

ARC-EN-TERRE



PAYSAGISTES  
CONCEPTEURS

9 rue de Seine

76113 Sahurs

02 35 32 82 27

www.arc-en-terre.fr



Eure-  
et-Loir  
SAEDEL



# SAEDEL

VILLE DE LA LOUPE



**PA10 - RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT**  
**Lotissement sur le futur quartier**  
**"La Chamaille" - commune de la Loupe**

# SOMMAIRE

<b>1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>2</b>
1.1. Objet du Règlement .....	2
1.2. Champ d'application.....	2
1.3. Destination du Lotissement .....	2
<b>2. REGLEMENT</b> .....	<b>3</b>
2.1. Section I — Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	3
2.1.1. Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits .....	3
2.1.2. Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières.....	3
2.2. Section II – Conditions de l'occupation du sol.....	3
2.2.1. Accès et voirie .....	3
2.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics .....	4
2.2.3. Superficie minimale des terrains constructibles .....	5
2.2.4. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives .....	5
2.2.5. Emprise au sol des constructions .....	5
2.2.6. Hauteur maximale des constructions .....	5
2.2.7. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	6
2.2.8. Obligations imposées en matière d'aires de stationnement .....	8
2.2.9. Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations .....	8
2.1. Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol.....	8
2.1.1. Coefficient d'occupation du sol.....	8
<b>3. TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS</b> .....	<b>9</b>
<b>4. ANNEXES AU REGLEMENT</b> .....	<b>10</b>
4.1. Choix des enduits .....	10
4.1.1. Teintes pour enduit de base (teintes Weber ou équivalent) : .....	10
4.1.2. Teintes complémentaires dans le cadre d'une bichromie (teintes Weber ou équivalent) : .....	10
4.2. Essentage en bois (matériaux et nuancier).....	11
4.3. Composition végétale.....	12
4.3.1. Haie mitoyenne.....	12
4.3.2. Haie d'accueil .....	12
4.3.3. Haie de fond de jardin .....	12

## **1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **1.1. Objet du Règlement**

Le présent règlement fixe, les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que la tenue des propriétés, l'aménagement de leurs abords, les plantations et les clôtures. Le règlement s'applique à la totalité du lotissement et son objet est de fixer uniquement les règles de caractère public venant s'ajouter à celles du plan local d'urbanisme en vigueur à la date du présent document. Les conditions de gestion et d'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif non classés dans le domaine communal ainsi que les obligations contractuelles liant les propriétaires ou locataires des lots ne relevant pas du présent règlement sont définies, le cas échéant, dans le cahier des charges et les statuts de l'association syndicale de laquelle feront partie les acquéreurs ou locataires des lots.

### **1.2. Champ d'application**

Le lotissement et toutes les futures constructions sont subordonnés aux dispositions de la zone 1AU du plan local d'urbanisme de la commune de LA LOUPE, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du PLU ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

### **1.3. Destination du Lotissement**

Les lots à bâtir n° 1 à 8 et n°10 à 31 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation exclusive d'habitation. L'installation, à l'intérieur des locaux d'habitation, de professions libérales ou assimilées, est autorisée. Le macro lot est destiné à la construction de 2 résidences locatives seniors pouvant accueillir 16 personnes âgées et les familles de 2 auxiliaires de vie (lot n°9).

## 2. REGLEMENT

### 2.1. Section I — Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

#### 2.1.1. Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

Voir art. 1AU 1 du PLU en vigueur à la date du présent règlement. Il n’est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du P.L.U. en vigueur.

#### 2.1.2. Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

Voir art. 1AU 2 du PLU en vigueur à la date du présent règlement. Il n’est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du P.L.U. en vigueur.

