

OLIVIA DAVRINCHE

Géomètre Expert

14 Allée du Bel Ebat

27000 EVREUX

tel 02.32.33.31.81

evreux-davrinche@orange.fr

COMMUNE DE GROSSOEUVRE

Hameau de Ciskey

LOTISSEMENT du BOURDONNÉ

« Société PROMO CONCEPT »

(44 lots à bâtir)

PARCELLES XM N° 16, 61 et 20 partie

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

Le présent règlement reprend et complète les règles d'urbanisme du P.L.U. Chaque acquéreur de lot peut ainsi réaliser l'habitation de son choix en contribuant, dans le cadre d'un plan de composition d'ensemble, à respecter une cohérence architecturale.

ARTICLE 1 – DESTINATION DES TERRAINS

Le présent lotissement comprend 44 lots numérotés de 1 à 44 inclus destinés à la construction de maisons individuelles. Tout lot acheté doit être construit.

Toutes les constructions ne pourront être édifiées qu'après obtention d'un permis de construire ou d'une déclaration pour les constructions de faible importance, en respect de la réglementation.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Cf article AU1-1 du PLU

ARTICLE 3 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Cf article AU1-11 du PLU

Les constructions à usage d'habitations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme

Les toitures principales doivent être de préférence à plusieurs pans dont les pentes sont comprise entre 15° et 70°.

Les extensions et les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan et des pentes de toiture inférieure à 15° peuvent être autorisées.

Les toitures métalliques sont autorisées dans les deux cas suivants:

- pour des toitures dont la pente est inférieure à 30°.
- pour des toitures dont la pente est inférieure à 40° uniquement dans le cas de mise en place de panneaux photovoltaïques ou solaires.

Matériaux et teintes

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.

Les matériaux de couverture sont la tuile mécanique, l'ardoise, la tuile plate ou matériaux similaires, le zinc et le chaume, le cas échéant.

L'utilisation des matériaux en lien avec «l'écoconstruction» est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

les matériaux translucides sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans l'environnement.

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de 2 mètres.

En façade de voirie, les murs en plaques de béton sont prohibés,

En façade de voirie, les haies de tuyas, de cyprès et de lauriers sont déconseillés,

MURS ?

ARTICLE 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Cf articles AU1-7 et AU1-8 du PLU

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone constructible indiquée sur le plan de composition du lotissement.

A l'intérieur de cette zone constructible elles pourront se positionner sur les limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à :

- 4m pour les parties de constructions comportant des baies.
- 2m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

Ne constituent pas de baies au sens du présent article :

- Un jour de souffrance.
- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1m90 au dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres si elles ne comportent pas d'ouverture et de 6 mètres s'il y a une ouverture. Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre.

Il n'y a pas de direction de faitage d'imposée mais les constructions devront avoir une orientation proche de celle du sud. Les constructeurs adapteront la configuration des logements (orientation des pièces) à la position des constructions qu'ils réaliseront.

ARTICLE 5 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf article AU1-9 du PLU

La surface d'emprise au sol n'est pas réglementée

ARTICLE 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cf article AU1-10 du PLU

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée + 1 niveau + combles aménageables, et dans tous les cas ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE 7 – ACCÈS AUX LOTS

Les accès se feront obligatoirement aux emplacements aménagés en façade de chaque lot.

Ces accès sont la propriété de chaque lot. L'entretien et la réparation éventuelle de ces accès sont à la charge des propriétaires des lots.

Les portails doivent être réalisés à l'arrière de ces accès de façon à permettre le stationnement d'un véhicule sans la contrainte de l'ouverture du portail.

ARTICLE 8 – RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Ils sont à la charge des acquéreurs des lots.

Eau potable - Electricité – Téléphone

Les branchements et raccordements privatifs doivent être réalisés en souterrain jusqu'aux regards réalisés par le lotisseur.

Télévision

Les antennes seront de préférence sous toiture, dès lors qu'elles sont individuelles.
Les constructeurs devront prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer les bons fonctionnements des antennes individuelles.

Assainissement Eaux Usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire et se fera sur la boîte réalisée par le lotisseur sur le trottoir en façade du lot.

Assainissement Eaux Pluviales

Les eaux de pluie des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées de chaque lot devront être infiltrées sur ce lot en respectant la réglementation en vigueur, Elles pourront également être stockées pour l'arrosage des jardins et utilisées pour un usage domestique non alimentaire.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans la boîte destinée à l'assainissement eaux usées.

ARTICLE 9 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf article AU1-12 du PLU

Il est interdit de laisser séjourner sur la chaussée de façon prolongée un véhicule, une caravane, un camping car, une épave, du matériel ou des matériaux.

Le stationnement sur le trottoir est interdit.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur des lots.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière à l'intérieur du lot est de 25 m² y compris les accès. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (en arrondissant à l'unité supérieure) est exigée. L'accès bétonné et privatif de chaque lot (25 m²) correspond à une place de stationnement.

ARTICLE 10 – PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

En complément d'un aménagement paysagé, 2 arbres de haute tige devront être plantés sur chaque lot par les propriétaires de ces lots. Ces plantations et les haies éventuelles seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Les propriétaires des lots 30 à 40 et 42 et 43 devront entretenir et maintenir en état le fossé et la haie situés au nord-est de leur lot.

ARTICLE 8 – COLLECTE DES DÉCHETS

Elle se fera au porte à porte pour l'ensemble des lots. Les lots 9, 10, 42 et 43 devront déposer leurs poubelles à l'entrée des impasses,

ARTICLE 9 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cf article AU1-1 du PLU

Il est fixé à 0,50 et son dépassement est interdit.