

COMMUNE DE PARENTIS EN BORN

LOTISSEMENT

« LES JARDINS D'ANTOINE »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT



SCP Jérôme GUETTE Géomètre-Expert
178 Rue de bergeron 40160 PARENTIS EN BORN
Tél. 05 58 78 41 08 jeromeguette.geometre@gmail.com

Dressé le :27.10.2021

Modifié le : 01.02.2022

Réf : 2660RL

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 SAS S.A.F.S.O..

ARTICLE 3 - SITUATION DU LOTISSEMENT ET CADASTRE.

Le terrain, assiette du présent projet de lotissement est situé sur le territoire de la Commune de PARENTIS EN BORN, au lieu-dit « Les Lèzes ».

Ce terrain figure au plan cadastral de la Commune sous les numéros 579p, 581p, 582, 583p, 744 et 1209 de la section AI pour une superficie totale apparente de 13707m².

ARTICLE 4 - DESCRIPTION ET REALISATION DU LOTISSEMENT.

Le présent lotissement comprend 16 lots numérotés de 1 à 16 tels qu'ils figurent au plan visé à l'article 1 et sera réalisé en une seule tranche.

Chaque lot sera desservi par la voie nouvelle du lotissement. Ils seront tous raccordés aux réseaux d'eau potable, 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 VOIE NOUVELLE.

Les parcelles faisant l'objet du présent lotissement seront desservies depuis la Route du Lac par la voie nouvelle du projet de lotissement figurant sur le plan de composition.

Cette voie nouvelle sera ouverte à la circulation publique et permettra la desserte des propriétés au Nord-Ouest, à l'Ouest, au Sud et à l'Est et du présent projet, ainsi que d'éventuels projets d'aménagements sur ces propriétés. Cette voie nouvelle, ainsi que l'espace vert au Sud et à l'Est du présent projet (compris dans l'emprise du présent projet et matérialisé sur le plan de composition du dossier) seront ouverts à la circulation des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Cet espace vert au Sud et à l'Est du présent projet permettra également la desserte des propriétés au Sud, à l'Ouest et à l'Est de cet espace vert.

ARTICLE 7 - CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC - ENTRETIEN.

La voie prévue sera affectée à la circulation publique. Dans l'attente du classement éventuel dans le domaine public, l'entretien de la voie, 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 tous les espaces verts du lotissement (y compris l'espace vert au Sud et à l'Est présent dans l'emprise du présent projet) afin qu'ils soient accessibles depuis la voie nouvelle du lotissement pour les véhicules de lutte contre les incendies et qu'ils puissent circuler sans gêne sur ces espaces verts (y compris sur l'espace vert au Sud et à l'Est présent dans l'emprise du présent projet). Ces espaces verts (y compris l'espace vert au Sud et à l'Est présent dans l'emprise du présent projet) 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. Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions qu'elles soient d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et doivent être en harmonie avec le site environnant (matériaux, couleur de façade, menuiseries).

Principes généraux de volumétrie

- Les constructions devront présenter une simplicité de forme.
- Les excroissances de toiture (du type « *chien assis* » ou autres petits volumes habitables) sont proscrites.
- Les volumes et couvertures seront de formes simples (pas d'angles obtus, limiter les croupes, favoriser les doubles pentes), toit terrasse à limiter sur les volumes en Rez-de-chaussée.

