Chartres Aménagement
Commune de St-Prest

05/10/2026

Aménagement du lotissement des Pommiers
sur la commune de St-Prest

Règlement du lotissement



CHARTRES AMENAGEMENT
14, rue Saint-Michel
28000 | Chartres

02.37.22.05.28

Sommaire

Règlement du lotissement 1

1.1 Présentation du projet 3

1.1.1 Description générale 3
1.1.2 Programme envisagé 4
1.1.3 Ambition souhaitée 4

1.2 Champ d'application du réglèment du lotissement et portée des prescriptions 5

1.3 Procédure à suivre 7

1.3.1 Procedure avant dépôt d'un PC 7
1.3.2 Composition des dossiers attendus 8
1.3.2.2 Esquisse du projet 8
1.3.2.3 Dossier de demande de permis de construire 9

1.4 Prescriptions 10

1.4.1 Occupations des sols interdites 10
1.4.2 Occupations des sols soumises a conditions particluieres 10
1.4.3 Accès et voirie 10
1.4.4 Implantation 11
1.4.4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 11
1.4.4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 12
1.4.4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 15
1.4.5 Emprise au sol des constructions 15
1.4.6 Hauteur maximale des constructions 15
1.4.7 Aspect extérieur des constructions 16
1.4.7.1 Volumétrie et Architecture 16
1.4.7.2 Façades 20
1.4.7.3 Menuiseries 25
1.4.7.4 Toitures et couvertures 27
1.4.8 Clôtures et murets techniques 29
1.4.8.1 Généralités 29
1.4.8.2 Eléments techniques 29
1.4.8.3 Clôtures 30
1.4.8.4 Portail 34
1.4.9 Stockage des déchets 34
1.4.10 Stationnement 34
1.4.11 Espaces libres et plantations 35
1.4.11.2 Piscine 36
1.4.12 Performances énergétiques et environnementales 37
1.4.12.2 Les énergies et matériaux renouvelables 38
1.4.12.3 Aspects architecturaux 39
1.4.12.4 Aspects paysagers 39

1.1 PRESENTATION DU PROJET

1.1.1 DESCRIPTION GENERALE

Le projet se situe sur la commune de Saint-Prest au nord-est de la ville de Chartres.

Le projet consiste en la constitution d'un **lotissement de 54 lots** (terrains à bâtir) dont un macro-lot de plus de 4 200m² destiné à la création de logement sociaux.

L'enjeu principal de ce projet d'aménagement réside dans la capacité de la commune à pouvoir **proposer de nouveaux terrains à bâtir** afin de renouveler sa population permettant ainsi de **maintenir la vitalité de son bourg, ses services et ses capacités scolaires.**

La surface globale de l'aménagement est d'environ 4,5ha.



1.1.2 PROGRAMME ENVISAGE

Le programme vise à pérenniser le développement de la commune par la création de terrains à bâtir pour maisons individuelles avec les objectifs suivants :

- Conserver au maximum les caractéristiques du lieu.

Par conséquent, l'urbanisme sera très fortement végétalisé (un minimum de 10% des futurs espaces publics devront être paysagés). Les vues sur la vallée et l'orientation du parcellaire seront également des points structurant de cet aménagement.

- Mettre en valeur la topographique du site, les vues sur la vallée de l'Eure et par-delà sur le village
- Gérer les eaux pluviales de manière écologique sur le site
- Favoriser les liaisons entre les quartiers existants et les liaisons modes actifs et modes doux
- Créer une transition végétale « anti-bruit » avec la voie ferrée
- Maintenir l'identité rurale de la commune.

L'aménagement comprend également l'ensemble des travaux de voirie et de réseaux (électricité, fibre, adduction d'eau potable, eaux usées…) et tout autre besoin des futurs habitants ou usagers du secteur.

La planification des travaux se fera en trois à quatre phases selon la commercialisation en démarrant par la tranche nord entre la voie SNCF et le chemin des Pommiers.

En outre, ce lotissement devra être composé d'environ 20% de logement en accession sociale.

1.1.3 AMBITION SOUHAITEE

Malgré son identité rurale, la commune et son architecte coordonnateur ont le souhait de favoriser de futures constructions modernes ayant une approche environnementale forte.

Ainsi, les permis de construire devront mettre en avant le confort d'usage des bâtis et leurs espaces libres (orientation, intégration au terrain naturel, ensoleillement…). Par ailleurs, les concepts de maisons bioclimatiques et constructions exemplaires sur le plan énergétique seront encouragés.

Enfin, l'emploi de matériaux locaux et biosourcé et la plantation d'essences indigène mellifères locales permettant de lutter contre les désagréments du réchauffement climatique seront appréciés.

1.2 CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT ET PORTEE DES PRESCRIPTIONS

Les règles du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Prest s'appliquent pour l'aménagement du lotissement des Pommiers.

Elles sont complétées et précisées par les dispositions suivantes qui devront être respectées par tout acquéreur de lot.

Elles ont pour objectif de garantir la cohérence architecturale sur l'ensemble du lotissement. Vous pouvez détailler cet aspect.

Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque Maître d'Œuvre pourra développer son propre projet, celui-ci étant soumis à l'avis de l'architecte en chef du lotissement.

L'avis émis par l'architecte en chef est **une pièce obligatoire du dossier de demande d'autorisation de construire.** Il est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales et paysagères décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité, par les services chargés de l'instruction administrative, du dossier de demande d'autorisation de construire.

Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'architecte en chef, sur le projet architectural qui reste de la seule compétence du Maître d'Ouvrage et de son Maître d'Œuvre.




Goul' A Nou

1.3 PROCEDURE A SUIVRE

1.3.1 PROCEDURE AVANT DEPOT D'UN PC

La démarche pour l'élaboration des projets à l'intérieur du lotissement, telle que définie ci-dessous, a pour principal objectif d'instaurer une bonne collaboration entre les acquéreurs, leurs maîtres d'œuvres/ constructeurs et l'architecte en chef afin d'aboutir à un projet architectural de qualité.

Pour optimiser la coordination architecturale des projets, la procédure à suivre comprend trois étapes principales :

- avant tout démarrage des études d'un projet architectural, l'acquéreur et son maître d'œuvre prennent connaissance de l'ensemble des prescriptions du lotissement. Une réunion avec le Lotisseur est également organisée pour échanger sur le projet envisagé par l'acquéreur, et sur les prescriptions et règles applicables au lotissement.
- une fois l'esquisse du projet établie, elle est transmise au Lotisseur et à l'Architecte en chef qui émettront un premier avis à prendre en considération pour la suite du dossier.
    - Pour se faire, le constructeur devra transmettre des visuels permettant de rendre compte de l'aspect extérieur : volume principal, implantation sur un plan masse, principes de matériaux, énergies développées et plantations.
      Il s'agira d'arrêter l'implantation, la volumétrie, l'altimétrie et les grandes lignes du projet, de définir l'organisation des espaces extérieurs (accès, stationnements, espaces verts privés, harmonisation par rapport aux projets des lots mitoyens…), la nature et les caractéristiques des matériaux, le mode constructif et le détail du traitement des façades et des clôtures.

  Une réunion de travail pourra être organisée en cas de besoin.
- une fois le dossier permis de construire réalisé, il sera soumis au Lotisseur et à l'Architecte en chef pour avis définitif avant dépôt des dossiers règlementaires en mairie.
  Ce VISA sera une pièce obligatoire du permis de construire. En revanche, il ne préjuge pas de l'acceptation du PC par le service instructeur.

En outre, il est rappelé que tout projet fera l'objet d'une appréciation individuelle liée au contexte de chaque parcelle. L'Architecte Coordonnateur n'est pas là pour imposer sa vision mais pour proposer, encourager et encadrer afin d'affirmer et de rendre cohérent le parti pris architectural du lotissement et son intégration dans le paysage, tout en tirant parti du site.

Chaque dossier de permis de construire comprendra un rapport au site, les indications topographiques, l'intégration à la parcelle et la détermination des végétaux.

Si une évolution du projet était envisagée ensuite, la même procédure sera applicable.

Il est important de noter que le cahier des prescriptions continuera de s'appliquer pendant 10 ans. Le propriétaire du terrain sera donc soumis à ces mêmes règles durant toute la durée du lotissement (y compris pour la pose de clôture, création d'un garage…).



