

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE HUEST

Chemin du Bergeron



**Aménagement d'un lotissement de 20 lots
dont 16 lots de terrain à bâtir**

Demande de permis d'aménager

REGLEMENT INTERIEUR

E.C.R.E.
Bureau d'Etudes V.R.D.
Coordination
24 rue du 1er Mai
76500 ELBEUF
Tél. : 02.35.77.10.12

PA 10

REGLEMENT INTERIEUR DU LOTISSEMENT

SOMMAIRE

ARTICLE 1 DESTINATION DU LOTISSEMENT

- 1.1 Objet du règlement intérieur
- 1.2 Caractère obligatoire du règlement intérieur
- 1.3 Périmètre, désignation
- 1.4 Destination du lotissement
- 1.5 Configuration des lots - Parcellaire

ARTICLE 2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 3 CLOTURES

- 3.1 Nature des clôtures
- 3.2 Implantation des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE 4 VOIES - ESPACES LIBRES - ACCES AUX PARCELLES

- 4.1 Propriété du sol et généralités
- 4.2 Accès aux parcelles
- 4.3 Obligation de souffrir les travaux

ARTICLE 5 SERVITUDES

Annexes - Extrait du P.L.U. Zone 1Au

OBJET DU REGLEMENT INTERIEUR FORCE OBLIGATOIRE

ARTICLE 1 DESTINATION DU LOTISSEMENT

1.1 Objet du règlement intérieur

Le présent règlement intérieur a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans le lotissement situé Chemin du Bergeron à HUEST.

Le lotissement « Le Clos du Bergeron » Chemin du Bergeron sera réalisé par la Société Altitude Lotissement.

A) Règles d'Urbanisme

Les règles d'Urbanisme qui s'appliquent, en priorité, au lotissement «Le Clos du Bergeron » Chemin du Bergeron sont celles figurant au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) Zone 1 Au.

B) Prescriptions spéciales au lotissement Chemin du Bergeron

Des prescriptions spéciales figurent dans le présent règlement intérieur, notamment au niveau des haies et des espaces verts pour permettre une meilleure insertion dans le site des futures constructions.

Ces prescriptions qui sont plus contraignantes et restrictives que celles figurant au P.L.U. s'appliqueront lors de la délivrance des permis de construire.

1.2 Caractère obligatoire du règlement intérieur

Les règles édictées dans le présent règlement s'imposeront au lotisseur et aux propriétaires des lots.

Le présent règlement est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, 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 et de reventes ou locations successives.

Le respect des règles du présent règlement intérieur est assuré par tout propriétaire du lotissement, par tout représentant de la Commune ou par tout représentant de l'autorité administrative.

1.3 Périmètre, désignation

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est constitué par les parcelles cadastrales sises Commune de HUEST – Chemin du Bergeron, figurant au cadastre de la Commune de HUEST avant division sous les n° AC 101 pour une contenance de 13.458 m².

1.4 Destination du lotissement

Le lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes et des constructions destinées à abriter des activités de service qui peuvent s'exercer dans une partie de l'habitation sous les réserves figurant au P.L.U. (à condition que le stationnement correspondant à l'activité soit réalisé à l'intérieur de la parcelle).

1.5 Configuration des lots - Parcellaire

Les limites séparatives des lots portées sur le plan de règlement graphique ne le sont qu'à titre indicatif et pourront être modifiées par la suite, sans suppression de lot et sans que cette modification ne donne lieu à une nouvelle demande d'autorisation et de modification du lotissement, à condition toutefois que soient respectées pour chacun des lots créés les règles du présent règlement et du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

ARTICLE 2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le plan de composition PA 4 indique les zones constructibles et précise :

- 1) Pour chaque parcelle, l'obligation de respecter une marge de recul de cinq mètres (5 ml) au minimum pour les garages par rapport à l'emprise des voiries futures soit 5 ml en retrait du portail d'entrée permettant un stationnement supplémentaire à l'intérieur de la parcelle.
- 2) Sur une même parcelle, le garage et la maison d'habitation peuvent être non mitoyens.
- 3) Deux maisons ou deux garages pourront être jumelés mais dans ce cas de figure, leurs façades seront alignés ou parallèles.

Les autres règles d'implantation à respecter seront celles figurant au P.L.U.

ARTICLE 3 CLOTURES

3.1 Nature des clôtures

Les clôtures devront se référer aux indications du P.L.U.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie végétale constituée d'essences locales choisie parmi les végétaux suivants :

- * Charmilles
- * Erables champêtres
- * Houx verts
- * Aubépines
- * Eglantiers

Les thuyas et les lauriers palmes sont formellement interdits.

3.2 Implantation des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques

Les clôtures seront implantées en limite d'emprise publique, sauf :

Au droit des accès aux parcelles

Les clôtures seront implantées sur le périmètre de ces accès, de façon à laisser libre la possibilité de faire stationner deux véhicules en dehors de l'emprise des voies publiques (chaussées et trottoirs) soit une surface hors clôture de 25 m² par parcelle.

Les portails d'accès seront implantés à 5 ml en retrait des emprises publiques et ouvriront vers l'intérieur des parcelles.

ARTICLE 4 VOIES - ESPACES LIBRES - ACCES AUX PARCELLES

4.1 Propriété du sol - généralités

Les voies publiques extérieures au lotissement comprennent :

* La voie communale dit Chemin du Bergeron

Les voies nouvelles et les réseaux situés à l'intérieur du lotissement seront construits par le lotisseur et remis gratuitement après leur achèvement à l'Association Syndicale libre du lotissement «Le Clos du Bergeron» Chemin du Bergeron.

En cas de convention passée entre la Commune de HUEST, le GEA et le lotisseur, les voies nouvelles et les réseaux pourront être remis directement à la Commune de HUEST sans constitution de l'Association Syndicale.

4.2 Accès aux parcelles

Les accès aux parcelles seront construits par le lotisseur sur le domaine public.

Les entrées charretières implantées en domaine privé uniquement, hors clôtures seront construites et entretenues par les acquéreurs à leurs frais.

A titre indicatif, les accès et entrées charretières seront glissant et pourront être amenés à bouger

Les accès aux parcelles seront obligatoirement utilisés par les acquéreurs pour accéder à leur propriété et pour stationner éventuellement hors des chaussées et trottoirs.

Les propriétaires des parcelles ne pourront créer d'autres accès en dehors de ceux prévus au plan parcellaire et règlement graphique sans autorisation spéciale et expresse de la commune

4.3 Obligation de souffrir les travaux

La Commune aura le droit de placer dans l'emprise des voies et espaces libres, le mobilier urbain qu'elle jugera utile.

ARTICLE 5 SERVITUDES

5.1 Evacuation des eaux pluviales

Interdiction de remblayer les noues d'évacuation des eaux pluviales implantées le long des Voiries et en partie Sud du lotissement qui seront réalisées par l'aménageur.

Les eaux de toiture seront tamponnées sur chaque parcelle à raison de 12 m³ pour 200 m² de surface imperméabilisée.

Un système de récupération d'eau de pluie pourra être mis en place.