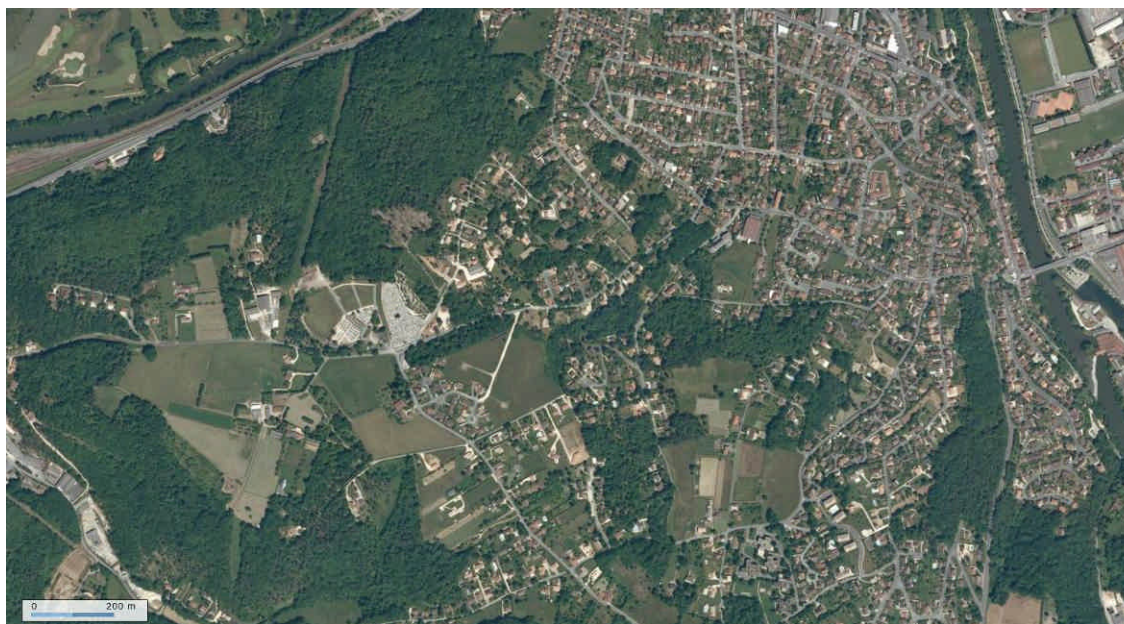


DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

Règlement PA10



AGENCE de MONTAUBAN

Bureau principal
60 Impasse de Berlin
Albasud - B.P. 391
82003 MONTAUBAN Cedex
05 63 66 44 22 Tél
05 63 66 14 92 Fax

AGENCE de GRENADE

Bureau secondaire
11A Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
05 61 82 60 76 Tél
05 61 82 81 98 Fax
urbactis@urbactis.eu
www.urbactis.eu

Département de la Dordogne
Commune de Coulounieix-Chamiers

Edité le 26 Juillet 2012
Dossier n°11576

PA 10 REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Article 1 – Type d'occupation et d'utilisation du sol interdites

Toutes les fonctions à l'exception de l'habitat et des fonctions indiquées à l'article 2.

Article 2 – Type d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les cabinets médicaux et paramédicaux, les commerces de proximité et les locaux à vocation sociale sont autorisés, à condition qu'ils ne créent pas une circulation gênante (livraisons en camion, fréquentation par des véhicules trop nombreux, utilisation trop conséquente des places de stationnement « visiteurs »...) à l'intérieur du quartier.

Les enseignes devront être discrètes.

Les piscines extérieures enterrées sont autorisées. Une épuration naturelle de l'eau est recommandée.

Les déblais / remblais devront se limiter à ce qui est nécessaire pour les constructions et un usage viable des terrains. Les remblais ne pourront aller plus haut que l'altitude maximale du terrain naturel sur la parcelle. Les talus devront respecter un rapport de 3 par 2. Toute autre pente de talus doit être motivée par des études de sol.

Les talus et les murets de soutènement devront être intégralement situés sur la même emprise foncière que les terrains qu'ils soutiennent.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet – Toutes les parcelles ont un accès direct aux voiries du lotissement elles-mêmes connectées au réseau viaire communal.

Lorsque la parcelle est en angle, l'accès automobile se fera prioritairement par la voie la plus importante.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eaux usées et d'eau pluviale sont séparatifs. Les raccordements seront dissociés et identifiés par des couleurs différentes.

Chaque projet devra être équipé d'une citerne d'eau pluviale enterrée d'au moins 3.000 litres (La mairie fournira à l'achat de chaque terrain une citerne de 3.000 à 5.000 litres suivant la taille de la parcelle).

Le réseau d'eau pluviale récoltant les eaux des parcelles privées n'est destiné qu'à recevoir le trop-plein de ces citernes.

La récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques est autorisée sous réserve que les traitements prévus assurent les exigences sanitaires minimales.

Cependant, les lots pourvus de bâtiments à toit plat végétalisé pourront être exempts de cette obligation.

