

JOUY SUR EURE

Rue des Vignes de la Ruelle et rue des Mesures

REGLEMENT DE LOTISSEMENT



LE MAIRE
Philippe ALLAIN

Vu et annexé au
PA du 12/6/24.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. Allain", written over the printed name of the Mayor.

Le présent règlement complète et précise les règles d'urbanisme en vigueur sur la zone AU du PLUi de la Commune de JOUY SUR EURE ainsi que celles figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Cimetière.

Le projet comporte 10 lots à bâtir pour de la maison individuelle, dont 2 sont destinés chacun à des logements groupés.

Article 1 – Occupations et utilisations du sol :

En complément des règles en vigueur :

- Il est interdit de construire plus d'un logement par parcelle, à l'exception des lots 1 et 2.
- 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, seules les caves sans accès extérieur sont permises.
-

Article 2 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

En complément des règles en vigueur :

- Il sera réalisé dans l'emprise de chaque parcelle, à l'exception des lots 1 et 2 pour lesquels d'autres dispositifs pourront être mis en œuvre, une entrée privative de 5 m de profondeur et 5 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.
- Sauf en cas de difficulté topographique, la pente des plateformes d'entrées privatives sera réglée pour un écoulement des eaux sur le domaine privé.

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

En complément des règles en vigueur :

- Assainissement /eaux usées :

L'aménageur réalisera une boîte de branchement EU/EV relié à un système d'assainissement semi collectif. 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 pour une pluie d'occurrence centennale (cf l'attestation et le plan Ecotone).

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. L'habillage en éléments de bois à claire-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 en vigueur :

- Les constructions seront implantées en tenant compte du règlement graphique, document PA 10, qui précise les zones d'implantation.
- Toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement. En cas de retrait celui-ci est au minimum de 5 mètres.
- Pour les lots 4 et 6, la construction devra venir en limite de l'alignement sur rue, sur au moins un linéaire de 5 mètres de façade. (voir PA 10)
- Des saillies ponctuelles sur le domaine public peuvent être autorisées si elles sont placées à au moins 3,50 m au-dessus du sol.

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

En complément des règles en vigueur :

- Les constructions seront implantées en tenant compte du règlement graphique, document PA 10.
- Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites séparatives, sur les deux limites séparatives ou en retrait de ces limites.
- En cas de construction en limite séparative :
 - La hauteur de construction sur la limite séparative ne peut excéder 4 mètres de haut.
 - La construction doit s'inscrire dans un gabarit à 45° au-dessus de ces 4 mètres de haut.
 - Pour les lots 1 et 2 les constructions peuvent s'implanter en limite séparative sans restriction de hauteur ni de gabarit.
- En cas de retrait des limites :
 - La marge d'isolement est au moins égale au tiers de la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 3 m ($I \geq H/3 \geq 3m$)

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article 7 – Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface de la parcelle.

Article 8 – Hauteur des constructions :

- Pour les lots 1, 2, 8, 9, et 10, la hauteur des constructions est limitée à 8 m au faitage et 5,50 m à l'égout.
- Pour les lots 3, 4, 5, 6 et 7, la hauteur des constructions est limitée à 8 m au faitage et 4,50 m à l'égout.
- Les équipements techniques de superstructures (conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond.
- La hauteur maximale des annexes à l'habitation est limitée à 4 mètres au faitage et à 3.20m à l'acrotère, sauf en cas de garage double isolé, dont l'égout de toiture sera limité à 2,70 m et dont la hauteur de faitage sera le résultat de l'application des pentes de toiture comprises entre 35° et 45°.

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

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

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

Les constructions devront s'adapter à la pente du terrain et non le contraire. La cote altimétrique du rez-de-chaussée devra respecter au mieux le terrain naturel. Les remblais de plus de 70 cm sont interdits.

Les volumes compliqués à base de plans en V, W, Y ou Z ne sont pas autorisés. Il convient de préserver l'architecture traditionnelle normande en restant dans des volumes simples, soit en rectangle, soit en L, T ou U (en plan).

- **9.1 Toitures :**

Les toitures seront à versants avec des pentes d'au moins 45 °.

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

Les couvertures seront en tuiles plates de terre cuite avec au moins 20 unités au m², ou en ardoises. Les tuiles béton sont interdites. Le zinc de teinte sombre peut être autorisé, de même que tuiles et ardoises photovoltaïques.

Le coloris des tuiles plates resteront dans des teintes rouge vieilli à brun vieilli.

