

Département du GERS

\* \* \*

COMMUNE D ' EAUZE

\* \* \* \* \*

# REGLEMENT

**Lotissement « Le Panoramique »**



**SCP LABARDIN BASTARD**  
Géomètres-Experts Associés  
3 Rue de Pau  
32800 EAUZE

Modifications  
Avril 2008

# 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	200 m <sup>2</sup>	environ
LOT 2	.....	1	200 m <sup>2</sup>	environ
LOT 3	.....	1	071 m <sup>2</sup>	environ
LOT 4	.....		971 m <sup>2</sup>	environ
LOT 5	.....	1	200 m <sup>2</sup>	environ
LOT 6	.....	1	035 m <sup>2</sup>	environ
LOT 7	.....		741 m <sup>2</sup>	environ
LOT 8	.....		714 m <sup>2</sup>	environ
LOT 9	.....		805 m <sup>2</sup>	environ
LOT 10	.....		663 m <sup>2</sup>	environ
LOT 11	.....		644 m <sup>2</sup>	environ
LOT 12	.....		910 m <sup>2</sup>	environ
LOT 13	.....		976 m <sup>2</sup>	environ
LOT 14	.....		884 m <sup>2</sup>	environ

LOT 15 .....	840 m <sup>2</sup> environ
LOT 16 .....	840 m <sup>2</sup> environ
LOT 17 .....	838 m <sup>2</sup> environ
LOT 18 .....	880 m <sup>2</sup> environ
LOT 19 .....	878 m <sup>2</sup> environ
LOT 20 .....	934 m <sup>2</sup> environ
LOT 21 .....	530 m <sup>2</sup> environ
LOT 22 .....	520 m <sup>2</sup> environ
LOT 23 .....	520 m <sup>2</sup> environ
LOT 24 .....	530 m <sup>2</sup> environ
LOT 25 .....	749 m <sup>2</sup> environ
LOT 26 .....	865 m <sup>2</sup> environ
LOT 27 .....	700 m <sup>2</sup> environ
LOT 28 .....	700 m <sup>2</sup> environ
LOT 29 .....	1 300 m <sup>2</sup> environ
LOT 30 .....	800 m <sup>2</sup> environ
LOT 31 .....	800 m <sup>2</sup> environ
LOT 32 .....	800 m <sup>2</sup> environ
LOT 33 .....	831 m <sup>2</sup> environ
LOT 34 .....	946 m <sup>2</sup> environ
LOT 35 .....	860 m <sup>2</sup> environ
LOT 36 .....	797 m <sup>2</sup> environ
LOT 37 .....	800 m <sup>2</sup> environ
LOT 38 .....	800 m <sup>2</sup> environ
LOT 39 .....	840 m <sup>2</sup> environ
LOT 40 .....	838 m <sup>2</sup> environ
LOT 41 .....	740 m <sup>2</sup> environ
LOT 42 .....	680 m <sup>2</sup> environ
LOT 43 .....	955 m <sup>2</sup> environ
LOT 44 .....	1 000 m <sup>2</sup> environ
TOTAL LOTS .....	3 7125 m <sup>2</sup> environ

**ESPACES COMMUNS** : Voirie et espaces verts 1 4375 m<sup>2</sup> environ

Les superficies définitives des lots et de la voirie seront calculés 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. Ces constructions pourront comporter des locaux nécessaires à l'exercice de professions libérales, compatibles avec l'habitation et n'apportant pas de nuisances particulières.

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 de la voirie. Ils devront être dissimulés par des plantations de manière à ne pas être directement visibles depuis les autres lots.

## **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**

Il est interdit aux propriétaires des lots d'ouvrir d'autres voies que celles prévues 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, eau pluviale) en utilisant les boîtes, coffrets de branchement ou regards de branchement prévus à cet effet au droit de chaque lot ( Voir Plan des Réseaux ).

L'assainissement des eaux usées sera de type collectif.

Le branchement du téléphone doit faire l'objet d'une demande individuelle pour chaque acquéreur auprès du service de France TELECOM qui assurera le raccordement à partir du regard en place sur chaque lot.

