

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE

Commune de COUSSAC-BONNEVAL

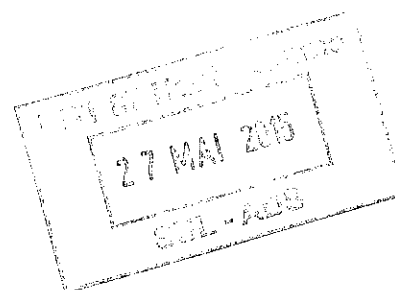
Lotissement « Le Caillou Blanc »

**PROJET DE REGLEMENT
DU LOTISSEMENT**

PA 10

AVP

Avril 2015



CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES :

Article I-1 :

En sus des droits des tiers et des dispositions particulières définies au chapitre II les constructions édifiées dans le lotissement «Le Caillou Blanc» devront respecter les règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de COUSSAC-BONNEVAL, à savoir :

- Code de l'Urbanisme : dispositions communes aux aménagements (articles R.441-1 à R. 441-10 et plus spécifiquement aux lotissements (articles R.442-1 à R. 442-25)

- Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.)

Ce règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement, tel que le périmètre en est défini au plan de composition et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après leur approbation par l'autorité administrative.

Article I-2 : (article R.442-18 du Code de l'Urbanisme)

Le Permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots peut être accordé :

- a) soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 ;
- b) soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés.

Le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements mentionnés au b) ci-dessus. Ce certificat est joint à la demande de Permis de construire.

Article I-3 :

Dans les cinq (5) ans suivant l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé, ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement, en application des articles L.442-10, L.442-11 et L.442-13 sont opposables - article L.442-14 du Code de l'Urbanisme -.

Article 1-4 :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir lorsque la Commune est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) ou d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée conformément à l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme demande le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique - article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

Au terme de ce délai de cinq ans et jusqu'à l'éventuelle caducité des règles du lotissement, elles se superposent à celles du P.O.S. ou du P.L.U. en vigueur sur la Commune.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Il est recommandé aux acquéreurs de se référer à la liste des principales prescriptions et recommandations pour les constructions neuves en zones protégées, réalisé par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Vienne (STAP87), et disponible en Mairie de Coussac-Bonneval, ou auprès des Services du STAP87.

De plus, les architectes et techniciens du STAP87 et du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de la Haute-Vienne (CAUE87) sont disponibles pour apporter conseils et recommandations avant l'élaboration de tout projet architectural faisant l'objet d'une demande de Permis de Construire.

Le présent règlement, ainsi que le plan de composition et son règlement graphique d'implantation des constructions reprennent et/ou formalisent certaines de ces prescriptions, de manière à inscrire le lotissement « Le Caillou Blanc » dans son environnement, à la fois en termes de paysage et d'architecture.

Article II-1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols admis :

Toute nouvelle construction, tout aménagement à destination d'habitation, y compris les constructions annexes, sont autorisées.

Les constructions destinées à l'usage de bureaux, commerces, artisanat, hébergement hôtelier, stationnement, sont autorisées, à condition que l'activité qu'elles génèrent soit compatible avec une zone d'habitat, notamment en ce qui concerne la production de nuisances atmosphériques, sonores et de circulation des véhicules.

Article II-2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières,
- Les terrains de camping-caravanage et de stationnement de caravanes
- Les installations et extensions d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles liées à l'activité urbaine,
- Les installations et travaux divers cités à l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers,
- Les commerces, services, bureaux, ou halls d'exposition isolés ou en ensembles d'une surface totale de plancher développée hors œuvre supérieure à 500m²

Article II-3 - Accès et voiries :

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme

Dispositions particulières au lotissement :

L'ensemble de la voirie existante et à créer est porté aux plans du dossier. Tous les lots seront desservis par les voies à créer.

Les emplacements des accès aux lots 2 à 10 figurant au plan de composition du lotissement n'ont pas un caractère obligatoire. Ils ont été positionnés de manière à ce que le garage de la construction soit implanté au Nord de la parcelle, en respect de la réglementation thermique appliquée à la construction. Le revêtement définitif de ces accès sera réalisé lors de la phase de travaux différés à l'emplacement prévu au Permis de Construire individuel, à l'exception des lots non commercialisés à cette date, pour lesquels cet accès sera réalisé conformément au plan de composition du lotissement.

Article II-4 - Desserte par les réseaux :

Dispositions particulières au lotissement :

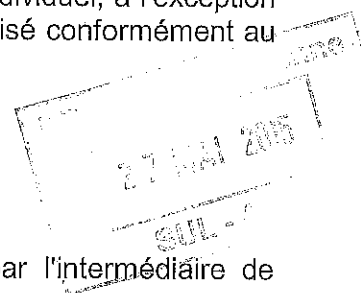
Chaque lot sera raccordé aux réseaux publics existants par l'intermédiaire de branchements souterrains réalisés par le lotisseur.

Tous ces branchements seront équipés de dispositifs de jonction situés à l'intérieur, et en limite du lot (coffrets, regards etc...). L'implantation de ces dispositifs figure au plan de vente remis à chaque acquéreur.