1.3.2 COMPOSITION DES DOSSIERS ATTENDUS

Afin de pouvoir être instruits dans de bonnes conditions, les dossiers à présenter à l'Architecte chargé de la coordination du lotissement devront comporter les pièces suivantes :

1.3.2.2 Esquisse du projet

Pièces ou informations	Observations
Plan masse	▶ A établir sur la base du plan du lot fourni par le lotisseur avec indication des côtes altimétriques du terrain naturel avant et après terrassements ▶ L'implantation des bâtiments par rapport aux limites du lot devra être cotée ▶ Les aménagements extérieurs devront être esquissés ▶ Les ouvrages annexes (terrasses couvertes ou non, pergolas, piscines, allées…) devront figurer au plan
Façades	▶ Toutes les façades seront esquissées avec le même degré de définition ▶ Les matériaux de façade et de couverture seront précisés
Une ou plusieurs coupes du bâtiment prolongées jusqu'aux limites du lot	Les différents niveaux devront apparaître et être indiqués en côtes NGF
Hauteur des constructions aux points les plus proches des limites parcellaires	
Dessin des clôtures, des portails et des portillons	▶ L'implantation envisagée devra être fournie ▶ Les dessins devront être fournis

Gestion des eaux pluviales	Note de gestion avec identification des dispositifs et volumes gérés

1.3.2.3 Dossier de demande de permis de construire

Les pièces indiquées ci-dessous sont celles nécessaires à l'Architecte chargé de la coordination du lotissement pour délivrer son avis définitif. Les autres pièces de demande de Permis de construire devront également être produites et transmises.

Pièces ou informations	Observations
Imprimé de demande de permis de construire renseigné, daté et signé	
Un plan de situation du terrain	
Un plan masse côté de la construction, des annexes et des aménagements extérieurs.	▶ A établir sur la base du plan du lot fourni par le lotisseur avec indication des côtes altimétriques du terrain naturel avant et après terrassements ▶ Il précisera l'aménagement de la parcelle et les mouvements de terrain le cas échéant (remblais, déblais…), ainsi que les essences des plantations ▶ Il précisera la hauteur des constructions par rapport aux points les plus proches des limites parcellaires
Une notice décrivant le terrain et présentant le projet	
Un plan des façades et toitures	▶ Il précisera le dessin de tous les éléments extérieurs (volets, volet-roulants, occultations, protections solaires, masques équipements techniques…) ▶ Il précisera l'ensemble des éléments prévus ainsi que les matériaux ▶ Il précisera la colorimétrie des façades
Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement	Il s'agira d'un photomontage ou d'une perspective et/ou axonométrie réaliste
Dessin des clôtures, des portails et des portillons	▶ L'implantation envisagée devra être fournie ▶ Les dessins devront être fournis
Gestion des eaux pluviales	Note de gestion avec identification des dispositifs et volumes gérés

1.4 PRESCRIPTIONS

1.4.1 OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

Les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitation en termes de nuisances (bruit, odeur) et d'aspect extérieur sont interdites.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières,
- L'artisanat et le commerce de détail,
- La restauration,
- Les commerces de gros,
- L'hébergement hôtelier et touristique,
- Les cinémas,
- Les salles d'art et de spectacle,
- Les activités industrielles,
- Les entrepôts,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre,
- Le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Par ailleurs, le nombre de logement sur une même parcelle est limité à un.

1.4.2 OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICLUIERES

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront :

- être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
- ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

1.4.3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un et se fera à partir de l'emplacement des places de jour réalisé par l'aménageur dans l'intérêt de la sécurité.

1.4.4 IMPLANTATION

L'implantation des maisons devra tenir compte de la gestion de la mitoyenneté, ainsi que de la perception des volumes depuis l'espace public.

La règle de base imposée est la suivante : **c'est la construction qui s'adapte à la parcelle et non l'inverse.**

Respect du terrain naturel : le niveau du terrain naturel, au moment de la vente du lot, devra être maintenu. La terre et matériaux extraits lors des travaux de terrassement pour les fondations des constructions devront impérativement être évacués et non régalés sur le terrain afin d'éviter l'aggravation des différences d'altimétrie entre les parcelles.

Le projet devra être adapté à la réalité du terrain (topographie, accès, orientation, perspectives…). Les terrassements seront à éviter afin de respecter le terrain naturel. Les concepteurs devront limiter au maximum la création de talus ou de différences de niveaux trop visibles.

Les bâtiments devront obligatoirement s'inscrire dans le périmètre d'emprise constructible défini selon le plan de prescriptions graphiques (fiche de lot).

Dans un objectif d'harmonie d'ensemble, une des limites parcellaires sera identifiée comme support obligatoire de la mitoyenneté, le cas échéant.

Il conviendra enfin de prévoir dès la construction, la possibilité d'évolution, pour permettre une extension future en harmonie avec l'existant.

1.4.4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales (hors constructions annexes et abris de jardin) doivent être implantées dans les zones constructibles mentionnées sur le plan PA9.

Les constructions principales (hors garage) doivent être implantées :

- en recul d'une distance supérieure ou égale à 5 m de l'alignement pour lequel une voie publique est ouverte à la circulation automobile (hors garage),
- à l'alignement ou en recul d'une distance supérieure ou égale à H[1]/2 avec un minimum de 4 m de l'alignement pour lequel une voie publique est ouverte à la circulation piétonne,

[1] Hauteur au faitage de la construction

Elles doivent être contenues dans une bande de 25 m comptés de l'alignement d'une voie publique ouverte à la circulation automobile.

Les constructions annexes (hors garage) doivent être implantées :

- en recul d'une distance supérieure ou égale à 5 m de l'alignement (limite parcellaire) pour lequel une voie publique est ouverte à la circulation automobile (hors garage),
- à l'alignement (sur la limite parcellaire) ou en recul d'une distance supérieure ou égale à $H^2/2$ avec un minimum de 4 m de l'alignement (limite parcellaire) pour lequel une voie publique est ouverte à la circulation piétonne.

Les abris de jardin d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² doivent être implantés :

- en recul d'une distance supérieure ou égale à 1 m de l'alignement (limite parcellaire) pour lequel une voie publique est ouverte à la circulation automobile,
- en recul d'une distance supérieure ou égale à 1 m de l'alignement (limite parcellaire) pour lequel une voie publique est ouverte à la circulation piétonne.

Une grande attention sera portée aux franges entre bâti et non-bâti. Les bâtis en lisière de lotissement, mis en évidence dans le paysage, deviennent une sorte de « façade » de la ville. L'orientation et la typologie des constructions devront tenir compte de ce rapport au paysage. Pour cela, il faudra :

- Tirer profit des vues sur le paysage
- Etablir un rapport au site dans chaque, avec les indications topographiques et la détermination des végétaux

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées…).

1.4.4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales (hors garage, constructions annexes et abris de jardin) doivent être implantées dans les zones constructibles mentionnées sur le plan PA9.

Les constructions principales peuvent être implantées sur une des limites séparatives du terrain. Tout retrait d'une limite séparative sera d'une distance supérieure ou égale à H3/2 avec un minimum de 4 m.

[2] Hauteur au faitage de la construction
[3] idem

Dans tous les cas, les constructions devront respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport à une des limites parcellaires.

