

COMMUNE DE SANGUINET

LOTISSEMENT

***« LE DOMAINE DES LANDES
DE BERNON II »***

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

MODIFIE



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 : 03.05.2013

Modifié le : 05.08.2013

Réf : 2068 Bernon II RL

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 SANGUINET, au lieu dit « Bernon ».

Ce terrain figure au plan cadastral de la Commune sous les numéros 5p et 7p de la section BH pour une superficie totale apparente de 34524 m².

ARTICLE 4 - DESCRIPTION ET REALISATION DU LOTISSEMENT.

Le présent lotissement comprend 28 lots numérotés de 1 à 28 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, basse tension, téléphone, égout.

ARTICLE 5 - MODIFICATION DU PARCELLAIRE DE LOTISSEMENT.

Le parcellaire ne pourra être modifié que pour des raisons d'agrandissement ou de regroupement de parcelles, afin de faciliter la construction sur les lots. Ces modifications ne pourront avoir lieu que par la même procédure d'approbation que celle du lotissement primitif, sous réserve des dispositions des articles L 442-1 à L 442-7 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 - 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 inclus la Commune.

Le lot 22 supportera une servitude de passage au profit des pompiers et des engins de secours et de lutte contre l'incendie comme indiqué sur le plan de composition. Toute construction est interdite sur l'emprise de cette servitude. Le propriétaire de ce lot, ainsi que son éventuel locataire devront entretenir l'emprise de cette servitude de passage afin qu'elle soit accessible depuis tous les espaces verts jouxtant cette servitude (sur son côté Nord-Est et sur son côté Sud-Ouest) pour les véhicules de lutte contre les incendies et qu'ils puissent circuler sans gêne sur cette servitude. L'emprise de cette servitude devra être maintenue libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables.

CHAPITRE II - DESSERTE.

ARTICLE 7 – VOIES EXISTANTES ET VOIES NOUVELLES.

Les parcelles faisant l'objet du présent lotissement seront desservies depuis la rue du Lac en Bernon, la rue des Palombes et la voie n°1 du projet de lotissement « Le Domaine des Landes de Bernon », par les voies nouvelles du présent projet de lotissement figurant sur le plan de composition. La parcelle BH n°99 sise à SANGUINET permettant la réalisation de la jonction entre la rue du Lac en Bernon et l'emprise du présent lotissement est en cours d'acquisition par la SARL S.A.F.S.O.

Ces voies nouvelles seront ouvertes à la circulation publique et permettront la desserte de la propriété restante de Mme Colette ANNEY située au Nord du projet, la desserte de la propriété restante de Mme Huguette ROUSSELOT située au Nord-Est, ainsi que la desserte du projet de lotissement « Le Domaine des Landes de Bernon ». Elles permettront également la desserte des propriétés à l'Est et au Sud-Est (notamment le lotissement « Le Clos de Langeot ») par la réalisation de la jonction sur la rue des Palombes.

Ces voies nouvelles ainsi que les espaces verts au Nord, Nord-Est, Est et Sud-Est du projet seront ouverts à la circulation des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 8 - 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 incendies d'incendie de forêt, l'Association Syndicale devra notamment entretenir les espaces verts situés au Nord, Nord-Est, Est et Sud-Est du lotissement afin qu'ils soient accessibles depuis les voies 1, 5 et 6 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 libres de tout matériau et végétaux inflammables

ARTICLE 9 – 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 10 - CONDITIONS PREALABLES.

Aucune construction ne pourra être édifiée 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 11 – NATURE ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

Les terrains lotis sont destinés à la construction d'immeubles.

Suite à la mise en place par la Commune d'une orientation particulière d'aménagement pour la mixité sociale et urbaine, le lot 22 supportera les logements sociaux du présent aménagement ainsi que de l'aménagement « Le Domaine des Landes de Bernon ».

Rappel :

Tout projet de construction devra indiquer sous peine de ne pas être accepté comme complet :

- La marque, le numéro, la couleur, la finition des enduits proposés (ou la référence de couleur des peintures et matériaux de façades extérieurs),
- La marque, le modèle, la couleur dans le modèle choisi de la tuile de couverture,
- La coloration exacte des volets, bandeaux de toits et charpente apparente,
- Le matériau et coloration des menuiseries,
- La coloration des dalles et descentes d'eaux pluviales.

Volumétrie – Toitures

- Toute construction de surface de plancher inférieure à 200m² aura une couverture de deux à six pans de toiture maximum, auvent d'entrée compris. Les pignons sont à privilégier,
- Si une construction comprend plusieurs faitages ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux,
- Les annexes pourront avoir une couverture à une seule pente de toit si elles sont en mitoyenneté. Leur couverture pourra être traitée autrement qu'en tuiles.

