

Commune de SAINT FRONT DE PRADOUX

Lotissement "Les PradouX"

Lotissement à usage d'habitation créé
par la Commune de SAINT FRONT DE PRADOUX

Règlement



GEOVAL
www.geometre-expert-bergerac.fr

*Patrick TEDESCHI
Charlie BAUDOIN
Géomètres-Experts D. P. L. G.*

GÉOMETRE-EXPERT

BERGERAC

91 rue Waldeck Rousseau
24107 BERGERAC
05 53 27 27 47

LALINDE

13 rue Claveille
24150 LALINDE
05 53 57 21 47

MONTPON

8 rue Foix de Candalle
24700 MONTPON MENESTEROL
05 53 80 47 47

PORT SAINTE FOY

6 rue Jules Ferry
33220 PORT SAINTE FOY
05 53 24 27 47

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement à usage d'habitation individuelle réalisé par la Commune de SAINT FRONT DE PRADOUX, ci-après dénommée "Le Lotisseur", sur un terrain situé au lieu-dit "Les Granges", commune de SAINT FRONT DE PRADOUX.

L'ensemble du terrain à aménager figure au cadastre sous les numéros 20, 254, 256 et 257 de la section AD, pour une contenance totale de 1 ha. 37 a. 72 ca.

La superficie totale de la propriété est de 13 727 m², après relevé et bornage des limites périmétriques effectué par M. Patrick TEDESCHI, Géomètre-Expert, du cabinet GEOVAL, à BERGERAC.

Le lotissement prend le nom de : ***Lotissement Communal "Les Pradoux"***.

Article 2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT

Il est opposable à quiconque possède ou occupe, à bon droit ou sans titre, une ou plusieurs parcelles du lotissement. Il est opposable notamment au lotisseur tant que celui-ci conserve la jouissance d'un ou plusieurs lots.

Il sera fait référence au présent règlement ainsi qu'à l'arrêté d'approbation, bien que ces pièces n'y soient pas reproduites in extenso, dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur un ou plusieurs lots du lotissement, et notamment dans tous les actes de mutation et de location.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Article 3 - ÉLECTION DE DOMICILE POUR LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'exécution des clauses du présent règlement, le lotisseur déclare faire élection de domicile en l'étude de Maître Philippe LANDES, Notaire à MUSSIDAN, au rang des minutes duquel sera déposé un exemplaire complet du dossier de lotissement qu'il publiera au centre de publicité foncière.

Article 4 - COMPOSITION DU DOSSIER DE LOTISSEMENT **(Articles R. 441-2, R. 441-3 et R. 441-4 du code de l'Urbanisme)**

Le dossier de demande de permis d'aménager, en vue de la réalisation de ce lotissement, est constitué par les documents suivants :

- PA1** - Plan de situation;
- PA2** - Notice de présentation ;
- PA3** - Plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords ;
- PA4** - Plan de composition d'ensemble du projet ;
- PA5.1** - Vue en coupe Nord-Sud ;
- PA5.1** - Vue en coupe Ouest-Est ;
- PA6** - Photographies dans l'environnement proche ;
- PA7** - Photographies dans l'environnement lointain ;
- PA8.1** - Programme des travaux ;
- PA8.2** - Plan de voirie ;
- PA8.31** - Profil en travers type n° 1 de la voie nouvelle ;
- PA8.32** - Profil en travers type n° 2 de la voie nouvelle ;
- PA8.4** - Dossier de déclaration "Loi sur l'eau" établi par le bureau d'études HEH MARSAC-BERNEDE ;
- PA8.5** - Schéma du réseau d'assainissement ;
- PA8.6** - Plan de raccordement aux réseaux ;
- PA9** - Document graphique ;
- PA10.1** - Règlement ;
- PA10.2** - Tableau de répartition des surfaces de planchers ;

TITRE II - RÈGLES DE CONSTRUCTION

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 5 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité ou la bonne tenue du quartier, tels les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration (loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976 et décret 77.1133 du 21 Septembre 1977) et les parcs d'attractions.

Sont interdits les bâtiments à usage agricole, industriel, et commercial.

Il ne pourra pas être établi de bâtiments précaires en bois, tôle, fibrociment ou autres matériaux similaires, wagons, caisses, cars, voitures, clapiers, poulaillers, etc...

Tout dépôt apparent est également interdit. Il sera interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage.

Article 6 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS SPÉCIALES

Le *Lotissement Communal "Les Pradoux"*, réalisé par la Commune de SAINT FRONT DE PRADOUX, comprend douze lots (12), numérotés de 1 à 12, destinés à la construction d'habitations individuelles.

L'édification de bâtiments destinés à l'exercice de professions libérales ou de services pourra être autorisée, à condition de ne pas entraîner la construction de locaux dont l'aspect ne serait pas compatible avec le caractère du lotissement et les dispositions du présent règlement.