### 2.2. Section II – Conditions de l’occupation du sol

#### 2.2.1. Accès et voirie

Voir art. 1AU 3 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

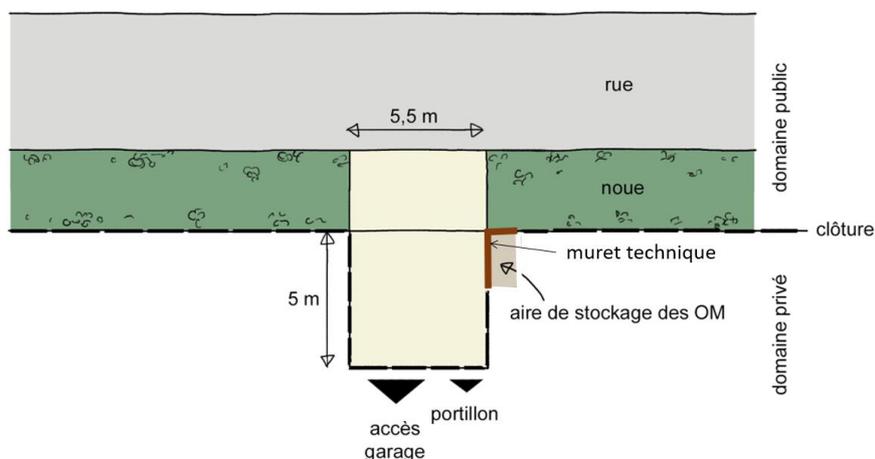
Les accès aux parcelles (entrées charretières) seront conformes aux dispositions portées au règlement graphique qui définit leur localisation et leur dimensions. Tels que définis au plan de composition, les portails seront obligatoirement placés au fond des entrées charretières, à 5,00 m en retrait de l’emprise des voies et de façon à créer un espace privatif non clos destiné à recevoir du stationnement. Les accès véhicule se feront obligatoirement dans le prolongement de l’aménagement réalisé. L’aménagement de ces entrées sera à la charge de l’aménageur.

La création d’une aire de stockage des bacs à déchets est obligatoire. Elle devra être réalisée de façon attenante à la zone d’entrée charretière et être intégrée au travers d’un dispositif qualitatif ou dans le garage, afin d’assurer la dissimulation des bacs depuis le domaine public.

Toutes les mesures seront prises pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales à l’intérieur des parcelles sans écoulement sur le domaine public, sauf cas de force majeure (pente sur l’accès à la parcelle).

Toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux réalisés en utilisant exclusivement les amorces de branchements réalisées dans le cadre de l’aménagement du lotissement.

#### Schéma de principe d’une entrée charretière



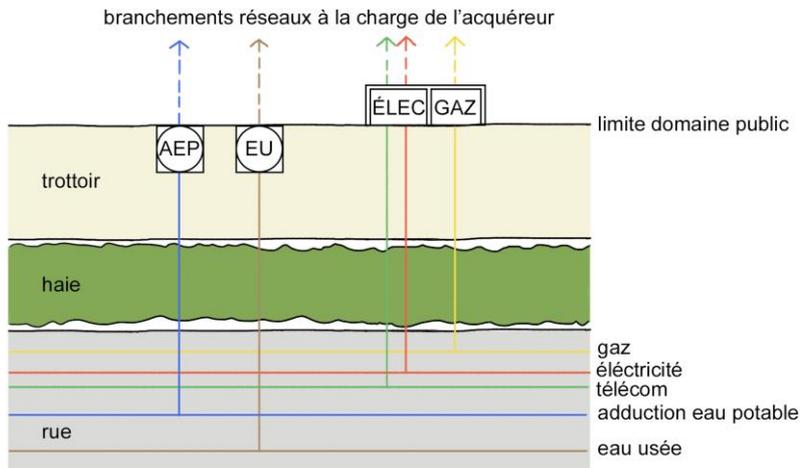
### 2.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Voir art. 1AU 4 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains et seront à la charge exclusive des acquéreurs.

Les raccordements des réseaux électrique, télécom et gaz devront se faire sur le muret technique. Ce dernier sera fourni et posé par l'aménageur.

#### Schéma de principe de branchement des réseaux



#### 2.2.2.1. Alimentation en eau

Chaque lot disposera d'un branchement d'eau potable en attente.

