



93 avenue Henri Fréville - CS 80711 - 35207 RENNES
Tél : 02.23.45.00.51 - Fax : 02.23.45.00.52
email : contact@acanth-web.fr

DEPARTEMENT DE L'EURE
COMMUNE D'ANGERVILLE-LA-CAMPAGNE

Lotissement Les Fraisiers 2

- PA10 - REGLEMENT -

Dressé le 20/02/2020 à Rennes
Modifié le 24/08/2020

URBANE

Aménagement urbain

72 Boulevard Albert 1^{er} - CS 80711 - 35207 RENNES Cedex
02.90.75.35.38 - contact@urbane-web.fr

PREAMBULE

En sus du droit des tiers et du document d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune d'Angerville-La-Campagne, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement Les Fraisiers 2 devront se conformer aux règles particulières énoncées ci-après.

CHAPITRE I

CLAUSES & CONDITIONS GENERALES

Objet du règlement -

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

Remise aux acquéreurs -

Conformément aux dispositions de la loi du 19 Juillet 1985 une copie du présent règlement sera remise à chaque acquéreur avant la signature de l'acte authentique.

Redivision / Morcellement -

Il est interdit de rediviser ou de morceler les terrains faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet.

Le lotissement est exclusivement réservé à l'édification de logements sous forme de maisons individuelles destinées à l'habitation, implantées sur les parcelles repérées au document graphique.

CHAPITRE II

REGLEMENT

ARTICLE 1 - Types d'occupation du sol autorisés -

Les constructions des maisons à usage d'habitation individuelle et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale sont autorisées ; sauf si cette activité de par sa destination, sa nature ou son importance est incompatible avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement.

Les bâtiments d'élevage d'animaux (chenils, poulaillers, clapiers...) sont strictement interdits.

Il ne sera autorisé qu'une seule habitation par lot.

ARTICLE 2 - Types d'occupation du sol soumis à des conditions spéciales -

Sans objet

ARTICLE 3 - Desserte par les voies, accès -

a) Desserte

Les accès routiers au site se feront au nord-ouest par la rue Reine des Vallées et au sud du projet par le lotissement « Les Fraisiers » en cours de réalisation.

b) Accès

Les accès aux lots seront conformes aux indications portées sur le plan de composition : la position de l'accès est imposée et ne pourra pas être modifiée.

ARTICLE 4 - Eau potable / Assainissement / Téléphone / Electricité / Gaz -

a) Eau potable :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

b) Assainissement :

Il sera créé un réseau "eaux usées" permettant de raccorder tous les lots au réseau communal existant et un réseau "eaux pluviales" permettant d'évacuer les eaux de ruissellement superficielles des chaussées vers les noues d'infiltration.

Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants en attente sur les lots.

La gestion des eaux pluviales de ruissellement des toitures de chaque lot se fera à la parcelle. Pour les eaux pluviales, l'intégralité des eaux de ruissellement des eaux de toiture doit être récupérée individuellement. Pour ce faire, chaque acquéreur devra réaliser sur son lot un système de drainage afin d'infiltrer les eaux pluviales de son lot.

Ces techniques d'infiltration devront se conformer aux prescriptions du service assainissement du Grand Evreux Agglomération.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié que de façon peu sensible. En tous cas, ces mouvements ne pourront pas avoir pour effet de s'opposer au ruissellement naturel ou de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction, ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

c) Téléphone

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot.

d) Electricité

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot.

e) Gaz

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot.

Ces raccordements se feront obligatoirement en souterrain jusqu'aux branchements réalisés par le lotisseur.

ARTICLE 5 - Surfaces et formes des terrains -

Les surfaces et formes des lots sont celles indiquées au plan de composition.

Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet" qui sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot (*plan de bornage*).

ARTICLE 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

Les constructions principales seront obligatoirement édifiées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition.

Les dépendances de type abris de jardin de moins de 12 m² peuvent être implantées hors zone constructible.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles indiquées au plan de composition.

Lorsque ces zones autorisent la construction en limite latérale et que la construction n'est pas implantée en limite, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite, doit être au moins égale ou supérieure à 3 m.

