

Maître d'ouvrage



*Commune de Morancez
Aménagement La Marnière de Chavannes*



DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

Juillet 2025

Règlement **PA 10a**

Maîtrise d'œuvre



Les règles ci-dessous précisent le règlement des zones Ub du plan local d'urbanisme en vigueur à Morancez (Eure-et-Loir) et ne sont applicables qu'à l'intérieur du lotissement. Les règles du plan local d'urbanisme s'appliquent de plein droit dans le lotissement et le pétitionnaire (celui qui dépose le permis de construire) s'y réfèrera en premier.

Règlement du Plan local d'urbanisme	Règlement du lotissement
--	---------------------------------

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Article 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	<u>Le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</u> <u>Occupation et utilisation des sols interdites</u> - les constructions destinées à l'artisanat - les constructions destinées à l'activité tertiaire - les Mobil homes, - les conteneurs.
Article 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières	Le présent règlement n'apporte ni précision ni complément.
Section II - Conditions de l'occupation du sol	
Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	<u>Le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</u> A l'exception des lots A et B, l'accès des véhicules et piétons sur la parcelle est imposé via l'emplacement de « places de jour » porté au plan en annexe du présent règlement (PA10b) ; tout autre accès sur la parcelle est interdit.
Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	<u>Le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</u> L'ensemble des réseaux devront respecter les règlements et préconisations des concessionnaires et exploitants. Il est imposé une gestion à la parcelle des eaux pluviales, aucun rejet ne sera autorisé sur le domaine public.
Article 5 Superficie minimale des terrains constructibles	Le présent règlement n'apporte ni précision ni complément.
Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<u>Le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</u> Les constructions principales doivent être contenues dans la surface d'implantation lorsque celle-ci figure au plan en annexe du présent règlement (PA10b) Ensemble de l'opération : Toute construction principale implantée en deuxième rideau (ou en drapeau) est interdite.

<u>Article 7</u> Implantation par rapport aux limites séparatives	<u>Le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</u> Lorsque les « places de jour » d'une parcelle sont accolées avec celles de la parcelle voisine, l'implantation du garage est autorisée en contigüité de la limite séparative dans la continuité des « places de jour ».
<u>Article 8</u> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Le présent règlement n'apporte ni précision ni complément.
<u>Article 9</u> Emprise au sol des constructions	Le présent règlement n'apporte ni précision ni complément.
<u>Article 10</u> Hauteur maximale des constructions	<u>Le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</u> Les constructions doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée et un étage ou comble aménagé (R+1 ou R+C). • <u>Toitures terrasses ou horizontales :</u> La hauteur des constructions est limitée à 7m hors tout.
<u>Article 11</u> Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<u>Le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</u> • <u>Volumétrie et toiture des constructions :</u> Les équipements techniques, les panneaux solaires, les éléments d'architecture bioclimatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures rajoutées. Les unités extérieures techniques de type pompe à chaleur devront être coiffées d'un coffre acoustique et positionnées au niveau du rez-de-chaussée. Les ballons d'eau chaude solaire disposés en toiture sont proscrits. Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés, sans présenter de saillie, et positionnés dans le tiers inférieur du versant du toit. Leurs dimensions et leurs nombres devront être proportionnés avec le volume de la toiture. Hormis les caves, les sous-sols et leur rampe d'accès sont interdits. • <u>Aménagement des abords :</u> A l'exception des lots A et B, les encoches pour les « places de jour » sont prévues au plan en annexe du présent règlement (PA10b) : Elles doivent être maintenues pour ce seul usage de stationnement et d'accès véhicules et piétons. En conséquence, elles ne pourront en aucun cas être fermées le long de la limite du domaine public (ou alignement). La position de la clôture, du portail charretier et du portillon devra en tenir compte, laissant toujours cette surface non close côté rue car destinée au stationnement des véhicules légers lequel ne devra pas empiéter sur les espaces communs. Le revêtement de ces « places de jour » pour les lots individuels (hors lots A et B) sera réalisé par l'aménageur. Tout changement d'aspect et de matériaux est interdit. • <u>Clôtures :</u> Les clôtures doivent contourner les encoches de « places de jour » portées en annexe du présent règlement (PA10b) lesquelles ne peuvent donc pas être encloses. - <u>En façade sur voie, représentées par un trait plein rouge au plan en annexe du présent règlement (PA10b) sous la légende « murs ou murs-bahuts seuls autorisés », les seules clôtures autorisées sont :</u> - les murs d'une hauteur égale ou inférieure à 1,50 m et d'au moins 0,20 m d'épaisseur en maçonnerie enduite, en maçonnerie de brique, en maçonnerie de moellons enduits à pierre vue, en pierre appareillée ; - les murs-bahuts d'une hauteur égale ou inférieure à 0,80 m et d'au moins 0,20 m d'épaisseur en maçonnerie enduite, en maçonnerie de brique, en maçonnerie de

	moellons enduits à pierre vue, en pierre appareillée, surmontés ou non de barreaudage, l'ensemble d'une hauteur égale ou inférieure à 1,50 m. Tout autre type de clôtures est interdit ainsi que tout type de brise-vent et pare-vue y compris en doublage de clôture. Les coffrets de branchement et de comptage des réseaux seront intégrés dans des ensembles maçonnés. - <u>Autres limites</u>, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. L'emploi de pare vue en pvc ou tout matériaux d'aspect similaire est proscrite. L'emploi des plaques béton est interdite Des clôtures en fond de parcelle seront réalisées par l'aménageur, elles figurent par un trait pointillé orange au plan en annexe du présent règlement (PA10b) sous la légende « clôtures réalisées par l'aménageur ». Tout changement d'aspect et de matériaux est interdit. • <u>Façades</u> : Les revêtements de couleurs vives (blanc pur, vert, bleu, rouge, rose...) sont proscrits. L'aspect extérieur des constructions et notamment les teintes de façade peuvent être soumises au respect de la palette chromatique instituée par la Directive de Protection et de Mise en Valeur de la Cathédrale de Chartres compte-tenu de sa proximité avec des cônes de vues majeurs.
<u>Article 12</u> Obligations imposées en matière d'aires de stationnement	Le présent règlement n'apporte ni précision ni complément.
<u>Article 13</u> Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations	<u>Le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</u> Les remblais sont limités à 0,60 m d'épaisseur par rapport au terrain naturel avant travaux ; ils ne sont autorisés qu'aux abords immédiats des constructions et devront être contenus au moins à 1 m à l'intérieur des limites séparatives ou de l'alignement.
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	
<u>Article 14</u> Coefficient d'occupation du sol	Le présent règlement n'apporte ni précision ni complément.