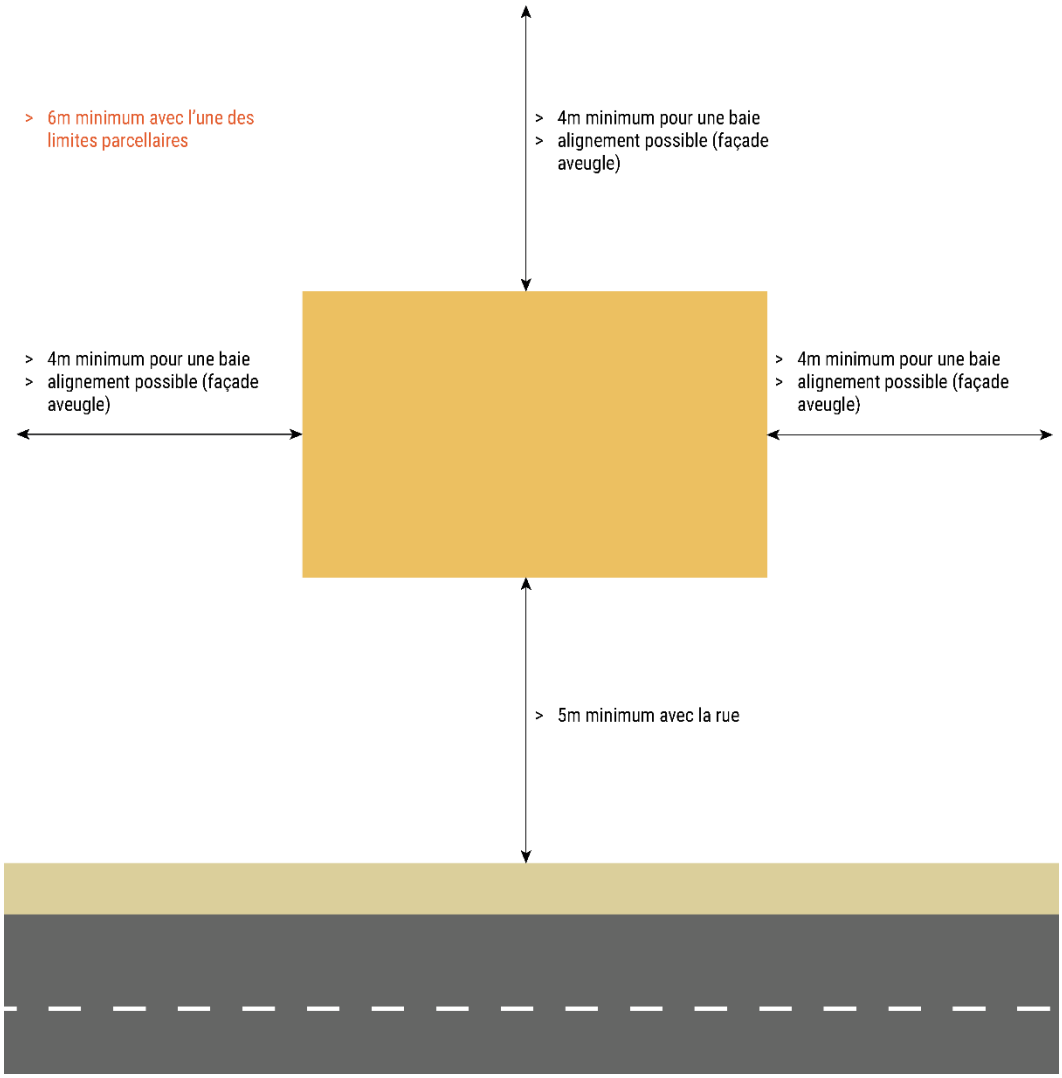


Figure 1 : cas général d'implantation de la construction principale

Les constructions annexes peuvent être implantées sur une des limites séparatives ou en retrait d'une distance supérieure ou égale à $H^4/2$ avec un minimum de 4 m.

Les bâtis devront être positionnés de manière à aménager des jardins d'agrément exposés le plus favorablement vis-à-vis de la configuration de chaque parcelle. Ils profiteront ainsi du meilleur ensoleillement.

L'implantation des constructions devra respecter une **logique de cohérence d'ensemble et d'harmonie.** Pour cela, les documents graphiques (fiche de lot) préconisent un alignement pour l'implantation des constructions sur chaque parcelle. Cette proposition d'implantation a été pensée de manière à privilégier un **ensoleillement optimal** des constructions et une

[4] Hauteur au faitage de la construction

exploitation optimale du jardin, ainsi qu'un **rapport harmonieux avec l'ensemble du voisinage.**

Les abris de jardin, d'une emprise inférieure ou égale à 12 m², peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives ou en retrait d'une distance supérieure ou égale à 1 m.

Les emprises constructibles et obligations d'implantations sont détaillées sur chaque fiche de lot.

Dans un objectif d'harmonie d'ensemble, une des limites parcellaires sera identifiée comme support obligatoire de la mitoyenneté, le cas échéant.

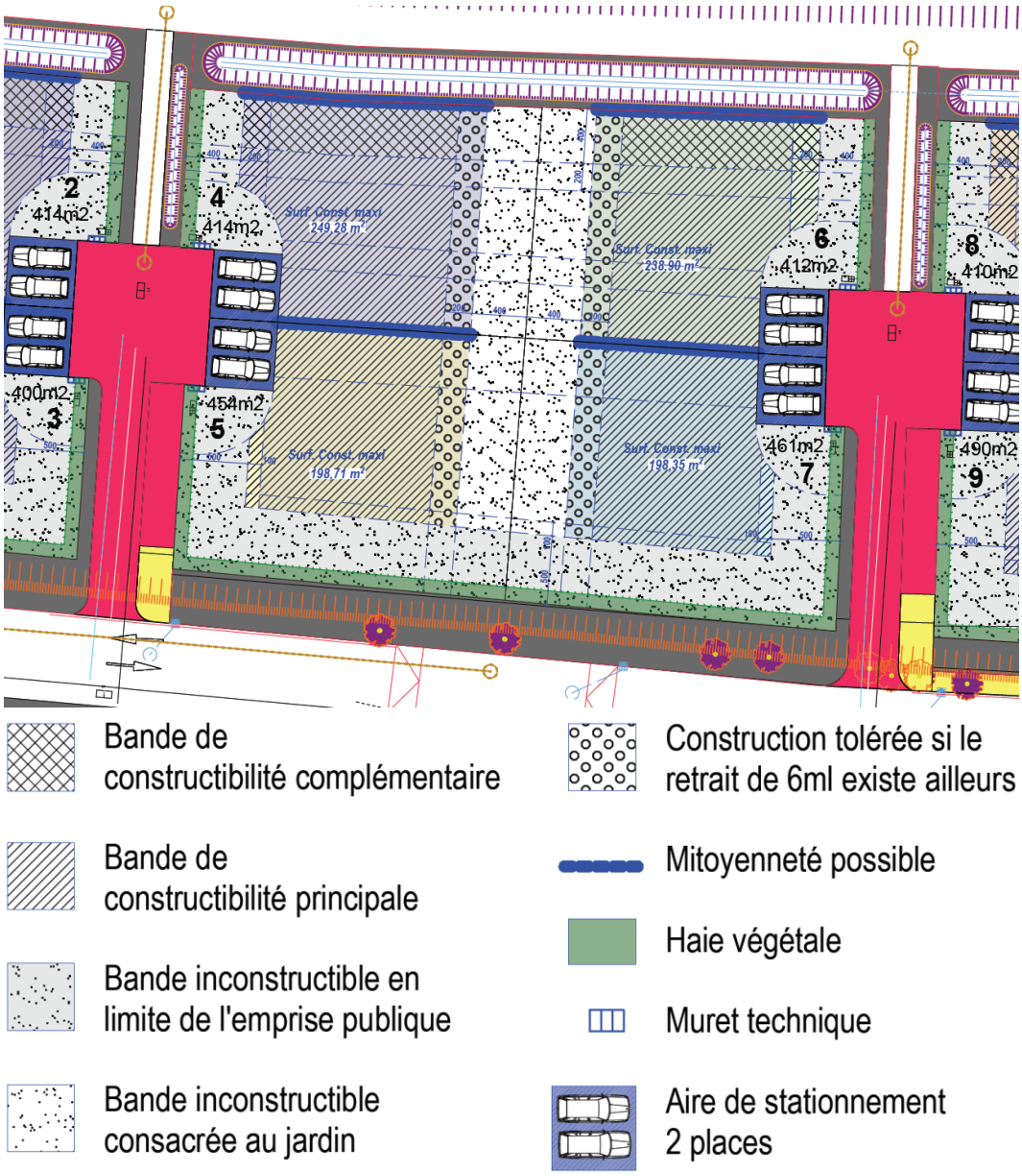


Figure 2 : Exemple de schéma d'implantation type d'une fiche de lot avec limite mitoyenne imposée

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées…).

1.4.4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

Une distance minimale d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments si une des façades comporte des vues.

1.4.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

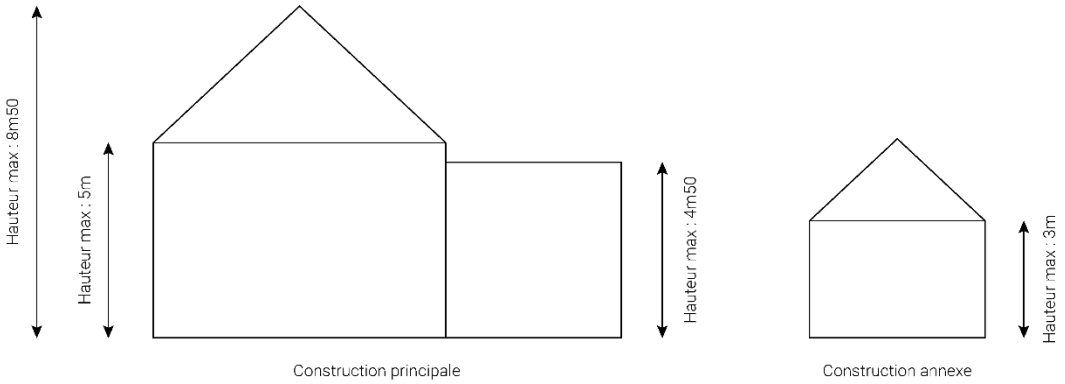
L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 35% de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas dépasser 12 m2.

Les constructions annexes ne dépasseront pas 35% de l'emprise au sol de la construction principale et ne pourront pas être supérieures à 75m2.

