



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

(BOSGUERARD-DE-MARCOUVILLE)

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

***DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
REGLEMENT ECRIT***

Date : Septembre 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 interdites	4
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	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. Coefficient d'Occupation des Sols	8
Article 15 : Performances Energétiques et Environnementales	8
Article 16 : Infrastructures et Réseaux de Communications Numériques	8
Article 17 : 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 de 9 terrains à bâtir « GEPPEC » situé sur la commune déléguée de Bosguérard-de-Marcouville.

Ce règlement écrit (pièce PA 10.1) vient en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles de la zone 1AU du PLU en vigueur sur la commune déléguée, à la date de création du lotissement.

La zone 1AU est une zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée sous forme d'opération groupée.

Le présent règlement est plus directif que le PLU sans pour autant le contredire. Par commodité de lecture, il est organisé selon les 15 articles du PLU.

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 individuel.

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 (PA 8.2), le plan de gestion des eaux pluviales communes (PA 8.3) et plan des travaux de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales parcellaires (Annexe) définissent les caractéristiques des voies et les modalités techniques et réglementaires de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, de télécommunications. Il est à rappeler que l'assainissement individuel est obligatoire pour chacun des futurs aquéreur.

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En complément aux règles du PLU en vigueur, sont interdits l'implantation de maison mobile, tout type d'établissements industriels, artisanaux, commerciaux et d'activités.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

En complément aux règles du PLU en vigueur, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Pour chacun des 9 lots, l'acquéreur devra aménager l'accès à sa parcelle sous la forme d'une entrée charretière privative non close.
- 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.

Ces entrées charretières seront conformes aux dispositions portées au règlement graphique (PA 10.2) qui fixe leurs localisations préférentielles :

- Les lots 1, 2, 3, 4, 5 et 6 auront une entrée charretière d'au minimum 5.00 m de large sur 5.00 m de profondeur.
- Les lots 7, 8 et 9 auront une entrée charretière « évasée en trapèze » d'au minimum 6.50 m de largeur de façade sur 5.00 m de profondeur

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 (PA 8.2), le plan de gestion des eaux pluviales communes (PA 8.3) et plan de des travaux de l'assainissement et des eaux pluviales parcellaire (Annexe).

4.1 Assainissement Eaux pluviales des parcelles privatives

En complément aux règles du PLU, 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 de la commune déléguée de Bosguérard-de-Marcouville, 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 PLU en vigueur.

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

En complément aux règles du PLU 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 PLU 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

Non réglementé, conformément au PLU en vigueur.

Article 9 : Emprise au sol

Conformément au PLU en vigueur, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est fixée à **15% maximum**.

Article 10 : Hauteur des constructions

Conformément au PLU en vigueur, la hauteur maximale des constructions (mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux) ne devra pas excéder R + 1 + Combles aménageables.

Article 11 : Aspect extérieur

En complément aux règles du PLU en vigueur :

11.1 Clôtures

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

- En limite de domaine public ou le long des voies :
Haie champêtre (hauteur maximum 1.80 m) plantée à 0.40 m environ de la limite. Cette haie sera soigneusement entretenue. Elle pourra être doublée, côté intérieur, à 0.70 m 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 1.80 m).
- En limite séparative entre lots et en fond de parcelle :
Grillage plastifié (vert ou gris anthracite) ou treillis soudé (vert ou gris anthracite) hauteur max. 1.80 m, doublé ou non d'une haie champêtre (hauteur max. 2.00 m) plantée à 0.50 m 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 murs de soubassement sont autorisés.

Article 12 : Stationnement des véhicules

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

Article 13 : Espaces libres et plantations

En complément aux règles du PLU en vigueur, les acquéreurs des lots devront entretenir les haies plantées conformément à l'article 11.1.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14. Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé, conformément au PLU en vigueur et à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Article 15 : Performances Energétiques et Environnementales

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

Article 16 : Infrastructures et Réseaux de Communications Numériques

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

Article 17 : Servitudes

En complément aux règles du PLU 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.