

Département de Seine-Maritime

Ville de Bréauté

Aménagement de 36 parcelles

REGLEMENT

<u>Maîtrise d'ouvrage :</u> Altéame 509 Contre-Allée Route de Neufchâtel 76230 Isneauville <u>Maitrise d'œuvre :</u> Atelier Lignes & Les Cocottes Urbaines 40 rue de la Clérette 76770 Malaunay	INDICE	DATE	DESIGNATION
	01	26/06/2023	PA
	02	31/08/2023	Modifications PA
	03	13/10/2023	Modifications PA
	04	05/01/2024	Modifications PA

PREAMBULE

Le présent règlement définit les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation et l'aménagement de leurs abords et clôtures.

Ce document vient en complément aux règles d'urbanisme applicables et définies dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Campagne-de-Caux.

SOMMAIRE

Table des matières

<i>Article 1 – Occupations et utilisation du sol interdites</i>	<i>4</i>
<i>Article 2 – Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières.....</i>	<i>4</i>
<i>Article 3 – Définition des accès.....</i>	<i>4</i>
<i>Article 4 – Réseaux divers.....</i>	<i>6</i>
Assainissement.....	6
Eaux pluviales.....	6
Eau potable.....	7
Défense incendie	7
Autres réseaux	7
<i>Article 5 – Caractéristiques des terrains.....</i>	<i>7</i>
<i>Article 6 – Implantation par rapport aux emprises publique.....</i>	<i>7</i>
<i>Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	<i>8</i>
<i>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>8</i>
<i>Article 9 – Emprise au sol et coefficient de perméabilité.....</i>	<i>8</i>
<i>Article 10 – Hauteur des constructions</i>	<i>8</i>
<i>Article 11 – Aspect des constructions</i>	<i>8</i>
<i>Article 12 – Le stationnement.....</i>	<i>10</i>
<i>Article 13 – Espace libre et plantations.....</i>	<i>10</i>
.....	11
ANNEXE 1 : TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS	12
ANNEXE 2 : LE REGLEMENT GRAPHIQUE	13
ANNEXE 3 : LA PALETTE VEGETALE	14

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

ARTICLE 2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se référer au règlement du PLUi.

2.1 Dans les « **zones d'inconstructibilité totale** » portées au règlement graphique, aucune construction n'est autorisée (y compris cabanons de jardins, annexes, piscines, constructions sans fondations)

2.2 Dans les « **zones de constructibilité limitée** » portées au règlement graphique, seuls les cabanons de jardins et serres sont autorisés.

2.3 Les abris/cabanes de jardin sont autorisés à condition :

- d'être implantés dans la zone de constructibilité limitée indiquée au règlement graphique (sauf pour les lots 1 à 4, 14, 15, 21, 22, 23, 25, 26, 29, 30, ML1 et ML2 où leur implantation devra être le moins visible possible depuis l'espace public).
- d'être le moins visible possible depuis l'espace public,
- d'être d'une superficie maximale de 15m².
- le nombre d'abris de jardin est limité à 1 par logement

Les annexes dédiées aux locaux d'ordures ménagères et aux stationnements des vélos pourront dans le cas de la réalisation de logements collectifs ou intermédiaires être d'une superficie supérieure à 15m².

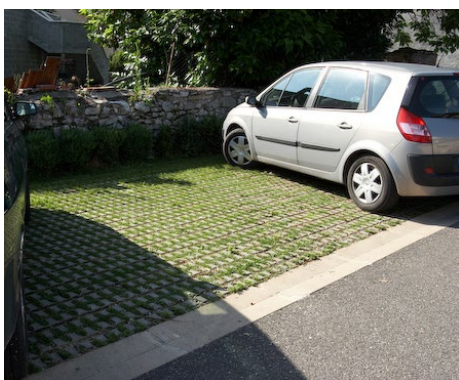
ARTICLE 3 – DEFINITION DES ACCES

Se référer au règlement du PLUi.

