

PA 10 – Règlement

document à prendre en compte.

Annexé à la demande de PA modificatif déposée le 30/01/2023, en cours d'instruction.

PREAMBULE

Conformément à l'article L 442-14 du code de l'Urbanisme, pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement, les permis de construire sont instruits sur la base du document d'urbanisme en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager.

En l'occurrence, le document d'urbanisme est le PLU de Coulommès-la-Montagne, les règles d'urbanisme applicables étant, celles de la zone AUa.

En plus du droit des tiers, des règles générales d'urbanisme et du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coulommès-la-Montagne, le présent règlement, particulier au lotissement « L'Ecrin d'Artémis », a pour objet de fixer des règles d'urbanisme supplémentaires.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

D'autre part, le lotissement est concerné par un périmètre de protection des Monuments Historiques, en l'occurrence, l'église de Coulommès-la-Montagne. Le permis de construire sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Le présent règlement s'inspire de ses prescriptions.

Pour information, l'ABF peut vous accompagner dans l'établissement de votre projet de construction, ses coordonnées sont :

UDAP – 38 rue Cérés – BP 2530 – 51081 REIMS Cedex.

Mail : udap.marne@culture.gouv.fr.

Article 1 : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les constructions à usage artisanal sont interdites.

En plus de l'occupation à titre d'habitation, il est autorisé d'installer dans les constructions une activité professionnelle dite libérale.

Les maisons exposition ou témoin sont autorisées.

Article 2 : RESEAUX ET VOIRIE

A l'intérieur des lots, tous les réseaux devront être réalisés en souterrain et suffisamment dimensionnés

EAU POTABLE :

Chaque lot disposera d'un abri compteur mis en place par le lotisseur.

La fourniture et la pose du compteur sera à la charge de l'acquéreur du lot qui devra en faire la demande auprès du service compétent.

EAUX USEES :

Les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement des Eaux Usées placé sous la voie nouvelle, par rejet dans le regard de branchement EU positionné devant ou au fond du lot concerné.

Chaque acquéreur devra prévoir la mise en place d'un clapet anti-retour visitable en domaine privé (dans le sous-sol ou le vide sanitaire par exemple).

EAUX PLUVIALES:

Les eaux pluviales des toitures devront faire l'objet d'une infiltration dans la parcelle. Le dispositif prévu devra être mentionné sur la demande de permis de construire. Le système d'infiltration et ses accessoires : canalisations d'évacuation, descente de gouttières, regards d'eau pluviale, devront faire l'objet d'un nettoyage régulier annuel.

Les eaux pluviales provenant des stationnements privés et de toute autre surface imperméabilisée seront également infiltrées dans le lot. (Article 7)

VOIRIE (RAPPEL DU CAHIER DES CHARGES):

Les règles de l'art imposent que la pose des bordures se fasse avec un épaulement en béton. Au cas où la bordure est posée en limite du lot, le futur acquéreur devra accepter l'épaulement qui sera en excroissance sur sa propriété. Il pourra le percer pour poser ses piquets de clôture ou s'appuyer dessus pour monter son mur.

Article 3 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter au plan PA.4 du permis d'aménager, plan de composition faisant fonction de règlement graphique.

Le lotissement comprend 16 lots maximum.

Pour information, le cahier des charges prévoit qu'un même lot ne peut être bâti que d'une seule maison d'habitation ne contenant qu'un seul logement, et de dépendances non habitables.

L'acquéreur de plusieurs lots contigus peut construire à cheval sur la ou les limites séparatives intérieures à la parcelle obtenue, qui sera alors considérée comme un seul lot au regard du paragraphe ci-dessus.

Toute subdivision de lot est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les propriétaires indivis ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil, pour déroger à ce principe.

