

Les Andelys

PA 10 - RÈGLEMENT (Art R.442-6 CUrb)

Département de la SEINE-MARITIME

Commune : BUCHY

Lieudit : Vers Saint-Martin

Adresse du terrain : Rue du Besle

Référence(s) Cadastre(s) : B n°188, 189 et 190

Lotisseur : France Europe Immobilier

Opération : 15 lots à bâtir

Numéro de dossier : B16299.

Date d'établissement du dossier : Avril 2019

B16299 - Dossier de permis d'aménager - Surfaces

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1. Situation du lotissement et références cadastrales

Le présent règlement s'applique au projet du lotissement à BUCHY, rue du Besle. Ce projet concerne la propriété cadastrée B n°188, 189 et 190, d'une superficie totale d'environ 10255 m².

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.

1.4. Utilisation des sols

Les garages en sous-sol sont interdits.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal

La propriété est soumise au règlement du PLU de la commune de BUCHY de la zone 1AU et aux dispositions du présent règlement.

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

2.2. Réseaux

Se référer à l'article 1AU4 du Plan Local d'Urbanisme

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

2.3. Accès et voirie

Se référer à l'article 1AU12 du Plan Local d'Urbanisme

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-PA9 Plan de composition – Document graphique.

2.4. Assainissement des eaux pluviales des lots

Les eaux de ruissellement des surfaces imperméables privatives (Toiture, terrasse, allées...) des lots seront gérées par le bassin de rétention de l'opération.

Les futurs acquéreurs devront obligatoirement se raccorder, à leur charge exclusive et individuelle, à la boîte de branchement pluviale en attente au niveau de chacun des lots.

Une noue et un léger merlon seront créés sur lots 9, 10 et 11 pour recueillir les eaux de ruissèlement. Ils devront être maintenus et entretenus par les acquéreurs à leur charge.

En outre, il est recommandé à chaque acquéreur de créer une cuve de récupération des eaux de pluie sur son lot.

2.5. Assainissement des eaux usées des lots

Se référer à l'article 1AU4.2 du Plan Local d'Urbanisme

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

2.6. Implantation

Le long de la voirie, les constructions devront être implantées avec un recul de 3m00 minimum.

Toute construction devra observer un recul de 5m00 minimum par rapport à la limite de propriété sur le Chemin de Saint Martin et le Chemin du Besle.

En limite séparative, à l'intérieur du lotissement, les constructions pourront être implantées en limite ou à avec un recul de 2m00 minimum.

En limite périphérique du lotissement, les constructions devront être implantées à 3m50 minimum.

2.7. Surface de plancher

Voir tableau de répartition de surfaces joint en annexe

2.8. Emprise au sol

Voir tableau de répartition de surfaces joint en annexe

2.9. Hauteur des constructions

Le niveau du rez-de-chaussée devra être au minimum à 0.20m au-dessus du terrain naturel en tout point de la construction.

Les constructions ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus comble aménageable, ni 6 mètres à l'égout de toiture.

En cas de relief accidenté, la hauteur de la construction sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

2.10. Clôtures

Voir article 11.5.2 du P.L.U..

Les clôtures seront de préférence de type agricole (poteaux en châtaigner ou acacia avec grillage galvanisé pour gibier).

Les barrières ou portail seront de préférence de type barrière herbagère.

En limite de l'espace commun : (voirie, espaces verts), la clôture sera constituée obligatoirement d'une haie composée d'essences locales (voir liste annexée au rapport de présentation du P.L.U. (charmille, hêtre commun, noisetier, érable champêtre, cornouiller, bourdaine, houx...), plantée dans la parcelle dans une bande de 0.80 m en retrait de la limite de lot, selon le schéma d'implantation ci-après. La hauteur ne devra pas excéder 1.50m.

Cette haie pourra ou non être doublée d'une clôture posée à l'intérieur du lot et à 0.80m de la limite de la propriété. Cette clôture n'excèdera pas 1.50m de hauteur. Elle devra être ajourée afin de permettre le libre écoulement des eaux.

