



# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'AUNEAU

DEPARTEMENT DE L'EURE-ET-LOIR

## REGLEMENT DES LOTISSEMENTS

Arrêté le 17 octobre 2013

Approuvé le 12 novembre 2014

PIECE DU PLU

**6.5.**

Cittànova

[www.cittanova.fr](http://www.cittanova.fr)





R.N. 10 - les Propylées - 2, Allée Prométhée  
 BP 53 - 28001 Chartres Cedex  
 Tél. 02 37 88 10 60 - Fax. 02 37 30 18 85  
 e-mail : interpromotion@wanadoo.fr

**REÇU LE**  
 23 JUIN 2005  
**MAIRIE AUNEAU**

Courrier arrivé  
 14 JUIN 2005  
 SAU - ADS

EQUIPEMENT CHARTRES  
 14 JUIN 2005  
 ARRIVEE COURRIER

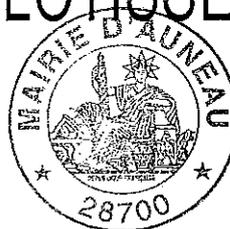
**COMMUNE D'AUNEAU**

**AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT  
 "LA VALLEE"**

**DOSSIER AUTORISATION DE LOTIR**

**REGLEMENT DE LOTISSEMENT**

plan joint au dossier  
 ayant fait l'objet de  
 mon arrêté en date du 23 JUIN 2005



INDICE	DATE	DRESSE PAR	VERIFIE PAR	APPROUVE PAR	MODIFICATIONS
0	30-04-04	H.B	H.B	Ph.B	EMISSION
1	18-06-04	H.B	H.B	Ph.B	RELEVEMENT EU - REJET PARTIEL EP AU FOSSE
2	29-07-04	H.B	H.B	Ph.B	MODIFICATION PARCELLES

Echelle:	Affaire:
	V779-28
Pièce:	Date:
5	AVRIL 2004

J.P. FRANCHET - ARCHITECTE D.P.L.G.  
 7, Rue de la bienfaisance - 28 600 LUISANT  
 TEL : 02 37 34 09 83 - FAX : 02 37 91 10 58  
 E-mail : Franchet-jean-paul@wanadoo.fr

CENTRE ATHÉNA  
 58 RUE DU GRAND FAUBOURG  
 28000 CHARTRES



Téléphone : 02 37 21 21 00  
 Télécopie : 02 37 21 44 00  
 E-mail : chartres@irisconseil.fr  
 Web : www.irisconseil.fr

## REGLES GENERALES DE CONSTRUCTION

Les seules constructions autorisées sur le lotissement de « La Vallée » seront les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées ou non.

Les professions libérales pourront être autorisées à l'intérieur de l'habitation.

Les professions commerciales et artisanales seront interdites.

### **COUVERTURES :**

Les seuls matériaux autorisés en couverture seront :

- l'ardoise naturelle ou tout matériau similaire.
- La tuile plate vieillie brunie supérieure ou égale à 22 unités au mètre carré ou tout matériaux d'aspect similaire.

### **LUCARNES :**

Les lucarnes devront être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture. Le fronton et les tympans devront être en bois, maçonnerie ou pierre. Les ouvertures devront affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Les châssis de toiture seront autorisés uniquement sur façade arrière et devront être réalisés en encastré dans le plan de la toiture.

### **MENUISERIES EXTERIEURES :**

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres sera généralement le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) devra s'harmoniser avec les enduits des façades.

### **FACADES :**

Sont autorisés :

- Les enduits réalisés au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou broyée.
- Les parements en pierre de taille apparente. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.
- Les murs en moellons de pierres locales.
- Les enduits seront choisis parmi les références définies par l'Architecte. La marque définie n'est en aucun cas imposée mais constitue seulement un type référencé.

## CLOTURES :

Les clôtures devront figurer dans le dossier de demande de permis de construire qui devront comporter :

- leur implantation sur le plan masse dessiné au 1/200<sup>ème</sup>
- une élévation sur voie, sur limites séparatives et sur fond de parcelle : plan de détail au 1/100<sup>ème</sup>

Dispositions générales  
Les murs devront être :

- Soit en enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou broyée
- Soit en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur

### Clôture sur voie publiques

Elles devront être réalisées :

D'un mur plein d'une hauteur maximum d'un mètre, dans la continuité des murs existants surmonté ou non d'une grille ou grillage peints (les couleurs vives sont à proscrire). L'ensemble ne devra pas excéder 2 m.

Les murs pleins, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie d'essences locales.

Les poteaux en béton et la plaque, béton sont interdits.

Les coffrets de raccordement à l'électricité, au gaz et boîtes aux lettres seront impérativement encastrés.

### Clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle

Elles doivent être réalisées :

D'un mur plein d'une hauteur maximum de 1.20 m, dans la continuité des murs existants surmonté ou non d'une grille ou grillage peints (les couleurs vives sont à proscrire). L'ensemble ne devra pas excéder 2 m.

Les murs pleins, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie d'essences locales.

Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits.

## PLANTATIONS

Les limites séparatives seront plantées de haies vives suivant références définies par l'Architecte.

Le plan masse déposé avec la demande de permis de construire devra comporter outre les haies vives sur les limites séparatives, l'implantation d'arbres à hautes tiges avec un minimum d'un sujet par 120 m<sup>2</sup> de jardin.

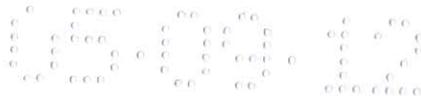
Ces arbres devront être choisis suivant références de l'Architecte.

Avant dépôt du permis de construire, chaque acquéreur devra soumettre pour accord son projet à Monsieur FRANCHET, Architecte Conseil, 7 rue de la Bienfaisance 28600 LUISANT afin de préserver une harmonie de l'ensemble immobilier.

L'avis de Monsieur FRANCHET sera joint à la demande de permis de construire.

L'architecte aura la faculté d'imposer une homogénéité de pentes et toitures, matériaux, etc...

Pour la totalité des autres règles de construction, les acquéreurs devront se reporter aux règles du secteur concerné du Plan d'Occupation des Sols et du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'AUNEAU.



03 SEP. 2012

DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR

Commune d'AUNEAU

"La Volière"



**PA 10  
REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

plan joint au dossier  
ayant fait l'objet de  
mon arrêté en date du



**PREAMBULE**

Le présent règlement, en application du décret n° 77-840 du 26 juillet 1977, définit les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, concernant notamment, les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que l'aménagement de leurs abords et clôtures.

Le règlement du lotissement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif du terrain, bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente, revente ou location.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Les équipements publics et notamment les transformateurs E.D.F. ne sont pas concernés par les règles de ce document.

Des dispositions propres au lotissement "La Volière" sont édictées dans le Plan Local d'Urbanisme d'AUNEAU, par le secteur 1AUH.

Pour faciliter la prise de connaissance des règles par les futurs constructeurs le présent règlement reprend in extenso le règlement de la zone 1AUH en vigueur à la date de l'autorisation d'aménager. Les impositions complémentaires sont ajoutées en encadré dans les articles du règlement du P.L.U. Ces règles spécifiques sont plus restrictives que le P.L.U., elles s'appliquent en priorité sur ce dernier.

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants, et R.123.21 et suivants du code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme dont fait partie le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune d'Auneau, située dans le département de l'Eure-et-Loir.

#### ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles :

- du Code de l'Urbanisme : L.111.3, R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21.
- du Code de la Construction et de l'Habitation,
- du Code Civil,
- du Code Minier,
- du Code Général des Impôts,
- de la Loi du Commerce et de l'Artisanat,
- du Règlement Sanitaire Départemental,
- relatives aux Servitudes d'Utilité Publique,
- relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- relatives à la domanialité publique (Code de la Voirie Routière),
- relatives à l'environnement,
- relatives aux lotissements,
- relatives au classement des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral du 23 mai 2000),
- relatives à l'arrêté ministériel du 29 juillet 1998.

Par ailleurs, les prescriptions concernant l'édification des clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les ravalements les coupes et abattages d'arbres et les défrichements s'appliquent dans toutes les zones :

- a) clôtures : l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue aux articles R.441-1 à R.441-11 du code de l'urbanisme.
- b) installations et travaux divers : les installations et travaux divers sont soumis à déclaration préalable aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- c) démolitions : les démolitions sont soumises au permis de démolir prévu aux articles R.430-1 à R.430-27 du code de l'urbanisme.
- d) ravalements de façade : les ravalements sont soumis à déclaration préalable prévue aux articles R.422- 2 et suivants du code de l'urbanisme.
- e) coupes et abattages d'arbres : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan.
- f) défrichements : Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du code forestier.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en zones et secteurs délimités sur les documents graphiques du dossier de modification à l'échelle 1/10 000<sup>ème</sup> (pour la totalité de la commune) et 1/5000<sup>ème</sup> pour le centre-ville.

La zone urbaine :

- UA
- UB, avec le sous-secteur UBi,
- UC
- UD
- UE
- UX, avec les sous-secteurs UX1, et UXm

Les zones à urbaniser :

- 1AUh
- AUh
- 1AUp
- 1AUx, AUx
- 1AUy

La zone agricole :

- la zone A

La zone naturelle et forestière :

- la zone N et les secteurs Na, Nb, Nh, NI, Nlr avec les sous-secteurs Nai, Nbi, Nli

La destination de chaque zone est définie dans le présent règlement. La délimitation correspondante est reportée sur les documents graphiques dits « plans de zonage ».

Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

Les espaces boisés classés :

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Les emplacements réservés :

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-2 et R.123-17 du code de l'urbanisme.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par un dessin spécifique, et sont en outre énumérés sur une liste spéciale.

### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

# CHAPITRE 1 : ZONE 1 AUH

## CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur 1AUH est destiné à recevoir une urbanisation à court terme sous la forme d'opérations d'ensemble mixtes comprenant du logement.

## DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur 1AUH est destiné principalement à l'habitat et son urbanisation doit être compatible à l'orientation d'aménagement et de programmation.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 AUH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole.
- Les installations classées soumises au régime de l'autorisation.
- Les carrières, extraction de matériaux et gravières.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs (maisons mobiles, bungalows....).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plan d'eau ou d'étangs.

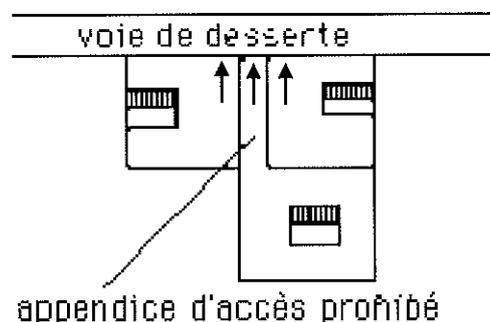
**ARTICLE1 AUH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation des zones, à condition qu'elles soient menées dans une opération d'ensemble et qu'elles soient compatibles aux orientations d'aménagement et de programmation.
- Les abris de jardins et annexe de l'habitation sous réserve du respect des caractéristiques énoncées à l'article 11.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les constructions d'usage artisanal et commercial sont admises sous réserve d'être uniquement liées aux besoins de la zone (exemple : médecin, infirmier, ...).
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement et la vocation ultérieure de la zone.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE1AUH3 - ACCES ET VOIRIE****1) ACCES :**

L'accès doit se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

**2) VOIES A CREER :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Les voies de desserte ne doivent pas dépasser 5 mètres de chaussée.

Les voies à usage exclusif des piétons et cycles doivent avoir une largeur libre de 1,5 m minimum.

## ARTICLE 1AUH4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### 1 - EAU POTABLE

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales. Les mêmes dispositions s'appliquent aux opérations d'ensemble.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

#### Eaux de piscines :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

### 3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Les réseaux d'électricité et téléphone doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

**ARTICLE 1AUH5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

Voir annexe n ° 6 du présent règlement.

**ARTICLE 1AUH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long des départementales RD 18e t18<sup>5</sup>:

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 10 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie

Le long des autres voies:

50 % de la façade principale des constructions devra être construite dans une bande comprise entre 0 et 8 m à compter de la limite de propriété de la voie publique.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les 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...).

Pour les lots 4 à 6, 9 à 12 et 22 à 32, la façade du garage sera implantée sur le trait d'implantation figurant au plan PA4.

Sur ces lots, des modèles de constructions sont imposés, ils figurent au plan PA4 et sont définis dans l'annexe n° 5.

Pour les autres lots, le garage sera positionné au bout des places de jour repérées au plan PA4.

**ARTICLE 1AUH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

Les constructions à toiture terrasse (utilisable comme telle) sont interdites en limite séparative.

**Marge inconstructible**

Toute nouvelle construction est interdite dans les marges inconstructibles de 5 mètres figurant sur le document graphique.

**Exceptions :**

La règle précédente ne s'applique pas

- pour les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 8 m<sup>2</sup>.
- pour les 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, ...).

**ARTICLE 1AUH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUH9 -EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°1), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

**ARTICLE 1AUH10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage et 6 m à l'acrotère.
- Pour les annexes isolées, hauteur au faîtage est limitée à 4,5 m

**Exceptions :**

- La règle précédente ne s'applique pas :
  - pour les 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, ...).

La dalle rez-de-chaussée sera à + 20 cm maximum au dessus du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction.

**ARTICLE 1AUH11 - ASPECT EXTERIEUR****1- FACADES :**

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Les enduits seront grattés pour les parties courantes.

Les modénatures sont obligatoires en encadrement de porte, porte-fenêtre et fenêtre. Elles seront grattées, lissées ou talochées.

Un soubassement de 0 m 60 minimum en façade avant est également obligatoire. Il sera gratté, lissé ou taloché.

La peinture blanche est interdite pour les volets traditionnels et les portes d'entrées et les portes de services.

On ne mélangera pas des volets traditionnels et des volets roulants sur une même façade.

Sont autorisés pour tous les bâtiments, les aspects de façade suivants :

- Les murs végétaux
- Les murs « ton pierre » ou de couleur pastelle
- Les murs d'aspect moellons de pierres locales
- Les bardages en bois

Sont interdites les peintures de teintes vives.

## 2- TOITURES

Pour la couverture, sont interdits les matériaux d'aspect suivant :

- tôle ondulée plastique ou métallique,
- fibro-ciment,
- matériaux synthétiques imitant les matériaux de couverture locaux (ardoise, tuile, ...)

Les tuiles seront en terre cuite de 20 unités au m<sup>2</sup> minimum, à pureau plat et de teinte nuancée. Les tuiles ardoisées sont autorisées.

- Sur les lots 4 à 6, 9 à 12 et 22 à 32, les toitures seront à 35°.

- Sur les autres lots, lorsqu'il n'y a pas d'accolement en limite séparative, les pentes de toitures seront de 35° pour les R+1, entre 40° et 45° pour les R et R+ combles.

En cas d'accolement en limite séparative, et dans une configuration ou une autre construction peut venir s'accoler sur la même limite, les pentes seront de 40° pour les R, R+combles et R+1.

Les velux auront une taille maximum de 114\*118, il n'y en aura pas plus de 2 de cette taille par plan de toiture.

### 3 - CLOTURES

#### Dispositions générales :

Les clôtures en limite de zone agricole devront être suffisantes pour empêcher la divagation des animaux domestiques.

Les murs doivent être :

- soit en enduit de type mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou broyée,
- soit de type moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

#### Dispositions particulières :

Clôtures sur façade d'accès :

Pour les constructions à usage d'habitat, les clôtures seront constituées de simples murets de 0,60 m de hauteur doublés d'une haie végétale.

Les plaques d'aspect béton sont interdites.

Clôtures faisant la jonction entre la construction principale et la limite séparative de propriété

Les clôtures en continuité de la construction pourront être réalisées en grillage d'une hauteur n'excédant pas 1,20 m.

Clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle :

Elles devront être réalisées soit :

- d'un mur plein n'excédant pas les 2 m de hauteur,
- d'un grillage de couleur sombre, d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m, doublé d'une haie d'essences locales.

#### Les prescriptions suivantes sont reprises au plan PA9.

Les haies doublant les murets prévus par le P.L.U. sur les façades d'accès seront de 1,35 m de hauteur.

En façade avant, les clôtures séparatives ou latérales seront constituées de grillages de 1,20 m et de haies de 1,35 m.

Les clôtures faisant la jonction entre la construction principale et la limite séparative de propriété seront constituées comme prévu par le P.L.U. par un grillage d' 1 m 20 de hauteur et un portillon de 1,20 m de hauteur permettant de traverser ce grillage qui sera doublé d'une haie d' 1,80 m.

En façade arrière, sur tous les lots, les clôtures séparatives ou latérales seront constituées d'un grillage d' 1 m 50 et de haies d' 1 m 80 , à l'exception des lots 14 à 21 pour lesquels la clôture située le long de la RD sera constituée d'un grillage d' 1 m 80 doublé ou non d'une haie.

Le long des places de jour entre la clôture sur voie d'accès et la maison pourront être réalisé soit :

- un muret de 0,60 m doublé d'une haie d' 1,35 m et percé d'un portillon de 0,60 m de hauteur,
- un grillage d' 1,20 m doublé d'une haie d' 1,35 m et percé d'un portillon d' 1,20 m de hauteur maximum.

Sur les lots 1, 2, 4 à 6, 9 à 12 et 16 à 32, afin d'assurer la séparation entre deux terrasses, il sera autorisé la mise en place soit :

- d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m sur une longueur maximum de 4 m,
- d'un écran visuel en bois d'une hauteur maximum de 2 m sur une longueur maximum de 4 m,

## ARTICLE 1AUH12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.

Une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Une place couverte est obligatoire pour chaque habitation.

## ARTICLE 1AUH13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige.

Les opérations doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, représentant 25 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération avant division. Ces espaces doivent être enherbés ou plantés.

Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.

Les essences utilisées pour les haies des constructions à usage d'habitation devront respecter l'annexe 4 du présent règlement.

Sur chaque parcelle sera au minimum planté un arbre à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> non bâti pour les terrains de moins de 400 m<sup>2</sup> et un arbre à haute tige pour 150 m<sup>2</sup> non bâti pour les terrains de plus de 400 m<sup>2</sup>.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUH14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Voir annexe n° 6 du présent règlement.

