

COMMUNE : ANCEAUMEVILLE

PROGRAMME : « Clos du Colombier »

PA 10

Règlement du lotissement

**MAITRE
D'OUVRAGE**

ALTEAME

509, Contre Allée-route de Neufchâtel
76230 Isneauville

PAYSAGISTE

**Architecture & Paysage
Christophe Brayer**

1 BIS RTE DE BUCHY
76750 SAINT GERMAIN DES ESSOURTS

**MAITRE
D'ŒUVRE**

ATELIER RM

17, rue aux Cornes
76270 Neufchâtel en Bray

Date	Version	Etabli par
Novembre 2019	A	ALTÉAME
Juillet 2020	B	ALTEAME

DISPOSITIONS GENERALES

Objet du règlement

Le présent règlement fixe, les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que la tenue des propriétés, l'aménagement de leurs abords, les plantations et les clôtures.

Le règlement s'applique à la totalité du lotissement et son objet est de fixer uniquement les règles de caractère public venant s'ajouter à celles du plan local d'urbanisme en vigueur à la date du présent document. Les conditions de gestion et d'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif non classés dans le domaine communal ainsi que les obligations contractuelles liant les propriétaires ou locataires des lots ne relevant pas du présent règlement sont définies, le cas échéant, dans le cahier des charges et les statuts de l'association syndicale de laquelle feront partie les acquéreurs ou locataires des lots.

Champ d'application

Le lotissement et toutes les futures constructions sont subordonnés aux dispositions de la zone AUh3 du plan local d'urbanisme de la commune d'ANCEAUMEVILLE, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du PLU ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Division du Terrain

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est constitué des parcelles, sise sur la commune d'Anceaumeville, cadastrées en section A n° 843 et A n° 844.

Les espaces du lotissement, indiqués au plan de composition (annexé PA4), se décomposent de la manière suivante :

Macro-lots :

Macro-lot A 1 212 m² environ

Terrains à bâtir privés :

Lots n° 1 à 18 11 711m² environ

Deux lots voisins pourront être réunis pour l'édification d'une seule et même construction sans déroger, sur les limites périphériques des lots regroupés, aux prescriptions concernant les marges de reculement et d'isolement, le sens de faitage, les zones de constructions d'annexes en limites séparatives, telles qu'elles apparaissent sur le plan PA10.1 : règlement graphique.

Destination du Lotissement

Les lots à bâtir n° 1 à 18 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation exclusive d'habitation. L'installation, à l'intérieur des locaux d'habitation, de professions libérales ou assimilées, est autorisée. Le macro-lot A est destiné à l'accueil d'un programme de logements locatifs, adaptables aux seniors.

REGLEMENT

Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Voir art. AU 1 du PLU en vigueur à la date du présent règlement. Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du P.L.U. en vigueur.

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Voir art. AU 2 du PLU en vigueur à la date du présent règlement. Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du P.L.U. en vigueur.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 : accès et voirie

Voir art. AU 3 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Les accès aux parcelles (entrées charretières) seront conformes aux dispositions portées au règlement graphique qui définit leur localisation et leur dimensions (voir règlement graphique PA10.1).

Tels que définis au plan de composition, les portails seront obligatoirement placés au fond des entrées charretières, à 5,00m en retrait de l'emprise des voies et de façon à créer un espace privatif non clos destiné à recevoir du stationnement. L'aménagement de ces entrées sera à la charge des futurs acquéreurs.

Article 4 : desserte par les réseaux

Voir art. AU 4 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux réalisés en utilisant exclusivement les amorces de branchements réalisées dans le cadre de l'aménagement du lotissement.

Branchements eaux usées

Le raccordement au réseau principal par la boîte de branchement mise en place dans le cadre de l'aménagement du lotissement est obligatoire, tout autre type de raccordement au système collecteur principal est interdit.

Il est précisé que les réseaux d'assainissement ne sont pas conçus pour desservir gravitairement les sous-sols.

Assainissement eaux pluviales

Une boîte de branchement reliée au réseau d'assainissement pluvial sera en attente au droit de chaque parcelle. Il est autorisé de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'assainissement pluvial du lotissement.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Voir art. AU 5 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Les limites séparatives des lots portées au plan de composition (PA4) ainsi que les superficies s'y rattachant ne seront définitives qu'après la délivrance des attestations de superficie par le géomètre-expert.

Les terrains constructibles pour les constructions autorisées sont constitués par les lots 1 à 18, dont la subdivision, en vue de construire, est interdite.

Il n'est pas fixé de prescription particulière pour le ou les lot(s) recevant le ou les équipement(s) nécessaire(s) au lotissement (ex : transformateur électrique, pompe de relevage des eaux usées, etc.).

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir art. AU 6 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

En complément de l'art. AU 6 du PLU en vigueur à la date du présent règlement, le règlement graphique PA10.1 stipule les dispositions d'implantation obligatoire des zones constructibles à l'intérieur de chaque parcelle.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir art. AU 7 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

En complément de l'art. AU 7 du PLU en vigueur à la date du présent règlement, le règlement graphique stipule les dispositions d'implantation obligatoire des zones constructibles à l'intérieur de chaque parcelle.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir art. AU 8 du PLU en vigueur à la date du présent règlement. Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du P.L.U. en vigueur.

