


AR PREFECTURE

024-212402663-20210201-REGLEMENT-AR  
Regu le 08/02/2021

COMMUNE DE  
 Mensignac

## **RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT**

**Lotissement « Les Acacias »  
Route de Périgueux - Mensignac**

**Commune de MENSIGNAC**

*Dossier : PA02426618R0001*

Mairie de MENSIGNAC – Place du Général de Gaulle – 24350 MENSIGNAC

Tél : 05 53 05 17 15

[mairie.de.mensignac@wanadoo.fr](mailto:mairie.de.mensignac@wanadoo.fr)

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT****Lotissement « Les Acacias » route de Périgueux 24350 MENSIGNAC****Créé par la commune de MENSIGNAC****I – CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

- 1.1 Objet du règlement
- 1.2 Champ d'application
- 1.3 Situation du lotissement
- 1.4 Modalités de réalisation
- 1.5 Adaptations mineures
- 1.6 Modifications

**2 CHAPITRE 2 - REGLES D'URBANISME COMPLEMENTAIRES A LA REGLEMENTATION PUBLIQUE EN VIGEUR**

- 2.1 Occupation et utilisations du sol admises
- 2.2 Occupation et utilisation du sol interdites
- 2.3 Accès et voirie
- 2.4 Desserte par les réseaux
- 2.5 Caractéristiques des terrains
- 2.6 Tenue des lots
- 2.7 Gestion des déchets
- 2.8 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- 2.9 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 2.10 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 2.11 Implantation des constructions sur les terrains en pente
- 2.12 Emprise au sol
- 2.13 Hauteur maximum des constructions
- 2.14 Aspect extérieur
- 2.15 Stationnement
- 2.16 Espaces verts
- 2.17 Animaux
- 2.18 Nuisances sonores, Olfactives et visuelles dans le lotissement
- 2.19 Obligation de souffrir les travaux

*NOTA – L'attention de l'acquéreur d'un lot est particulièrement attirée sur ce présent règlement. Ce dernier lui permettra à l'aide du plan de composition de mieux comprendre les instructions du concepteur et d'assimiler les clauses principales du projet. Ces clauses ne doivent pas lui apparaître comme des contraintes mais plutôt comme des dispositions de nature à lui assurer un mode de vie le meilleur possible, dans le respect de celui de ses voisins. La signature des actes d'acquisition des lots comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, lequel doit être reproduit dans les dits actes.*

## **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1.1 — Objet du règlement**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur du lotissement tel qu'il est défini par les documents annexés à l'arrêté d'autorisation.

### **Article 1.2 — Champ d'application**

Les règles et servitudes d'intérêt général fixées par le présent règlement s'ajoutent à celles édictées par le Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la commune ou tout document public d'urbanisme qui viendrait à s'y substituer.

Le règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé avec l'arrêté du permis d'aménager dans les conditions de l'article L. 316.3 du code de l'urbanisme, dans tout acte, translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

### **Article 1.3 — Situation du lotissement — dénomination — références cadastrales — division du terrain**

Le lotissement est situé sur la commune de MENSIGNAC,

Le terrain loti figure au cadastre de la commune de MENSIGNAC ainsi qu'il suit :

- Section : AN
- Numéro : 378-380
- Section : AO
- Numéros : 429-432-434

Il est limité par :

- au Nord, par un chemin rural dit de Combecouyère-Nord
- à l'Est, par une parcelle de grande superficie avec des constructions existantes.
- à l'Ouest, par des maisons existantes.
- au Sud, par la Route départementale n°710 (Route de Périgueux).

Pour une superficie cadastrale de : 3 ha 77 a 34 ca.

Mairie de MENSIGNAC – Place du Général de Gaulle – 24350 MENSIGNAC

Tél : 05 53 05 17 15

mairie.de.mensignac@wanadoo.fr

Cette superficie sera répartie de la manière suivante:

- Surfaces communes :
  - Voirie 3720 m<sup>2</sup>
  - Trottoir / Place commune 1561 m<sup>2</sup>
  - Espaces verts 7645 m<sup>2</sup>
  - **Total des surfaces communes 12 926 m<sup>2</sup>**
  
- Surfaces privées :
  - Lots 24 808 m<sup>2</sup>
  - **Total du terrain loti 24 808 m<sup>2</sup>**

N.B. : il est ici précisé que les superficies indiquées ci-dessus sont approximatives et ne seront déterminées exactement qu'à l'issue des opérations de bornage.

#### **Article 1.4 — Modalités de réalisation**

La réalisation du lotissement se fera dans les conditions prévues au programme des travaux.

#### **Article 1.5 — Adaptations mineures**

Néant.

