

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

COMMUNE DE SAINT CYPRIEN

PROPRIETE DE LA COMMUNE DE SAINT CYPRIEN

ZONE D'ACTIVITE DU RECOLAT

REGLEMENT

*Yves BOURRIEU
Géomètre Expert DPLG*

*Dossier N° 17 10 01
Le 25 mai 2004*

REGLEMENT

Définissant les servitudes d'intérêt général ou collectif et les obligations d'ordre public qui s'imposent aux acquéreurs de lots.

COMMUNE DE SAINT CYPRIEN

LOTISSEMENT A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE DU RECOLAT
CREE PAR LA COMMUNE DE SAINT CYPRIEN

L'attention de l'acquéreur d'un lot est particulièrement attirée sur le présent règlement. Ce dernier lui permettra à l'aide des différents plans du dossier de mieux comprendre les intentions 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 des 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 I

PRESENTATION DU LOTISSEMENT – EXPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I^{er} : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe les règles et les servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement réalisé par la Commune de SAINT CYPRIEN.

L'ensemble du terrain loti, sis Commune de SAINT CYPRIEN, au lieu-dit « Le Récolat » est cadastré sous les numéros 77, 313, 493, 529 et 552 de la section G.

Il confronte :

- au Nord, les propriétés de :
 - M. et Mme GERAUD André
 - M. GERAUD Christophe (Nu-propiétaire) et M. et Mme GERAUD André (Usufruitiers)
 - La Commune de SAINT CYPRIEN
- à l'Est : - Voie publique nouvelle
- au Sud, les propriétés de :
 - M. LABROUSSE Georges
 - M. VIGNAL Robert
- à l'Ouest, la propriété de :
 - M. de BEAUMONT Aymar.

La zone à lotir étant clairement délimitée par des fossés, la définition des limites périmétriques se fera au début des travaux.

ARTICLE II : PORTEE DU REGLEMENT

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 une parcelle, ou s'il se réserve la jouissance d'un ou plusieurs lots. Les prescriptions du présent règlement ainsi que celles de l'arrêté d'approbation, doivent être reproduites in-extenso dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur une ou plusieurs parcelles du lotissement, et notamment dans les actes de mutation et de location.

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

En cas de litige entre le lotisseur, les acquéreurs ou l'administration, l'ordre contractuel des pièces est le suivant :

- 1 – Règlement du lotissement
- 2 – Plan parcellaire

Le lotissement étant situé en zone ZP5 de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, les règles particulières à ce secteur s'imposent aux acquéreurs des lots. Ils devront suivre l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France en particulier pour l'implantation et l'aspect de leurs constructions ainsi que pour l'environnement paysager.

De plus, le projet étant situé en zone inondable de fréquence centennale, les dispositions particulières prévues pour cette zone devront être respectées.

ARTICLE III – ORIGINE DE PROPRIETE

- La parcelle n° 77 de la section G, sise au lieu-dit «Le Récolat », Commune de SAINT CYPRIEN, appartient en propre à la Commune de SAINT CYPRIEN, identifiée sous le numéro SIREN 212403968.

La Commune de SAINT CYPRIEN a acquis cette parcelle de M. BOUYSSOU Jacques époux RIBETTE Huguette suivant acte reçu par Maître MAGIS Philippe, notaire à MEYRALS, le 2 mai 1995, publié à la Conservation des Hypothèques de SARLAT, le 23 mai 1995, volume 1995p, numéro 1552.

- La parcelle n° 493 de la section G résulte de la division de la parcelle n° 81.

- La parcelle n° 529 de la section G résulte de la division de la parcelle n° 78.

- La parcelle n° 552 de la section G résulte de la division de la parcelle n° 79.

- Les parcelles n° 78 – 79 – 81 et 313 de la section G ont été acquises par la Commune de SAINT CYPRIEN à Madame BETSCH Geneviève veuve HERICORD Jean, M. HERICORD Patrice époux GUIDERDONI Jacqueline et Mme HERICORD Laurence épouse PHILIPPON Gilles, suivant acte reçu par Maître MAGIS Philippe, notaire à MEYRALS, le 1^{er} juin 1995, publié à la Conservation des Hypothèques de SARLAT, le 22 juin 1995, volume 1995p, numéro 1907.