D'autres matériaux comme le vitrage, le bac métallique laqué de teinte foncée, sont permis pour les petites extensions de volume de type vérandas.

Les toitures de type 4 pentes sont interdites.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf pour les annexes mesurées.

Les toitures mono-pentes ne sont autorisées que dans les cas suivants et pourront avoir une pente inférieure à 40 ° :

- Pour les annexes implantées en limite séparative
- Pour les volumes jointifs à la construction principale (type appentis, jardin d'hiver,...) dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement au volume principal.

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 composés avec les éléments de la façade, intégrés à la toiture sans saillies par rapport au plan de la couverture, et seront de formats verticaux. (Hauteur supérieure à la largeur).

Il est demandé des débords de toit d'au moins 20 cm, sauf en limite séparative privative et dans le cas d'un parti architectural affirmé jouant par exemple sur une continuité de matériaux toiture / façade, ou dans le cas de verrière ou partie de verrière.

Dans le cadre d'une recherche affirmée d'architecture contemporaine, d'autres dispositions de toiture et de matériaux de couverture pourront être envisagés.

- 9.2 Façades et menuiseries :

Les constructions en ossature bois avec des parements en bois sont autorisées et même encouragées. Le coloris de clin devra être soit de la teinte naturelle du bois (teinte qui grisera inévitablement avec le temps), soit de teinte : gris, gris-beige, gris-bleuté, gris-brun, gris-vert, ou noir. Le clin en PVC est interdit.

La brique, y compris de parement, est également encouragée pour l'animation de tout ou parties de façade. Cette brique sera exclusivement de format 5.5/11/22 et choisie soit dans les tons traditionnels de la brique, c'est-à-dire rouge vieilli à rouge brun vieilli, ou soit de teintes gris, gris-beige ou brun.

Les enduits de maçonnerie ne seront ni blancs, ni gris, ni noirs, ils resteront dans les teintes sables plus ou moins soutenues, 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,...)

Des modénatures seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en brique, en colombage, ou en enduit. (sauf dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine)

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.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue. Partout ailleurs et sauf dans le cas de pignon disposé en mitoyenneté, on évitera autant que possible les pignons aveugles. Dans le cas contraire un traitement architectural de qualité sera alors exigé. (Habillage en clin sur la pointe du pignon, jeux de matériaux comme la brique, jeux d'enduits,...)

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.

Pour les lots 4 et 6, les pignons disposés en limite sur rue devront comporter des ouvertures.

- 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 Abris de jardin :

Les abris de jardin ne dépasseront pas 15 m² d'emprise au sol, et le niveau supérieur du faitage ne pourra excéder 3,50 m par rapport au sol, et 2,50 m à l'égout.

Les abris de jardin devront être implantés en arrière de la construction principale depuis la rue, ou éventuellement sur le côté dans la mesure où la végétation les rend moins visibles. Ils pourront être implantés à 1 m minimum de la limite séparatives. Pour les lots 3 à 7, il est rappelé qu'aucune construction n'est possible dans la bande des 5 mètres par rapport à la limite sud-ouest qui donne sur le grand cheminement en espace vert. (voir règlement graphique PA 10)

Ils devront s'harmoniser autant que possible avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures).

S'ils ne reprennent pas les codes constructifs de la maison, seuls les abris de jardin en bois sont autorisés. Dans ce cas, ils devront être de teinte naturelle ou de la même teinte que la maison.

Les toitures devront être en mono ou bi-pente, avec au moins 25° de pente.

L'implantation d'un abri de jardin est soumise à une «déclaration préalable» et doit faire l'objet d'un dépôt de dossier en mairie.

En aucun cas, le cumul des abris de jardin et autres petites annexes sur la parcelle, ne dépassera une emprise au sol totale de 20 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.

Elles sont exclusivement constituées d'une haie, éventuellement doublée d'une clôture grillagée implantée **à 80 cm à l'intérieur de la limite** de l'emprise privée. Cette clôture grillagée sera à mailles ou à treillis, de teinte vert foncé à l'exclusion de toutes autres couleurs.

Les haies seront composées d'au moins 3 végétaux choisis parmi les essences suivantes : aubépine, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, Photinia, bourdaine, noisetier, houx, if, prunellier, viorne obier, viorne lantane, elaeagnus,... (Voir liste en annexe).

Pour des raisons d'homogénéité dans la palette végétale souhaitée, le **fusain d'Europe** devra représenter 50 % des plans mis en œuvre pour réaliser les **haies sur rues**.