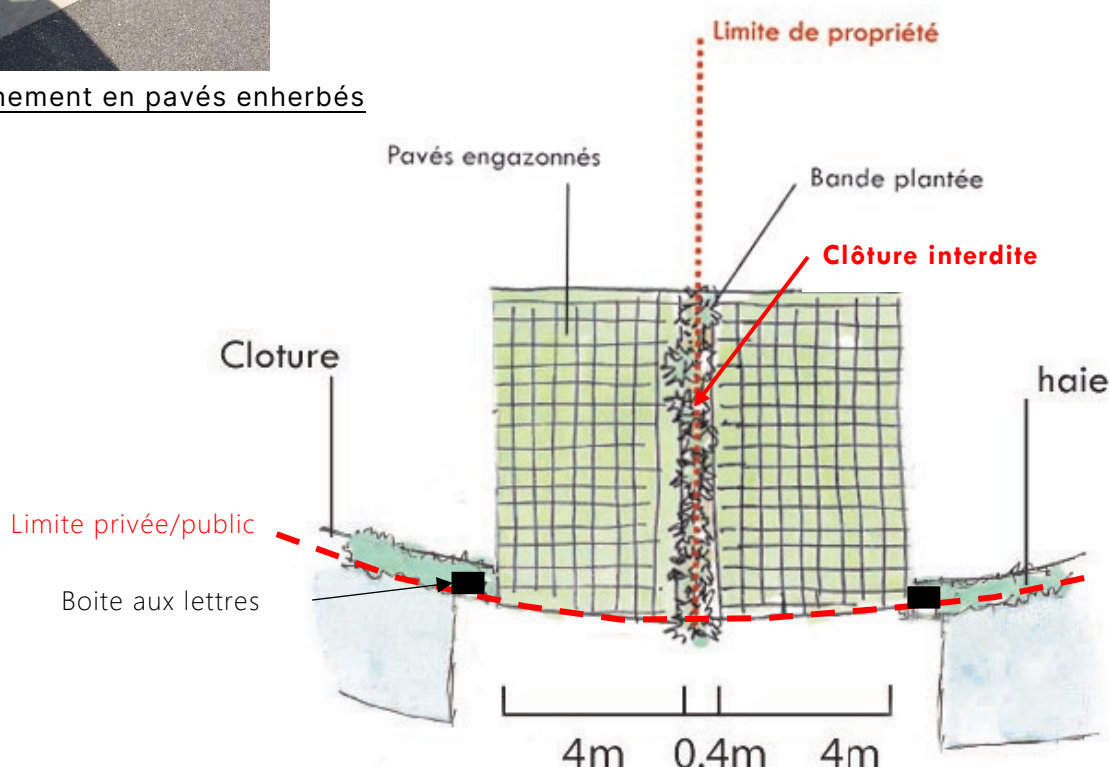
3.1 Un seul accès véhicule est autorisé et dans le respect des localisations indiquées au règlement graphique.

3.2. Pour les parcelles concernées par la prescription « entrée charretière » ; il est impératif de respecter les dispositions suivantes :

- La localisation de l'entrée charretière, portée au règlement graphique est impérative.
- L'accès des véhicules aux parcelles se fera uniquement au niveau de l'entrée charretière.
- Cette zone sera obligatoirement libre de toute clôture ou portail sur rue
- Elle doit être réalisée en béton ou en matériaux perméables : pavé enherbé, terre-pierre, gravier ou bande de roulement et de dimensions de 5 à 6m de profondeur et de 4m de largeur ;
- Les enrobés sombres sont proscrits.
- Lorsque deux entrées charretières portées au règlement graphique sont mutualisées (côte à côte), il est interdit d'implanter une clôture entre les deux entrées charretières.
- Tout type de construction sur cette zone est interdit.
- **Recommandation : une bande plantée de vivaces d'une largeur de 0.30m est préconisée sur l'un des côtés perpendiculaires à la voie de desserte. Lorsque 2 entrées charretières sont accolées, il est préconisé que les bandes soient mitoyennes (soit une largeur cumulée de 0.40m)**