1.4.6 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 5 m mesurée à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit, 8m50 mesurée à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'au faitage et 4m50 mesurée à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3 m mesurée à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.



La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 m mesurée à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes s'appliquent aux installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des constructions.

1.4.7 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.4.7.1 Volumétrie et Architecture

Généralités

La règle de base devant être respectée est la suivante : c'est la construction qui s'adapte au terrain et non l'inverse.

Le projet devra être adapté à la réalité du terrain (topographie, accès, orientation, perspectives…). Les terrassements nécessaires à l'implantation des bâtiments seront obligatoirement limités et traités de façon à équilibrer les déblais et remblais. Les talus trop importants seront interdits. Les talus seront systématiquement plantés.

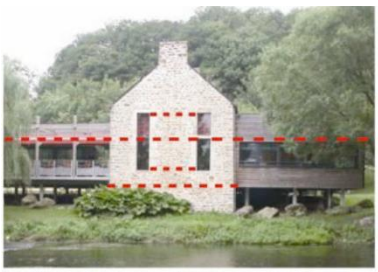
Volumes

D'une manière générale, les volumes seront simples, épurés et compacts, notamment pour répondre aux exigences thermiques en vigueur. La simplicité ne rime pas avec banalité, épurer un projet, c'est aller à l'essentiel au-delà des effets de mode.

Les volumes seront de pan long et étroit, sans toutefois écarter les concepts contemporains. Il est proscrit la multiplication des volumes, en rupture avec le gabarit général des constructions.

Les volumes principaux ne pourront dépasser le R+1+Comble. Les volumes secondaires ne pourront dépasser le RDCH.

Les garages et les pergolas devront être traités en harmonie avec l'architecture générale, et feront partie d'un tout cohérent (volumétrie, matériaux…).



Rappel de lignes entre les volumes construits



Façade commune aux deux maisons

Reprise du même matériaux et de la même teinte



Rappel de matériaux entre sous bassement et maison mitoyenne



Rappel de lignes entre les volumes construits



Rappel de lignes entre les volumes construits

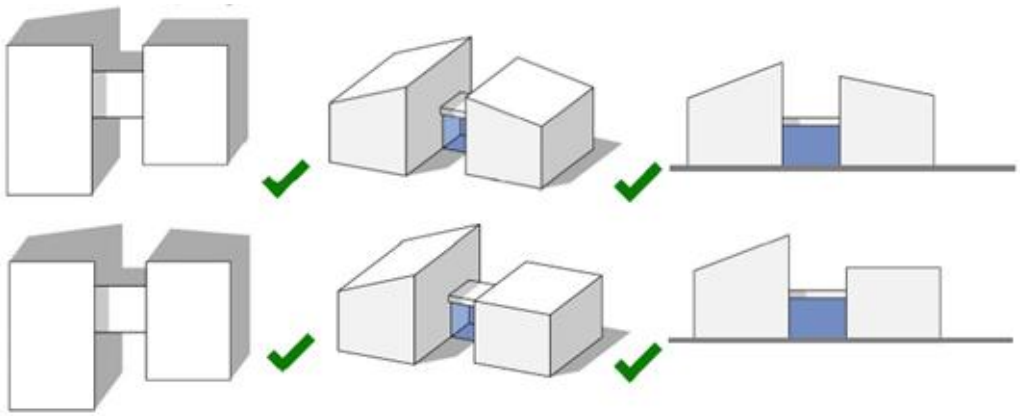


Le muret s'inscrit dans la continuité de la maison



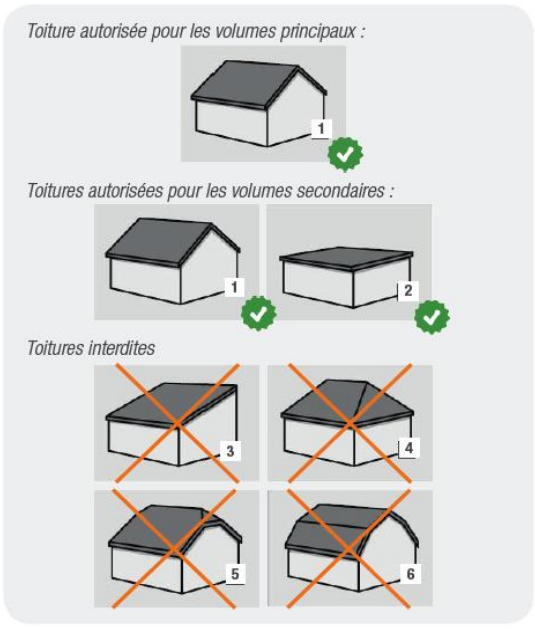


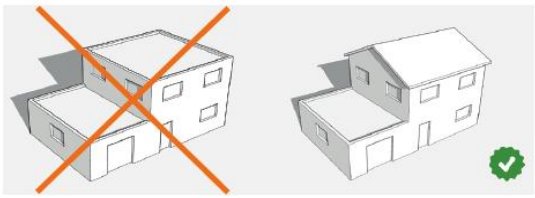
Le cas échéant, la mitoyenneté devra étudiée de manière à obtenir des juxtapositions de volumes harmonieuses.



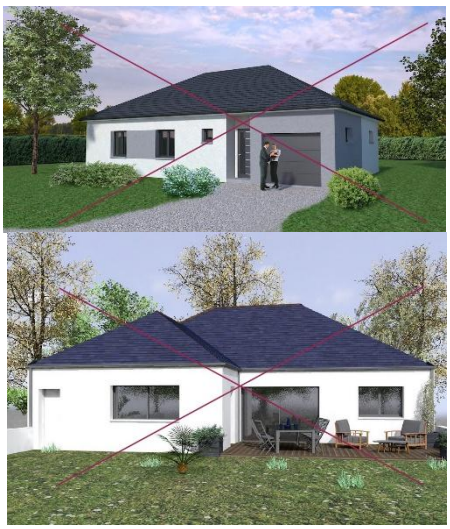
Toitures

Seuls les toits à double pente (1) seront autorisés sur les volumes principaux, pour des raisons d'harmonie paysagère à l'échelle du secteur global. La ligne de faîtage doit être parallèle à la plus grande dimension de la construction. Les toitures terrasses (2) seront autorisées uniquement sur les volumes secondaires (un seul niveau RDC uniquement) et devront être si possible accessibles. Les toitures monopente (3), 4 pans (4), les croupes (5)









et les ½ croupes (6) seront interdites. Seront aussi interdits tous rajouts, décors type colonnes, corniches ou moulures non justifiés.

Autres éléments

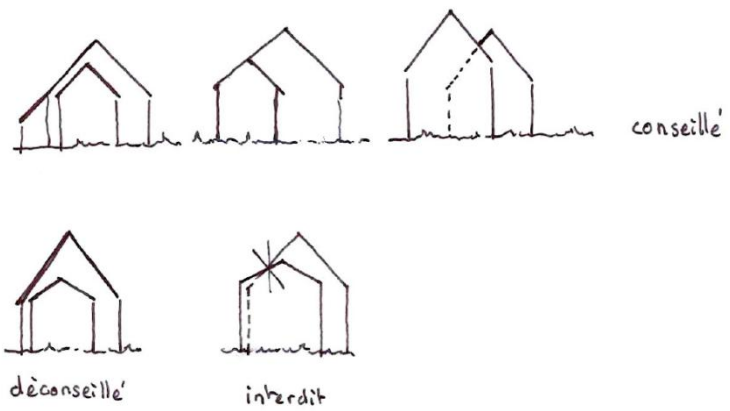
Tous les dispositifs techniques ou annexes (climatiseur, système de régulation aérothermique, motorisation de ventilation mécanique…) devront être entièrement intégrés aux bâtiments et ne pas former de saillie. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) ne doit pas être visible depuis les espaces publics.

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. Ils devront être décrits dans les dossiers de permis de construire (type, emplacement, insertion…)

Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale. Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faîtage du toit.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

Remarques



Il conviendra de prévoir, dès le projet initial, la possibilité d'évolution pour autoriser une extension future en harmonie avec l'existant (volumes, toiture).

1.4.7.2 Façades

Les façades devront être en enduit gratté fin ou taloché, dans les gammes des couleurs principales autorisées.



Les enduits extérieurs des murs doivent être de ton beige, sable, ou plus ocrés ton pierre ou mortier naturel, compatibles avec l'environnement naturel, à l'exclusion du blanc pur.

Les teintes principales autorisées pour les enduits sont repérées ci-dessous. Elles devront être dans des tons chauds, dans les nuances ocre-beiges. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).