#### **Article 1.6 — Modifications**

Toute modification de tout ou partie du lotissement ou d'une pièce annexée à la demande de permis d'aménager non prévue par le présent règlement, ne pourra intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L. 315.3 et L. 315.4 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois sont autorisées sans recourir à la procédure de modification, les modifications mineures de limites entre lots.

## **CHAPITRE II - REGLES D'URBANISME COMPLEMENTAIRES A LA REGLEMENTATION PUBLIQUE EN VIGUEUR**

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 2.1 — Occupation et utilisations du sol admises**

Le lotissement est réservé en priorité à l'usage d'habitation. L'exercice des professions libérales est autorisé.

Les lots 23, 24 et 25 pourront être destinés à usage commercial ou locatif collectif.

#### **Article 2.2 — Occupation et utilisation du sol interdites.**

La construction de plusieurs logements sur un même lot est interdite, hormis pour les lots 23, 24 et 25.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 2.3 — Accès et voirie**

Les lots accéderont sur la voie intérieure du lotissement selon les accès aménagés à cet effet jusqu'en limite de ces lots.

Le lot n<sup>o</sup>24 accèdera sur la voie intérieure du lotissement selon l'accès défini à l'Est et un autre accès au nord qui sera déterminé lors du dépôt du Permis de construire dans la zone de l'emplacement autorisé.

#### **Article 2.4 — Desserte par les réseaux**

Toutes les constructions seront raccordées obligatoirement aux réseaux du lotissement dans les conditions suivantes :

##### **- EAU POTABLE :**

Le lotisseur procède aux branchements des lots. La pose des compteurs sera faite ensuite sur l'initiative de chaque acquéreur.

- **ELECTRICITE :**

Le lotisseur assure la mise en place des coffrets individuels. A partir de ces coffrets, le raccordement de chaque construction sera obligatoirement réalisé en souterrain selon les normes du service gestionnaire.

- **TELEPHONE :**

Le lotisseur assure la mise en place des regards individuels 30 x 30 en partie privative. Le raccordement de chaque construction sera obligatoirement réalisé en souterrain.

- **GAZ :**

Le lotisseur procède au raccordement pour le lot 24 depuis le réseau existant situé au niveau de la connexion piétonne.

- **ASSAINISSEMENT :**

• EAUX USEES :

Les propriétaires des lots seront tenus d'évacuer leurs eaux usées dans les regards de branchement réalisés par le lotisseur en limite de lot. Les eaux usées seront collectées dans un réseau d'assainissement sous la voie de desserte et évacuées vers le réseau communal existant.

• EAUX PLUVIALES

1. — Les eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées privées seront à traiter dans leurs propres parcelles.
2. — Les eaux pluviales issues de la voie de desserte seront récoltées dans un réseau d'assainissement sous la voie de desserte et amené dans une noue paysagère située le long de la RD 710.
3. — Les fossés mitoyens ou privatifs existants en limites des lots devront être conservés. Il est formellement interdit de les canaliser. Leur entretien doit être assuré par les riverains.

**Article 2.5 — Caractéristiques des terrains**

Le lotissement comprendra 25 lots destinés à l'usage d'habitation dont 3 lots pourront être à usage locatif ou commercial.

Les formes et superficies des lots sont définies par le plan de composition. Toute division des lots à usage d'habitation est interdite.

### **Article 2.6 – Tenue des lots**

En application du Règlement Sanitaire Départemental : les propriétaires sont tenus d'aménager et d'entretenir leur terrain de telle sorte que la propriété et l'aspect du lotissement ne se trouvent pas altérés.

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

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

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

Les citernes d'eau, de fuel et de gaz seront soit enterrées ou soit dissimulées par levées de terre ou par des haies d'arbustes à feuillage persistant.

### **Article 2.7 – Gestion des déchets**

Le stockage, le dépôt apparent, le brûlage et l'enfouissement des déchets sont interdits conformément à la réglementation en vigueur.

Les différents types de déchets produits devront être évacués et traités selon la réglementation en vigueur.

### **Article 2.8 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'attention est portée sur l'obligation, avant tout projet de construction, de consulter, s'ils existent, les règlements des plans de prévention des risques naturels (consultable en mairie) et notamment ceux concernant le phénomène retrait/gonflement des argiles.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de cinq mètres par rapport à l'alignement des voies ou aux emprises publiques.

Les lots n° 23, 24 et 25 se verront attribué un recul minimum de trois mètres par rapport à l'alignement des voies.

### **Article 2.9 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de trois mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions sur les lots 24 et 25 pourront construire en limite séparatives.

Les annexes non accolées aux constructions principales doivent être implantées en contiguïté avec une limite séparative au moins.

