

216 Route de Neufchatel
76420 BIHOREL

DEPARTEMENT DE LA NORMANDIE
COMMUNE DE SAINT-ROMAIN-DE-COLBOSC

Lotissement de 4 parcelles

PA 10 – Règlement du lotissement

Règlement du lotissement – PA10

1.1 Introduction

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

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

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 Np 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 13 articles du P.L.U. auxquels vient s'ajouter un article 14 concernant les possibilités maximales d'occupation du sol

Afin de maintenir une cohésion architecturale dans le hameau de Saint Laurent, le présent règlement est calqué sur le règlement du lotissement « Le Saint Laurent » situé en face de la présente opération.

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.

1.2 Dispositions

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 :

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 – PA10)

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 – L'assainissement des eaux usées sera réalisé par un dispositif d'assainissement autonome.

4.3 - 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 5m³ pour 100m² de surface imperméabilisée, avec un temps de vidange compris entre 24 et 48h.

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 masserenseigné.

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

Article 5 - Caractéristiques des terrains.

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

Les terrains constructibles sont constitués des lots 1 à 4, 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.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies.

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 5, la surface maximale de plancher et d'emprise au sol affectées, figurent au tableau du règlement graphique (plan PA4 – PA10), 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 est de 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 Proportionnalité des bâtiments

Sur les lots 1 et 2, la longueur du bâtiment principal devra être au moins 1,5 fois plus grande que sa largeur.

11.2 Façades

11.2.1. 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 clins de bois (sauf en cas d'implantation en limite séparative).

11.2.2 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.

11.3 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.

11.4 Imperméabilisation des terrains

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la superficie des surfaces imperméabilisées sera limitée de la façon suivante :

- Lots 1 et 2 : imperméabilisation de 15% maximum de la superficie du terrain, hors emprise des constructions.
- Lots 3 et 4 : imperméabilisation de 25% maximum de la superficie du terrain, hors emprise des constructions.

11.5 Toitures

Les axes des faitages principaux devront suivre les indications du plan de règlement graphique (PA4 – PA10)

Les toitures seront à 2, 3 ou 4 pentes :

- égales ou supérieures à 45° par rapport à l'horizontale pour les pentes principales des bâtiments des lots 1 et 2.
- égales ou supérieures à 40° par rapport à l'horizontale pour les pentes principales des bâtiments des lots 3 et 4.

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.

11.5 Portails et clôtures

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

11.5.1- Les portes de garages et les portails sur rue seront réalisés en bois ou en métal de couleur sombre.

11.5.2- 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) sans soubassement.

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) sans soubassement. Cette clôture pourra être doublée d'une haie champêtre (hauteur max. 2.00m) plantée à 0,50m minimum de celui-ci. Cette clôture et cette haie seront mitoyennes, réalisées à frais commun et 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.

Article 12 - Stationnement des véhicules :

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

Pour chaque parcelle, il sera obligatoirement aménagé au minimum 2 places de stationnement en dehors des espaces publics du lotissement.

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.

13.3 – Au moins un arbre fruitier sera planté sur chaque lot.

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 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 4, la surface maximale de plancher et l'emprise au sol affectées,

Lots	Surfaces en m ²	Emprise au sol	Surface de plancher en m ²
1	682	180	250
2	780	180	250
3	900	180	250
4	815	180	250
5	7880	1000	0
6	81	0	0

7	106	0	0
8	105	0	0
9	103	0	0
10	114	0	0

Nota : surfaces des lots approximatives, sous réserve du bornage contradictoire