En limite séparative et en fond de lots, les clôtures grillagées pourront être posées en limites de propriétés, et seront doublées d'une haie vive composée d'essences locales (charmille, hêtre commun, noisetier, érable champêtre, cornouiller, bourdaine, houx...).

Les lauriers cerise ou *Rotundifolia*, ainsi que les conifères sont strictement interdits en haie.

Sont interdits, en front de rue comme en limite séparative, les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues – de type bâche plastiques, canisses, haies artificielles.

Les clôtures entre deux entrées charretières mitoyennes sont interdites.

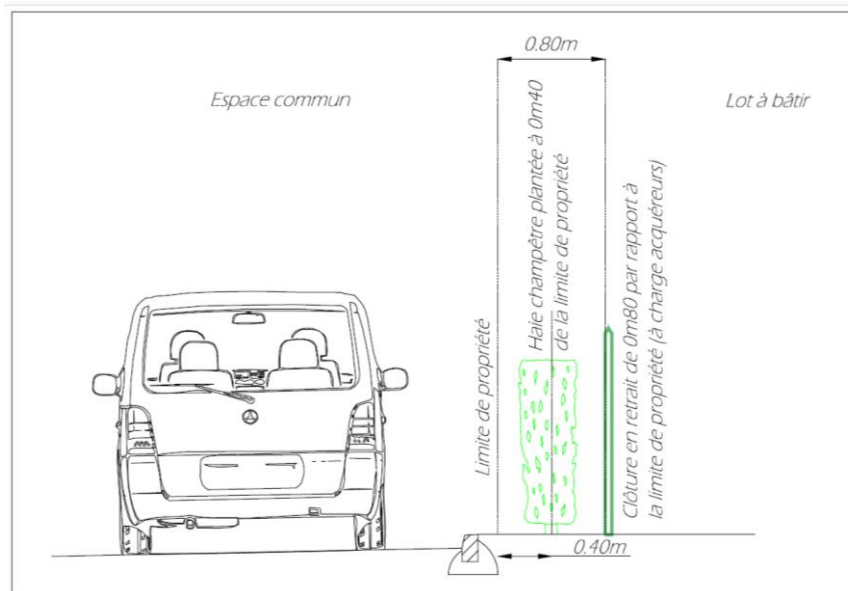


Schéma d'implantation des clôtures sur façade de lot

2.11. Aspect des constructions

En limite de l'espace agricole et le paysage, la pointe des pignons devra faire l'objet d'un traitement architectural particulier afin de limiter les impacts visuels : utilisation d'un bardage bois ou essentage ardoise ou enduit de couleur plus soutenu que le reste de la construction.

2.12. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et visiteurs doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques ou voiries communes.

Il devra être prévu deux places de stationnement minimum par parcelle hors entrée charretière.

Les acquéreurs devront réaliser sur leur lot, un accès avec portail en retrait dit "entrée charretière" non close sur 5 mètres minimum de profondeur et 5 mètres de large minimum en retrait du domaine commun, comme défini sur le plan de composition – document graphique PA4 – PA9 et afin cette entrée charretière correspond à deux places de stationnement.

2.13. Espaces libres et plantations

Les haies vives autorisées ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales (voir liste annexée au rapport de présentation du P.L.U. (charmille, hêtre commun, noisetier, érable champêtre, cornouiller, bourdaine, houx)).

Les Thuyas et autres résineux, ainsi que les lauriers, sont interdits en haie.

La frange paysagère comprenant la haie "brise-vent" le long de la zone agricole sur lots 9, 10 et 11 devra être maintenue et entretenue par les acquéreurs à leur charge.

Chaque propriétaire de lot devra assurer l'entretien et la taille irrégulière des haies de façade de manière à conserver l'effet bocager du secteur.

Les arbres de haute tige seront de préférence des arbres fruitiers.

Une surface d'espace vert minimum sera à respecter sur chaque parcelle. Cette surface est définie au tableau de répartition de surface joint en annexe du présent dossier (voir tableau de répartition de surface en annexe).

Les espaces verts seront constitués, haies comprises :

- d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
- d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 200 m² de parcelle pour toutes les constructions,
- d'arbustes d'essences diverses.