Article 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

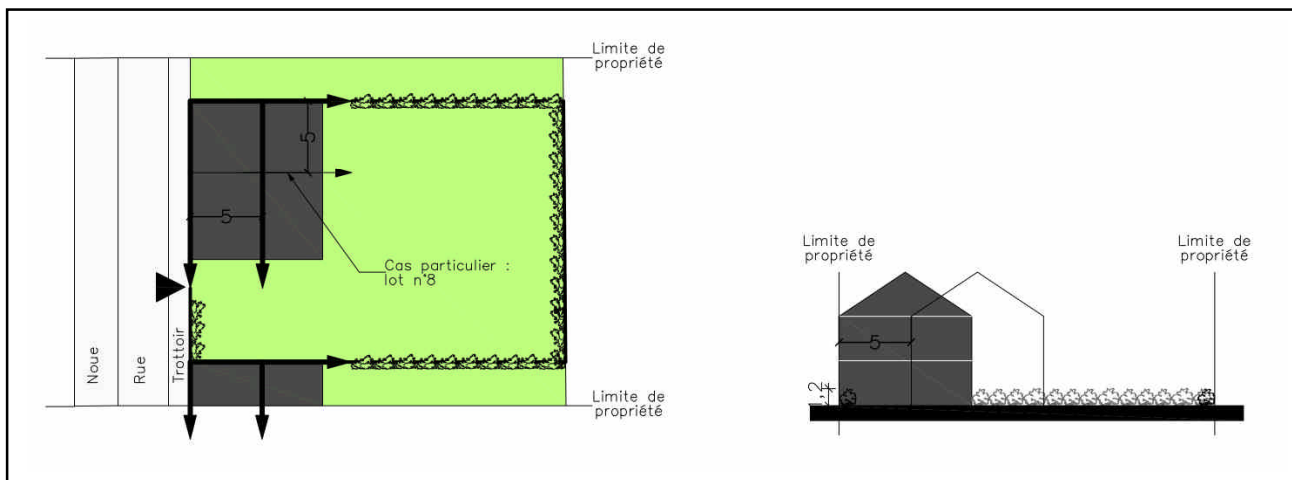
Articles 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments principaux respecteront les emprises constructibles et les prescriptions d'implantation reprises sur le plan-masse du lotissement (l'implantation précise des constructions est donnée à titre indicatif).

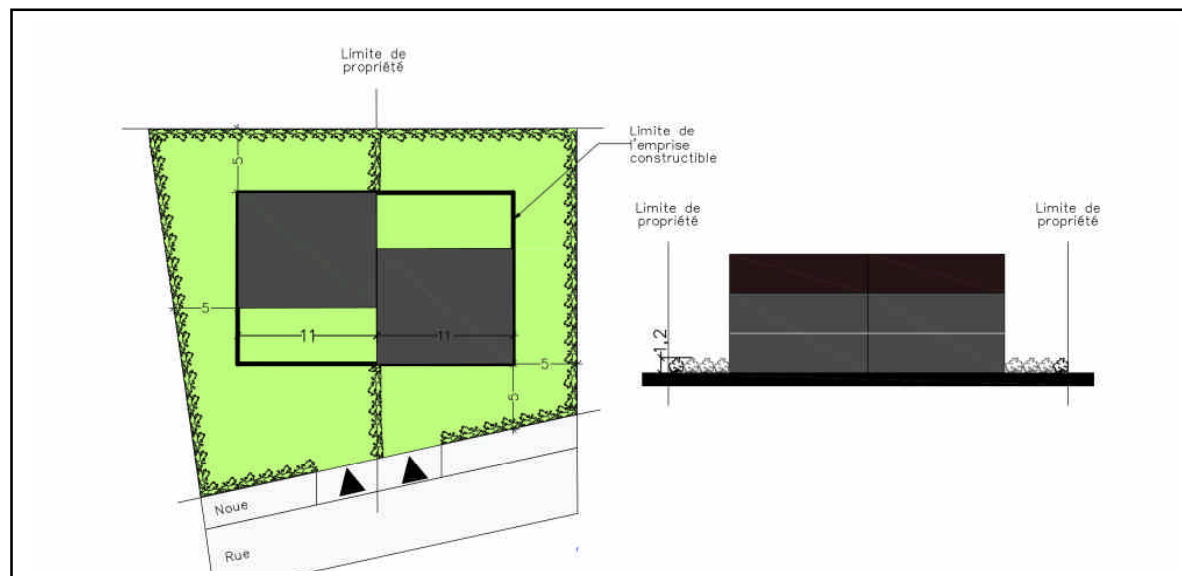
Les bâtiments principaux seront construits à l'alignement avec les voies ou espaces publics, à l'exception des reculs d'alignement indiqués au plan-masse du fait d'une orientation plus favorable souhaitée pour les jardins.

6.1. Lots 1 à 8

Implantations à l'alignement ou en recul de 5m.

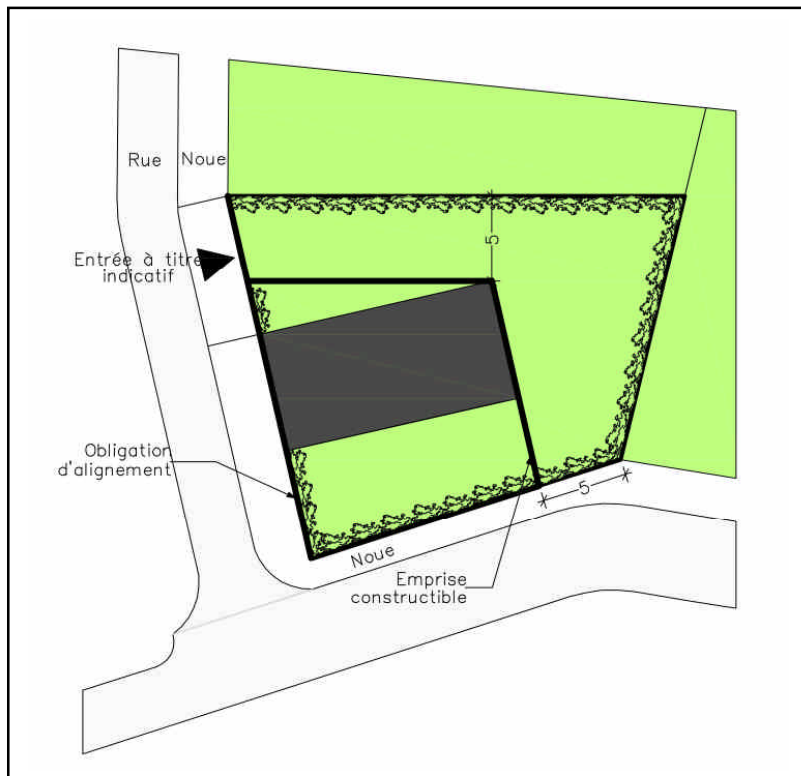
**6.2. Lots 9 et 10**

Pas de construction à l'alignement pour le volume principal.



