



PA10

COMMUNE LES MONTS D'AUNAY

LOTISSEMENT LE CLOS FLEURI TRANCHE 2

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

MODIFICATIF N°2

REGLEMENT

Le 28/10/2020

LOTISSEMENT DU CLOS FLEURI A AUNAY SUR ODON
Règlement du lotissement TRANCHE 2 modificatif n°2



TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES - PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé "LOTISSEMENT LE CLOS FLEURI TRANCHE 2" qui se situe sur la commune LES MONTS D'AUNAY à AUNAY SUR ODON.

Il a pour objet de définir les règles d'utilisation et d'occupation du sol instituées dans le lotissement, dans le respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal mais aussi sur l'intégration architecturale de l'ensemble de l'opération d'aménagement.

Le présent règlement sera inséré dans tout acte de vente, tant par les soins du lotisseur que par ceux des acquéreurs, lors des aliénations successives par reproduction du texte complet.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de la notice descriptive, du règlement et du programme des travaux.

Les contenances et formes des lots sont celles indiquées au plan de composition annexé au présent dossier. Les superficies ne seront définitives et précisées qu'après le bornage du lotissement et l'établissement des plans de vente par le géomètre.

Les modifications en résultant ne seraient en aucun cas considérées comme des modifications du présent dossier de lotissement et des pièces le constituant.

La réunion de lots n'est pas autorisée, il n'est autorisé qu'un seul logement par lot.

TITRE 2 : CARACTERE GENERAL DU LOTISSEMENT

Ce lotissement de 12 lots a pour assiette la partie Nord (7804 m²) de la parcelle cadastrée :
- **section AH n°130** sur la commune LES MONTS D'AUNAY d'environ **17 428 m²**

Il est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation individuelle sur des parcelles viabilisées après obtention d'un permis de construire.

Les infrastructures mises à disposition sont principalement :

- les voiries
- les espaces verts et terrains de loisirs ou de détente
- les équipements de réseaux
- les mobiliers urbains

L'opération sera réalisée en une seule tranche de travaux pour les 12 lots **sans travaux différés**



Article 1 - CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 nature de l'occupation ou de l'utilisation des sols admis

Le présent lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation.

Trois types de construction pourront être édifiés sur les lots :

- les bâtiments principaux constituant l'habitation
- les constructions accolées à la construction principale (garage, débarras, etc.)
- les annexes : construction détachée de la construction principale (abris de jardin, etc.)

1.2 type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous types de construction ou d'utilisation non-conformes à l'article 1.1 susvisé faisant référence aux annexes et ou dépendances de caractère provisoire ou définitif (poulaillers, clapiers à lapins, abris de fortune ou autres) même scellés au sol sont interdits.

Article 2 - ACCES ET STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque acquéreur devra prévoir l'aménagement de son espace de stationnement d'une dimension minimale 5,00 x 7,00 m ou 5.00 x 5.00 m ouvert et accessible de la voie en permanence ; cet espace sera implanté conformément au plan de composition (PA4) et permettra le stationnement de deux véhicules.

Les acquéreurs planteront le portail permettant l'accès des véhicules sur chaque lot en retrait de l'espace de stationnement indiqué sur le plan de composition (PA4). L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation des places de stationnement privées non closes est à la charge des acquéreurs.

Article 3 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

La technique d'implantation des réseaux sur le domaine public et privé, sera exclusivement souterraine.

3.1 eaux usées

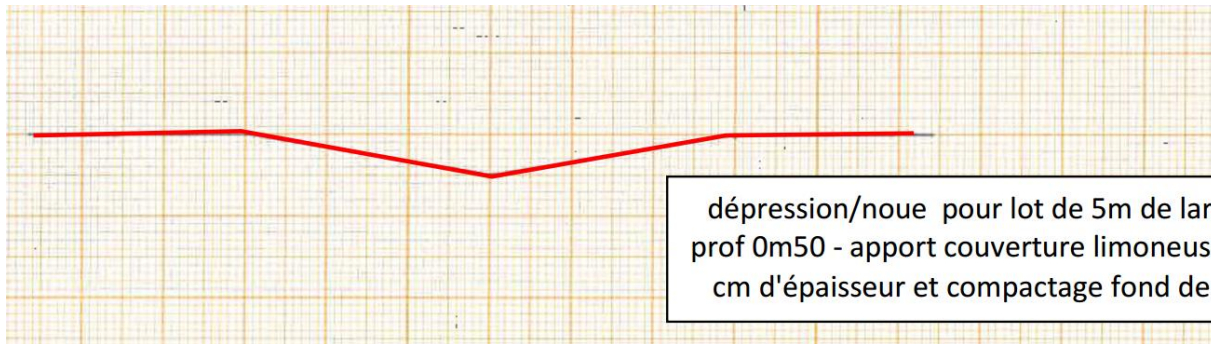
- Une boîte de branchement d'eaux usées implantée pour chaque lot en limite du domaine public permettra de raccorder les futures habitations.
- Les propriétaires des lots devront tenir compte pour leurs projets de construction, de voiries et des réseaux divers, des cotes fils d'eau des ouvrages de branchement d'eaux usées mises à leur disposition. Toute installation d'évacuation au réseau d'eaux usées devra obligatoirement être réalisée en gravitaire.