Les branchements seront les suivants :

- Eaux pluviales :

Tabouret de branchement individuel raccordé au réseau de collecte sous voirie par une canalisation de 160 mm de diamètre intérieur, destinée à recevoir exclusivement les eaux



pluviales des surfaces imperméabilisées des lots (toitures, terrasses, aires de manœuvre ou de stationnement, allées).

Le réseau de collecte réalisé sous voirie acheminera gravitairement les eaux pluviales des lots et de la voirie vers la noue de rétention équipée au niveau de l'exutoire d'un ouvrage de régulation du débit évacué vers le fossé de la rue de Las Vias.

- Eaux usées :

Canalisation de 125 mm de diamètre intérieur destinée à recevoir les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) avec regard de branchement en domaine public.

Le propriétaire d'un lot devra obligatoirement s'assurer de la profondeur du regard de branchement EU situé au droit de son lot, avant de fixer le niveau de sa construction, de manière à s'assurer de la possibilité de raccordement gravitaire vers ce regard.

- Eau potable :

Canalisation de 20 mm aboutissant dans un regard en PVC, situé sur chaque lot pour logement du compteur. Ce dernier sera mis en place à la demande et aux frais de chaque acquéreur.

- Electricité :

Coffret de branchement en façade de chaque lot (implantation face avant du coffret sur limite ou face arrière dans le cas d'un branchement direct sur coffret réseau RMBT), pré-équipé en 90A mono, pour logement du compteur à la demande et aux frais de chaque acquéreur.

- Téléphone

Une gaine Ø 42/45mm aiguillée aboutissant dans un boisseau (regard) en béton 0,30 x 0,30 situé sur chaque lot. Les raccordements individuels des lots (câblage) feront l'objet de demandes de chaque acquéreur.

Article II-5 - Caractéristiques des terrains :

Les lots sont destinés à l'édification de construction à usage autorisée par le présent règlement à raison d'une seule par lot et des bâtiments annexes tels que garage, abri de jardin, piscine...

La superficie des lots est comprise entre 714 et 1785 m² environ.

Le nombre maximum de lots est fixé à DIX (10) pour la totalité du lotissement.

Toute subdivision d'un lot, visant à la création d'un droit à construire supplémentaire est interdite.

Article II-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions du plan de composition et du règlement graphique pour l'implantation des constructions joint en annexe.

En particulier, les façades des lots 2 à 9 devront être implantées dans une bande comprise entre 3 et 6m à partir de l'alignement du lot. La façade de la construction du lot 10 devra être implantée dans une bande définie de la même manière que précédemment suivant le plan de composition.

Cette disposition a pour objectif de créer un effet de rue et d'éviter les vis-à-vis inopportuns entre lots.

* Nota : Les divisions parcellaires et les superficies figurant sur les plans et autres documents du dossier d'urbanisme n'ont pas un caractère contractuel, elles ne seront définitives qu'après la réalisation des travaux d'aménagement et le bornage des lots.

7871
27 MAI
-AD

Article II-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les marges d'isolement entre les constructions et par rapport aux limites séparatives seront conformes au plan de composition et au règlement graphique joint en annexe.

La construction sur limite séparative entre deux lots est autorisée sauf dispositions contraires portées au plan de composition. Si la construction ne jouxte pas les limites séparatives latérales du terrain, la distance comptée horizontalement, de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3m ($d \geq h/2 \geq 3m$).

Les débords de toiture allant jusqu'à 0,50 m maximum sont autorisés dans cette marge d'isolement latéral

La future construction sera implantée en tenant compte de l'orientation du terrain, à l'abri des vents dominants et Sud de préférence ainsi que de l'orientation des constructions voisines : ou bien parallèlement ou bien perpendiculairement aux limites parcellaires. Ainsi, le plan de composition du lotissement mentionne les sens de faîtage principaux imposés aux constructions édifiées sur les lots. La moitié du linéaire de toiture devra s'inscrire dans le sens de faîtage imposé.

La future construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à éviter au maximum les remblais : en tout état de cause, le remblai ne pourra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel. Le terrain assiette du lotissement « Le Caillou Blanc » ne présente pas de pentes importantes. Le plan PA9 propose des hypothèses d'implantation des constructions respectant les principes énoncés dans le document réalisé par le STAP87.

Article II-8 - Implantation des constructions sur une même propriété :

La recherche de l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit permettre de dégager au maximum les vues et éclairements des pièces.

Pour les bâtiments autres que les annexes, la distance entre deux façades, dont l'une au moins comporte des baies de pièces habitées, doit être au minimum égale à la moitié de la somme des hauteurs des bâtiments. En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, cette distance ne devra être inférieure à 3m.

Article II-9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions devra respecter les zones d'implantation définies au document graphique (plan de composition).

Article II-10 - Hauteur des constructions :

La hauteur maximale au faîtage des bâtiments à usage d'habitation est de 12m, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.

Des combles aménagés peuvent être autorisés au-dessus du dernier niveau.

Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles.

Article II-11 - Aspect extérieur - Architecture - Clôtures :

11.1 – Dispositions générales

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée. Elles devront respecter les couleurs, toitures, et formes architecturales traditionnelles de la commune.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

11.2 – Volumes

Le volume de la future construction restera simple, parallélépipédique, sans décrochements, avec un faîtage dans le sens de la plus grande longueur.

Le volume principal (le plus haut) doit rester le volume le plus important en terme de « masse » : il convient d'éviter les volumes à plan carré et un étage (moins de 8m de côté)

Des volumes annexes peuvent être ajoutés au volume principal, soit perpendiculairement, soit dans le prolongement de ce même volume. En ce cas, le faîtage sera plus bas que celui du volume principal.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives de propriété, conformément au plan de composition et au règlement graphique d'implantation.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les volumes de couverture à 2 pentes seront privilégiés par rapport aux volumes de toiture à croupes : des croupes pourront être envisagées sur un bâtiment de grande longueur.

11.3 – Couvertures

Dans la Commune de Coussac-Bonneval, comme dans tout le Pays de Saint-Yrieix-la-Perche, les toitures traditionnelles présentent des fortes pentes et sont recouvertes de petites tuiles plates. La pente de la couverture des futures constructions sera comprise entre 39° et 50°, et cette dernière sera réalisée en tuiles plates de terre cuite de couleur rouge foncé. La pente des toitures des annexes pourra être plus faible ; dans ce cas, la tuile utilisée pourra être de type « marseille » ou « losangés ».

La liste de prescriptions réalisée par le STAP87 contient des recommandations relatives aux différents éléments de toiture (avant-toits, lucarnes, gouttières, fenêtres de toit, antennes, panneaux solaires...)

11.4 – Matériaux, couleurs, revêtements extérieurs

Les façades doivent être traitées en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles (enduits clairs à éviter). L'utilisation du bardage bois sans traitement est autorisée.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ne doivent pas rester apparents.

11.5 – Clôtures

Pour les abords de la maison neuve, la plaquette « agrémentez votre jardin » réalisée par le CAUE87 peut être consultée.

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur ne pourra excéder 1,80m.

La clôture sera réalisée avec un grillage de teinte verte sur poteaux métalliques de même teinte. Une clôture agricole fixée sur des piquets d'acacia ou de châtaignier pourra également être mise en place. La clôture pourra être doublée d'une haie vive, d'aspect champêtre, composée d'essences locales et mélangées et/ou de sujets de haute tige.

La clôture pourra être réalisée en piquets refendus de châtaignier avec un assemblage serré.

11.6 – Menuiseries

La forme des ouvertures des fenêtres sur les murs enduits sera à dominante verticale. La teinte des menuiseries doit être choisie dans le nuancier départemental, édité par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de la Haute-Vienne (C.A.U.E.) ; ce nuancier est disponible dans chaque mairie du département et au C.A.U.E.

Article II-12 - Stationnement des véhicules :

La marge de recul par rapport à l'alignement imposée aux façades des constructions permet le stationnement d'un ou deux véhicules à l'intérieur du lot, ce qui évite l'encombrement des espaces communs par les véhicules stationnés.

Article II-13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés

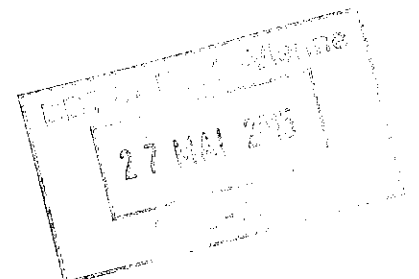
L'espace vert central, ainsi que la noue de rétention, seront engazonnés dans le cadre des travaux d'aménagement du lotissement. Ils pourront ultérieurement faire l'objet de plantations par les Services municipaux. Dans ce cas, les essences devant être plantées, ainsi que leur implantation devront être soumises à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de La Haute-Vienne (STAP87) pour la partie située dans le périmètre des Monuments Historiques.

Article II-14 - Coefficient d'occupation du sol :

La surface de plancher maximale est fixée à 2500m² pour l'ensemble du lotissement, elle sera répartie au fur et à mesure de la vente des lots, conformément aux attestations individuelles délivrées par le lotisseur.

Article II-15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.



Article II-16 - Servitudes :

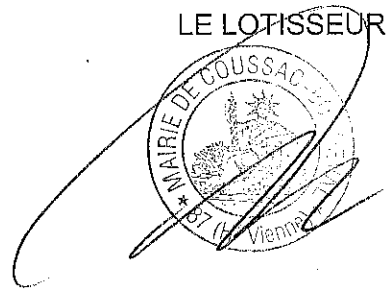
Sans objet

Article II-17 - Modification du lotissement :

Toute modification du lotissement devra s'effectuer conformément aux dispositions de l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme.