6.3. Lot 11

Construction à l'alignement en limite ouest.



6.4. Lots 12 et 13

Construction en recul de 12m par rapport à l'alignement (parcelles sans volume secondaire).

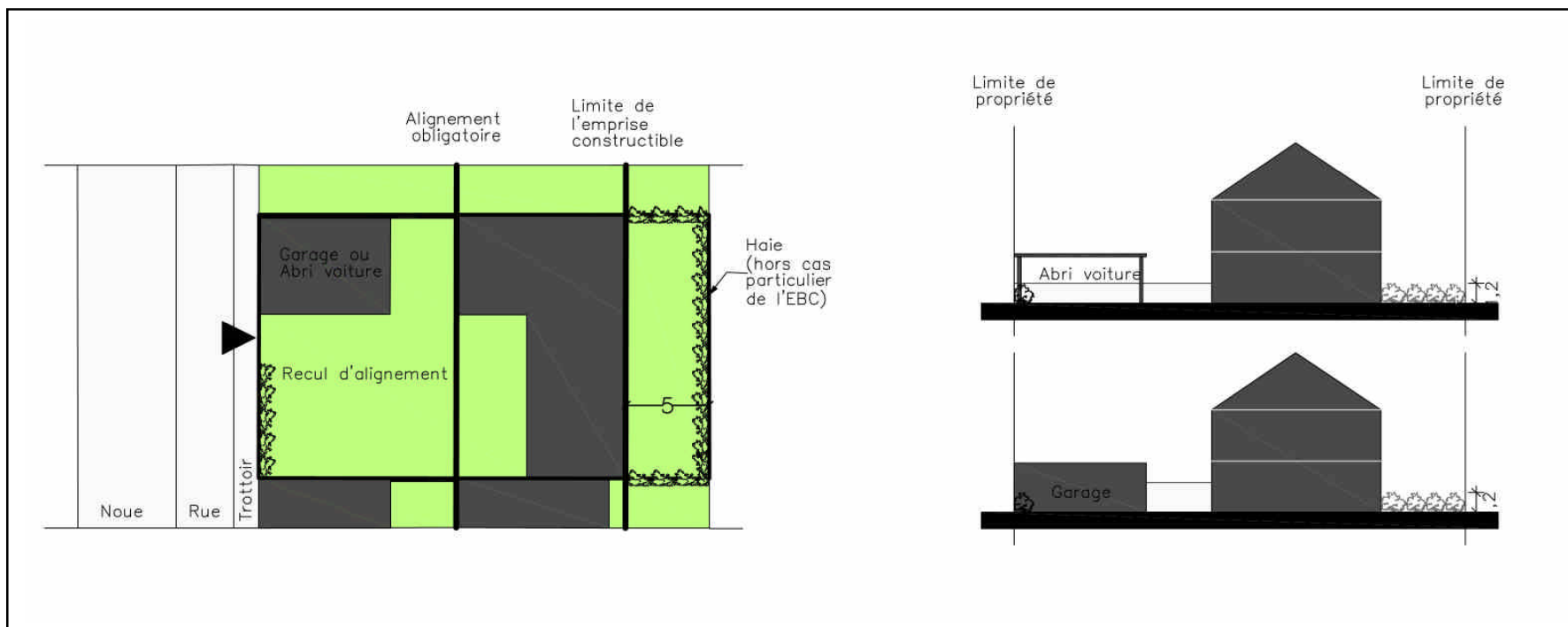


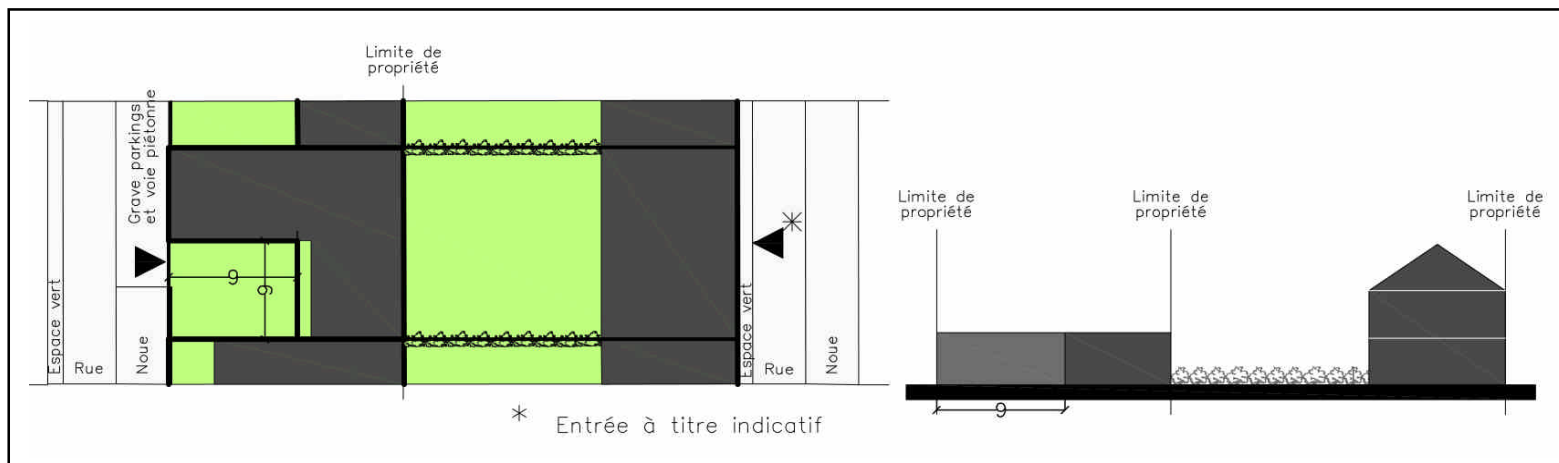
Image concerne les lots 12 à 16.

