

COMMUNE DE BAS-MAUCO

LOTISSEMENT

« LE BOIS DE CANTEMERLE »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT



GEOMETRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

SCP Jérôme GUETTE Géomètre-Expert
8 Avenue du lac 40160 PARENTIS EN BORN
Tél. 05 58 78 41 08 Fax. 05 58 78 41 98

Dressé le :17.01.2019

Modifié le :

Réf : 2568RL

PA10

CHAPITRE I - GENERALITES.

ARTICLE 1 - OBJET DU PRESENT REGLEMENT.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles de servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement crée, tel qu'il figure au plan de composition du dossier.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE.

Le terrain assiette du projet de lotissement est en cours d'acquisition par la SARL S.A.F.S.O. représentée par M. Marc MOSTOLAT.

ARTICLE 3 - SITUATION DU LOTISSEMENT ET CADASTRE.

Le terrain, assiette du présent projet de lotissement est situé sur le territoire de la Commune de BAS-MAUCO, au lieu-dit «Lande de Tchouet ».

Ce terrain figure au plan cadastral de la Commune sous le numéro 90p de la section A pour une superficie totale apparente de 23807m².

ARTICLE 4 - DESCRIPTION ET REALISATION DU LOTISSEMENT.

Le présent lotissement comprend 21 lots numérotés de 1 à 21 tels qu'ils figurent au plan visé à l'article 1 et sera réalisé en une seule tranche.

Chaque lot sera desservi par une voie nouvelle du lotissement. Ils seront tous raccordés aux réseaux d'eau potable, eaux pluviales, basse tension, téléphone, égout.

ARTICLE 5 - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME.

Le lotisseur et acquéreurs ou éventuellement les locataires des lots sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et notamment aux règles et plans d'urbanisme dans lesquels est incluse la Commune.

CHAPITRE II - DESSERTE.

ARTICLE 6 – VOIES EXISTANTES ET VOIES NOUVELLES.

Les parcelles faisant l'objet du présent lotissement seront desservies depuis la rue des Palombes et l'avenue de la Forêt de Maucor par les voies nouvelles du projet de lotissement figurant sur le plan de composition.

Les voies nouvelles seront ouvertes à la circulation publique et permettront la desserte des propriétés au Nord et à l'Est du présent projet, ainsi que d'éventuels projets d'aménagements sur ces propriétés (notamment le projet de lotissement « LE BOIS DE CANTEMERLE II »). Ces voies nouvelles, ainsi que les espaces verts du lotissement seront ouverts à la circulation des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 7 - CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC - ENTRETIEN.

Les voies prévues seront affectées à la circulation publique. Dans l'attente du classement éventuel dans le domaine public, l'entretien des voies, des réseaux et espaces verts communs sera assuré par l'Association Syndicale.

Dans le cadre de la prévention des risques d'incendies de forêt, l'Association Syndicale devra notamment entretenir les espaces verts du lotissement, afin qu'ils soient accessibles depuis les voies nouvelles du lotissement pour les véhicules de lutte contre les incendies et qu'ils puissent circuler sans gêne sur ces espaces verts. Ces espaces verts devront être maintenus en état débroussaillé et libres de tout matériau et végétaux facilement inflammables.

ARTICLE 8 – TRAVAUX D'AMENAGEMENT.

Les travaux d'aménagement devant assurer la viabilité du lotissement sont définis au programme des travaux d'équipement du présent dossier.

CHAPITRE III - CONSTRUCTIONS.

ARTICLE 9 - CONDITIONS PREALABLES.

Aucune construction ne pourra être édifée sans la délivrance par l'autorité compétente d'un permis de construire délivré dans les conditions fixées au titre II du Code de l'Urbanisme : article R.421-1 et suivants ou après avoir satisfait à la procédure de déclaration préalable pour les constructions exemptes du permis de construire dans les conditions fixées à l'article R.422-2 et suivants.

ARTICLE 10 – NATURE ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

Les terrains lotis sont destinés à la construction de maisons individuelles.

