



DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME
VILLE DE SAINT ROMAIN DE COLBOSC

Rue du Vert Vallon

« Le Beau Site »

14 parcelles de terrain à bâtir

REGLEMENT DE LOTISSEMENT
Pièce n° PA 10

E.C.R.E.
Bureau d'Etudes V.R.D.
Coordination
24 rue du 1er Mai
76500 ELBEUF
Tél. : 02.35.77.10.12
Fax : 02.35.77.10.33
Courriel : ecre@wanadoo.fr

I) OBJET DU PRESENT REGLEMENT

a) Généralités

Le présent règlement a pour objet de d'apporter des règles complémentaires à appliquer au lotissement sis à SAINT ROMAIN DE COLBOSC et réalisé par FRANCE EUROPE IMMOBILIER.

Ce règlement écrit (Pièce PA10) et le règlement graphique (pièce PA4.9) sont applicables en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de Saint Romain de Colbosc.

Il doit être rappelé dans tous les actes de successions, ventes et locations d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire, et toute modification ne pourra intervenir que dans le cadre de la législation appropriée.

Tout dossier de demande de permis de construire sur un des lots du lotissement devra être présenté au préalable à l'Architecte Conseil de la Ville de Saint Romain de Colbosc, avant tout dépôt officiel en Mairie.

b) Affectation des lots :

Le lotissement comprend :

- Lots 1 à 14 : terrains à bâtir libres de choix de constructeurs et destinés à recevoir une habitation ou un local à usage professionnel.
- Lot 15 : espace commun (voirie)
- Lot 16 : espace commun chemin en stabilisé entre les lots 12 et 13
- Lot 17 : espace commun engazonné pour passage canalisation eaux pluviales entre les lots 13 et 14

Les surfaces indiquées au plan PA 4.9 sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornage par le Géomètre de l'opération.

II) NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Pas de prescriptions complémentaires à celles du document d'Urbanisme en vigueur.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pas de prescriptions complémentaires à celles du document d'Urbanisme en vigueur.

Article 3 – Accès et voirie

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur.

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 plan PA 4.9).

3.2 – En outre, au droit de ces accès, le portail et la clôture, s'il est décidé d'en poser un ou une, seront reculés de manière à former une entrée de 37.50 m² (soit 3 places de parking).
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 commun.

Pour les lots 12, 13, la 3^{ème} place ne sera pas accolée aux 2 autres.

III) CONDITIONS DE DESSERTE

Article 4 – Desserte par les réseaux

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur.

4.1 – Chaque construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux réalisés dans le cadre de l'opération, et selon modalités précisées aux plans et programme de travaux annexés au présent dossier.

4.2 – Les eaux pluviales privatives générées par les toitures et aménagements imperméabilisés, seront gérés à la parcelle, tranchée ou massif drainant ou tout autre dispositif permettant de traiter l'équivalent de 50 litres au m² de surface imperméabilisée.

La pose d'une citerne de régulation ou de régulation/stockage est possible en complément.

Les puits d'infiltration sont interdits.

Les tranchées ou massifs drainants devront être implantés à :

- 2 m minimum des fondations de toute construction
- 2 m minimum des haies arbustives
- 3 m minimum des arbres de moyen et haut jet

Tout rejet en direct dans cette boîte est interdit.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur.

Les terrains constructibles sont constitués des lots 1 à 14, dont la subdivision en vue de construire est interdite.

Le regroupement de plusieurs de ces parcelles et leur subdivision est autorisée et autorise l'éventuelle création de macro-lots, dans la compatibilité des aménagements VRD.

IV) TRAITEMENT DU BATI

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur.

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 maximales et les pentes de toit sont définies aux articles 10 et 11.

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.

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur.

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 maximales et les pentes de toit sont définies aux articles 10 et 11.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur.

Dans le cas où plusieurs lots contigus seraient réunis dans le cadre d'un acte authentique, les règles de l'article 7 seraient applicables à l'ensemble de l'unité foncière ainsi créée.

Article 9 – Emprise au sol

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur.

Pour chaque parcelle numérotée de 1 à 14, la surface maximale de plancher et d'emprise au sol affectées figurent au tableau du règlement graphique (plan PA 4.9) et repris à l'article 14.

Article 10 – Hauteur des constructions

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur.

10.1 – Constructions principales

La hauteur des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus comble aménageable, ni 7 m à l'égout de toiture et 12 m au faîtage.

10.2 – Constructions secondaires

Pour les annexes ou garages isolés, la hauteur maximale à 3 m à l'égout de toiture. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 6.50 m 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 : toitures plates...).

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur.

11.1 – Façades

11.1.1 – Matériaux

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

Les pointes de pignon seront traitées de manière différenciée du reste de la façade.

11.1.2 – Percements

Il ne pourra y avoir plus de trois formats d'ouverture différents par façade, hormis la porte de garage. Les linteaux des ouvertures devront être à la même hauteur.

Les fermetures seront réalisées au moyen de volets battants, jalousies ou coulissants (volets roulants ou coulissants) en bois PVC ou en 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 altimétrique du rez-de-chaussée sera définie de telle sorte à créer le minimum de mouvement de terre.

La cote altimétrique de plancher du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0.50 m 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 devront suivre les éventuelles indications du plan de règlement graphique (PA 4.9).

Les toitures seront à 2 ou 4 pentes égales ou supérieures à 35° par rapport à l'horizontale pour les pentes principales. Les toitures terrasses sont également autorisées.

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 2 versants (à chevalet) ou à croupe (à la capucine).

Les châssis de toit peuvent être admis dans certains cas. Ils seront composés avec les façades et de proportion plus haute que large en pose encastrée.