6.5. Lots 14 à 16

Construction en recul de 16m par rapport à l'alignement (parcelles sans volume secondaire).

6.6. Lots 17 à 21

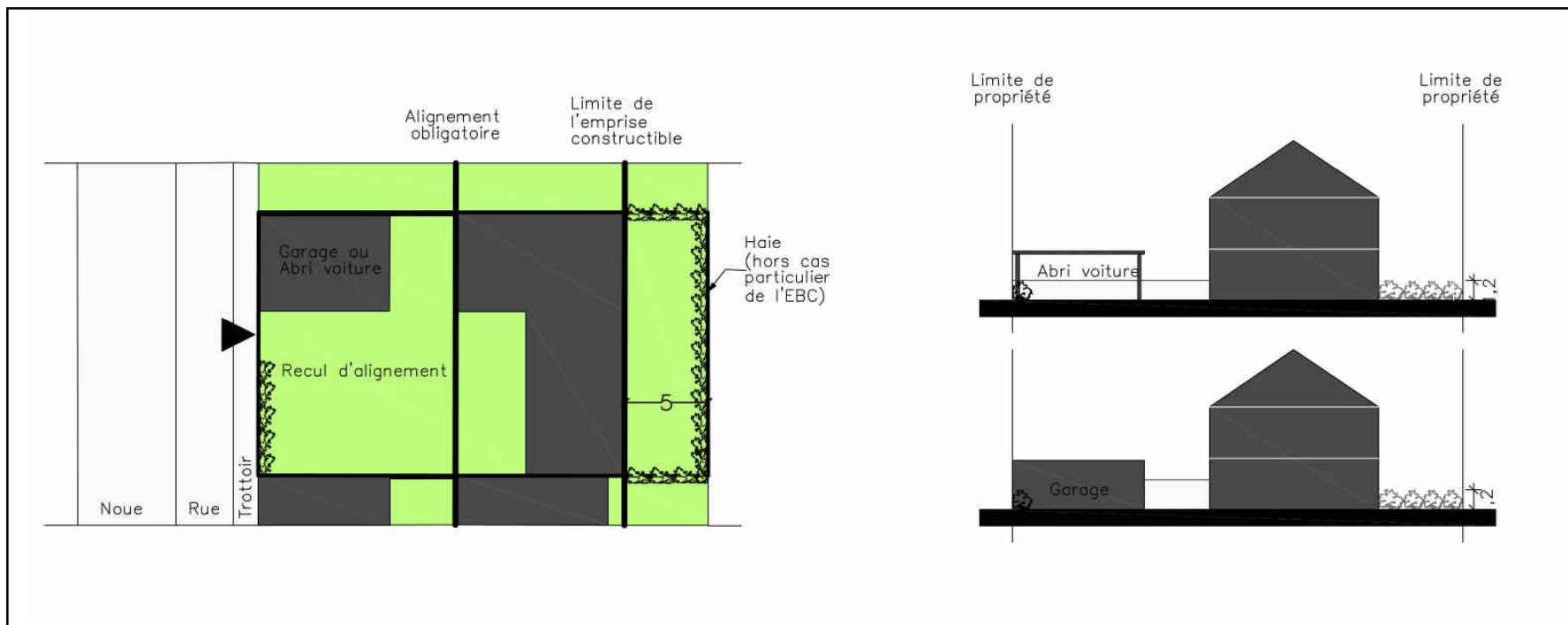
Construction en recul de 12m par rapport à l'alignement.

**6.7. Lots 22 à 25**

Construction respectant un alignement imposé en limite nord de la parcelle. Pour le lot 25, l'alignement en limite ouest est autorisé.

6.8. Lots 26 à 28

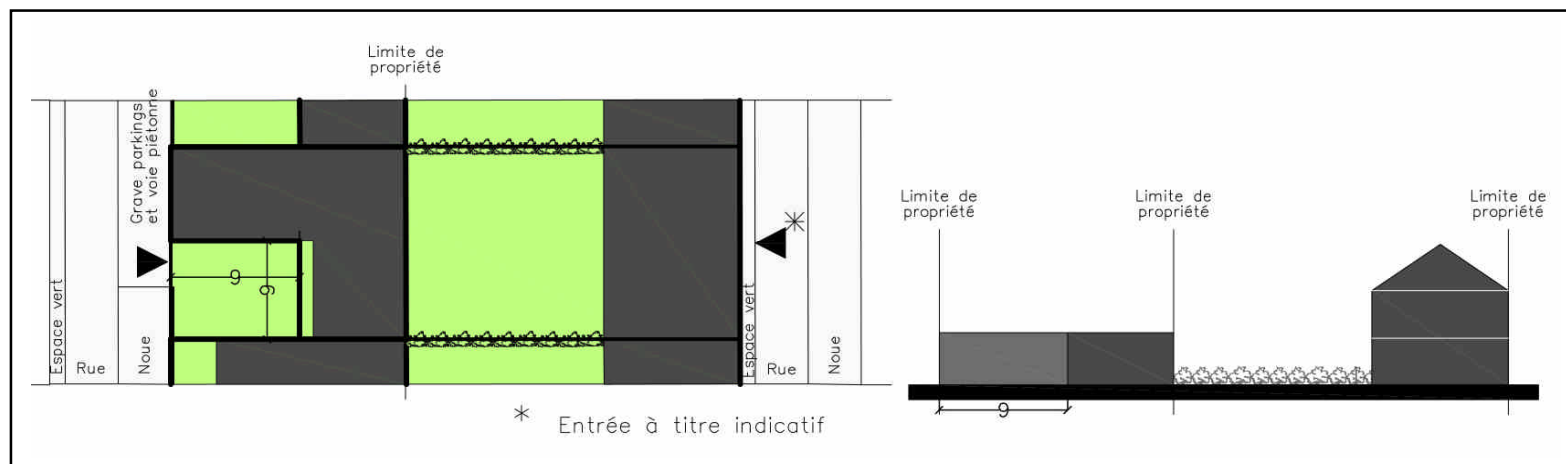
Construction en recul de 14m par rapport à l'alignement (parcelles sans volume secondaire).