# ANNEXES

## ANNEXE N°1:

# CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

Domaine	Objectif	Thématique	Préconisations
AMENAGEMENT	Optimiser la ressource foncière par des formes adaptées au contexte urbain	Formes urbaines	Favoriser des typologies urbaines compactes, économes en ressources terrain, qui concilient la production d'un espace au caractère urbain (usage et formes) et les aspirations résidentielles des habitants.
		Les espaces extérieurs dans les aménagements	Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements en accompagnement des constructions et des espaces publics (voirie, place...).
	Tendre vers des éco-aménagements où les caractéristiques physiques et climatiques sont intégrées à la conception de l'aménagement	Cycle de l'eau	Favoriser la présence du végétal afin de faciliter la gestion des eaux pluviales (espaces tampons limitant les vitesses d'écoulement, rétention d'eau, abaissement des charges polluantes).
			Limitier l'imperméabilisation des sites et définir une stratégie de gestion des eaux pluviales, au plus proche du cycle naturel de l'eau, qui favorise leur écoulement en surface avant de les restituer au plus près du milieu.
Prendre en compte l'offre de services du quartier dans lequel s'insère l'aménagement	Energie	Concevoir des aménagements dont les besoins en énergie sont évalués et limités.	
		Identifier les flux principaux qui irriguent le projet dans son quartier pour en déduire un maillage et une desserte favorisant l'accessibilité pour tous, la mobilité douce et les transports en commun.	
BATIMENT NEUF	Être en harmonie avec le milieu d'accueil en considérant ses atouts et contraintes	Morphologie et orientation des bâtiments	Définir des morphologies et organiser les espaces pour profiter des atouts du lieu et garantir un confort d'été et un éclairage naturel, tout en minimisant les pertes d'énergie.
	Améliorer la qualité du bâti	Qualité des ouvertures	Favoriser le captage solaire passif et l'éclairage naturel et systématiser les protections solaires externes des baies du Nord-Est au Nord-Ouest.

		Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation réglementaires.
		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
		Energies renouvelables	Proposer les énergies renouvelables en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.
		Végétalisation	Végétaliser les toitures, les pieds de façades et les façades.
	Accroître l'efficacité des installations techniques	Puits canadien/ ventilation double flux	Favoriser le préchauffage ou le rafraîchissement de l'air neuf par puits canadien.
			Favoriser la ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité de l'air.
		Maîtrise des consommations d'électricité	Limiter les consommations d'électricité spécifiques dans les bâtiments à usage d'habitation.
	Maîtrise des consommations d'eau	Favoriser les systèmes de récupération d'eaux pluviales pour couvrir une partie significative des besoins ne nécessitant pas d'eau potable.	
	Construire des bâtiments « écologiques »	Matériaux et systèmes constructifs	Privilégier des procédés constructifs et matériaux qui limitent les impacts sur l'environnement et opter pour des matériaux qui ne nuisent pas à la qualité de l'air intérieur.
	BATIMENT A REHABILITER	Réhabiliter pour approcher les performances réglementaires du « neuf »	Isolation thermique
Qualité des ouvertures			Adopter des baies qui limitent les déperditions d'énergie et prendre en considération les apports solaires (étudier les occultations extérieurs pour tendre vers un confort d'été).
Efficacité des moyens de production de chauffage			Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
Energies renouvelables			Proposer les énergies renouvelables en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.

# ANNEXE N°2:

## DEFINITIONS

---

**Accès** : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Acrotère** : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

**Alignement** : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

**Annexe** : tout édifice d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup>, détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses).

**Clôture** : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

**Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)** : rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

**Comble** : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par une voûte.

**Emplacement réservé** : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

**Emprise au sol** : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute et la surface de l'unité foncière.

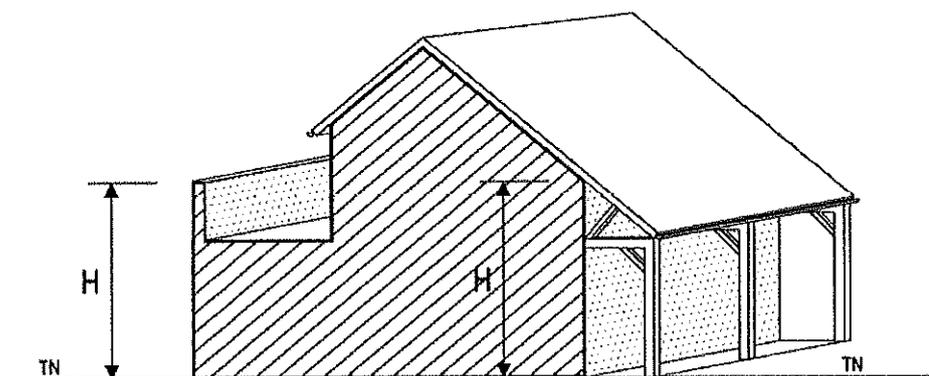
**Façade** : paroi extérieure d'une construction.

**Faîtage** : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants. La cote du faîtage est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

**Hauteur absolue** : hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée.

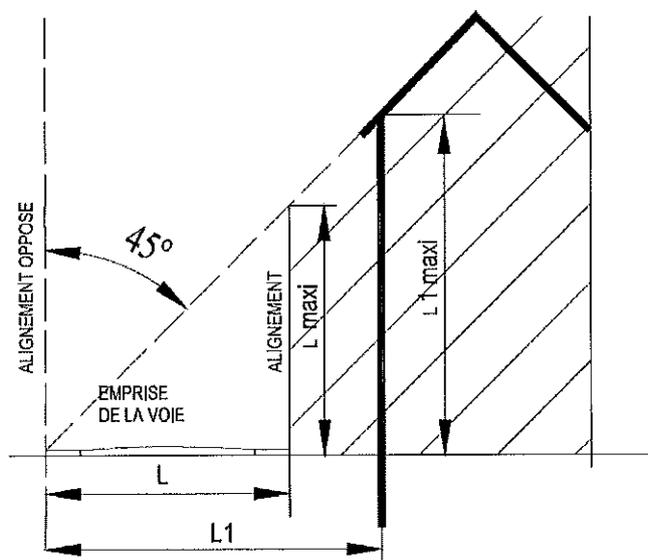
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur absolue se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction du terrain naturel existant avant travaux.

**Hauteur de façade :** la hauteur de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère).



**Hauteur maximale :** différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

**Hauteur relative :** Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsque la construction est en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure de voies privées, la largeur effective étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.



**Limite séparative :** limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

**Parement :** matériaux de surface visible d'une construction.

**Pignon :** mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

**Reconstruction :** construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

**Restauration** : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

**En Retrait** : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement.

**Surface de plancher** : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

**Unité foncière** : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

**Voirie** : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

# ANNEXE N°3:

## REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

(Article 12 des chapitres des zones)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT :</b>	
Constructions individuelles à usage d'habitations hors opération d'ensemble	1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Opérations d'ensemble à usage d'habitation et groupes d'habitations (pour l'instruction des permis d'aménager)	10% du nombre de lots envisagés en places publiques (ou dites « visiteurs »)
Constructions collectives à usage d'habitations	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place
Foyer de personnes âgées et maison de retraite	1 place pour 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-3 du code de l'urbanisme	Au moins 1 place par 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
---	--

<b>ACTIVITES :</b>	
Etablissement industriel ou artisanal	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage
Entrepôt	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage
Immeuble à usage de bureaux – services	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce jusqu'à 300 m <sup>2</sup>	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée

Commerce pour les unités de surface de 300 m <sup>2</sup> à 2000 m <sup>2</sup>	7 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de planche affectée à cet usage et jusqu'à 2000 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Commerce à partir de 2000 m <sup>2</sup> de SHON	7 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de planche affectée à cet usage jusqu'à 2000 m <sup>2</sup> et une place supplémentaire par tranche de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Hôtel, restaurant et résidence séniors	1 place de stationnement pour une unité et 1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant réception, conférence...
<b>EQUIPEMENTS :</b>	
Etablissement d'enseignement du 1 <sup>er</sup> degré	1 place par classe
Etablissement d'enseignement du 2 <sup>ème</sup> degré	2 places par classe *
Etablissement hospitalier et clinique	50 % de la surface de plancher
Piscine - Patinoire	100 % de la surface de plancher
Stade - Terrain de sports	1 place pour 5 personnes assises
Salle de spectacle, de réunions	1 place pour 5 personnes assises
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
Camping	1 place par emplacement + 1 place par tranche de 5 emplacements sur parking ouverts
Cinéma	1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale
<b>Autres lieux recevant du public</b>	<b>50 % de la surface de plancher</b>

\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Pour les projets de constructions collectives :

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

Pour les constructions individuelles :

Il convient de compter 15 m<sup>2</sup> pour les places de stationnement dites « du midi » hors accès.

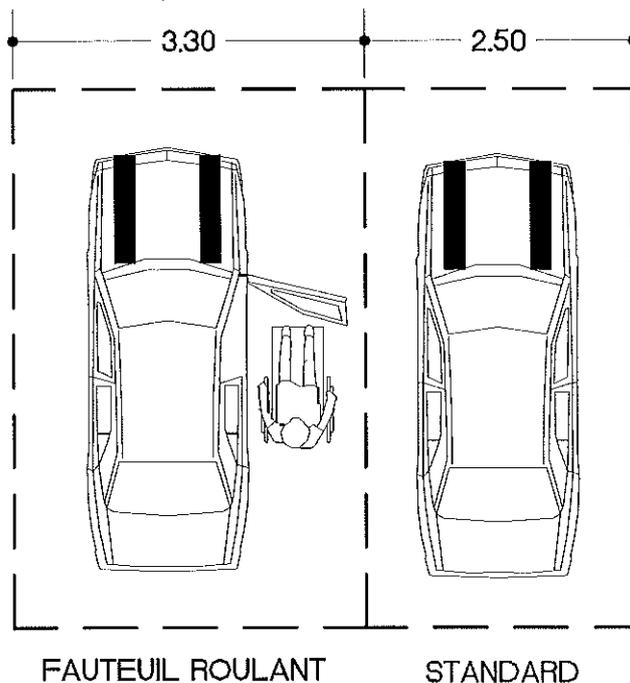
### LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES Réservées aux personnes à mobilité réduite INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



### INSTALLATIONSEXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

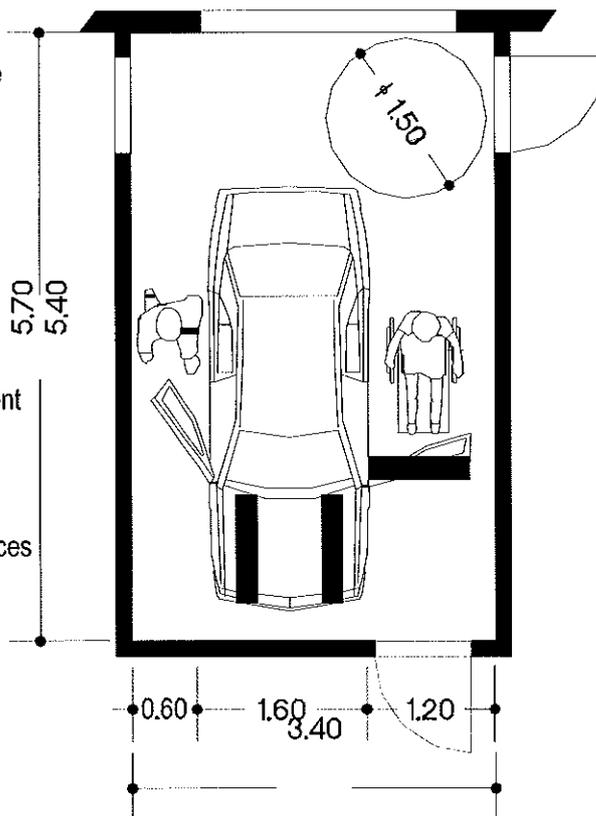
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTSD'HABITATIONCOLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



## ANNEXE N°4:

# PRECONISTATIONS POUR LES ESSENCES CONSTITUTIVES DES HAIES

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra* « *Italica* »).

Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les seules essences autorisées sont les suivantes :

Essences indigènes comme le charme (*Carmus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*) ; l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Pour les plantations à réaliser, les essences recommandées sont les suivantes : les arbres fruitiers, les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquafolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

# ANNEXE N°5 :

## DESCRIPTION DES MODELES DES LOTS 4 à 6, 9 à 12 ET 22 à 32

### Modèle A :

C'est une maison R+1 avec un garage en grande partie intégré et dont le débord par rapport à la façade habitation compris entre 1 m et 1 m 50, se prolonge en porche d'entrée.

Les façades sont traitées selon les prescriptions de l'article 1 AUH 11.



Exemple de traitement

### Modèle B :

C'est une maison R+1 avec un garage accolé légèrement avancé entre 1 m et 1 m 50 par rapport à la partie habitation, et dont le toit se prolonge pour former un porche.

Les façades sont traitées selon les prescriptions de l'article 1 AUH 11.



Exemple de traitement

**Modèle C :**

C'est une maison R+1 avec un garage complètement intégré, trois versions de volumétrie sont autorisées :

- Avec deux frontons latéraux sans corps avancé.
- Avec un fronton central sans corps avancé.
- Avec un corps central avancé surmonté d'un fronton.

Les façades sont traitées selon les prescriptions de l'article 1 AUH 11.



Exemples de traitement

## ANNEXE N°6 :

Lot	Surface* en m <sup>2</sup>	Attribution surface de plancher en m <sup>2</sup>
1	485	180
2	555	200
3	425	180
4	235	160
5	230	160
6	235	160
7	375	170
8	420	180
9	325	170
10	350	170
11	355	170
12	330	170
13	655	210
14	775	220
15	720	220
16	610	210
17	595	200
18	605	210
19	645	210
20	675	210
21	740	220
22	460	180
23	355	170
24	355	170
25	235	160
26	265	160
27	390	170
28	355	170
29	265	160
30	265	160
31	355	170
32	480	180

\* Superficie des terrains à préciser par bornage.

## COMMUNE d'AUNEAU (28700)

« Le Clos GOUGIS »

PA 10

### Règlement de construction

plan joint au dossier  
ayant fait l'objet de  
mon arrêté en date du

28 JUIN 2012





## **ARTICLE 0 - OBJET ET CHAMP D'APPLICATION.**

Le lotissement auquel s'applique le présent règlement est situé sur la commune d'AUNEAU.

Il prend la dénomination de " LE CLOS GOUGIS ".

Son assiette foncière, d'une superficie de 3.895 m<sup>2</sup>, est issue de la division de la parcelle cadastrée section AS n° 1351, après mesurage par un géomètre-expert.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme et les servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. En conséquence, toutes les constructions, quel qu'en soit la nature ou la destination, sont subordonnées à l'obtention préalable du permis de construire délivré dans le respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur (notamment le PLU d' AUNEAU) et des dispositions ci-après.

L'assiette foncière des parties communes dudit lotissement sera cédée par l'aménageur à la Commune ou à défaut, remise à l'Association Syndicale.

### **Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.**

Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes.

### **Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

Les constructions et aménagements non prévus à l'article 1.

### **Article 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **3.1 - ACCES :**

Aucun accès aux parcelles privatives autre que ceux figurant au plan de composition du lotissement ne pourra être autorisé.

La voie d'accès depuis la voie de desserte sera réalisée en béton désactivé.

#### **3.2 - VOIRIE :**

Les emprises des voies, placettes, trottoirs et cheminements sont définies au plan de voirie.

### **Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT :**

Les conditions et les modalités de raccordement sont celles fixées au règlement du Service d'Assainissement communal en vigueur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les ouvrages privés devront être munis de dispositifs anti-retour, afin d'éviter tous dommages dans le cas de mise en charge du réseau collectif.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement issues des toitures et surfaces imperméabilisées, seront infiltrées sur chaque parcelle privative.

### RESEAUX DIVERS :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité), de télécommunication (téléphone, câble...) sont conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

### **Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

La surface et la forme des terrains constituant les lots du lotissement sont définies dans le plan du parcellaire et de composition du lotissement.

### **Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Implantation des constructions par rapport aux voies de desserte: voir PLU et plan de composition. Les constructions sont autorisées à l'alignement ou en retrait, en fonction des dispositions du PLU.

### **Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une largeur minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

A l'exception des lots 1 et 7, les constructions devront s'implanter sur les deux limites de lot perpendiculaires à l'alignement en s'inspirant des implantations préalablement définies au plan de composition (pour les lots 1 et 7, au moins une des deux limites).

### **Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

L'implantation d'un bâtiment annexe, tel qu'un abri de jardin, peut être autorisée, si ses dimensions maximales n'excèdent pas 2 m. x 3 m.

Dans tous les cas, les constructions annexes telles qu'abris de jardins s'implanteront conformément à l'implantation préalablement définie au plan de composition.

### **Article 9 - EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors-sol de la construction, y compris les niveaux de sous-sol ainsi que les saillies telles que les balcons, les rebords de toiture et les auvents.

L'emprise au sol sera conforme au PLU d'AUNEAU

### **Article 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

En complément du règlement d'urbanisme de la commune, les bâtiments devront s'inscrire dans un gabarit de 3 niveaux (R+1+Combles). Les sous-sols sont autorisés uniquement à usage de caves avec accès par l'intérieur de bâtiment.

### **Article 11 : ASPECT EXTERIEUR**

La démarche de conception a pour objectif la réalisation de fronts bâtis cohérents sur le plan esthétique, sans exclure des bâtiments et éléments de bâtiments en décrochements.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les permis de construire seront obligatoirement soumis pour approbation à l'architecte coordonnateur du lotissement :

#### **Architecte coordonnateur**

**Monsieur Lisbonne ANDRIA**  
2 rue Rémy de Gourmont 75019 PARIS  
Tél : 06 78 21 21 11  
Andria.lisbonne@neuf.fr

### **FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS :**

Volumétrie de forme simple, ouvertures plus hautes que larges

Pour les toitures à 2 pans : pente de toiture = 40 degrés

Pour les toitures terrasses : à soumettre à l'Architecte Coordonateur.

Garde-corps en serrurerie à peindre en noir

### **ASPECT DES CONSTRUCTIONS :**

#### **Percements :**

Lucarnes jacobine dite en bâtière à 2 pans

Ou à croupe dite capucine à 3 pans

Ou gerbière dite lucarne à foin

Fenêtres de toit du type Velux, de préférence en façade arrière

Menuiseries extérieures : portes et fenêtres en bois ou pvc ; les portes d'entrée ne pourront être en pvc (bois ou métal)

Occultations par volets roulants (bois, aluminium ou pvc) ou volets traditionnels en bois peints suivant nuancier fourni par l'aménageur.

Couleurs des portes d'entrée sur rue suivant nuancier fourni par l'aménageur

#### Façades :

Une unité d'aspect devra être recherchée (matériaux et coloration) sans exclure la composition de façades en brique, bois, etc... voir PLU.

Le même matériau de ravalement de façade sera utilisé sur toute la hauteur de la construction y compris les soubassements.

Les façades et couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdite.

#### Couvertures :

Pour les toitures en pente, couverture en tuiles plates sans relief, 22 / m<sup>2</sup>, de type Vauban ou similaire, brun rouge ou champagne suivant les lots

Tout autre matériau de couverture est interdit sauf pour les toitures terrasses.

