

Département du GERS

* * *

COMMUNE DE GONDRIN

* * * * *

REGLEMENT

Lotissement du Cuilleré



Christian LABARDIN
Géomètre-Expert Foncier DPLG
Expert Immobilier
Expert près la Cour d'Appel d'Agen
3 Rue de Pau
32800 EAUZE

Avril 2005

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le périmètre du lotissement. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des terrains et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, de revente ou de locations successives. Les acquéreurs ou les occupants des lots du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

CHAMP D'APPLICATION

Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions de toute nature, importance ou destination sont soumises à l'obligation du permis de construire. Ce permis de construire sera instruit conformément aux dispositions des articles R 315.39 et R 421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il ne pourra être accordé que pour des constructions conformes aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation et aux dispositions inscrites au dossier de lotissement tel qu'il a été approuvé.

DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au Plan de Composition s'organisent comme suit :

ESPACES PRIVATIFS :

LOT 1	.....	1 280 m ²
LOT 2	.....	1 450 m ²
LOT 3	.....	1 990 m ²
LOT 4	.....	1 840 m ²
LOT 5	.....	1 600 m ²
LOT 6	.....	1 500 m ²
LOT 7	.....	1 570 m ²
LOT 8	.....	1 390 m ²
LOT 9	.....	1 100 m ²
LOT 10	.....	1 110 m ²
LOT 11	.....	1 200 m ²
LOT 12	.....	1 320 m ²
LOT 13	.....	1 500 m ²
LOT 14	.....	1 100 m ²
LOT 15	.....	1 110 m ²

ESPACES COMMUNS : Voirie, espaces verts..... 3 460 m²

Les superficies définitives des lots et de la voirie seront calculées après implantation et bornage des lots réalisé après l'exécution des travaux. Ces superficies seront mentionnées au PLAN DE BORNAGE du Lotissement.

CHAPITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES

Les constructions de maisons individuelles à usage d'habitation et leurs dépendances. En très faible quantité, les dépôts de combustibles nécessaires à l'alimentation des logements à condition qu'ils soient stockés dans des citernes ou des bouteilles non visibles à partir des voies. Ils devront être dissimulés par des plantations.

Article 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les établissements soumis à autorisation ou déclaration en vertu de la loi du 19 juillet 1976, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement. Les établissements dont le bruit, la trépidation, les odeurs, les fumées ou l'aspect seraient de nature à causer une gêne pour le voisinage ou les passants. D'une manière générale, toutes les activités qui sont incompatibles avec la tranquillité, la salubrité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation, tombent sous le coup de la même interdiction. Les dépôts de toute nature, tels que : ordures, matériaux, ferrailles, vieux véhicules, etc... Les constructions de caractère provisoire ou en matériaux légers, sauf et seulement pendant la durée des travaux de construction : la baraque de chantier nécessaire au dépôt des matériaux et de l'outillage. Les constructions annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération, ainsi que l'installation à poste fixe de tout véhicule (camion, caravane, bungalow, mobil-home ..) utilisé en résidence principale ou secondaire.

CHAPITRE II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 : ACCES et VOIRIE

Il est interdit aux propriétaires des lots d'ouvrir d'autres voies que celle prévue au Plan de Composition du lotissement, en dehors des allées carrossables donnant accès aux lots.

Ces accès aux lots se feront obligatoirement aux emplacements prévus, réalisés lors des travaux de voirie, et indiqués au Plan de Composition du lotissement.

Article 4 : DESSERTE par les RESEAUX

Pour être autorisée, toute construction ou installation nouvelle doit, en matière de raccordement aux réseaux, satisfaire à toutes les obligations légales vis à vis des gestionnaires de ces réseaux.

Les constructions doivent être raccordées aux différents réseaux (eau potable, électricité, téléphone, assainissement) en utilisant les boîtes ou coffrets de branchement prévus à cet effet au droit de chaque lot. (Voir Plan des Réseaux)

Chaque propriétaire ou occupant devra remettre ses ordures ménagères au service de nettoyage : un emplacement existe aux abords du lotissement, rue du chemin de fer.

