

DEPARTEMENT DU GERS
COMMUNE DE MAUVEZIN
LOTISSEMENT « LE CAP SOLEIL »
Lots 1 à 41

PA10. Règlement

(Modifie le précédent)

Les modifications portent sur les surfaces, elles apparaissent en rouge

1) DISPOSITION GENERALE

Objet du Règlement :

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général applicables dans le lotissement situé à tel que le périmètre en est défini sur les plans du dossier de demande d'autorisation.

Les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières énoncées dans le présent document, en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune ou celles en vigueur à la délivrance de l'autorisation de construire.

Division de terrain :

L'assiette du lotissement est destinée à être divisée en 41 lots, tels qu'ils sont définis au plan de composition après modification.

La superficie totale privative des lots avant bornage est de : 38 149 m².

Chaussée : 4 450 m²

Piétonnier : 2 720 m²

Stationnements et Accès aux lots : 850 m²

Espaces Verts (y compris noues) : 5 538 m²

Total de la surface lotie : 52 322 m²

2) MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

Nature de l'occupation et utilisation du sol :

Le lotissement est destiné à former un groupe de constructions à usage d'habitation, cependant :

Pour le lot 1 : Des locaux destinés à des commerces, des professions libérales ou des collectifs d'habitations sont acceptés à condition que le projet global s'insère dans le site et que les besoins en stationnement liés à l'activité soit gérés à l'intérieur du lot.

Pour les lots 2 à 41 : Il ne pourra être édifié que des habitations et leurs annexes, d'une hauteur maximale de R+1. Des locaux destinés à l'exercice des professions libérales sont acceptés à condition que les constructions abritant ces activités présentent le volume et l'aspect extérieur d'une maison d'habitation et que les besoins en stationnement liés à l'activité soient gérés à l'intérieur du lot.

4 lots au moins seront destinés à recevoir des logements locaux sociaux.

Conditions de l'occupation du sol :

✓ Accès et voirie

Une voirie interne au lotissement avec circulation à double sens sera créée depuis la R.D. n°28 et depuis la V.C. n°19. Deux voiries internes à double sens avec placette de retournement desserviront respectivement les lots 2 à 6 et 31 à 39. Toutes les voies du lotissement auront une chaussée de 5m de large.

Chaque entrée de lot sera aménagée de manière à permettre le stationnement de deux véhicules en dehors de la voie du lotissement. Le portail sera en retrait par rapport à la limite de propriété de 5 mètres minimum. L'aménagement de cet espace de 25 m² sera à la charge des acquéreurs des lots.

✓ Desserte par les réseaux

Réseau Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable à la charge du lotisseur, via un réseau à créer sous la voirie du lotissement.

Réseau E.D.F.

Le raccordement au réseau électrique sur les parcelles privées, c'est-à-dire entre le coffret de branchement et le disjoncteur, doit être enterré.

Eaux Pluviales – Eaux de Toitures

Les eaux pluviales et de toitures seront recueillies par l'acquéreur du lot afin de les emmener dans une boîte de branchement Eaux Pluviales prévue à cet effet. Seule la boîte

de branchement est à la charge du lotisseur, tout dispositif de drainage, de stockage et d'évacuation des eaux sur le lot est à la charge des acquéreurs.

Chaque acquéreur de lot devra s'équiper à sa charge, d'un dispositif de rétention individuelle d'une capacité minimum de 2m³ avec raccordement du trop plein au réseau collectif. Il pourra également à son gré réaliser une cuve de capacité supérieure avec un volume de rétention utile minimum de 2m³ et un surplus de stockage destiné à l'arrosage.

3) RÈGLES DE CONSTRUCTION

Surfaces constructibles :

La Surface Hors Oeuvre Nette maximale par lot est fixée comme suit, suivant le Coefficient d'Occupation de sols : de l'article 14 de la zone 1AU, du PLU approuvé en septembre 2008.

Lot	Surface du Lot	SHON Maximale	Lot	Surface du Lot	SHON Maximale
Lot 1	1 932 m ²	676 m ²	Lot 21	1 011 m ²	354 m ²
Lot 2	1 260 m ²	441 m ²	Lot 22	534 m ²	187 m ²
Lot 3	1 308 m ²	458 m ²	Lot 23	593 m ²	208 m ²
Lot 4	1 195 m ²	418 m ²	Lot 24	754 m ²	264 m ²
Lot 5	846 m ²	296 m ²	Lot 25	793 m ²	278 m ²
Lot 6	959 m ²	336 m ²	Lot 26	892 m ²	312 m ²
Lot 7	659 m ²	231 m ²	Lot 27	952 m ²	333 m ²
Lot 8	949 m ²	332 m ²	Lot 28	978 m ²	342 m ²
Lot 9	965 m ²	338 m ²	Lot 29	916 m ²	321 m ²
Lot 10	881 m ²	308 m ²	Lot 30	1 029 m ²	360 m ²
Lot 11	854 m ²	299 m ²	Lot 31	947 m ²	331 m ²
Lot 12	810 m ²	284 m ²	Lot 32	1 337 m ²	468 m ²
Lot 13	748 m ²	262 m ²	Lot 33	1 319 m ²	462 m ²
Lot 14	705 m ²	247 m ²	Lot 34	1 006 m ²	352 m ²
Lot 15	679 m ²	238 m ²	Lot 35	973 m ²	341 m ²
Lot 16	616 m ²	216 m ²	Lot 36	1 130 m ²	396 m ²
Lot 17	551 m ²	193 m ²	Lot 37	956 m ²	335 m ²
Lot 18	772 m ²	270 m ²	Lot 38	971 m ²	340 m ²
Lot 19	705 m ²	247 m ²	Lot 39	1 012 m ²	354 m ²
Lot 20	698 m ²	244 m ²	Lot 40	975 m ²	341 m ²
Lot 41			Lot 41	979 m ²	343 m ²