Les garages lorsqu'ils ne sont pas inclus dans le volume de la construction seront obligatoirement situés dans la zone constructible.

Les garages en sous-sol sont interdits.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Sans objet.

ARTICLE 9 - Emprise au sol -

Sans objet.

ARTICLE 10 - Hauteur et niveau des constructions -

Les constructions devront respecter la typologie R+C à R+1+C. La hauteur totale au faîtage est limitée à 9 m et 6.5 m à l'égout.

Le niveau du rez-de-chaussée de la construction s'établira au minimum à 20 cm au-dessus du niveau de la voirie finie au droit de l'accès au lot (voir plan de vente du lot).

ARTICLE 11 - Aspect extérieur / Clôtures / Certificat de conformité -

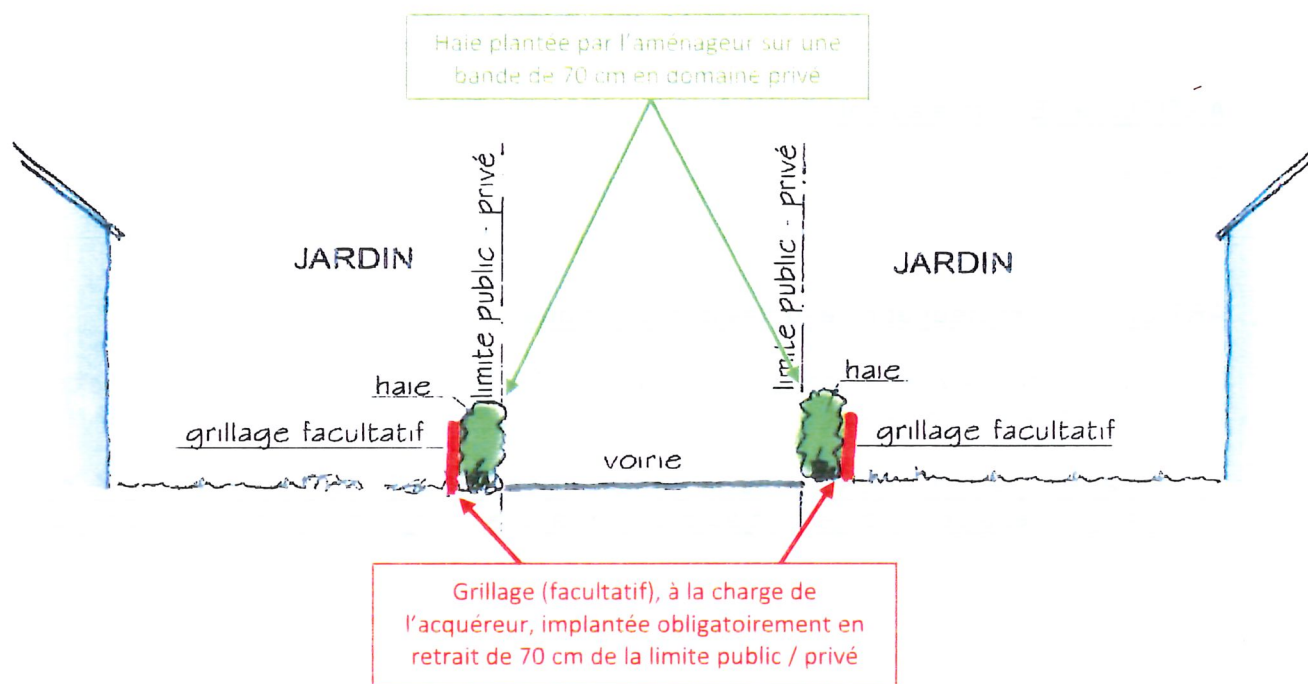
Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

D'une manière générale, il est souhaitable que le futur quartier présente une homogénéité tout en permettant des constructions d'architecture traditionnelle et des constructions d'architecture contemporaine lorsque celles-ci s'inscrivent dans des repères régionaux. Ainsi, toute architecture faisant référence à une typologie ou un style architectural d'une autre région serait refusée.