Les constructions principales

a) Toitures

- Les faitages seront parallèles et/ou perpendiculaires à l'espace public.
- Si les toitures sont en pente, elles devront avoir deux pentes minimum.
- Les pans de toitures seront limités à 6 pour une maison d'une surface planchers inférieure ou égale à 150 m².
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- La mixité des toitures est autorisée : la construction pourra avoir des toitures en tuiles et des toitures terrasses.
- Pour les constructions principales qui ne seraient pas traitées en toiture terrasse, la pente des toits sera comprise entre 35 et 40% et la couverture sera réalisée en tuiles allant de la teinte rouge aux tons brouillés.
- Un débord de toit de 0,50 mètres minimum est imposé, sauf dans le cas de toitures-terrasses.
- Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- Les tuiles noires sont proscrites.
- Les couvertures seront en tuiles de terre cuite de teinte rouge aux tons brouillés de préférence en tuiles canal ou à défaut en tuiles double canal.
- Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront soit teinte zinc soit de la teinte du mur.
- Les éléments de récupération d'énergie solaire seront composés avec le plan de toiture (en bande le long du faitage). La pose en escalier n'est pas autorisée.

b) Murs

En parement extérieur sont autorisés :

- Les enduits seront teintés dans la masse, de finition grattée ou projeté fin et de ton sable clair à blanc cassé à préciser dans le permis de construire. Si deux enduits sont employés, ils seront appliqués sur des volumes lisibles (l'usage décoratif est proscrit), les teintes seront claires.
- Les briquettes apparentes de parement.
- Les bardages de couleur sable clair, blanc cassé et aspect bois naturel. Une seconde couleur est toutefois admise en complément sur une partie limitée des surfaces à couvrir.
- Les bardages bois éventuels seront à lames verticales traités en autoclave et laissé « brut de traitement ». L'application d'un bardage bois en façade ne doit pas être anecdotique mais appliqué sur un volume lisible et vertical.

Tout élément technique (climatiseur, PAC, etc) doit être inclus dans l'œuvre ou dissimulé de l'espace public.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

c) Ouvertures

Pour les maisons à référence architecturale traditionnelle, les baies (hors baie vitrée, porte d'entrée et porte de garage) seront plus hautes que larges.

Dans un souci de simplicité de composition, il n'y aura pas plus de 4 types d'ouverture par maison.

La porte de garage régnera en hauteur avec le linteau des autres ouvertures. Elle sera à lames verticales ou sectionnelles horizontales (cassettes proscrites).

Les menuiseries extérieures (fenêtres et contrevents) seront de couleur gris coloré ou inspiré du nuancier local.

Dans le cas d'installation de contrevents, ils seront en bois à lames verticales.

La porte d'entrée sera d'un modèle simple pour les maisons à registre traditionnel (pas de demi-lune). Pour les maisons contemporaines le modèle sera simple et l'inclusion de motifs géométriques verriers sera évité.

Extensions

Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine et s'inscrire dans la continuité des matériaux.

Constructions annexes séparées des constructions principales

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : bardage bois vertical.

Les constructions d'aspect métallique sont interdites.

En toitures, les couvertures d'aspect métallique, goudron ou shingle sont interdites.

Les annexes seront réalisées dans le prolongement du bâti principal ou en fond de parcelle et en limite séparative, les angles sont à privilégier.

ARTICLE 11 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

L'altitude de la dalle de la maison sera obligatoirement implantée à 0.40m minimum au-dessus de l'altitude de l'axe de la chaussée.

Une bande inconstructible imposée par le risque incendie de forêt (comme indiqué sur le plan de composition) grèvera les lots 12, 13 et 16. Cette bande autorisera toutefois l'implantation des piscines non-couvertes.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes et à créer :

Les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcons*, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, des voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Les extensions de constructions existantes implantées avec un recul différent peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement de la construction principale et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

Les exceptions :

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

* Les balcons pourront surplomber le Domaine Public et notamment la chaussée, sauf à constituer un danger pour la circulation publique.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

Pour les limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques (limites latérales), les constructions sont implantées :

- Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement, au nu du mur de façade, ne pourra être inférieur à 3 mètres.
- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de chaque limite séparative touchant la voie, compté horizontalement, au nu du mur de façade, ne pourra être inférieur à 3 mètres.

En limites de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), l'implantation des constructions se fera soit sur la limite, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à ladite limite.

Les annexes* isolées peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, y compris en même temps sur un angle.