3.2 eaux pluviales

- Tout rejet d'eaux pluviales des lots sur le domaine public ou privé de la commune est interdit (sur voiries, chemins, espaces verts, dans les réseaux d'eaux pluviales, noues et dépressions d'infiltration et dans les réseaux d'eaux usées...)

- conformément à la déclaration loi sur l'eau du 26/06/2018, les eaux pluviales des lots privatifs en provenance des surfaces imperméabilisées des voiries, chemins, toitures terrasses ou des zones vertes privatives devront être infiltrées en totalité à la parcelle dans un dispositif d'infiltration (voir schéma ci-joint) à la charge du propriétaire, dimensionné par tranche de 200 m² de surface imperméabilisée et comprenant un bassin à ciel ouvert (appelé aussi dépression/noue) de 50 cm de hauteur, avec talutage à 5 pour 1, de surface impérative 30 m² en gueule à la surface du terrain naturel existant (6m* 5m ou autres)



En cas de découverte de substrats rocheux à moins de 50 cm de profondeur, décaisser le bassin de 20 cm supplémentaire (talus et fond) et remplacer la totalité de la couche avec les horizons de surface limoneux correctement compactés avec le godet de la pelle.

Le fil d'eau d'arrivée de la canalisation d'eau pluviale dans la noue sera au maximum à -0.2 m de la cote du terrain naturel autour du bassin

3.3 eau potable

Chaque construction devra être alimentée en souterrain, à partir de l'amorce de branchement d'eau potable implantée par le lotisseur à 1 m ou 2m à l'intérieur de chaque lot (repérage par piquet fait par l'aménageur)

Les frais de fourniture et pose du citerneau, de raccordement sur l'amorce existante et la mise en service du branchement réalisée par l'exploitant du réseau d'eau potable sont à la charge des propriétaires des lots.

3.4 électricité

Chaque construction devra être alimentée en souterrain, à partir du coffret basse tension construit par le lotisseur et implanté en limite de propriété.



3.5 téléphone et fibre optique

Chaque construction devra être alimentée en souterrain, à partir du regard de distribution construit par le lotisseur et implanté à 2 m à l'intérieur de chaque lot.

Article 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX LIMITES SEPARATIVES

4.1 implantation par rapport aux voies

Les constructions devront être implantées conformément aux zones autorisées définies au plan de composition (PA4), en dehors des zones d'accès et des espaces de stationnement privés des parcelles.

4.2 implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées conformément au règlement du PLU pour les limites séparatives extérieures du lotissement.

Les constructions pourront être implantées à une distance de 0 m ou à partir de 3 m des limites séparatives intérieures du lotissement.

Article 5 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie du lotissement, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères.

Les constructions privilégieront une démarche de création architecturale sobre et contemporaine de qualité favorisant l'intégration du projet dans le site. La qualité recherchée vise aussi bien la simplicité des volumes, la forme de la toiture, les percements, les couleurs et la nature des matériaux apparents. Des jeux de juxtapositions, d'encastresments simples sont recommandés dans la mesure où le concepteur peut justifier qu'il s'insère de façon harmonieuse dans la pente afin de conserver l'esprit du terrain naturel.

Une attention particulière sera portée sur la cohérence de la composition des façades, dans le dimensionnement et le positionnement des ouvertures.

Les façades vues depuis les habitations voisines et depuis l'espace public devront être traitées comme des façades à part entière. Elles comporteront des ouvertures significatives et/ou un traitement de façade en bardage.

Les alignements entre acrotères, égouts ou faîtages devront être adaptés entre deux constructions mitoyennes.



La référence historique ou les pastiches régionalistes sont proscrits, la valeur de l'ensemble ne reposant pas sur un patrimoine historique existant, mais sur l'esthétique et l'élégance de chacune des futures constructions.

Les architectures de conception bioclimatique sont préconisées.

