



93 avenue Henri Fréville - CS 80711 - 35207 RENNES  
Tél : 02.23.45.00.51 - Fax : 02.23.45.00.52  
email : contact@acanth-web.fr

DEPARTEMENT DE L'EURE-ET-LOIR  
COMMUNE D'ILLIERS-COMBRAY

## Lotissement " Le Verger "

---

### - PA10 - REGLEMENT -

---

Rennes, le 24/09/2013  
Modifié le 29 novembre 2013

**URBANE**  
AMÉNAGEMENT URBAIN

72 Boulevard Albert 1<sup>er</sup> - CS 80711 - 35207 RENNES Cedex  
02.90.75.32.87 - contact@urbane-web.fr

## **PRÉAMBULE – CHAMP D'APPLICATION**

Le présent Règlement fixe les règles d'intérêt général du Lotissement " Le Verger " à Illiers-Combray

Il est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, avant la conclusion de tout acte translatif ou locatif des parcelles, les futurs acquéreurs ou futurs locataires doivent en recevoir communication.

Sont autorisées les constructions des maisons à usage d'habitation individuelle.

## **ARTICLE 1 : types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Seules sont autorisées les constructions à usage principal d'habitation familiale.  
Les bâtiments d'élevage d'animaux (chenils, poulaillers, clapiers...) sont strictement interdits.

## **ARTICLE 2 : types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales**

L'affectation d'une partie de la construction à l'exercice d'une profession libérale est admise (sous réserve que cette activité n'engendre de gêne pour le voisinage notamment en termes de stationnement); sauf si cette activité de par sa destination, sa nature ou son importance est incompatible avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement.

## **ARTICLE 3 : accès et voirie**

La desserte du lotissement est assurée à partir de voiries nouvelles construites dans le cadre de la mise en viabilité de l'opération, conformément aux plans et programme des travaux du présent dossier de demande de permis d'aménager.

Les voies sont conçues pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Les accès aux lots se font via le dégagement non clos.

Les accès aux lots seront conformes aux indications portées sur le plan de composition : la position de l'accès est imposée et ne pourra pas être modifiée.

La position de l'enclave privative suit les mêmes dispositions que les accès aux lots.

## ARTICLE 4 : desserte par les réseaux

### Assainissement

- Eaux usées

Les eaux et matières usées recueillies dans chaque lot doivent être canalisées vers le réseau construit à cet effet par une canalisation de diamètre suffisant.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur chaque lot doivent être canalisées vers le réseau construit à cet effet par une canalisation de diamètre suffisant.

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux de pluie au moyen d'un dispositif conforme à la législation en vigueur.

Tout autre aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Dans le cas d'une construction avec demi-niveau enterré, il y a obligation de raccordement gravitaire des eaux usées et des eaux pluviales.

### Réseaux divers, Electricité, Téléphone, Eau potable, Gaz , Télédistribution et N.T.I.C. (nouvelles technologies d'information et de communication).

Pour l'ensemble des lots, les constructions doivent être raccordées aux réseaux souterrains d'Electricité B.T., de communications électroniques, de Gaz ou de télédistribution mis en place par le lotisseur, les branchements se faisant en souterrain. Même s'ils n'envisagent pas de bénéficier de communications électroniques dans l'immédiat, il est recommandé aux acquéreurs de poser deux fourreaux 42/45 reliant les différents citeurnaux de branchement à l'intérieur de leur maison : cette disposition évite par la suite des percements et des dégradations.

Chaque lot est doté d'un branchement particulier d'alimentation en eau potable (comprenant un citeurneau de branchement posé au niveau du terrain naturel, à l'intérieur du lot, en retrait du domaine public) : le réseau domestique de l'habitation doit y être raccordé par une canalisation de dimensions suffisantes.

Toutes modifications, tant planimétriques qu'altimétriques, que nécessiterait l'aménagement du lot seraient à la charge du propriétaire du lot.

## **ARTICLE 5 : caractéristiques des terrains**

Les surfaces et formes des terrains sont celles indiquées au Plan de Composition.

Il n'est pas possible de réunir deux lots en vue d'y édifier une seule construction, ni de diviser un lot.

Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet" qui sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot (plan de bornage).

## **ARTICLE 6 : implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone constructible définie sur le Plan de Composition.

Le recul minimum par rapport aux voies, aux cheminements piétons et aux espaces verts est celui porté au plan de composition.