PA 10 – Règlement

Article 4 :ASPECT DES CONSTRUCTIONS

PRÉAMBULE

Pour permettre le dépôt du Permis de Construire, le lotisseur fournira au Demandeur avec le certificat d'équipement, un plan établi par un Géomètre Expert, indiquant les points de niveau à l'intérieur du lot. Ces points de niveau devront être utilisés pour l'insertion du projet de construction(s) et ils serviront de base au Service Instructeur pour vérifier le respect du règlement du PLU et du présent règlement du lotissement.

TERRASSEMENT – ALTIMÉTRIE

La dalle de Rez-de-Chaussée des constructions sera implantée au niveau du terrain naturel (TN) avec une tolérance telle que figurant dans le tableau ci-dessous.

N° lot	Tolérance maximale par rapport au TN	Cote NGF max
1	+1,00m	
2	+/- 0,50m	
3	+1,40m	
4	+1,70m	161,00
5	+2,25m	160,15
6	+1,65m	159,65
7	+1,50m	159,40
8	-0,85m	
9	-0,70m	
10	+1,25m	
11	+0,65m	
12	+1,35m	
13	+0,90m	
14	+1,56m	
15	+1,15m	
16	+0,73m	

Les exhaussements et affouillements des sols ne sont autorisés qu'au droit des constructions, les constructions devront s'intégrer au TN.

La dalle d'une annexe, telle qu'un garage, peut être implantée à une altitude différente de celle de la construction principale, même si les deux constructions sont accolées.

VOLUME DE LA CONSTRUCTION ET COUVERTURE

Les volumes suivants sont autorisés :



Les toitures plates (végétalisées ou non) ne sont autorisées que pour les volumétries secondaires.

Les toitures à 4 pans et les croupes ou demi-croupes ne sont pas autorisées.

Les toitures à double pan seront recouvertes de petites tuiles plates ou de tuiles à cote (type Huguenot H14 ou équivalent) en terre cuite de ton rouge flammé/nuancé ou d'ardoise naturelle en harmonie avec les constructions traditionnelles.

Les retours en L sont possibles à l'arrière avec un faitage identique ou plus bas que celui du bâti sur rue (pas de pignon sur rue).

Les faitages peuvent être de hauteurs différentes. De même les volumes bâtis peuvent être décalés (distinction volume habité – volume garage).

Enduit

Pour les constructions avec volumétries couvertes à deux pans parallèles à la rue, les murs de façades seront recouverts d'enduits de teinte similaire aux pierres naturelles locales. Ces enduits seront « grattés, fin, taloché ou légèrement brossé » et devront respecter le nuancier de l'UDAP joint en annexe.

Pour les constructions avec des volumes couverts en toiture terrasse, le plus petit volume devra recevoir, sur la façade, un matériau naturel type bois, pierre, brique... Les matériaux d'imitation sont interdits.

PA 10 – Règlement

Menuiserie et volet

Pour les menuiseries extérieures (y compris tablier et lame de volet roulant), le PVC imitation bois et les teintes blanc, gris anthracite et noir ne seront pas acceptées.

Les couleurs des Menuiseries fenêtres et volets ainsi que porte et porte de garage devront respecter le nuancier de l' UDAP joint en Annexe 1.

Les volets roulants sont autorisés, sous réserve de réaliser les coffrets intégrés dans la maçonnerie, non visible de l'extérieur.

Article 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3.00m de l'emprise des voies ouvertes à la circulation des véhicules, sauf emprise des parkings privés.

Les abris de jardin devront être implantés à l'arrière des maisons d'habitation.

Toutes les constructions précaires ou préfabriquées et celles du type poulailler ou clapier destinées à l'élevage sont interdites.

Il est rappelé que tout système extérieur à une construction mais contribuant au fonctionnement de celle-ci (Climatisation, aérotherme, pompe, etc..) fait partie de la construction. De ce fait il doit respecter les distances d'implantation prévues au PLU de Coulommès-la-Montagne.

