

Submass copy

COMMUNE DE MINGOT

LOTISSEMENT " AIRPARC France "

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

I- DISPOSITIONS GENERALES

1.1.- OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé tel qu'il figure aux plans de composition et d'aménagement ci-annexés.

1.2 CHAMP D'APPLICATION

Les régies et servitudes d'intérêt général fixées par le présent REGLEMENT, s'ajoute à celles édictées par le Code de l'Urbanisme et les règles générales d'urbanisme valables sur le territoire de la Commune de MINGOT.

Il est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'emprise foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente et de location d'un lot, par vote de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative du présent dossier par arrêté préfectoral.

1.3 DIVISION DU TERRAIN

a)-*Les espaces du lotissement* représentés sur le plan de composition se décomposent de la manière suivante :

Superficie Indicative des Espaces verts (bassin de rétention et espace transformateur compris): 2561 m²

Superficie de la voirie commune : 2141 m²

Superficie des lots (privatifs) : 23142 m²

SUPERFICIE INDICATIVE TOTALE DU TERRAIN LOTI : 27844 m²

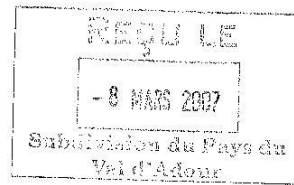
b)-*Les espaces privatifs* se décomposent de la manière suivante :

Lot n°	Superficie
1	2000 m ²
2	1700 m ²
3	1417 m ²
4	1600 m ²
5	1716 m ²
6	1700 m ²
7	1378 m ²
8	1312 m ²
9	2130 m ²
10	1547 m ²
11	1467 m ²
12	1691 m ²
13	1686 m ²
14	2001 m ²

DEPARTEMENT DES HAUTES-PYRENEES
Commune de MINGOT

LOTISSEMENT "AIR PARC FRANCE"

Pièce n°5



MODIFICATIF AU REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Modification du paragraphe 4-5 **eaux pluviales**, de l'article 4 - desserte par les réseaux, de la section 2 -conditions d'occupation du sol, du chapitre 2 règles d'urbanisme complémentaires à la réglementation publique en vigueur.

Toutes les clauses et conditions figurant au règlement de lotissement initial et non modifiées par le présent modificatif restent applicables.

CHAPITRE 2 . REGLES D'URBANISME COMPLEMENTAIRES A LA REGLEMENTATION PUBLIQUE EN VIGUEUR

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4-5 EAUX PLUVIALES

4-5-1 pour les lots 1 à 8 :

Les acquéreurs devront recueillir les eaux pluviales des toitures et les canaliser vers le regard de collecte des eaux de toiture situé en limite de propriété.

En ce qui concerne la collecte des eaux pluviales sur les espaces de circulation à l'intérieur de chaque parcelle, deux solutions sont possibles :

- Soit les espaces de circulation sont reconnus perméables, et dans ce cas et uniquement dans ce cas, la collecte n'est pas nécessaire.
- soit les espaces de circulation sont imperméables, et dans ce cas les eaux de pluies seront collectées, puis canalisées vers une fosse à hydrocarbure correctement dimensionnée et en fin évacuées vers le regard de collecte des eaux de toiture ci-dessus.

4-5-2 pour les lots 9 à 14 :

Les acquéreurs devront recueillir les eaux pluviales des toitures et les canaliser en un seul rejet vers le milieu hydraulique existant - l'estéoussou.

En ce qui concerne la collecte des eaux pluviales sur les espaces de circulation à l'intérieur de chaque parcelle, deux solutions sont possibles :

- Soit les espaces de circulation sont reconnus perméables, et dans ce cas et uniquement dans ce cas, la collecte n'est pas nécessaire.
- soit les espaces de circulation sont imperméables, et dans ce cas les eaux de pluies seront collectées, puis canalisées vers une fosse à hydrocarbure correctement dimensionnée et en fin raccordées au rejet vers le milieu hydraulique existant ci-dessus - l'estéoussou.