Certains lots sont soumis à des principes d'alignement selon l'axe des façades et faîtières avec une variation de + ou – 1,00 m maximum.

Certains pignons doivent être traités esthétiquement : couleur, habillage, modénatures...

Certains lots doivent être impérativement jumelés au niveau des constructions pour réaliser un principe de « longères ».

## **ARTICLE 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone constructible définie sur le Plan de Composition.

### **7.1. - Constructions principales :**

Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles indiquées au plan de composition (PA 4).

## 7.2. - Abris de jardins :

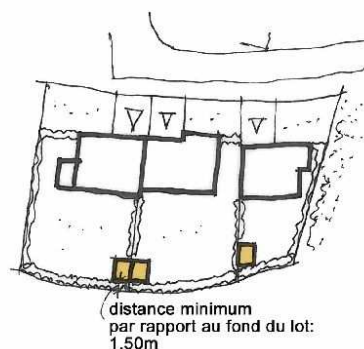
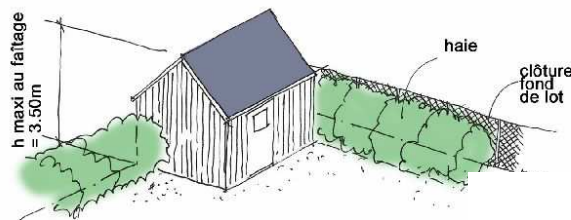
La construction de bâtiments de faible importance, d'une surface ne dépassant pas 12 m<sup>2</sup>, (abris de jardin, serres, etc.) non accolés au bâtiment principal est autorisée.

Les abris de jardins seront prioritairement édifiés dans la zone constructible en appentis contre la construction principale.

A défaut, ils pourront être implantés hors zone constructible, sur l'emplacement prévu au plan de composition, ils seront implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative (cf schéma ci contre).

Pour les lots ayant l'obligation de réaliser une haie bocagère en limite d'espace public (voir Plan de Composition), ce recul sera porté à 1.5 mètre minimum.

Cet espace sera obligatoirement planté.



## 7.3. - Garages :

Les garages lorsqu'ils ne sont pas inclus dans le volume de la construction seront obligatoirement situés dans la zone constructible.

**Les garages en sous sols sont interdits .**

## ARTICLE 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle particulière, sauf pour les lots repérés au plan et pour lesquels en plus d'un jumelage imposé, des alignements de façades et faîtières sont prescrits.

## ARTICLE 9 : emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les zones d'implantation portées au plan de composition.

L'emprise au sol d'un abri de jardin s'il existe est limitée à 12 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 10 : hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder :

- 6 m pour toutes les constructions à l'exception des annexes
- 3 m pour les annexes.

## **ARTICLE 11 : aspect extérieur et clôtures**

### **ASPECT**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur du site.

Afin de créer une cohérence d'aspect des constructions, les volumétries devront s'inspirer des bâtiments traditionnels de la commune d'Illiers-Combray et suivre les prescriptions ci-après.

### **TOITURES**

#### **Toitures du volume principal**

Les toitures du volume principal des constructions comporteront deux versants symétriques et de pente égale comprise entre 35° et 45°. Les toitures seront recouvertes de tuiles terre cuite naturelle, teinte rouge vieilli, brun rouge (noir exclu) ou en ardoise naturelle. Les couvertures en tuile ou matériaux similaires de teinte rouge sont interdits.

#### **Toitures des volumes secondaires et extensions**

Pour les volumes secondaires, les toitures seront recouvertes de tuiles, ou ardoise naturelle, ou également en zinc ou en verre suivant la nature architecturale de la construction.

Les toitures terrasses peuvent être acceptées dans la mesure où celles-ci sont de faible amplitude et qu'elles sont masquées par les toitures traditionnelles

Pour l'ensemble des toitures

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. Elle devra également éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Concernant les panneaux solaires, ceux-ci seront positionnés en principal sur les volumes annexes non visibles des voiries principales et dans la perspective vers le cœur de ville et son clocher.

## **FACADES**

Les constructions seront caractérisées par un traitement unitaire des façades, l'ensemble des façades sera traité avec le même soin.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni blanche, ni pierre, ni de couleur vive.

Les matériaux destinés à être recouverts (ex : aggloméré de ciment) ne devront pas rester apparents.