Nota sur les toitures, les clôtures, les murs brise vue, les modelés de terrain, les citernes eaux pluviales, les antennes et paraboles, ...

a) Les clôtures :

Dans tous les cas, les haies seront constituées d'espèces décrites dans l'annexe du présent document. Sont proscrites, les haies de conifères (notamment des Thuyas, Chamaecyparis, Cyprès) et Lauriers Palme, ainsi que tous les épineux (ex : Pyrakanta).



• Clôtures sur rues, voies piétonnes et espaces publics

(en façades et limites latérales sur rue et sur les côtés des enclaves privatives).

Les clôtures, si elles existent, seront composées de préférence d'un grillage plastifié vert ou gris, fixé sur des potelets verts ou gris d'une hauteur maximum de 1,50 m. Ce grillage sera implanté à 70 cm en retrait de la limite séparative.

L'aménageur a l'obligation de planter une haie de type ornementale d'une hauteur maximum de 1,50 m entre le grillage et la limite de propriété sur la bande des 70 cm.

• Clôtures sur autres limites :

Pour les autres limites, les clôtures seront constituées d'un grillage vert fixé sur des potelets de fer verts d'une hauteur maximum de 1,75 m, doublées ou non d'une haie champêtre (décrite en annexe).

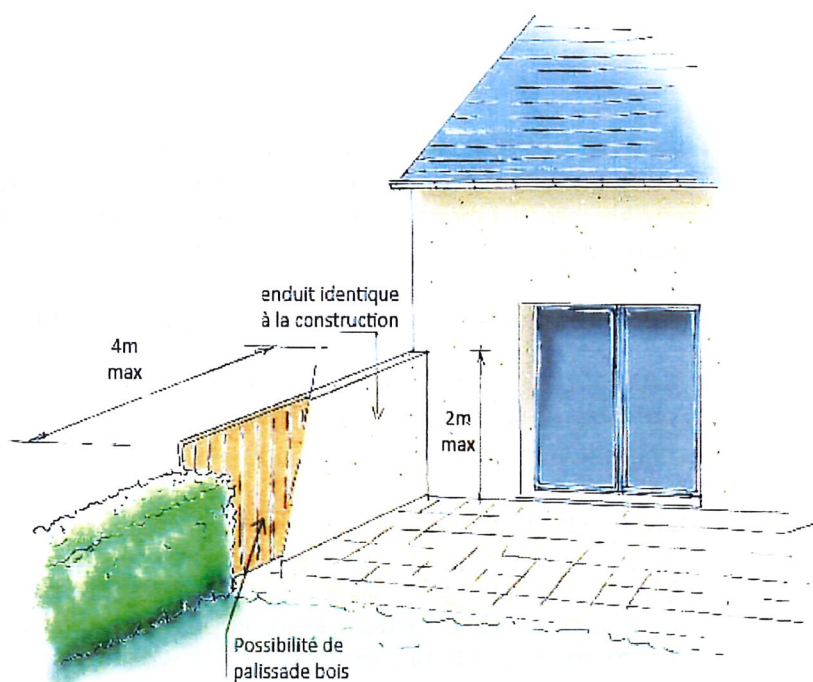
• Murs Brise Vue :

Afin de préserver l'intimité de chacun, la réalisation de joues de protection des façades et terrasses est autorisée. Toutefois, la nature et la hauteur de ces joues doivent être codifiées.

Il est préférable que ces joues s'expriment comme un prolongement naturel des constructions sur lesquelles elles se rattachent. Ainsi ces joues peuvent être réalisées en maçonnerie enduite de la même teinte que le bâtiment ou réalisées en bardage bois ou composite (RAL 7016) ou bardage métallique.

D'une manière générale, les joues de terrasse font partie du projet général et la continuité de matériaux est fortement obligatoire.

La hauteur de ces joues est limitée à 2 m et leur longueur sera limitée à 4 m mesurés depuis la façade du bâtiment.