➤ **Matériaux - enduits extérieurs - bardage :**

Matériaux :

L'emploi brut de matériaux tel que béton banché est autorisé à condition d'être lasuré ou peint et que sa mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. Dans tous les autres cas, les parements non destinés à rester apparents (parpaings, briques, etc.) seront enduits, peints ou bardés.

Les éléments de parement sont autorisés (pierres, briques, etc.).

Enduits ou couleurs extérieurs :

Une colorimétrie non uniforme (juxtaposition de plusieurs teintes) est autorisée dans la mesure où elle est justifiée pour la mise en valeur de la volumétrie. Les couleurs vives sont interdites sauf dans le cas d'une démarche architecturale bien précise et détaillée (articulation entre deux volumes, mise en situation d'un soubassement dans la pente, etc.).

En façade les couleurs seront proches de celle des pierres de CAEN ou de granit gris -rose c'est-à-dire dans des nuances claires d'ocre jaune ou de gris -rosé ou de gris beige ; des teintes harmonieuses plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur des façades.

Les teintes retenues devront être précisées dans la demande de permis de construire.

Les couleurs vives sont interdites pour les huisseries, menuiseries ou clôtures.

Bardage :

Les bardages métalliques ou plastiques sont interdits.

Les bardages en bois, zinc, ardoise, panneaux stratifiés haute pression, etc. sont autorisés.

Ils devront participer à l'harmonie et à la composition d'ensemble des façades de la construction.

➤ **Toitures :**

La toiture fait partie intégrante du projet, elle est composée en rapport avec la volumétrie générale de la construction et doit faire l'objet d'une attention particulière.

Les types de toitures principalement acceptés sont :

- les toitures à 2 pans de pente symétrique (à pente supérieure à 30 °)
- les toitures à 4 pans symétriques deux à deux (à pente supérieure à 30 °)



Sont de plus autorisés :

- La couverture des étages en attique par des toitures à deux pans symétriques (ou à quatre pans symétriques deux à deux) de pente inférieure
- Les toitures terrasses pour les constructions annexes

Les constructions seront couvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates vieilles ou de tous matériaux présentant un aspect ou une couleur similaire.

Sont de plus autorisés :

- Le cuivre et le zinc
- Les panneaux solaires et vitrages
- Les toitures végétalisées
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris foncé pour les constructions à usage économique,

Les panneaux photovoltaïques, solaires et fenêtres de toit devront être intégrés à la toiture.

Les directions des lignes de faîtage principales conseillées des futures constructions seront celles qui sont parallèles aux lignes de faîtage indiquées sur le plan PA4/PA9.

➤ **Ouvertures :**

Les ouvertures doivent présenter des proportions verticales. Dans le cas de justification bien précise tel que cadrage de vue et ou composition de façades, certaines baies peuvent être traitées de manière horizontale.

Dans tous les cas, les ouvertures seront de proportions harmonieuses en rapport avec les volumes.

➤ **Annexes :**

Les annexes principales à usage de garage devront respecter les règles d'implantation et auront des volumes mineurs par rapport à la construction principale. Elles devront s'intégrer avec les constructions environnantes, avec des matériaux d'aspect et de qualités proches à ceux de la construction principale.

Les annexes légères de type abri de jardin ne pourront être implantées en façade sur rue. Elles seront implantées de manière à être le moins visibles de l'espace public, en fond de jardin.

Elles seront en bois en finition grisée naturelle, lasurées ou peintes dans une teinte foncée.

Elles devront faire selon leur surface l'objet d'un dossier de déclaration préalable en mairie.

Les constructions d'annexes (garage, appentis, clapiers, poulailler, abris...) réalisées par des moyens de



fortune sont interdites.

Article 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

6.1 hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant, déterminé dans l'emprise de la construction avant les travaux nécessaires à la réalisation du projet (exhaussement, affouillement, etc.).

Les hauteurs des constructions et nombres de niveaux maximum seront conformes aux indications portées dans le règlement du PLU en vigueur.

6.2 construction en sous-sol

La construction de sous-sols ou de niveaux semi enterrés est tolérée sous réserve d'une justification architecturale pour une meilleure intégration dans la pente, le niveau supérieur du plancher du rez de chaussée n'excédera pas 0.6m au-dessus de la cote de voirie la plus proche.

Chaque acquéreur est invité à prendre connaissance au préalable le rapport de l'étude de sol des voiries disponible chez le notaire.

Elle sera réalisée sous l'entière responsabilité du maître d'œuvre qui devra prendre toutes les précautions nécessaires, notamment en ce qui concerne les risques d'infiltration d'eau.