Les enduits seront de teintes identiques à la palette suivante : Vallée de Sèvre, Bocage Vendéen ou Franche Comté de référence PRB ou teintes similaires des autres fabricants.

Les murs en pierre seront constitués de pierres apparentes s'inspirant des bâtiments traditionnels de la région avec joints à la chaux. Les appareillages de pierre type Opus-Incertum et placages sont interdits. Dans le cas de murs de pierre, il sera exigé une photographie du type d'appareillage dont le pétitionnaire souhaite s'inspirer.

Les bardages bois sont autorisés et, devront être posés verticalement avec un couvre joint selon l'usage des bâtiments agricoles.

Ceux-ci pourront être peints ou d'aspect naturel dès lors qu'elles utilisent une essence de bois local naturellement imputrescible. Les vernis ne sont pas autorisés.

La couleur des portes de garages sera obligatoirement sombre, la couleur blanche est interdite.

Les menuiseries de fenêtres et portes seront blanc cassé beige, gris, bleu ou sable avec recupement des volumes de baies.

Les volets roulants doivent être intégrés.

Les volets battants seront sans écharpes et en bois massif à peindre.

## **BATIMENTS ANNEXES**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois à lames verticales, soit dans les mêmes matériaux que la construction.

- Les abris de jardin seront en bois massif à peindre de couleur sombre (vert, brun-vert).

## **VERANDAS**

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

Hormis les abords de la construction dans les limites fixées à l'article 10, le modelé du terrain ne peut être modifié. De ce fait, l'altimétrie naturelle devra être respectée obligatoirement lors de l'implantation des clôtures périphériques après édification des constructions.

## **CLOTURES**

**Clôtures sur rues, voies piétonnes et espaces publics** (en façades sur rue et sur les côtés des dégagements non clos)

Les clôtures en façade de lot et contigües à la voirie pourront :

- être un grillage vert plastifié simple fil ou torsadé (grille interdite), fixé sur potelets vert d'une hauteur maximum de 1,50 m.
- être une clôture à claire-voie sur mur bahut, en pierre locales ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- être un mur plein d'une hauteur maximum de 1,50 m. Le mur sera obligatoirement végétalisé coté espace public par des plantes grimpantes soutenues par un treillage bois ou métal non peint.

### **Clôtures sur autres limites :**

Pour les autres limites, les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage vert fixé sur des potelets de fer verts d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublées ou non d'une haie champêtre (décrite en annexe)
- soit d'une haie champêtre (décrite en annexe).

**L'implantation de la haie est rendue obligatoire pour les lots spécifiés au plan de composition.**

Dans tous les cas, les haies seront constituées d'espèces décrites dans l'annexe du présent document. Sont proscrites, les haies de conifères (notamment des Thuyas, Chamaecyparis, Cyprès) et Lauriers Palme, ainsi que tous les épineux (ex : Pyrakanta).

Les portails et portillons seront obligatoirement de couleur sombre, le blanc est interdit.

## **Modelés de terrains**

Hormis les abords immédiats de la construction, le modelé naturel des terrains ne peut pas être modifié. De ce fait, après édification des constructions, l'altimétrie périphérique d'origine des lots devra systématiquement être respectée pour l'édification des clôtures.

## **ARTICLE 12 : stationnement des véhicules**



Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les habitations individuelles, deux places de stationnement hors garages et abris-voiture, seront aménagées sur la propriété sur l'aire privative de 6m x 5m indiquée au plan de composition.

Pour les constructions accueillant les professions libérales, une place de stationnement supplémentaire sera prévue pour chaque tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité. (*ex : de 1 m<sup>2</sup> à 15 m<sup>2</sup> = 1 place ; de 16 m<sup>2</sup> à 30 m<sup>2</sup> = 2 places...etc.*).

## **ARTICLE 13 : espaces libres – plantations**

30 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

## ARTICLE 14 : possibilité maximale d'occupation du sol

La surface de plancher maximale par lot est fixée à **200 m<sup>2</sup>** sur l'ensemble de l'opération.

