

COMMUNE DE PARENTIS EN BORN

LOTISSEMENT

« LE BOIS JOLI »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT



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 :20.04.2017
Modifié le : 28.07.2017
Réf : 2163RL

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 créé, 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. et appartient à Monsieur Philippe PINSOLLE.

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, aux lieux-dits « Champ de Duluc » et « Grand Cuzac ».

Ce terrain figure au plan cadastral de la Commune sous les numéros 109 de la section AI et 181p et 187p de la section AH pour une superficie totale apparente de 12070m².

ARTICLE 4 - DESCRIPTION ET REALISATION DU LOTISSEMENT.

Le présent lotissement comprend 12 lots numérotés de 1 à 12 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 - 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 route de Lahitte, par les voies nouvelles du projet de lotissement figurant sur le plan de composition.

Ces voies nouvelles seront ouvertes à la circulation publique et permettront la desserte des propriétés à l'Est, à l'Ouest et au Sud du présent projet, ainsi que d'éventuels projets d'aménagement sur ces propriétés. Ces voies nouvelles, ainsi que tous les espaces verts du lotissement et la bande de 12m au Nord-Ouest du présent projet (matérialisée sur le plan de composition du dossier et en cours d'acquisition par la SARL S.A.F.S.O.) 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 tous les espaces verts du lotissement et la bande de 12m au Nord-Ouest du présent projet, 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 et cette bande (voir accès pour les véhicules de lutte contre les incendies sur le plan de composition). Ces espaces verts et cette bande 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 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 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.

Tous les lots pourront supporter des logements en accession aidée.

Principes généraux de volumétrie

- Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux.
- Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîte, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).
- Une large toiture devra contenir la volumétrie habitable de la construction. Les excroissances de toiture (du type « *chien assis* » ou autres petits volumes habitables) sont proscrites.

Les constructions principales

a) Toitures

- Si les toitures sont en pente, elles devront avoir deux pentes minimum.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Pour les constructions principales qui ne seraient pas traitées en toiture terrasse, la pente des toits sera comprise entre 35 et 45% et la couverture sera réalisée en tuiles allant de la teinte rouge aux tons brouillés.

- Un débord de toit de 0,40 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.

b) Murs

- En parement extérieur, les matériaux à utiliser seront les enduits couleur sable clair et blanc cassé, la brique apparente et les bardages ou colombages en bois naturel ou peint en rouge basque, brun foncé, vert olive, gris-vert, gris-bleu, gris-rouge ou blanc.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

c) Menuiseries extérieures et boiseries

Les fenêtres et contrevents utiliseront les teintes suivantes: bois naturel ou peint en rouge basque, brun foncé, vert olive, gris-vert, gris-bleu, gris-rouge, gris perle, blanc ou ivoire.

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 : bois ou matériau d'imitation du bois.

Les constructions d'aspect métallique sont interdites.

ARTICLE 11 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

Des bandes temporairement inconstructibles imposées par le risque incendie de forêt (comme indiqué sur le plan de composition) grêveront tous les lots. Chacune de ces bandes sera annulée dès que le terrain imposant cette ne sera plus en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements.

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 :

- Soit avec un recul compris entre 0 et 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.
- Soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport au dit alignement.

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. Lorsque la configuration de la parcelle présente une limite, avec le domaine public, non linéaire (courbes, angles successifs) et pour préserver la cohérence architecturale du projet, une implantation dans une bande de 0 à 10 mètres par rapport à l'alignement du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile sera autorisée.
- 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.

* 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 de tout point de l'immeuble, 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 de tout point de l'immeuble, 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 en même temps sur les limites séparatives latérales et de fond.

* 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 faîte 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.

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 individuelles ne peut excéder 5,50 mètres, mesurée à l'égout du toit ou 7,50 mètres, mesurée au faîte.

La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres au faîte. 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 :

- 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	550	330	165
2	386	230	115
3	407	244	122
4	405	242	121
5	402	240	120
6	394	236	118
7	462	276	138
8	409	244	122
9	625	374	187
10	533	318	159
11	1121	672	336
12	763	456	228
TOTAL	6457	3862	1931

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 bâti 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 puisards ou 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 qui sera réalisée en lames de bois verticales ou horizontales à l'exclusion de tout autre matériau, ou d'un grillage ou grille qui pourra être doublé de plantations d'essences mélangées. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres. 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.

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.

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, concernant les bandes temporairement inconstructibles imposées par le risque incendie de forêt (comme indiqué sur le plan de composition) grévant tous les lots, ces bandes devront être maintenues en état débroussaillé, et libres de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Elles pourront être engazonnées et plantées ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles. Chacune de ces bandes sera annulée dès que le terrain imposant cette bande ne sera plus en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements.

CHAPITRE VII - STATIONNEMENT.

ARTICLE 17 – STATIONNEMENT VISITEURS DES VEHICULES.

Une zone de «stationnement du midi » sera disponible pour chaque lot comme indiqué sur le plan de composition. Ces zones de «stationnement du midi » resteront propriété commune de l'Association Syndicale avec une jouissance exclusive pour le propriétaire du lot desservi.

Dressé par la SCP Jérôme GUETTE
Maître d'œuvre.