Les couvertures autorisées seront : l'ardoise naturelle ou de synthèse 32/22 à 40/24, la tuile plate ou mécanique de ton ardoise. Les toitures et les lucarnes auront un débord de toit minimum de 30 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

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur.

11.4.1 – Les portails seront en bois, PVC ou métal laqué. L'arase supérieure sera horizontale.

Ils seront de couleur gris anthracite

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

En limite de domaine public : Haie d'essences locales (hauteur max. 1.80 m) plantée à 0.60 m minimum de la limite. Cette haie sera soigneusement plantée et entretenue. Elle pourra être doublée, côté intérieur à 0.80 m environ de la limite, d'un treillis soudé gris anthracite (hauteur max. 1.20 m). Le thuya est interdit.

Dans le cas d'utilisation de briques en pilier portail, celles-ci seront de teinte unie brun/rouge se rapprochant au maximum de la teinte de la brique traditionnelle du Pays de Caux.

Les piliers des portails en blocs de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits.

En limite séparative de parcelles : Grillage plastifié vert ou treillis soudé vert (hauteur max. 1.50 m) doublé d'une haie champêtre (hauteur max. 2.00m) plantée à 0.50 m minimum de celui-ci. La haie sera soigneusement entretenue.

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

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

V) ESPACES LIBRES

Article 12 – Stationnement des véhicules

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur.

12.1 – Pour chaque parcelle, il sera obligatoirement aménagé au minimum 3 places de stationnement en dehors des espaces publics du lotissement dans la partie privative non close constituée par l'entrée charretière.

Pour les lots 12 et 13, deux places dans la partie privative non close et une place à l'intérieur de la parcelle.

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

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur.

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 bombonnes de gaz à l'air libre.

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

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

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

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

Les thuyas, pyracanthas et berbérises sont interdits.

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur.

Pour chaque parcelle numérotée de 1 à 14, la surface maximale de plancher et l'emprise au sol affectées figurent au tableau du règlement graphique (plan PA 4.9), ci-dessous repris :

N° de lot	Surfaces approximatives	Surface de plancher	Emprise au sol
1	561 m ²	300 m ²	200 m ²
2	543 m ²	300 m ²	200 m ²
3	541 m ²	300 m ²	200 m ²
4	539 m ²	300 m ²	200 m ²
5	536 m ²	300 m ²	200 m ²
6	532 m ²	300 m ²	200 m ²
7	473 m ²	300 m ²	200 m ²
8	616 m ²	300 m ²	200 m ²
9	545 m ²	300 m ²	200 m ²
10	600 m ²	300 m ²	200 m ²
11	549 m ²	300 m ²	200 m ²
12	538 m ²	300 m ²	200 m ²
13	538 m ²	300 m ²	200 m ²
14	558 m ²	300 m ²	200 m ²
15 Voirie Noue	1.541 m ²		
16 Stabilisé	39 m ²		
17 Espace commun pour passage de canalisation pluviale	66 m ²		
TOTAL	9.315 m ²		

Article 15 – Servitudes

- **Réseaux** : Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation de tout ou partie du lotissement. Le propriétaire devra permettre l'accès à tout entrepreneur en charge de l'entretien ou réparation du réseau concerné et ce sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation.

Lots 8, 9, 10, 12 : collecteur en servitude pour récupérer les eaux de ruissellement de la Rue Aussy Duvac.

Article 16 – Clauses particulières d’entretien

16.1 – Description des ouvrages et généralités

Pour les lots 8, 9, 10 et 11 des ouvrages tels que grilles et canalisations seront posées pour permettre l’écoulement des eaux sous les accès des lots concernés.

La gestion et l’entretien de ces ouvrages sont à la charge exclusive du lot concerné.

16.2 – Conditions d’entretien et de gestion

- La gestion, l’entretien et le remplacement à l’identique des ouvrages situés sur les parties privatives sont du ressort du propriétaire concerné et à ses frais.
- Le propriétaire s’oblige à s’abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement et à la conservation des réseaux et à n’entreprendre aucune opération de construction, plantation ou exploitation, déblais ou remblais qui soient susceptibles d’endommager l’ouvrage ou de contrarier son bon fonctionnement.
- Le propriétaire s’engage à faire connaître et respecter cette servitude à tout locataire éventuel en rappelant les termes des présentes dans tout bail locatif.
- Le propriétaire ne pourra réclamer aucune indemnité.
- En cas de modifications à apporter sur ces aménagements hors de l’emprise initiale, le propriétaire devra être informé au moins 15 jours calendaires à l’avance (sauf nécessité d’urgence) par lettre recommandée avec accusé de réception, de la nature, de la consistance et de la durée des travaux envisagés. Tous les éléments d’appréciation devront être fournis. Le propriétaire disposera d’un délai de 15 jours calendaires à compter de la réception de la lettre recommandée pour autoriser ou refuser les travaux envisagés. En cas d’absence de réponse dans ce délai, ces travaux pourront être considérés comme tacitement acceptés.
- Il pourra être procédé sur ces servitudes à tous travaux reconnus indispensables pour assurer la pérennité de ces ouvrages, notamment travaux de débroussaillage, abattage d’arbres et dessouchage aux frais du propriétaire.
- L’entretien et la gestion des ouvrages seront effectués par des professionnels offrant des garanties en matière d’assurance et ce conformément à l’usage particulier du bien
- Le propriétaire doit gérer les ouvrages en bon de famille et s’opposera à tout empiètement ou usurpation. Sa responsabilité pourra être engagée
- Chaque propriétaire concerné devra être vigilant sur l’état des ouvrages et réagir en cas de problème. Le nettoyage des ouvrages sera réalisé dès que nécessaire afin d’éviter le colmatage et en tout état de cause au moins une fois par an.