Lot	Surface lots (m <sup>2</sup> )	Surface plancher (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol (m <sup>2</sup> )
1	528	200	200
2	501	200	200
3	559	200	200
4	529	200	200
5	516	200	200
6	596	200	200
7	554	200	200
8	568	200	200
9	582	200	200
10	489	200	200
11	459	200	200
12	447	200	200
13	428	200	200
14	525	200	200
15	525	200	200
16	517	200	200
17	412	200	200
18	395	200	200
19	395	200	200
20	342	200	200
21	365	200	200
22	406	200	200
23	533	200	200
24	545	200	200
25	545	200	200
26	516	200	200
27	524	200	200
28	545	200	200
29	545	200	200
30	462	200	200
31	625	200	200
32	519	200	200
33	519	200	200
34	519	200	200
35	519	200	200
36	602	200	200
37	555	200	200
38	604	200	200
<b>Total</b>	<b>19315</b>	<b>7600</b>	<b>7600</b>

La surface de plancher maximale est fixée à 7600 m<sup>2</sup>.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.

## ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

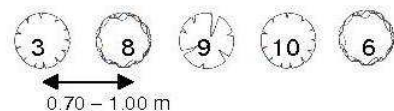
## HAIE DE CLOTURE CHAMPETRE

Exemples de séquences de plantations :

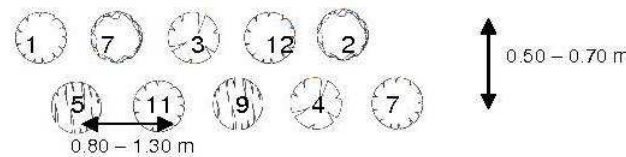
Essences d'arbustes utilisées :

- Ulmus résista (1)
- Corylus avellana (2)
- Carpinus betulus (3)
- Salix caprea (4)
- Buxus sempervirens (5)
- Ligustrum vulgare (6)
- Cornus mas (7)
- Laurus nobilis (8)
- Ilex aquifolium (9)
- Acer campestre (10)
- Euonymus europaeus (11)
- Sambuscus nigra (12)

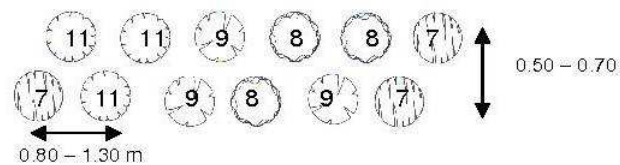
*Disposition sur une rangée :*



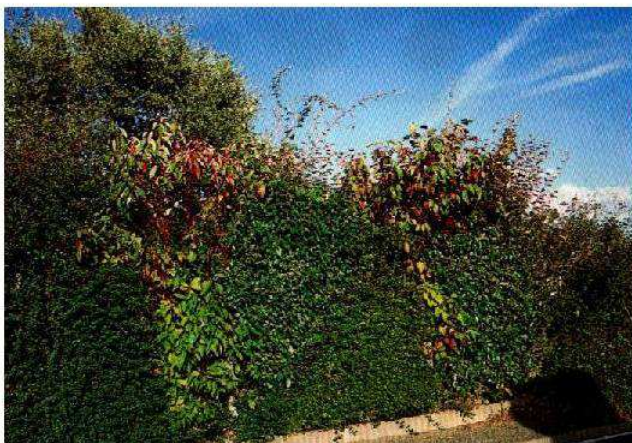
*Disposition sur deux rangées :*



*Disposition par taches :*



*Les haies de thuyas, cyprès ou tout autre conifère sont strictement interdites.*



## HAIE DE CLOTURE ORNEMENTALE

Arbustes persistants utilisés :

- Abelia grandiflora (1)
- Buxus sempervirens (2)
- Cotoneaster franchetti (3)
- Cotoneaster lacteus (4)
- Eleagnus x ebbingei (5)
- Eleagnus pungens maculata (6)
- Euonymus japonicus (7)
- Ilex aquifolium (8)
- Laurus Nobilis (9)
- Ligustrum vulgare (10)
- Photinia x fraseri red robin (11)
- Prunus laurocerasus (12)
- Prunus lusitanica (13)
- Viburnum tinus (14)

Arbustes caducs utilisés :

- Acer negundo flamingo (15)
- Berberis Thunbergii (16)
- Cornus alba (17)
- Cornus mas (18)
- Cornus sanguinea (19)
- Coryllus avellana (20)
- Euonymus europaeus (21)
- Lonicera tatarica (22)
- Potentilla fruticosa (23)
- Prunus cerasifera (24)
- Salix caprea (25)
- Spirea thunbergii (26)
- Viburnum opulus (27)



Exemples de séquences de plantations :