ARTICLE IV – ELECTION DE DOMICILE POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Pour l'exécution des clauses du présent règlement, le lotisseur déclare faire élection de domicile en l'office notarial MAGIS dont le siège est à MEYRALS, au rang des minutes duquel sera déposé un exemplaire complet du dossier de lotissement qui sera publié à la Conservation des Hypothèques de SARLAT.

ARTICLE V – CERTIFICAT DE VENTE

Le Préfet délivrera sur papier libre, sans frais, et en double exemplaire à la requête du lotisseur :

a) Soit un certificat mentionnant l'exécution des prescriptions imposées dans l'arrêté d'autorisation, exception faite, le cas échéant, des travaux de finition, lorsque l'exécution différée de ces derniers a été autorisée en application de l'article R 315-33a du Code de l'Urbanisme.

b) Soit un certificat mentionnant l'obtention de la garantie d'achèvement des travaux (Article R 315-33b du Code de l'Urbanisme).

Mention de l'un ou l'autre de ces certificats doit figurer dans l'acte portant mutation ou location (Article R 315-36 du Code de l'Urbanisme).

La délivrance de l'un ou l'autre de ces certificats, ou éventuellement des deux certificats, ne dégage pas le lotisseur de ses obligations et de ses responsabilités, vis à vis des bénéficiaires des lots, notamment en ce qui concerne la qualité des travaux (Article R 315-43 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE VI – ADAPTATIONS MINEURES

Après approbation par le Géomètre chargé de l'opération,

- des adaptations mineures aux dispositions du règlement, justifiées par le demandeur, peuvent être autorisées par le Directeur Départemental de l'Equipement, en application de l'article R 421-15 du Code de l'Urbanisme.

- Des dérogations pourront être en outre accordées pour des bâtiments destinés à des handicapés ou pour des installations destinées à l'utilisation d'énergies nouvelles.

CHAPITRE II

REGLES DE CONSTRUCTION – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le projet étant situé en zone inondable de fréquence centennale, le présent règlement détermine les occupations du sol interdites ou soumises à condition et les mesures de prévention à mettre en œuvre pour les risques d'inondation.

ARTICLE VII – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites, les installations polluantes ou dangereuses, telles que les dépôts et stockage de produits dangereux présentant des risques potentiels en cas d'inondation pour la sécurité ou la salubrité publique.

A ce titre, **SONT EN PARTICULIER INTERDITS** :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations relevant de l'application de l'article 5 de la circulaire européenne n° 82.501 C.E.E. du 24 juin 1982 concernant les risques d'accidents majeurs de certains établissements industriels.

Il ne pourra pas être établi de bâtiments précaires : constructions démontables en bois, wagons, caisses, cars, voitures, volières, clapiers, etc...

Il sera interdit de louer ou de sous louer pour publicité ou affichage. Seules les enseignes se rapportant à la profession des occupants seront autorisées sans pouvoir dépasser 0,60 m². Il faudra éviter les enseignes à caissons lumineux.

ARTICLE VIII – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- La cote de plancher des bâtiments sera construite au minimum à 61,80 m NGF.
- Les parkings et voiries seront obligatoirement construits à la cote moyenne de 61,10 m NGF, soit 50 cm au-dessous de l'altitude de la crue centennale.
- Les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) seront équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou seront installés hors crue centennale.
- Les matériels électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage seront placés au-dessus d'un niveau correspondant à la cote de crue centennale augmentée de 0,50 m.
- Toute partie de la construction située au dessous de la cote de crue centennale sera réalisée dans les conditions suivantes :
 - L'isolation thermique et phonique utilisera des matériaux insensibles à l'eau,
 - Les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion seront traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs,
 - Les revêtements de sols et murs et leurs liants seront constitués de matériaux non sensibles à l'action de l'eau.
- Les caves et les sous-sols seront interdits, ainsi que la création d'ouvertures en dessous de la cote de 61,60 m NGF (cote de la crue centennale).
- Le mobilier d'extérieur, à l'exclusion du mobilier aisément déplaçable, sera ancré ou rendu captif.
- Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retour.
- Les citernes enterrées seront lestées ou fixées, les citernes extérieures seront fixées au sol, lestées et équipées de muret de protection à hauteur de la cote de crue centennale.
- Le stockage des produits sensibles à l'eau devra être réalisé dans un récipient étanche, résistant à la crue centennale et lesté ou fixé pour qu'il ne soit pas emporté par la crue. A défaut, le stockage sera effectué au-dessus de la cote de crue centennale.