Fait le 06 mars 2007
à Rabastens de Bigorre

DEPARTEMENT DES HAUTES-PYRENEES

COMMUNE DE MINGOT

LOTISSEMENT " AIRPARC FRANCE "

TABLEAU DE REPARTITION DE LA S.I.O.B.

Superficie lotie :
SHOB autorisé :

Lot n°	Superficie	Oeuvre
1	2000 m2	440 m2
2	1700 m2	375 m2
3	1417 m2	315 m2
4	1500 m2	330 m2
5	1715 m2	375 m2
6	1700 m2	375 m2
7	1376 m2	305 m2
8	1312 m2	300 m2
9	2130 m2	350 m2
10	1547 m2	335 m2
11	1467 m2	315 m2
12	1691 m2	360 m2
13	1588 m2	340 m2
14	2001 m2	430 m2

Lot n°	Superficie	Oeuvre
4	1500 m2	330 m2
5	1715 m2	375 m2
6	1700 m2	375 m2
7	1376 m2	305 m2
8	1312 m2	300 m2
9	2130 m2	350 m2
10	1547 m2	335 m2
11	1467 m2	315 m2
12	1691 m2	360 m2
13	1586 m2	340 m2
14	2001 m2	430 m2

ARTICLE 15 – DEPASSEMENT

Aucune surface supplémentaire à celles définies ci-dessous n'est autorisée,

III . DISPOSITIONS DIVERSES

3.1 SERVITUDES

Les acquéreurs des lots seront tenus de supporter les servitudes existantes résultant de la situation des lieux au moment de leur acquisition, notamment celles définies ci-après,

Tout propriétaire d'un lot en limite duquel est implanté un coffret EDF ou autres pour le service d'un ou plusieurs lots, sera tenu de supporter l'empiètement de ce coffret à l'intérieur de son lot et au besoin de prendre toute disposition pour l'intégrer dans sa clôture sans apporter de gêne à son utilisation.

3.2 ASSOCIATION SYNDICALE

Tout propriétaire d'un lot dans le lotissement fait partie obligatoirement de l'Association Syndicale des Propriétaires du lotissement - voir statut de l'association syndicale ci-annexé.

Cette association a pour but de veiller à l'application du présent règlement et de statuer sur les modifications éventuelles de celui-ci. De gérer et entretenir les espaces, voies et ouvrages communs à tous ou partie des propriétaires. De fixer le montant de la contribution des membres, aux frais de gestion et d'entretien de ces ouvrages et voies communs. De procéder éventuellement aux opérations de cession à des collectivités publiques de tout espaces, voies, ouvrages et édifices, et à la dissolution éventuelle de l'Association.

Fait à BAGNERES de Bigorre, le 11 Décembre 2006

11- 3 MATÉRIAUX

Les revêtements de façades des constructions (habitation, hangar, garage, etc...) seront réalisés soit en bois en élément principal ou en bardage soit en enduits traditionnels teintés dans la masse, soit en brique de terre cuite en élément principal. Les bardages et parement métalliques ne sont pas autorisés.

Les couvertures de toutes les constructions (habitation, hangar, garage, etc...) seront exclusivement constituées de tuiles de terre cuite, canal ou Romane sans panachage, avec des pentes comprise entre 35% et 45%. Les débords de toit seront obligatoires. Ils seront périphériques et auront un minimum de 0,50m.

L'utilisation du PVC est strictement interdit tant pour les éléments constitutifs (menuiseries, volets, bardage, volée de toit, gouttières et descentes eaux pluviales) que pour les éléments décoratifs (éléments de clôtures, portails, etc..)

11 - 4 COULEURS

Le principe général est l'harmonie entre les différents choix des matériaux et des couleurs.

Les couleurs employées dans la réalisation des revêtements extérieurs en façades teintés dans la masse et des peintures, seront de teinte pastel. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Les tuiles de couvertures auront un aspect uni de teinte respectant les couleurs de l'architecture locale. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

11 - 5 CLOTURES

Les éventuelles clôtures séparatives et portails d'accès des lots n° 1 à 14 compris, seront obligatoirement implantés au delà de la bande de recul de cinq (5) mètres par rapport à la voie centrale.