Les thuyas et les lauriers palme sont interdits.

L'usage des plaques moulées en béton est interdit.

La hauteur de l'ensemble haie + clôtures n'excèdera pas 1,60 m de hauteur.

Les brise-vues, s'il y en a, seront exclusivement en brande de bruyère. (Hauteur maxi : 1,60 m)

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune (pas de soubassement plein).

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.

Elles seront constituées d'un grillage (ou treillis) de couleur verte, doublé ou non d'une haie. La plantation d'une haie mitoyenne est également possible.

Cette haie comprendra au moins 3 essences de végétaux choisies dans la liste des végétaux de l'annexe.

La hauteur de la clôture n'excèdera pas 1,60 m et celle de la haie 2 m.

Afin d'assurer plus d'intimité entre maisons, un mur plein pourra être réalisé en limite séparative. Sa longueur ne pourra cependant pas excéder 8 mètres linéaire par parcelle, et 2 mètres de hauteur. Ce mur devra être enduit sur ses deux faces et comporter un chaperon en tête de mur.

Les brise-vues, s'il y en a, seront exclusivement en brande de bruyère. (Hauteur maxi : 1,80 m, sur un linéaire maximum de 8 m.)

L'usage des plaques moulées en béton est interdit.

Les clôtures grillagées devront permettre le passage de la petite faune.

Portillons et portails :

S'il y en a, ils seront en adéquation avec l'environnement. Ils seront de forme simple et droite, en bois ou en métal, ajouré, plutôt de couleurs foncées et s'harmonisant avec le coloris des menuiseries, et respectant le gabarit de la clôture. (Formes cintrées ou en « chapeau de gendarme » exclues)

Le portail sera obligatoirement situé à 5 m en retrait du domaine public, au fond de la plateforme d'entrée 5 x 5. 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. (soit 5 m au moins)

- 9.7 La plateforme d'accès 5 m x 5 m : Elle est réalisée par l'acquéreur sur l'espace privatif mais ouverte sur l'espace public. Elle doit être réalisée en matériaux perméables.
- 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. Son revêtement de sol sera le même que celui de la plateforme. La haie demandée en limite d'emprise publique viendra contourner cette aire sur au moins 2 cotés afin de limiter l'impact visuel des poubelles.
- Coffrets techniques : ils seront intégrés dans la haie

Article 10 – Stationnement :

En complément des règles en vigueur, il est demandé aux acquéreurs des lots 3 à 10 d'aménager au moins 1 place de stationnement en plus des deux places de stationnement possibles sur la plateforme d'entrée.

Pour les lots 1 et 2, une seule place seulement n'est exigée par parcelle.

Le stationnement des deux-roues non motorisés doit être intégré à la construction principale ou dans une annexe, à raison d'au moins 2 places à partir d'un logement de type 3. (1,50 m²/place)

Article 11 – Plantations et espaces verts :

Les espaces verts de pleine terre représenteront au minimum 50 % de la superficie de chaque parcelle. Afin de limiter l'imperméabilisation des divers accès et autres cheminements dans la parcelle, seuls seront autorisés des matériaux perméables comme le gravillon, le stabilisé, le pavé non jointif, ou bien des dispositifs de type bandes de roulements étroites incluses dans un espace enherbé par exemple.

Les plantations se feront sur la base d'au moins 1 arbre et 3 arbustes pour 300 m² de jardin. Pour les essences de ces plantations se référer à la liste en annexe.

Les acquéreurs des lots 1, 9 et 10 devront planter une haie d'essences locales sur la limite Est de leur parcelle (en limite avec la parcelle ZB 163).

Plantations en limite Ouest des lots 2, 3, 4, 5, 6, et 7 : (en limite de zone A) :

Un traitement paysager sur cette limite de zone A du lotissement est mis en place par l'aménageur. Constitué d'arbres et d'arbustes il permettra d'assurer une meilleure transition paysagère avec les espaces agricoles. Les plantations ainsi réalisées dans chacun de ces lots **2, 3, 4, 5, 6, et 7** seront **scrupuleusement maintenues et entretenues ou remplacées** par les acquéreurs. Ces plantations peuvent entrer dans le calcul des plantations à réaliser (1 arbre et 3 arbustes pour 300 m²).

ANNEXE 1 – Palettes des couleurs en façade

1.1 LE BOIS (en clins ou en tasseaux) :

Les coloris seront soit de la teinte naturelle du bois comme le douglas, le mélèze, le red-cedar,... (Cette teinte naturelle griserait inévitablement avec le temps), soit de teintes : gris, gris-beige, gris-bleuté, gris-brun, gris-vert, ou noir.

