



**ACANTHE**  
terrains



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

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

22 FEV. 2016



## Lotissement « Les Nonains »

---

# - PA10 - REGLEMENT -

---

Dressé le 04/12/2015 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

**- 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.

Les lots n°25 à 29 étant situés en zone UD du PLU, leur constructibilité devra se conformer au règlement de celle-ci.

Les autres lots, situés en zone 1AUh du PLU, suivront le règlement de ladite zone. **en joint au dossier ayant fait l'objet de mon arrêté en date du**

**- CHAPITRE I - CLAUSES & CONDITIONS GENERALES -**



**- OBJET DU REGLEMENT -**

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 ACQUEREURS -**

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 -

REÇU LE

08 DEC. 2015

### RAPPEL

**Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.**

**Permis de démolir :**

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.

Pour les sites archéologiques identifiés en annexe du PLU, toute intervention doit faire l'objet d'une consultation des services régional de l'archéologie au sein de la DRAC.

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

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

Voir PLU.

#### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Voir PLU.

Il est précisé :

- Les abris de jardin et autre annexe de l'habitation sont autorisés sous réserve du respect des caractéristiques énoncées à l'article 11. Par ailleurs, la surface de plancher maximale sera de 8 m<sup>2</sup>.

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Voir PLU.

Il est précisé :

L'accès à la parcelle est imposé au plan de composition ; il ne pourra être ni modifié, ni déplacé. Aucun autre accès ne pourra être créé.

#### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir PLU.



#### ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voir PLU.

Il est précisé :

Le long des voies internes :

- Pour les lots de 1 à 24 et 30 à 69 : 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.
- Pour les lots 25 à 29, un recul de 5 m est obligatoire.

#### ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Voir PLU.

Rappel :

- Pour les lots 1 à 24 et 30 à 69 (en zone 1AUh) :

Les constructions peuvent 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.

- Pour les lots 25 à 29 (en zone UD) :

L'implantation de la construction peut se faire soit sur une des limites séparatives, soit en recul de 4 m minimum.

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

Non réglementé.

#### ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Voir PLU.

Rappel :

- Pour les lots 1 à 24 et 30 à 69 (en zone 1AUh) :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain d'assiette.

REÇU LE

08 DEC. 2015

MAIRIE ROUREAU

- Pour les lots 25 à 29 (en zone UD) :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie du terrain d'assiette.

Pour tous les lots, une majoration de 10 % d'emprise au sol pourra être accordée si le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe 1 du règlement du PLU).

## ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir PLU.

**Rappel :**

Concernant les constructions principales :

- Pour les lots 1 à 24 et 30 à 69 (en zone 1AUh) :

La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faitage et 6 m à l'acrotère.

Les constructions seront de type R+C ou R + 1 + C.

- Pour les lots 25 à 29 (en zone UD) :

La hauteur des constructions est limitée à 4 m à l'égout.

Les constructions seront de type R+C.

Concernant les annexes isolées :

La hauteur est limitée à 4,5 m au faitage pour l'ensemble des lots.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Voir PLU.

Il est précisé :

**1 - Les abris de jardins seront obligatoirement en bois (revêtement extérieur).**

### **2 - CLOTURES**

**Dispositions générales (pour l'ensemble des lots) :**

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

La hauteur de la clôture est calculée à partir de la limite de l'emprise publique ou du trottoir.

**Dispositions particulières (pour l'ensemble des lots) :**

**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.

On admet une hauteur de portail de 1,50 m, ainsi que pour les portillons et piliers.

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, sur fond de parcelle et en limite d'emprise publique :**

Elles devront être réalisées en grillage de couleur sombre, d'une hauteur de 1,80 m, doublé ou non d'une haie d'essences locales.

Le fond des lots 1 à 4p et 35 à 44 et le côté des lots 27, 28 (le long de la RD18) et 34 (le long de la parcelle AN 144) devront être impérativement constitués d'une haie à la charge de chacun des acquéreurs, suivant le plan de composition.

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

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.

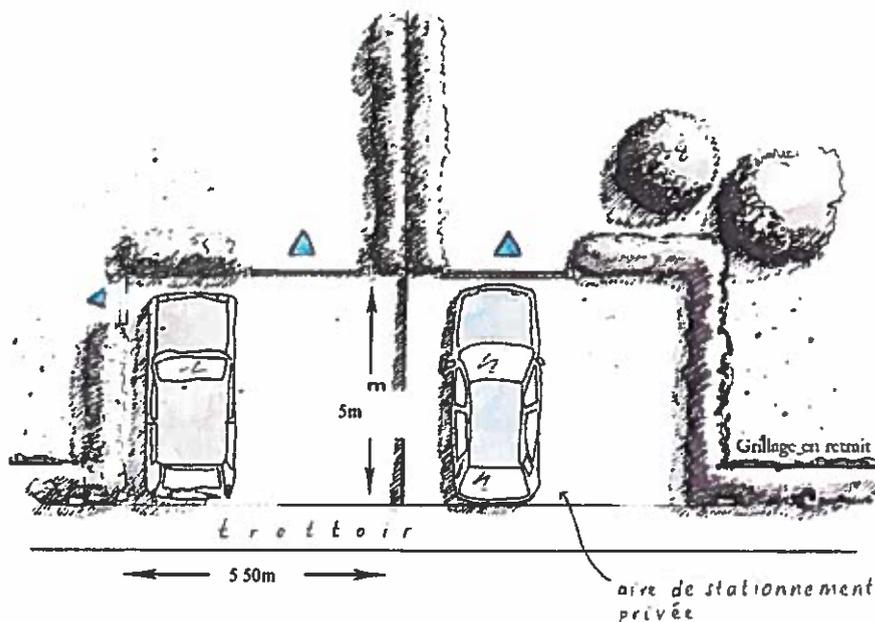
Les végétaux pourpre ou panaché seront utilisés avec parcimonie.

## ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Voir PLU.

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.

Pour les habitations individuelles, deux places de stationnement, hors garages et tout abris-voiture, seront aménagées dans la propriété sur l'aire privative de 5,50 m x 5,00 m indiquée au plan de composition.



## ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir PLU.

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

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

### ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Lot	Surface de plancher (m <sup>2</sup> )		Surface de plancher (m <sup>2</sup> )
1	140	36	140
2	120	37	140
3	120	38	140
4	140	39	140
5	140	40	140
6	140	41	140
7	140	42	140
8	140	43	120
9	140	44	120
10	140	45	140
11	140	46	140
12	140	47	140
13	140	48	140
14	140	49	140
15	140	50	140
16	140	51	140
17	140	52	120
18	140	53	120
19	140	54	120
20	140	55	120
21	140	56	140
22	140	57	140
23	140	58	140
24	140	59	140
25	160	60	140
26	160	61	140
27	200	62	140
28	200	63	140
29	200	64	140
30	140	65	140
31	140	66	140
32	140	67	140
33	140	68	140
34	140	69	140
35	140		140
<b>Total</b>			<b>9 860</b>

La surface de plancher maximale est fixée à 9 860 m<sup>2</sup>.

REÇU LE

08 DEC 2015

**ARTICLE 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.