Pente de toit

- Les toitures auront une pente de 37% minimum,
- Les couvertures seront en tuiles de type canal ou similaire fortement galbées (méridionale, gallo-romane 13 et similaires exclues). Les tuiles noires ou vernissées ne sont pas autorisées,
- Les débords de toits seront de 0.50cm minimum,
- Les toits terrasse sont admis seulement à rez-de-chaussée et sous réserve de constituer la toiture d'un volume mitoyen au corps principal de la construction,
- Tout élément de récupération d'énergie solaire (chauffage ou eau chaude sanitaire...) sera « intégré » et composé avec le pan de toiture correspondant (éléments posés en escaliers non autorisés). Il convient de privilégier les ensembles en mode paysage et en bas de toiture.

Couleurs :

- sont interdites toutes les teintes vives et/ou foncées (une charte chromatique est consultable en mairie).
- toute construction ne peut comporter au maximum que deux couleurs d'enduit distinctes sur un même bâtiment.

- Les constructions à ossature bois pourront être demandées à être peintes dans les tonalités générales du bâti environnant
- Les maçonneries de couleurs bleue, rose, mauve, verte ou jaune sont à exclure. Les tons pastel sont à privilégier.
- Les fermes apparentes et pans de bois peints en bleu clair ne sont pas autorisés.

ARTICLE 12 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions seront édifiées avec un recul indiqué au plan visé à l'article 1. Elles devront respecter les prescriptions énoncées dans les articles de référence du P.L.U. en vigueur dans la commune. Concernant le lot 22, toute construction est interdite dans l'emprise de la servitude de passage.

ARTICLE 13 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions devront respecter les prescriptions de l'article de référence du P.L.U. en vigueur dans la commune.

ARTICLE 14 - SURFACE DES LOTS ET POSSIBILITES DE CONSTRUCTION.

Il est dressé en annexe au présent règlement un tableau des futurs lots ainsi qu'un état récapitulatif des possibilités de construire sur chacun d'eux.

ARTICLE 15 - 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 puisards installés par les acquéreurs dans les jardins d'agrément.

CHAPITRE IV - CLOTURES.

ARTICLE 16 - OBLIGATION DE CLORE.

Tout propriétaire devra clore sa parcelle dans les conditions fixées ci-après.

ARTICLE 17 – CLOTURES.

La clôture devra être réalisée suivant le descriptif ci-dessous.

◆ Clôtures en façade sur voies ou sur espaces communs :

- La hauteur courante des murs pleins seuls, c'est-à-dire sans autre élément sera inférieure ou égale à 1m20,
- La hauteur courante des murs bahuts surplombés d'éléments à claire voie sera inférieure ou égale à 1m sans que l'ensemble ne dépasse une hauteur de 1m50,
- La hauteur totale sera inférieure ou égale à 1,50 m dans les autres cas.

Les murs bahuts seront traités selon les mêmes règles que la façade principale et présenteront le même aspect des deux côtés.

◆ Clôtures sur limites séparatives :

- La hauteur totale sera inférieure ou égale à 1,80 m, avec un pan coupé sur les 2 premiers mètres à partir de la jonction avec la clôture en façade,
- La hauteur courante des murs bahuts sera inférieure ou égale à 1 m.

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.

Les grillages ou clôtures de couleur vive ou exogène au pays sont interdites.

CHAPITRE V - PLANTATIONS.

ARTICLE 18 – PLANTATION D'ARBRES.

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.

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, pour les lots 9, 10, 21, 22, 23, 24 et 26, les zones non aedificandi situées en parties privatives le long des limites Nord-Est des lots 9, 10 et 21, le long des limites Nord-Est et Sud-Est du lot 22 et le long des limites Sud-Est des lots 23, 24 et 26 (correspondant au recul de 20m par rapport à l'espace boisé) devront être maintenues libres de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Elles pourront être engazonnées et plantées ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles.

CHAPITRE VII - STATIONNEMENT.

ARTICLE 19 – STATIONNEMENT VISITEURS.

En dehors des stationnements dessinés sur le plan de composition, les propriétaires (locataires ou ayants-droits) devront impérativement stationner leurs véhicules à l'intérieur de leur lot. De plus, pour des raisons de sécurité et d'unité architecturale, il est recommandé de libérer une place de « stationnement du midi » devant le portail fermé de chaque lot qui sera implanté à 5 mètres minimum de la façade du lot.

Dressé par la SCP Jérôme GUETTE
Maître d'œuvre.

LOTISSEMENT

"LE DOMAINE DES LANDES DE BERNON II"

Surface des lots et possibilités de construction

N° lot	Surface du lot en m ²	Surface de Plancher disponible
1	920	276
2	849	255
3	800	240
4	807	242
5	800	240
6	800	240
7	800	240
8	800	240
9	1 047	314
10	979	294
11	801	240
12	800	240
13	800	240
14	807	242

N° lot	Surface du lot en m ²	Surface de Plancher disponible
15	800	240
16	800	240
17	800	240
18	855	257
19	824	247
20	824	247
21	937	281
22	2 536	761
23	1 060	318
24	1 046	314
25	905	272
26	804	241
27	809	243
28	838	251
TOTAL	25 648	7695