#### 2.2.2.2. Assainissement eaux usées

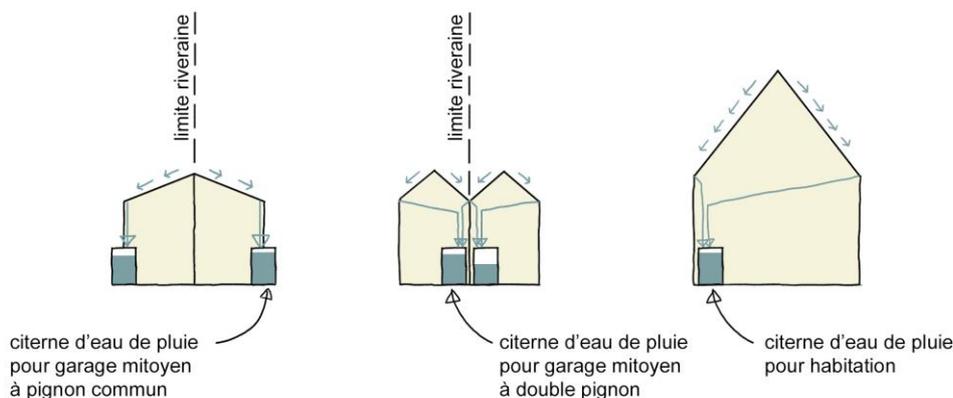
Le raccordement au réseau principal par la boîte de branchement mise en place dans le cadre de l'aménagement du lotissement est obligatoire, tout autre type de raccordement au système collecteur principal est interdit. Il est précisé que les réseaux d'assainissement ne sont pas conçus pour desservir gravitairement les sous-sols.

Chaque lot devra vérifier les côtes de la boîte de branchement d'assainissement vanne sur laquelle il doit se raccorder pour l'écoulement en gravitaire.

#### 2.2.2.3. Assainissement eaux pluviales

Le raccordement au réseau principal par la boîte de branchement mise en place dans le cadre de l'aménagement du lotissement est obligatoire. Sur chaque lot, des dispositifs de récupération d'eau de pluie pourront être mise en place et intégré sur la partie arrière de la construction pour diminuer les volumes d'eau sur l'espace public. Tous les dispositifs de rétention devront être décrit impérativement sur les pièces du permis de construire.

#### Schéma de principe des récupérateurs



#### 2.2.2.4. Électricité, téléphone et fibre

Chaque lot disposera d’un branchement en attente.

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés et raccordés au muret technique.

#### 2.2.3. Superficie minimale des terrains constructibles

Voir art. 1AU 5 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

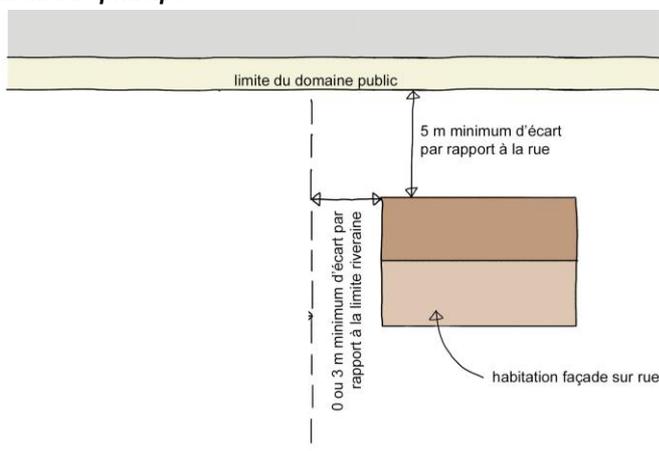
Les limites séparatives des lots portées au plan de composition (PA4) ainsi que les superficies s’y rattachant ne seront définitives qu’après la délivrance des attestations de superficie par le géomètre-expert.

#### 2.2.4. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Voir art. 1AU 6 et 1AU 7 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

En complément des dispositions décrites dans le PLU, les constructions seront implantées en tenant compte du document graphique PA9. Le sens du faitage devra suivre les indications des documents PA2 et PA9. Les habitations en forme de L ou T à l’arrière sont autorisées. Le garage ne pourra pas être construit sur l’emprise de l’entrée charretière.

