

**COMMUNE DE SANGUINET**

**LOTISSEMENT**

**« LE BOIS DU CLERCQ »**

**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 :13.12.2016

Modifié le : 03.04.2017

Réf : 2524RL

**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. Un cahier des recommandations architecturales est joint en annexe au présent règlement. Il formule les prescriptions (opposables à l'obtention d'un permis de construire) et/ou les recommandations (conseils et orientations apportés en vue d'améliorer la qualité des constructions et des aménagements réalisés sur chaque terrain) faites aux acquéreurs.

### **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..

### **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 « Le Clercq ».

Ce terrain figure au plan cadastral de la Commune sous les numéros 94p, 96, 97, 260 et 261 de la section AM pour une superficie totale apparente de 9328m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 4 - DESCRIPTION ET REALISATION DU LOTISSEMENT.**

Le présent lotissement comprend 6 lots numérotés de 1 à 6 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.

Ces règles et plans d'urbanisme sont ceux du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SANGUINET modifié le 25/04/2014 (conformément au certificat d'urbanisme n° CU 40287 15 M0053 concernant le terrain du présent projet de lotissement).

Le lot 4 supportera une servitude d'eaux usées comme indiqué sur le plan de composition. Le propriétaire du lot 4 ainsi que leurs éventuels locataires, reconnaissent à la Commune de SANGUINET, à sa régie d'assainissement et au concessionnaire d'eaux usées de la Commune, le droit d'intervenir pour effectuer les réparations et l'entretien de ce réseau d'eaux usées, et le droit d'intervenir lorsque les nécessités l'imposeront sur ce réseau, et ils s'abstiendront de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement et à la conservation de ce réseau.

Les espaces verts à l'Est du présent projet ainsi que la voie n°1 supporteront une servitude de lignes électriques aériennes, de poteaux électriques et fondations des poteaux électriques, et de ligne téléphonique aérienne comme indiqué sur le plan des travaux d'équipement du dossier. Ces servitudes octroient au gestionnaire du réseau électrique le droit d'intervenir pour effectuer les réparations et l'entretien des

lignes électriques aériennes, des poteaux électriques et de leurs fondations, et le droit d'intervenir lorsque les nécessités l'imposeront sur les lignes électriques aériennes, les poteaux électriques et leurs fondations. Elles octroient également au gestionnaire du réseau téléphonique le droit d'intervenir pour effectuer les réparations et l'entretien de la ligne téléphonique aérienne et le droit d'intervenir lorsque les nécessités l'imposeront sur la ligne téléphonique aérienne.

L'Association Syndicale s'abstiendra de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement et à la conservation de ces ouvrages, et elle devra se conformer aux règles en vigueur concernant ces lignes électriques aériennes, ces poteaux et leurs fondations, et cette ligne téléphonique aérienne.

## **CHAPITRE II - DESSERTE.**

### **ARTICLE 6 – VOIES EXISTANTES ET VOIES NOUVELLES.**

Les parcelles faisant l'objet du présent lotissement seront desservies depuis l'Avenue de Parentis, par les voies nouvelles du projet de lotissement figurant sur le plan de composition.

Ces voies nouvelles seront ouvertes à la circulation publique.

Ces voies nouvelles ainsi que les espaces verts situés à l'Est 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 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 d'immeubles.

Tous les lots pourront supporter au plus deux logements.

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade visible depuis la voie d'accès.

Les capteurs solaires, les antennes paraboliques ainsi que les antennes d'émission et de réception devront être intégrés dans la composition architecturale.

Les constructions devront respecter les principes suivants :

- Les toitures seront au minimum à 2 pentes, une dérogation peut être accordée pour les bâtiments d'une hauteur inférieure à 1m80 et pour ceux adossés à un bâtiment ne comportant qu'une seule pente,
- Les pentes des toits seront d'un minimum de 37 %, toutefois les toits terrasse sont autorisés sur une surface représentant 25 % de l'ensemble des couvertures,
- Les toitures seront couvertes en tuiles de type canal ou Marseille; les tuiles méridionales, les tuiles vernissées et les tuiles de couleur proche du noir sont interdites; toutefois, les annexes inférieures à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être couvertes par des matériaux imitant les tuiles canal,
- Les toitures devront comporter des débords de toit de 0.50m minimum.