#### LES CLOTURES :

- Clôtures sur la voie de desserte :

Les clôtures entre la voie de desserte et la partie avant des lots située devant les façades des bâtiments, sont interdites. Les seules clôtures autorisées sont destinées à privatiser l'espace existant à l'arrière des bâtiments, au droit et dans le prolongement de la façade de ceux-ci (grillage plastifié vert d'une hauteur de 1,50m maximum et doublées d'une haie végétale)

- Clôtures en limites séparatives et en fond de parcelle :

Réalisées en grillage plastifié vert d'une hauteur de 1,50m maximum et doublées d'une haie végétale

Les haies, en façade et en limites latérales, seront constituées de végétaux d'essences locales (Caprins betulus, Syringa vulgaris, Acer campestre, Salix cinerea, Sambucus nigra, Ligustrum atrovirens...).

**Les thuyas et les cupressus sont à proscrire.**

#### TRI SELECTIF / stockage des déchets :

Le stockage des containers du tri sélectif sera entreposé dans des enclos prévus à cet effet au droit de la voie de desserte, suivant modèle de l'aménageur et fourni / posé par ce dernier après achèvement des chantiers de construction des bâtiments.

#### Article 12 : STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de desserte en conformité avec le PLU. D'une façon générale il sera créé au moins 2 places de stationnement par logement dont une au moins couverte.

La voie d'accès depuis la voie de desserte sera réalisée en béton désactivé.

### **Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.**

Les espaces non construits et les espaces non occupés par les véhicules seront aménagés en jardins d'agrément, les essences régionales seront privilégiées pour les plantations.

### **ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

En application de l'article R. 315-29-1 du Code de l'Urbanisme, la surface hors oeuvre nette maximale sera répartie de façon homogène dans les lots conformément au tableau ci-après.

<b>n° de lot</b>	<b>S.H.O.N MAXIMALE AUTORISEE PAR LOT</b>
<b>N° 1</b>	<b>200 mètres carrés</b>
<b>N° 2</b>	<b>160 mètres carrés</b>
<b>N° 3</b>	<b>160 mètres carrés</b>
<b>N° 4</b>	<b>175 mètres carrés</b>
<b>N° 5</b>	<b>175 mètres carrés</b>
<b>N° 6</b>	<b>190 mètres carrés</b>
<b>N° 7</b>	<b>220 mètres carrés</b>
<b>N° 8</b>	<b>160 mètres carrés</b>
<b>N° 9</b>	<b>160 mètres carrés</b>
<b>N°10</b>	<b>160 mètres carrés</b>
<b>N° 11</b>	<b>160 mètres carrés</b>
<b>N° 12</b>	<b>160 mètres carrés</b>
<b>N° 13</b>	<b>160 mètres carrés</b>
<b>N° 14</b>	<b>160 mètres carrés</b>
<b>N° 15</b>	<b>160 mètres carrés</b>
<b>N° 16</b>	<b>160 mètres carrés</b>
<b>ESPACES COMMUNS</b>	<b>0</b>
<b>total</b>	<b>2720 mètres carrés</b>



# PA10

REÇU LE  
24 MAI 2012  
MAIRIE AUNEAU

Département de l'EURE ET LOIR

Commune d'AUNEAU

« *Le Plateau 1* »

## REGLEMENT

Dossier 270 L

Dressé le 30/04/2012

Modifié le



## URBANE

AMÉNAGEMENT URBAIN - CONCEPTION - RÉALISATION

72 Boulevard Albert 1<sup>er</sup> - CS 80711 - 35207 RENNES Cedex

☎ 02.90.75.32.87 - Fax : 02.23.45.00.52

e-mail : [contact@urbane-web.fr](mailto:contact@urbane-web.fr)

## **PREAMBULE**

En sus du droit des tiers et du document d'urbanisme applicable sur le territoire de la commune d'AUNEAU, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières énoncées ci-après.

## **CHAPITRE I**

### **CLAUSES & CONDITIONS GENERALES**

#### **Objet du règlement -**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

#### **Remise aux acquéreurs -**

Conformément aux dispositions de la loi du 19 Juillet 1985 une copie du présent règlement sera remise à chaque acquéreur avant la signature de l'acte authentique.

#### **Servitudes -**

Les voiries, espaces et réseaux communs du lotissement supporteront une servitude de passage conforme à leur destination au profit des lots privatifs du présent lotissement et des terrains riverains qui pourraient à l'avenir être desservis par ces équipements communs.

## CHAPITRE II

### REGLEMENT

#### **ARTICLE 1 - Types d'occupation du sol autorisés -**

Les constructions à usage d'habitation et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale ; 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 2 - Desserte par les voies, accès**

Les accès aux lots seront conformes aux indications portées sur le plan de composition : ces positions sont imposées et ne pourront pas être modifiées.

#### **ARTICLE 3 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -**

50% de la façade principale des constructions devra être construite dans une bande comprise entre 3 et 8 m à compter de la limite de propriété de la voie publique.

#### **ARTICLE 4 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitations est limitée à :

- R + C et 7 m au faîtage pour les lots 4 à 13,
- R + 1 + C et 9 m au faîtage pour les autres lots.

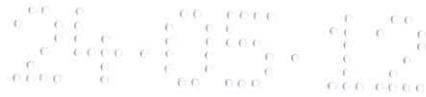
#### **ARTICLE 5 - Aspect extérieur / Clôtures**

Les haies seront composées à partir d'essences décrites en annexe.

**Haie : Sont proscrits :**

- ✓ **Les haies de conifères notamment des Thuyas, Chamaecyparis, Cyprès et Lauriers Palme ;**
- ✓ **Les végétaux à caractère trop horticole et les effets de mosaïque. Les végétaux pourpre ou panaché seront utilisés avec parcimonie.**

Le fond des lots 1 à 4 devra impérativement être constitué d'une haie à la charge de chacun des acquéreurs.



### **Enclave privative**

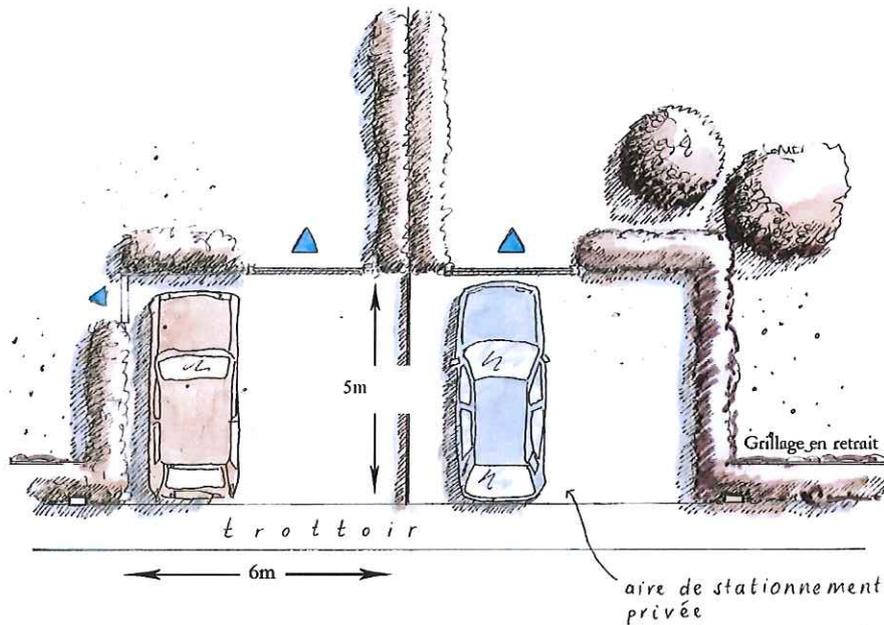
L'enclave privative sera une aire de stationnement privée de 6,00m de façade par 5,00m de profondeur.

Sur chaque enclave privative, deux voitures peuvent stationner côte à côte.

### **ARTICLE 6 - Stationnement**

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 tout abris-voiture, seront aménagées dans la propriété sur l'aire privative de 6m x 5m indiquée au plan de composition.



## **ARTICLE 7 - Possibilités maximales d'occupation du sol .**

La surface de planchers de l'ensemble du lotissement est donnée dans le tableau suivant :

<b>Lot</b>	<b>Surface (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Surface de plancher (m<sup>2</sup>)</b>
1	374	250
2	435	250
3	435	250
4	391	250
5	343	250
6	343	250
7	405	250
8	405	250
9	397	250
10	453	250
11	392	250
12	398	250
13	419	250
14	431	250
15	432	250
16	421	250
17	367	250
18	390	250
19	520	250
20	474	250
21	498	250
22	550	250
23	2549	2000
24	498	250
25	503	250
26	516	250
27	425	250
28	419	250
29	435	250
30	426	250
31	442	250
32	416	250
33	697	250
34	528	250
35	476	250
<b>Total</b>	<b>17603</b>	<b>10500</b>



DEPARTEMENT DE L'EURE ET LOIR  
COMMUNE D'AUNEAU

## Lotissement "Le Plateau 2"

plan joint au dossier  
ayant fait l'objet de  
mon arrêté en date du

22 AVR. 2013



---

**- PA10 - REGLEMENT -**

---

Dressé le 17/01/2013 à Rennes

**URBANE**  
AMÉNAGEMENT URBAIN

72 Boulevard Albert 1<sup>er</sup> - CS 80711 - 35207 RENNES Cedex  
02.90.75.32.87 - [contact@urbane-web.fr](mailto:contact@urbane-web.fr)

## **PREAMBULE**

En sus du droit des tiers et du document d'urbanisme applicable sur le territoire de la commune d'AUNEAU, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières énoncées ci-après.

## **CHAPITRE I**

### **CLAUSES & CONDITIONS GENERALES**

#### **Objet du règlement -**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

#### **Remise aux acquéreurs -**

Conformément aux dispositions de la loi du 19 Juillet 1985 une copie du présent règlement sera remise à chaque acquéreur avant la signature de l'acte authentique.