Figure 3 : teintes principales d'enduit autorisées (d'après nuancier de couleur d'enduits minéral de Weber)



L'utilisation de couleurs plus vives, repérées ci-après est encouragée de manière secondaire pour souligner des éléments architecturaux par exemple (encadrements d'ouvertures ou autres, volume secondaire…). Elles devront être indiquées d'une manière explicite dans chaque dossier de permis de construire.



Figure 4 : teintes secondaires d'enduit autorisées (d'après nuancier de couleur d'enduits minéral de Weber)

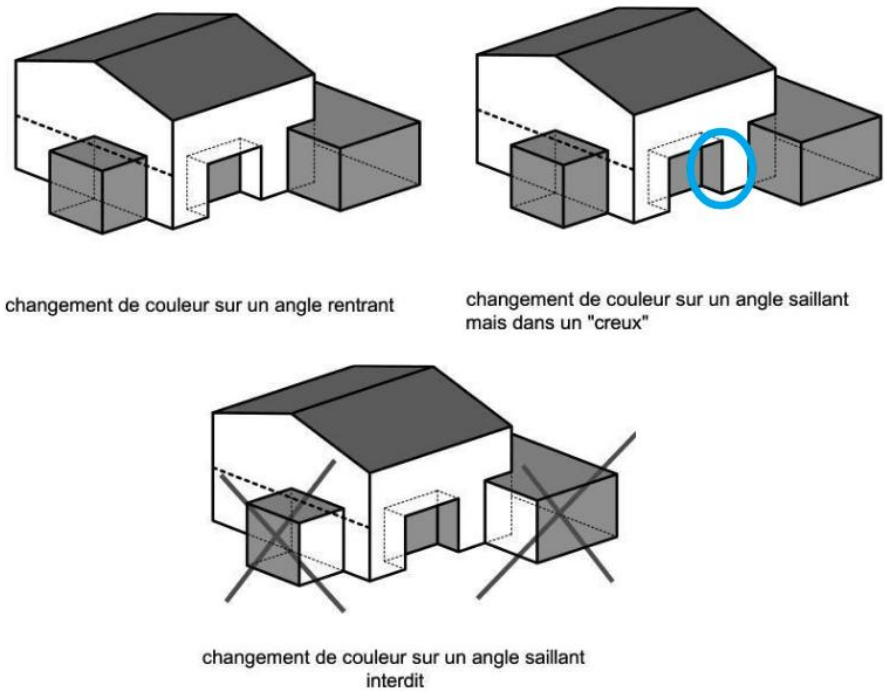
Figure 5 : teintes secondaires d'enduit autorisées (d'après nuancier de couleur d'enduits minéral de Weber)





Figure 6 : teintes secondaires d'enduit autorisées (d'après nuancier de couleur d'enduits minéral de Weber)

Les changements de couleur devront être traités uniquement sur des angles rentrant ou des angles saillant en creux tel que le montre le schéma suivant. Tout changement de couleur d'enduit sur un angle sortant est interdit.



Toutes les façades de la construction devront être traitées dans le même esprit, avec le même soin et sans disparités manifestes entre elles.

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment. Sont également interdits les enduits projetés, écrasés, grattés épais et de finitions « rustiques », le bardage PVC, les baguettes d'angle visibles (sauf si elles sont dans le ton de l'enduit), les matériaux reconstitués, imités et pastiche (fausses briques, faux pan de bois…). L'utilisation du PVC est proscrite, en dehors des menuiseries extérieures.

Des matériaux secondaires pourront être acceptés, dans leur teinte naturelle et dans une proportion de 40% maximum des façades. Ces matériaux devront accompagner l'architecture et non apparaître comme des touches :

- Le bardage bois : Ne seront acceptés que des bardages épais, pré-grisé de préférence et dans des essences qui tiendront dans la durée, type mélèze, red cédar, douglas, châtaigner ou peuplier rétifié, ayant un classement adapté. L'espèce de bois sera précisée dans le permis de construire
- Le bardage ardoise, zinc, cuivre ou panneaux composites
- Le parement pierre
- Le béton brut ou lasuré

Pourra être autorisée une couleur contrastante mettant en valeur un volume secondaire.

1.4.7.3 Menuiseries

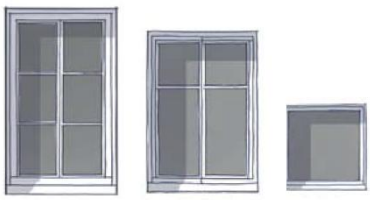
Ouvertures

Le style, le dessin et le matériau des menuiseries employées seront cohérents et en harmonie avec l'architecture de chaque bâtiment.

L'utilisation de l'aluminium et du bois est fortement encouragée.

Les ouvertures seront traitées aussi simplement que possible et toujours en cohérence avec la façade. Sur une même façade, les ouvertures seront ordonnancées et les linteaux alignés.

Les ouvertures seront à dominante verticale pour l'ensemble des percements, d'un rapport au moins égal à 2/3, à l'exception des baies vitrées qui pourront être traitées en fenêtres bandeaux. Pour une habitation contemporaine, des exceptions justifiées pourront être accordées.



Les ouvertures devront prendre en compte l'orientation de la parcelle, l'ensoleillement et ses apports calorifique, ainsi que la promiscuité et les vis-à-vis.

L'ensemble des menuiseries sera traité dans une même teinte (couleur uniforme et discrète, pastel ou foncée), avec possibilité de tonalité différente sur la porte d'entrée et du garage

(plus foncé ou plus clair). Le noir n'est autorisé que sous condition de création d'un ensemble architectural moderne de qualité.

Les parties visibles des menuiseries, ferronneries et contrevents entrant dans la composition des façades seront d'un ton évitant les couleurs vives.

Volets

Les volets-roulants seront autorisés à condition d'être intégrés. Les coffrets de volets roulants ne dépasseront pas du nu extérieur des façades et leur tablier se déroulera en retrait. (pas de caisson en appendice, ni masqué par un lambrequin).

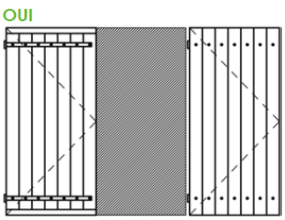




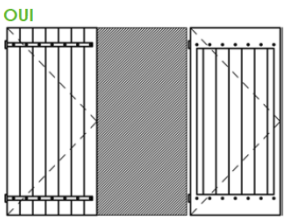
Les lames seront pleines ou semi-persiennées.

Les volets PVC seront interdits pour les façades donnant sur l'espace public.

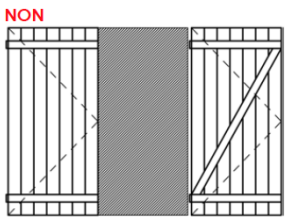
Les volets pleins pourront être autorisés, mais sans barre ni écharpe. Les volets doivent être conçus dans un souci d'équilibre et participent à l'animation de la façade. Les volets PVC seront interdits.



Volets à lames verticales
à clés et emboitures



Volets à panneaux



Volets à barres et écharpes

Une seule couleur devra être choisie pour les volets, à l'exclusion des tons non traditionnels tels que le jaune, violet…, la couleur des volets devra être en harmonie avec la teinte des menuiseries et des façades.

1.4.7.4 Toitures et couvertures

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

Les toitures des constructions principales, des extensions et des constructions annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m2 doivent présenter au moins deux versants de pentes comprise entre 40 et 45°.







Les toitures terrasses ou à un versant de faible pente (garantissant l'écoulement des eaux pluviales) seront autorisées, s'il existe un réel intérêt architectural.

Il serait souhaitable que les toit-terrasses soient végétalisés. Il est à noter que la végétalisation permet de redonner en espace vert la surface d'emprise au sol et de réduire ainsi l'imperméabilisation des sols, de renforcer l'isolation acoustique et thermique, et d'absorber une partie des eaux pluviales, limitant ainsi les débits dans les réseaux.

Cependant des matériaux de teintes sombres et mates pourront être utilisés. Dans ce cas, la présence d'un acrotère permettra de ne pas percevoir la pente « technique » du toit et d'éventuelles émergences diverses. Ces toitures terrasses feront l'objet d'un traitement soigné des acrotères de façon à les rendre invisible de la rue.

Les toitures des constructions annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m2 doivent présenter :

- soit au moins un versant de pente égale ou supérieure à 25°,
- soit une terrasse ou un versant à faible pente (garantissant l'écoulement des eaux pluviales). Dans ce cas, les couvertures doivent être d'un matériau de teinte identique à la construction principale.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

Les débords de toit pourront être autorisés, mais devront être simples.