Pour déterminer les niveaux de sa construction et les raccordements aux réseaux, chaque acquéreur vérifiera sur place l'emplacement et les niveaux exacts des regards de branchement d'eaux pluviales et eaux usées réalisés, ainsi que l'emplacement des coffrets BT, eau et chambres FT.

Chaque acquéreur s'assurera de la nature du sol et des contraintes hydrogéologiques propres à sa parcelle en fonction de son type de construction.

## **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.

Un plan de bornage par lot sera également réalisé.

## **Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions devront être implantées dans la zone de constructibilité définie pour chaque lot (voir plan de composition)

## **Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance 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 (Voir schéma de principe des entrées sur le plan de Composition).

## **Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 les constructions doivent être édifiées à une distance égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3.00 mètres de la limite séparative des lots

Pour les lots n°21 et 22 les constructions devront être obligatoirement construites sur la

limite mitoyenne

Pour les lots n°23 et 24 les constructions devront être obligatoirement construites sur la limite mitoyenne

## **Article 9 : 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 10 : EMPRISE AU SOL**

Chaque construction devra s'inscrire dans la zone constructible définie pour chaque lot ( Voir plan de composition) tout en respectant les articles 6, 7 et 8.

## **Article 11 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 et 44 la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 6.0 m sous faitage.

Cette hauteur sera mesurée depuis le point le plus bas de la façade.

Pour les lots 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 et 34 la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 6.0 m sous l'égout des toits.

Cette hauteur sera mesurée depuis le point le plus bas de la façade.

Pour les lots 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 8.0 m sous l'égout des toits.

Cette hauteur sera mesurée depuis l'entrée des lots.

## **Article 12 : 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 (aspect extérieur et volumétrie).

Leur implantation devra s'adapter au terrain naturel.

En règle générale il sera recherché une bonne insertion afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, au site et paysage.

Les constructions à ossature bois et les habitations en bois sont autorisées.

Avant le dépôt du permis de construire, il est souhaitable que le pétitionnaire prenne contact avec le CAUE

### **1 - LES FACADES :**

-----  
Les façades seront revêtues d'un enduit de teinte ton pierre. La couleur blanche est strictement interdite.

Sont acceptées les imitations et parements de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc .. qui s'intègrent aux constructions traditionnelles de la région.  
Tous les matériaux apparents ( briques, parpaings, .. ) seront obligatoirement recouverts un enduit.

## 2 - LES TOITURES :

-----

Les formes de toitures sont laissées au choix des acquéreurs.  
Toutefois et afin de préserver une unité architecturale, les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou romane (Les tuiles de teinte noire sont interdites) et la pente maximum autorisée sera de 18 degrés (33 pour cent).

## 3 - LES CLOTURES :

-----

En bordure des voies et espaces communs, les clôtures seront formées par une haie mitoyenne plantée par le lotisseur.  
L'entretien de cette haie sera à la charge de chaque propriétaire du lot contigu.  
Elle devra être égalisée au minimum une fois par an à la saison propice.

Il reste de la responsabilité des acquéreurs de clôturer ou non leur lot.

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 pas excéder une hauteur de 1.20 mètre.

Pour les limites latérales des lots, les clôtures seront constituées de la même façon que précédemment.

Les limites de fond de lots (celles non mises en place par le lotisseur et non existantes, pour les lots n° 1, 2, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 et 18) seront constituées :

- soit d'une haie.
- soit d'un grillage posé sur des potelets métalliques d'une hauteur de 1.20 mètre. Il sera peint, plastifié ou galvanisé de teinte neutre.

Si le propriétaire désire construire un portail, il devra le réaliser en conformité avec le schéma de principe ci-joint.

Les portails en PVC sont strictement interdits.

## 4 - LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

-----

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

## Article 13 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors de la voie, à l'intérieur du lot privatif.

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 à proximité des accès de l'aire de jeux et le long de la voie secondaire.

Des places strictement réservées aux handicapés seront réalisées.

