

**DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME (76)**  
**COMMUNE DE BUCHY**

*Lotissement*  
*« Le Nid de Geai »*

**DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER**  
**REGLEMENT ECRIT**

Date : Juin 2018

Numéro de pièce : PA 10a

Indice : C

## SOMMAIRE

<b>OBJET DU PRESENT REGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL</b>	<b>4</b>
Article 1 : Types d’occupations ou utilisations des sols interdits	4
Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises	4
<b>SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL</b>	<b>5</b>
Article 3 : Accès et voirie	5
Article 4 : Desserte par les réseaux	5
Article 5 : Caractéristiques des terrains	5
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	6
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	6
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	6
Article 9 : Emprise au sol	6
Article 10 : Hauteur des constructions	6
Article 11 : Aspect des constructions	6
Article 12 : Stationnement des véhicules	7
Article 13 : Espaces libres et plantations	7
<b>SECTION 3 – POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL</b>	<b>8</b>
Article 14. Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S)	8
Article 15 : Servitudes	8

## OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées aux constructions à réaliser dans le lotissement « Le Nid de Geai » à Buchy.

Ce règlement écrit (pièce PA10a) vient en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles de la zone 1AU du PLU en vigueur sur la Commune, à la date de création du lotissement.

La zone 1AU est une Zone de développement futur d'habitat (et d'activités), qui sera urbanisée sous la forme d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Le présent règlement est plus directif que le PLU sans pour autant le contredire. Par commodité de lecture, il est organisé selon les 15 articles du PLU.

## DECOUPAGE ET AFFECTATION DES LOTS

Le lotissement comprend 26 lots de terrains à bâtir libres de choix de constructeurs et destinés à recevoir une habitation familiale de type individuel.

Le lot 27 est dédié aux espaces communs du projet (Voirie + Espace Vert).

Le lot 28 est dédié à l'Emplacement Réserve (ER) n°2.

Les surfaces sont indiquées sur le Parcellaire (pièce PA4b), joint au présent dossier.

Les surfaces seront précisées après bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

## AMENAGEMENT

Le programme des travaux (pièce PA8c) et les plans de voirie, assainissement et réseaux divers (pièces PA8a et PA8b) définissent les caractéristiques des voies et les modalités techniques de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications en attente en limite de propriété.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ***Article 1 : Types d'occupations ou utilisations des sols interdits***

En complément aux règles du PLU en vigueur, les locaux en sous-sol sont interdits.

### ***Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises***

En complément aux règles du PLU en vigueur, sont autorisé(e)s, les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement de l'opération.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article 3 : Accès et voirie**

En complément aux règles du PLU en vigueur, les dispositions suivantes devront être respectées :

Pour les lots 1 à 26 libres de choix de constructeurs, l'acquéreur devra aménager l'accès à sa parcelle sous la forme d'une entrée charretière privative non close.

Le portail et la clôture, s'il est décidé d'en poser un ou une, seront reculés de manière à former une entrée charretière non close d'au minimum 5.00 m de large sur 5.00 m de profondeur, à la charge de l'acquéreur.

### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

**En complément aux règles du PLU en vigueur :**

Toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux existants

Les modalités de raccordement sont précisées dans les plans de voirie, assainissement et réseaux divers (pièces PA8a et PA8b) et le programme des travaux (pièce PA8c).

#### 4.1 Eau potable

Se conformer au PLU

#### 4.2 Assainissement des eaux usées

Se conformer au PLU

#### 4.3 Assainissement des eaux pluviales des parcelles privatives

En complément aux règles du PLU, chaque acquéreur devra assurer la gestion des eaux pluviales entièrement sur sa parcelle en ayant recours aux techniques alternatives, par le biais d'un massif ou d'une tranchée drainante, ou tout autre dispositif permettant le stockage temporaire par infiltration à la parcelle d'un volume d'eaux pluviales adapté à la construction

**La période de retour de référence est une pluie décennale.**

Tout ruissellement sur les parcelles voisines privées comme publiques est interdit.