Matériaux

La couverture des toitures à pente des constructions principales, des extensions et des constructions annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m2 doit être réalisée :

- en ardoise naturelle ou d'aspect similaire,

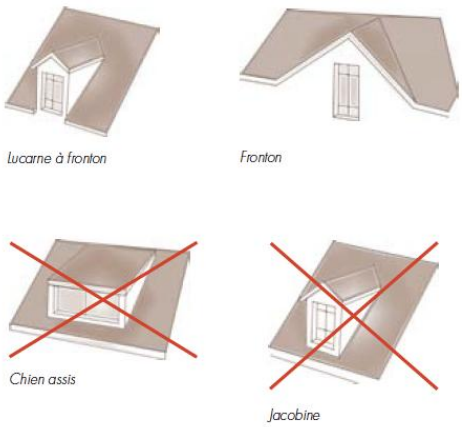
- en tuile plate vieillie brunie ou tuile mécanique de petite taille colorée dans la masse.

Le bac-alu ou le zinc sera autorisé pour les toitures plates, mais Il est souhaitable que celles-ci soient végétalisés. D'autres matériaux seront admis pour les vérandas et les panneaux solaires

Pour la couverture des autres constructions, d'autres matériaux sont autorisés à l'exclusion de la tôle non teintée et doivent respecter des colorations neutres.

Ouvertures

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le pan de la toiture et les lucarnes de type à deux pans ou à croupe. Les lucarnes rampantes type chien assis sont interdites.





Les lucarnes doivent être rectangulaires et de proportion plus haute que large. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser les deux-tiers de la largeur de la façade. Ils ne devront pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments.

Autres éléments

Les équipements techniques, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques et les éléments d'architecture bioclimatiques, doivent être parfaitement intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures rajoutées, et ne pas nuire à la qualité architecturale du bâtiment et de l'ensemble du site.

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, en particulier, devront être traités comme des éléments architecturaux à part entière, et parfaitement intégrés à la toiture et

posés de préférence sur les toitures les moins visibles de la rue (sous réserve d'une orientation optimale).

Tout matériel, type extracteur VMC, module de pompe à chaleur ou climatiseur sera proscrit sur les couvertures et les toitures terrasses.

1.4.8 CLOTURES ET MURETS TECHNIQUES

1.4.8.1 Généralités

Les éléments (clôtures, murets techniques, haies…) réalisées par l'aménageur ne devront pas être modifiées, altérées, démolies, rehaussées ou rabaissées ni remplacées par tout ou partie d'éléments différents.

Il en sera de même des plantations qui les accompagnent, plantées par l'aménageur, qui ne devront pas être abîmées, coupées ou autre, mais maintenue en bon état durablement et entretenue dans le temps par l'acquéreur.

1.4.8.2 Eléments techniques

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, fibre, eau, assainissement collectif, etc.) seront réalisés par l'aménageur.

Des murets techniques seront également réalisés par l'aménageur. Ils contiendront une boite aux lettres et le numéro d'adressage de la propriété.

Leurs emplacements et aspects ne devront en aucun cas être modifiés.











1.4.8.3 Clôtures

Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics réalisées par l'aménageur :

La hauteur maximale est limitée 1m80.

Les clôtures seront constituées :

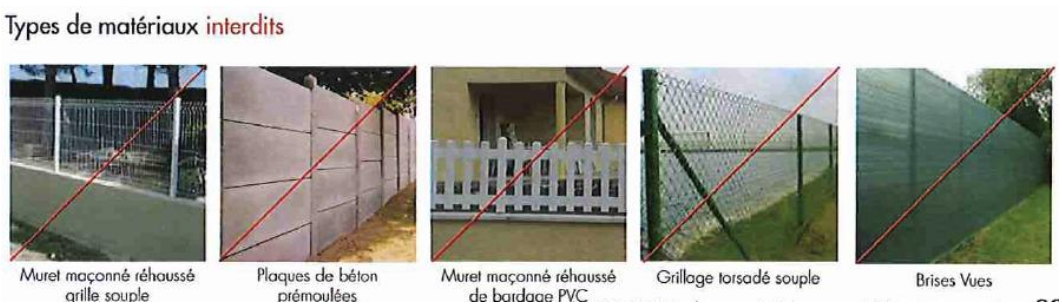
- Soit de haies bocagères et de grillages de type treillis soudé, ou de poteaux de châtaignier ou de robinier avec un grillage noué en acier galvanisé, plus resserré en partie basse, d'une hauteur de 1,25 m (limite avec un espace public circulé)
- Soit de grillages de type treillis soudé rigide ou de poteaux de châtaignier ou de robinier avec un grillage noué en acier galvanisé, plus resserré en partie basse, d'une hauteur de 1,45 m (limite avec un ouvrage public de type noue)

Elles devront être maintenues et entretenues par l'acquéreur.

Un séquestre devant notaire sera restitué à cette seule condition et sous réserve de vérification par l'aménageur.

Tous ces dispositifs seront de couleur grise (RAL 7024 graphite à RAL 7016 anthracite)

L'utilisation des plaques en béton ou de matériaux synthétiques, tôles, etc. est interdite.



<u>Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics à la charge des acquéreurs :</u>

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur bahut enduit ou en moellons de pierres locales jointoyées au nu du mur, d'une hauteur de 1 mètre maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses non opaques. La grille sera doublée d'une haie vive constituée d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 1,80 mètre.

- Soit d'un grillage de type treillis soudés simple ou de poteaux de châtaignier ou de robinier avec un grillage noué en acier galvanisé, plus resserré en partie basse, d'une hauteur de 1,25 mètre maximum en limite avec un espace public circulé, doublé d'une haie bocagère constituée d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 1,80 mètre.

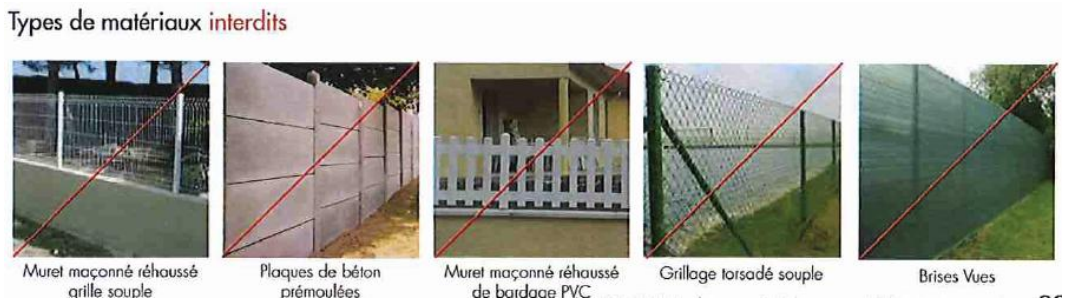
- Soit d'un grillage de type treillis soudé ou de poteaux de châtaignier ou de robinier avec un grillage noué en acier galvanisé, plus resserré en partie basse, d'une hauteur de 1m45 maximum en limite avec un ouvrage public de type noues et doublé d'une haie bocagère constituée d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Tous ces dispositifs seront de couleur comprise entre le RAL 7016 (gris anthracite) et le RAL 7024 (gris graphite).





L'utilisation des plaques en béton ou de matériaux synthétiques, tôles, etc. est interdite.



Les végétaux autorisés pour les haies sont les essences mellifères locales, utilisées de façon homogène : charme, houx, aubépine, if, cornouiller, viorne, fusain etc. Les végétaux de type résineux tels que Thuya, Chamæcyparis, Cupressocyparis, Cupressus… de même que les lauriers-cerises (Prunus laurocerasus) et les peupliers d'Italie sont interdits.

<u>Les clôtures en limites séparatives à la charge des acquéreurs :</u>

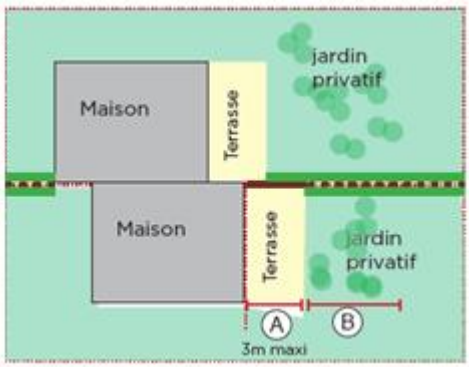
Elles seront constituées :

- soit de poteaux de châtaignier ou de robinier avec un grillage noué en acier galvanisé, plus resserré en partie basse, d'une hauteur maximale de 1,45m,
- soit d'une clôture composée de ganivelle en bois d'une hauteur maximale de 1,45m,
- soit d'un grillage de type treillis soudé d'une hauteur maximale de 1,45m,
- et doublées d'une haie vive constituée d'essences locales. Celle-ci sera entretenue et taillée régulièrement par les propriétaires et aura une hauteur maximale de 1,80m.