#### Schéma de principe



Les abris de jardins ne sont pas soumis au règlement graphique du lotissement et devront être implantés dans la partie arrière des lots. Il est donc interdit d’implanter un abri de jardin entre la façade principale de l’habitation et la voie publique de desserte des lots.

#### 2.2.5. Emprise au sol des constructions

Voir art. 1AU 9 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

L’emprise au sol autorisée par lot est définie dans le tableau de répartition ci-annexé.

#### 2.2.6. Hauteur maximale des constructions

Voir art. 1AU 10 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Les constructions seront réalisées :

- Soit sur vide sanitaire
- Soit sur terre plain

Les demi-niveau et les sous-sols sont interdits, seules les caves sans accès extérieurs sont autorisées.

Un plan d’adaptation au sol de la construction et de modelage du terrain devra être fourni au dossier de permis de construire, faisant apparaître les cotes de terrain naturel et les cotes de terrain finies après modelage.

Pour les terrains en pente, les constructions devront s’adapter au plus juste à la topographie du terrain et non l’inverse. On recherchera un équilibre adapté en ménageant l’accès pour tous depuis la rue.

La cote du rez-de-chaussée fini des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux mesuré au point le plus haut en périphérie de la construction. Deux coupes, au minimum (en long et en travers), montreront l'insertion altimétrique de la construction en précisant le terrain naturel et le projet.

Il est précisé que les buttes artificielles (issues du modelage des terrains) sont interdites. En conséquence, les terres de déblais excédentaires devront obligatoirement être évacuées pendant les travaux de terrassement.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit un rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles. Le niveau du premier plancher sera au moins 20 cm au-dessus de la cote de référence.

Pour les annexes, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres, la hauteur à l'égout de toiture étant limitée à 4 mètres.

Les annexes non habitables (ex : garages, atelier etc) peuvent être édifiées au niveau du terrain existant.

### 2.2.7. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Voir art. 1AU 11 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Toutes les règles ci-dessous concernant l'aspect extérieur des constructions pourront ne pas s'appliquer en cas d'architecture dite « haute qualité environnementale » ou en cas d'utilisation d'énergie renouvelable.

#### Prescriptions générales :

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel du sol et des voies existantes ou à créer. A ce titre, la cote d'altimétrie du rez-de-chaussée sera définie de sorte à créer le minimum de mouvements de terres.

#### Composition des façades et des pignons :

Les façades devront présenter un ordonnancement architectural.

Chaque façade ne pourra pas présenter plus de 3 formats d'ouvertures différents (hors porte de garage, porte de service et porte d'entrée).

Les linteaux devront présenter un alignement sur chaque façade. Une exception pourra être acceptée pour la porte de garage si la volumétrie du garage en façade présente un détachement par rapport à la façade principale (en avancée ou en retrait).

Si la composition principale des façades et des pignons est réalisée en enduit, elle devra se faire dans le respect du nuancier d'enduits annexé ci-après.

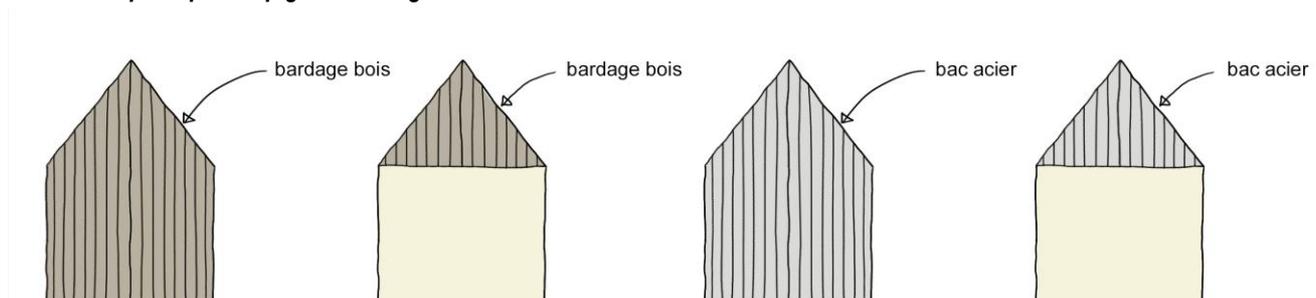
#### En cas de pignon aveugle, une obligation de composition est posée.