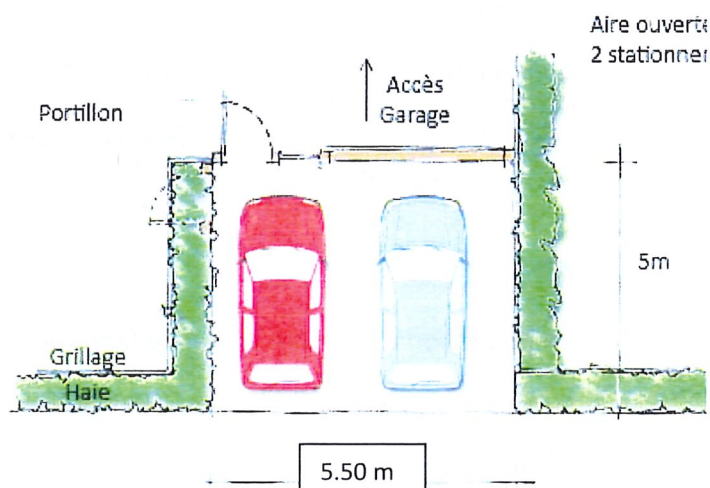


d) L'enclave privative :

L'enclave privative sera une aire de stationnement privée de 5.50 m de façade par 5,00 m de profondeur.

Sur chaque enclave privative, deux voitures peuvent stationner côte à côte.

La clôture contournera l'aire de stationnement privative. Dans cette configuration, le portail sera implanté en fond d'enclave privative et le portillon en fond ou en retour d'enclave.



Chaque acquéreur de lot sera tenu d'aménager sur son terrain son enclave privative

Le sol des enclaves privatives devra prioritairement faire l'objet d'un traitement en matériaux de type enrobés ou béton.

e) Citernes de récupération des eaux pluviales :

Les citernes de récupération des eaux pluviales seront obligatoirement enterrées au dessus d'un volume d'eau supérieur à 1 m³.

f) Antennes et paraboles :

Les antennes en extérieurs et les paraboles (satellites) doivent être invisibles depuis le domaine public.

g) Abris de jardins :

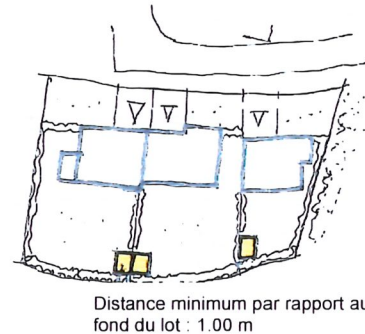
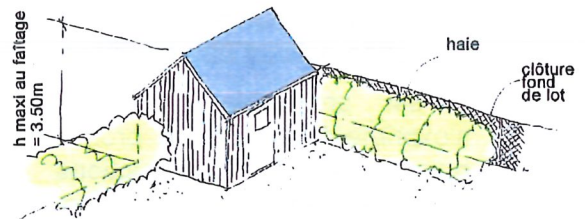
La construction de bâtiments de faible importance, d'une surface ne dépassant pas 12 m², (abris de jardin, serres, etc ...) non accolés au bâtiment principal est autorisée.

La hauteur au faîtage ne devra pas dépasser 3.00 m.

Les abris seront en bardage bois à laisser vieillir naturellement ou recouvert d'une lasure ou peinture (couleur vive non autorisée).

Les abris métalliques sont interdits.

Afin de permettre la plantation d'une haie arbustive continue, la construction sera implantée à 1.00 m minimum de la clôture du fond de lot (voir schéma ci-joint).



ARTICLE 12 - Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les habitations individuelles, deux places de stationnement, hors garages et abri-voiture, seront aménagées sur la propriété.

ARTICLE 13 - Plantations -

La plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre sera exigée.

Une haie en façade sur rue sera plantée en domaine privé sur une bande de 70 cm par l'aménageur.

ARTICLE 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol -

La surface de plancher de l'ensemble du lotissement est donnée dans le tableau suivant :

Lot	Surface du lot (m ²)	Surface de plancher (m ²)
1	382	170
2	438	170
3	438	170
4	439	170
5	454	170
6	454	170
7	454	170
8	454	170
9	551	170
10	471	170
11	421	170
12	420	170
13	433	170
14	443	170
15	420	170
16	390	170
17	399	170
18	470	170
19	526	170
20	596	170
21	301	150
22	345	150
23	390	150
24	475	170
25	475	170
26	498	170
27	445	170
28	462	170
29	446	170
30	445	170
TOTAL		5040