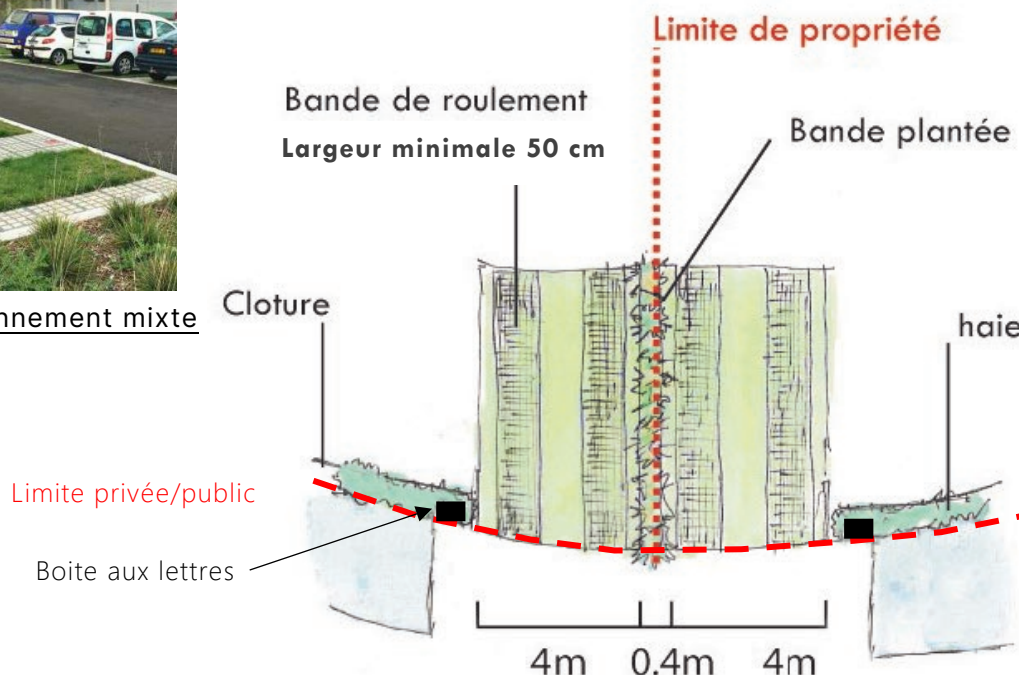
Exemple de stationnement en pavés enherbés



Exemple du dispositif d'entrée charretière mutualisée en pavés enherbés



Exemple de stationnement mixte



Exemple du dispositif d'entrée charretière mutualisée en pavés enherbés

ARTICLE 4 – RESEAUX DIVERS

Se référer au règlement du PLUi.

Assainissement

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Eaux pluviales

4.1 Chaque parcelle devra être équipée d'un récupérateur d'eau pluviale d'au moins 1 m³ pour l'arrosage mais il ne devra pas être visible ni perceptible depuis l'espace public.

Ce dispositif sera utile à l'arrosage des espaces végétalisés.

Recommandation : les eaux pluviales pourront être réutilisées pour un usage sanitaire (WC) sous réserve de l'accord du service en charge de l'assainissement



4.2 Chaque acquéreur devra mettre en œuvre un système d'épandage à la parcelle dimensionné pour une pluie d'occurrence de 10 ans, soit un ouvrage de 11 m³ pour 200m² de surface imperméabilisée (cf. note technique de gestion des eaux pluviales Ecotone). Les massifs seront raccordés à une boîte de trop-plein connectée à l'ouvrage de gestion des eaux pluviales du lotissement.