Les dispositifs exclusivement autorisés sont les suivants :

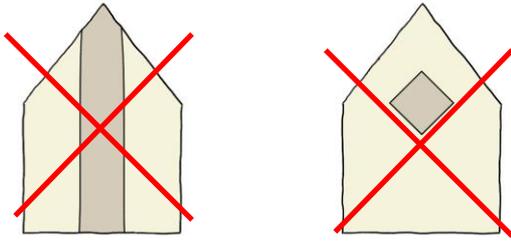
- Enduit, suivant le nuancier annexé ci après.
- Essentage de bois d'une couleur plus foncée que le matériau utilisé pour la composition de la façade pour recouvrir le pignon et/ou la pointe de pignon concernée.
- Essentage en matériau noble type zinc, ardoise, ... pour recouvrir le pignon et/ou la pointe de pignon concernée.
- Mise en plus d'une modénature sous la forme d'une frise de briques/briquettes au niveau de l'égout de toiture sur deux rangs au minimum.

Pour l'essentage en bois, il devra se faire dans le respect des matériaux et du nuancier de bois annexé ci-après.

#### **Schéma de principe des pignons aveugles**



Tout autre élément de modénature ou de bichromie est interdit au sein de l'opération. A titre d'exemples :



Les essentages ou intégrations en matériaux de qualité médiocre ou en PVC sont strictement interdits.

#### Toitures :

Se référer aux descriptions du PLU.

Les toitures « courbes » sont interdites.

Les toitures devront déborder sur toutes les faces de 20 cm minimum (sauf dans le cadre d'une implantation en limite de propriété).

Les toitures des volumes de plain-pied accolés devront présenter le même format de toiture et de couverture que le volume principal (à l'exception des vérandas). Cependant, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, la réalisation d'un toit plat pourra être acceptée sur une ou plusieurs annexes accolées de plain-pied.

Les toitures des constructions principales devront présenter une pente minimum de 30°. Les toitures en bordure de voirie devront obligatoirement disposer d'une pente minimum à 45° ou être traitée en toiture plate.

Les couvertures des toitures à pentes seront de couleur ardoisé.

Les arêtiers et les faîtages doivent être traités dans le même aspect que la toiture.

#### Abris de jardins :

Les abris de jardins devront avoir un aspect qualitatif (ex : finition bois naturel ou bois traité à l'huile de lin). Implantation obligatoire sur une dalle béton. Les abris de jardins disposeront d'une toiture en harmonie avec la couverture de l'habitation.

#### Système de chauffage :

Les systèmes de chauffage type « unité d'extérieure de chauffage » sont interdits sur les façades sur rue. Ces unités devront être habillées pour être masquées et discrètes depuis le domaine public.

#### Clôtures :

##### **Au droit des limites des lots avec les espaces communs :**

Chaque propriétaire devra planter une haie dans un délai maximum de 2 an après l'obtention de son permis de construire (essences végétales du Perche). Elle sera implantée à 50 cm de la limite de propriété (à l'intérieur des lots) et 60 cm de pied à pied. L'entretien des haies sera à la charge des acquéreurs et elles ne devront pas excéder la hauteur de 1.80 m.

La clôture sera à charge de l'aménageur et sera implantée en limite de propriété. Elle sera noire et d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.

Les soubassements maçonnés sont interdits.

Les portails et portillons devront être de la même teinte que la porte de garage, si existante, ou que la porte d'entrée en l'absence de garage. Ces derniers restent à charge des acquéreurs.

