

# MOE

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR

# Saedel

Demande de permis d'aménager :  
Lotissement "La Vallée de Maupertuis"  
tranche 3 / phase 2 à Toury

## PA10 - Règlement

Date : 15 mai 2023

Échelle :

N° de pièce :



Eure-et-Loir SAEDEL

1, rue d'Aquitaine, BP 40062  
28112 Lucé cedex  
tél : 02 37 33 31 80 / Fax : 02 37 30 85 78

Gilson & associés Sas  
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres  
02 37 91 08 08 / [contact@gilsonpaysage.com](mailto:contact@gilsonpaysage.com)  
[www.gilsonpaysage.com](http://www.gilsonpaysage.com)



Cabinet AED  
VRD

18, rue Levassor, 78130 Les Mureaux

Les règles ci-dessous complètent le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal de communauté de communes Cœur de Beauce et ne sont applicables qu'à l'intérieur du lotissement « La vallée de Maupertuis pour la phase 2 de la tranche n°3 ».

Les règles du plan local d'urbanisme intercommunal s'appliquent de plein droit dans le lotissement : le pétitionnaire (celui qui dépose le permis de construire) s'y référera en premier.

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Article 1<br>zone 1AU | <b>OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL (groupe 5)</b><br><i>le présent règlement n'apporte ni précision ni complément.</i> |
|-----------------------|--|

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Article 2<br>zone 1AU | <b>VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b> |
|-----------------------|---|

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b><br/><i>le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les lots 15 à 19, les constructions principales doivent être implantées dans la « zone d'implantation de la construction principale » dessinée au plan de composition. Les annexes accolées ou non (exemple : abris de jardin) et les extensions accolées ou non (exemple : vérandas) ne sont pas assujetties à cette obligation.</li> <li>• Le recul minimal est porté à 8 m minimum lorsque le garage est en sous-sol, de façon à permettre dans de bonnes conditions un raccordement au niveau altimétrique de la voie ouverte à la circulation.</li> <li>• Dans le cas d'une implantation en recul, le niveau du rez-de-chaussée doit être implanté, en altimétrie, entre 0,15 m et 0,40 m au-dessus du niveau le plus haut du ou des trottoir(s) contigu(s) à la parcelle.</li> </ul> |
|  | <p><b>B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b><br/><i>le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les lots 15 à 19, les constructions principales doivent être implantées dans la « zone d'implantation de la construction principale » dessinée au plan de composition. Les annexes accolées ou non (exemple : abris de jardin) et les extensions accolées ou non (exemple : vérandas) ne sont pas assujetties à cette obligation.</li> </ul>   |
|  | <p><b>C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES</b><br/><i>le présent règlement n'apporte ni précision ni complément.</i></p>  |
|  | <p><b>D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b><br/><i>le présent règlement n'apporte ni précision ni complément.</i></p>  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p align="center"><b>E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b><br/> <i>le présent règlement n'apporte ni précision ni complément.</i></p> |
|--|---|

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Article 3<br>zone 1AU | <p align="center"><b>QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p> |
|-----------------------|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <p align="center"><b>A. LES TOITURES</b><br/> <i>le présent règlement n'apporte ni précision ni complément.</i></p> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <p align="center"><b>B. LES FAÇADES</b><br/> <i>le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les enseignes publicitaires et commerciales sont interdites.</li> </ul> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <p align="center"><b>C. LES CLÔTURES</b><br/> <i>le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les enseignes publicitaires et commerciales sont interdites.</li> <li>• Les encoches pour le « stationnement du midi » prévues au plan de composition sont réalisées par l'aménageur : 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 d'au moins deux véhicules légers, stationnement qui ne devra pas empiéter sur les espaces communs.</li> <li>• Le seuil du portail charretier devra être implanté plus haut, en altimétrie, que le niveau de la tête de bordure située face à celui-ci.</li> <li>• Il n'est pas exigé que les parcelles soient entièrement closes.</li> <li>• La création d'accès (portail, portillon ...) autre que via l'emplacement de « stationnement du midi » est interdite.</li> <li>• <u>En façade côté rue sur l'alignement</u>, les seules clôtures autorisées sont les barreaudages verticaux simple de couleur verte d'une hauteur de 1.50m maximum ; les panneaux pare-vue en bambou tressés, toiles vertes et autres dispositifs sont formellement interdits. Ces clôtures seront ou non doublées de haies végétales taillées, l'ensemble maintenu à une hauteur maximale de 1,50 m.</li> <li>• Les clôtures en limite de domaine public autre que les façades, côté rue sur l'alignement, seront réalisées en panneaux de treillis soudé rigide de 1,50m maximum de couleur verte.</li> <li>• Les clôtures à l'arrière des lots 20 à 24 seront réalisées en grillage simple torsion d'une hauteur de 1,50m maximum de couleur verte.</li> </ul> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Une hauteur de 1,80m pourra être tolérée uniquement dans les dénivelés important pour éviter de nombreux ressauts comme par exemple la jonction entre la partie haute et basse du talus à clôturer.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les haies, les retours de clôture à l'intérieur de la parcelle autour des « stationnements du midi », le portail et le portillon restent à la charge de l'acquéreur.</li> </ul> |
|--|---|

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Article 4<br>zone 1AU | <p><b>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b><br/><i>le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les puisards sont strictement interdits.</li> <li>• Les <i>Plantations à réaliser</i> du Plan local d'urbanisme sont effectuées par l'aménageur. Leur maintien ainsi que leur entretien incombe à l'acquéreur.</li> <li>• Les haies seront taillées et maintenues à une hauteur maximale de 2 m.</li> </ul> |
|-----------------------|--|

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Article 5<br>zone 1AU | <p><b>STATIONNEMENT</b><br/><i>le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les encoches pour le « stationnement du midi » prévues au plan de composition sont réalisées par l'aménageur : 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 d'au moins deux véhicules légers, stationnement qui ne devra pas empiéter sur les espaces communs.</li> </ul> |
|-----------------------|---|

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Article 6<br>zone 1AU | <p><b>DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES</b><br/><i>le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'accès des véhicules et piétons sur la parcelle est imposé via l'emplacement de « stationnement du midi » porté au plan de composition ; tout autre accès sur la parcelle est interdit.</li> </ul> |
|-----------------------|--|

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Article 7<br>zone 1AU | <p><b>DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</b><br/><i>le présent règlement n'apporte ni précision ni complément.</i></p> |
|-----------------------|--|