Au droit de terrasses sur une largeur de 3m maximum, uniquement pour les bâtis implantés sur une limite séparative, afin de favoriser l'intimité des usages, il sera autorisé une clôture en bois d'une hauteur de 1,80m maximum. Cette clôture sera accompagnée ou non par une végétalisation.

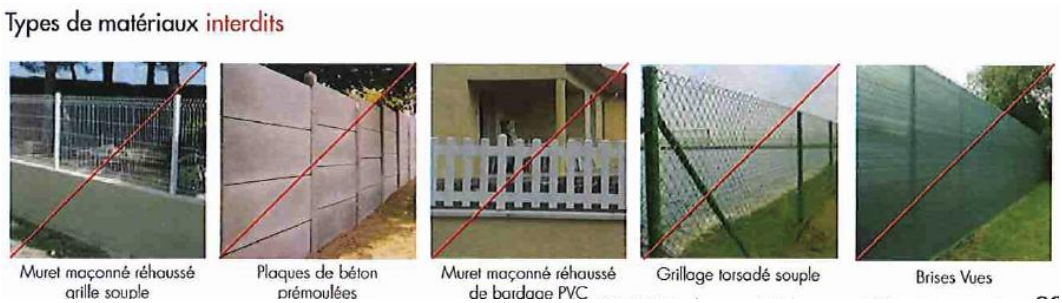
Hauteur de 1.8m sur 3m maximum





Tous ces dispositifs seront de couleur comprise entre le RAL 7016 (gris anthracite) et le RAL 7024 (gris graphite).

L'utilisation des plaques en béton ou de matériaux synthétiques, tôles, etc. est interdite.



Les végétaux autorisés pour les haies sont les essences mellifères locales, utilisées de façon homogène : charme, houx, aubépine, if, cornouiller, viorne, fusain etc. Les végétaux de type résineux tels que Thuya, Chamæcyparis, Cupressocyparis, Cupressus… de même que les lauriers-cerises (Prunus laurocerasus) et les peupliers d'Italie sont interdits.







1.4.8.4 Portail

Le portail sera proportionné à la clôture, de forme droite, et conçu en cohérence avec celle-ci (matériau et couleur). Sauf impossibilité technique avérée, la hauteur des seuils de portail et portillon de clôtures devra être supérieure de 10 cm à la hauteur de l'axe de la voirie.

Les places de stationnement situées en partie frontale des terrains, dites « places de jour » ne seront pas clôturées et ne devront en aucune façon être clôturées à posteriori.

1.4.9 STOCKAGE DES DECHETS

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers. Ce stockage ne devra en aucun cas être visible depuis l'espace public et constituer une verrue.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

Pour les voies en impasse des points de regroupement seront mis à disposition pour les jours de collecte en entrée de rue.

1.4.10 STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation :

- Le maintien des places de jour en l'état,
- La réalisation de places de stationnement en surface et/ou en rez-de-chaussée de la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation (hors logement social), sont obligatoires :

- deux places de stationnement de jour qui resteront non couvertes, non clôturés et directement accessibles depuis les voies ouvertes à la circulation automobile,
- deux places de stationnement minimum (compris les places de jour), pour une construction d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 m²,
- trois places de stationnement minimum (compris les places de jour), pour une construction d'une surface de plancher supérieure à 75 m².

Pour les constructions de logement social, sont obligatoires :

- deux places de stationnement par logement quelle que soit la surface de plancher.

1.4.11 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

50% de la surface du terrain devra être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée. La préservation des arbres existants sur les parcelles lors de l'acquisition est très fortement encouragée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement. La composition végétale sera résolument champêtre.

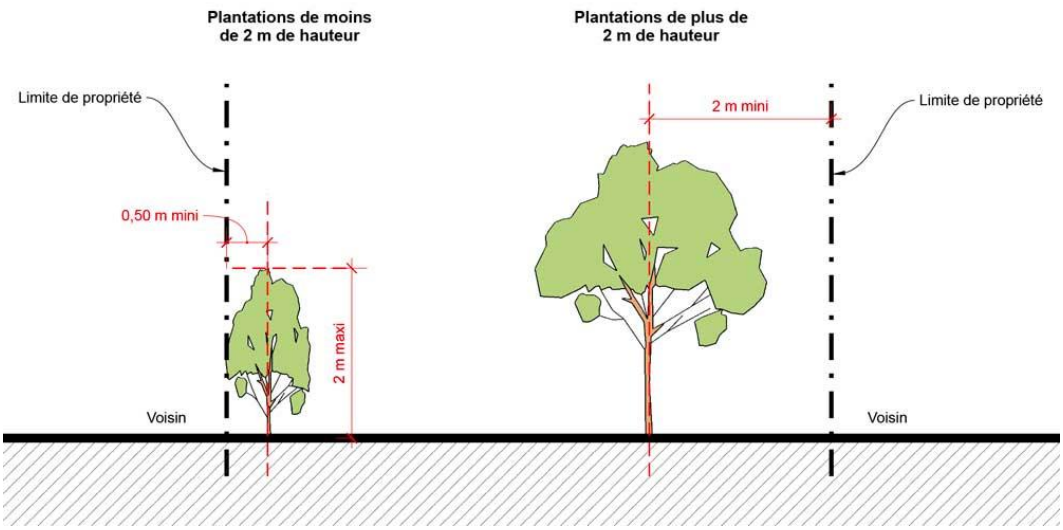
Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

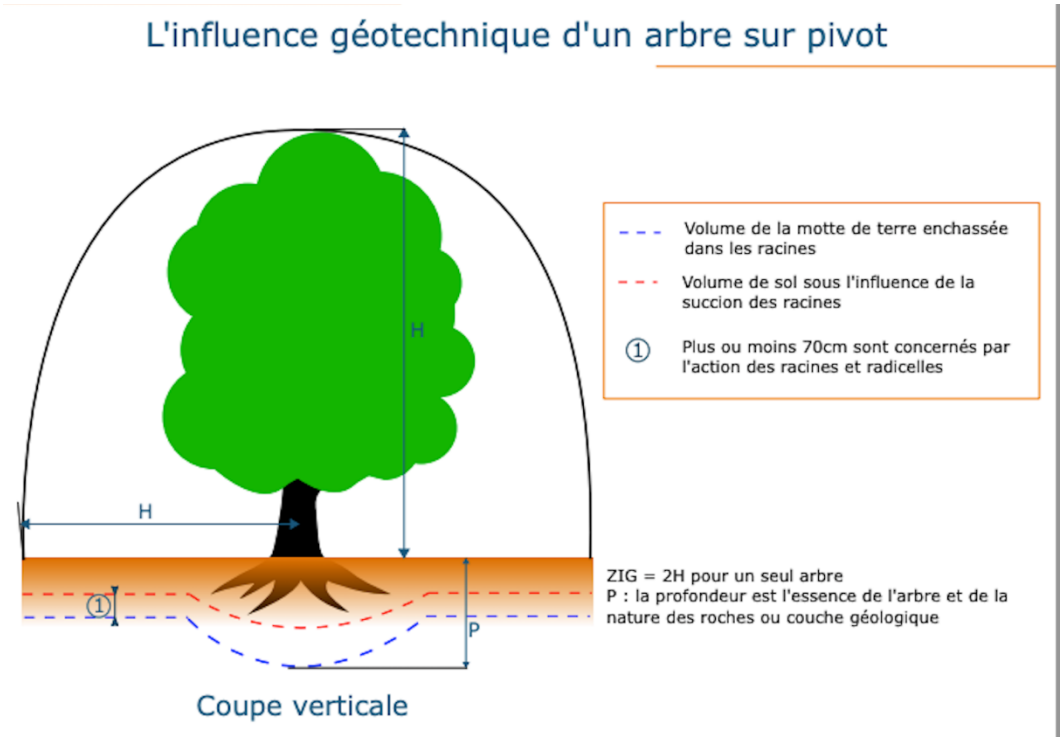
On veillera à l'implantation des arbres tiges en fonction de leur ombre portée : on privilégiera les essences caduques afin de profiter de l'ombre en été et de la lumière qu'elles laissent filtrer en hiver.

Les végétaux autorisés pour les haies sont les essences locales, utilisées de façon homogène : charme, houx, aubépine, if, cornouiller, viorne, fusain etc. Les végétaux de type résineux tels que Thuya, Chamæcyparis, Cupressocyparis, Cupressus… de même que les lauriers-cerises (Prunus laurocerasus) et les peupliers d'Italie sont interdits.

Les végétaux autorisés pour les espaces libres sont les essences indigènes. Il s'agit par exemple des bouleaux (Betula verrucosa et B. pubescens), charme (Carpinus betulus), chênes (Quercus pedunculata et Q. sessiliflora), érables (Acer campestre, A. platanoides, A. pseudoplatanus), merisiers (Prunus avium, P. padus, P. mahaleb), frêne (Fraxinus excelsior), tilleuls (Tilia div. sp.)...

