3.4 Réseaux divers (Plan des réseaux - PA 8C)

3.4.1 Alimentation en eau potable, défense incendie

Le lotissement sera relié via une canalisation d'eau à poser sous la voirie à créer. Celle-ci sera reliée à la canalisation existante (Ø125 PEHD) présente sous la chaussée de la Route Rogerville.

Les branchements seront calculés et exécutés conformément aux prescriptions du cahier des charges du fermier.

La localisation des ouvrages de branchement est susceptible de varier en fonction de l'étude technique. L'implantation définie au plan des travaux d'équipement est donc donnée à titre indicative.

Le futur aménagement sera couvert par un poteau incendie d'un débit de 60 m3/h qui sera posé dans le cadre des travaux.

La consultation du SDIS lors de l'instruction du permis permettra de préciser si le débit est suffisant au regard de l'opération projetée sachant que les habitations envisagées devront répondre à la classification de 1ère famille, habitat jumelé, surface inférieure à 250 m², risque ordinaire conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieur Contre l'Incendie.

3.4.2 Alimentation en électricité

L'aménageur réalisera sur l'ensemble de la zone un réseau souterrain de distribution électrique basse tension connecté au réseau présent au droit du rond-point (Rue Elsa Triolet). Le transformateur existant permettra d'alimenter l'ensemble des lots.

Les acquéreurs des lots seront alimentés en énergie électrique à partir du réseau basse tension.

La distribution en énergie électrique de chaque lot sera réalisée conformément aux normes ENEDIS en vigueur.

La localisation des ouvrages de branchement est susceptible de varier en fonction de l'étude technique. L'implantation définie au plan des travaux d'équipement est donc donnée à titre indicatif.

3.4.3 Téléphone

L'Aménageur réalisera sur l'ensemble de la zone, un réseau souterrain de téléphonie connecté au réseau souterrain situé sous la chaussée de la Route de Rogerville. Les acquéreurs des lots seront desservis à partir du réseau par des boîtes de branchements 30 x 30.

La localisation des ouvrages de branchement et le point de raccordement sont susceptibles de varier en fonction de l'étude technique. L'implantation définie au plan des travaux d'équipement est donc donnée à titre indicative.

3.5 Espaces verts

En limite d'opération Sud, une noue de 3m de large sera creusée en pente douce permettant la gestion de l'eau pluviale. La noue sera semée de graminées et de graines messicoles. Elle pourra également être plantées d'arbres de petit développement sur les flancs et non en fond de noue. L'alignement d'arbres en limite de zone agricole sera planté d'essences locales.

Un ouvrage de rétention des eaux pluviales est prévu au sein de l'opération. Cet espace comportera des dépressions qui permettront de recueillir l'ensemble des eaux pluviales. Il pourra être agrémenté de plantes vivaces, d'arbustes ou d'arbres de petits développements.

3.6 Réalisation des travaux

Les travaux seront réalisés en une seule phase.

4 PA10 - Règlement du lotissement

4.1 Introduction

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

Ce règlement écrit et le règlement graphique viennent *en complément* des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles propres à la zone AUC définie par le PLUI en vigueur dans la commune de Gainneville, à la date de création du lotissement.

De ce fait, le présent règlement est plus directif que le PLUI sans pour autant le contredire. Par commodité de lecture, il est organisé selon les 8 articles suivants.

4.2 Dispositions

Article AUC 1 : Interdiction et limitation des certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.

Pas de prescriptions.

Article AUC 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de prescriptions.

Article AUC 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions principales et devront être implantées selon les dispositions définies au règlement graphique. Conformément à l'article R151-21 du code de l'Urbanisme, les règles d'implantation seront appliquées sur *« l'ensemble du projet »* puisqu'il *« est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose »*

La construction des garages se fera de préférence le plus proche possible de l'entrée charretière proposée dans le règlement graphique.

À chaque parcelle numérotée de 1 à 39, la surface de plancher maximale affectée figure dans le tableau ci-dessous.

Lots	***Surface provisoire m²***	***Surface plancher en m²***
1a	347	125
1b	301	125
2a	301	125
2b	362	125
3a	362	125
3c	301	125
4a	301	125
4b	362	125
5a	362	125
5b	301	125
6a	301	125
6b	308	125
7a	329	125
7b	320	125
8a	314	125
8b	319	125
9a	313	125

9b	304	125
10	582	250
11	582	250
12	582	250
13	582	250
14	582	250
15	582	250
16	582	250
17	582	250
18	583	250
19	617	250
20	564	250
21	523	250
22	553	250
23	554	250
24	553	250
25	549	250
26	543	250
27	540	250
28	567	250
29	591	250
30	549	250
Total	17 749	7 500

Article AUC 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Au-delà des prescriptions prévues à l'article AUC4 du PLUI, les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants du site construit et des paysages. Les proportions entre les volumes bâtis et non-bâtis devront rester harmonieuses. La simplicité des volumes devra être privilégiée. Néanmoins, il sera accepté l'ajout de modénatures régionales comme les appuis de fenêtres, linteau, bandeau, corniche, colombage en bois, toujours en concevant une simplicité dans la composition. Cela à condition d'utiliser des matériaux véritables.