##### **Sur les limites extérieures de l'opération :**

Chaque propriétaire devra planter en limite de sa propriété une clôture grillagée simple torsion en acier galvanisé ou en treillis soudé thermolaqué noir d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.

Les soubassements maçonnés sont interdits.

Une haie (essences végétales du Perche) pourra être plantée derrière ces clôtures à l'intérieur des lots. L'entretien de la haie sera à la charge de l'acquéreur et ne devra pas dépasser 1.80 m de hauteur.

**Sur les limites séparatives internes entre les lots (mitoyenne) :** Chaque propriétaire devra planter en limite de sa propriété une clôture grillagée simple torsion en acier galvanisé ou en treillis soudé thermolaqué noir d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol. Une seule clôture est suffisante.

Les soubassements maçonnés sont interdits.

Une haie (essences végétales du Perche) pourra être plantée derrière ces clôtures à l’intérieur des lots. L’entretien de la haie sera à la charge de l’acquéreur. Elle sera implantée à 50 cm de la limite de propriété (à l’intérieur des lots). Elle ne devra pas dépasser 1.80 m de hauteur.

### 2.2.8. Obligations imposées en matière d’aires de stationnement

Voir art. 1AU 12 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Des aires de stationnement sont exigées à raison d’un minimum de deux places par lot à réaliser à la charge des acquéreurs à l’emplacement des entrées charretières.

### 2.2.9. Obligations imposées en matière d’espaces libres et de plantations

Voir art. 1AU 13 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

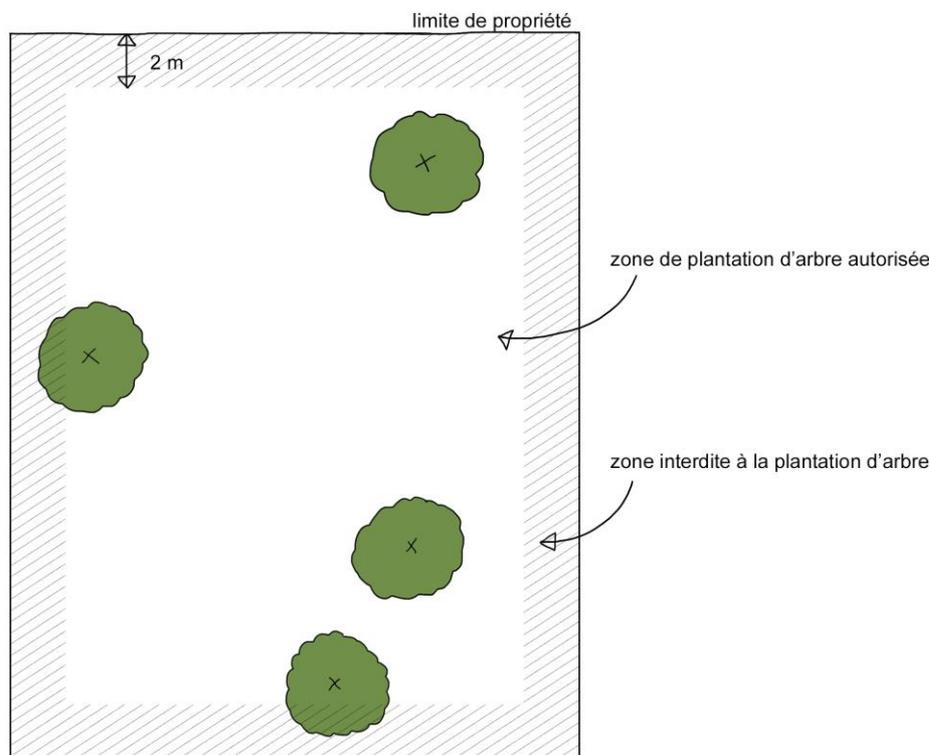
Les espaces libres entre la façade de la construction et l’alignement sur les voies devront être traités en espaces vert d’agrément et ne pourront être occupés par des dépôts ou des bonbonnes de gaz à l’air libre.