- Le stockage de quantités ou concentrations de produits polluants inférieures aux normes minimales fixées pour leur autorisation ou déclaration, devra être réalisé dans un récipient étanche, résistant à la crue centennale et lesté ou fixé pour qu'il ne soit pas emporté par la crue. A défaut, le stockage sera effectué au-dessus de la cote de crue centennale.

ARTICLE IX – DESTINATION DES LOTS

Le lotissement prend le nom de Zone d'Activité du Récolat.

Il comprend huit lots exclusivement destinés à la construction de bâtiments artisanaux ou industriels, y compris les bureaux liés à l'activité des entreprises.

Il pourra toutefois être toléré dans le volume général du ou des bâtiments, la création d'un logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantées dans le lotissement.

Il sera possible de grouper deux ou plusieurs lots contigus pour une seule installation. Les marges d'isolement devront cependant être respectées.

La subdivision des lots sera également possible à condition de ne pas augmenter le nombre de lots. Cette division pourra se réaliser uniquement pour agrandissement du lot contigu.

Les acquéreurs des lots s'engagent à n'élever aucune réclamation en cas de modification du parcellaire décidée par le lotisseur (exemple : jumelage de deux ou plusieurs lots).

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

Destination des lots :

Lot n° 1 : à usage artisanal ou industriel :	2568 m ²
Lot n° 2 : à usage artisanal ou industriel :	2101 m ²
Lot n° 3 : à usage artisanal ou industriel :	2102 m ²
Lot n° 4 : à usage artisanal ou industriel :	2644 m ²
Lot n° 5 : à usage artisanal ou industriel :	3770 m ²
Lot n° 6 : à usage artisanal ou industriel :	3537 m ²
Lot n° 7 : à usage artisanal ou industriel :	2057 m ²
Lot n° 8 : à usage artisanal ou industriel :	<u>2041 m²</u>
Sous-total	20820 m ²

Lot n° 9 : Bassin de rétention	2831 m ²
Lot n° 10 : Voirie	3855 m ²
Lot n° 11 : Transformateur EDF	25 m ²

Total général 27531 m²

NOTA : le lot n° 5 est destiné à l'implantation d'une déchetterie.

ARTICLE X – ACCES A LA VOIE

Tous les lots ont un accès direct à la voie du lotissement. Ils s'effectueront par un busage limité du fossé sans créer d'obstacles à l'écoulement des eaux dans les fossés et sans apporter de modification au profil de la voie et des fossés.

Le stationnement des véhicules est interdit dans l'emprise de la voie et notamment du tournebride. Un panneau à cet effet sera mis en place par la Commune de SAINT CYPRIEN.

ARTICLE XI – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les branchements seront réalisés par le lotisseur jusqu'à la limite de chaque lot de façon à éviter toute dégradation de la voie et des fossés. Ces branchements seront soigneusement repérés par le lotisseur.

Les acquéreurs devront obligatoirement brancher leurs réseaux sur ceux mis en place par le lotisseur, décrits aux programmes des travaux comprenant :

a) Alimentation en eau potable :

Les constructions doivent obligatoirement être branchées au réseau public de distribution d'eau potable. A cet effet, le lotisseur effectuera pour chaque lot le branchement nécessaire jusqu'à l'intérieur de celui-ci et installera une boîte devant recevoir le compteur d'eau en accord avec le distributeur.

b) Assainissement :

1 – Evacuation des eaux usées

Le lotissement sera desservi par un égout à créer par la Commune sur la voie du lotissement. Cette canalisation sera branchée au réseau existant.

La Commune mettra en place les amorces de branchements intérieurs aux lots ; le constructeur devra y brancher sa canalisation, conformément à la législation en vigueur.