*_*_*

COUSSAC-BONNEVAL, Avril 2015



COMMUNE DE COUSSAC-BONNEVAL

LOTISSEMENT COMMUNAL DES ALLEES (2^e tranche)

R E G L E M E N T

En sus du droit des tiers et des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de COUSSAC-BONNEVAL à savoir :

- Règlement National d'Urbanisme (article R111-2 à R111-17 du Code de l'Urbanisme) et leurs modifications susceptibles d'intervenir.

Les dispositions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Article 1 - Types d'occupation des sols.

L'ensemble du lotissement est réservé aux constructions individuelles à usage d'habitation et leurs annexes.

Il est interdit sur toute l'étendue du lotissement :

- d'installer des établissements classés dans le cadre de la loi 76-663 du 16 juillet 1976 ou des équipements dont le risque ou les nuisances pourraient constituer un danger ou une gêne pour le voisinage.

- de créer des dépôts, hangars et en général toutes les installations incompatibles avec l'habitation.

- d'aménager des lieux publics de loisirs, de vacances ou de santé.

- de faire stationner des caravanes.

Article 2 - Types d'occupation des sols soumises à conditions spéciales.

Toutefois des bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux pourront être autorisés dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne à l'habitation.

Article 3 - Accès.

Il ne pourra être aménagé qu'un seul accès automobile par lot.

Les accès automobiles interdits sont indiqués au plan de composition.

Article 4 - Réseaux.

Chaque lot sera desservi par des branchements d'assainissement, d'eau potable, d'électricité et de téléphone.

a - Assainissement

Eaux pluviales :

- Branchement de 150mm de diamètre intérieur en attente dans un regard de départ en béton de couleur naturelle.

Eaux usées :

- Branchement de 125mm de diamètre intérieur en attente dans un regard de départ en béton de couleur rouge.

Les eaux vannes seront branchées directement à l'égout, sans installation de fosse septique ; les eaux ménagères seront branchées dans un séparateur à graisse installé par l'acquéreur avant la jonction avec les eaux vannes.

b - Eau potable :

- Branchement P.V.C. Ø21/25 en attente avec regard-compteur.

c - Electricité :

- Equipement de branchement B.T. en attente dans le coffret de façade.
- Compteur à installer par E.D.F.
- Liaison coffret-construction à réaliser sous gaine plastique Ø80mm à 0,80m de profondeur au moyen de câbles cuivre de 16mm² de section minimale.

d - Téléphone :

- Gaine de branchement téléphone en attente dans boisseau béton 40 x 40.
- Liaison regard-construction à réaliser sous gaine plastique Ø80 posée à 0,80m de profondeur et aiguillée.
- Câble à installer par les Services des P.T.T.

Article 5 - Caractéristiques des terrains.

La surface totale du lotissement est de 23 518 m² répartie en 7 847 m² pour les espaces collectifs (voirie, espaces verts, emplacements réservés) et 15 671 m² pour les espaces privatifs (parcelles).

Les espaces privatifs se décomposent en 4 flots dont les caractéristiques figurent au tableau annexé au plan de composition.

Ces flots pourront être divisés en un nombre maximum de 17 lots.

Toute subdivision des lots est interdite, les copropriétaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du code civil pour y déroger.

Article 6 - Implantation par rapport aux voies.

Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à l'intérieur de la zone d'implantation précisée au plan de composition.

Des saillies sur façade (perrons, balcons, auvents, attributs, ...) sont autorisées dans les marges de recul dans la mesure où elles sont compatibles avec les règlements de voirie.

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives.

Les marges d'isolement entre les constructions et les limites séparatives seront conformes aux dispositions de l'article R111-19 du Code de l'Urbanisme, les distances minimum étant les suivantes :

- par rapport aux limites latérales : Mitoyenneté ou 3 mètres ;
- par rapport aux limites de fond de parcelle : Conforme aux indications du plan de composition pour les habitations, mitoyenneté ou 3 mètres pour les annexes à usage de bûcher ou abri de jardin.

Article 8 - Implantation sur un même terrain.

Les annexes à usage de bûcher ou abri de jardin pourront soit être intégrées dans la construction principale ou accolées aux habitations, soit implantées en fond de parcelle.

Toutefois, il ne sera autorisé qu'une dépendance par lot.

Article 9 - Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation n'est pas réglementée.

Pour les annexes à usage de bûcher ou abri de jardin, l'emprise au sol est limitée à 12 m².

Article 10 - Hauteur des constructions.

Les constructions seront limitées à un étage sur rez-de-chaussée : leur hauteur, non comptée les toitures et les murs pi-nons, ne pourra excéder 6 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur totale maximum autorisée pour les annexes à usage d'abri de jardin ou bûcher est de 3,10 mètres.

Article 11 - Aspect extérieur.

Les constructions devront être conçues, implantées et réalisées de telle façon qu'elles constituent un ensemble harmonieux. Elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération voisine et l'harmonie du paysage.

Les types d'architecture ne s'accordant pas avec celui de la zone architecturale d'implantation devront être exclus.

