COGEPAR

99 avenue du Roule – 92200 NEUILLY SUR SEINE

COMMUNE d'AUNEAU
(28700)

« Le Clos GOUGIS »

PA 10

Règlement de construction

REÇU LE
24 JAN. 2012
MAIRIE AUNEAU

plan joint au dossier
ayant fait l'objet de
mon arrêté en date du
28 JUIN 2012
MAIRIE D'AUNEAU
28700

Janvier 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 m2, 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 privatifs 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 d 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 où 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 / m2, 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 campestris, 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.

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