Les éventuelles clôtures séparatives et portails d'accès depuis la piste d'avion des lots n° 9 à 14 compris, seront autorisées dans la bande de recul de quinze (15) mètres.

Dans le cadre du dépôt de la demande de permis de construire, un plan de clôture et portail sera joint à la demande. Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de deux (2) mètres. Elles seront ajourées exclusivement, essentiellement constituées par un grillage ou du bois, et seront doublées obligatoirement de haies vives d'essences locales. Les clôtures pleines, les murs bahut et les remplissages pleins, ne sont pas autorisées.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules sera assuré par chaque acquéreur à l'intérieur des parcelles. Le stationnement de quelque véhicule que ce soit n'est pas autorisé sur l'emprise de la voirie et de l'espace public.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13 - 1 ESPACE COMMUNS

Les usagers du lotissement pourront disposer des espaces libres suivant leur destination et en respectant les prescriptions qui pourront être édictées pour leur jouissance.

13 - 2 ESPACES PRIVÉS

Les propriétaires des lots seront tenus de maintenir leurs terrains, en permanence, en excellent état d'entretien.

Seuls les arbres existants gênants pour l'édification des constructions et les arbres dangereux seront abattus, de façon à conserver l'aspect boisé du terrain.

Seules les zones non constructibles en limites mitoyennes (comme définies au plan de composition ci-annexé) seront plantées d'arbres à haute tige dans le respect du code civil en essence essentiellement locale sans limitation en nombre.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 14 - SURFACES CONSTRUCTIBLES

La surface constructible pour chaque lot est égale à la Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.) maximale autorisée sur chaque parcelle - Voir tableau ci-dessous.

Lot n°	Superficie	Oeuvre
1	2000 m2	440 m2
2	1700 m2	375 m2
3	1417 m2	315 m2

1417

315

4-5 EAUX PLUVIALES

Les acquéreurs devront recueillir les eaux pluviales des toitures et les évacuer par un système d'infiltration individuel de type puisard.

En ce qui concerne la collecte des eaux pluviales sur les espaces de circulation à l'intérieur de chaque parcelle, deux solutions sont possibles :

- Soit les espaces de circulation sont reconnus perméables, et dans ce cas et uniquement dans ce cas, la collecte n'est pas nécessaire.
- soit les espaces de circulation sont imperméables, et dans ce cas les eaux de pluies seront collectées et évacuées au système d'infiltration individuel ci-dessus, par l'intermédiaire d'une fosse à hydrocarbure.

En ce qui concerne la collecte des eaux pluviales sur les espaces de circulation, la voirie principale est reconnue perméable de part son revêtement en dalles plastiques (comme indiqué au programme des travaux) la collecte n'est donc pas nécessaire.

ARTICLE 5 - IMPLANTATION ALTIMETRIQUE

Tous les planchers bas du rez de chaussée des constructions réalisées sur les lots n° 9 à 14 compris et destinées à l'habitation uniquement, seront surélevées de 0,60m par rapport au terrain naturel en place. Cette prescription ne s'applique pas aux annexes sur ces parcelles et aux constructions sur les lots 1 à 8 compris.

Les hangars à avions ne devront pas abriter de matériaux vulnérables aux inondations au niveau du terrain naturel (stockage de carburant, matériels électriques, etc...). Le stockage de ceux-ci sera prévu à 0,60m au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

De part et d'autre de la voie centrale, une bande d'une largeur de cinq (5) mètres comme indiqué au plan de composition sera NON-CONSTRUCTIBLE. Dans cette bande, aucune construction, aucune clôture, aucune plantation supérieure à 0,50m, ne seront autorisées. Depuis la berge OUEST du ruisseau l'ESTEOUSSOU, une bande d'une largeur de cinq (5) mètres comme indiqué au plan de composition sera NON-CONSTRUCTIBLE dans cette bande aucune construction ne sera autorisée à part les clôtures.

