

PA10

DEPARTEMENT DE L'EURE
COMMUNE DE LA HEUNIERE
Rue Marcel Belencontre




Section AB
Parcelles n°1, 2 (en partie), 3, 199, 209, 213

Aménagement d'un lotissement
de 24 lots à bâtir

" Le Clos du Curé "

ALTITUDE LOTISSEMENT
87 rue Blérot
76230 Bois Guillaume
Tél : 02 76 51 0 520
RCS 509 671 012

**Projet de règlement
(PLU - zone AU1)**

Maître d'ouvrage		509, contre Allée Route de Neufchâtel 76230 ISNEAUVILLE Tel:02.76.51.05.14 Fax:02.35.61.32.38	
Architecte	CML Architecture Valérie DEMOILLIEZ	Tél: 06.98.99.52.25	
Géomètre		26 Av. de l'île de France 27202 VERNON BP 217 Tél: 02.32.51.55.39 Fax: 02.32.21.11.76	
Bureau d'études V.R.D.		Rue Karl Heinz Bringer 27950 SAINT MARCEL Tél: 02 32 71 01 09 Fax: 02 32 51 18 32	
Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	DATE
ESQ	A	Edition initiale	Octobre 2012
AVP	B	Demande d'autorisation de permis d'aménager	19/10/2012
PRO	C		
DCE	D		
EXE	E		
	F		
VISA	G		

Numéro d'affaire : 3791

Chef de projet : H. BOULANGER Email : saintmarcel@soderef.fr

Dessinateur / Projeteur : C.BUNEL

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

« LES JARDINS DE LA HEUNIERE »

LA HEUNIERE

CHAPITRE I - GENERALITES

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe en application des décrets n°58-1466 du 31 décembre 1958 et 59 - 898 du 28 juillet 1959, les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement notamment en ce qui concerne les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que la tenue des propriétés, l'aménagement de leurs abords, les plantations et les clôtures.

Les présentes règles sont soit des rappels des règles d'urbanisme applicables dans la Commune, soit des prescriptions spéciales à ce lotissement, sans que celles-ci puissent être en opposition avec les règles communales qui seront prépondérantes en cas de désaccord.

PRESCRIPTIONS GENERALES D'URBANISME

Les règles d'urbanisme applicables sont celles du plan local d'urbanisme zone 1NA.

Il est précisé que l'arrêté susvisé portant autorisation du lotissement ne comporte pas de permis de construire et qu'en conséquence aucune construction ne pourra être édifiée sans la délivrance par l'autorité compétente d'un permis de construire dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme.

Les demandes de permis de construire doivent reprendre l'ensemble des prescriptions imposées par le présent règlement.

SITUATION DU LOTISSEMENT

Situation du terrain

La propriété sur laquelle est envisagée de réaliser le projet est située au Nord-Ouest de la Commune. Elle figure au Cadastre sous le numéro AB 213, 212, 199, 1p, 2p, 209p et 3.

DESTINATION DES TERRAINS

Le présent lotissement comprend 26 lots dont 24 à bâtir numérotés de 1 à 24 à réaliser en une seule tranche.

- Les lots 1 à 24 sont destinés à être vendus en terrains à bâtir.
- Les lots 25 et 26 constituent l'emprise de l'espace piéton, des espaces verts, l'emprise du bassin d'infiltration, de la placette de retournement et de la voirie. Ce lot pourra éventuellement être redivisé en plusieurs lots afin de scinder les futures propriétés privées communes à l'ASL et propriétés rétrocédées éventuellement aux collectivités.

CARACTERE OBLIGATOIRE DU REGLEMENT

Le présent règlement fait partie intégrante du dossier de demande d'autorisation de lotissement et sera approuvé par l'autorité Administrative par son arrêté à intervenir. Les pièces du dossier au nombre desquelles figure le présent règlement seront publiées au Bureau des Hypothèques après que le lotissement aura été approuvé.

Le respect du présent règlement sera assuré :

- Par l'administration,
- Par l'association Syndicale libre dont les statuts seront annexés au présent règlement,
- Par le lotisseur,
- Par tout propriétaire qui peut en demander directement l'application sans avoir à justifier de la carence de l'administration ou de l'association Syndicale.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

CHAPITRE II – DISPOSITION APPLICABLE AU LOTISSEMENT

**LES DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LE LOTISSEMENT SONT
CELLES DU PLU DE LA COMMUNE DE PIERREVAL, ZONE INA.**

**EN COMPLEMENT AUX REGLES GENERALES D'URBANISME
APPLICABLES A LA COMMUNE DE PIERREVAL, IL A ETE EDICTE
LE PRESENT REGLEMENT.**

ARTICLE I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES:

Pas de disposition complémentaire.

ARTICLE II - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES:

Dispositions complémentaires.

Sont interdites dans le lotissement:

Les constructions ou installations qui par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect, seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue du lotissement ou qui seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

L'édification ou l'exploitation sur le lotissement de tout établissement à usage autre que l'habitation, susceptible de créer une gêne pour le voisinage ou de nuire à l'aspect général du lotissement ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'exploitation de tous commerces ou débits de boissons ; toutefois, tout ou partie de chaque habitation pourra être consacrée à l'exercice d'une profession libérale ou assimilé.

L'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux.

ARTICLE III – ACCES ET VOIRIE:

Pas de disposition complémentaire.

ARTICLE IV – DESSERTE PAR LES RESEAUX:

Dispositions complémentaires.

Les dossiers de demande de permis de construire devront comporter le schéma du dispositif d'assainissement pluvial et eaux usées individuel retenus. Lors de sa réalisation, les dispositifs pourront être contrôlés par les services de la Cape.

ARTICLE V – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS:

Pas de disposition complémentaire.

ARTICLE VI – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES:

Dispositions complémentaires.

Emprise constructible : se reporter au PA4.

ARTICLE VII – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:

Dispositions complémentaires.

Emprise constructible : se reporter au PA4.

ARTICLE VIII – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN:

Pas de dispositions complémentaires.

ARTICLE IX – EMPRISE AU SOL:

Pas de disposition complémentaire.

ARTICLE X – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS:

Pas de disposition complémentaire.

ARTICLE XI – ASPECT EXTERIEUR:

Dispositions complémentaires.

A) CLOTURES

Clôtures végétales sur voie publique plantées par les acquéreurs et lotisseur

Les clôtures sur les voies doivent être constituées d'une haie composée de (Charmille, Noisetier, Fresnes...) plantées en façade des lots ; elles devront être doublées à l'intérieur du lot de l'alignement, d'une clôture de 1.50 m de hauteur maximum.

Clôtures sur limite séparative

La hauteur sera limitée à 1,50m maximum. Elle pourra être doublée d'une haie vive d'essence locale.

ARTICLE XII – STATIONNEMENT DES VEHICULES:

Dispositions complémentaires.

Il est fixé, pour les activités, un nombre minimum de places de stationnement pour satisfaire aux besoins des constructions et installations :

- pour les professions libérales : 1 place pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre

Pour l'exercice des professions libérales, le ou les acquéreurs devront créer les places de stationnement nécessaires à l'exercice de leur profession.

ARTICLE XIII – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS:

Afin de conserver le caractère régional de l'opération, les espaces non bâtis de toute parcelle, ainsi que les espaces verts communs seront soigneusement entretenus et devront respecter le caractère naturel des lieux.

1. les plantations effectuées par le lotisseur doivent être conservées.
2. aussi souvent que possible, les espaces libres des lots seront agrémentés de plantation.
3. Obligation de planter une haie champêtre composées de : Charmille, Noisetier, Fresnes, dans un délai de deux ans après son acquisition.