Les espaces libres, visibles ou non de l’extérieur doivent faire l’objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu’il soit végétal ou minéral, devra être joint à la demande de permis de construire.

Les plantations réalisées par l’aménageur en limite du domaine privé doivent être conservées et entretenues.

Les plantations au sein des jardins devront respecter les distances de plantation. Les arbres à planter seront d’essences et de variétés/cultivars ne dépassant pas 8 mètres de haut à l’âge adulte.

### **Schéma de principe pour la plantation de végétaux supérieur à 2 m de haut**



## 2.1. Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol

### 2.1.1. Coefficient d’occupation du sol

Voir art. 1AU 14 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

**3. TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS**

N° lot	Destination	Surface parcelaire (m2)	Surface de plancher (m2)	Observation
1	Lot à bâtir	620	300	
2	Lot à bâtir	577	250	
3	Lot à bâtir	577	250	
4	Lot à bâtir	596	250	
5	Lot à bâtir	596	250	
6	Lot à bâtir	598	250	
7	Lot à bâtir	670	300	
8	Lot à bâtir	650	300	
9	Lot à bâtir Résidence sénior	2931	1 400	
10	Lot à bâtir	706	300	
11	Lot à bâtir	706	300	
12	Lot à bâtir	709	300	
13	Lot à bâtir	702	300	
14	Lot à bâtir	698	300	
15	Lot à bâtir	589	250	
16	Lot à bâtir	570	250	
17	Lot à bâtir	531	250	
18	Lot à bâtir	532	250	
19	Lot à bâtir	532	250	
20	Lot à bâtir	462	250	
21	Lot à bâtir	465	200	
22	Lot à bâtir	464	200	
23	Lot à bâtir	463	200	
24	Lot à bâtir	502	250	
25	Lot à bâtir	622	300	
26	Lot à bâtir	811	300	
27	Lot à bâtir	713	300	
28	Lot à bâtir	665	300	
29	Lot à bâtir	687	300	
30	Lot à bâtir	647	300	
31	Lot à bâtir	614	300	
32	V.E.C.	6 497		
<b>TOTAL</b>		<b>27 702</b>	<b>9500</b>	

Les surfaces indiquées dans le tableau sont calculées sur plan horizontalement.

Les surfaces précises et définitives seront données lors de l'établissement du projet d'exécution.

V.E.C. : Voirie – Espaces Communs

#### 4. ANNEXES AU REGLEMENT

##### 4.1. Choix des enduits

Les enduits seront choisis dans la gamme des nuances des matériaux présentes ci-dessous :