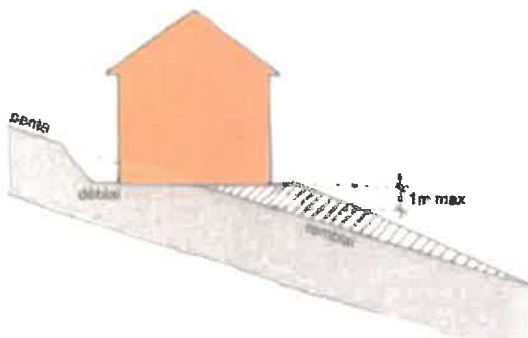
Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

**Article 2.10 — Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété ne peut être inférieure à trois mètres.

**Article 2.11 — Implantation des constructions sur les terrains en pente**

Les constructions devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à éviter au maximum les remblais. En tout état de cause, le remblai ne pourra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.

**Article 2.12 — Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de chaque Lots.

**Article 2.13 — Hauteur maximum des constructions.**

La hauteur des constructions est limitée à sept mètres au faitage (R+1 maximum) et devra être conforme aux prescriptions données dans le règlement du Plan d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux.

**Article 2.14 — Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes du site et des paysages et conforme aux prescriptions données dans le règlement du Plan d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

Sont Interdits :

- L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que briques creuses, parpaings...



Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **TOITURES et COUVERTURES :**

Les toitures dans une cohérence avec les volumétries traditionnelles privilégieront les formes simples, elles peuvent être en pente ou en terrasse.

- Toitures en pente :

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles

- Toitures terrasses

Les toitures seront cernées par une acrotère.

- **CLOTURES :**

Les clôtures sur rue et en limite lieront les parcelles dans un esprit d'unité, hormis les éléments maçonnés des piles de portail. Les clôtures seront réalisées à partir d'un grillage de maille carré ou rectangulaire de couleur sombre.

- **PORTAILS :**

Le portail doit s'insérer de façon harmonieuse dans l'ensemble de la clôture. Il est rappelé que chaque lot dispose de places de stationnement sur sa parcelle dites « du midi » qui impose un retrait des clôtures et du portail le long de cette emplacement réservé.

- **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES PISCINES ET LEURS ANNEXES :**

L'implantation des piscines (dans le cas où celles-ci nécessiteraient une demande de permis de construire) se fera dans le périmètre constructible défini par le lotisseur au plan parcellaire et d'implantation des constructions (pièce PA9)

Elles feront l'objet d'une intégration soignée et conforme à la législation en vigueur.

- **ELEMENTS TECHNIQUES :**

Les éléments techniques (antennes, pompe à chaleur, capteurs solaires, citerne de récupération d'eau de pluie...) devront soigneusement être intégrés au bâtiment ou aux aménagements paysagers de la parcelle.

### **Article 2.15 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création de deux places de stationnement par logement.

### **Article 2.16 – Espaces verts**

Les zones de végétation locale hors emprise des constructions devront être conservées de manière à favoriser un aménagement paysager de proximité.

Dans les zones non aedificandi, conformément aux articles 2.6 et 2.8 du présent règlement, les arbres remarquables et les végétaux divers devront être conservés sauf en cas de problème de sécurité.

La végétation plantée participera à l'ambiance de l'espace public. Les essences principales seront choisies parmi la palette des haies bocagères existantes et mélangées, des espèces secondaires caduques et persistantes donneront un aspect naturel et irrégulier.

Les plantations sur les parcelles privées devront comprendre à minima :

Mairie de MENSIGNAC – Place du Général de Gaulle – 24350 MENSIGNAC

Tél : 05 53 05 17 15

mairie.de.mensignac@wanadoo.fr

- un arbre de moyen développement par jardin « arrière »
- un arbre de petit développement en cépée sur jardin « avant »

#### **Article 2.17 – Animaux**

Il est interdit d'élever et d'entretenir dans le lotissement, des animaux de toutes espèces dont le nombre et le comportement ou l'état de santé pourraient porter atteinte à la sécurité, la salubrité ou la quiétude du voisinage.

#### **Article 2.18 – Nuisances sonores, olfactives et visuelles dans le lotissement**

Tout habitant du lotissement sera tenu de respecter la quiétude des autres co-lotis en s'interdisant sur sa propriété, d'y installer et d'y utiliser du matériel, susceptible d'engendrer des nuisances sonores, olfactives ou visuelles – article 544 du Code Civil / Article L111-11 du Code de la construction de de l'habitat.

#### **Article 2.19 – Obligation de souffrir les travaux**

Les acquéreurs sont tenus de souffrir sans indemnités l'apposition sur leur clôture ou leur habitation de tous signes extérieurs (numérotage, nom de rue, repérage des bouches d'incendie, etc.).

A Mensignac, le 01/02/2021

Le Maire,



Véronique CHABREYROU