Par lot, un seul immeuble d'habitation avec ses annexes techniques (garage, abri de jardin ou à bois) est autorisé ; il pourra comporter au plus 2 logements.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent être conçues de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Intégration des dispositifs et techniques de performances énergétiques et d'énergies renouvelables:

Toutes interventions sur les constructions faisant appel aux dispositifs et techniques de performances énergétiques et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale. Ils seront implantés de manière à être le moins visible possible de la voie publique.

Cas des Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques:

Ils devront constituer un élément de l'architecture, intégré à la volumétrie de l'ensemble.

Lorsqu'ils sont situés sur la toiture les capteurs devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur:

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis à vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossé à la construction principale, ils devront être associés à un élément de la construction (volume, auvent, avant toit...) ou la végétation arbustive; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Toitures

Maison d'habitation : la toiture comportera 3 versants au minimum, à l'exception des maisons ayant un étage ou un étage de comble qui pourront recevoir une couverture à 2 versants. L'étage, s'il existe, sera obligatoirement inclus dans le même volume de toit que le reste de la construction.

La pente de la toiture sera comprise entre 35% et 45%.

Les avant-toits des constructions seront de 50cm au minimum, à l'exception de celles édifiées en mitoyenneté qui ne présenteront aucun débord de toit sur le lot voisin, sauf autorisation expresse de ce dernier. Le mur séparatif devra être équipé d'un chéneau.

La couverture se fera en tuiles de type canal ou tuiles à emboîtement d'aspect similaire à la tuile canal. Les tuiles « méridionales » (faiblement galbées) sont interdites.

Dépendances : la toiture sera à 2 ou 3 eaux, elle pourra être à un seul versant pour les constructions inférieures à 20m² d'emprise au sol.

La toiture des dépendances respectera les règles édictées pour la maison d'habitation au niveau des pentes, des avant-toits et de la couverture.

Couleurs et matériaux

Les constructions en bois ou ossatures bois sont autorisées ; la technique de l'empilage (rondins de bois) est proscrite.

Les tuiles seront de la couleur naturelle de la terre cuite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings d'agglomérés, carreaux de plâtre, etc., est interdit sur le parement extérieur des constructions.

Les enduits seront de teinte sable clair avec toutes les variations possibles en référence aux différentes couleurs de sables utilisés dans les enduits traditionnels de la région. Les couleurs vives sont proscrites.

Les couleurs vives (mauve, bleu, jaune, rouge, vert) sont interdites pour les menuiseries et les fermetures.

Antennes, paraboles

Ces éléments seront implantés de manière à être le moins visible possible de la voie publique.

ARTICLE 11 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

Des bandes inconstructibles imposées par le risque incendie de forêt (comme indiqué sur le plan de composition) grèveront les lots 5 à 14.

Des zones non constructibles autour de la station d'épuration (comme indiqué sur le plan de composition) grèveront les lots 3 à 5.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

Des implantations autres sont possibles :

- Pour poursuivre des alignements de façades existants
- Sur proposition d'une composition d'ensemble

Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée sur limite séparative, à condition que sa hauteur n'excède pas 3.00m au droit de cette limite, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3.00m. Cette distance est calculée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, exception faite des débords de toits.

En cas d'accord entre les voisins, les constructions sur limite séparative pourront être édifiées en mitoyenneté jusqu'à la hauteur limite fixée à l'article 12. Dans ce cas, elles présenteront obligatoirement une unité architecturale (même hauteur –volume équivalent), leur hauteur n'excédant pas celle fixée à l'article 12.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas ci-après :

- La mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5, III 2° ou d'un ensemble végétal de qualité.
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain.
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le(s) terrain(s) contigu(s), dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- Sur proposition d'une composition d'ensemble.

Les stockages non enterrés de produits inflammables doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres des limites jouxtant l'espace boisé soumis à risque incendie de forêt.

Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

Des implantations autres sont possibles pour les piscines.

Les piscines hors sol seront obligatoirement implantées à l'arrière des habitations et dans la zone constructible.

Les cuves de propane et de fuel seront obligatoirement enterrées selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE 12 - HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur d'une construction est la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.