Toute architecture portant atteinte au caractère du lotissement ou des lieux avoisinants, pourra faire l'objet d'une décision de refus de permis de construire motivée en application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions devront notamment satisfaire aux conditions suivantes :

a) Adaptation aux terrains

Les constructions doivent être conçues de telle sorte que leur implantation sur la parcelle se fasse sans perturber par des terrassements (remblais et déblais) l'aspect général du terrain.

L'espace compris entre la voie de desserte et la construction et les marges d'isolement devront être traitées en continuité et harmonie avec les parcelles voisines.

L'implantation du projet devra être réalisé sans exhaussement de terre.

b) Sous-sol

Pour une meilleure adaptation du projet au terrain naturel, les constructions ne devront pas comporter de sous-sol induisant un tertre artificiel.

La pente des rampes d'accès au garage ne sera pas différente de plus de 2% de la pente du terrain naturel.

Les escaliers extérieurs devront être incorporés au volume général du bâtiment et montés sur mur d'échiffre. Leur hauteur devra être inférieure à 1,50m.

c) Aspect des murs extérieurs

Les façades d'un même immeuble seront traitées de manière homogène et dans le même style. En particulier, la façade "arrière" sera traitée avec le même soin que la façade "avant".

Les murs extérieurs seront revêtus obligatoirement d'un enduit ayant l'aspect de l'enduit traditionnel gratté. L'enduit pourra être exécuté en finition au mortier de chaux et sable, taloché puis gratté ou brossé. L'enduit tyrolien peut être autorisé sous réserve qu'il soit à grains très fins.

Pour le choix des teintes des enduits, se référer au "Nuancier Régional" : teinte gris-beige (Me), gris-ocre (Mf), ocre-brun (Mg), terre (Mh) ou argile (Mi).

Les crépis de teinte claire (blanc, blanc cassé, jaune, etc...) sont interdits.

Afin que la construction s'inscrive mieux visuellement sur le terrain, les crépis extérieurs descendront au même nu jusqu'au pied des façades. Un soulèvement de 20 à 30 cm est autorisé de même teinte que l'enduit.

Dans le cas où les murs ou certaines parties de mur seraient maçonnés en pierres destinées à rester apparentes, ceux-ci seront rejointoyés à plein nu de la pierre avec le même enduit que celui utilisé pour les façades. Les placages de pierres, les pierres debout, les joints creux et au fer sont interdits.

Les garde-corps, balcons seront composés de barreaudages verticaux, contenus dans un plan vertical. Les balcons ne devront pas occuper plus du tiers de la longueur de façades.

Les couleurs utilisées sur les menuiseries extérieures, et les ferronneries seront compatibles avec le "Nuancier Régional".

Les bois naturels pourront être traités au moyen d'un produit d'imprégnation.

Les grands vitrages pourront être admis en façade et en toiture.

d) Toiture

La pente de toiture doit correspondre à celle de la région architecturale d'implantation du lotissement 40° minimum ou 34% minimum.

Le matériau de couverture sera de la tuile plate traditionnelle, mécanique ou bardeau d'asphalte.

La tuile canal et tous les modèles de tuiles pouvant présenter une similitude d'aspect avec celle-ci sont interdites.

Les toitures pourront être à quatre pentes si la longueur du faitage est suffisante (à environ de la longueur du bâtiment).

Les "chiens acis" et les "lucarnes rampantes" sont interdites. L'éclairément des combles se fera uniquement à l'aide de lucarnes de dimensions modestes, de chassis dans le rampant du toit, ou de fenêtres sur pignons.

Les couvertures seront de couleur "tuiles rouges vieilli".

Toutes les réfections ultérieures seront soumises aux prescriptions ci-dessus.

e) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si on doit en réaliser, elles devront ménager la perspective sur le paysage et satisfaire aux exigences ci-après :

1) Sur alignement des voies :

Les clôtures seront constituées par un mur bahut comportant un enduit exécuté au mortier de chaux et sable taloché puis gratté ou brossé, surmonté par un grillage, une grille ou un appareillage en bois de 0,20m de hauteur maximum. Le tout pouvant être doublé par une haie vive taillée.

La hauteur du mur bahut ne dépassera pas 0,60m ; les grilles, s'il en est posées, ne feront pas saillie sur le plan vertical de l'axe de la tablette du mur bahut.

La hauteur totale des clôtures, quel que soit leur type, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra excéder 1,60m.

2) Sur limites séparatives :

Les clôtures seront constituées par une palissade en châtaignier ou un grillage fixé sur poteaux, le tout doublé d'une haie taillée, à une hauteur de 1,60m maximum.

La mise en place de clôtures en plaques béton préfabriquées est formellement interdite.

Article 12 - Stationnement.

Les garages sont obligatoires : Ils seront intégrés ou accolés aux habitations.

Si leur réalisation est différée, le plan de la construction devra faire apparaître leur implantation future.

Article 13 - Espaces libres, plantations.

Les propriétaires sont tenus de traiter en espace planté la partie des terrains située entre la voie et la construction.

Les annexes à usage d'abri de jardin ou bûcher seront dissimulées derrière un écran de verdure.

Article 14 - Densité des constructions.

La surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) est celle définie par le décret n° 77-739 du 7 juillet 1977 (circulaire n° 77-170 du 28 novembre 1977).

La S.H.O.N. totale autorisée pour l'ensemble du lotissement est de 5 100 m².

La S.H.O.N. maximale constructible autorisée pour chaque lot est de 300 m².

Cette surface sera précisée à l'acte de vente (Cf : Attestation imposée par l'article R315-29 du Code de l'Urbanisme).

Article 15 - Assistance Architecturale.

Afin de favoriser l'intégration des divers bâtiments dans un même ensemble architectural, les candidats constructeurs devront obligatoirement se mettre en rapport avant toute étude avec l'Architecte conseiller du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (C.A.U.C.) en vue de définir les prescriptions concernant leur projet.

Les plans du dossier de permis de construire devront être soumis au visa de cet architecte avant leur dépôt.

Article 16 - Servitudes.

Les servitudes diverses sont figurées au plan de composition, elles concernent le passage de canalisations d'assainissement Ø200 et 400 (ilôts C et D).

Article 17 - Dérogations - Modifications.

Aucune dérogation ne pourra être accordée, en particulier en ce qui concerne les dispositions des articles 1 à 5 et 9 à 15 du présent règlement.

Les adaptations mineures aux dispositions des articles 6 à 8 du présent règlement pourront toutefois être accordées, après avis du Maire et dans les formes prévues à l'article L315-3 du Code de l'Urbanisme lorsqu'elles seront justifiées par la nature du terrain.

Le présent règlement pourra, à la demande de Monsieur le Préfet, de Monsieur le Maire ou des lotis, être mis en conformité, avec les dispositions des documents d'urbanisme en cours d'études, postérieurement à leur publication et dans les formes et conditions prévues à l'article L315-4 du Code de l'Urbanisme.

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT

Subdivision de SAINT-YRIEIX

M. ROBIN
Ingénieur des T.P.E.

COMMUNE DE COUSSAC-BONNEVAL

**LÔTISSEMENT COMMUNAL
DES ALLEES**
2^{ème} Tranche

DOSSIER ADMINISTRATIF

REGLEMENT

VU pour être annexé
à mon arrêté de ce jour
Limoges, le 13 SEP. 1985
Le Préfet,

Pour le Préfet de Région
Commissaire de la République
l'Attaché Principal délégué,



Bernard MORET

VU et ACCÉPTÉ par le Maire
soussigné.
A COUSSAC-BONNEVAL le 12 JUIN 1985

12 JUIN 1985
[Signature]

DRESSE par l'Ingénieur des T.P.E.
soussigné.

A ST-YRIEIX, le 29 MAI 1985

[Signature]

ROBIN Jean-Claude

VERIFIÉ par l'Ingénieur d'Arrondissement
soussigné.

A LIMOGES, le -5 JUIN 1985

[Signature]

E. PHILIPPE

VU et TRANSMIS par le Directeur
Départemental de l'EQUIPEMENT
soussigné.

A LIMOGES, le 10 JUIN 1985

[Signature]

DATES

MODIFICATIONS M. BARANGER

COMMUNE DE COUSSAC-BONNEVAL

LOTISSEMENT COMMUNAL DES ALLEES (2e tranche)

R E G L E M E N T

En sus du droit des tiers et des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de COUSSAC-BONNEVAL à savoir :

- Règlement National d'Urbanisme (article R111-2 à R111-17 du Code de l'Urbanisme) et leurs modifications susceptibles d'intervenir.

Les dispositions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Article 1 - Types d'occupation des sols.

L'ensemble du lotissement est réservé aux constructions individuelles à usage d'habitation et leurs annexes.

Il est interdit sur toute l'étendue du lotissement :

- d'installer des établissements classés dans le cadre de la loi 76-663 du 16 juillet 1976 ou des équipements dont le risque ou les nuisances pourraient constituer un danger ou une gêne pour le voisinage.

- de créer des dépôts, hangars et en général toutes les installations incompatibles avec l'habitation.

- d'aménager des lieux publics de loisirs, de vacances ou de santé.

- de faire stationner des caravanes.

Article 2 - Type d'occupation des sols soumises à conditions spéciales.

Toutefois des bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux pourront être autorisés dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne à l'habitation.

Article 3 - Accès.

Il ne pourra être aménagé qu'un seul accès automobile par lot.

Les accès automobiles interdits sont indiqués au plan de composition.

Article 4 - Réseaux.

Chaque lot sera desservi par des branchements d'assainissement, d'eau potable, d'électricité et de téléphone.

a - Assainissement

Eaux pluviales :

- Branchement de 150mm de diamètre intérieur en attente dans un regard de départ en béton de couleur naturelle.

Eaux usées :

- Branchement de 125mm de diamètre intérieur en attente dans un regard de départ en béton de couleur rouge.

