

■ PA.10a Règlement écrit

SOMMAIRE

1- Accès au lot.....	3
2- Stationnement sur les parcelles	3
3- Desserte par les réseaux	3
4- Gestion des ordures ménagères (OM) et des ordures ménagères recyclables (OMR) :.....	4
5- Zone constructible du bâti.....	4
6- Constructions et façades	4
7- Matériaux	4
8- Toitures.....	5
9- Clôtures	5
10- Eaux pluviales des lots.....	6
11- Servitudes	6
12- Végétations.....	6

Le présent règlement écrit du lotissement définit les règles d'urbanisme **complémentaires** imposées aux constructions à réaliser à l'intérieur du périmètre du lotissement.

Ce lotissement se situe en zone ZC1 de la carte communale de COLOGNE.

Ce règlement et le plan graphique l'accompagnant est une partie du dossier de Permis d'Aménager soumis à l'approbation de l'autorité administrative. Il doit être rappelé dans tous les actes d'attribution des lots, ou portant transfert de propriété, portant sur les parcelles déjà construites ou non, par voie de reproduction intégrale.

Ce lotissement se compose de 23 lots. **Le lotissement est destiné exclusivement à des constructions à usage d'habitat.**

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative et notamment du présent règlement écrit, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L.442-10 ou L.442-11 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement comprend 1 annexe :

- **Annexe 1 : règlement graphique PA.10b**

1- Accès au lot

L'accès véhicule du lot doit être réalisé à l'emplacement prévu par le lotisseur figurant au plan de composition (PA 4).

Il ne sera jamais réalisé devant les stationnements communs, les candélabres d'éclairage public, les espaces verts communs ou les coffrets de distribution d'énergie et télécom équipant le lot.

Il doit être adapté à la nature et à l'importance des usages qu'il supporte et aménagé de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

2- Stationnement sur les parcelles

Chaque lot devra disposer obligatoirement face aux accès, d'un emplacement permettant de disposer de deux places de stationnement en dehors des bâtis projetés. Cette aire devra être réalisé en béton balayé et sera mentionné au permis de construire de chaque acquéreur.

3- Desserte par les réseaux

Tous les branchements des constructions aux réseaux doivent impérativement être raccordés aux coffrets ou tabourets réalisés par le lotisseur pour chaque lot (adduction d'eau potable, assainissement eaux usées et eaux pluviales, électricité, téléphone).

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales des constructions doivent être raccordés aux réseaux publics selon un système séparatif. Les côtes d'altitudes des plateformes du rez-de-chaussée des constructions doivent permettre dans tous les cas l'évacuation gravitaire des eaux usées vers les collecteurs. En cas d'impossibilité, le dispositif de relevage sera réalisé aux seuls frais de l'acquéreur du lot.

4- Gestion des ordures ménagères (OM) et des ordures ménagères recyclables (OMR) :

Le mode de collecte des déchets ménagers est une collecte collective par apport volontaire au point de collecte le plus proche. Il sera mis en place un point de collecte des ordures ménagères au droit de l'entrée du lotissement à l'Est.

5- Zone constructible du bâti

Les constructions devront obligatoirement respecter les zones portées sur le règlement graphique PA.10b.

6- Constructions et façades

La composition des façades n'est pas réglementée par le présent document. Toutefois, les constructions devront respecter les attentes locales dans la zone en matière d'architecture et de composition de façades.

Les annexes des habitations et les garages devront être composés en harmonie avec le bâtiment principal.

Les éléments techniques tels que les appareils de climatisation, VMC, antennes, devront être intégrés dans la construction et détaillés sur la demande de permis de construire :

- Les appareils de climatisation apparents sur les façades sont interdits. Ils devront être posés au sol ou sur une toiture et masqués par un cache climatiseur en bois, métal ou autre, en harmonie avec la façade ou, intégrés dans le volume bâti ;
- Les citernes de récupération des eaux de pluies le cas échéant doivent être intégrées au bâtiment en général ou aux aménagements paysagers de la parcelle ou enterrées.