Article 5 : CARACTERISTIQUES DES LOTS

Les caractéristiques des lots sont celles définies au PLAN DE COMPOSITION. Préalablement à toute vente de lot, un PLAN DE BORNAGE définissant avec exactitude les dimensions des lots sera dressé après implantation et bornage des nouvelles limites des lots.

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins égale à 3.00 mètres de l'alignement des voies. Cette distance est portée à 5.00 mètres au niveau de l'entrée du garage ou des accès.

Une place de stationnement sera aménagée à l'entrée de chaque lot à l'emplacement indiqué sur le plan de Composition.

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à une distance égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3.00 mètres de la limite séparative des lots
- soit le long de cette limite.

Lors de la réunion de deux ou plusieurs lots en un seul, la construction sera autorisée à cheval sur la (ou les) ancienne(s) limite(s) séparative(s). Seules les limites extérieures du nouvel ensemble créé seront prises en considération.

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la mesure du possible, les constructions annexes devront être accolées ou incorporées à l'habitation principale.

Dans le cas d'une autre implantation, elles devront respecter les dispositions de l'article R111.16 du Code de l'Urbanisme. Une distance d'au moins 4.00 mètres sera imposée entre deux bâtiments contigus.

Article 9 : EMPRISE AU SOL

Elle sera au plus égale à 50% de la surface du terrain

Article 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder deux niveaux, soit un étage sur rez-de-chaussée.

Article 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur forme et leurs matériaux devront être conformes à l'architecture traditionnelle de la région.
Elles devront s'intégrer dans le site et l'environnement. Leur implantation devra s'adapter au terrain naturel.
Les constructions à ossature bois et les habitations en bois sont autorisées .

1 - LES FACADES :

Elles seront revêtues d'un enduit constitué de chaux et de sable de rivière naturel ou coloré à dominante ton pierre. La couleur blanche est strictement interdite.
Les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc .. sont interdits.
Tous les matériaux apparents (briques, parpaings, ..) seront recouverts d'un enduit.
Les façades bois seront traitées ou peintes.

2 - LES TOITURES :

Une simplicité dans la forme des toitures est recommandée.
La couverture sera exclusivement constituée de tuiles canal ou romane. Les tuiles de teinte rosée ou noire sont interdites.
Les bandeaux ou planches de rives seront de couleur brun foncé s'ils sont peints ou de teinte bois naturel s'ils sont imprégnés.

3 - LES CLOTURES :

En bordure des voies et espaces communs, les clôtures seront formées par une haie mitoyenne. L'entretien total de cette haie sera à la charge de chaque propriétaire du lot contigu. Elle devra être taillée au minimum une fois par an à la saison propice.
Si le propriétaire désire clore en bordure des voies et des espaces communs, il devra obligatoirement placer la clôture à l'intérieur de son lot, derrière la haie. Le grillage ne pourra excéder une hauteur de 1.20 mètre.
Pour les limites latérales et du fond des lots, les clôtures seront constituées :
- soit d'une haie mitoyenne dont la hauteur sera déterminée entre les propriétaires riverains.
- soit d'un grillage mitoyen posé sur des potelets métalliques d'une hauteur de 1.20 mètre. Il sera peint, plastifié ou galvanisé de teinte neutre.

4 - LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

Quelque soit leur implantation sur le lot, elles devront répondre aux mêmes caractéristiques architecturales que les bâtiments principaux.

Article 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors de la voie.

Une place de stationnement au minimum sera aménagée sur chaque lot à son entrée. Le portail d'entrée du lot devra être édifié en retrait de 5.00 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

Des places supplémentaires seront aménagées le long de la voie d'accès.

Une place strictement réservée aux handicapés sera matérialisée par un marquage au sol.

Article 13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les acquéreurs des lots ont à charge d'implanter des masses végétales aux abords immédiats des constructions et plus particulièrement du côté de la voie.

Les arbres seront d'essences locales, à feuilles caduques. Les conifères sont déconseillés.