Les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, sont autorisés. Ils sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales.

Toute modification au dossier de lotissement qui ne sera pas d'intérêt général ne pourra pas être prise en considération.

Les citernes de fuel individuelles devront être enterrées, ou situées à l'intérieur des bâtiments, conformément à la législation en vigueur.

Les réservoirs de gaz seront enterrés, ou dissimulés à la vue des voisins et des passants sur les voies publiques, par des levées de terre ou des haies d'arbustes à feuillage persistant.

Dans l'hypothèse où le lotissement serait desservi par un réseau de distribution de gaz, les citernes de gaz individuelles seraient interdites.

La répartition des superficies est la suivante :

Lot numéro 1	982 m ²	
Lot numéro 2	983 m ²	
Lot numéro 3	1 214 m ²	
Lot numéro 4	608 m ²	
Lot numéro 5	636 m ²	
Lot numéro 6	961 m ²	
Lot numéro 7	960 m ²	
Lot numéro 8	864 m ²	
Lot numéro 9	827 m ²	
Lot numéro 10	783 m ²	
Lot numéro 11	807 m ²	
Lot numéro 12	859 m ²	
<hr/>		
Superficie totale des lots	10 484 m ²	10 484 m ²
<hr/>		
Superficie totale des espaces publics ..	3 288 m ²	3 288 m ²
<hr/>		
Superficie totale du lotissement		13 772 m ²

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 7 - RÈGLES D'URBANISME

Le terrain objet du présent dossier de lotissement est situé dans la zone U de la carte communale de la Commune de SAINT FRONT DE PRADOUX.

A l'exception des dispositions précisées dans le présent règlement du lotissement, toutes les règles d'urbanisme applicables à la zone U, notamment en matière de bâtiments annexes, d'implantation, d'aspect extérieur des constructions, de stationnement des véhicules, de plantations, devront être respectées dans le présent lotissement.

Ces règles sont contenues dans le règlement national d'urbanisme, soit les articles R. 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

En cas d'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme par la commune ou l'intercommunalité, toutes les nouvelles règles de la zone dans laquelle se situerait le lotissement, même en cas de changement de zone, seraient applicables.

Article 8 - PERMIS DE CONSTRUIRE

L'édification des constructions sur les lots du lotissement devra être précédée par l'obtention d'un permis de construire.

Les dossiers de demande de permis de construire, à constituer par les acquéreurs des lots, devront comporter les pièces et documents nécessaires, tel que cela est précisé au code de l'Urbanisme.

Article 9 - REGROUPEMENT DE LOTS

Dans le cas d'acquisition de deux ou plusieurs lots par un même acquéreur, les règles d'urbanisme s'appliqueront sur la totalité du terrain constitué par la réunion des lots.

En particulier, en matière d'implantation des constructions, il n'y aura pas d'obligation à respecter les limites de division interne des lots ayant fait l'objet du regroupement.

Article 10 - AMENAGEMENT DES PARCELLES

La végétalisation du lotissement aura pour objectif d'optimiser le confort thermique (arbre d'ombrages) et visuel des habitants.

Dans l'intérêt des acquéreurs, chaque parcelle devra être soigneusement entretenue. Si des clôtures sont réalisées elles devront être maintenues en état.

Pour ne pas nuire à la biodiversité, l'usage de pesticides de synthèse (fongicides, herbicides, insecticides etc.) est interdit sur les parcelles privées. L'usage de pesticides naturels ou autres alternatives est autorisé en application raisonnée.

Article 11 - CONSTRUCTIONS

Les dossiers de demandes de permis de construire et de déclaration préalable seront soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

De plus, il est recommandé aux acquéreurs de faire réaliser une étude de sol pour dimensionner les fondations de leur construction.

11.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies internes de l'opération et de la rue des Patureaux.

11.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limite de propriété est autorisée.

En cas d'implantation en retrait, la construction devra être édifiée à une distance minimal égale à la moitié de sa hauteur au faîtage, cette distance ne pouvant pas être inférieure à 3 mètres.

11.3 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 40% de la superficie totale du lot.

11.4 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres mesurés entre le sol et l'égout du toit, de manière à interdire les constructions de plus d'un étage.

La hauteur hors tout ne pourra pas dépasser neuf mètres.

Article 12 - CLOTURES

La séparation des parcelles par des clôtures n'est pas obligatoire.

Les clôtures ne dépasseront pas 1,60 mètres de hauteur totale.

Les clôtures pourront être constituées d'un muret surélevé d'une clôture. Dans ce cas, le muret aura une hauteur maximale de 60 centimètres.

Les murs pleins sont interdits.

Les clôtures en ciment brut préfabriqué et en toile plastique sont proscrites.

Article 13 –PLANTATIONS

13.1 Haies

Les haies sont autorisées.

Les haies composées de résineux sont interdites.

Les essences locales et champêtres devront représenter plus de la moitié de la composition des haies.