**6.9. Lots 29 à 31**

Construction en recul de 14m par rapport à l'alignement (parcelles sans volume secondaire).

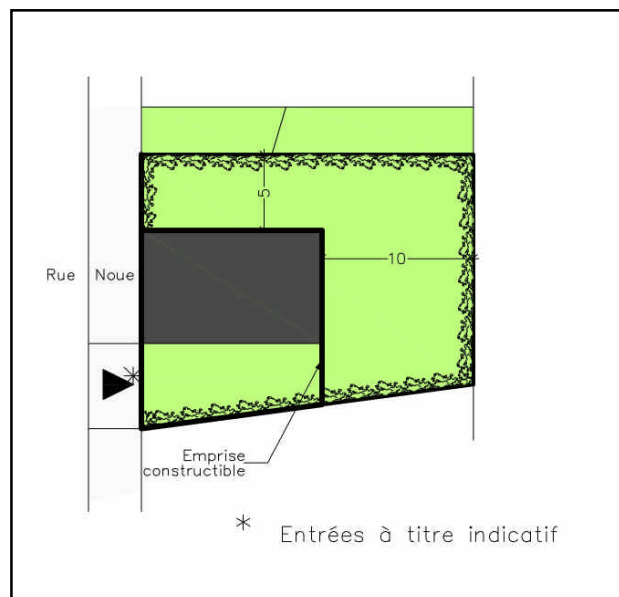
6.10. Lots 32 à 36

Construction à l'alignement.



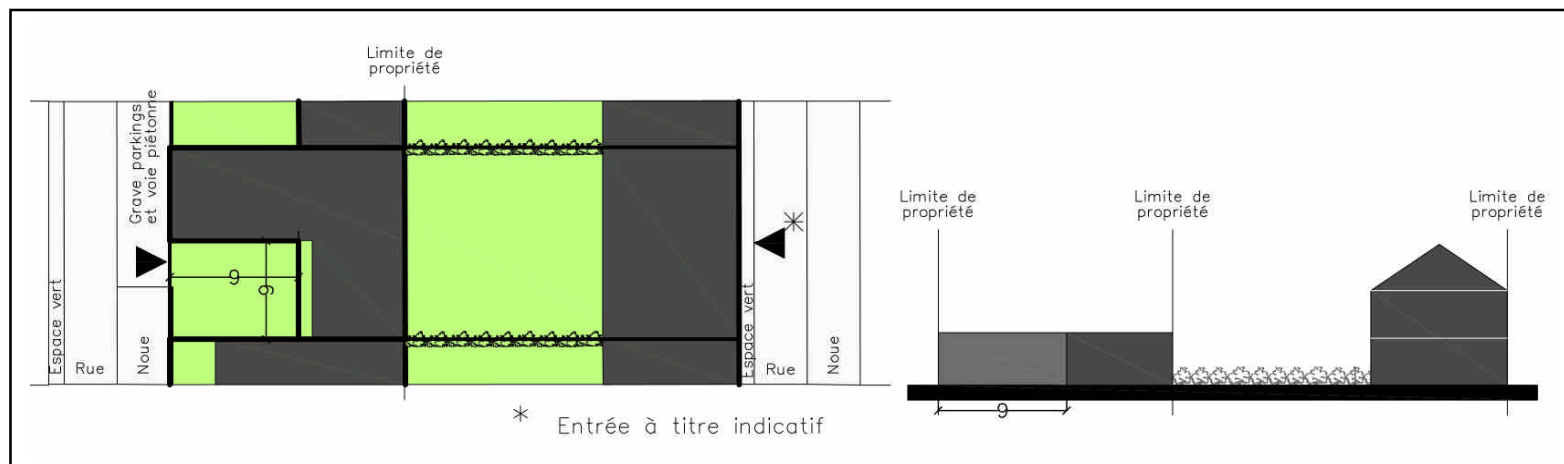
6.11. Lot 37

Construction à l'alignement en limite ouest.



6.12. Lots 38 à 41

Construction à l'alignement.

**6.13. Lots 42 et 43 (maisons à patio)**

Construction à l'alignement en limite sud.

6.14. Lot 44

Construction à l'alignement.