#### **Servitudes -**

Les voiries, espaces et réseaux communs du lotissement supporteront une servitude de passage conforme à leur destination au profit des lots privatifs du présent lotissement et des terrains riverains qui pourraient à l'avenir être desservis par ces équipements communs.

## CHAPITRE II

### REGLEMENT

#### **ARTICLE 1 - Types d'occupation du sol autorisés -**

Les constructions à usage d'habitation et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale ; 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 2 - Desserte par les voies, accès**

Les accès aux lots seront conformes aux indications portées sur le plan de composition : ces positions sont imposées et ne pourront pas être modifiées.

#### **ARTICLE 3 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -**

50% de la façade principale des constructions devra être construite dans une bande comprise entre 3 et 8 m à compter de la limite de propriété de la voie publique.

#### **ARTICLE 4 \* Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitations est limitée à :

- R + C et 7 m au faîtage

#### **ARTICLE 5 - Aspect extérieur / Clôtures**

Les haies seront composées à partir d'essences décrites en annexe.

**Haie : Sont proscrits :**

- ✓ Les haies de conifères notamment des Thuyas, Chamaecyparis, Cyprès et Lauriers Palme ;
- ✓ Les végétaux à caractère trop horticole et les effets de mosaïque. Les végétaux pourpre ou panaché seront utilisés avec parcimonie.

Le fond des lots 11 à 23 devra impérativement être constitué d'une haie à la charge de chacun des acquéreurs.

### Enclave privative

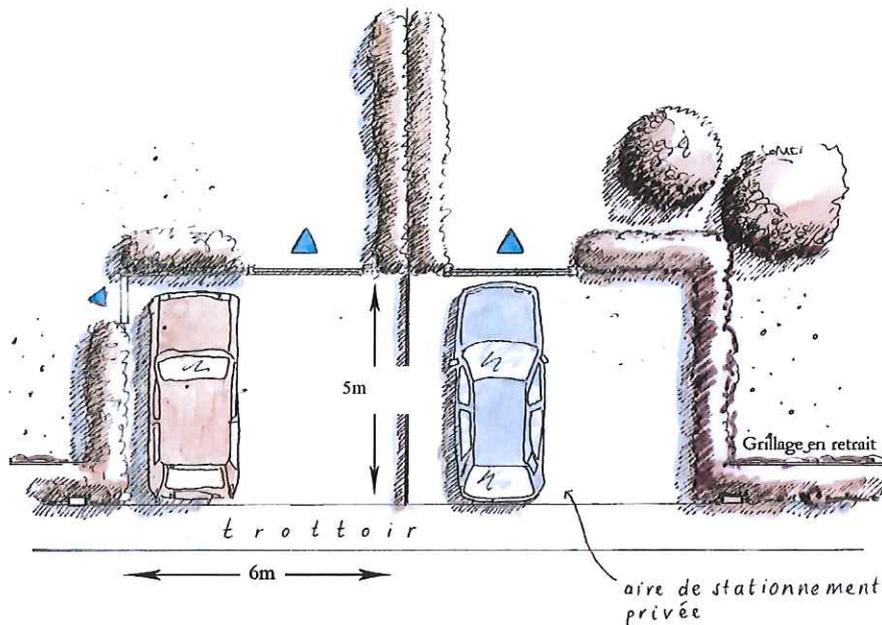
L'enclave privative sera une aire de stationnement privée de 6,00m de façade par 5,00m de profondeur.

Sur chaque enclave privative, deux voitures peuvent stationner côte à côte.

### ARTICLE 6 - Stationnement

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 tout abris-voiture, seront aménagées dans la propriété sur l'aire privative de 6m x 5m indiquée au plan de composition.



## **RTICLE 12 - Possibilités maximales d'occupation du sol -**

La surface de plancher de l'ensemble du lotissement est donnée dans le tableau suivant :

<b>Lot</b>	<b>Surface (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Surface de plancher (m<sup>2</sup>)</b>
1	505	250
2	480	250
3	532	250
4	532	250
5	532	250
6	422	250
7	450	250
8	435	250
9	435	250
10	462	250
11	418	250
12	442	250
13	442	250
14	456	250
15	456	250
16	351	250
17	390	250
18	358	250
19	387	250
20	408	250
21	405	250
22	424	250
23	406	250
24	390	250
25	387	250
26	387	250
27	486	250
28	483	250
29	483	250
30	539	250
<b>Total</b>	<b>13283</b>	<b>7500</b>

La surface de plancher maximale est fixée à **7500 m<sup>2</sup>**.



DEPARTEMENT DE L'EURE ET LOIR  
COMMUNE D'AUNEAU

## Lotissement « Le Plateau 3 »

---

### - PA10 - REGLEMENT -

---

Dressé le 06/09/2013 à Rennes

**URBANE**  
AMÉNAGEMENT URBAIN

plan joint au dossier  
ayant fait l'objet de  
mon arrêté en date du

29 AOUT 2013

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



## **PREAMBULE**

En sus du droit des tiers et du document d'urbanisme applicable sur le territoire de la commune d'AUNEAU, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières énoncées ci-après.

## **CHAPITRE I**

### **CLAUSES & CONDITIONS GENERALES**

#### **Objet du règlement -**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

#### **Remise aux acquéreurs -**

Conformément aux dispositions de la loi du 19 Juillet 1985 une copie du présent règlement sera remise à chaque acquéreur avant la signature de l'acte authentique.

#### **Servitudes -**

Les voiries, espaces et réseaux communs du lotissement supporteront une servitude de passage conforme à leur destination au profit des lots privatifs du présent lotissement et des terrains riverains qui pourraient à l'avenir être desservis par ces équipements communs.

## CHAPITRE II

### REGLEMENT

#### **ARTICLE 1 - Types d'occupation du sol autorisés -**

Les constructions à usage d'habitation et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale ; 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 2 - Desserte par les voies, accès**

Les accès aux lots seront conformes aux indications portées sur le plan de composition : ces positions sont imposées et ne pourront pas être modifiées.

#### **ARTICLE 3 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -**

50% de la façade principale des constructions devra être construite dans une bande comprise entre 3 et 8 m à compter de la limite de propriété de la voie publique.

#### **ARTICLE 4 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitations est limitée à :

- R + 1 + C et 9 m au faîtage

#### **ARTICLE 5 - Aspect extérieur / Clôtures**

Les haies seront composées à partir d'essences décrites en annexe.

**Haie : Sont proscrits :**

- ✓ **Les haies de conifères notamment des Thuyas, Chamaecyparis, Cyprès et Lauriers Palme ;**
- ✓ **Les végétaux à caractère trop horticole et les effets de mosaïque. Les végétaux pourpre ou panaché seront utilisés avec parcimonie.**

Le fond des lots 1 à 12 devra impérativement être constitué d'une haie à la charge de chacun des acquéreurs.

### Enclave privative

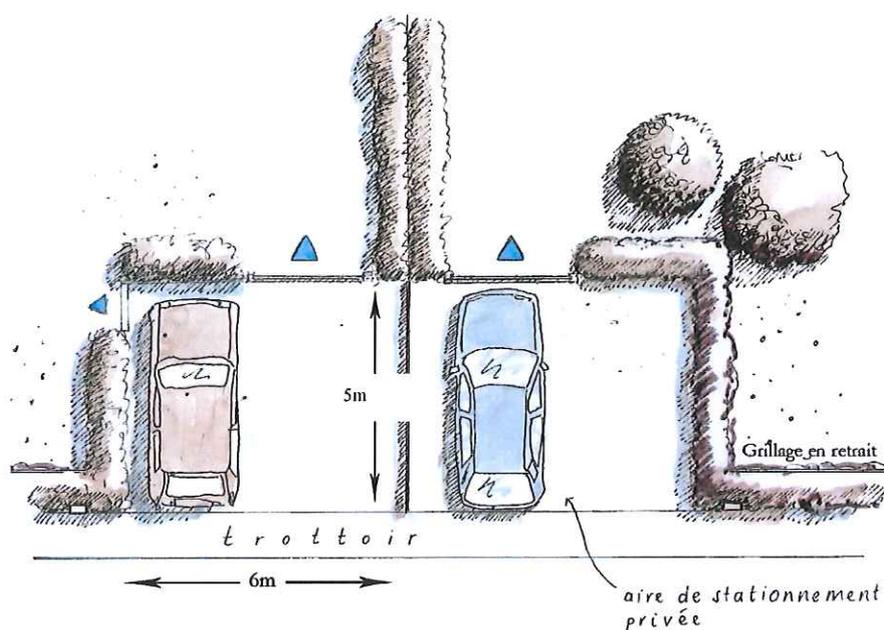
L'enclave privative sera une aire de stationnement privée de 6,00m de façade par 5,00m de profondeur.

Sur chaque enclave privative, deux voitures peuvent stationner côte à côte.

### ARTICLE 6 - Stationnement

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 tout abris-voiture, seront aménagées dans la propriété sur l'aire privative de 6,00m x 5,00m indiquée au plan de composition.



**ARTICLE 12 - Possibilités maximales d'occupation du sol -**

La surface de plancher de l'ensemble du lotissement est donnée dans le tableau suivant :

<b>Lot</b>	<b>Surface (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Surface de plancher (m<sup>2</sup>)</b>
1	515	250
2	512	250
3	523	250
4	494	250
5	633	250
6	612	250
7	511	250
8	425	250
9	452	250
10	467	250
11	428	250
12	405	250
13	546	250
14	509	250
15	473	250
16	346	250
17	381	250
18	388	250
19	400	250
<b>Total</b>	<b>9020</b>	<b>4750</b>

La surface de plancher maximale est fixée à **4750 m<sup>2</sup>**.

# ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

## ANNEXE :

### ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES

Arbustes pour les haies mixtes libres.

#### Moins de 1m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Aronia arbutifolia	Aronia	F:Blanche	Printemps
Ceanothus sp.	Ceanoths caduques	F:bleue	Eté
Deutzia rosea 'Carminea'	Deutzia nain	F:Rose	Mai-juin
Potentilla 'Abbotswood'	Potentille	F:Blanche	Eté
Rosa sp.	Rosiers nains	F:variée	Eté
Salix repens argentea	Saules nains	Feuillage grisâtre	
Salix purpurea 'Nana'	Saules nains	Aulome: Cuivre	
Salvia microphylla	Sauge arbustive	F:Rouge	Juin-Septembre
Salvia officinalis	Sauge arbustive	F:Violette	Eté
Spiraea nipponica 'Snowmound'	Spirées	F:Blanche	Mai-juin
Spiraea thumbergii	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea betulifolia 'Aemiliana'	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'	Spirées	F:Rouge foncé	Eté
Spiraea japonica 'Little Princess'	Spirées	F:Rose	Eté

#### De 1m à 2m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Cornus alba 'Elegantissima'	Cornouiller	Feuilles panachées	
Cornus alba 'Aurea'	Cornouiller	Feuilles panachées de doré	
Cornus alba 'Sibirica'	Cornouillers	Rameaux très rouge	
Deutzia sp.	Deutzias	Rose/bleue/blanche...	Eté
Forsythia sp.	Forsythias	Jaune	Printemps
Hydrangea sp.	Hortensias	Bleue/blanche/rose....	Printemps/Eté
Kolwitzia amabilis	Kolwitzia	Rose	Mai-juin
Lavatera 'Rosea'	Lavatière	Rose/mauve	Juin à septembre
Lonicera fragrantissima	Chèvrefeuille arbustif	Blanche parfumée	decembre à mars
Ribes sanguineum	Groselliers à fleurs	Rouge clair	Mars-avril
Spiraea arguta	Spirées	Blanche	Mars-avril
Spiraea prunifolia	Spirées	Blanche	Mars-avril
Syringa microphylla 'Superba'	Lilas à petites feuilles	Rose lilas parfumée	Mai-juin
Viburnum opulus compactum	Viome	Fleurs blanches/fruits rouges	Juin
Weigelia 'Abel Carrière'	Weigélias	Rose	Mai à juillet
Weigelia 'Kosteriana Variegata'	Weigélias	Rose	Mai à juillet

## ANNEXE :

### ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES - suite

*Arbustes de grande taille (plus de 2m) - ces arbustes devront être utilisés ponctuellement*

<i>Nom en latin</i>	<i>Nom usuel en français</i>	<i>Couleur</i>	<i>Saison de floraison</i>
<i>Amelanchier canadensis</i>	Amélanchiers	Blanches/feuilles jaunes automne	Printemps
<i>Buddleia davidii</i>	Buddléias	Rose/mauve	Juillet à septembre
<i>Buddleia alternifolia</i>	Buddléias	Lilas clair	Mai/Juin
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun		
<i>Colutea arborescens</i>	Arbre de Judée	Jaune	Été
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Jaune	Février/mars
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Blanche	Mai-juin
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier commun	Fruits comestibles	
<i>Cotinus coggygria</i>	Arbre à perruques	Rose	Juillet
<i>Euonymus alatus</i>	Fusain ailé	Fruits rouges	Fin été
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Fruits rouges	Automne
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre		
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Crème	Juin-juillet
<i>Philadelphus sp.</i>	Seringats	Blanche/parfumée	Mai-juin
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Blanche/parfumée	Mai
<i>Syringa vulgaris</i>	Lilas commun	Violette	Avril-mai
<i>Viburnum lanlana</i>	Viorne lanlana	Blanche	Mai-juin
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Blanche	Mai

### ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES

*Pour les haies mixtes libres.*

*Petite taille (max. 1m)*

<i>Nom en latin</i>	<i>Nom usuel en français</i>	<i>Couleur</i>	<i>Saison de floraison</i>
<i>Ceanothus thyrsiflorus var. repens</i>	Céanothes naines	Bleue	Mai-juin
<i>Cotoneaster damneri</i>	Colonéasters rampants	Beau feuillage dense	
<i>Cotoneaster microphyllus</i>	Colonéasters rampants		
<i>Euonymus fortunei 'Emerald 'n' Gold'</i>	Fusain nain	Feuillage marginé jaune d'or	
<i>Genista hispanica</i>	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
<i>Genista lydia</i>	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
<i>Hebe armstrongii</i>	Véronique	Blanche	Juin-août
<i>Hebe brachysiphon</i>	Véronique	Blanche	Juin-juillet
<i>Hypericum 'Hildcote'</i>	Millepertuis	Jaune	Juin-octobre
<i>Lavandula sp.</i>	Lavande	Bleue	Été
<i>Rhododendron sp.</i>	Rhododendrons nains	Rouge/rose/violette	Avril-mai

## ANNEXE :

### ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES - suite

De 1m à 2m de hauteur

<i>Nom en latin</i>	<i>Nom usuel en français</i>	<i>Couleur</i>	<i>Saison de floraison</i>
Abelia sp.	Abélia	Rose	Août-octobre
Aucuba japonica	Aucuba	Fruits rouges	Hiver
Berberis darwinii	Berbéris persistant	Jaune	Avril-mai
Buxus sempervirens	Buis commun		
Ceanothus impressus	Céanothe	Bleue	Avril-mai
Ceanothus 'Burkwoodii'	Céanothe	Bleue	Juin-Octobre
Choisya ternata	Oranger du Mexique	Blanche	Avril-mai
Cotoneaster franchetii	Cotoneaster	Fruits rouges	Automne
Escallonia sp.	Escallonia	Rose/rouge	Été
Euonymus japonicus	Fusain du Japon		
Ligustrum sp.	Troène	Blanche	Juillet-septembre
Photinia x fraseri 'Red Robin'	Photinia	Blanche	Mai-juin
Viburnum burkwoodii	Viorne persistante	Blanche	Janvier-mai
Viburnum pragense	Viorne persistante	Blanche	Mai

Arbustes de grande taille (plus de 2m)

<i>Nom en latin</i>	<i>Nom usuel en français</i>	<i>Couleur</i>	<i>Saison de floraison</i>
Arbutus unedo	Arbousier	Blanche. Fruits rouges	Novembre-décembre
Ceanothus thyrsiflorus	Céanothe	Bleue	Jul-juillet et automne
Elaeagnus hybr. ebbingei	Eléagnus	Blanches - parfumées	Automne
Ilex aquifolium	Houx vert	Fruits rouges	Hiver
Spartium junceum	Genêt d'Espagne	Jaune	Juin-septembre
Viburnum tinus	Laurier tin	Blanche	Automne/printemps



DEPARTEMENT DE L'EURE-ET-LOIR  
COMMUNE D'AUNEAU

## Lotissement « Le Plateau 4 »

plan joint au dossier  
ayant fait l'objet de  
mon arrêté en date du  
12 AOUT 2014

---

**- PA10 - REGLEMENT -**

---



Dressé le 16/06/2014 à Rennes

**URBANE**  
AMÉNAGEMENT URBAIN

72 Boulevard Albert 1<sup>er</sup> - CS 80711 - 35207 RENNES Cedex  
02.90.75.32.87 - [contact@urbane-web.fr](mailto:contact@urbane-web.fr)

## PREAMBULE

En sus du droit des tiers et du document d'urbanisme applicable sur le territoire de la commune d'AUNEAU, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières énoncées ci-après.

## CHAPITRE I

### CLAUSES & CONDITIONS GENERALES



#### **Objet du règlement -**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

#### **Remise aux acquéreurs -**

Conformément aux dispositions de la loi du 19 Juillet 1985 une copie du présent règlement sera remise à chaque acquéreur avant la signature de l'acte authentique.

#### **Servitudes -**

Les voiries, espaces et réseaux communs du lotissement supporteront une servitude de passage conforme à leur destination au profit des lots privatifs du présent lotissement et des terrains riverains qui pourraient à l'avenir être desservis par ces équipements communs.

## CHAPITRE II

### REGLEMENT



#### **ARTICLE 1 - Types d'occupation du sol autorisés -**

Les constructions à usage d'habitation et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale ; 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 2 - Desserte par les voies, accès**

Les accès aux lots seront conformes aux indications portées sur le plan de composition : ces positions sont imposées et ne pourront pas être modifiées.

#### **ARTICLE 3 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -**

50% de la façade principale des constructions devra être construite dans une bande comprise entre 3 et 8 m à compter de la limite de propriété de la voie publique.

#### **ARTICLE 4 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitations est limitée à :

- R + 1 + C et 9 m au faîtage

#### **ARTICLE 5 - Aspect extérieur / Clôtures**

Les haies seront composées à partir d'essences décrites en annexe.

