

DEPARTEMENT du GERS
Commune de LAGRAULET DU GERS

Sections AE et B du cadastre
Parcelles n° 9 - 10p - 11p - 12p et 1498p
Lieu-dit « A Quissa »

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT

Aménagement du lotissement
« de Quissa »

Propriété de
Mmes Claude LACAZE et Georgette MILLET



Jérôme BASTARD

Géomètre-Expert DPLG

3 rue de Pau - 32800 EAUZE

Tél. : 05.62.09.85.08 - Fax : 05.62.09.79.56

E-mail : jerome.bastard@geometre-expert.fr

PIECE

PA.10

Dossier n°13129

Date : Février 2014

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE

Le terrain à lotir est cadastré au plan de la commune de LAGRAULET DU GERS, lieu-dit « A Quissa », section AE n° 9, 10p, 11p, 12p et section B n°1498p pour une contenance cadastrale totale d'environ 3ha 02a 12.

Article 2 - REPARTITION DU TERRAIN

Le lotissement a une contenance cadastrale totale 3ha 02a 12 (*).

Les terrains réservés pour des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative, tels que répartis au Plan de Composition joint à la demande de permis d'aménager, se composent de la manière suivante :

ESPACES PRIVATIFS :

Les terrains privatifs sont destinés à la construction et comprennent les lots numérotés de 1 à 9.

LOT 1	.....	3 220 m ² (*)
LOT 2	.....	3 240 m ² (*)
LOT 3	.....	3 230 m ² (*)
LOT 4	.....	2 015 m ² (*)
LOT 5	.....	2 600 m ² (*)
LOT 6	.....	2 420 m ² (*)
LOT 7	.....	2 480 m ² (*)
LOT 8	.....	2 810 m ² (*)
LOT 9	.....	3 130 m ² (*)
TOTAL LOTS	.....	25 145 m ² (*)

ESPACES COMMUNS :

Les espaces communs comprennent la voirie, des aires de stationnement, la placette, les espaces verts et dispositif de collecte des eaux pluviales et épurées qui sont affectés à l'usage de tous les propriétaires de lots.

Voirie et espaces communs.....	5 067 m ² (*)
--------------------------------	--------------------------

(*) Les superficies définitives des lots et des espaces communs seront calculées après implantation et bornage des lots réalisés après l'exécution des travaux. Ces superficies seront mentionnées au PLAN DE BORNAGE du Lotissement.

Article 3 - OBJET DU REGLEMENT

Sans préjudice des droits des tiers, et en complément de l'ensemble des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de LAGRAULET DU GERS, les constructions, travaux, aménagements et installations réalisés dans le lotissement doivent se conformer aux dispositions du présent règlement.

Le règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement ci-dessus identifié, tel que son périmètre est défini par les plans et documents graphiques du projet joint à la demande de permis d'aménager et par le permis lui-même délivré par l'autorité administrative compétente.

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

Article 4 - COMMUNICATION

En application des dispositions de l'article L.442.7 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement doit être remis aux acquéreurs des lots lors de la signature de la promesse de vente ou de l'acte de vente et doit leur avoir été communiqué préalablement.

Il doit donc 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.

Article 5 - CHAMP D'APPLICATION

Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions sont soumises à l'obligation du permis de construire ou déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R 421 .1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il ne pourra être accordé que pour des constructions conformes aux prescriptions de l'arrêter d'autorisation et aux dispositions inscrites au dossier de permis d'aménager tel qu'il a été approuvé.

<h2>CHAPITRE II : REGLES D'UTILISATION DES SOLS</h2>

Article 6 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits les constructions, ouvrages et installations autres que les bâtiments destinés à l'usage exclusif d'habitation et leurs annexes.

Toutefois, tout candidat constructeur désirant exercer dans sa construction une profession libérale ou une profession commerciale, pourra y être autorisé avec l'accord du Maire de la Commune de LAGRAULET DU GERS dans la mesure où la parcelle sera susceptible de supporter un nombre de places de stationnement correspondant et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune pollution ou gêne au voisinage.

Sont 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.

En particulier, il est formellement interdit d'édifier des 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.

Sont interdits les dépôts de toute nature, tels que : ordures, matériaux, ferrailles, vieux véhicules, etc...

Cependant sont admises, 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.

Sont interdits 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.

Sont interdits 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.

Article 7 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE ET ACCES

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

Pour les lots n°1, 2, 3, 4 et 7 l'emplacement de l'accès peut-être modifié par l'acquéreur, mais les travaux d'aménagement de ce nouvel accès seront à la charge de ce dernier. La position du nouvel accès créé devra être validée par le lotisseur.