2 – Evacuation des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement et de pluie en provenance des lots seront dirigées vers les fossés bordant la voie centrale conformément aux dispositions prévues dans le rapport du bureau d'études SOGREAH.

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions utiles et nécessaires afin qu'aucune eau de ruissellement et de pluie, ne découlant pas de l'état naturel des lieux, ne soit évacuées sur les propriétés riveraines ou sur la voirie (Articles 640 à 643 inclus et 681 du Code Civil).

c) Electricité :

De façon à éviter la dégradation des voies et des trottoirs, le lotisseur assurera des possibilités directes de branchement au réseau de distribution souterrain. Le branchement sera amené par le lotisseur jusqu'à un coffret de branchement en limite de chaque lot.

Le raccordement des constructions au coffret de branchement sera réalisé obligatoirement par câbles souterrains.

L'arrêté préfectoral portant approbation du lotissement n'approuvera pas l'avant projet de distribution d'énergie électrique annexé au dossier. La réalisation des réseaux fera l'objet d'une demande spéciale préalable à l'exécution des travaux, conformément aux dispositions de l'article 50 du décret du 29 juillet 1927, modifié le 14 août 1975, portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 et l'autorisation y correspondant sera fournie lors de la demande de récolement des travaux et de la délivrance de certificats administratifs de vente de lots.

Le présent règlement et le cahier des charges du lotissement font obligation pour les propriétaires ou habitants d'accepter les servitudes résultant du réseau de distribution d'énergie électrique tel qu'il sera réalisé par EDF, réalisation qui ne sera pas obligatoirement conforme à l'avant projet annexé au dossier de lotissement.

Les branchements sur des réseaux existants seront réalisés en souterrain.

d) Raccordement au réseau téléphonique et télédistribution :

Le lotisseur mettra en place sous les directives des PTT des gaines souterraines et des chambres de tirage, de façon à éviter tout câble aérien.

Les branchements sur des réseaux existants seront effectués en souterrain.

ARTICLE XII – ORDURES MENAGERES

Elles seront évacuées par le Service de Ramassage Intercommunal (S.I.C.T.O.M.) conformément aux dispositions des services municipaux. Les occupants des lots devront se conformer aux dispositions prévues par le S.I.C.T.O.M. notamment en matière de tri.

Ils devront prendre contact avec le S.I.C.T.O.M. pour le traitement des autres déchets.

ARTICLE XIII – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront être adaptées au terrain. Pour chaque lot, le niveau du premier plancher des constructions devra être réalisé à la cote de 61,80 m NGF. Les déblais ou remblais sont interdits.

Dans le cas où déblais ou remblais ne pourraient être évités, ceux-ci devront être réduits au strict minimum.

a – L'orientation des bâtiments à construire sera soumise à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

b – Implantation des constructions par rapport aux voies :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Cette distance pourra être réduite (dans le cas de petits bâtiments, par exemple).

c – Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront être implantées obligatoirement à l'intérieur de la plate-forme créée sur le lot. En aucun cas l'implantation des bâtiments ne pourra dépasser le haut du talus de cette plate-forme et situé en moyenne à 8,80 m du bord des ruisseaux et fossés.

De plus, entre les lots :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Dans le cas d'implantation du bâtiment sur la limite séparative, toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour éviter la propagation des incendies.

d – Par rapport aux autres constructions sur un même lot :

La construction de plusieurs bâtiments est possible sur chaque lot.

Cependant, les bâtiments doivent être éloignés d'au moins 4 mètres les uns des autres.

Des adaptations mineures aux dispositions des précédents alinéas, justifiées par le demandeur, peuvent être autorisées par le Directeur Départemental de l'Équipement, en application de l'article R 421-15 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE XIV – NOMBRE D'ETAGES ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à édifier sur chaque lot ne devront pas comporter plus de deux niveaux entiers en élévation par rapport au terrain naturel.

La hauteur à l'égout des couvertures ne pourra pas dépasser 7 mètres au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE XV – EMPRISE AU SOL

La surface bâtie, y compris les annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface totale du lot considéré.