La hauteur totale des constructions est limitée à 7.50m.

Les constructions implantées sur limites séparatives respecteront les hauteurs définies à l'article 11 du présent règlement.

Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 13 - SURFACE DES LOTS ET POSSIBILITES DE CONSTRUCTION ET D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE.

Il est dressé ci-après un tableau des futurs lots avec la répartition des surfaces de plancher disponibles et d'emprises au sol totales maximales pour chacun des lots.

N° lot	Surface du lot en m²	Surface de plancher disponible en m²	Emprise au sol totale maximale en m²
1	638	382	191
2	596	356	178
3	1284	770	385
4	1372	822	411
5	835	500	250
6	542	324	162
7	577	346	173
8	634	380	190
9	630	378	189
10	676	404	202
11	690	414	207
12	684	410	205
13	679	406	203
14	760	456	228
15	827	496	248
16	600	360	180
17	848	508	254
18	851	510	255
19	600	360	180
20	621	372	186
21	668	400	200
TOTAL	15612	9354	4677

ARTICLE 14 - OBLIGATION DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX GENERAUX.

Les acquéreurs seront obligatoirement tenus de raccorder leurs immeubles aux installations d'eau potable, d'eaux pluviales, d'assainissement et d'électricité, ces raccordements étant à leur charge.

Avant tout projet de construction, les acquéreurs et les architectes devront vérifier que l'altimétrie des futures constructions permet une bonne évacuation au regard de branchement d'eaux usées et au regard de branchement d'eaux pluviales du lot.

En aucun cas le regard de branchement des eaux usées du lot ne recevra des eaux pluviales de ce lot.

Les eaux pluviales du lot seront de préférence stockées dans le lot en vue d'un réemploi ; le rejet de l'excédent sera dirigé vers le réseau d'eaux pluviales par l'intermédiaire du regard de branchement d'eaux pluviales du lot.

Pour les piscines privées :

- Les eaux de vidange du bassin seront rejetées dans le réseau pluvial sous réserve de limiter le débit à 5 litres par seconde et de respecter un délai minimum de 15 jours après tout traitement
- Les eaux de lavage des filtres (chargées en matière en suspension, contaminant microbiologique, etc.) seront évacuées vers le réseau des eaux usées.

CHAPITRE IV - CLOTURES.

ARTICLE 15 – CLOTURES.

Clôtures et portail sur voies et emprises publiques :

Dans la mesure du possible les clôtures, portails et portillons seront évités.

Lorsqu'une clôture est envisagée lors de la construction d'une habitation, son projet d'ensemble (haie-clôture-portail-portillon), devra faire l'objet d'un document graphique obligatoirement joint au permis de construire conformément à l'art R.431-8c) du Code de l'Urbanisme.

Dans les autres cas l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable en vertu du d) de l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme.

Une haie arbustive pourra être plantée, dans les conditions prévues à l'article 16 ci-après du présent règlement, à 0.50m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette haie qui sera régulièrement taillée aura sa hauteur limitée à 1.60m.

Si nécessaire, cette haie sera doublée par une clôture intérieure légère grillagée, non visible de la voie, d'une hauteur limitée à 1.30m.

Les portails et portillons limités à 1.30m de hauteur seront soit métalliques avec barreaudage vertical droit, et piliers 30 x 30 avec ou sans couronnement ou soit en bois à lames verticales de largeur irrégulière.

Les boîtes aux lettres seront intégrées dans les modules maçonnées ou les haies.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas 1.30m de haut, et pourront être doublées d'une haie végétale plantée à 0.50m à l'intérieur de la limite. Cette haie qui sera régulièrement taillée aura sa hauteur limitée à 2.00m. En cas d'accord entre les voisins, la plantation d'une haie mitoyenne est possible.

L'utilisation de tous autres matériaux (brande, canisse, palissade en bois...) est interdite.

Les clôtures ne pourront recevoir aucune installation parasitaire de nature à gêner les voisins.

L'emploi de fil de fer à ronces artificielles est rigoureusement interdit.