Depuis les limites de propriétés OUEST des lots n° 9 à 14 compris, une bande de quinze (15) mètres comme indiqué au plan de composition sera NONCONSTRUCTIBLE. Aucune construction ne sera autorisée à part les clôtures. Sur le lot n°1, toute construction sera implantée à trois (3) mètres minimum de la limite publique SUD comme indiqué au plan de composition.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction sera implantée à trois (3) mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES LINES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions seront réalisées en un seul volume.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sur les lots n° 1 à 8 compris, est fixée à six (6) mètres maximum pris sur la sablière mesurée à la verticale de la construction par rapport au terrain naturel en place avant travaux.

La hauteur des constructions sur les lots n° 9 à 14 compris, est fixée à cinq mètres cinquante (5,50) mètres maximum pris sur la sablière mesurée à la verticale de la construction par rapport au terrain naturel en place avant travaux.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 VOLUMÉTRIE

Le principe général est le choix d'un volume unique simple. En conséquence, les annexes (hangar à avions, garage, abri couvert, etc...) seront en cohérence et intégrées au volume principal de l'habitation.

Les toitures seront obligatoirement en pente et comprise entre 35% et 45%. Les toitures-terrasses ne sont pas autorisées.

11-2 IMPLANTATION

Le principe général est le choix de respecter le terrain naturel en place. En conséquence, après réalisation des travaux de construction, et en périphérie des réalisations, les pentes et formes du terrain naturel avant travaux seront remis en place.

Toutes les terres excédentaires après travaux seront surélevées. Les talus et talutages seront...

1.4 ADAPTATION MINEURES

Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la mise en oeuvre des adaptations mineures.

1.5 MODIFICATIONS

Toutes modifications de tout ou partie du lotissement ou d'une pièce annexée à l'arrêté d'autorisation de lotir non prévue par le présent règlement, ne pourra intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L315-3 et L315-4 du Code de l'Urbanisme.

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

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les lots sont destinés à la construction de bâtiments à usage d'habitation uniquement sous un seul volume, abritant l'habitation, le hangar pour avions et l'abri pour voitures. La division des lots du lotissement est formellement interdite.

Il est préconisé la construction d'abri voiture couvert et ouvert au lieu de garages fermés.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas autorisé par l'article 2.1.1.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les lots du présent lotissement seront tous desservis par la voie nouvelle prévue sur les plans ci-annexés, desservi par un accès à partir de la route départementale n°6.

Les lots n°1 à 8 compris seront desservis par un seul accès chacun depuis la voie centrale.
Les lots n°9 à 14 compris seront desservis par deux accès, un et un seul accès chacun depuis la voie centrale, et un et un seul accès chacun depuis la piste d'avion.

La traversée du ruisseau l'ESTEOUSSOU reste à la charge des acquéreurs des lots n° 9 à 14 compris. Le passage sera réalisé sous forme de pont d'une largeur minimale de 2,50m et maximale de 10,00m, en coordination avec les services de la Mission Interministérielle des Services de l'Eau (M.I.S.E.). Ces passages devront assurer la traversée des véhicules. Les matériaux de réalisation sont laissés à l'initiative de l'acquéreur. Ils devront cependant être en harmonie avec les constructions.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4-1 EAU POTABLE

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

4-2 ELECTRICITE

Le lotisseur assure le branchement des lots et la pose des coffrets EDF, prévus pour recevoir les compteurs, qui devront rester accessibles par les services pour toutes interventions nécessaires. A partir des coffrets, le raccordement de chaque construction sera obligatoirement réalisé en enterré.

4-3 TELEPHONE - TELEDIFFUSION

Les branchements seront obligatoirement exécutés en enterrés à partir des gaines et coffrets posés à cet effet par le lotisseur.

4-4 EAUX USEES ET EAUX VANNES

Le lotisseur assure le branchement à la filière d'assainissement collective, et la pose de regards de raccordement en limite de propriété de chaque lot. Chaque acquéreur se raccordera, à ce regard par un réseau enterré.