Article 8 - DESSERTE DES TERRAINS 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, eaux pluviale et épurée) en utilisant les boîtes, coffrets ou regards de branchement prévus à cet effet au droit des lots.

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 épurées réalisés, ainsi que l'emplacement des coffrets BT, AEP et regards 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 9 - 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 vente par lot sera également réalisé.

Article 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les lots n°1, 2 et 3 sont situés sur deux zones de la Carte Communale : la zone ZN et la zone ZC2. Pour ces lots, l'implantation du bâtiment principal, du garage et de toute autre annexe de quelque nature que ce soit, accolée ou non au bâtiment principal doit être effectuée, dans la zone ZC2 et conformément aux précisions mentionnées sur la plan de composition joint à la demande de permis d'aménager (en particulier, le sens de faitage indiqué doit être respecté).

Pour les lots n°4, 5, 6, 7, 8 et 9, il n'est pas défini de zone de constructibilité.

Article 11 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées avec une marge de recul d'une distance égale à la moitié de leur hauteur (mesuré au point le plus bas de la construction), avec un minimum de 3.00 mètres par rapport à la limite séparative des lots.

Article 12 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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 3.00 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 13 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les lots n°1, 2 et 3, les constructions devront être édifiées de plain-pied, La cote altimétrique du seuil des constructions devra correspondre à la cote altimétrique moyenne du terrain naturel sous l'assise globale de la construction.

Pour les lots n°4, 5, 6 et 7, les constructions devront être édifiées :

- soit de plain-pied,
- soit un rez-de-chaussée avec sous-sol.

La cote altimétrique du seuil des constructions (cote du rez-de-chaussée) devra correspondre à la cote altimétrique moyenne du terrain naturel sous l'assise globale de la construction.

Pour les lots n°8 et 9, les constructions devront être édifiées :

- soit de plain-pied,
- soit un rez-de-chaussée et un sous-sol,
- soit un rez-de-chaussée et un étage,
- soit un sous-sol, rez-de-chaussée et un étage.

Dans le cas d'une construction avec sous-sol, celui-ci devra être enterré.

La cote altimétrique du seuil des constructions (cote du rez-de-chaussée) devra correspondre à la cote altimétrique moyenne du terrain naturel sous l'assise de la construction.

De plus, les constructions seront limitées en hauteur :

- pour le lot n°1, la cote altimétrique maximale de la construction ne devra pas dépasser l'altitude de 153.00 m (*)
- pour le lot n°2, la cote altimétrique maximale de la construction ne devra pas dépasser l'altitude de 151.00 m (*)
- pour le lot n°3, la cote altimétrique maximale de la construction ne devra pas dépasser l'altitude de 149.00 m (*)
- pour le lot n°8, la cote altimétrique maximale de la construction ne devra pas dépasser l'altitude de 162.00 m (*)
- pour le lot n°9, la cote altimétrique maximale de la construction ne devra pas dépasser l'altitude de 163.00 m (*)

(*) *Système altimétrique du plan de composition du Permis d'Aménager*

Article 14 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions à ossature bois, les habitations en bois et les architectures innovantes par rapport à l'architecture traditionnelle seront admises.

Avant le dépôt du permis de construire, il est souhaitable que le pétitionnaire prenne contact avec le Conseil Architecture Urbanisme et Environnement.

1 - LES FACADES :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit. Ces derniers doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

L'utilisation d'autres matériaux (béton brut, bardages, etc..) sera admise.

2 - LES TOITURES :

Les formes de la toiture du bâtiment principal sont laissées au choix des acquéreurs, mais une simplicité dans la forme est recommandée et l'orientation du faîtage principal devra être conforme au plan de composition. Les toitures terrasses sont admises.

Dans le cas d'une construction de type traditionnel, les couvertures devront être réalisées en tuiles de terre cuite de style canal ou romane. La pente des toitures sera alors comprise entre 30 et 35%.

Pour les lots n°8 et 9, la toiture devra obligatoirement être sous la forme d'une toiture-terrasse, végétalisée ou non.

Les châssis et procédés de captage solaire en couverture et en toiture sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'architecture de la construction (les capteurs solaires posés sur tuiles sont interdits).

3 - LES CLOTURES :

Pour les haies plantées par le lotisseur (haies champêtres implantées conformément aux indications du plan de composition de la demande de permis d'aménager), les acquéreurs auront l'obligation de conserver ces végétaux (sauf en cas de réunion de lots contigus, Cf. *article 18 du présent règlement*). L'entretien de ces haies sera à la charge de chaque propriétaire du lot contigu. Elles devront être taillées au minimum une fois par an à la saison propice.