Les eaux vannes seront branchées directement à l'égout, sans installation de fosse septique ; les eaux ménagères seront branchées dans un séparateur à graisse installé par l'acquéreur avant la jonction avec les eaux vannes.

b - Eau potable :

- Branchement P.V.C. $\varnothing 21/25$ en attente avec regard-compteur

c - Electricité :

- Equipement de branchement B.T. en attente dans le coffret de façade.
- Compteur à installer par E.O.F.
- Liaison coffret-construction à réaliser sous gaine plastique $\varnothing 80$ mm à 0,80m de profondeur au moyen de câbles cuivre de 16mm² de section minimale.

d - Téléphone :

- Gaine de branchement téléphone en attente dans boisseau béton 40 x 40.
- Liaison regard-construction à réaliser sous gaine plastique $\varnothing 80$ posée à 0,80m de profondeur et aiguillée.
- Câble à installer par les Services des P.T.T.

Article 5 - Caractéristiques des terrains.

La surface totale du lotissement est de 23 518 m² répartie en 7 847 m² pour les espaces collectifs (voirie, espaces verts, emplacements réservés) et 15 671 m² pour les espaces privatifs (parcelles).

Les espaces privatifs se décomposent en 4 flots dont les caractéristiques figurent au tableau annexé au plan de composition.

Ces flots pourront être divisés en un nombre maximum de 17 lots.

Toute subdivision des lots est interdite, les copropriétaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du code civil pour y déroger.

Article 6 - Implantation par rapport aux voies.

Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à l'intérieur de la zone d'implantation précisée au plan de composition.

Des saillies sur façade (perrons, balcon, auvents, attributs, ...) sont autorisées dans les marges de recul dans la mesure où elles sont compatibles avec les règlements de voirie.

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives.

Les marges d'icologement entre les constructions et les limites séparatives seront conformes aux dispositions de l'article R111-19 du Code de l'Urbanisme, les distances minimum étant les suivantes :

- par rapport aux limites latérales : Mitoyenneté ou 3 mètres ;
- par rapport aux limites de fond de parcelle : Conforme aux indications du plan de composition pour les habitations, mitoyenneté ou 3 mètres pour les annexes à usage de bûcher ou abri de jardin.

Article 8 - Implantation sur un même terrain.

Les annexes à usage de bûcher ou abri de jardin pourront soit être intégrées dans la construction principale ou accolées aux habitations, soit implantées en fond de parcelle.

Toutefois, il ne sera autorisé qu'une dépendance par lot.

Article 9 - Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation n'est pas réglementée.

Pour les annexes à usage de bûcher ou abri de jardin, l'emprise au sol est limitée à 12 m².

Article 10 - Hauteur des constructions.

Les constructions seront limitées à un étage sur rez-de-chaussée : leur hauteur, non compris les toitures et les murs pignons ne pourra excéder 6 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur totale maximum autorisée pour les annexes à usage d'abri de jardin ou bûcher est de 3,10 mètres.

Article 11 - Aspect extérieur.

Les constructions devront être conçues, implantées et réalisées de telle façon qu'elles constituent un ensemble harmonieux. Elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tonne générale de l'agglomération voisine et l'harmonie du paysage.

Les types d'architecture ne s'accordant pas avec celui de la zone architecturale d'implantation devront être exclus.

Toute architecture portant atteinte au caractère du lotissement ou des lieux avoisinants, pourra faire l'objet d'une décision de refus de permis de construire motivée en application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions devront notamment satisfaire aux conditions suivantes :

a) Adaptation aux terrains

Les constructions doivent être conçues de telle sorte que leur implantation sur la parcelle se fasse sans perturber par des terrassements (remblais et déblais) l'aspect général du terrain.

L'espace compris entre la voie de desserte et la construction et les marques d'isolement devront être traitées en continuité et harmonie avec les parcelles voisines.

L'implantation du projet devra être réalisé sans exhaussement de terre.

b) Sous-sol

Pour une meilleure adaptation du projet au terrain naturel, les constructions ne devront pas comporter de sous-sol induisant un tertre artificiel.

La pente des rampes d'accès au garage ne sera pas différente de plus de 8% de la pente du terrain naturel.

Les escaliers extérieurs devront être incorporés au volume général du bâtiment et montés sur mur d'échiffre. Leur hauteur devra être inférieure à 1,50m.

c) Aspect des murs extérieurs

Les façades d'un même immeuble seront traitées de manière homogène et dans le même style. En particulier, la façade "arrière" sera traitée avec le même soin que la façade "avant".

Les murs extérieurs seront revêtus obligatoirement d'un enduit ayant l'aspect de l'enduit traditionnel gratté. L'enduit pourra être exécuté en finition au mortier de chaux et sable, taloché puis gratté ou brossé. L'enduit tyrolien peut être autorisé sous réserve qu'il soit à grains très fins.

Pour le choix des teintes des enduits, se référer au "Nuancier Régional" : teinte gris-beige (Me), gris-ocré (Mf), ocre-brun (Mg), terre (Mh) ou argile (Mi).

Les crépis de teinte claire (blanc, blanc cassé, jaune, etc...) sont interdits.

Afin que la construction s'inscrive mieux visuellement sur le terrain, les crépis extérieurs descendront au même nu jusqu'au pied des façades. Un soubassement de 20 à 30 cm est autorisé de même teinte que l'enduit.