Au moins 50 % des espaces libres des lots devront être plantés.

Ces plantations devront être réalisées, au plus tard, à la saison propice qui suit la fin des travaux de construction.

Un aménagement paysagé sera réalisé par le lotisseur le long de la voie d'accès et le long de la route départementale n°113. Les acquéreurs auront à leur charge :

- l'enlèvement du paillage des haies. Celui-ci sera réalisé lorsque la haie aura atteint l'âge adulte.

- l'entretien total des haies. Elles devront être taillées au minimum une fois par an à la saison propice.

CHAPITRE III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : SURFACE HORS OEUVRE NETTE MAXIMALE

La surface hors oeuvre nette maximale (SHON) autorisée par lot est fixée à 300 m². Soit une SHON maximale sur tout le lotissement :

$15 \times 300 = 4500 \text{ m}^2$

Article 15 : DEPASSEMENT de C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 précédent n'est pas autorisé.

Article 16 : SERVITUDES (Voir plan des servitudes)

Avant la rétrocession de la voirie à la commune, les frais d'entretien de la voie du lotissement seront supportés par l'ensemble des propriétaires des lots (association syndicale du lotissement du Cuilleré).

Les lots n°3, 4 et 8 supportent une conduite d'eau potable (fonte diamètre 250mm). Une zone de non-aedificandi est fixée à 2.5 m de part et d'autre de cette canalisation.

Les lots n°1, 2, 12, 13, 14, et 15 supportent, en bordure de la rue du chemin de fer, une conduite d'eau potable (PVC diamètre 50 mm)

Les lots n°15, 8 et 7 supportent en bordure de la route départementale n°113, une conduite d'eau potable (fonte diamètre 60 mm)

Le lot n°6 supporte une canalisation électrique basse tension. Toutes plantations et constructions sont interdites à moins 1.5 m de part et d'autre cette canalisation.

Les lots n°1, 2, 3 et 4 supportent une ligne électrique aérienne basse tension. La distance minimum des constructions par rapport aux fils de cette ligne devra être supérieure à 3 m.

Le lot n°4 supporte un fossé permettant l'écoulement des eaux épurées et des eaux pluviales de la parcelle section A n°750.

Le lot n°3 supporte un fossé permettant l'écoulement des eaux épurées et des eaux pluviales du lot n°4 et de la parcelle n°750.

Le lot n°10 supporte un fossé permettant l'écoulement des eaux épurées et des eaux pluviales du lot n°9

Le lot n°11 supporte un fossé permettant l'écoulement des eaux épurées et des eaux pluviales des lots n°9 et 10

Le lot n°12 supporte un fossé permettant l'écoulement des eaux épurées et des eaux pluviales des lots n°9, 10 et 11

Article 17 : REUNION de LOTS CONTIGUS

La réunion de deux ou plusieurs lots contigus est autorisée. Pour l'implantation de la construction, il ne sera plus tenu compte des limites séparatives intérieures des lots réunis. Le lot ainsi créé sera considéré comme un lot à part entière.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 18 : SANCTIONS

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L 316.1 du Code de l'Urbanisme, les infractions à la réglementation relative aux lotissements sont constatées et poursuivies selon les règles fixées à l'article L 480.1 du Code de l'Urbanisme.

Article 19 : REVISION

Sous réserve des dispositions prévues par la réglementation générale visant l'Urbanisme, la révision du lotissement peut être demandée dans les formes prévues par le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R 315.1 et suivants relatifs à l'instruction des demandes d'autorisation des lotissements et ce dans les conditions prévues aux articles L315.1 et suivants du Code de L'Urbanisme.

Article 20 : APPROBATION ADMINISTRATIVE

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après approbation administrative du présent projet de lotissement.

La signature de l'acte d'acquisition d'un lot comporte l'adhésion complète au présent règlement. Un exemplaire sera remis à chacun des acquéreurs.

Les règlements de police généraux, départementaux ou municipaux seront applicables sur le territoire du lotissement du Cuilleré.