6.15. Lots 45 à 51

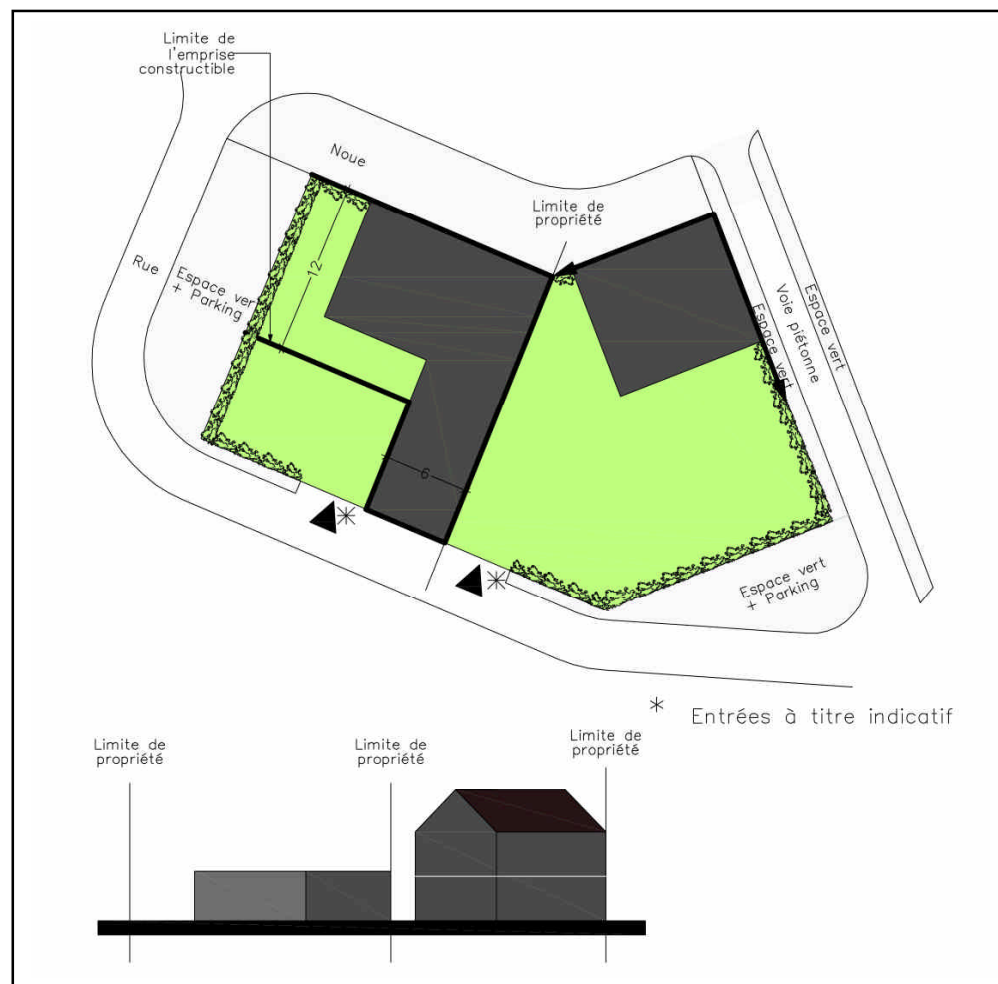
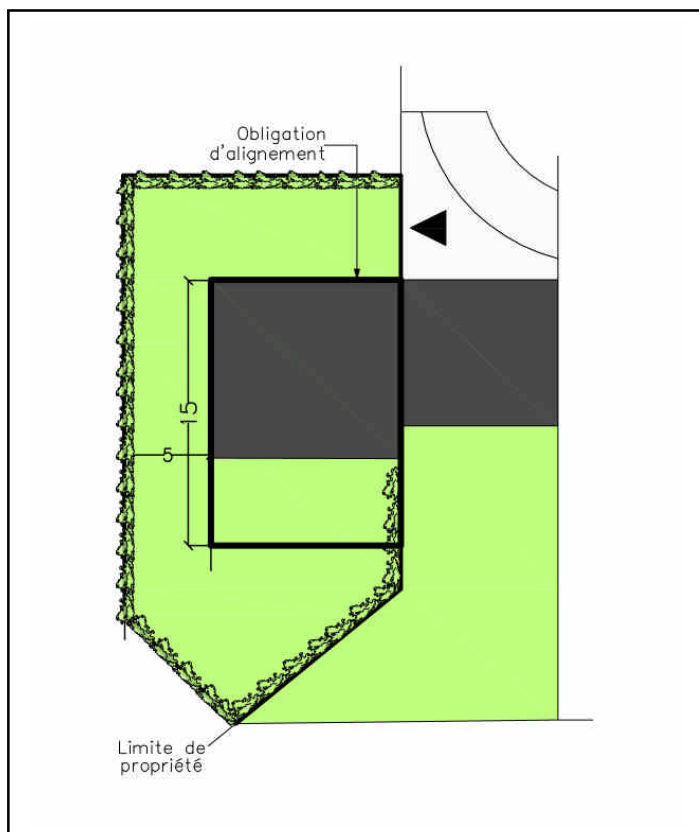
Construction des bâtiments principaux en recul de 12m par rapport à l'alignement.

6.16. Lots 52 et 53

Implantation à l'alignement dans l'angle nord-est pour le lot 52.
Alignement en limite nord pour le lot 53.

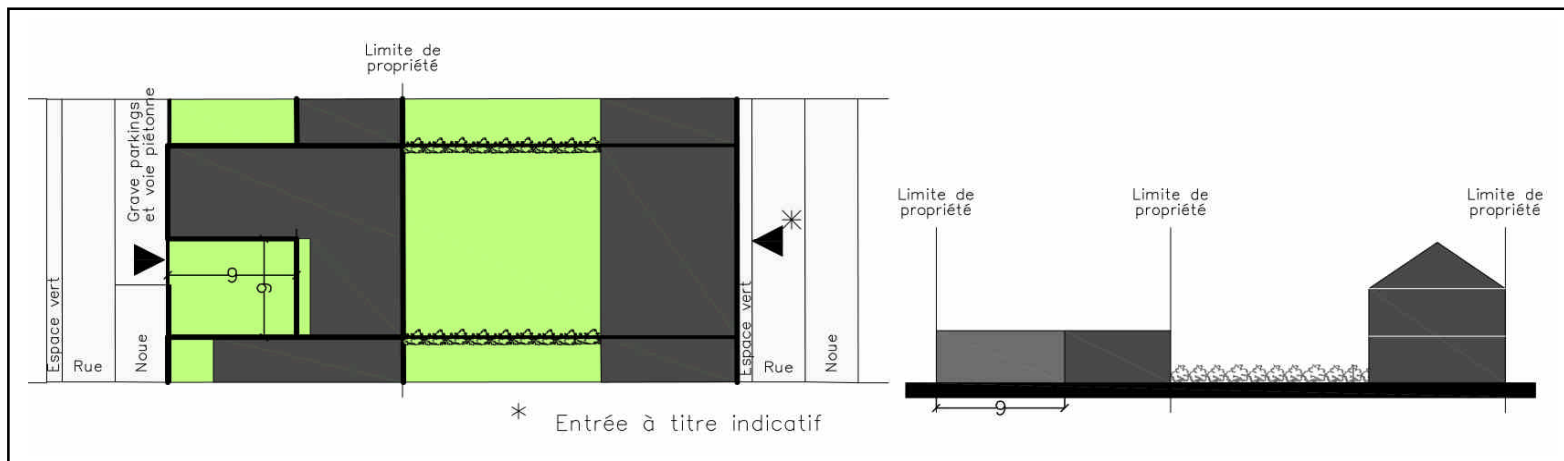
6.17. Lot 54

Voir schéma d'implantation.