* Locaux secondaires constituant des dépendances à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4,50 mètres.

Les piscines seront implantées à 1 mètre au minimum des limites séparatives, latérales ou de fond.

Les exceptions :

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

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

- La distance entre deux constructions non-contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit de la construction la plus élevée sans être inférieure à 3 mètres.
- La distance n'est pas réglementée pour les piscines.

ARTICLE 12 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

Normes de hauteur

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 7 mètres, mesurée à l'égout du toit ou 9 mètres, mesurée au faîtage à hauteur du point le plus bas dans la voie en contigüe.

La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite, la hauteur du mur sur la limite ne peut dépasser 3,70 mètres.

Les exceptions :

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur au faîtage du bâtiment projeté sera au maximum identique à celle du bâtiment existant, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme de la zone.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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 m ²	Surface de plancher disponible en m ²	Emprise au sol disponible en m ²
1	592	472	236
2	499	398	199
3	501	400	200
4	481	384	192
5	515	412	206
6	435	348	174
7	557	444	222
8	502	400	200
9	495	396	198
10	462	368	184
11	500	400	200
12	689	550	275
13	375	300	150
14	542	432	216
15	544	434	217
16	543	434	217
TOTAL	8232	6572	3286

Définition de l'emprise au sol.

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie hors œuvre brute au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre et les terrasses non couvertes.
- Sous-sol des constructions.
- Piscines non couvertes.

Les exceptions concernant l'emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE 14 - OBLIGATION DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX GENERAUX.

Les acquéreurs seront obligatoirement tenus de raccorder leurs immeubles aux installations d'eau, d'assainissement et d'électricité, ces raccordements étant à leur charge. Les eaux des constructions et autres surfaces imperméabilisées sur les lots seront absorbées par des tranchées de rétention/infiltration installés par les acquéreurs dans les jardins d'agrément.

CHAPITRE IV - CLOTURES.

ARTICLE 15 – CLOTURES.

- La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en clairevoie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage vert ou gris à simple torsion ou des lisses) doublé d'une haie d'essences locales. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.
- En limites séparatives et en fond de parcelles, il est imposé une haie d'essences locales et variées et doublée éventuellement d'un grillage simple torsion d'une hauteur maximum de 1,50 m de couleur gris ou vert à grosse mailles de largeur de 10cm minimum. L'édification d'un mur plein de 2 mètres est obligatoire en limite séparative pour accompagner la construction d'une piscine si celle-ci est implantée à moins de cinq mètres de ladite limite. Ce mur aura une longueur au moins égal à celle du côté de la piscine jouxtant la limite.
- Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

Les portails et portillons seront de facture simple à claire-voie (ferronnerie, bois ou métallique).

Ces 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, espaces communs et sur limites séparatives, l'emploi de végétaux secs et inflammables est interdit.

CHAPITRE V - PLANTATIONS.

ARTICLE 16 – PLANTATION D'ARBRES ET ARBUSTES.

Les plantations d'arbres fruitiers ou autres 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 plantés. Les arbres existants devront être conservés au maximum.

La minéralisation de la parcelle sera compensée par un apport végétal d'essences locales (essence arbustive et /ou arbres de hautes tiges).

Les surfaces imperméabilisées à l'intérieur seront limitées.

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 dépourvus de végétation.

De plus, concernant la bande inconstructible imposée par le risque incendie de forêt (comme indiqué sur le plan de composition) grevant les lots 12, 13 et 16, cette bande devra être maintenue en état débroussaillé, et libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Elle pourra être engazonnée et plantée ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles.

CHAPITRE VII - STATIONNEMENT.

ARTICLE 17 – STATIONNEMENT VISITEURS DES VEHICULES.

Une zone de « stationnement du midi » sera réalisée par le lotisseur à l'intérieur de chaque lot comme indiqué sur le plan de composition.

Dressé par la SCP Jérôme GUETTE
Et par M. Pierre GORRY Architecte.