

## PA 10 - RÈGLEMENT (Art R.442-6 CUrb)

Département de l'EURE

Commune : MENNEVAL

Lieudit : Le Pré Hardy Ouest

Adresse du terrain : Route de Valailles (RD n°43)

Référence(s) Cadastre(s) : section ZC n° 25

Demandeur(s) : DRAKKAR DEVELOPPEMENT

Opération : 29 lots à bâtir

Numéro de dossier : PA21172

Date d'établissement du dossier : Décembre 2021, compléter en Mars 2022



# 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## 1.1. Situation du lotissement et références cadastrales

Le présent règlement s'applique au projet d'aménagement de DRAKKAR DEVELOPPEMENT sur sa propriété située à MENNEVAL, au lieu – dit : «Le Pré Hardy Ouest». Ce projet concerne la propriété cadastrée section ZC n° 25, d'une superficie totale de 25 389 m<sup>2</sup> 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 ou aux voies existantes, à modifier ou à créer. Les positions des accès sont imposées et 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,...), sur la base d'une pluie d'occurrence centennale.

Ces eaux seront traitées dans leur ensemble par la mise en place de zones d'infiltration et de stockage de types noues, tranchées drainantes ou réservoirs enterrés avec plateau drainant au choix des propriétaires. Le pré-dimensionnement de ces ouvrages sera indiqué dans le dossier "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.

### 2.6. Servitudes

Le lot n°6 est grevé d'une servitude de réseau au profit de l'espace commun : une canalisation eaux pluviales passe le long de la limite Est permettant l'écoulement des eaux pluviales dans le bassin d'infiltration. Une bande de 3.00 mètres est ainsi non aedificandi.

### 2.7. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres de

l'emprise des voies existantes ou à créer.

## 2.8. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit :

- le long des limites séparatives, sous réserve que la partie de la construction implantée le long de la limite séparative ne dépasse pas une hauteur de 3,50 mètres à l'acrotère ou 3,00 mètres à l'égout ;
- en respectant un retrait d'au moins 3m par rapport à la limite séparative.

Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et inférieure à 4,00 mètres de hauteur sont exemptées des règles ci-dessus.

Une bande de 3,00 mètre est non aedificandi sur le lot 6 le long de la limite Est (voir §2.6. Servitudes).

## 2.9. Clôtures

Les clôtures sur l'espace public, (donnant sur voirie et sur espace vert collectif) seront implantées sur limites. Elles seront doublées d'une haie coté parcelle, plantée à 50 cm minimum de la limite séparative. Les essences des végétaux seront choisies parmi les essences indiquées dans le PLU (liste annexée au présent règlement). Les thuyas sont interdits et la clôture implantée sur borne.

Les clôtures entre deux lots à bâtir devront être implantées sur limite et seront mitoyennes.

Les clôtures entre deux entrées charretières sont interdites.

## 2.10. Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantation

Une surface minimale d'espace vert est imposée à chaque lot comme indiqué dans le tableau de répartition des surfaces joint en annexe à la présente demande.

## 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 betulus</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>Symphoricarpos</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 betulus</i>
• Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>
• Chêne rouvre	<i>Quercus sessiliflora</i>
• Frêne commun	<i>Fraxinus exclesior</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>