Les haies auront une hauteur maximale de 2 mètres.

13.2 Distances de plantation

Les haies devront être implantées à un minimum d'un mètre des limites séparatives.

Toutefois, les haies mitoyennes sont autorisées, sous réserve de l'accord des propriétaires de lots concernés.

Les autres plantations devront être réalisées conformément aux dispositions de l'article 671 du code civil.

Article 14 - VOIRIE - ACCÈS

14.1 Accès pour véhicules

Tous les lots ont un accès direct aux voies interne du lotissement, et exclusivement à cette voie, à l'exception des lots numéros 11 et 12 qui ont accès sur la rue des Patureaux.

Les accès à cette voie s'effectueront sans créer d'obstacle à l'écoulement des eaux, et sans apporter de modification au profil des voies et de leurs accotements.

Les accès seront aménagés par la commune lors de la réalisation des travaux du lotissement. Chaque acquéreur devra à sa charge remettre en état ces accès après la réalisation de ses travaux de construction.

Les acquéreurs devront respecter l'emplacement des accès prévus au plan de voirie.

14.2 Parking de midi

Les acquéreurs des lots devront aménager un parking de midi au droit de leurs accès aux lots.

Ces parkings de midi feront 5 mètres de large sur 5 mètres de profondeur.

La limite entre le parking de midi et le domaine public ne pourra pas être clôturée.

La limite séparative entre deux parkings de midi ne pourra pas être clôturée, cependant, une démarcation au sol pourra être réalisée.

Les portails seront obligatoirement implantés en retrait, afin que les propriétaires des lots puissent les ouvrir sans que leur véhicule ne soit arrêté sur la voie publique.

14.3. Accès pour piétons

Les acquéreurs des lots pourront également réaliser des accès pour piétons. Les portillons pour piétons auront une largeur maximale de 1 m. 20.

Le positionnement des accès pour piétons n'est pas réglementé.

Article 15 - STATIONNEMENT

Chaque acquéreur devra prévoir à l'intérieur de son lot deux places de stationnement d'une superficie minimale de 25 mètres carrés.

Les places des parkings de midi ne sont pas comptabilisées.

Cependant, les acquéreurs de lots sont libres de prévoir des places supplémentaires.

Le stationnement gênant en bordure de voie publique est interdit.

Article 16 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les branchements aux réseaux d'eau potable, d'électricité, de téléphone et d'assainissement eaux usées et eaux pluviales sont réalisés par le lotisseur et par les syndicats jusqu'à la limite de chaque lot.

Les acquéreurs des lots devront se brancher à ces réseaux, en faisant effectuer par les services compétents les raccordements nécessaires.

Ces branchements seront souterrains.

Article 17 - RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Le ramassage des ordures ménagères se fera à la parcelle.

En cas de modification ultérieure des modalités de ramassage (local poubelle, conteneurs), les propriétaires des lots devront se conformer aux prescriptions du syndicat.

Les déchets verts et encombrant devront être évacués à la déchèterie.

Article 18 - BOITES A LETTRES

Chaque acquéreur devra équiper son lot, dès son entrée dans les lieux, d'une boîte à lettres d'un modèle agréé par La Poste.

Cette boîte à lettres devra être située en bordure de rue, et facilement accessible par le préposé.

Elle pourra être fixée de manière provisoire, mais devra être intégrée à la clôture dès la construction de celle-ci.

Article 19 - TENUE DES LOTS ET AUTRES ESPACES

Les propriétaires sont tenus d'aménager et d'entretenir leur terrain de telle sorte que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

Les entrepreneurs et acquéreurs ne doivent pas utiliser les lots vendus ou non, comme décharge, y installer des caravanes, toiles de tente, etc...

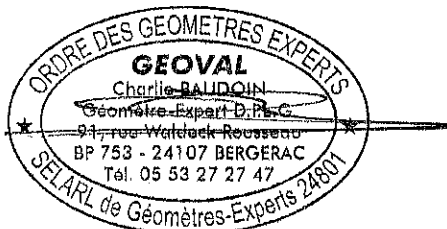
Ils ne devront faire sur la voie publique aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres... En cas de nécessité absolue de création d'un dépôt provisoire, le propriétaire en étant l'auteur sera responsable de tout accident pouvant survenir de son fait. Il devra veiller à ne pas gêner l'écoulement normal des eaux.

Les propriétaires de lots, ou leurs entrepreneurs, seront tenus de remettre en état toutes les dégradations apportées à la viabilité (voirie, bordures, trottoirs, ouvrages, etc.) lors de l'exécution des travaux de construction de leur habitation ou de réparations diverses.

Les espaces non construits ne devront pas rester en friche, ni dépourvus de végétation entretenue.

Fait à BERGERAC, le 16 février 2017

Le Géomètre-Expert



Charlie BAUDOIN

Monsieur le Maire de
SAINT FRONT DE PRADOUX



Pierre André CROUZILLE