

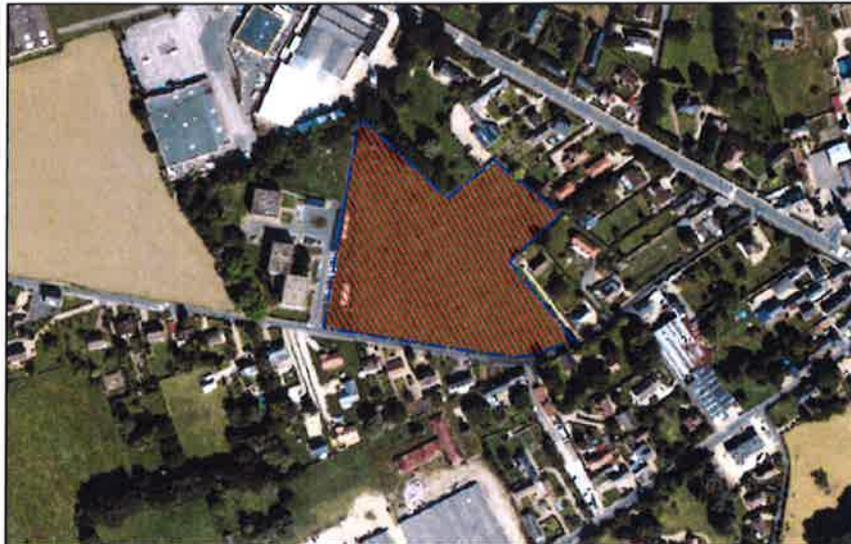
# DEPARTEMENT DE L'EURE

## COMMUNE DE ROMILLY SUR ANDELLE

Résidence "Le Clos de la Petite Planche"  
Parcelle cadastrée en section AD n° 379 et 381  
Rue de la Planquette

# PERMIS D'AMENAGER

## Règlement



Maître  
d'ouvrage



**ALTITUDE LOTISSEMENT**  
509 contre Allée route de  
Neufchâtel  
76230 ISNEAUVILLE  
☎ 02.76.51.05.14  
☎ 02.35.61.32.38

Géomètre-Expert



**AGEOSE**  
Géomètre-expert  
Voie du Futur  
BP322  
27103 VAL DE REUIL CEDEX  
☎ 02.32.40.05.13  
☎ 02.32.50.59.91

Bureau  
d'études



**SODEREF**  
Agence Normandie  
Rue Karl Heinz Bringer  
27950 SAINT MARCEL  
☎ 02.32.71.01.09  
☎ 02.32.51.18.32

| Plan de référence | INDICE   | MODIFICATIONS    | Date     |
|-------------------|----------|------------------|----------|
| ESQ               | <b>A</b> | Edition initiale | 15/05/14 |
| AVP               | B        |                  |          |
| PRO               | C        |                  |          |
| DCE               | D        |                  |          |
| EXE               | E        |                  |          |
|                   | F        |                  |          |
|                   | G        |                  |          |

Dossier n° 120908

## **PA 10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

### **COMMUNE DE ROMILLY SUR ANDELLE Lotissement de 13 lots à bâtir Résidence « Le Clos de la Petite Planche »**

#### **CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

##### **ARTICLE 1 – OBJET DU REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à la totalité du lotissement.  
Son objet est de fixer les règles de caractère public d'un lotissement de 13 lots à bâtir sur la commune de ROMILLY SUR ANDELLE.

##### **ARTICLE 2 – REGLEMENT EXISTANT**

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions de la zone UBi du plan local d'urbanisme de la commune de ROMILLY SUR ANDELLE.

Le présent lotissement comprend 13 lots à bâtir numérotés de 1 à 13 dont les dimensions, formes et superficies approximatives sont définies sur le plan parcellaire ci-annexé, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du PLU ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

Le règlement du lotissement est composé, d'un règlement écrit et d'un règlement graphique (plan PA9 : Hypothèse(s) d'implantation). Les règles qui y sont édictées viennent en complément de celles du plan local d'urbanisme en vigueur, sans que celles-ci puissent être en opposition avec les règles du P.L.U. qui seront prépondérantes en cas de désaccord.

#### **CHAPITRE II : REGLES PARTICULIERES**

##### **ARTICLE 3 - MODIFICATION DU PARCELLAIRE**

Deux lots voisins pourront être réunis pour l'édification d'une seule et même construction sans déroger, sur les limites périphériques des lots regroupés, aux prescriptions concernant les marges de reculement et d'isolement, le sens de faitage, les zones de constructions d'annexes en limites séparatives, telles qu'elles apparaissent sur le plan PA9 : Hypothèse(s) d'implantation.

#### ARTICLE 4 - USAGE

Les lots à bâtir n° 1 à 13 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation exclusive d'habitation(s).