Tous les jardins et haies devront être convenablement entretenus.





1.4.11.2 Piscine

Dans le cas de réalisation d'une piscine, le fond sera de couleur beige, grise, voire même noir. La couleur bleue est interdite.

1.4.12 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement :

- gérer à la parcelle (par stockage et infiltration) une pluie double vicennale (deux pluies d'occurrence vicennale consécutive)
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie…
- Mettre en œuvre une surface de vitrage au moins égale à 1/6e de la surface habitable des pièces (hors exceptions autorisées par l'arrêté du 11 décembre 2014)
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques
- Traiter les protections solaires nécessaires dans l'écriture architecturale du bâtiment (protections solaires, ventilations naturelles, inertie intérieure des bâtiments) : mettre en œuvre des protections solaires sous la forme de débords de toitures et de brise-soleils dimensionnés en fonction de l'exposition (brise-soleils de type casquettes ou débords de toiture au Sud et stores extérieurs à lamelles à l'Ouest et à l'Est).

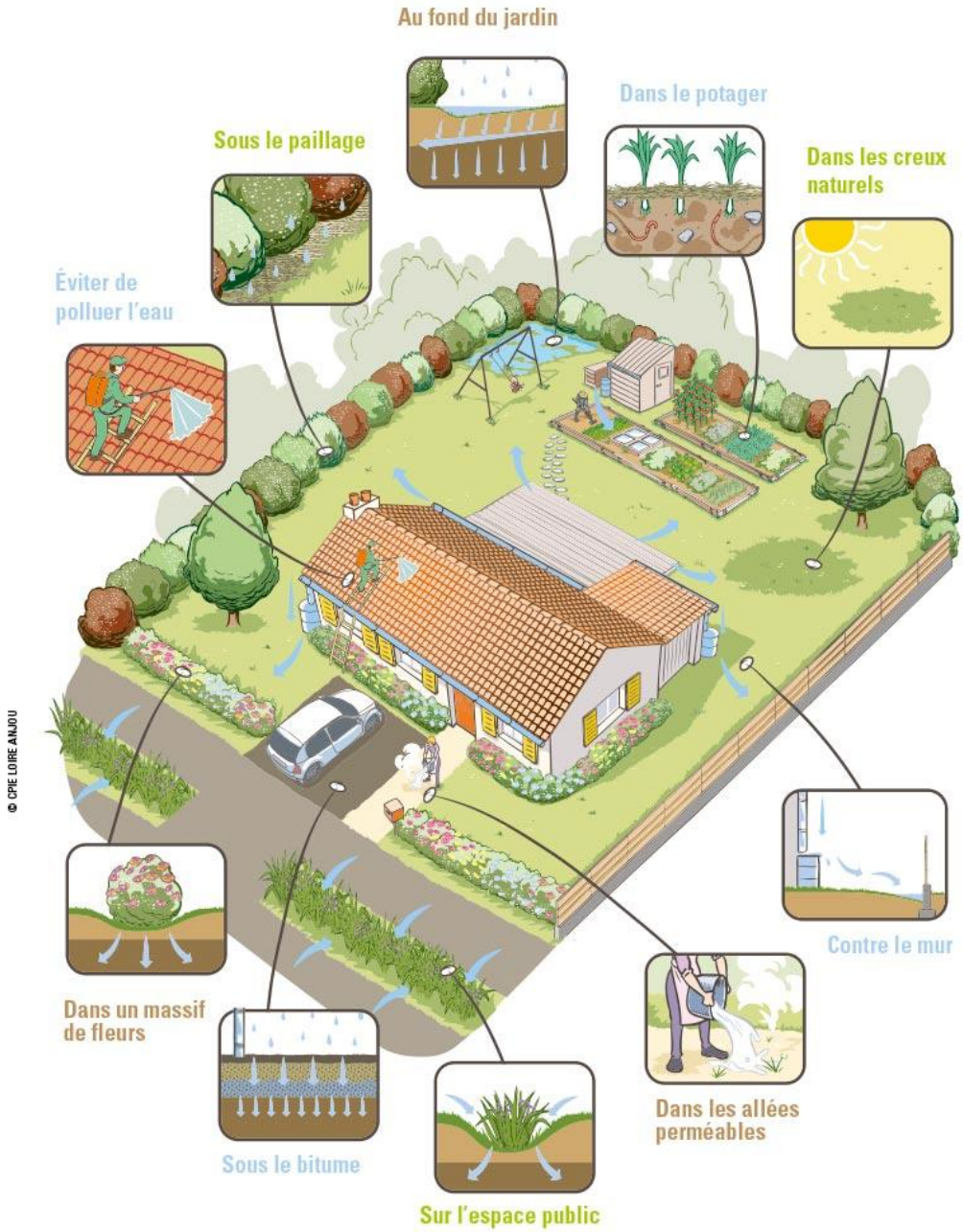


Figure 7 : Quels dispositifs pour gérer les eaux pluviales à la parcelle ? (Source CPIE Loire Anjou)

1.4.12.2 Les énergies et matériaux renouvelables

Dans le but de promouvoir des constructions exemplaires sur le plan énergétique, il est conseillé d'opter pour au moins une ou deux sources d'énergies renouvelables et de concevoir la maison selon les principes du bioclimatisme :

- Jardin exposé Sud.
- Pièces de vie exposées Sud.
- Installation de protections solaires sur les façades concernées.

Il est également recommandé d'opter pour des matériaux biosourcés, recyclables, réutilisables, renouvelables et disposant d'un écolabel.

1.4.12.3 Aspects architecturaux

Le traitement des limites de propriété joue un rôle très important dans l'insertion paysagère du bâti, notamment sur la limite avec l'espace public qui participe grandement à la qualité du paysage

Les volumes devront relever d'une réelle réflexion architecturale, tant au niveau des choix formels, de la pertinence du positionnement et de l'intégration du bâtiment dans le site.

Il est préconisé que les constructions s'implantent dans les zones définies au plan, avec le souci d'optimiser l'ensoleillement de la maison et de minimiser les ombres portées d'hiver sur la maison voisine.

Le bâti sera en outre positionné de manière à aménager des jardins d'agrément exposés le plus favorablement vis-à-vis de la configuration de chaque parcelle. Ils profiteront ainsi du meilleur ensoleillement.

L'implantation des maisons doit également tenir compte de la gestion de la mitoyenneté, ainsi que de la perception des volumes depuis l'espace public.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être conçues afin de créer, une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse. Les bâtiments devront obligatoirement s'inscrire dans le périmètre d'emprise constructible défini selon le plan de prescriptions graphiques.

Le projet devra être adapté à la réalité du terrain (topographie, accès, orientation, perspectives…). Les terrassements seront à éviter afin de respecter le terrain naturel. Les concepteurs devant limiter au maximum la création de talus ou de différences de niveaux trop visibles. Les terrassements nécessaires à l'implantation des bâtiments seront obligatoirement limités et traités de façon à équilibrer les déblais et remblais. Les talus trop importants seront interdits. Les talus seront systématiquement plantés.
En règle de base, c'est la maison qui s'adapte à la parcelle et non l'inverse.

Il faut aussi prévoir dès la construction, la possibilité d'évolution, pour permettre une extension future en harmonie avec l'existant (volumes, toitures…).

1.4.12.4 Aspects paysagers

Le traitement des limites de propriété joue un rôle très important dans l'insertion paysagère du bâti, notamment sur la limite avec l'espace public qui participe grandement à la qualité

du paysage, mais également dans la gestion des eaux pluviales (réduction du ruissellement, absorption).

En outre, des espaces bien conçus participent grandement à lutter contre les effets d'ilot de chaleur.

Pour nous contacter

- VERDI Ingénierie Cœur de France

Agence de Chartres

6, avenue Nicolas Conté | Escalier 3
28 000 - Chartres

+33 2 37 90 12 54
coeurdefrance@verdi-ingenierie.fr

Cabinet Lionel VENTURINI - Architecte coordonnateur du Lotissement

30, rue Lamouroux
47 000 - Agen

16, impasse Gabriel Laurens
31 110 - Bagnères du Luchon

+33 6 16 34 17 69
nc.venturini@sfr.fr

Chartres Aménagement
+33 2 37 22 05 28
xxx@chartres-amenagement.com

14, rue Saint-Michel
28 000 - Chartres
SIRET :

Mairie de Saint-Prest
+33 2 37 22 22 27
xxx@xxx.fr

78, rue de la République
28 300 - Saint-Prest
SIRET :