

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE D'ACQUIGNY

Permis d'aménager

Lotissement « Le Vallon des Faulx »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

AMENAGEUR

ALTITUDE LOTISSEMENT

Immeuble Magellan III
509, Contre Allée – Route de Neufchâtel
76230 ISNEAUVILLE

MAITRISE D'ŒUVRE

CALDEA

Agence de l'Eure
BP 57
27110 LE NEUBOURG

Agence Seine Maritime
BP 90241
76502 ELBEUF

Agence Eure-Ile de France
BP 217
27202 VERNON

BET V.R.D.
BP 6
27520 BOURGTHEROULDE

N° DE PIECE : PA10

DOSSIER : 13887

Indice	
A	Etabli le 04/12/2013
B	Modifié le 10/09/2014
C	Modifié le 24/10/2014
D	Modifié le 15/12/2014
E	Modifié le 12/01/2015
F	Modifié le 27/02/2015

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

« Résidence Le Vallon des Faulx »

CHAPITRE I - GENERALITES

ARTICLE I-01 - 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.

ARTICLE I-02 - PRESCRIPTIONS GENERALES D'URBANISME

Les règles d'urbanisme applicables sont celles du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 juillet 2012 et modifié le 30 avril 2013.

Le terrain est situé sur les zones 1AU et UA du PLU.

Chacun des articles du PLU s'appliquera lot par lot.

ARTICLE I-03 - SITUATION DU LOTISSEMENT ET REFERENCES CADASTRALES

I - Situation du terrain

Ce lotissement est situé sur le territoire de la commune d'Acquigny et est connu sous les références cadastrales suivantes : Sections AD n°103, 104, 206 et ZD n°186.

ARTICLES I-04 - DESTINATION DES TERRAINS

La demande de permis d'aménager prévoit la réalisation de 33 terrains à bâtir desservis par une voirie neuve se raccordant à la Rue d'Evreux :

Lots n°1 à 13 et 15 à 33 : parcelles de superficies variants de 472 m² à 747 m² destinées à l'édification d'habitations individuelles.

Lot n°14 : parcelle d'une superficie de 1151m² destinées à l'édification de logements sociaux.

Lot n°34 : parcelle d'une superficie de 100m², surplus conservé en l'état par l'aménageur.

~~Lot n°32 : parcelle d'une superficie de 79m², surplus conservé en l'état par l'aménageur.~~

Lot n°35 : parcelle d'une superficie de 398m², bassin d'infiltration. ~~Cette parcelle sera dans un premier temps gérée par l'association syndicale du lotissement puis dans un second temps rétrocédée éventuellement dans le Domaine Public sur demande de l'ASL et acceptation de la commune.~~ Cette parcelle sera rétrocédée à la commune conformément à la convention jointe en annexe n°2.

Lot n°36 : parcelle de 12 m² destinée à recevoir le transformateur. Elle sera cédée à ERDF.

Lot n°37 : parcelle de 7374 m² en nature d'espace commun. ~~Cette parcelle sera dans un premier temps gérée par l'association syndicale du lotissement puis dans un second temps rétrocédée éventuellement dans le Domaine Public sur demande de l'ASL et acceptation de la commune.~~ Cette parcelle sera rétrocédée à la commune conformément à la convention jointe en annexe n°2.

ARTICLE I-05 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les bâtiments agricoles,
- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics d'intérêt général et à l'installation de réseaux,
- Le stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et les remises implantées sur le terrain de la résidence de l'utilisateur).
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés.

Dans les zones identifiées comme exposées aux remontées de nappes souterraines au document graphique du PLU : les constructions sur sous sol.

CHAPITRE II - CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS

ARTICLE II – CONSTRUCTIONS

• PERMIS DE CONSTRUIRE

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.

• CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Bâtiments annexes

- Les pignons de façades doivent être composés de murs enduits ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent chercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.
- Les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris) réalisées par des moyens de fortune sont interdites.

• TOITURES

- Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile brunie, l'ardoise et les matériaux similaires d'aspect. L'usage de la tôle ondulée et des plaques fibrociment est interdit.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.
- La pose de capteurs solaires sera étudiée au regard des trames des ouvertures de façades, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine et/ou de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale (toiture solaire, toiture végétale) dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

- **IMPLANTATION**

Pas de prescriptions supplémentaires au P.L.U.

- **CONTAINERS**

Les containers d'enlèvement d'ordures ménagères ne doivent pas être laissés sur le domaine public hors des périodes de ramassage.

- **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1+comble.

- **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions, étendue aux seuls bâtiments d'habitation, ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE III – ENVIRONNEMENT

– STATIONNEMENT DES VEHICULES ET ENTREE CHARRETIERE

Chaque acquéreur devra aménager deux places de stationnement sur sa parcelle, dont une place de stationnement sur son terrain privatif, en prolongement du domaine public, sans qu'une clôture vienne séparer du domaine public cette place de stationnement, dénommée « entrée charretière ». La position des entrées ainsi que l'alignement des portails sont définis sur le plan PA4b du permis d'aménager.

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.

Le portail d'accès à la parcelle sera obligatoirement placé en fond de cette entrée charretière comme précisé sur le plan PA4b du permis d'aménager.

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

– CLOTURES

Clôtures végétales sur voie publique plantées par les acquéreurs

Les clôtures sur les voies doivent être constituées d'une haie composée de (Cornouiller, Hêtre, Erable champêtre, Prunier, Charme) plantées en façade des lots ; elles pourront être doublées à l'intérieur du lot à 1.00 m de l'alignement, d'une clôture de 1.50 m de hauteur maximum en grillage plastifié vert, sur poteaux fer plastifié vert foncé ou bois. La haie sera taillée à 2.00 m de hauteur maximum.

Clôtures sur limite séparative

La clôture sera constituée d'un grillage plastifié vert foncé, posé sur poteau fer plastifié vert foncé. Sa hauteur sera limitée à 1.50 m maximum. Elle pourra être doublée d'une haie vive d'essence locale de 2.00 m de hauteur maximum (le choix des essences se fera parmi les végétaux cités ci-dessus).

Les haies de thuyas et lauriers feuilles larges sont interdites.

– ARBRES 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. chaque propriétaire devra, dans un délai de deux ans après son acquisition, dans la mesure où la densité d'arbres de son lot est insuffisante, planter un arbre de haut jet par 400 mètres carrés de terrain contenus dans son lot.
3. aussi souvent que possible, les espaces libres des lots seront agrémentés de plantation.
4. Obligation de planter une haie champêtre (en limite avec le domaine public) composées de : Cornouiller, Hêtre, Erable champêtre, Prunier, Charme dans un délai de deux ans après son acquisition.

– BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Les dossiers de demande de permis de construire devront comporter le schéma du dispositif d'assainissement pluvial autonome retenu. Lors de sa réalisation, le dispositif pourra être contrôlé par les services de la Commune.

Le dimensionnement de ce dispositif devra s'appuyer sur une étude d'infiltration réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

ARTICLE IV – CARACTERE OBLIGATOIRE DU REGLEMENT

Le présent règlement fait partie intégrante du dossier de la demande de permis d'aménager 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.

Approbation Administrative

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après approbation administrative du présent projet de lotissement.