7- Matériaux

Les enduits seront talochés fin, projetés fin ou grattés fin. Les enduits de finition écrasés sont proscrits. Les teintes seront compatibles avec les teintes du bâti traditionnel. Les enduits de teintes blanc pur, anthracite, « *provençales* » ou « *méditerranéennes* » (jaune, vert, bleu, ...) sont proscrits.

Les matériaux contemporains sont admis en fonction de la composition architecturale.

L'emploi de bardage en bois est autorisé en fonction de la composition architecturale et ne pourra être employé que de manière ponctuelle.

Jusqu'à deux couleurs plus vives ou des textures ou des parements peuvent être utilisés ponctuellement dans certaines parties de la construction pour renforcer les jeux de volume ou les encadrements des ouvertures.

La teinte des éléments de zinguerie (gouttières, chéneaux, habillages de rives, descente d'eau pluviale, ...) devra être obligatoirement soit naturel (zinc), soit de couleur RAL 7035 aluminium. Les teintes sombres sont proscrites pour limiter le contraste avec les enduits.

Dans le cas des clôtures sur voies et espaces communs (**voir article 9 du présent règlement**), la teinte est imposée pour obtenir une homogénéité du lotissement : la référence devra être respectée pour atteindre un résultat cohérent.

8- Toitures

Les toitures principales (bâti principal) seront réalisées en tuiles courbes (les toits plats sont proscrits), les caractéristiques suivantes sont à respecter :

- Tuiles canal ou romane en terre cuite, de teinte homogène rouge ou ocre-rouge. Les tuiles noires ou anthracites sont interdites. Le panachage des teintes est également interdit ;
- Les pentes devront être comprises entre 30 et 35 %.

Pour les autres formes de toiture (toiture terrasse, pergola, auvent, verrières ...) se référer au règlement d'urbanisme en vigueur.

9- Clôtures

Les éléments composants les clôtures devront être de la plus grande simplicité, en harmonie avec l'aspect des façades.

- 1- Les clôtures à l'alignement des voies, **ou espaces verts sur voies** :

Les clôtures seront constituées par un mur impérativement enduit d'une hauteur de 0,60 mètre (hors soutènement), **de teinte beige ou grège (blanc proscrit)** surmonté d'un grillage à maille verticale de 1 mètre, **de teinte grise ou noire**. La hauteur totale de la clôture sera de 1,6 mètres.

Un mur plein de 1,6 mètre de hauteur, sur une longueur totale limitée à 2 mètres, sera autorisé pour intégrer les coffrets techniques.

- 2- Autres clôtures

Les clôtures situées le long des espaces verts (hors alignement sur voie) ou limites séparatives des lots seront doublées d'une haie vive et constituées :

- Soit de **grillages en panneaux rigides de teinte grise ou noire**
- Soit identiques à celles définies au premier paragraphe de l'article

Les murs pleins sont interdits.

10- Eaux pluviales des lots

Les eaux pluviales des parcelles seront collectées de façon individuelle dans des ouvrages de stockage (citerne ou tout autre dispositif) à la charge des acquéreurs du lot, d'un volume de 3m³ avec un débit de fuite de 0,5 l/s. Les eaux régulées ainsi que le trop plein seront raccordées par les acquéreurs aux boîtes de branchement mises en place.

11- Servitudes

Le lot 16 est grevé d'une servitude de passage pour le réseau d'eaux pluviales.

Le lot 16 est grevé d'une servitude de passage pour le réseau d'eaux usées.

12- Végétations

Pour chaque lot, les acquéreurs devront obligatoirement planter à minima un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre.

La plantation des arbres devra être réalisée dès la fin du chantier de la construction principale.

Les essences des arbres devront être locales : les acquéreurs peuvent s'appuyer sur la liste des végétaux de l'association Arbres et paysages d'autan pour faire un choix.

La position des plantations sur les lots devra respecter les articles 671 et 672 du Code Civil.