



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 « Saint Michel »

Terrains cadastrés Section AH n°68, 69, 73, 300 & 447 (pour partie)
Terrains cadastrés Section AC n°716 & 718.

Aménagé par la société FRANCE EUROPE IMMOBILIER

Résidence « Le Mesnil »

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT ECRIT (PA10)

Modifié le 04 janvier 2017 : Ajout de 3 lots constructibles
Modifié le 22 août 2017 : correction hauteur de l'égout de toiture de la construction
Modifié le 28 septembre 2017 :
Modification de la notion de couleur des clôtures
Modification de l'article 5
Modification de l'article 6
Modification de l'article 11.4.2
Modification de l'article 14 : répartition des surfaces

MARS 2015

Dossier : 05109PA

S.A.R.L. au capital de 30489,80 euros / Inscrite au tableau de l'ordre sous le n°20128200015
Siège social : Rue L.P.R. Dubois / 76430 SAINT ROMAIN DE COLBOSC
Tél : 02 35 20 53 85 - FAX : 02 35 55 51 69 / E-mail : contact@grenet-geometre.fr
SIRET : 432 415 412 00019 - APE 7112A - R.C.S. LE HAVRE / C.E.H.N. : compte 08009453280
N° TVA intracommunautaire : FR 64 432 415 412 00019

SECTION 5 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

REGLEMENT ECRIT

Article 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols

A chaque parcelle numérotée de **1 à 56 inclus et de A à G inclus**, la surface de plancher maximale affectée figure au tableau du règlement graphique et ci-dessous. Les surfaces de plancher étant définis 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	507	0	150
2	500	0	150
3	527	0	150
4	545	0	150
5	504	0	150
6	505	0	150
7	581	0	150
8	575	0	150
9	587	0	150
10	621	0	150
11	475	0	150
12	700	0	150
13	474	0	150
14	750	0	150
15	473	0	150
16	497	0	150
17	500	0	150
18	675	0	150
19	609	0	150
20	699	0	150
21	699	0	150
22	835	0	150
23	474	0	150
24	493	0	150
25	518	0	150
26	569	0	150
27	569	0	150
28	490	0	150
29	689	0	235
30	550	0	160
31	550	0	150
32	550	0	150
33	550	0	150
34	550	0	150
Totaux	19 390	0	5 195

Récapitulatif des deux tableaux			
N° de Tableau	Surface (m ²)	Surface de plancher existante (m ²)	Surface de plancher maximale (m ²)
Tableau 1	19 390	0	5 195
Tableau 2	34 452	0	4 800
Totaux	53 842	0	9 995

TABLEAU DES SURFACES n°2			
N° du lot	Surface (m ²)	Surface de plancher existante (m ²)	Surface de plancher maximale (m ²)
35	502	0	150
36a	391	0	145
36b	391	0	145
37	391	0	145
38	391	0	145
39	503	0	160
40	466	0	150
41	570	0	160
42a	657	0	160
42b	544	0	160
43	466	0	150
44	458	0	150
45	304	0	140
46	304	0	140
47	304	0	140
48	304	0	140
49	305	0	140
50	406	0	150
51a	403	0	150
51b	401	0	150
52	365	0	150
53	514	0	150
54	672	0	160
55	618	0	160
56	737	0	160
A	574	0	150
B	664	0	150
C	537	0	150
D	537	0	150
E	517	0	150
F	614	0	150
G	570	0	150
57	117	0	0
58a	11	0	0
58b	1	0	0
59	18 943	0	0
Totaux	34 452	0	4 800

Superficie moyenne des lots : 769 m²

Superficie moyenne des lots constructibles : 527 m²

Préambule : tout dossier de demande de Permis de Construire sur un lot du lotissement objet des présentes devra être présenté à Monsieur l'Architecte Conseil de la Ville de SAINT ROMAIN DE COLBOSC avant son dépôt officiel en Mairie.

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 AUd 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 **66 parcelles** de terrain à bâtir dont les surfaces approximatives (environ 500 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 56 inclus et de A à G inclus sont destinés à recevoir des maisons individuelles.

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, dont deux places extérieures, 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 thuyas, lauriers, pyracanthas et berbérís sont interdits.

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.

Les couvertures autorisées seront : l'ardoise naturelle ou de synthèse 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

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

11.4.2 La pose des clôtures n'est pas obligatoire. 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 :
Haie d'essences locales (hauteur max. 1.80 m) plantée à 0.60m environ de la limite. Cette haie sera soigneusement entretenue. Elle pourra être doublée **d'une clôture de couleur sombre, posée à 0,80m en retrait de l'alignement** (hauteur max. 1.20 m). Le thuya est interdit.
Dans le cas d'utilisation de brique en pilier de 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 bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits.
- En limite séparative de parcelles :
Clôture de couleur sombre (hauteur max. 1.80m) doublé d'une haie champêtre (hauteur max 2.00m) plantée à 0.50m de celui-ci. La haie sera soigneusement entretenue. Les persistants ne devront 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.

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 56 inclus et de A à G inclus**, dont la subdivision, en vue de construire, est interdite.

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. **Comme indiqué dans le PLU, des aménagements autres peuvent être retenus pour tenir compte des volumes bâtis et de la configuration des parcelles.**

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.

6.3 Concernant les lots 5 à 9, une partie de façade du bâtiment à construire sur le lot devra se trouver sur l'alignement (ligne symbolisée en rouge au Règlement Graphique (PA10), ceci afin de respecter la continuité du bâti existant dans l'« Allée de Seine ».

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 contigus 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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 6m à l'égout de toiture et 12m au faîtage.

10.2 Constructions secondaires

Pour les annexes et garages isolés la hauteur maximale est fixée à 3m à l'égout. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 6,50m 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).

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

11.1.2 Percements

Il ne pourra y avoir plus de trois formats d'ouvertures différents par façades, hormis la porte de garage, porte d'entrée et porte de service. 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 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.