

PA 10 - RÈGLEMENT (Art R.442-6 CUrb)

Département de l'EURE

Commune : MENNEVAL

Lieudit : Durcoeur

Adresse du terrain : Rue du Château d'Eau

Référence(s) Cadastre(s) : section AI n° 7 et 48

Propriétaire(s) : Indivision BUCHARD

Demandeur(s) : DRAKKAR DEVELOPPEMENT

Opération : Le "Domaine des Noyers" - Lotissement 20 lots à bâtir

L'établissement du P.A.P.E. a été établi par une équipe pluridisciplinaire : AAR et EUCLYD-EUROTOP

Numéro de dossier : PA19203

Date d'établissement du dossier : Novembre 2019

PA19203-FOPÉ-VRD-004- Dossier de permis d'aménager_vers_2.0

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1. Situation du lotissement et références cadastrales

Le présent règlement s'applique au projet d'aménagement de DRAKKAR DEVELOPPEMENT sur la propriété située à MENNEVAL, au lieu – dit : «Durcoeur». Ce projet concerne la propriété cadastrée section AI n° 7 et 48 en partie, d'une superficie totale de 21 816 m² environ.

1.2. Champ d'application

Ce règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R 442-6 du Code de l'Urbanisme.

- Il fixe les règles d'urbanisme à respecter dans l'assiette foncière de l'aménagement projeté ;
- il doit être obligatoirement inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

1.3. Rappel de l'obligation du permis de construire

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne peuvent être édifiées qu'après obtention du Permis de Construire exigé par les textes en vigueur.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal

La propriété, outre les dispositions du présent règlement, est soumise aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Le présent règlement fixe les règles à respecter dans le lotissement.

2.2. Réseaux

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

2.3. Accès et voirie

Les portails seront implantés au moins 5,00 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique. Les positions des accès sont indiquées sur le plan PA4-Plan de composition.

2.4. Assainissement des eaux pluviales des lots

Les acquéreurs de chacun des lots devront gérer, stocker et infiltrer, à leur charge, sur leur terrain, les eaux pluviales provenant des surfaces qu'ils auront imperméabilisées (toitures, terrasses, accès à leur parcelle,...).

Les ouvrages d'infiltration devront être dimensionnés suivant l'importance des surfaces imperméabilisées et précisés dans le ou les permis de construire, suivant les prescriptions décrites dans le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

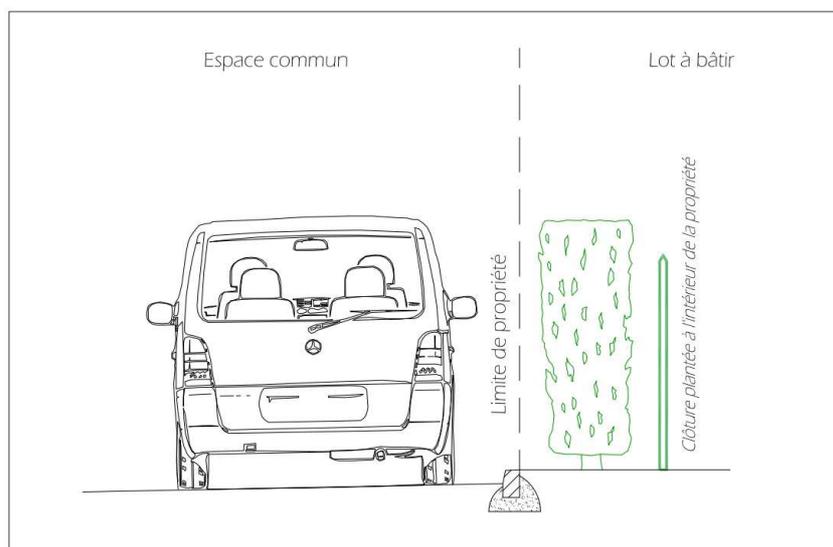
2.5. Assainissement des eaux usées des lots

Chaque lot devra être raccordé au réseau d'eaux usées créé par l'aménageur via les boîtes de branchement mises à disposition au droit des lots. Ces travaux sont à la charge exclusive de chaque acquéreur.

Certains lots, dont les lots n°13, 16 et 18, nécessiteront l'installation d'une pompe de relevage individuelle. Ces travaux sont à la charge exclusive de chaque acquéreur.

2.6. Clôtures

Les clôtures sur l'espace publique, (donnant sur voirie et sur espace vert collectif) seront végétales et devront être intégrées au dossier de permis de construire. Elles seront exclusivement constituées d'une haie, doublée éventuellement coté parcelle, d'une clôture. Les essences des végétaux seront choisies parmi les essences indiquées dans le PLU (liste annexée au présent règlement).



2.7. Servitudes

Le lot n°3 est grevé d'une servitude de passage de réseau : une canalisation eaux pluviales passe en limite du lot n°2, permettant aux eaux de ruissellement de la Rue du Château d'Eau d'être traitées par le bassin d'infiltration. Une bande de 2.00m, en limite des lots n°2 et 3, est ainsi non aedificandi.

ANNEXE : ESSENCES VÉGÉTALES

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies :

• Argousier	<i>Hyppophae rhamnoides</i>	• Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>
• Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
• Charme commun	<i>Carpinus belulus</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	• Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Epine vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	• Symphorine	<i>Symphoricarpus</i>
• Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	• Troëne	<i>Ligustrum vulgæ</i>
• Fusain d'Europe	<i>Evonymus europæus</i>	• Viorne orbier	<i>Viburnum opulu</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>		

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

• Charme commun	<i>Carpinus belulus</i>
• Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>
• Chêne rouvre	<i>Quercus sessiliflora</i>
• Frêne commun	<i>Fraxinus exclesior</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>