Eau potable

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Défense incendie

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Autres réseaux

4.2 Les **coffrets de raccordement aux réseaux publics** seront intégrés dans une haie correspondant à la typologie figurant au règlement graphique et toujours accessibles depuis le domaine public.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUE

Se référer au règlement du PLUi.

Définition : le terme « Façade » indiqué dans les articles « Implantation » désigne les faces du bâtiment principal.

6.1 L'implantation des façades des constructions principales pourra être réalisée dans le respect du sens de faitage, indiqué au règlement graphique

6.2 Pour les « **zones d'aimantation** » définies au règlement graphique :

Une partie de la construction doit venir s'implanter à l'intérieur ou au contact de la zone d'aimantation. Les zones d'aimantation varient de 2m à 5m d'épaisseurs selon les lots. Ce dispositif permet d'éviter des implantations en quinconce, susceptibles de générer des ombres portées sur les propriétés voisines et des vis-à-vis. A d'autres endroits, la zone d'aimantation a aussi pour vocation de créer un front bâti le long de la voirie.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se référer au règlement du PLUi.

Rappel : Selon l'article 7 du PLUi, « Les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur (H/2) par rapport aux limites séparatives sans pouvoir être inférieure à 2 m »

7.1 Les débords de toiture en limite séparative sont interdits.

7.2 Pour les lots en limite de zone A, à savoir les lots 7 à 13 et 34, les futures constructions devront avoir un recul minimal de 2m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL ET COEFFICIENT DE PERMEABILITE

Se référer au règlement du PLUi.

9.1 L'implantation des constructions se fera selon l'annexe 1 – Tableau de répartition des lots

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

ARTICLE 11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement du PLUi.

Clôtures

Rappel : Selon le PLUi, « Par rapport à l'emprise publique la hauteur maximale des clôtures, quelle que soit sa nature, est limitée à 1,6 m. [...] En limites séparatives, leur hauteur est limitée à 2m.»

11.1 En cas d'édification d'une clôture entre l'espace public et l'espace privé, à minima une haie doit être prévue, celle-ci peut être doublée ou non d'une clôture grillagée, d'une hauteur maximale de 1,6m.

En cas de clôture, il y a une obligation d'avoir un grillage simple torsion en acier galvanisé non thermolaqué



Grillage simple torsion en acier galvanisé

11.2 L'implantation du grillage est obligatoirement à 0.8m en retrait de la limite privée/ publique ou voie privée/interne.

