

ANNEXE 5 : Règlement du lotissement

CHAPITRE 1 : DEFINITION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1.1 – DENOMINATION, DECOMPOSITION DES LOTS

Le présent règlement de lotissement concerne un ensemble de 11 lots individuels et de 2 macro-lots, situé au lieu-dit « la Perruque » et accessible le long de la rue de l'Arbre au Canu, sur la commune d'Amfreville. La parcelle, cadastrée AA 113, possède une superficie d'environ 22 603m². L'opération d'aménagement s'étend sur une surface d'environ 12 000 m².

Le présent lotissement, réalisé en une seule tranche, comprend 11 lots et 2 macro-lots numérotés de 1 à 13. Les dimensions, formes et superficies approximatives des lots, sont définies sur le plan PA4 « Plan de composition d'ensemble » ci-annexé. Les permis de construire ciblant l'une ou plusieurs des parcelles du lotissement et respectant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme d'Amfreville applicables au jour d'obtention du permis d'aménager ne pourront 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.

Toutefois, ces dispositions ne préjugent pas de l'hypothèse où le PLU en vigueur viendrait à être modifié ou révisé postérieurement à l'arrêté délivrant le permis d'aménager, et où l'autorité compétente pourrait alors, après enquête publique et délibération du conseil municipal, décider de modifier tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement et le cahier des charges, en vertu de l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme.

NB : La position des limites et la superficie des lots sont indicatives et ne seront définitives qu'après bornage contradictoire sur le site.

ARTICLE 1.2 – REUNION ET DIVISION DE LOTS

Toute demande de réunion de lots sera soumise à l'approbation de la mairie. La division d'un lot n'est pas autorisée.

ARTICLE 1.3 – DESTINATION DES LOTS

Le lotissement est situé en zone 1AU1 du PLU d'Amfreville. L'opération poursuivie a pour objet la création d'un lotissement de 11 lots individuels (n°1 à 7, 9, 11 à 13) et 2 macro-lots (n°8 et 10) destinés à recevoir des constructions à usage principal d'habitation. Toute demande d'installation d'activité professionnelle sera soumise à l'approbation de la mairie.

ARTICLE 1.4 – DIVERSIFICATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le lotissement est constitué d'un collectif de minimum dix logements intermédiaires (macro-lot8), de deux maisons mitoyennes (macro-lot10) et de onze maisons individuelles. Cela représente 51% (12/23) de logements dits « contribuant à la diversité de l'offre » au regard de l'article 1AU3 de la mixité fonctionnelle et sociale qui impose un minimum de 20%. Avec un minimum de 23 logements pour 1,20 ha, le lotissement a une densité brute minimale de 19,2 logts/ha.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT DES EDIFICATIONS ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

En référence au règlement de la sous-zone **1AUA** du **PLU d'AMFREVILLE** approuvé le **02 mars 2007** et revu et approuvé le **12 avril 2021**.

ARTICLE 2.1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les règles de l'article sont conformes à l'article 1AU1 du PLU d'Amfreville

ARTICLE 2.2 – AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les règles de l'article sont conformes à l'article 1AU2 du PLU d'Amfreville

ARTICLE 2.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les règles de l'article sont conformes à l'article 1AU3 du PLU d'Amfreville

À noter : le lotissement respecte le PLU avec 51% de logements dits « contribuant à la diversité de l'offre » (Cf : Article 1.4 du présent règlement)

ARTICLE 2.4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de l'article sont conformes à l'article 1AU4 du PLU d'Amfreville

ARTICLE 2.4.1 – HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Pour rappel :

La zone de hauteur limitée est indiquée avec un remplissage jaune sur le PA10 règlement graphique en application du PLU : « *dans une bande de 15 m comptée par rapport aux limites séparatives qui sont des limites de secteur, la hauteur droite des constructions sera limitée à 6,5 m et la hauteur maximale à 10 m (soit au plus un niveau droit et un niveau sous combles ou en attique)* ».

Le reste du terrain est limité à : « *une hauteur droite au plus égale à 10 m et une hauteur maximale au plus égale à 13 m (soit au plus deux niveaux droits et un niveau sous combles ou en attique)* »

ARTICLE 2.4.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DES VOIES ET DES EMPRISES PUBLIQUES

Pour rappel :

« *Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement* :

- *des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 3m ;*
- *les constructions ou partie de construction comprenant un garage dont la porte ouvre sur la voie seront implantées avec un recul au moins égal à 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie. Cet espace de stationnement pourra être couvert d'une construction ouverte sur trois côtés (carport/auvent), qui ne pourra ni être close, ni changer d'affectation.*
- *des autres voies (chemin, piste cyclable, ...) ou emprise publique : au moins égale à 2m »*

ARTICLE 2.4.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour Rappel :

Implantation sur limite ou en recul minimum de 2m « *Le long des limites séparatives de propriété qui ne sont pas des limites de secteur :* » Ces zones sont indiquées avec un hachurage noir sur le PA10 - règlement graphique.

Pour Rappel :

Implantation en recul minimum de 4m « *Le long des limites séparatives de propriété qui sont des limites de secteur* ». Cela concerne le fond de parcelle pour les lots 11 à 13. Ces zones sont indiquées avec un fond gris sur le PA10 - règlement graphique.