## Article 14 : ESPACES LIBRES PRIVATIF - PLANTATIONS

Les espaces non construits ne devront pas être en friche. Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon à ce que son terrain soit constamment débroussaillé et que les haies soient égalisées.

Afin de garder le cadre verdoyant du lotissement, les acquéreurs auront l'obligation de conserver les haies et les végétaux plantés par le lotisseur.

Pour les lots 1 et 2 les futurs propriétaires auront l'obligation de conserver la zone boisée existante.

### **Pour les haies situées entre lots :**

L'entretien de ces haies sera à la charge de chaque propriétaire des lots contigus. Elles devront être égalisées au minimum une fois par an à la saison propice.

### **Pour les haies et les arbres mitoyens avec le domaine public :**

Le lotisseur :

- s'engage à remplacer à ses frais les plantations qui n'auront pas poussé lors des deux premières années.
- assurera durant la période de commercialisation des lots l'entretien des haies placées le long des voies, (du côté de l'espace public).
- assurera aussi l'entretien des lots non vendus.

Lorsque tous les lots seront vendus, l'association syndicale prendra en charge l'entretien des espaces verts et des haies.

Après rétrocession des voies et espaces communs dans le domaine communal, la commune assurera l'entretien de ces haies (haies mitoyennes du côté de l'espace public) et des espaces communs.

Le propriétaire assurera:

- l'enlèvement du paillage des haies. Celui-ci sera réalisé lorsque la haie aura atteint l'âge adulte.
- l'entretien des haies mitoyennes du côté de son lot
- l'entretien total des haies privées
- le renouvellement des plans manquants (après les deux ans garanties par le lotisseur) afin de conserver obligatoirement une clôture végétale.

## Article 15 : ENTRETIEN DES LOTS ET DES ESPACES PUBLICS

Les lots, les constructions, les espaces de circulation, l'aire de jeux, doivent être tenus constamment en excellent état de propreté et d'entretien de manière à ce que l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altéré.

Afin de ne pas nuire à l'esthétique global du lotissement, chaque lot, bâti ou non, occupé ou non, devra faire l'objet d'un entretien paysagé au minimum une fois par an pour les haies et deux fois par an pour la tonte de l'herbe ou des pelouses.

Le lotisseur entretiendra les lots non vendus.



## **CHAPITRE III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 16 : SURFACE HORS OEUVRE NETTE MAXIMALE**

La surface hors oeuvre nette maximale (SHON) autorisée par lot est fixée à :

- 180 m<sup>2</sup> pour les lots dont la superficie est inférieure ou égale à 800 m<sup>2</sup>.
- 300 m<sup>2</sup> pour les lots dont la superficie est supérieure à 800 m<sup>2</sup>.

### **Article 17 : SERVITUDES (Voir plan des réseaux)**

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 « Le Panoramique »).

La parcelle située à l'Est du lot n°18 supporte une mare. Cette mare est utilisée pour la régulation des eaux pluviales d'une partie du futur lotissement. Une servitude liée à cette utilisation sera donc inscrite (interdiction de combler, d'obstruer, de réduire cette mare et de modifier les dispositifs nécessaires à la régulation).

Le lot n°9 supporte dans sa partie Ouest une canalisation de rejet des eaux pluviales des parcelles Section H n°1066 et 1067.

Le lot n°10 supporte dans sa partie Ouest une canalisation de rejet des eaux pluviales des parcelles Section H n°1066 et 1067.

Le lot n°11 supporte dans sa partie Ouest une canalisation de rejet des eaux pluviales des parcelles Section H n°1066 et 1067.

Le lot n°12 supporte dans sa partie Nord Ouest une canalisation de rejet des eaux pluviales des parcelles Section H n°1066 et 1067 et un drain rejetant les eaux pluviales de la parcelle section H n°509.

Les lots n°25 et 26 se trouvent en totalité dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques.

Les lots n°24 et 27 se trouvent partiellement dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques.

### **Article 18 : 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 et la haie centrale pourra être supprimée.

## **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 19 : 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 20 : 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 21 : 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 Le Panoramique.