

DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME

COMMUNE DE SAINT ROMAIN DE COLBOSC

Route de Saint Laurent

FRANCE EUROPE IMMOBILIER
« Le Clos Saint Laurent »
(9 parcelles à bâtir)

REGLEMENT DE LOTISSEMENT
MODIFIE

Pièce n° PA10

Dressé le 12.10.2016 par :

Modifié le 02.02.2017

Modifié le 27.07.2017

Modifié le 13.03.2018

Modifié le 20.01.2020

CABINET Mathilde ADAM

Géomètre-Expert – Ingénieur ESGT

15, rue Jules Siegfried

76600 LE HAVRE

Tél. 02.35.42.41.44

Fax 02.35.41.79.77

Courriel contact@ge-adam.fr

I) OBJET DU PRESENT REGLEMENT

a) Généralités:

Le présent règlement a pour objet 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 9: terrains à bâtir libres de choix de constructeurs et destinés à recevoir une habitation ou un local à usage professionnel.
- Lot 10 et 11: espace commun (voirie)
- Lot 12 : espace commun (bassin de rétention, station de refoulement ~~et réserve incendie enterrée~~)
- Lot 13 : parcelle conservée par France Europe Immobilier

Les surfaces indiquées au plan PA4.9 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 PA4.9)

3.2 En outre, au droit de ces accès pour les lots 1 à 5 et 7, 8, le portail et la clôture, s'il est décidé d'en poser un ou une, seront reculés de manière à former une entrée de 37.5 m² (7.5m * 5m). 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. Concernant le lot 6, l'entrée sera de 25 m² 5m * 5m).

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 (pluie décennale).

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

Les puits d'infiltration sont interdits.

Les permis de construire déposés devront se référer à la fiche annexée en fin de règlement pour gérer les eaux générées par les surfaces imperméables. Les dossiers devront être accompagnés d'un plan masse renseigné.

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

Le trop plein de ces systèmes de gestion à la parcelle sera raccordé sur une boîte pluviale prévue à cet effet, posée par l'aménageur dans le cadre des travaux de viabilisation.

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 9, 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 10.2 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.

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 10.2 et 11.3.

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 9, la surface maximale de plancher et d'emprise au sol affectées, figurent au tableau du règlement graphique (plan PA4.9), 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 7m à l'égout de toiture et 12m au faitage.

10.2 Constructions secondaires :

Pour les annexes ou garages isolés la hauteur maximale à 3m à l'égout de toiture. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 6.50m au faitage 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 qualités (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 aveugles seront munies d'une fenêtre ou d'un essentage en cliens de bois (sauf en cas d'implantation en limite séparative).

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 d'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 0.50m 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 faitages principaux devront suivre les indications du plan de règlement graphique (PA4.9)

Les toitures seront à 2, 3 ou 4 pentes, égales ou supérieures à 40° par rapport à l'horizontale pour les pentes principales. Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur 25% au maximum de la surface au sol de l'habitation (garage compris).

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 de format 32/22 à 40/24, 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 portes de garages et les portails sur rue seront réalisés en bois ou en métal de

couleur sombre.

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: La clôture sera posée en limite de domaine public et constituée d'un treillis soudé gris anthracite (hauteur max. 1.50m) avec possibilité d'un soubassement béton de 0,25m de hauteur maximum. Elle pourra être doublée d'une haie d'essences locales (hauteur max. 1,80m) plantée à 0.70m minimum de la limite. Cette haie sera soigneusement plantée et entretenue. 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 gris anthracite (hauteur max. 1.50m) avec possibilité d'un soubassement béton de 0,25m de hauteur maximum, Cette clôture pourra être doublée d'une haie champêtre (hauteur max. 2.00m) plantée à 0,50m minimum de celui-ci. La haie sera soigneusement entretenue.

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

Pourront être autorisées les clôtures pleines, minérales ou en bois.

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, dont trois places extérieures dans la partie privative non close, constituée par l'entrée charretière, sauf lot 6 pour lequel 2 places de stationnement seront réalisées.

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 Dans le cas de plantations de haies, celles-ci seront obligatoirement réalisées en mélange parmi les essences suivantes (liste non exhaustive) :

viorne obier, viorne 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 tel que philadelphus, rosiers, viburnum...

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

Les thuyas, pyracanthas et berbérís 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 9, la surface maximale de plancher et l'emprise au sol affectées, figurent au tableau du règlement graphique (plan PA4.9), ci-dessous repris :

N° de lot	Surfaces approximatives	Surface de plancher	Emprise au sol
1	983 m ²	280 m ²	178 m ²
2	1010 m ²	280 m ²	182 m ²
3	1075 m ²	280 m ²	180 m ²
4	904 m ²	280 m ²	163 m ²
5	1071 m ²	280 m ²	180 m ²
6	1219 m ²	280 m ²	185 m ²
7	800 m ²	280 m ²	160 m ²
8	795 m ²	280 m ²	160 m ²
9	770 m ²	280 m ²	160 m ²
10 – 11 (voiries)	1056 m ²		
12 (bassin et équipements divers)	628 m ²		
13 (lot conservé par le lotisseur)	8 m ²		
TOTAL	10 319 m²	2520 m²	1548 m²

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.

En particulier, des réseaux sont créés en servitude sur certains lots pour le raccordement des surverses de tranchées drainantes. Les lots concernés sont les suivants:

- lot 4 : collecteur en servitude au profit du lot 5
- lot 7 : collecteur en servitude au profit du lot 6

Ces réseaux seront maintenus, et leur gestion et entretien sont à la charge exclusive des lots concernés.

- **Talus bâchés et plantés:** les talus existants en limite Ouest des lots 6 et 7, et en limite Sud des lots 8, 9 et 1, devront être conservés et entretenus par les propriétaires.
- Les talus nouveaux bâchés et plantés en limite Nord des lots 5 et 6, devront être conservés et entretenus par les propriétaires.

Article 16 – Clauses particulières d’entretien.

16.1 – Description des ouvrages et généralités

- **Boîtes pluviales destinées à reprendre les surverses de tranchées drainantes:** la gestion et l’entretien de ces boîtes 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 père 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.