Il reste de la responsabilité des acquéreurs de clôturer ou non leur parcelle, mais les haies mitoyennes, implantées par l'aménageur, devront obligatoirement être conservées et entretenues, afin de conserver l'esprit verdoyant donné au site. Au niveau de ces limites, si le propriétaire désire clore, il devra obligatoirement placer la clôture à l'intérieur de son lot, derrière la haie mitoyenne. La clôture sera constituée d'un grillage posé sur des potelets métalliques, n'excédant pas une hauteur de 1.20 mètre et implantée à 0.80 mètre minimum de l'axe de la haie.

S'ils existent, le portail et ses piliers seront de forme simple et ne pourront excéder une hauteur maximale de 1.80 mètres.

Pour les autres limites (dépourvues de haies mitoyennes), dans le cas de réalisation de clôtures, elles seront constituées :

- soit d'une haie mitoyenne ou privative
- soit d'un grillage posé sur des potelets métalliques n'excédant pas une hauteur de 1.20 mètre et pouvant être doublé d'une haie.

Les haies seront constituées obligatoirement de végétaux de différentes essences.

Article 15 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Des zones de stationnement longitudinal seront aménagées le long de la voie principale.

Article 16 - ESPACES LIBRES PRIVATIF - PLANTATIONS

1 - ENTRETIEN :

Les lots, les constructions et les espaces de circulation doivent être tenus constamment en excellent état de propreté et d'entretien de manière à ce que l'aspect du lotissement et des terrains environnants 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.

Chaque propriétaire ou occupant devra remettre ses ordures ménagères selon les modalités indiquées par la commune.

2 - PLANTATIONS :

Concernant les terrains dépourvus de toutes plantations naturelles, un effort particulier sera porté au verdissement de chaque parcelle.

Les acquéreurs des lots ont à leur charge d'implanter des masses végétales.

CHAPITRE III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 17 - SURFACE PLANCHER MAXIMALE

La surface plancher maximale autorisée est fixée à 2700 m² sur l'ensemble du lotissement. Cette surface plancher est répartie conformément au Tableau de répartition de la Surface Plancher joint à la demande de permis d'aménager (voir annexe n°1 de la pièce PA.2).

Article 18 - SERVITUDES (Voir plan des travaux)

Avant la rétrocession de la voirie à la commune, les frais d'entretien de la voirie, du bassin de rétention et des espaces verts du lotissement seront supportés par l'ensemble des propriétaires des lots (association syndicale du lotissement « de Quissa »).

Le lot n°2 supporte le long de sa limite Sud une servitude de passage d'une canalisation de rejet des eaux pluviales et épurées du lot n°1.

Le lot n°3 supporte le long de sa limite Sud une servitude de passage d'une canalisation de rejet des eaux pluviales et épurées des lots n°1 et 2.

Le lot n°4 supporte le long de sa limite Ouest une servitude de passage d'une canalisation de rejet des eaux pluviales et épurées du lot n°5, 6 et de la noue de la placette.

Le lot n°8 supporte le long de sa limite Sud une servitude de passage d'une canalisation de rejet des eaux pluviales et épurées du lot n°9.

Le lot n°9 supporte le long de sa limite Est une servitude de passage du réseau d'adduction d'eau potable enterré.

Si des servitudes se révélaient ultérieurement, le lotisseur ne pourrait en être tenu responsable.

Article 18 - REUNION de LOTS CONTIGUS

La réunion des lots contigus est autorisée, sauf pour les lots n°7 et 8. Pour l'implantation de la construction, il ne sera plus tenu compte des limites séparatives intérieures des lots réunis et la haie mitoyenne aux deux lots réunis pourra être supprimées par l'acquéreur.

Toutefois, pour la hauteur de la nouvelle construction, sa hauteur maximum sera fonction de son implantation :

- implantation sur l'emprise de l'un des deux anciens lots → la hauteur maximum devra être conforme à l'article 13, donc correspondre à celle du lot d'implantation (exemple : réunion lots n°8 et 9 → implantation sur le lot n°8 → hauteur maximum autorisée : celle du lot n°8),
- implantation à cheval sur l'ancienne limite → on prend en compte celle du lot dont la cote altimétrique indiquée à l'article 13 du présent règlement est la plus haute (exemple : réunion lots n°8 et 9 → hauteur maximum autorisée : celle du lot n°9).

Les deux accès aux lots seront conservés.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES
--

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 R442.1 et suivants relatifs à l'instruction des demandes d'autorisation des lotissements et ce dans les conditions prévues aux articles L442.1 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 « de Quissa ».