Article 6 : CLÔTURE

Le plan de composition PA 4 indique pour chaque lot, le type de clôture à installer sur les limites :

- **Limite surlignée d'un trait bleu** : un mur bahut d'une hauteur de 0.80m ou 1m surmonté ou non d'une grille à barreaudage simple vertical, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.

Le mur sera recouvert d'un enduit ton pierre.

- **Limite marquée d'un rond vert (séparatives et fonds de parcelles)** : grillage doublé ou non d'une haie vive avec dispositif occultant autorisé s'il est en matériaux naturels.
- **Limite tireté d'un trait rose** : grillage doublé ou non d'une haie vive (occultant interdit)

Pour préserver et encourager la biodiversité locale, toutes les clôtures (murets et grillages) devront comprendre tous les 10 m un dispositif (percée de 13cm*13cm) permettant le passage des petits animaux., sauf pour les clôtures en limites séparatives, si elles sont constituées d'un grillage à mailles larges.

Les portails et portillons seront en métal de teinte sombre. Les vantaux ne pourront pas s'ouvrir côté voie publique.

Les haies seront composées avec des essences locales (voir exemples en annexe du règlement). Les Thuyas en alignement continu sont interdits.

L'emploi de coupe-vent tissés plastifiés fixés sur grillage, de grilles dites décoratives en béton moulé et de motifs en fer forgé fantaisies, d'éléments tels que roue de chariot, pupitre à champagne, etc.... est également interdit.

PA 10 – Règlement

Article 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement est interdit en dehors des emplacements réservés à cet effet.

Une aire privative de stationnement pour deux véhicules sera aménagée par les acquéreurs à l'intérieur du lot. Les emplacements de ces aires figurent au plan de composition PA.4, et seront obligatoirement respectés.

En cas de réunion de deux lots en un seul lot constructible, une seule des deux aires pourra être conservée. Dans ce cas, l'aire pourra être déplacée sur un autre emplacement que celui prévu au plan de composition, si le lotisseur confirme qu'il est techniquement possible de le faire.

Ils auront une pente maximum de 5 % orientée vers la parcelle ou vers la voie. Pour cela, l'acquéreur devra prévoir le recueil des eaux pluviales de son parking privé avec celles issues de son lot. La gestion de ces eaux se fera sur le lot par l'intermédiaire d'ouvrage(s) d'infiltration suffisamment dimensionné(s).

Ces aires seront aménagées par les acquéreurs et devront être obligatoirement revêtues soit en enrobé, en pavés, en dalles, ou en béton. Les matériaux pulvérulents de type cailloux, grave, gravillons...sont strictement interdits.

La finition de cette aire devra être indiquée dans le permis de construire. Ainsi, l'aire devra être réalisée pour que la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de construction de l'habitation (D.A.A.C.T.) envoyée en mairie en fin de travaux, soit valable.

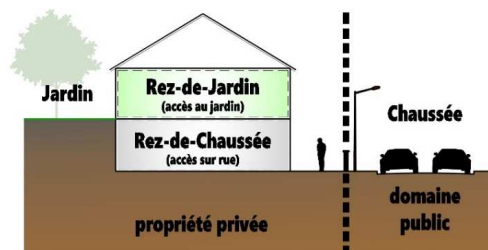
L'acquéreur s'assurera de la bonne tenue de son parking surtout par rapport à la parcelle voisine, s'il a modifié l'altimétrie du terrain naturel..

Pour toute activité autorisée devant recevoir du public, les stationnements nécessités par la réception de ce public devront être réalisés sur le lot.

Article 8 : ACCES, SOUS-SOLS ET GARAGE

Tous les accès, qu'ils soient de garage ou piétonnier, devront se faire depuis les aires désignées à l'article 7 ci-dessus et indiquées au plan de composition PA.4.