Pour les clôtures en façade sur voie, emprises publiques et sur limites séparatives l'emploi de végétaux secs et inflammables est interdit.

CHAPITRE V - PLANTATIONS.

ARTICLE 16 – PLANTATIONS.

Les plantations ne pourront être faites qu'en observant les règles prescrites par la loi, les usages locaux et les règlements, tant pour la distance, que pour la hauteur ou l'essence des arbres et arbustes plantés. Il est préconisé de conserver les arbres identifiés sur le plan de composition. Chaque arbre supprimé sera remplacé par un arbre de même essence.

Couverture arborée :

Seules des plantations de chênes tauzin et pédonculé, de châtaigniers, de bouleaux et d'arbres fruitiers sont autorisées.

Toute demande de permis de construire précisera les partis retenus pour assurer l'insertion du projet en faisant apparaître le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer (art. R.431-8 e) du code de l'urbanisme).

Plantations d'arbustes :

Les essences arbustives locales seront privilégiées : houx, aubépine, genêts à balais, bourdaine, bruyères à balai, fragon, noisetiers.

Elles pourront être accompagnées d'essences ornementales rustiques : buis, troènes, fusains du Japon et d'Europe, lauriers palme, du Portugal et sauce, viorne tin, nandina domestica, mahonia aquifolium, camélias, lilas, hortensias, pittosporum tobira.

CHAPITRE VI – PREVENTION DES RISQUES D'INCENDIE DE FORET.

➤ Action préventive de débroussaillage.

Tout propriétaire d'habitation, dépendance est tenu de débroussailler son terrain jusqu'à une distance minimum de 50 mètres des constructions y compris sur les fonds voisins, faute de quoi il y est pourvu d'office à ses frais par les soins de la commune et ce, après mise en demeure. Le Maire peut porter jusqu'à une profondeur de 100 mètres cette obligation de débroussailler.

Les abords des voies privées desservant ces constructions doivent également être débroussaillés sur une profondeur de 10 mètres.

➤ Afin de réduire la vulnérabilité

- Placer les réserves de combustibles solides et les tas de bois à plus de 10 mètres des bâtiments.
- Elargir les voies privées desservant les bâtiments pour permettre en tout point le croisement de 2 véhicules sans ralentissement ni manœuvre.

- Equiper les habitations disposant d'une réserve d'eau (piscine, bassin, réservoir) d'une motopompe actionnée par un moteur thermique et équipé d'un tuyau d'arrosage.
- Curer régulièrement les gouttières des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures.
- Elaguer et tailler en permanence les arbres de telle sorte que les premiers feuillages soient maintenus à une distance minimale de 3 mètres de tout point des constructions.
- Installer les barbecues au centre d'aires planes et incombustibles d'au moins 4 mètres carrés, disposant à proximité d'un moyen d'extinction et dépourvues de végétation.

De plus concernant les bandes inconstructibles imposées par le risque incendie de forêt (comme indiqué sur le plan de composition) grevant les lots 5 à 14 (concernant le lot 5, y compris sur sa partie Nord-Ouest, dans le prolongement de la bande inconstructible Nord jusqu'à la limite Ouest du lot), ces bandes devront être maintenues en état débroussaillé et libres de tout matériau, produit, et végétaux facilement inflammables. L'emploi de végétaux secs de type brande, genêt, bruyère arbustive, etc. y est interdit. Elles pourront être engazonnées et plantées ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles.

CHAPITRE VII - STATIONNEMENT.

ARTICLE 17 – STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Les propriétaires (locataires ou ayants-droits) devront impérativement stationner leurs véhicules à l'intérieur de leur lot.

Dans les lots, les parties artificialisées et minéralisées seront le plus possible limitées et situées aux abords de la maison.

Dans les lots, les chemins privés et les aires de stationnements seront constitués de sable ou de grave. La pose de dalles ou pavés autobloquants calés au sable est tolérée. Ils ne pourront être traités en aucun autre matériau imperméable : enrobé, béton, etc...

Dressé par la SCP Jérôme GUETTE
Et par Mme Sophie ROCHE Architecte