ARTICLE XVI – ASPECT EXTERIEUR

Le lotissement étant situé en zone ZP5 de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, les règles particulières à ce secteur s'imposent aux acquéreurs des lots.

1) Constructions :

Les constructions devront être conçues et réalisées de telle façon qu'elles constituent un ensemble harmonieux.

a – façades :

Les matériaux suivants sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte naturelle, du ton de la pierre locale,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc...

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Il faudra éviter les teintes trop claires et plutôt prévoir des gammes de couleur en harmonie avec la nature (brun, gris, vert foncé,...).

b – Toitures :

Au cas où la couverture ne serait pas traditionnelle (tuiles canal, romanes ou plates), la couverture devra être teintée de préférence en foncé.

2) Clôtures :

La construction des clôtures est subordonnée à l'octroi de l'autorisation à solliciter dans la forme habituelle. Elles ne sont pas obligatoires, sauf pour le bassin de rétention qui sera équipé d'une clôture non franchissable et d'un portail fermant à clé.

Les clôtures en bordure des voies seront constituées par un fort grillage en fer et potelets métalliques : elles pourront être doublées de haies vives à feuilles caduques de même hauteur que celles-ci. Leur hauteur au dessus du niveau du sol ne pourra pas dépasser 1,50 mètre, sauf hauteur moindre pour des raisons de visibilité demandée par Monsieur le Maire.

Les soubassements sont interdits.

Les clôtures éventuelles (non obligatoires) limitant les parcelles entre propriétaires et voisins seront constituées par un grillage métallique posé sur potelets en fer, leur hauteur ne sera pas supérieure à 1,50 mètre au dessus du niveau du sol ou à une hauteur moindre pour des raisons de visibilité demandée par Monsieur le Maire. Ces clôtures pourront être également doublées de haies vives à feuilles caduques, leur hauteur ne devra pas dépasser 2,00 mètres, sauf hauteur moindre pour des raisons de visibilité demandée par Monsieur le Maire.

Pour des raisons de sécurité, des clôtures plus importantes pourront être autorisées.

Les portails et portillons devront s'harmoniser avec l'architecture de la clôture.

Les coffrets de branchement, électricité, téléphone, gaz, seront incorporés dans la clôture, en limite du domaine public.

ARTICLE XVII – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est interdit dans l'emprise de la voie et notamment du tournebride et à proximité de la bouche d'incendie. Des panneaux à cet effet seront mis en place par la Commune. Des parcs de stationnement, tant pour le personnel que pour les visiteurs, seront réservés à l'intérieur des lots.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

La hauteur des aires de stationnement ne devra pas être supérieure à la hauteur des espaces verts.

ARTICLE XVIII – TENUE DES LOTS ET AUTRES ESPACES – PLANTATIONS

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.

Ils devront entretenir régulièrement le ruisseau ou le fossé bordant leur lot ainsi que le talus et la plateforme situés en bordure des ruisseaux et fossés et ne pourront y faire aucun rejet.

Ils devront respecter les règles paysagères du secteur ZP5 de la ZPPAUP en particulier en utilisant des arbres à feuilles non persistantes d'essences locales.

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

Pour les plantations effectuées par les propriétaires, les distances à prendre en considération seront celles prévues à l'article 671 du Code Civil et compte tenu des éventuels usages locaux.

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 qui en est l'auteur sera responsable de tout accident qui pourrait survenir de son fait. Il devra veiller à ne pas gêner l'écoulement normal des eaux. Les propriétaires des lots ou leurs entrepreneurs seront tenus de remettre en état toutes les dégradations apportées à la viabilité lors de l'exécution des travaux de construction ou de réparations diverses.

ARTICLE XIX – OBLIGATION DE SOUFFRIR LES TRAVAUX

Les acquéreurs sont tenus de souffrir sans indemnités l'apposition sur leur clôture ou leur bâtiment de tous signes extérieurs (numérotage, nom de la rue, repérage des bouches d'incendie, pose par le service des Postes et Télécommunications de boîtes à lettres groupées, type C.I.D.E.X., etc...).

Fait et terminé au BUGUE, le 25 mai 2004,
Yves BOURRIEAU
Géomètre Expert DPLG

Le Lotisseur