L'architecture écologique est recommandée, mais non imposée. L'emploi de matériaux transformés ou naturels, respectueux de l'environnement pourront être employés pour l'enveloppe extérieure.

Pour l'ensemble des parcelles, les clôtures devront respecter les prescriptions indiquées à l'article AUC4.4. La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,50 mètre en limite d'emprise publique. Hors dispositif à claire-voie, la partie pleine des clôtures ne doit pas excéder 60 centimètres ;
- 2 mètres en limite séparative.

En limite avec l'espace public :

- Une haie vive sera plantée à 0.50 mètre ;
- Les clôtures seront posées en retrait de 1 mètre ;
- La hauteur maximum de la haie et de la clôture sera de 1.50 mètre.

En limite séparative :

- Une haie vive pourra être plantée ;
- Les clôtures seront posées sur limite ;
- La hauteur maximum de la haie et de la clôture sera de 2.00 mètres.

Article AUC 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Au-delà des prescriptions prévues à l'article AUC 5 du PLUI, des plantations de haies sont préconisées.

Les haies de clôture seront majoritairement composées en mélange parmi les essences suivantes :

- Pour une haie taillée, hauteur maximum 1,50m, plantée à 0,50m de la limite :

  Viorne obier, viorne lantane, troène d'Europe, fusain d'Europe, cornouiller sanguin, charme commun, aubépine, prunellier, noisetier, if, houx, hêtre, érable.

- Pour une haie libre, hauteur supérieure à 2,00m, plantée à 2,00m de la limite :

  Voire liste des essences conseillées par le CAUE dans les annexes de la carte communale.

Les haies monospécifiques se sont pas admises à l'exception des charmilles (composée de charmes commun). Elles peuvent être complétés par des arbustes à fleurs tel que rosier, chèvrefeuille, camellia. Les thuyas, cyprès de Leyland, laurier palme, pyracanthe et berbéris sont interdits.

Chaque lot devra comporter obligatoirement un arbre de petit ou moyen développement. Cet arbre devra être à une distance minimum de 5m de toute limite et de toute construction. Les essences locales ou déjà présentes dans le voisinage sont conseillées :

Voire liste des essences conseillées par le CAUE dans les annexes du PLUI.

Il est rappelé que l'usage de produits phytosanitaires d'origine chimiques est strictement interdit (loi du 17 aout 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte). Il est fortement conseillé de pailler les plantations (d'origine minérale ou végétale).

Article AUC 6 Stationnement

Conformément au règlement relatif au stationnement du PLUI et chaque parcelle, il sera obligatoirement aménagé au minimum deux places de stationnement en dehors des espaces communs du lotissement, dans la partie privative non close, constituée par l'entrée charretière. Ces entrées charretières, pour assurer le stationnement, seront dimensionnées et réalisées de façon précise.

Se reporter à l'article 7 du présent règlement pour plus de précision sur la position, les dimensions et le mode de réalisation de ces entrées.

Article AUC 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur les dispositions suivantes devront être respectées :

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

En outre, au droit de ces accès, le portail et la clôture seront reculés de 5 mètres à partir de l'emprise de l'espace collectif et aura une largeur minimale de 5 mètres. La partie de l'entrée charretière située sur le domaine privé sera réalisée à la charge des acquéreurs dans un aspect comparable à la partie située sur le domaine commun. Les matériaux à privilégier, outre l'enrobé, seront le béton désactivé ou balayé, les matériaux perméables type alvéolaire avec gazon ou gravillon, le mélange terre pierre engazonné ou des aires gravillonnées.

La voie d'accès ne sera pas ouverte à la circulation du public.

Article AUC 8 : Desserte par les réseaux

En complément aux règles du P.L.U.I en vigueur les dispositions suivantes devront être respectées :

4.1 Toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux réalisés dans le cadre de l'aménagement du lotissement (les modalités de raccordement seront précisées dans les schémas V.R.D. et le programme des travaux).

4.3 Les eaux pluviales provenant des toitures des lots seront collectées par un dispositif individuel de stockage enterré type massif drainant à la charge des acquéreurs. Toutes les servitudes nécessaires devront être créées afin d'assurer la gestion des eaux pluviales.

5 PA 12 : Engagement du lotisseur

Je soussigné, M. DORMEAU Aymeric, représentant la société SNC Drakkar Seine Estuaire, sise 216, route de Neufchâtel, 76 230 BIHOREL, agissant en ma qualité de pétitionnaire de la demande d'autorisation de lotir sur le terrain sis à GAINNEVILLE cadastré section ZB n° 16, d'une superficie cadastrale de 2ha 34a 52ca,

M'engage irrévocablement, conformément aux prescriptions de l'article R.442-7, du Code de l'Urbanisme, à constituer une association syndicale des acquéreurs des lots de terrain issus du lotissement en cause, à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs dudit lotissement jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Fait à BIHOREL,

Le 27 avril 2026