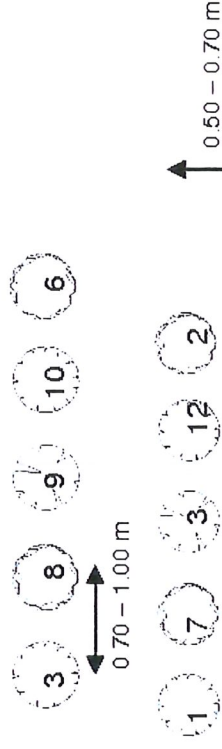
— HAIE DE CLOTURE CHAMPETRE —

Exemples de séquences de plantations :

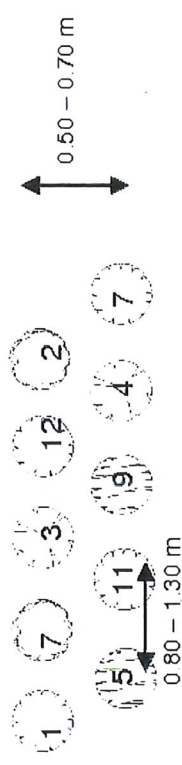
Essences d'arbustes utilisées :

- Ulmus résista (1)
- Corylus avellana (2)
- Carpinus betulus (3)
- Salix caprea (4)
- Buxus sempervirens (5)
- Ligustrum vulgare (6)
- Cornus mas (7)
- Laurus nobilis (8)
- Ilex aquifolium (9)
- Acer campestre (10)
- Euonymus europaeus (11)
- Sambucus nigra (12)

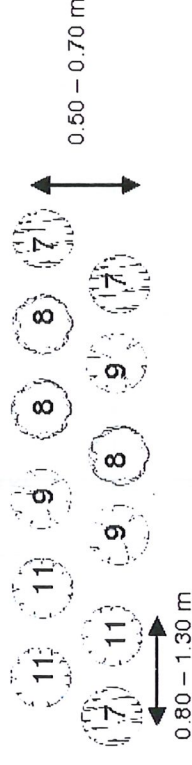
Disposition sur une rangée :



Disposition sur deux rangées :



Disposition par taches :



Les haies de thuyas, cyprès ou tout autre conifère sont strictement interdites.



— HAIE DE CLOTURE ORNEMENTALE

Arbustes persistants utilisés :

- Abelia grandiflora (1)
- Buxus sempervirens (2)
- Cotoneaster franchetti (3)
- Cotoneaster lacteus (4)
- Eleagnus x ebbingei (5)
- Eleagnus pungens maculata (6)
- Euonymus japonicus (7)
- Ilex aquifolium (8)
- Laurus Nobilis (9)
- Ligustrum vulgare (10)
- Photinia x fraseri red robin (11)
- Prunus laurocerasus (12)
- Prunus lusitanica (13)
- Viburnum tinus (14)

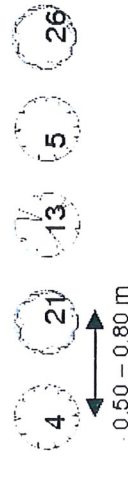
Arbustes caducs utilisés :

- Acer negundo flamingo (15)
- Berberis Thunbergii (16)
- Cornus alba (17)
- Cornus mas (18)
- Cornus sanguinea (19)
- Coryllus avellana (20)
- Euonymus europaeus (21)
- Lonicera tatarica (22)
- Potentilla fruticosa (23)
- Prunus cerasifera (24)
- Salix caprea (25)
- Spirea thunbergii (26)
- Viburnum opulus (27)

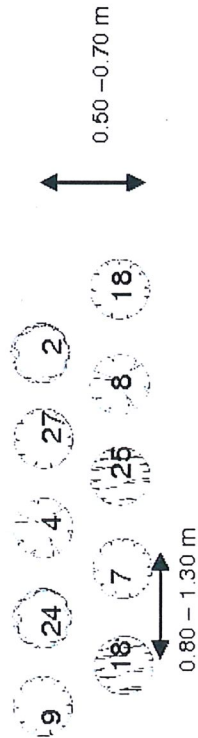


Exemples de séquences de plantations :

Disposition sur une ligne :



Disposition sur deux lignes :



Disposition par taches :