6.18. Lots 55 à 60

Construction à l'alignement.

**6.19. Lots 61 à 65 (maisons à patio)**

Construction à l'alignement (façade d'entrée).

Lorsque le volume principal est bâti en recul d'alignement, les volumes secondaires éventuels (garages ou abris à voiture(s)) sont bâtis à l'alignement avec l'espace public.

Les lignes de faîtage des bâtiments principaux sont obligatoirement parallèles à la voirie, à l'exception des lots 1 à 8, 9, 10, 22 à 25, 37 et 54.

Articles 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les implantations doivent respecter les emprises constructibles indiquées en plan.

7.1. Lots 1 à 8

Les constructions principales seront bâties sur une limite séparative latérale à l'exception du lot 8 en retrait de 5m.

7.2. Lots 9 et 10

Les constructions principales seront bâties sur une limite séparative latérale.

7.3. Lot 11

Pas de contrainte liée aux limites séparatives - respect de l'emprise constructible reprise en plan.

7.4. Lots 12 et 13

Les constructions seront bâties sur une limite séparative latérale.

7.5. Lots 14 à 16

Les constructions seront bâties de limite latérale à limite latérale.

7.6. Lots 17 à 21

Les constructions seront bâties de limite latérale à limite latérale.

7.7. Lots 22 à 25

Non réglementé.

7.8. Lots 26 à 28

Les constructions seront bâties sur une limite séparative latérale.

7.9. Lots 29 à 31

Les constructions seront bâties de limite latérale à limite latérale.

7.10. Lots 32 à 36

Les constructions seront bâties de limite latérale à limite latérale.

7.11. Lot 37

Construction en retrait de 5m minimum de la limite nord.

7.12. Lots 38 à 41

Les constructions seront bâties sur une limite séparative latérale.

7.13. Lots 42 et 43 (maisons à patio)

Pas de contrainte liée aux limites séparatives - respect de l'emprise constructible reprise en plan.

7.14. Lot 44

Les constructions seront bâties sur la limite séparative latérale est ou sur la limite ouest avec l'espace public.

7.15. Lots 45 à 51

Les constructions seront bâties sur une limite séparative latérale.

7.16. Lots 52 et 53

Pas de contrainte liée aux limites séparatives - respect de l'emprise constructible reprise en plan.

7.17. Lot 54

Voir schéma d'implantation : constructions sur une limite séparative latérale.

7.18. Lots 55 à 60

Les constructions seront bâties de limite latérale à limite latérale pour les lots 55 à 58 et sur une limite latérale pour les lots 59 et 60.

7.19. Lots 61 à 65 (maisons à patio)

Pas de contrainte liée aux limites séparatives - respect de l'emprise constructible reprise en plan.

En cas de recul par rapport à une limite latérale, ce recul est d'au moins 5m pour les lots 45 à 51, d'au moins 3m pour les autres lots.

Les volumes secondaires autorisés sont obligatoirement implantés le long d'une limite latérale.

Il est interdit de construire à moins de 5m de l'Espace Boisé Classé (lots 45 à 51).

Articles 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Non réglementé.

Articles 9 - Emprise au sol

Voir emprises constructibles sur plan-masse.

L'imperméabilisation des sols, hors emprises constructibles, n'est pas tolérée.

Articles 10 - Hauteur des constructions

Les maisons à patio (lots 42, 43 et 61 à 65) et les maisons en limite du lotissement de Puybournet (lots 54 à 60) sont de plain-pied avec une altitude maximale de l'acrotère ou de l'égout de toiture de 3,50 m.

Les dispositifs de prise de lumière en toiture sont autorisés sous réserve qu'ils ne dépassent pas de plus d'1 m la hauteur de l'acrotère.

Pour les volumes principaux des autres lots : sur terrain plat, la hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

Les volumes secondaires auront une hauteur maximale de 3m.

Le point de référence est le niveau naturel moyen avant travaux.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Une diversité dans la forme et le type des matériaux est autorisée sous réserve qu'elle s'insère dans le plan-masse prescrit et qu'elle aille dans le sens de l'économie d'énergie et de l'écoconstruction (exemples : serre, mur trombe...).

Aspect des façades

Matériaux de façade interdits :

- Matériaux destinés à être enduits non enduits
- Matériaux de placage hors matériaux naturels (pierre, bois) ou traditionnels. L'aspect extérieur du bâti devra avant tout être conforme à l'esprit du lotissement, la municipalité se réserve le droit de refuser toute construction qui ne respecterait pas ce principe.

Les serres destinées à un usage bioclimatique sont autorisées.

Le bardage bois est autorisé ; il devra être fait usage d'essences de bois durables pouvant accepter un vieillissement naturel comme le cèdre ou le mélèze. Ils devront être certifiés FSC ou PEFC.

Les enduits seront lissés. Les couleurs employées en enduit ou en peinture seront claires, dans une gamme allant du blanc aux teintes ocres, terres et beiges.

Les balcons sont autorisés à la condition que leur ossature soit séparée de la structure du volume d'habitation.