- Une citerne enterrée est autorisée pour recueillir et réutiliser les eaux pluviales des toitures, mais son volume ne pourra pas être comptabilisé comme stockage des eaux pluviales dans la note hydraulique.
- Les puits d'infiltration ne sont pas autorisés comme outil de gestion des eaux pluviales sur les parcelles.

#### 4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

Se conformer au PLU

### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

**Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

**Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales (conformément au PLU en vigueur).

**Article 9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

**Article 10 : Hauteur des constructions**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

**Article 11 : Aspect des constructions****11.1 Généralités**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

**11.2 Annexes - Vérandas**

En complément aux règles du PLU en vigueur :

La construction des annexes isolées est interdite dans la partie du terrain située entre la façade de la construction principale et l'alignement.

Elles doivent être réalisées en harmonie de couleur et de matériaux avec l'habitation (excepté pour les abris de jardin).

**11.3 Aspect**

En complément aux règles du PLU en vigueur :

**11.3.1 Façades**

Les enduits seront dans les ocres-légers ou beiges ou sable. Sa finition sera grattée de préférence.

Les portes extérieures seront de préférence, couleur foncée.

Les menuiseries seront de préférence, couleur gris-perle ou beige.

**11.3.2 Portail**

Les portails seront de préférence, couleur foncée.

Les piliers des portails seront enduits ou en briques pleines ou en briques de parement.

**11.3.3 Toitures**

- La toiture principale de l'habitation sera soit en ardoise soit en tuile, à l'exception des toitures des annexes, vérandas, abris-de-jardin et autres appentis.
- les tuiles noires sont interdites

- Ardoise comme tuile seront a minima à 22 à 32 unités par m<sup>2</sup>.
- Les gouttières seront en zinc ou en aluminium gris anthracite.
- Les débords de toiture seront de 20 cm, y compris les débords en pignon non-implantés en limite de propriété.

*Rappel : les débords de toit en pignon implantés en limite de propriété sont interdits*

#### 11.3.4 Système aérothermique

En cas d'utilisation d'un équipement aérothermique, celui-ci sera intégré à l'intérieur du volume de la construction (et intégré avec une grille à vantail).

### 11.4 Clôtures

En limite de domaine public, les limites de la propriété seront matérialisées exclusivement sous la forme de haie champêtre.

Celle-ci sera traitée de la façon suivante :

- plantée à 0.40 m environ de la limite.
- Elle pourra être doublée, côté intérieur, à 0.80 m environ de la limite, d'un grillage plastifié vert ou d'un treillis soudé vert avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1.50 m).
- Cette haie aura une hauteur max. 1.50 m et sera soigneusement entretenue.

Les haies de clôture seront obligatoirement réalisées en mélange d'essences bocagères variées parmi les quelles :

- charme, aubépine, prunellier,
- hêtre, érable
- noisetier
- ifs, houx.
- Ils peuvent être complétés par des arbustes à fleurs tels que cornus, philadelphus, rosiers, viburnum.

Les persistants ne devront pas représenter plus d'un tiers des plantes.

Les thuyas, bambous, laurier-palme, et pyracanthas sont interdits.

Les murs de soubassement sont interdits.

### 11.5 Implantation des constructions

L'altimétrie du Rez-de-Chaussée fini sera au moins 30 cm plus haute que la côte du terrain naturel.

#### **Article 12 : Stationnement des véhicules**

Les deux places prévues dans le PLU seront créées hors entrée charretière.

#### **Article 13 : Espaces libres et plantations**

En complément aux règles du PLU en vigueur :

L'acquéreur a la charge de l'entretien de toutes les haies imposées à l'article 11.

## SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### **Article 14. Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S)**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

### **Article 15 : Servitudes**

Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à tout ouvrier ou entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation.

Les lots 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 17, 21, et 22 sont grevés d'une servitude d'entretien et de passage due à la présence d'un réseau d'Eau Pluviale (EP).

Les prescriptions de l'article 13 devront donc être respectées scrupuleusement.