Le clin en PVC est interdit.

Les teintes naturelles :



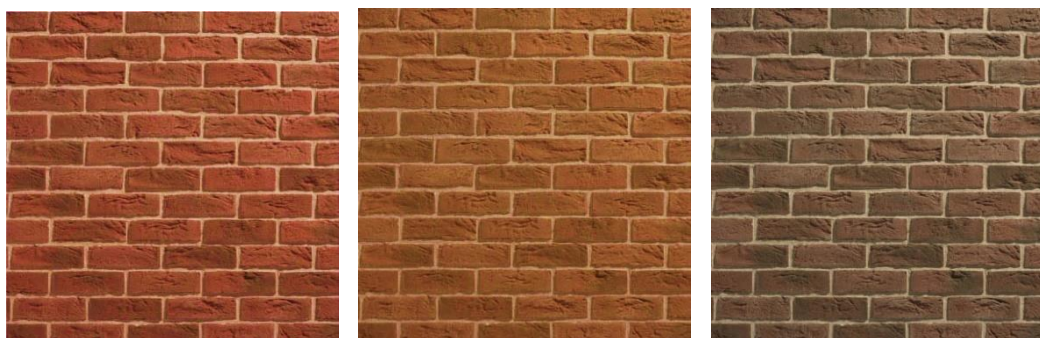
Autres coloris : gris-beige, gris-bleuté, gris-brun, gris-vert, ou noir



1.2 LA BRIQUE :

La brique est encouragée pour l'animation de tout ou parties de façade. Cette brique sera exclusivement de format 5/11/22 et choisie soit dans les tons traditionnels de la brique, c'est-à-dire rouge à rouge brun, soit de teintes : gris, gris-beige, brun, ou noir.

Coloris de la brique : rouge à rouge brun vieilli, soit de teintes : gris nuancé, gris-beige ou brun



1.3 L'ENDUIT :

Les enduits de maçonnerie resteront dans les teintes sable plus ou moins soutenues, beiges, gris-beiges, grès clairs à plus soutenus. Les tonalités jaunes, roses, ocres, rouges,... sont exclues, sauf pour la mise en valeur d'éléments architecturaux spécifiques et limités (porches, poteaux, parties en creux ou en saillie). La finition des enduits sera soit grattée fin soit lissée.

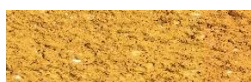
Coloris de l'enduit :

Teintes claires, beiges, sables, gris-beiges, grès clairs à plus soutenus... (blanc, gris et noir exclus)



...

Les coloris toniques comme le blanc, le jaune, les ocres, les rouges,... sont exclus, sauf pour une éventuelle mise en valeur d'éléments architecturaux spécifiques et limités (porches, poteaux, parties en creux ou en saillie) :



ANNEXE 2 - Liste des végétaux

ARBRES

- Aubépine *Crataegus monogyna*
- Amélanchier *Amelanchier ovalis*
- Aulne glutineux *Alnus glutinosa*
- Alisier blanc *Sorbus aria*
- Bouleau verruqueux *Betula pendula*
- Bouleau blanc *Betula alba*
- Charme *Carpinus betulus*
- Châtaignier *Castanea sativa*
- Chêne pédonculé *Quercus robur*
- Chêne rouvre *Quercus petraea*
- Erable champêtre *Acer campestre*
- If commun *Taxus baccata*
- Pommier sauvage *Malus sylvestris*
- Néflier *Mespilus germanica*
- Noisetier *Corylus avellana*
- Merisier *Prunus avium*
- Cerisier de Sainte-Lucie *Prunus mahaleb*
- Prunellier *Prunus spinosa*
- Sorbier des oiseleurs *Sorbus aucuparia*
- Tilleul *Tilia*

ARBUSTES (pouvant convenir pour les haies)

- Aubépine à deux styles *Crataegus laevigata*
- Bourdaine *Frangula alnus*
- Cornouiller mâle *Cornus mas*
- Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*
- Eléagnus *elaagnus 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*
-

ARBRES FRUITIERS :

- Pommiers :** Belle de Boskoop , Calville rouge d'Automne , Cox's , Elstar , Golden , Jonagold, Reine des Reinettes , ..
- Poiriers :** Beurré Hardy , Comtesse de Paris , Conférence , William , ...
- Pruniers :** Mirabelle, Quetch , Reine Claude , ...