6.3 présentation du projet de construction

Afin d'assurer le respect des règles ci-dessus, tout projet de construction devra indiquer, lors de la demande de permis de construire, les cotes altimétriques NGF du sol aux angles de la construction projetée, ainsi que de l'entrée de garage.

Article 7- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximale du lotissement est de 1 714 m²

Les surfaces estimées des lots avant bornage définitif sont :

N° de lot	Surface totale (m ²)	S plancher (m ²)
14	746	208
15	477	133
16	360	104
17	530	148
18	316	94
19	510	142
20	556	155
21	588	164
22	570	159
23	579	162
24	591	133
25	304	112
TOTAL	6127	1 714



Article 8 - CLOTURES ET PLANTATIONS

8.1 clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle et avoir une hauteur maximale de 0.8 m ou 1 m pour tenir compte de la pente, cette hauteur englobe les éventuels murets ou merlons.

L'aménageur mettra en place, en bord de lot coté voirie, une clôture rigide de couleur verte de hauteur 0.8 à 1 m.

Les propriétaires des lots auront obligation, dans le cas de pose en limite séparative d'une éventuelle clôture sur les autres limites de propriété, de poser la même clôture que celle posée en bord de voie par l'aménageur.

8.2 plantations et espaces verts

Les haies seront limitées à une hauteur de 1.80 m par rapport au terrain naturel existant

Les essences suivantes sont interdites :

- Les bambous et roseaux
- Les lauriers palmes
- Les résineux

Les propriétaires des lots périphériques au lotissement devront entretenir correctement la haie bocagère EST présente en remplaçant les végétaux morts par les mêmes essences, l'arrachage de celle-ci et l'arasement des talus support de ces haies est formellement interdit ; la hauteur de cette haie ne pourra être réduite en dessous de 1.80 m de la cote du terrain naturel existant.

Les propriétaires des lots auront obligation d'entretien de la haie fleurie et parfumée plantée sur bâche tissée (voir plan d'aménagements paysagers) par l'aménageur en domaine privée le long des limites de propriété avec obligation de replanter à l'identique les essences mortes.

Les autres haies que celles donnant sur la voie devront être constituées d'essences locales du type arbres fruitiers, noisetier, érable, prunier, lilas, laurier, thym, vioerne, ... avec un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

Les espaces verts de chaque lot représenteront au moins 30 % de la surface totale de chaque lot.



Article 9 - SERVICE D'ORDURES MENAGERES

La collecte des ordures ménagères dans le lotissement sera effectuée au porte à porte, les bacs à ordures ménagères individuels devront être impérativement déposés sur les emplacements réservés indiqués sur les plan PA4 et PA 8 b.

Ces emplacements d'un mètre par un mètre devront être directement et toujours accessibles de la voie publique aux agents du service de collecte d'ordures ménagères compétent.

Article 10 – CONDITIONS DE DEPLACEMENT ET DE CIRCULATION

L'accès d'entrée pour les véhicules à ce lotissement tranche 2 sera obligatoire à partir de l'aire de retournement de la tranche 1 (accessible à partir de la rue de Courvaudon) et la sortie unique du lotissement se fera au Nord rue de la Faucherie.

La voirie une zone de rencontre partagée entre les usagers (piétons, cycles et véhicules).

Cette voirie sera :

- en sens unique de l'aire de retournement de la tranche 1 vers la rue de la Faucherie
- limitée à 20 km/h sur toute sa longueur
- avec priorité piétons

Article 11 - DELAIS DE CONSTRUCTION

L'achat d'un lot sera conditionné à l'achèvement des constructions de maison d'habitation dans un délai de 1.5 ans à compter de la signature chez le notaire de l'acte de vente.

Passé ce délai, l'acheteur ne pourra s'opposer au rachat de sa parcelle par l'aménageur au prix initial de la vente moins le cout des frais de notaire et taxes diverses.

Article 12- INFORMATIONS RELATIVES AU DEPOT DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Conformément aux futures promesses de vente, le dossier de permis de construire complet (sauf PCMI 9 et 10) des constructions devra être transmis par mail à ADH 50 pour validation avant tout dépôt en mairie. Une attestation de validation signée et datée par ADH 50, du dossier de permis de construire comprenant notamment le plan d'implantation avec échelle et cotes NGF des constructions, des voiries, parkings, réseaux, clôtures, plantations et du dispositif d'infiltration des eaux pluviales, devra être intégré en annexe dans le dossier de PC déposé en mairie.

Les PCMI 9 et 10 seront transmis par ADH 50 aux constructeurs et acheteurs des lots en même temps que l'attestation de validation signée du dossier de permis de construire.