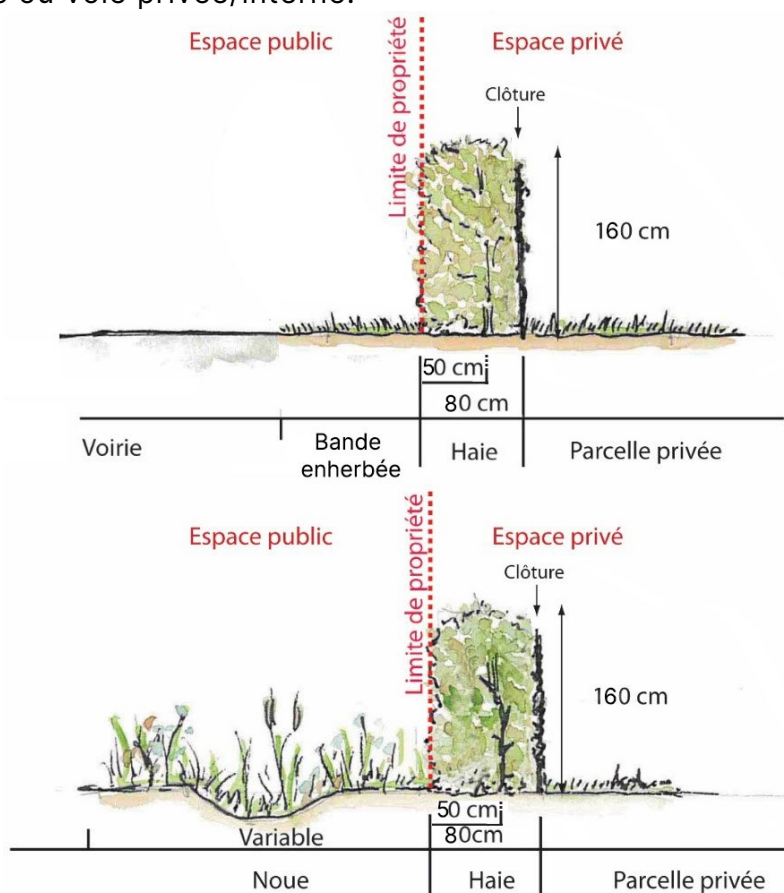


Schéma réglementaire d'implantation des clôtures en limite de l'espace public

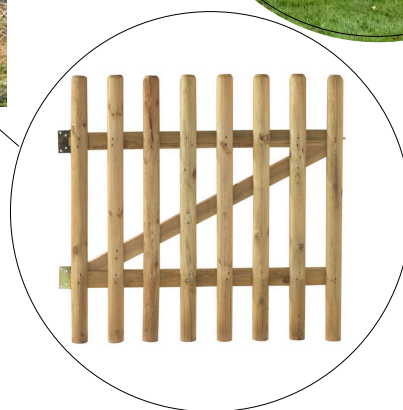
11.3 Espace d'intimité : Pour les logements implantés en limite séparative, la mise en place de claustra d'une hauteur maximale de 2m, par rapport au terrain naturel avant travaux, est autorisée sur ladite limite dans une profondeur maximale de 5m et d'un seul tenant à compter du volume d'habitation. Elles devront être en bois de teinte naturelle claire. Les soubassements sont proscrits.



11.4 En limite avec l'espace public central, pour les lots 15, 16, 17, 18, 20, 21 et 24, la clôture devra obligatoirement, être une ganivelle en bois de 1,2m de hauteur. Un grillage en acier galvanisé simple torsion ou un grillage à mouton maille 10x10cm sont autorisés pour doubler le dispositif, à l'arrière dans l'espace privé.



Exemple de portillon et clôture ganivelle



ARTICLE 12 – LE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

ARTICLE 13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS

Se référer au règlement du PLUi.

13.1. Les haies seront obligatoires en limite de l'espace public. Les pieds de haies devront être plantés en recul de 0.5 m de la limite public/privé. Un espacement de 80 cm est à prévoir entre chaque plant afin de garantir une densité importante des haies.

13.2. Les haies figurant au règlement graphique seront des haies vives d'une hauteur maximale de 1,60m.

13.3 La haie privative doit obligatoirement être entretenue, conservée et si besoin remplacée, à la charge de l'acquéreur. La haie devra être taillée pour :

- la maintenir à la hauteur indiquée au paragraphe ci-dessus 13.2
- pour la contraindre à ne pas dépasser sur l'espace public

13.4. Les acquéreurs devront choisir à minima trois types d'essences indigènes ou naturalisées, inclus dans l'annexe 3, pour constituer leurs haies.

ANNEXE 1 : TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS

TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS

Surface totale de l'opération : 32293 m²

Surface de plancher maximale envisagée : 9980 m²

Surface de l'opération zone UB: 4428 m²

Surface de l'opération zone AUB : 27865 m²

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) pris en compte pour les lots 30 à 34 (zone UB) : 0,30

Surface d'emprise au sol maximale disponible : 1328 m² / Surface CES retenue 780 m²

Coefficient d'imperméabilisation maximum pris en compte pour les lots 30 à 34 (zone UB) : 0,50

Surface d'imperméabilisation maximale disponible : 2214 m² / Surface CIM retenue 780 m²

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) pris en compte pour les lots n° Macrolot 1 et 2 / lots1 à 29 (zone AUB) : 0,30

Surface d'emprise au sol maximale disponible : 8359 m² / Surface CIM retenue 7250m²

