra s'harmoniser autant que possible avec la construction principale par son volume et sa couleur (murs, toitures et couvertures).

S'il ne reprend pas les codes constructifs de la maison, seul l'abri de jardin en bois est autorisé. Dans ce cas il devra être soit de teinte noire, soit de la même teinte que la maison. La toiture sera de teinte noire, en mono ou bi-pente, avec une pente comprise entre 15° et 25°, ou comprise entre 35° et 45°.

En aucun cas, le cumul des abris de jardin et autres petites annexes sur la parcelle, ne dépassera une emprise au sol totale de 15 m²

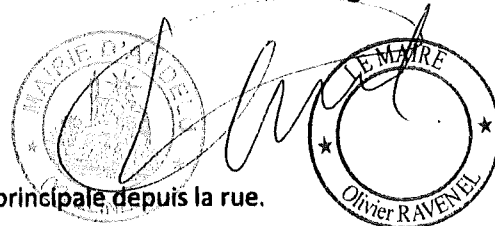
- 9.6 Clôtures :

Les clôtures sur emprises publiques / rues, cheminements et espaces verts :

Les clôtures donnant sur l'espace public sont obligatoires et doivent être intégrées au dossier de permis de construire.

VU, BON POUR ÊTRE ANNEXE
A MON ARRÊTE EN DATE DU

19 JUIN 2023



Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur, soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 0,70 mètre, surmonté d'une partie ajourée et rigide n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur au total avec le muret.

Les parties maçonnées des murs ou des murets doivent être soit enduites *, soit formées de pierres apparentes à joints beurrés.

Les parties hautes des clôtures doivent être constituées exclusivement d'un lamage boisé vertical ajouré, ou d'un barreaudage métallique vertical.

(*) Se référer à l'article 9.2 pour le coloris de l'enduit.

Les clôtures séparatives :

Les clôtures séparatives entre parcelles ne sont pas obligatoires, cependant, s'il elles sont prévues, elles feront l'objet d'une demande intégrée au dossier de permis de construire.

Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée soit d'un mur plein maçonné et enduit n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur, soit d'un grillage vert rigide doublé ou non d'une haie d'essence locale dont la hauteur d'excèdera pas 2 mètres.

L'usage des plaques moulées en béton est interdit.

Portails :

S'il y en a, le portail sera obligatoirement situé à 5 m en retrait du domaine public, au fond de la plateforme d'entrée. Il ne pourra être posé de portail que si la construction est située à une distance permettant le stationnement d'au moins une voiture entre le portail et cette construction, c'est-à-dire au moins 5 m.

Le portail doit avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres et une hauteur inférieure à 2,20 mètres ; il doit être composé avec la clôture l'encadrant.

Il sera de forme simple et droite, en bois ou en métal, ajouré, de couleur foncée, et respectant le gabarit de la clôture. (Formes cintrées ou en « chapeau de gendarme » exclues)

- 9.7 La plateforme d'accès 5,40 m x 5,30 m de profondeur : Elle est réalisée par l'acquéreur sur l'espace privatif mais ouverte sur l'espace public. Elle doit être en béton clair balayé ou désactivé, à l'exclusion de tout autre matériau.
- 9.8 Aire de présentation des poubelles : chaque lot individuel disposera d'une petite aire de 1m x 1,50 m disposée latéralement à la plateforme d'entrée et en arrière des coffrets techniques. Son revêtement de sol sera le même que celui de la plateforme.

Article 10 – Stationnement :

En complément des règles du PLU en vigueur, pour les lots à usage d'habitation, il est demandé d'aménager par parcelle au moins 1 place de stationnement (2,70 m x 5,30 m) en garage ou sous abri, en plus des deux places de stationnement possibles sur la plateforme d'entrée.

En cas de micro-crèche ou de Maison d'Assistante Maternelle, cette place supplémentaire en garage ou sous abri n'est pas obligatoire.

Article 11 – Plantations et espaces verts :

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 50 % des espaces libres de la parcelle, avec un minimum de 177m² par lot.

Les plantations se feront sur la base d'au moins 1 arbre et 3 arbustes par tranche de 150 mètres carrés d'espace libre. (*Espace libre = superficie du terrain déduction faite de l'emprise des constructions*)

Pour les essences de ces plantations se référer à la liste en annexe.

VISÉ PAR LE COMITÉ D'AMÉNAGEMENT
19 JUIN 2023

ANNEXE – Tableau de surfaces

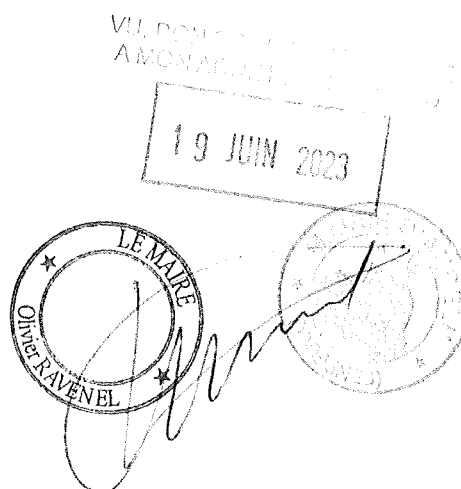
Lot	Surface du lot (m ²)	Emprise au sol (m ²)	Surface pleine-terre (m ²)
1	458	137	177 minimum
2	458	137	177 minimum
3	458	137	177 minimum
4	454	136	177 minimum
5	474	142	177 minimum
6	437	131	177 minimum
7	437	131	177 minimum
8	416	124	177 minimum
9	413	123	177 minimum
10	412	123	177 minimum
11	468	140	177 minimum

ANNEXE - Liste des végétaux

ARBRES

- Aubépine *Crataegus monogyna*
- Aulne glutineux *Alnus glutinosa*
- Bouleau verruqueux *Betula pendula*
- Bouleau blanc *Betula alba*

- Charme *Carpinus betulus*
- Chêne pédonculé *Quercus robur*
- Chêne rouvre *Quercus petraea*
- Erable champêtre *Acer campestre*
- If commun *Taxus baccata*
- Pommier sauvage *Malus sylvestris*
- Néflier *Mespilus germanica*
- Merisier *Prunus avium*
- Cerisier de Sainte-Lucie *Prunus mahaleb*
- Prunellier *Prunus spinosa*
- Alisier blanc *Sorbus aria*
- Sorbier des oiseleurs *Sorbus aucuparia*



ARBUSTES (pouvant convenir pour les haies)

- Amélanchier *Amelanchier ovalis*
- Aubépine à deux styles *Crataegus laevigata*
- Bourdaine *Frangula alnus*
- Cornouiller mâle *Cornus mas*
- Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*
- Eléagnus *elaeagnus 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*