Tout projet de construction n'exclut pas une présentation de facture contemporaine faisant appel à des concepts et matériaux nouveaux. Il doit dans ce cas présenter une simplicité de volume et nécessite que soient justifiées les dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il doit s'inscrire.

Sont interdits les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune".

Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace...).L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits tels que briques creuses, parpaings ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés...est interdit.

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.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent présenter un aspect architectural différent, tout en veillant à assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils doivent s'inscrire.

## **ARTICLE 11 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.**

Concernant le lot 4, toute construction est interdite dans l'emprise de la servitude d'eaux usées.

### **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :**

Toute construction ou installation, dispositif d'assainissement autonome inclus, doit être édifiée en retrait de 8 m minimum des voies existantes, modifiées ou à créer.

Hors agglomération, les constructions et clôtures devront respecter par rapport à la Route Départementale n°46 (Avenue de Parentis) les reculs suivants :

- recul minimum des constructions par rapport à l'axe = 25m
- recul des clôtures par rapport à l'axe = 5m + L (L étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture).

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise pouvant aller jusqu'à un retrait minimum de 0m :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment compté entre le niveau du terrain naturel et l'égout, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation des constructions pourra se faire en limite séparative.

- Les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup> pourront être implantées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.

- Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> pourront être implantées en limite séparative à l'aplomb de la gouttière du débord de toit.

Tout point des constructions ou installations doit être édifié, au droit des massifs forestiers, à une distance au moins égale à 20m. Toutefois, sont autorisées, sous condition de laisser le passage des engins de défense incendie dans ces marges de recul :

- la construction de piscine
- les installations d'assainissement autonome
- l'édification de clôtures.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions avec un minimum de 6 m. Cette distance est comptée entre murs (ou poteaux) portants et non entre saillies de toiture.

## **ARTICLE 12 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

### **Conditions de mesure**

La hauteur absolue est calculée au faîtage et/ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

### **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m (équivalent à R+1+combles non aménageables).

### Dépassement

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour les constructions et installations à condition qu'elles soient 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.

<b>N° lot</b>	<b>Surface du lot en m<sup>2</sup></b>	<b>Surface de plancher disponible en m<sup>2</sup></b>	<b>Emprise au sol disponible en m<sup>2</sup></b>
<b>1</b>	1053	526	263
<b>2</b>	1021	510	255
<b>3</b>	1160	580	290
<b>4</b>	1294	646	323
<b>5</b>	1136	568	284
<b>6</b>	1699	848	424
<b>TOTAL</b>	7363	3678	1839

Emprise au sol des constructions, annexes bâties comprises :

Surface délimitée par la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus – les piscines, même non couvertes entrent dans le calcul de l'emprise au sol – a contrario, les terrasses non couvertes, de plain pied avec le rez-de-chaussée échappent à ce calcul.

## **ARTICLE 14 - OBLIGATION DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX GENERAUX.**

Les acquéreurs seront obligatoirement tenus de raccorder leurs immeubles aux installations d'eau 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.**

Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt et écran plastique.

Sont autorisées en limite de voie ou d'espace commun, les clôtures en grillage type treillis soudé vert dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,50 m.

Sont autorisées sur limite séparative, les clôtures en grillage type treillis soudé vert dont la hauteur est 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.

Sont interdits :

- les couleurs vives ou exogènes au pays,
- les claustras lorsqu'ils sont situés en limite de voie ou d'espace commun,
- l'emploi de fil de fer à ronces artificielles.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

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

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.

## **CHAPITRE VII - STATIONNEMENT.**

### **ARTICLE 17 – 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.