Pour les commerces, les bureaux ou les professions libérales, les enseignes sont autorisées sous réserve d'une taille modeste et d'une grande sobriété dans le dessin et les couleurs. En aucun cas, elles ne pourront être lumineuses.

Les façades arrières des maisons à patio seront aveugles ; elles ne pourront comporter de sortie d'aération, de cheminée ou autre. Des ouvertures sont néanmoins tolérées au-delà de 2m, le vitrage ne devant néanmoins pas pouvoir laisser passer la vue.

L'éclairage des façades est interdit

L'éclairage extérieur sera de basse consommation et si possible par un système de programmation dit « intelligent ».

Il ne doit pas empiéter sur l'espace public ni sur les lots avoisinants.

Toitures

Les toitures monopentes sont proscrites, sauf dans le cas d'une architecture bioclimatique ou validée par l'architecte-conseil.

Les toitures à versant auront des pentes comprises entre 15 et 40°. Les débords de toiture sont autorisés jusqu'à 80cm (sur le domaine privé).

Les matériaux de couvertures seront la tuile terre cuite (canal ou plate) ou l'ardoise naturelle ou devront être d'aspect similaire. Les couleurs s'éloignant de celle de la terre cuite et les tuiles vernissées ne sont pas autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve, au-dessus d'une surface de 20m², d'une végétalisation.
Les maisons à patio (lots 42, 43 et 61 à 65) sont obligatoirement pourvues de toitures plates.

Les différents types de toitures sont autorisés dans la mesure où ils répondent aux critères d'une architecture bioclimatique ou qu'ils sont validés par l'architecte conseil.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) seront positionnés en toiture sauf en cas d'utilisation comme brise-soleil en façade.
Les panneaux solaires seront intégrés dans la couverture des toitures en pente.
Dans le cas des toitures plates, la base des panneaux solaires devra être positionnée parallèlement à la façade la plus favorable.

Volumes secondaires

Ils ne sont pas autorisés sur les lots où ils peuvent s'avérer particulièrement gênants pour les lots voisins : lots 12 à 16 et 26 à 31.

Pour les autres lots :

- Les garages sont autorisés sous réserve que les matériaux utilisés et les finitions soient en cohérence avec le bâtiment principal.
- Les abris de voitures sont également autorisés.
- Les abris et les garages seront couverts par une toiture plate.



Les cabanons de jardins seront interdits en tant que tels : ils devront être intégrés à l'intérieur des abris de voitures ou adjoints au volume principal. Ils respecteront les mêmes prescriptions que les bâtiments principaux. Néanmoins, les locaux adjoints au volume principal (rangements, celliers...) devront posséder un langage propre et contraster avec celui-ci.

Halle centrale

Le vocabulaire architectural général sera le même que pour les habitations.

La halle ne devra pas disposer de mur faisant obstacle à la vue vers Périgueux ou tout au moins devra conserver des cadrages visuels.

La pente de toiture ne devra pas excéder 30° de façon à limiter l'impact visuel.
Si la toiture est plate, elle devra impérativement être végétalisée.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoirement matérialisées.

Si elles le sont, elles devront suivre les prescriptions reprises au plan des clôtures joint en annexe 2 du présent dossier.
La collectivité mettra en place des plantations aux angles des propriétés donnant sur l'espace public afin de donner un gabarit et modèle de traitement.

Les clôtures elles-mêmes seront réalisées avec un « grillage à mouton » type fer galva ou grillage à végétation arbustive d'une hauteur maximale de 1,20m à 1,40m. Les haies mono-spécifiques sont proscrites. Elles seront alors composées d'au moins trois essences. (Cf. Liste des essences préconisées en annexe 1 au présent dossier).

Les essences allergènes sont d'autre part interdites.

Cependant, en variante, les parcelles pourront avoir des clôtures en tresses d'osier ou de plantes similaires ou en planchettes de châtaignier. La limite en hauteur reste de 1,20m à 1,40m.

Les limites arrières des parcelles donnant sur l'extérieur du lotissement devront être plantées de haies vives ou bocagères d'essences locales (Cf. Liste des essences préconisées annexée au présent document), d'une hauteur de 1,80m maximum (à l'exception de la limite avec l'EBC).

Tout système d'occultation rapporté est interdit. Les éventuels pare-vue nécessaires pour garantir l'intimité ne pourront être autorisés que s'ils sont intégrés au projet de construction (volume principal).

Sont interdits : les grillages seuls, les éléments préfabriqués en béton, le PVC (y compris pour les portails et les portillons) ou la tôle ondulée.

Des murets sont autorisés en limite de propriété exclusivement entre volume secondaire sur rue et volume principal en recul d'alignement :

- Si le volume secondaire est ouvert, la hauteur du muret est limitée à 1,20m
- Si le volume secondaire est fermé, cette hauteur sera au maximum de 1,80m

Les portails à l'entrée des lots ne sont pas obligatoires et devront rester sobres.



Exemples de traitement de haies vives ou champêtres d'1,20 m à 1,40m de hauteur ainsi que d'une clôture en tresses d'osier (Source des photos : Ecoquartiers en milieu rural – Aménager durablement les petites communes- CERTU)

Article 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les lots nécessitant d'accueillir au plus 2 voitures à la parcelle sont les suivants :
1 à 8, 11, 26, 27, 38 à 40 et 45 à 52.

Les lots nécessitant d'accueillir au plus 1 voiture à la parcelle sont les suivants :
9, 10, 12 à 25, 28 à 37, 41, 44 et 53 à 60.

Les lots ne devant accueillir aucune voiture sont les suivants :
42, 43 et 61 à 65.

Article 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

L'usage de produits phytosanitaires chimiques est interdit.
Les plantes économes en eau seront privilégiées.

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Le COS général moyen est de 0,3.
Soit une surface de plancher possible pour l'ensemble de l'opération de : 12 499 m²