



Cabinet Sébastien Grenet
Associé
Société de Géomètres Experts

Projets d'aménagement - Etudes Voirie et Réseaux Divers - Maîtrises d'œuvre publiques et privées
Certificat d'urbanisme - Déclaration préalable - Permis d'aménager
Bornage - Copropriétés - Plans topographiques - Auscultations d'ouvrages

Commune de SAINT ROMAIN DE COLBOSC
Lieudit " Le Val Budel "

Terrain cadastré Section ZA n°12

Demandeur : FRANCELOT

Lotissement 50 parcelles à bâtir

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT ECRIT (PA10)

17/10/2017 - Modification de l'article 10 - § 10.1.1

OCTOBRE 2017

Dossier : 14097.PA

REGLEMENT ECRIT

SECTION 5 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols

A chaque parcelle numérotée de 1 à 50, la surface de plancher maximale affectée figure au tableau du règlement graphique et ci-dessous. Les surfaces de plancher étant définies par le permis d'aménager, il n'est pas nécessaire de délivrer les attestations de surface de plancher.

TABLEAU DES SURFACES N°1			
N° du lot	Surface (m ²)	Surface de plancher existante (m ²)	Surface de plancher maximale (m ²)
1	610	0	180
2	593	0	180
3	593	0	180
4	834	0	180
5	750	0	180
6	787	0	180
7	641	0	180
8	642	0	180
9	645	0	180
10	633	0	180
11	632	0	180
12	735	0	180
13	705	0	180
14	644	0	180
15	532	0	180
16	530	0	180
17	531	0	180
18	530	0	180
19	530	0	180
20	504	0	180
21	504	0	180
22	504	0	180
23	504	0	180
24	554	0	180
25	683	0	180
26	607	0	180
27	607	0	180
28	607	0	180
Totaux	17 171	0	5 040

TABLEAU DES SURFACES n°2			
N° du lot	Surface (m ²)	Surface de plancher existante (m ²)	Surface de plancher maximale (m ²)
29	607	0	180
30	696	0	180
31	681	0	180
32	591	0	180
33	590	0	180
34	590	0	180
35	590	0	180
36	792	0	180
37	658	0	180
38	706	0	180
39	749	0	180
40	708	0	180
41	547	0	180
42	661	0	180
43	826	0	180
44	695	0	180
45	574	0	180
46	715	0	180
47	720	0	180
48	4 156	0	2 500
49	5 268	0	3 000
50	4 056	0	2 500
51	964	0	0
52	751	0	0
53	4 258	0	0
54	43	0	0
55	57	0	0
56	11 463	0	0
Totaux	43 712	0	11 420

Récapitulatif des deux tableaux			
N° de Tableau	Surface (m ²)	Surface de plancher existante (m ²)	Surface de plancher maximale (m ²)
Tableau 1	17 171	0	5 040
Tableau 2	43 712	0	11 420
Totaux	60 883	0	16 460

Superficie moyenne des lots : 1087 m²

Superficie moyenne des lots constructibles : 867 m²

OBJET DU PRESENT REGLEMENT

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 AUd2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur dans la Commune de SAINT ROMAIN DE COLBOSC, à la date de création du lotissement.

De ce fait, le présent règlement est plus directif que le P.L.U. sans pour autant le contredire. Par commodité de lecture, il est organisé selon les 15 articles du P.L.U.

DECOUPAGE ET AFFECTATION DES LOTS

Le lotissement comprend 50 parcelles de terrain à bâtir dont les surfaces approximatives (environ 600 m²) sont indiquées sur le règlement graphique (PA10) joint au présent dossier de demande de Permis d'Aménager. Les surfaces seront précisées après bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

Les lots numérotés de 1 à 47 inclus sont destinés à recevoir des maisons individuelles, les lots numérotés de 48 à 50 seront des macros lots pouvant recevoir plusieurs habitations.