ARTICLE 2.5 – QUALITE URBANIE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles de l'article sont conformes à l'article 1AU5 du PLU d'Amfreville

ARTICLE 2.5.1 – VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITE

Pour rappel :

« *L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 35% de la superficie de l'unité foncière.* »

ARTICLE 2.5.2 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pour rappel :

- « *Les façades seront principalement de couleur claire. Des teintes foncées (non vives) complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les façades des extensions ou des annexes.*
- *Les toitures seront de teinte sombre (couleur ardoise, gris moyen, brun, etc.) ; Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits.*
- *Les toitures terrasses ne seront autorisées que pour des annexes ou la couverture de volumes secondaires adjoints à la construction principale.*
- *Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse.* »

ARTICLE 2.6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les règles de l'article sont conformes à l'article 1AU6 du PLU d'Amfreville

ARTICLE 2.6.1 – CLÔTURES

Pour rappel : «

- *En bordure de voies et dans la zone de recul le long de l'alignement : la hauteur des clôtures restera limitée à 1,5 m (tout dispositif compris), sauf pour les haies dont la hauteur maximale est portée à 2 m. Les murs ne pourront avoir une hauteur supérieure à 0,8 m. Cette disposition ne vise pas les ouvrages pour les portails, ni les clôtures réalisées par l'aménageur, dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet architectural global et de qualité.*

- *En lisière avec l'espace agricole ou naturel : les clôtures seront faites de haies d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m. Elles pourront être doublées de grillages de couleur sombre (gris ou vert) ou de dispositifs poteaux / lisses normandes dont la hauteur restera limitée à 1,5 m.*
- *Dans les autres cas (autres limites séparatives) : la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.*

Dans tous les cas : en l'absence de clôtures pleines, une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé) ; »

Les clôtures en bordure des voiries créées seront édifiées par l'aménageur. Elles seront en bois (pin du nord) avec une hauteur hors sol de 1,50m avec des lisses demi-rondes sur poteaux.

ARTICLE 2.6.2 – PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMEABILISEES, SURFACES ECO-AMENAGEABLES, ESPACES VERTS OU RECREATIFS

Pour rappel :

- *« Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.*
- *La surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière pour l'habitat, 15% pour les autres destinations. Dans ce calcul, seront prises en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, ...).*

Dans tous les cas : Les haies ont moins de deux mètres de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50 m.

Les arbres le sont à une distance minimale de 2 m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte. »

Une attention particulière devra être portée sur le traitement des espaces libres du macro-lot n°8.

ARTICLE 2.7 – STATIONNEMENT

Les règles de l'article sont conformes à l'article 7 des règles communes à l'ensemble des zones du PLU

Pour rappel :

« Logements : Il est requis 2 places de stationnement par logement. Dans ce calcul, ne sont pas pris en compte les garages fermés non collectifs. »

L'ensemble des lots à l'exception du lot 8 (macro-lot) comprennent un espace non clos pour le stationnement et l'accès d'une dimension 7m (largeur sur voirie) par 5m (profondeur). Le revêtement en pavés perméables de cet espace est réalisé par l'aménageur lors des travaux de finition du lotissement. Les stationnements du macro-lot 8 sont réalisés à l'intérieur de la parcelle et sont aux frais de l'acquéreur.

ARTICLE 2.8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

Les règles de l'article sont conformes à l'article 8 des règles communes à l'ensemble des zones du PLU

ARTICLE 2.9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de l'article sont conformes à l'article 9 des règles communes à l'ensemble des zones du PLU

ARTICLE 2.9.1 – EAUX PLUVIALES

Le projet étant partiellement situé en zone de remontée de nappe dont la profondeur est inférieure à 0,1m, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées de certaines parcelles sont collectées via une boite de branchement et dirigées vers des ouvrages situés sous les emprises communes (hors périmètre de la zone de remontée de nappe de moins de 0,10m) pour y être infiltrées.

Les parcelles concernées par la zone de remontée de nappe de moins de 0,10m de profondeur sont les lots n° 1,2 ,5 à 7, 9 & 11.

Les eaux des parties communes seront collectées et dirigées vers des ouvrages situés sous les emprises communes (hors périmètre de la zone de remontée de nappe de moins de 0,10m de profondeur) pour y être infiltrées.

L'opération faisant plus d'un hectare, un dossier loi sur l'eau sera réalisé par un cabinet spécialisé et permettra de valider, avec les services de l'État, les modalités précises de gestion des eaux pluviales.

CHAPITRE 3 : PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS

ARTICLE 3.1 – ASL

Il n'est et ne sera pas créé d'association syndicale libre. Une fois les travaux achevés et déclarés conformes, les équipements et espaces communs seront intégrés dans le domaine public.

ARTICLE 3.2 – PROCÉDURE DE DEMANDE D'URBANISME

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire préalable. Le projet devra comporter tout élément utile et notamment les cotes des différents niveaux permettant de juger de l'adaptation du bâtiment au terrain, ainsi que la localisation des emplacements de stationnement, les clôtures (types et hauteurs), le système de collecte et/ou traitement des eaux pluviales et les plantations.

ARTICLE 3.3 – LOIS ET RÈGLEMENTS D'ORDRE PUBLIC

Le présent règlement est opposable à toute personne détenant ou occupant tout ou partie, à juste titre ou non, d'un lot du lotissement.

ARTICLE 3.4 – PERSONNES CONCERNÉES

Le présent règlement est opposable à toute personne détenant ou occupant tout ou partie, à juste titre ou non, d'un lot du lotissement.

ARTICLE 3.5 – MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Toute modification au présent règlement, ainsi qu'aux plans annexés à l'arrêté municipal délivrant le permis d'aménager sera soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3.6 – APPLICATION DU REGLEMENT

Les acquéreurs des lots devront être informés que les règles et servitudes d'urbanisme spécifiques de cette opération cesseront d'être applicables au-delà de 10 ans à compter de la date de l'arrêté du présent permis d'aménager, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

A compter de cette date, seules les règles du document d'urbanisme en vigueur dans la commune demeureront applicables. Toutes les autres dispositions de droit privé resteront opposables.