Coefficient d'imperméabilisation maximum pris en compte pour les lots n° Macrolot 1 et 2 / lots1 à 29 (zone AUB) : 0,50

Surface d'imperméabilisation maximale disponible : 13933 m² / Surface CIM retenue 7250 m²

N° lot	Usage	Surfaces parcelles (m²)	Emprise au Sol attachée à chaque lot (m²)	Surface de plancher attachée à chaque lot (m²)	Imperméabilisation maximum (m²)
ML1	lot à bâtir	2 728	1500	1500	1500
ML2	lot à bâtir	1 801	1000	1000	1000
1	lot à bâtir	713	180	220	180
2	lot à bâtir	590	170	220	170
3	lot à bâtir	614	180	220	180
4	lot à bâtir	647	180	220	180
5	lot à bâtir	596	170	220	170
6	lot à bâtir	521	170	220	170
7	lot à bâtir	608	170	220	170
8	lot à bâtir	497	150	220	150
9	lot à bâtir	463	150	220	150
10	lot à bâtir	508	170	220	170
11	lot à bâtir	566	170	220	170
12	lot à bâtir	545	170	220	170
13	lot à bâtir	604	180	220	180
14	lot à bâtir	480	150	220	150
15	lot à bâtir	453	150	220	150
16	lot à bâtir	434	150	220	150
17	lot à bâtir	491	150	220	150
18	lot à bâtir	518	170	220	170
19	lot à bâtir	468	150	220	150
20	lot à bâtir	443	150	220	150
21	lot à bâtir	415	150	220	150
22	lot à bâtir	447	150	220	150
23	lot à bâtir	453	150	220	150
24	lot à bâtir	405	150	220	150
25	lot à bâtir	501	170	220	170
26	lot à bâtir	642	180	220	180
27	lot à bâtir	581	170	220	170
28	lot à bâtir	598	170	220	170
29	lot à bâtir	603	180	220	180
30	lot à bâtir	477	150	220	150
31	lot à bâtir	288	150	220	150
32	lot à bâtir	303	150	220	150
33	lot à bâtir	300	150	220	150
34	lot à bâtir	876	180	220	180
35	VEC	10 116			
		32 293		9 980	

V.E.C. : Voirie-Espaces communs décomposé en :

Le lot VEC est composé des surface suivantes :

Espaces verts : 6405m²

Vignat : 331m²

Béton : 1051m²

Surface de parking en matériaux perméable : 714m²

Enrobé : 1615 m²

ANNEXE 2 : LE REGLEMENT GRAPHIQUE



ANNEXE 3 : La palette végétale

Arbres	Arbustes
Acer campestre	Berberis vulgaris
Acer platanoides	Cornus mas
Acer pseudoplatanus	Cornus sanguinea
Alnus glutinosa	Corylus avellana
Amelanchier ovalis	Crataegus laevigata
Betula pendula	Cytisus scoparius
Betula pubescens	Euonymus europaeus
Carpinus betulus	Hippophae rhamnoides
Castanea sativa	Ilex aquifolium
Fagus sylvatica	Juniperus communis
Fraxinus excelsior	Ligustrum vulgare
Juglans regia	Lonicera periclymenum
Malus sylvestris	Lonicera xylosteum
Populus nigra	Prunus spinosa
Populus tremula	Rhamnus catharticus
Prunus avium	Rhamnus frangula
Pyrus pyraeaster	Ribes rubrum
Quercus petraea	Ribes uva-crispa
Quercus robur	Rosa canina
Salix alba	Sambucus nigra
Salix caprea	Syringa vulgaris
Salix cinerea	Taxus baccata
Salix viminalis	Ulex europaeus
Sambucus nigra	Viburnum lantana
Sorbus aucuparia	Viburnum opulus
Sorbus torminalis	
Tilia cordata	
Tilia platyphyllos	
Ulmus lutece 'Nanguen'	