Un lot spécifique est créé pour correspondre à l'emprise de la voie interne et de l'ouvrage hydraulique de gestion des eaux pluviales.

AMENAGEMENT

Le programme des travaux et les plans de voirie, assainissement et réseaux divers devront définir les caractéristiques des voies et les modalités techniques de raccordement aux réseaux d'eau potable, électricité, assainissement, voirie et téléphone en attente en limite de propriété.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Pas de prescriptions autres que celles prévues à l'article 1

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Pas de prescriptions autres que celles prévues à l'article 1

SECTION 4 – ESPACES LIBRES

Article 12 : Stationnement des véhicules

12.1 Pour chaque parcelle, il sera obligatoirement aménagé au minimum deux places de stationnement en dehors des espaces publics du lotissement, dans la partie privative non close, constituée par l'entrée charretière.

12.2 Ces entrées charretières, pour assurer le stationnement, seront dimensionnées et réalisées de façon précise.

Se reporter à l'article 3 du présent règlement pour plus de précision sur la position, les dimensions et le mode de réalisation de ces entrées.

Article 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts ou en jardins, à ce titre elles ne pourront être occupées même temporairement par des dépôts ou des bonbonnes de gaz à l'air libre.

13.2 Les haies de clôture seront obligatoirement réalisées en mélange parmi les essences suivantes (liste non exhaustive) :

- charme, aubépine, prunellier,
- hêtre, érable,
- noisetier,
- ifs, houx.

Ils peuvent être complétés par des arbustes à fleurs tel que cornus, philadelphus, rosiers, viburnum.

Les arbres de grand développement sont interdits.

Les thuyas, lauriers, pyracanthas et berbérís sont interdits.

Une surface équivalente à 30% de la parcelle devra rester perméable à l'eau.

Les couvertures autorisées seront : l'ardoise naturelle ou de synthèse, tuile plate ou mécanique de ton ardoise. Les toitures et les lucarnes auront un débord de toit minimum de 20 cm (sauf dans le cas où la construction est en limite séparative).

L'intégration en toiture de panneaux solaires sera tolérée et fera l'objet d'une étude d'intégration particulièrement soignée et jointe à la demande de permis de construire.

11.4 Portails et clôtures

11.4.1 Les portails seront en bois, PVC ou métal laqué.

11.4.2 La pose des clôtures n'est pas obligatoire en façade de voirie. Cependant, s'il est décidé d'en poser, les limites de la propriété sont matérialisées exclusivement de la façon suivante :

- En limite de domaine public :
La clôture sera situées à l'intérieur coté parcelle et une haie sur la façade publique.
- En limite séparative de parcelles :
Une clôture grillagée de 2.00m de hauteur maximum, avec pieux en acier, de couleur vert foncé, est imposée, doublée ou non d'une haie.

Les emplacements privatifs réservés à l'accès et au stationnement, seront obligatoirement libres de toute clôture sur rue.

SECTION 2 – CONDITIONS DE DESSERTE

Article 3 : Accès et voirie

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

3.1 Les accès aux parcelles (entrées charretières) seront conformes aux dispositions portées au règlement graphique qui définit leur localisation indicative ou obligatoire en fonction des lots (voir règlement graphique PA10).

3.2 En outre, au droit de ces accès, le portail et la clôture seront reculés de manière à former une entrée charretière d'au minimum 25 m² à partir de l'emprise de l'espace collectif. La partie de l'entrée charretière située sur le domaine privé sera réalisée à la charge des acquéreurs dans un matériau d'aspect comparable à la partie située sur le domaine public.

Article 4 : Desserte par les réseaux

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur :

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).

4.2 Les eaux pluviales provenant des parcelles et notamment des toitures des habitations devront être raccordées comme indiqué au 4.1 ci-dessus.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

5.1 Les terrains constructibles pour les constructions autorisées sont constitués par les lots 1 à 47, dont la subdivision en vue de construire est interdite. Les lots 48, 49 & 50 sont des macro-lots dont la subdivision en vue de construire est autorisée.