##### 4.1.1. Teintes pour enduit de base (teintes Weber ou équivalent) :



009 - Beige



207 - Beige clair



203 - Cendre beige clair



202 - Cendre beige foncé



Terre beige - 212



545 - Terre d'arène



370 - Blanc calcaire

##### 4.1.2. Teintes complémentaires dans le cadre d'une bichromie (teintes Weber ou équivalent) :



601 - gris aluminium



598 - gris béton



268 - Cendre vert



615 - Gris Silex



240 - Marron moyen



345 - Brun Chaume

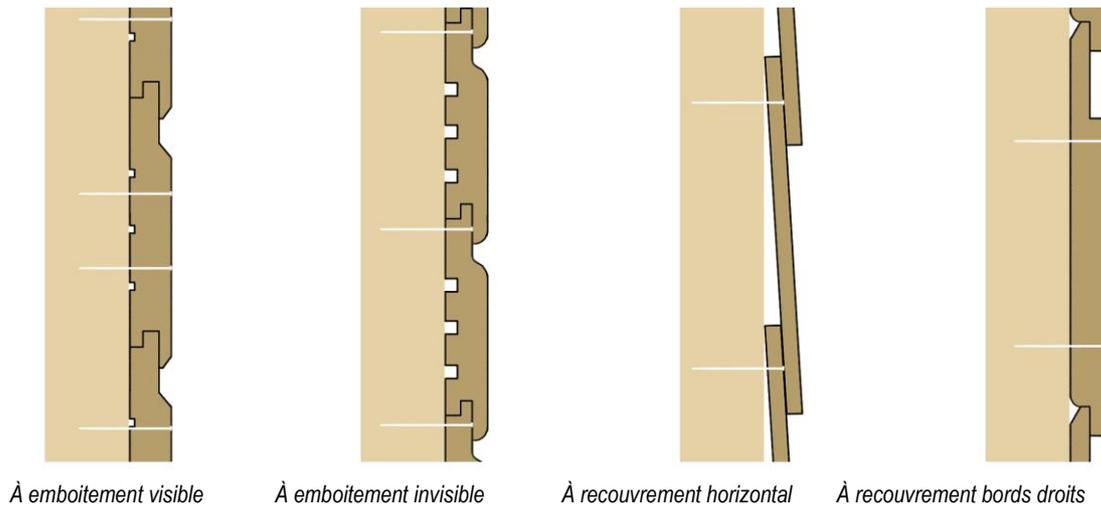


Ocre rompu - 215

#### 4.2. Essentage en bois (matériaux et nuancier)

Les essentages en bois devront être traités (classe 4) en conservant un aspect naturel du bois. Les couleurs vives sont interdites, ainsi que les vernis. Les lames de bois présenteront un aspect plan.

Les essentages en lames de bois composition ou en panneaux multicouches de type Trespa issu de filière de recyclage sont autorisés. Les couleurs vives sont interdites.



Types de bois :

Les matériaux provenant de forêts européennes seront privilégiés. Les bois de forêts de l’hémisphère sud sont interdits.

Pin maritime, mélèze, red cedar, douglas, châtaigner... : Correspondent à des bois de classe 3 qui supportent de temps à autre un taux d’humidité supérieur à 20%.

Robinier, faux acacia... : Correspondent à des bois de classe 4 qui supportent un taux d’humidité supérieur à 20%. Conviennent en pieds de façades ou sur des expositions au vent maritime dominant.

### **4.3. Composition végétale**

#### **4.3.1. Haie mitoyenne**

Les haies mitoyennes sont positionnées de part et d'autre des clôtures mitoyennes (clôture grillagée simple torsion). Elle regroupe des essences autant agréables pour les résidents (fleurs, parfum...) que pour la biodiversité (fleurs, fruit, abris...)

Module de plantation :

Plantation en quinconce de part et d'autre de la limite de propriété avec une alternance d'arbustes persistants et caducs. A titre d'exemple l'alternance caduque/persistant peut-être inversée de l'autre coté de la clôture pour ainsi créer un écran vert total et permanent.

Se référer au :

- PA2. Notice décrivant le terrain et le projet
- PA8.3. Plan des espaces verts

#### **4.3.2. Haie d'accueil**

Les haies d'accueil sont positionnées en limite de propriété des espaces communs. Composés d'arbustes à floraison ou à feuillage décoratif, elles apportent une structure de premier plan au jardin des différentes propriétés. Les couleurs automnales, ainsi que les fleurs offrent une saisonnalité le long des voiries tout en apportant de l'intimité, par les essences persistantes.

Module de plantation :

Plantation en ligne le long de la limite de propriété avec une alternance irrégulière d'arbustes persistants et caducs.  
Distance de plantation : 0,6 m de pied à pied.

Se référer au :

- PA2. Notice décrivant le terrain et le projet
- PA8.3. Plan des espaces verts

#### **4.3.3. Haie de fond de jardin**

Les haies de fond de jardin sont positionnées en limite extérieure des jardins. Composés d'arbustes à floraison ou à feuillage décoratif, elles apportent une structure de fond de plan au jardin. Les couleurs automnales, ainsi que les fleurs offrent une saisonnalité tout en apportant de l'intimité, par les essences persistantes.

Module de plantation :

Plantation en ligne le long de la limite de propriété avec une alternance irrégulière d'arbustes persistants et caducs.  
Distance de plantation : 0,6 m de pied à pied.

Se référer au :

- PA2. Notice décrivant le terrain et le projet
- PA8.3. Plan des espaces verts