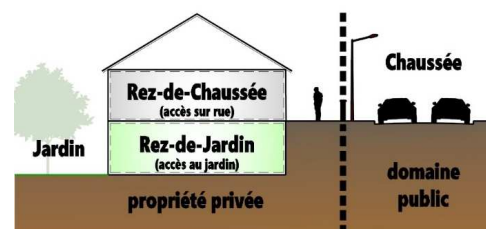
Les garages en sous-sols sont interdits, sauf pour les lots 1 à 3 et 10 à 15 (exemple de construction avec garage en sous-sol s'intégrant à la topographie du terrain)



Pour les lots 4 à 9 et 16, les sous-sols avec accès piétons uniquement sont autorisés.

Si un accès piéton est créé par l'extérieur, ils sera positionné à l'arrière de la construction.

Pour les lots 4 à 7 et 10, ces sous-sols pourront prendre la forme de rez-de-jardin orientés vers le fond de la parcelle. Aucun accès de rez-de-jardin en façade n'est autorisé.



Tous les sous-sols pourront être admis sous réserve, à la charge de l'acquéreur, de la production d'une attestation de vérification de l'absence d'eau, à l'emplacement de la future construction, sur la profondeur de l'ouvrage projeté.

Dans le cas de présence d'eau, le sous-sol ne sera admis que si le demandeur du Permis de Construire atteste de la mise en place d'une étanchéité ou d'un système d'évacuation des eaux nuisibles.

PA 10 – Règlement

Article 9 : ESPACES VERTS D'ACCOMPAGNEMENT

En complément des espaces verts communs aménagés par le lotisseur, chaque acquéreur devra agrémenter sa parcelle de verdure et planter des arbres à haute tige à raison d'un arbre minimum pour 200 m² de terrain libre de construction avec un minimum de 2 arbres par lot. Les acquéreurs privilégieront des essences et espèces locales. (Annexe 2).

Rappel : Les distances de plantation, par rapport aux limites, devront respecter l'article 671 du code civil.

De plus et conformément au plan de composition, les parcelles 1 à 9, 15 et 16 sont grevées d'une zone non aedificandi agrémentée d'une haie à entretenir et conserver. Les lots 2, 4, 10, 11 et 15 sont pourvus d'un arbre gîte. Il est strictement interdit, sauf contraintes liés à la sécurité des biens et des personnes, de les abattre.

Pour rappel, le cahier des charges prévoit que tout élagage et/ou taille des arbres et arbustes et haies, sauf contrainte liée à la sécurité des biens et des personnes, sera proscrit de la mi-mars à la mi-août.

Article 10 : ARCHEOLOGIE

Lors des travaux relatifs à la construction des habitations, toute découverte d'éléments archéologiques dans le terrain devra faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la Commune qui la transmettra au Préfet, (application de l'article L531-14 du code du Patrimoine, portant sur la réglementation des fouilles archéologiques).

Article 11 : DENSITE DES CONSTRUCTIONS

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 4.000m². La surface de plancher maximale constructible par lot est répartie de la manière suivante :

N° lot	SP m ²	N° lot	SP m ²
1	250	9	250
2	250	10	250
3	250	11	250
4	250	12	250
5	250	13	250
6	250	14	250
7	250	15	250
8	250	16	250

PA 10 – Règlement

ANNEXE 1 – nuancier de l' UDAP

Palette des façades		
Les teintes neutres	Les teintes dorées	Les teintes ocrées et rosées
A1 Blanc Morzine ¹ RAL 9001 ²	B1 Blanc Avron ¹ RAL 1013 ²	C1 Beige pyramide ¹ RAL 1015 ²
A2 Beige glaise ¹	B2 Beige Bayaka ¹ 207 Beige clair ³	C2 Blanc Pralognan ¹ 044 Brun clair ³
A3 Beige Silt ¹ 545 Terre d'Arène ³	B3 Beige Jurassique ¹ 203 Cendré beige clair ³	C3 Beige galet ¹ 230 Doré clair ³
A4 Beige Kyanite ¹ 202 Cendré beige foncé ³	B5 Beige Viometin ¹ 212 Terre beige ³	C4 Beige Sablon ¹ 044 Brun clair ³
A5 Beige Liais ¹		C5 Beige Plage ¹ 240 Marron moyen ³
<p>1 - Teintes issues du nuancier Chromatic 2016 2 - Teintes issues du nuancier RAL CLASSIC 3 - Teintes issues du nuancier Weber Terres d'enduits</p>		

