

Département de l'Eure

Ville de LE NEUBOURG (27110)

Rue du Tour de Ville Nord



PERMIS D'AMENAGER

Cadastrée Sections AC n° 297 et N°298
7 lots à bâtir concernés par le permis d'aménager



PA2 – NOTICE DESCRIPTIVE

Le présent dossier de Permis d'Aménager est présenté par GEPPEC (Groupe d'Etude Pour la Promotion et la Construction), représentée par Monsieur Dominique CHAUVIN, promoteur immobilier :

« Le Parc des Compétences » rue du Bois Rond 76410 CLEON
Tél : 02.32.13.13.50 / Fax : 02.35.05.16.86
E-mail : geppec@geppec.com

Le projet porte sur 2 parcelles situées sur le territoire de la Ville de LE NEUBOURG, rue du Tour de Ville Nord, cadastrées section AC N°297 et N°298 pour une superficie totale de 7 409 m².

L'aménagement fera l'objet d'une demande de permis d'aménager pour 7 lots accessibles de la future voie créée raccordée à la rue de Vitot.

1- Etat initial du terrain et de ses abords.

Généralités :

La commune est située dans le département de l'Eure, sur la plaine du Neubourg. Cette région offre un paysage classique de campagne, de vastes étendues découvertes et plates, largement dominées par les cultures céréalières, industrielles ou fourragères. La monotonie du paysage est rompue, de manière ponctuelle, par quelques rares boisements, les lignes d'arbres le long des routes, les vergers et les parcs arborés.

Le Neubourg est une commune attrayante de par sa proximité et son côté rural, ses commerces de proximité, ses écoles et collège.

Le terrain :

Le terrain objet de la présente demande se situe au Nord du centre bourg. On y accèdera par la rue Vitot et par la future voie de desserte sans issue avec aire de retournement.

Données urbanistiques :

La nature et le contenu des dispositions d'urbanisme applicables au terrain objet de la présente demande sont les suivantes :

Règlement de la zone UC du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Le Neubourg.

2- Présentation du projet d'aménagement

Le projet est classé en zone UC du Plan Local d'Urbanisme, correspondant à une zone d'extension résidentielle à caractère plus ou moins dense et discontinu principalement constituée en secteurs pavillonnaires – lotis ou non.

Quel aménagement est prévu sur le terrain ?

Il s'agit d'une opération de lotissement portant sur la création d'un projet d'aménagement de 7 lots de superficies allant de 785 m² à 980 m², avec création d'une voie de desserte, et d'espaces verts.

Chaque lot sera desservi en eau potable, électricité, gaz, téléphone, fibre optique et assainissement des eaux usées. Il devra uniquement se raccorder aux branchements prévus à cet effet par le lotisseur. Il devra faire son affaire personnelle de la pose des compteurs et de tous contrats à passer avec les gestionnaires des réseaux, ainsi que de la gestion des eaux pluviales de son terrain.

Organisation et composition des aménagements :

Des périmètres d'implantation figurant sur le plan de composition, permettent de gérer les reculs des constructions par rapport aux voiries, aux autres lots et aux limites des propriétés riveraines.

Les dispositions d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme et du règlement complémentaire sont suffisamment précises pour assurer le respect de la composition urbaine du projet d'aménagement.

Les réseaux neufs seront raccordés aux réseaux publics existants ou à créer.

Traitement des voies et des espaces communs ou collectifs :

La voie privée de desserte du lotissement aura une emprise de 6,00 m compris aire de retournement, avec une chaussée en enrobée permettant la circulation des véhicules. Le mobilier urbain se limitera à l'installation de candélabres identiques à ceux déjà implantés dans la commune, offrant un éclairage de sécurité minimum, et ce afin de réduire la pollution lumineuse.

Les eaux pluviales de la voirie seront collectées vers une zone d'infiltration végétalisée, qui sera implantée en point bas du terrain afin de gérer la partie haute du lotissement, ou vers une cuve de rétention enterrée pour la partie basse du lotissement.

Des espaces verts seront réalisés aux endroits figurant sur le plan de composition.

Les caractéristiques et traitements prévus pour ces équipements sont détaillés dans le programme des travaux joint à la présente demande.

L'ensemble de ces aménagements a été pensé afin de créer un espace polyvalent partagé par les piétons et les véhicules légers et de garder un aspect champêtre à ce projet.

Organisation et aménagement des accès au terrain et des aires de stationnement :

L'ensemble des terrains seront desservis uniquement par la nouvelle voie. Chaque lot sera desservi par un seul point d'accès sur cette nouvelle voie.

Les acquéreurs réaliseront sur chaque lot, un espace clos ou non, afin de permettre le stationnement d'un véhicule, une autre possibilité de stationnement s'offrant à eux entre la voie nouvelle et l'entrée charretière de leur lot, puisque cette entrée devra avoir un recul d'au moins 5.00m par rapport à la limite du lot.

Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagement nouveaux situés en bordure du terrain et de la voie publique ?

Les constructions seront implantées sur les lots conformément au règlement du lotissement, et au plan de composition. La hauteur des constructions ainsi que leur aspect, devra également respecter le règlement du lotissement.

Les clôtures seront édifiées conformément au Plan Local d'Urbanisme, à l'exception des clôtures le long de la voie nouvelle qui seront implantées en recul de 1,00 m par rapport à la limite de propriété.

Une haie respectant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, devra être plantée par les acquéreurs des lots à 0,50 m de la limite de propriété sur les façades donnant sur la voie de desserte. Les autres plantations (haies avec les propriétés voisines, plantations diverses à l'intérieur des lots), devront se conformer au Plan Local d'Urbanisme et aux dispositions du Code Civil.

Equipements à usage collectif :

La voirie du lotissement, les espaces verts, la zone d'infiltration et la cuve de rétention seront à usage collectif dont la propriété et la gestion seront gérées par une Association Syndicale Libre. Il en sera de même des réseaux qui constituent les équipements communs au lotissement.

La voie nouvelle, ainsi que l'emplacement des entrées charretières, indiquées à titre indicatif et à réaliser par les acquéreurs des lots, ont été pensés afin que les services de ramassage puissent collecter les déchets ménagers, à l'intérieur du lotissement, aussi il n'a pas été nécessaire de prévoir un emplacement spécifique à cet usage.