#### ARTICLE 5 - PLANTATION ET CLOTURE

- 1) Au droit des limites des lots avec les accès créés et la rue de la Planquette, chaque propriétaire devra conserver et entretenir la haie vive d'essences locales plantée par l'aménageur (cf. Alinéa 5) à 40 cm de la limite de propriété.
- 2) Les acquéreurs sont également invités à planter une haie vive d'essences locales (cf. alinéa 5) sur les autres limites de leurs lots.
- 3) S'il en est prévu, le projet de clôture, portail, portillon, etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire. Les clôtures sur limite séparative seront constituées d'un grillage plastifié torsadé vert, d'une hauteur maximum de 1,20 m au-dessus du sol
- 4) Chaque propriétaire devra, dans un délai de deux ans après son acquisition, planter au moins deux arbres de haut-jet dans sa parcelle.
- 5) Les végétaux plantés devront être d'essences locales :

- Pour les haies vive : *carpinus betulus* Charme commun, *ilex aquifolium* Houx, *acer campestre* Erable champêtre, *ormus campestre* Orme champêtre, *crataegus monogina* Aubépine monogine, *corylus purpurea* noisetier pourpre, *taxus bacata* If.

- Pour les arbres de haut-jet : *pinus sylvestris* Pin sylvestre, *pinus nigra* Pin noir, *fagus purpurea* hêtre pourpre, *fagus sylvatica* hêtre commun, *acer platanoides* Erable plane, *acer pseudoplatanus* Erable sycomore, *betula verucosa* Bouleau verruqueux, *Laburnum anagyroides* Cytise, *tilia cordata* Tilleul, *quercus petraea* Chêne sessile, *quercus rubra* Chêne rouge d'Amérique.

- Tous végétaux appartenant à la famille des Cupressaceae sont interdits (thuya, cyprès des lawson, etc...) ainsi que les Lauriers.

#### ARTICLE 6 - SOUS-SOL

Les sous-sols sont interdits.

Les maisons seront construites sur terre-plein ou vide sanitaire.

Les caves sont autorisées. Dans le cas où une cave serait réalisée, elle le serait sous l'entière responsabilité de l'acquéreur et du constructeur qui devront s'assurer de la nature du terrain et prendre toutes les précautions nécessaires notamment en ce qui concerne les risques d'infiltration d'eau, particulièrement à proximité des différents bassins existants ou à créer, sans déroger aux autres règles du présent règlement du lotissement ni du P.L.U. communal.

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- 1) Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA9 : Hypothèse(s) d'implantation).
- 2) Les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> sont autorisés et leur implantation n'est pas soumise au règlement graphique du lotissement (cependant, elle reste soumise au règlement du P.L.U. sur les limites périmétriques du lotissement). Ces bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> devront être implantés dans la partie arrière des lots afin de ne pas être visible depuis la rue. Il est donc interdit d'implanter un bâtiment annexe de moins de 20 m<sup>2</sup> entre la façade principale de l'habitation et la rue.

### **ARTICLE 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1) Pour les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 11, 12 et 13, les constructions devront être positionnées dans la zone remblayée par l'aménageur.
- 2) Les acquéreurs des lots n° 6, 7 et 10 devront effectuer à leur charge les remblaiements nécessaires au respect de l'alinéa 3 du présent article.  
Ils devront respecter la compensation déblai/remblai énoncée à l'article 12 du présent règlement.
- 3) La cote de la dalle du rez-de-chaussée de chaque construction devra être de 13,02 mètres (système altimétrique NGF normalisé)
- 4) Un plan d'adaptation au sol de la construction et de modelage du terrain devra être fourni au dossier de permis de construire, faisant apparaître les cotes de terrain naturel et les cotes de terrain finies après modelage.  
Dans l'hypothèse où des talutages de remblais devraient être mis en place, ils devront faire l'objet d'une intégration paysagère définie dans le permis de construire.

### **ARTICLE 9 - ACCES AUX LOTS**

Les accès des futurs terrains à bâtir devront être implantés conformément au règlement graphique (plan PA9 : Hypothèse(s) d'implantation).

Les portails seront implantés de manière à définir une surface extérieure de stationnement, afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations. Chaque acquéreur devra conserver et entretenir cette aire de deux places de stationnement implantée par l'aménageur sur sa parcelle, en prolongement du domaine public, sans qu'une clôture ne vienne séparer du domaine public cette place de stationnement qui aura 5,00 m de longueur minimum.

De fait cette surface de stationnement est inconstructible.

### **ARTICLE 10 - SERVITUDE**

Les lots n° 2, 3, 5, 6, 7 et 10 sont grevés d'une servitude pour le passage d'une canalisation d'eau pluviale ou d'une tranchée drainante.

**ARTICLE 11 - REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER**

La surface de plancher globale du lotissement est de  $19089 \times 0.35 = 6\,681 \text{ m}^2$ . Sa répartition est la suivante :

| Numéro des lots | SP (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|----------------------|
| 1               | 514                  |
| 2               | 514                  |
| 3               | 514                  |
| 4               | 514                  |
| 5               | 514                  |
| 6               | 514                  |
| 7               | 514                  |
| 8               | 514                  |
| 9               | 514                  |
| 10              | 514                  |
| 11              | 514                  |
| 12              | 513                  |
| 13              | 514                  |
| Total           | 6681                 |

**ARTICLE 12 - DROIT AU REMBLAI ET COMPENSATION**

Seuls les acquéreurs des lots n° 6, 7 et 10 auront un droit au remblai après l'achèvement des travaux d'aménagement. Les remblais effectués par les acquéreurs devront être compensés à leur charge à hauteur de 100% en volume et 50% en superficie.