Dans le cas où les murs ou certaines parties de mur seraient maçonnés en pierres destinées à rester apparentes, ceux-ci seront rejointoyés à plain nu de la pierre avec le même enduit que celui utilisé pour les façades. Les placages de pierres, les pierres debout, les joints creux et au fer sont interdits.

Les gardes-corps, balcons seront composés de barreaudages verticaux, contenus dans un plan vertical. Les balcons ne devront pas occuper plus du tiers de la longueur de façades.

Les couleurs utilisées sur les menuiseries extérieures, et les ferronneries seront compatibles avec le "Nuancier Régional".

Les bois naturels pourront être traités au moyen d'un produit d'imprégnation.

Les grands vitrages pourront être admis en façade et en toiture.

d) Toiture

La pente de toiture doit correspondre à celle de la région architecturale d'implantation du lotissement 40° minimum (ou 84% minimum).

Le matériau de couverture sera de la tuile plate traditionnelle, mécanique ou bardeau d'asphalte.

La tuile canal et tous les modèles de tuiles pouvant présenter une similitude d'aspect avec celle-ci sont interdites.

Les toitures pourront être à quatre pentes si la longueur du faitage est suffisante ($\frac{1}{2}$ environ de la longueur du bâtiment).

Les "chions assis" et les "lucarnes rampantes" sont interdites. L'éclairage des combles se fera uniquement à l'aide de lucarnes de dimensions modestes, de chassie dans le rampant du toit, ou de fenêtres sur pignons.

Les couvertures seront de couleur "tuiles rouge vieilli".

Toutes les réfections ultérieures seront soumises aux prescriptions ci-dessus.

e) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si on doit en réaliser, elles devront ménager la perspective sur le paysage et satisfaire aux exigences ci-après :

1) Sur alignement des voies :

Les clôtures seront constituées par un mur bahut comportant un enduit exécuté au mortier de chaux et sable taloché puis gratté ou broché, surmonté par un grillage, une grille ou un appareillage en bois de 0,80m de hauteur maximum. Le tout pouvant être doublé par une haie vive taillée.

La hauteur du mur bahut ne dépassera pas 0,60m ; les grilles, s'il en est posées, ne feront pas saillie sur le plan vertical de l'axe de la tablette du mur bahut.

La hauteur totale des clôtures, quel que soit leur type, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra excéder 1,60m.

2) Sur limites séparatives :

Les clôtures seront constituées par une palissade en châtaignier ou un grillage fixé sur poteaux, le tout doublé d'une haie taillée, à une hauteur de 1,60m maximum.

La mise en place de clôtures en plaques béton préfabriquées est formellement interdite.

Article 12 - Stationnement.

Les garages sont obligatoires : Ils seront intégrés ou accolés aux habitations.

Si leur réalisation est différée, le plan de la construction devra faire apparaître leur implantation future.

Article 13 - Espaces libres, plantations.

Les propriétaires sont tenus de traiter en espace planté la partie des terrains située entre la voie et la construction.

Les annexes à usage d'abri de jardin ou bûcher seront dissimulées derrière un écran de verdure.

Article 14 - Densité des constructions.

La surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) est celle définie par le décret n° 77-739 du 7 juillet 1977 (circulaire n° 77-170 du 28 novembre 1977).

La S.H.O.N. totale autorisée pour l'ensemble du lotissement est de 5 100 m².

La S.H.O.N. maximale constructible autorisée pour chaque lot est de 500 m².

Cette surface sera précisée à l'acte de vente (Cf : Attestation imposée par l'article R315-29 du Code de l'Urbanisme).

Article 15 - Assistance Architecturale.

Afin de favoriser l'intégration des divers bâtiments dans un même ensemble architectural, les candidats constructeurs devront obligatoirement se mettre en rapport avant toute étude avec l'Architecte conseiller du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (C.A.U.E.) en vue de définir les prescriptions concernant leur projet.

Les plans du dossier de permis de construire devront être soumis au visa de cet architecte avant leur dépôt.

Article 16 - Servitudes.

Les servitudes diverses sont figurées au plan de composition, elles concernent le passage de canalisations d'assainissement Ø200 et 400 (ilôts C et D).

Article 17 - Dérogations - Modifications

Aucune ^{modification} [redacted] ne pourra être accordée, en particulier en ce qui concerne les dispositions des articles 1 à 5 et 9 à 15 du présent règlement.

^{Des modifications} [redacted] aux dispositions des articles 6 à 8 du présent règlement pourront toutefois être accordées, après avis du Maire et dans les formes prévues à l'article L315-3 du Code de l'Urbanisme lorsqu'elles seront justifiées par la nature du terrain.

Le présent règlement pourra, à la demande de Monsieur le Préfet, de Monsieur le Maire ou des lotis, être mis en conformité, avec les dispositions des documents d'urbanisme en cours d'études, postérieurement à leur publication et dans les formes et conditions prévues à l'article L315-4 du Code de l'Urbanisme.