**Haie : Sont proscrits :**

- ✓ **Les haies de conifères notamment des Thuyas, Chamaecyparis, Cyprès et Lauriers Palme ;**
- ✓ **Les végétaux à caractère trop horticole et les effets de mosaïque. Les végétaux pourpre ou panaché seront utilisés avec parcimonie.**

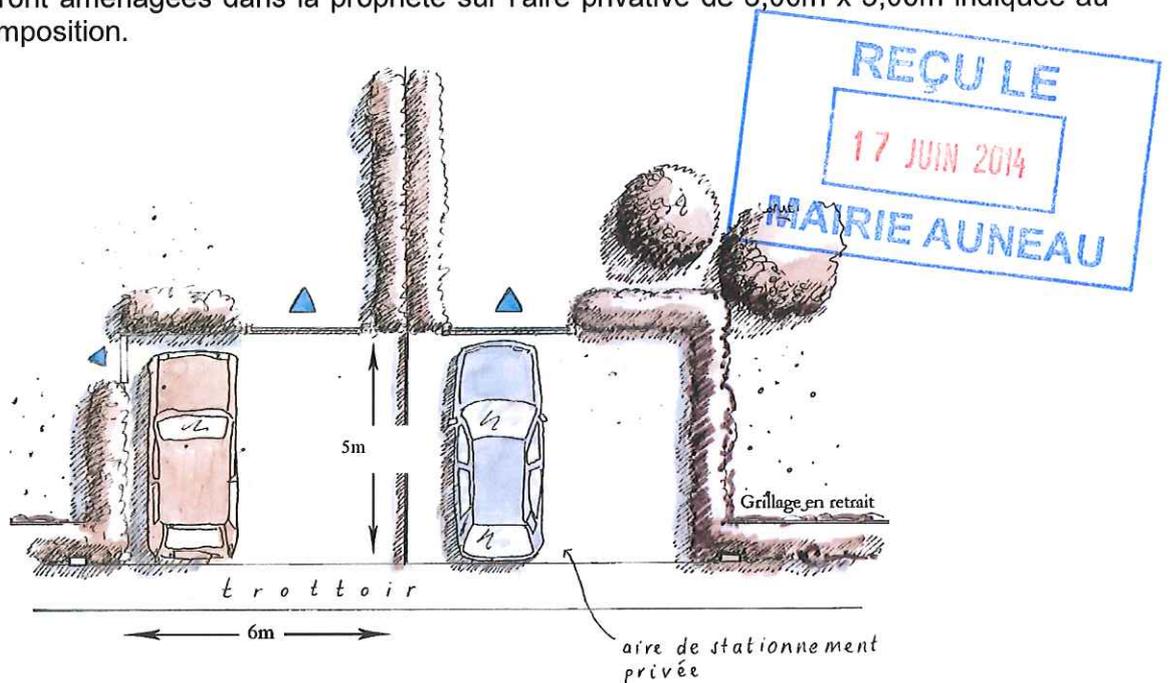
Le fond des lots 1 à 12 devra impérativement être constitué d'une haie à la charge de chacun des acquéreurs.

### Enclave privative

L'enclave privative sera une aire de stationnement privée de 6,00m de façade par 5,00m de profondeur.  
Sur chaque enclave privative, deux voitures peuvent stationner côte à côte.

### ARTICLE 6 - Stationnement

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 tout abris-voiture, seront aménagées dans la propriété sur l'aire privative de 6,00m x 5,00m indiquée au plan de composition.



**ARTICLE 12 - Possibilités maximales d'occupation du sol -**

La surface de plancher de l'ensemble du lotissement est donnée dans le tableau suivant :

Lot	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher (m <sup>2</sup> )
1	450	250
2	465	250
3	465	250
4	586	250
5	1141	250
6	670	250
7	641	250
8	655	250
9	647	250
10	600	250
11	593	250
12	654	250
<b>Total</b>	<b>7567</b>	<b>3000</b>

La surface de plancher maximale est fixée à **3000 m<sup>2</sup>**.





ANNEXE 1 :

RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

## ANNEXE :



### ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES

Arbustes pour les haies mixtes libres.

#### Moins de 1m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Aronia arbutifolia	Aronia	F:Blanche	Printemps
Ceanothus sp.	Ceanothes caduques	F:Bloue	Eté
Deutzia rosea 'Carminea'	Deutzia nain	F:Rose	Mai-Juin
Potentilla 'Abbotswood'	Potentille	F:Blanche	Eté
Rosa sp.	Rosiers nains	F:variée	Eté
Salix repens argentea	Saules nains	Feuillage grisâtre	
Salix purpurea 'Nana'	Saules nains	Automne: Cuivre	
Salvia microphylla	Sauge arbustive	F:Rouge	Juin-Septembre
Salvia officinalis	Sauge arbustive	F:Violette	Eté
Spiraea nipponica 'Snowmound'	Spirées	F:Blanche	Mai-Juin
Spiraea thumbergil	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea betulifolia 'Aemillana'	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'	Spirées	F:Rouge foncé	Eté
Spiraea japonica 'Little Princess'	Spirées	F:Rose	Eté

#### De 1m à 2m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Cornus alba 'Elegantissima'	Cornouiller	Feuilles panachées	
Cornus alba 'Aurea'	Cornouiller	Feuilles panachées de doré	
Cornus alba 'Sibirica'	Cornouillers	Rameaux très rouge	
Deutzia sp.	Deutzias	Rose/bleue/blanche...	Eté
Forsythia sp.	Forsythias	Jaune	Printemps
Hydrangea sp.	Hortensias	Bleue/blanche/rose...	Printemps/Eté
Kolwitzia amabilis	Kolwitzia	Rose	Mai-Juin
Lavatera 'Rosea'	Lavatère	Rose/mauve	Juin à septembre
Lonicera fragrantissima	Chèvrefeuille arbustif	Blanche parfumée	decembre à mars
Ribes sanguineum	Groseilliers à fleurs	Rouge clair	Mars-avril
Spiraea arguta	Spirées	Blanche	Mars-avril
Spiraea prunifolia	Spirées	Blanche	Mars-avril
Syringa microphylla 'Superba'	Lilas à petites feuilles	Rose lilas parfumée	Mai-juin
Viburnum opulus compactum	Viome	Fleurs blanches/fruits rouges	Juin
Weigelia 'Abel Carrière'	Weigélias	Rose	Mai à juillet
Weigelia 'Kosteriana Variegata'	Weigélias	Rose	Mai à juillet

## ANNEXE :



### ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES - suite

Arbustes de grande taille (plus de 2m) - ces arbustes devront être utilisés ponctuellement

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Amelanchier canadensis	Amélanchiers	Blanches/feuilles jaunes automne	Printemps
Buddleia davidii	Buddléias	Rose/mauve	Juillet à septembre
Buddleia alternifolia	Buddléias	Lilas clair	Mai/Juin
Carpinus betulus	Charme commun		
Colutea arborescens	Arbre de Judée	Jaune	Eté
Cornus mas	Cornouiller mâle	Jaune	Février/mars
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Blanche	Mai-juin
Corylus avellana	Noisetier commun	Fruits comestibles	
Cotinus coggygria	Arbre à perruques	Rose	Juillet
Euonymus alatus	Fusain ailé	Fruits rouges	Fin été
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe	Fruits rouges	Automne
Fagus sylvatica	Hêtre		
Ligustrum vulgare	Troène commun	Crème	Juin-juillet
Philadelphus sp.	Seringats	Blanche/parfumée	Mai-juin
Sambucus nigra	Sureau noir	Blanche/parfumée	Mai
Syringa vulgaris	Lilas commun	Violette	Avril-mai
Viburnum lantana	Viorne lantane	Blanche	Mai-juin
Viburnum opulus	Viorne obier	Blanche	Mai

### ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES

Pour les haies mixtes libres.

Petite taille (max. 1m)

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Ceanothus thyrsiflorus var. repens	Céanothes naines	Bleue	Mai-juin
Cotoneaster damneri	Colonéasters rampants	Beau feuillage dense	
Cotoneaster microphyllus	Colonéasters rampants		
Euonymus fortunei 'Emerald 'n' Gold'	Fusain nain	Feuillage marginé jaune d'or	
Geista hispanica	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Genista Lydia	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Hebe armstrongii	Véronique	Blanche	Juin-août
Hebe brachysiphon	Véronique	Blanche	Juin-juillet
Hypericum 'Hidcote'	Millepertuis	Jaune	Juin-octobre
Lavandula sp.	Lavande	Bleue	Eté
Rhododendron sp.	Rhododendrons nains	Rouge/rose/violette	Avril-mai

## ANNEXE :



### ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES - suite

De 1m à 2m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Abella sp.	Abélia	Rose	Août-octobre
Aucuba japonica	Aucuba	Fruits rouges	Hiver
Berberis darwinii	Berbéris persistant	Jaune	Avril-mai
Buxus sempervirens	Buis commun		
Ceanothus impressus	Céanothe	Bleue	Avril-mai
Ceanothus 'Burkwoodii'	Céanothe	Bleue	Juin-Octobre
Choisya ternata	Oranger du Mexique	Blanche	Avril-mai
Cotoneaster franchetii	Cotoneaster	Fruits rouges	Automne
Escallonia sp.	Escallonia	Rose/rouge	Eté
Euonymus japonicus	Fusain du Japon		
Ligustrum sp.	Troène	Blanche	Juillet-septembre
Photinia x fraseri 'Red Robin'	Photinia	Blanche	Mai-juin
Viburnum burkwoodii	Viorne persistante	Blanche	Janvier-mai
Viburnum pragense	Viorne persistante	Blanche	Mai

Arbustes de grande taille (plus de 2m)

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Arbutus unedo	Arbousier	Blanche. Fruits rouges	Novembre-décembre
Ceanothus thyrsiflorus	Céanothe	Bleue	Jul-juliet et automne
Elaeagnus hybr. ebbingei	Eléagnus	Blanches - parfumées	Automne
Ilex aquifolium	Houx vert	Fruits rouges	Hiver
Spartium junceum	Genêt d'Espagne	Jaune	Juin-septembre
Viburnum tinus	Laurier tin	Blanche	Automne/printemps