Réalisation Alexis Architectes

Palette des fenêtres et des volets		
Les teintes claires	Les teintes moyennes	
D1 Blanc Vars ¹ RAL 9001 ²	D2 Beige Brèche ¹	D3 Beige quartz ¹
E1 Gris coupé ¹ RAL 7047 ²	E2 Beige plage ¹	E3 Brun Cervin ¹
F1 Gris Marcassite ¹ RAL 9002 ²	F2 Brun Murcie ¹ RAL 7032 ²	F3 Vert Bourrache ¹ RAL 7038 ²
G1 Bleu Evoran ¹ RAL 7035 ²	G2 Vert Scarole ¹	G3 Vert Avocat ¹
H1 Gris Boussole ¹	H2 Gris Loup ¹	H3 Gris Windsor ¹

Palette des portes et des ferronneries			
J1 Brun Bourbon ¹ RAL 8002 ²	J2 Rouge Baigorry ¹ RAL 8012 ²	J3 Rouge Bayonne ¹ RAL 8015 ²	J4 Brun Millevach ¹ RAL 8019 ²
K1 Beige Corindon ¹ RAL 1019 ²	K2 Gris Bombay ¹ RAL 7043 ²	K3 Brun Pasco ¹ RAL 7006 ²	K4 Marron Goa ¹
L1 Vert kaki ¹ RAL 6013 ²	L2 Vert Sophora ¹	L3 Ombre Pelvoux ¹ RAL 7039 ²	L4 Gris Belgrade ¹ RAL 7022 ²
M1 Vert Arundo ¹	M2 Vert jura ¹	M3 Gris Taunus ¹ RAL 7010 ²	M4 Vert Tibet ¹ RAL 6009 ²
N1 Bleu Tahoe ¹	N2 Bleu Sorong ¹ RAL 5003 ²	N3 Bleu Corinthe ¹ RAL 5011 ²	N4 Noir ¹ RAL 9011 ²

PA 10 – Règlement

ANNEXE 2 – Liste des essences arbustives et arborées préconisées par le Parc Naturel de la Montagne de Reims

ESSENCES ARBUSTIVES

Aubépine épineuse	Crataegus laevigata
Aubépine monogyne	Crataegus monogyna
Camerisier à balais	Lonicera xylosteum
Cerisier de Sainte Lucie	Prunus mahaleb
Cornouiller mâle	Cornus mas
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Eglantier	Rosa Canina
Fusain d'Europe	Euonymus europaeus
Genévrier commun	Juniperus communis
Lierre	Hedera helix
Néflier commun	Mespilus germanica
Nerprun purgatif	Rhamnus cathartica
Noisetier	Corylus avellana
Prunellier	Prunus spinosa
Sureau noir	Sambucus nigra
Troène commun	Ligustrum vulgare
Viorne lantane	Viburnum lantana
Viorne obier	Viburnum opulus

ESSENCES ARBOREES

Alisier blanc	Sorbus aria
Alisier torminal	Sorbus torminalis
Aulne glutineux	Alnus glutinosa
Bouleau verruqueux	Betula verrucosa
Charme commun	Carpinus betulus
Chêne pédonculé	Quercus robur
Chêne sessile	Quercus petraea
Erable Champêtre	Acer campestre
Hêtre	Fagus sylvatica
Merisier	Prunus avium
Poirier sauvage	Pyrus pyrastrer
Pommier sauvage	Malus sylvestris
Saule blanc	Salix alba
Saule Marsault	Salix caprea
Sorbier des Oiseleurs	Sorbus aucuparia
Tilleul des bois	Tilia cordata