



GEPPEC

Le Parc des Compétences

Rue du Bois Rond 76410 CLEON

tél : 02.32.13.13.50

Mail : benoit.deheyn@geppec.com

DEPARTEMENT DE L'EURE (27)
COMMUNE DES MONTS DU ROUMOIS
Hameau d'Angoville

*Aménagement d'un
Lotissement de 9 terrains-à-bâtir
Route de Montfort*

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
REGLEMENT ECRIT

Date : Juillet 2023

Numéro de pièce : PA 10.1

Indice : A



SOMMAIRE

OBJET DU PRESENT REGLEMENT	3
<i>SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS</i>	4
Article 1 : Occupations et utilisations du sol admises	4
Article 2 : Occupations et utilisations du sol interdites	4
<i>SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</i>	5
Article 3 : Accès et voirie	5
Article 4 : Desserte par les réseaux	5
Article 5 : Caractéristiques des terrains	6
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	6
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	6
Article 9 : Emprise au sol	6
Article 10 : Hauteur des constructions	6
Article 11 : Aspect extérieur	7
Article 12 : Stationnement des véhicules	7
Article 13 : Espaces libres et plantations	7
<i>SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</i>	8
Article 14. Le coefficient d'occupation des sols	8
Article 15 : Servitudes	8

OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées aux constructions à réaliser dans le lotissement « GEPPEC » du hameau d'Angoville aux Monts du Roumois.

Ce règlement écrit (pièce PA 10.1) vient en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles du RNU et de la carte communale en vigueur sur la commune, à la date de création du lotissement. Le présent règlement est plus directif que le RNU sans pour autant le contredire.

DECOUPAGE ET AFFECTATION DES LOTS

Le lotissement comprend 9 lots de terrain à bâtir libres de choix de constructeurs, et destinés à recevoir une habitation familiale de type individuelle.

Les surfaces sont indiquées sur le Plan de Composition et d'Aménagement paysager (pièce PA4), joint au présent dossier. Les surfaces seront précisées après bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

AMENAGEMENT

Le programme des travaux (PA 8.1), le plan des travaux - Réseaux Souples (PA 8.2) et le plan de gestion des eaux pluviales communes (PA 8.3) définissent les caractéristiques des voies et les modalités techniques et réglementaires de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, de télécommunications et d'assainissement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 1 : Occupations et utilisations du sol admises

En complément aux règles du RNU en vigueur, sont autorisé(e)s, les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement de l'opération.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

En complément aux règles du RNU en vigueur, sont interdits :

- Les bâtiments agricoles.
- L'implantation de maison mobile ou d'habitation démontables.
- Tout type d'établissements industriels, artisanaux, commerciaux et d'activités.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

En complément aux règles du RNU en vigueur et conformément au Règlement Graphique (PA 10.2), les dispositions suivantes devront être respectées :

- Pour les 9 lots libres de choix de constructeurs, l'acquéreur devra aménager l'accès à sa parcelle sous la forme d'une entrée charretière privative non close d'un minimum 5.00 m de large sur 5.00 m de profondeur.
- Le portail et la clôture, s'il est décidé d'en poser un ou une, seront reculés de manière à former une entrée charretière non close, à la charge de l'acquéreur. Cette entrée charretière sera conforme aux dispositions portées au règlement graphique (PA 10.2) qui fixent leur localisation préférentielle.

Article 4 : Desserte par les réseaux

En complément aux règles du PLU en vigueur, toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux existants. Les modalités de raccordement sont précisées dans le programme des travaux (PA 8.1), le plan des travaux - Réseaux Souples (PA 8.2) et le plan de gestion des eaux pluviales communes (PA 8.3).

4.1 Assainissement Eaux pluviales des parcelles privatives

En complément aux règles du RNU, chaque acquéreur devra assurer la gestion des eaux pluviales (EP) entièrement sur sa parcelle en ayant recours aux techniques alternatives, par le biais d'un massif ou d'une tranchée drainante, ou tout autre dispositif permettant le stockage temporaire par infiltration à la parcelle d'un volume d'eaux pluviales adapté à la construction.

La période de retour de référence est une pluie centennale (conformément à l'Etude d'infiltration des EP établis par le bureau d'Etudes E2GEO).

Tout ruissellement sur les parcelles voisines privées comme publiques est interdit.

Une citerne enterrée est autorisée pour recueillir et réutiliser les eaux pluviales des toitures, mais son volume ne pourra pas être comptabilisé comme stockage des eaux pluviales dans la note hydraulique. Les puits d'infiltration ne sont pas autorisés comme outil de gestion des eaux pluviales sur les parcelles.

4.2 Assainissement Eaux usées non-collectif

Il n'y a pas d'assainissement collectif sur ce secteur.
L'assainissement non collectif est donc la règle applicable.

Les constructions devront être équipées d'une installation d'assainissement non collectif réglementaire pour traiter leurs eaux usées domestiques, à la charge de chaque acquéreur. **La méthodologie et le dispositif choisi devront être conformes au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C) de la Communauté de Communes de Roumois Seine.**

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du RNU en vigueur.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément aux règles du RNU en vigueur ; le règlement graphique (PA10.2) précise un polygone de constructibilité autorisée et réglementée par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément aux règles du RNU en vigueur ; le règlement graphique (PA10.2) précise un polygone de constructibilité autorisée et réglementée par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du RNU en vigueur.

Article 9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du RNU en vigueur.

Article 10 : Hauteur des constructions

En complément aux règles du RNU en vigueur ; les constructions seront au maximum à R+1+combles aménageables.

Article 11 : Aspect extérieur

En complément aux règles du RNU en vigueur :

11.1 Clôtures

À la charge de l'acquéreur, les limites de la propriété seront matérialisées exclusivement de la façon suivante :

- En limite de domaine public ou le long des voies :
Haie champêtre (hauteur maximum 1.60m) plantée à 0.40 m environ de la limite. Cette haie sera soigneusement entretenue. Elle pourra être doublée, côté intérieur, à 0.70m environ de la limite, d'un grillage plastifié (vert ou gris anthracite) ou d'un treillis soudé (vert ou gris anthracite) avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur maximum 1.60m).
- En limite séparative entre lots et en fond de parcelle :
Grillage plastifié vert ou treillis soudé vert ou gris anthracite (hauteur max. 1.80m) doublé ou non d'une haie champêtre (hauteur max. 2.00m) plantée à 0.50m de celui-ci. En cas d'implantation de construction en limite séparative, la plantation des haies et l'aménagement de la clôture se fera en dehors de l'emprise de cette construction.

Les haies de clôture seront soigneusement entretenues, et seront obligatoirement réalisées en mélange d'essences bocagères variées parmi lesquelles :

- charme, aubépine, prunellier,
- hêtre, érable
- noisetier
- ifs, houx.

Ils peuvent être complétés par des arbustes à fleurs tels que cornus, philadelphus, rosiers, viburnum. Les persistants ne devront pas représenter plus d'un tiers des plantes. Les thuyas, bambous, laurier-palme, et pyracanthas sont interdits.

Les murs de soubassement sont autorisés.

Article 12 : Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du RNU en vigueur.

Article 13 : Espaces libres et plantations

En complément aux règles du RNU en vigueur, les acquéreurs des lots devront entretenir les haies plantées conformément à l'article 11.3.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14. Le coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation des sols (COS) conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Article 15 : Servitudes

En complément aux règles du RNU en vigueur, chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à tout ouvrier ou entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation.

Les prescriptions de l'article 13 devront donc être respectées scrupuleusement.