Le regroupement de plusieurs de ces parcelles et leur subdivision est autorisé et autorise ainsi l'éventuelle création de macro-lots, dans la compatibilité des aménagements V.R.D.

5.2 Il n'est pas fixé de prescription particulière pour les terrains d'assiette des constructions d'équipement d'infrastructure nécessaire à l'équipement du lotissement tel que transformateur, etc...

SECTION 3 – TRAITEMENT DU BATI

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 Les constructions principales et secondaires devront être implantées selon les dispositions définies au règlement graphique.

Remarque : les constructions secondaires sont des annexes ou garages isolés dont les hauteurs maximums et les pentes de toit sont définies aux articles 10.2. et 11.3.

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et secondaires devront être implantées selon les dispositions définies au règlement graphique.

Remarque : les constructions secondaires sont des annexes ou garages isolés dont les hauteurs maximums et les pentes de toit sont définies aux articles 10.2. et 11.3.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Dans le cas où plusieurs lots contiguës seraient réunis par un acte authentiques, les règles de l'article 7 du P.L.U. seraient applicable à l'ensemble de l'unité foncière ainsi créée.

Article 9 : Emprise au sol.

Sans objet.

Article 10 : Hauteur des constructions

10.1 Constructions principales

10.1.1 Habitations individuelles

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture, soit R+1 ou R+combles.

10.1.2 Habitations collectives

La hauteur des constructions ne doit pas excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée, comble aménageable compris, ni 15m au faîtage.

10.2 Constructions secondaires

Pour les garages isolés la hauteur maximale est fixée à 3m à l'égout. La hauteur maximale des constructions est fixée à 5,00m au faîtage mesuré en tous points du terrain naturel au pied de la construction.

Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants du site construit et des paysages, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité (ex : toit terrasse...).

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

11.1 Façades

11.1.1 Matériaux

Lorsqu'il est fait utilisation d'enduits, ceux-ci auront une finition grattée. Cette teinte sera soutenue dans les tons gris silex, sable, beige et ocre... (Le ton pierre clair est interdit).

11.1.2 Percements

Les linteaux des ouvertures devront être à la même hauteur (notamment la porte du garage).

Les fermetures seront réalisées au moyen de volets battants, jalousies ou coulissants (volets roulants ou coulissants), en bois, PVC ou en métal laqué.

Les portes d'entrée et de service, ainsi que les portes de garage pourront être en bois, PVC ou métal laqué.

11.2 Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter à la topographie originelle du sol et des voies existantes ou à créer. La cote d'altimétrie du rez-de-chaussée sera définie de telle sorte à créer le minimum de mouvement de terre.

La cote d'altimétrie de plancher du rez-de-chaussée fini ne pourra excéder 0.50m par rapport au terrain naturel compté au point central de la construction. En cas de difficultés d'application des dispositions ci-dessus pour des motifs techniques ou architecturaux, des dispositions autres pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux principes de composition de l'ensemble de l'opération.

11.3 Toitures

Les axes des faîtages principaux donnés dans le plan de règlement graphique (PA10) sont préférentiels mais ne sont qu'indicatifs, des dispositions autres pourront être retenues.

Dans le cas où les toitures seraient à 2 ou 4 pentes, celles-ci seront égales ou supérieures à 35° par rapport à l'horizontale pour les pentes principales.

Les garages et annexes accolées ou non auront une toiture de même pente que la construction principale. Des adaptations pourront être trouvées dans le cas particulier d'une architecture contemporaine de qualité.

Dans le cas d'ouverture sur les rampants, seront privilégiées les lucarnes à deux versants (à chevalet) ou à croupe (à la capucine).

Les châssis de toit sont autorisés. Ils seront composés avec les façades et de proportion plus haute que large en pose encastrée.