Article 9 : emprise au sol

Voir art. AU 9 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

L'emprise au sol autorisée par lot est définie dans le tableau de répartition ci-annexé.

Article 10 : hauteurs des constructions

Voir art. AU 10 du PLU en vigueur à la date du présent règlement. Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du P.L.U. en vigueur.

Article 11 : aspect extérieur

Voir art. AU 11 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Généralités :

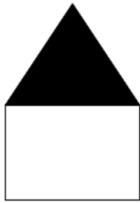
Les constructions devront s'adapter à la topographie originelle du sol et des voies existantes ou à créer. A ce titre, la cote d'altimétrie du rez-de-chaussée sera définie de sorte à créer le minimum de mouvements de terres.

Façades et pignons :

Lorsqu'il est fait utilisation d'enduits, ceux-ci auront une finition grattée ou lissée et seront teintés dans la masse

En cas de pignon aveugle, une obligation d'habillage est posée. Les dispositifs exclusivement autorisés sont les suivants :

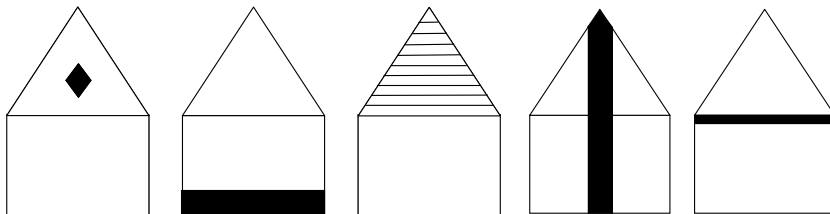
- clin rapporté sur la pointe du pignon, dans une teinte plus foncée que l'enduit général de la construction ou en bois naturel (conseillé),
- bichromie (deux couleurs d'enduits différentes), selon la disposition suivante :



La pointe affichera une teinte plus foncée que le reste du pignon.

Tout autre élément de modénature ou de bichromie est interdit au sein de l'opération

Exemple d'interdiction :



Ouverture sur façade et/ou pignon

Dans le cas où plusieurs ouvertures sont percées dans la façade, il n'est possible d'utiliser que trois dimensions d'ouverture différente (hors porte de garage et porte d'entrée).

Toitures

Les couvertures autorisées seront : l'ardoise naturelle ou de synthèse, tuile plate ou mécanique de ton ardoise.

Clôtures et portails

Au droit des limites des lots avec les espaces communs internes et les emprises publiques externes à l'opération, chaque propriétaire devra planter une haie composée d'essence à choisir parmi celles définies à l'article 7 des dispositions générales du PLU en vigueur à la date du présent règlement (ci-annexé II). Elle sera implantée à 50 cm de la limite de propriété à l'intérieur des lots au droit des voiries, des espaces communs et des entrées charretières voisines conformément au plan paysager joint à la demande de permis d'aménager. Les hauteurs de la haie et du grillage éventuel ne devront pas excéder 1,50 m. Les portails et leurs accessoires devront avoir une hauteur identique à la clôture de façade. Si un grillage est posé au droit des espaces communs ou publics, celui-ci sera obligatoirement implanté en limite de propriété.

Article 12 : Stationnement

Voir art. AU 12 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Entrées charretières

Des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum de deux places par lot à réaliser à la charge des acquéreurs à l'emplacement des entrées charretières définies à l'Article 3 du présent règlement.

Article 13 : espaces libres et plantations

Voir art. AU 13 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Les surfaces libres entre la façade de la construction et l'alignement sur les voies devront être traitées en espace vert d'agrément et ne pourront être occupées par des dépôts ou des bonbonnes de gaz à l'air libre.

Article 14 : performances énergétiques et environnementales

Voir art. AU 14 du PLU en vigueur à la date du présent règlement. Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du P.L.U. en vigueur.

Article 15 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

Voir art. AU 15 du PLU en vigueur à la date du présent règlement. Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du P.L.U. en vigueur.

Annexe I

TABLEAU DE REPARTITION DES DROITS A CONSTRUIRE

L'emprise au sol correspond à 30% de l'assiette de l'opération située en zone AUh3 soit : $14\,892\text{ m}^2 \times 0,30 = 4\,467\text{ m}^2$ maximum.

La surface de plancher maximale envisagée est de $5\,500\text{ m}^2$.

L'emprise au sol et la surface de plancher sont réparties de la manière suivante :

Numéro des lots	Emprise au sol (m ²)	Surface de plancher (m ²)
1	200	250
2	200	250
3	200	250
4	200	250
5	200	250
6	200	250
7	200	250
8	200	250
9	200	250
10	200	250
11	200	250
12	200	250
13	200	250
14	200	250
15	200	250
16	200	250
17	200	250
18	200	250
Macrolot A	700	1000
Espaces communs	0	0
Total	4300	5500

Annexe III

Règlement de la zone AU du PLU