



Département de l'EURE

COMMUNE DE FONTAINE SOUS JOUY

Lieudit : Les Croisy

Lotissement de 9 terrains à bâtir

REGLEMENT D'URBANISME (PA10)

Propriété de la SAS Le Chêne Jaunet
cadastrée section D n°310 et 311

 **GEODIA Conseils**
SELARL de Géomètre expert
Bureau d'études d'urbanisme et aménagement

887, rue de Cocherel – 27000 EVREUX
Tel : 02 32 33 31 46 – Fax : 02 32 33 00 10
geodia.secretariat@orange.fr – www.geodiaconseils.fr

Dossier n°24927-VIII
28 Septembre 2016

Date	Modification
23-09-16	Surfaces de planchers Articles 1 4 10

REGLEMENT D'URBANISME COMPLEMENTAIRE

Le règlement s'applique à tout terrain et à toute construction principale dans le périmètre de l'opération. Il complète le règlement de la zone AU du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 novembre 2013.

Il doit être rappelé dans tous les actes de mutation ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Pendant un délai de 5 ans après achèvement des travaux, les diverses autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol devront être conformes au présent règlement et aux règles applicables sur la commune au jour de l'arrêt de lotissement (art. L.442-14 du Code de l'Urbanisme).

I – DESTINATION ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

Le lotissement est composé de 13 lots, dont 9 terrains à bâtir, conformément au plan de composition.

Lots constructibles :

- lot 1 : 882m²
- lot 2 : 863m²
- lot 3 : 838m²
- lot 4 : 817m²
- lot 5 : 821m²
- lot 6 : 922m²
- lot 7 : 930m²
- lot 8 : 942m²
- lot 9 : 1022 m²

Surface totale des lots constructibles : 8 037 m²

Voirie :

- lot 10 : 1899m²

Surface totale voirie : 1899m²

Espaces verts :

- lot 11 : 185m²
- lot 12 : 327m²
- lot 13 : 575m²

Surface totale des espaces verts : 1087m²

Surface totale lotie : 11 023m²

Les surfaces des lots sont approximatives, elles seront définitives après bornage.

Le coefficient d'occupation des sols du PLU, que l'on pourrait appliquer à la totalité du périmètre du lotissement produirait une Surface de Plancher maximum de **2 204 m²** (11 023x0.2) qui, répartie sur chaque lot de façon homogène, donnerait des valeurs comprises entre 163 et 200 m² environ. Compte tenu de la loi ALLUR et de la volonté de limiter les surfaces imperméabilisées, la surface de plancher sera réglementée dans ce lotissement conformément au tableau suivant :

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| • lot 1 : 200m ² | • lot 6 : 200m ² |
| • lot 2 : 200m ² | • lot 7 : 200m ² |
| • lot 3 : 200m ² | • lot 8 : 200m ² |
| • lot 4 : 200m ² | • lot 9 : 200m ² |
| • lot 5 : 200m ² | |

II – REGLEMENT D'URBANISME

L'article R.151-21 du Code de l'urbanisme s'applique sur la commune de FONTAINE-SOUS-JOUY :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le règlement du P.L.U. ne s'oppose pas à cet article du Code de l'Urbanisme.

Le règlement de lotissement vient compléter les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquant sur le territoire communal.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les constructions à usage d'habitation individuelle ou les constructions à usage d'habitation individuelle et d'activité professionnelle non nuisante et non artisanale compatible avec l'habitation et ne nécessitant pas plus de 5 stationnements sur la parcelle, y compris les 2 emplacements devant les portails.

Sont également admises les annexes, dépendances et les travaux concernant ces constructions.

Chaque lot constructible ne peut recevoir qu'un seul logement à usage d'habitation individuelle.

Aucune construction n'est admise dans la zone non aédificandi des lots 6 à 9. La zone non aédificandi est réservée à l'engazonnement, aux plantations et au traitement des eaux de ruissellement.

ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Compte tenu d'un aménagement techniquement cohérent et harmonieux de l'espace public, les accès des lots sont imposés. Les emplacements sont obligatoires et sont représentés par une flèche sur le plan de composition et sur le plan V.R.D.

Les portails seront obligatoirement implantés en retrait de 5 m de l'alignement de la voie pour tous les lots, et en retrait de la clôture, pour les lots 1 à 5, conformément au plan de composition et au plan V.R.D.

Les propriétaires ne pourront créer d'autres accès en dehors de ceux prévus aux plans de composition et V.R.D. excepté pour la création de portillons pour les piétons et à condition qu'ils ne soient pas face à un espace vert.

ARTICLE 4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX

Les constructions seront raccordées en souterrain aux réseaux Eau Potable, Electricité, et Téléphone grâce aux boîtes et regards de branchement installés en limite de chaque lot par le lotisseur.

Les branchements des regards jusqu'aux bâtiments sont à la charge du constructeur.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau Eaux Pluviales :

les Eaux des toitures seront stockées dans des récupérateurs d'eau. Leur trop plein sera dirigé vers des tranchées d'infiltration ou des puits d'infiltration, si aucune autre solution n'est possible.

Les Eaux de ruissellement des terrains seront dirigées vers des tranchées d'infiltration. Pour les lots 6 à 9 elles seront dirigées vers les tranchées d'infiltration et les noues réalisées par le lotisseur.

Pour les lots 6 à 9, les tranchées et les noues sont implantées dans la zone non-aédificandi.

Le dossier de Permis de Construire mentionnera les caractéristiques des systèmes de traitement et d'infiltration des Eaux Pluviales.

Eaux Usées

Les tranchées d'infiltration seront placées à 3m minimum des limites séparatives ou des arbres. La surface approximative nécessaire pour l'implantation des tranchées est de 100m² pour chaque lot.

Les plantations d'essence végétale hydrophile et le stationnement sont prohibés sur la surface d'épandage ainsi créée.

Le dossier de Permis de Construire mentionnera les caractéristiques détaillées du système d'assainissement non collectif retenu et du système d'infiltration des Eaux rejetées.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La configuration et la surface de chaque lot sont indiquées sur le plan de composition qui deviendra définitif après bornage (plan de bornage).

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions y compris les garages et les annexes seront implantées conformément aux limites indiquées sur le plan de composition en ce qui concerne la distance par rapport à l'alignement.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales, habitations et garages, seront implantées dans les zones constructibles indiquées sur le plan de composition.

Si la construction d'un bâtiment jouxtant la limite séparative de propriété est autorisée, ce bâtiment doit s'inscrire dans le gabarit enveloppe composé d'une verticale de 4m de hauteur mesurée à la limite séparative et d'une oblique de pente de 1/1 élevée au sommet de cette verticale.

La construction autorisée d'un bâtiment jouxtant la limite séparative, mais ne s'inscrivant pas dans le gabarit enveloppe précité est possible si elle s'adosse à une construction existante de volume équivalent sur la parcelle voisine.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Se référer au Plan Local d'Urbanisme de la zone AU.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du lot.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer au Plan Local d'Urbanisme de la zone AU.

Les sous-sols sont interdits.

Chaque demande de permis de construire doit être accompagnée d'une étude détaillée de l'implantation des constructions et des mouvements de terre envisagés.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Se référer au Plan Local d'Urbanisme de la zone AU.

Toitures : Se référer au Plan Local d'Urbanisme de la zone AU.

Clôtures : Se référer au Plan Local d'Urbanisme de la zone AU.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Se référer au Plan Local d'Urbanisme de la zone AU

Les places de stationnement réalisées par les constructeurs sur leur propriété devront être desservis par l'accès unique et imposé au terrain.

Le stationnement est interdit sur les accotements engazonnés et sur le trottoir réservé aux piétons le long de la voirie nouvelle.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se référer au Plan Local d'Urbanisme de la zone AU

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

La répartition de la surface de plancher maximale pour chaque terrain constructible est donnée à l'article I du présent règlement.