Soit une SHON totale de : 13 352 m²

Implantation des constructions :

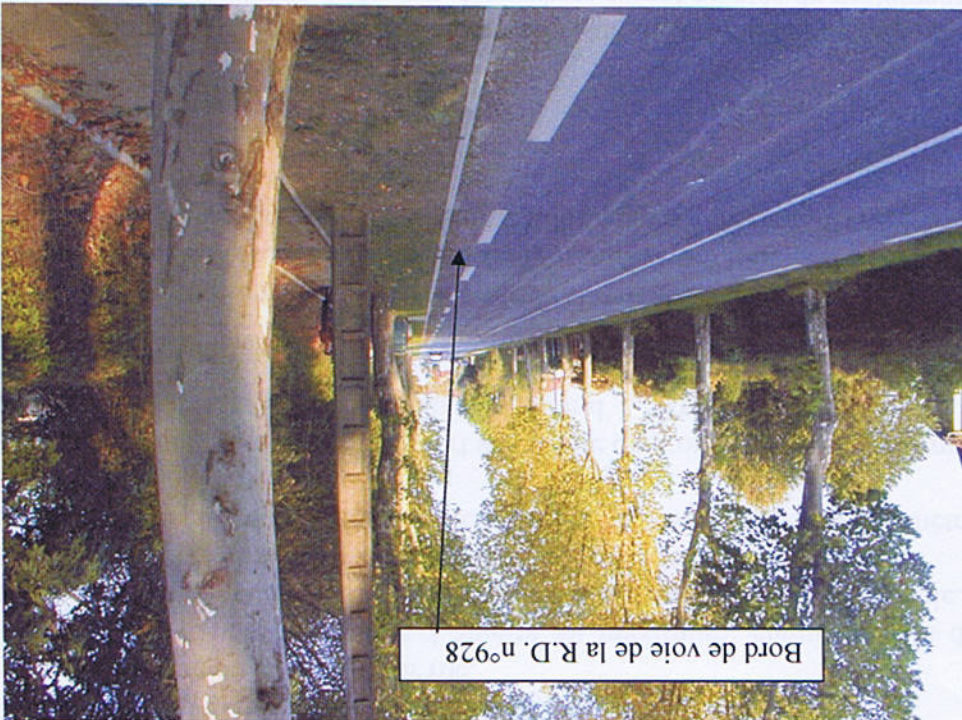
Certaines constructions pourront être implantées en limite de propriété, se conformer au plan de composition et au PLU.

Le long de la voie communale n°19 et le long de la voie interne du lotissement, un retrait de 3m par rapport à la limite de propriété est imposé.

Le long de la R.D. n°928, le retrait imposé est de 15m par rapport à l'axe de chaussée.

Le long du chemin de la Vierge, le retrait imposé est de 5m par rapport à l'alignement de la voie.

Dans le cas ou un acquéreur se rendrait propriétaire de deux lots contigus, les constructions seront édifiées en tenant compte des limites de l'unité foncière.



Aspect extérieur :

LES FAÇADES :

Les constructions seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager. L'architecture des constructions devra être adaptée au caractère du pays.

Niveau de construction :

POINT DE COHERENCE AVEC LE TERRAIN :

Au moins un point de la dalle du rez-de-chaussée ou du sous-sol devra être au niveau +/- 30cm du terrain livré par le lotisseur avant travaux.
 Pour les lots 2 à 41, les constructions seront réalisées au maximum avec un étage type R+1 avec ou sans sous-sol. La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7m.

Clôtures et portails :

Les plans des clôtures, des portails et des entrées seront déposés en même temps que le permis de construire sur chaque lot.

Les clôtures sur rues : elles doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut enduit sur les deux faces et d'une hauteur maximale de 1 mètre.
Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre. Les murs pleins ou parties pleines des clôtures ne pourront excéder 1 mètre.

- Clôtures sur limites séparatives : elles devront être constituées
+ soit à l'identique de la clôture sur rue.
+ soit d'un mur d'une hauteur de 1,5mètre au maximum, enduit sur les deux faces, surmonté ou non par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.
+ soit d'un grillage vert posé sur potelets métalliques scellés au sol.
Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

Les portails seront en retrait par rapport à la limite de propriété de 5 mètres minimum. Les portails ne devront pas dépasser une hauteur d'1,50 m.

Concernant les lots 21 à 30 la clôture sera disposée à 2m à l'intérieur du lot. Cette bande privative de deux mètres devra être plantée d'une haie champêtre. La plantation et l'entretien des haies seront à la charge des propriétaires des lots.
Enfin, cette bande permettra une bonne intégration paysagère du talus crée le long de ces lots par les terrassements généraux.

Espaces libres et plantations :

Sur les espaces libres de constructions, un arbre de moyen ou haut jet devra être planté pour une assiette de 200m² de terrain. Ces arbres seront plantés de préférence par petits groupes de 2 ou 3. Les essences seront obligatoirement choisies dans la palette végétale (Liste A et B).

Les végétaux plantés en plus sont libres de choix et de densité.

Les essences des haies en limites de lots seront obligatoirement choisies dans la palette végétale ci-jointe (liste C). Ces haies doivent comprendre au minimum de 3 essences et au maximum de 6 essences différentes choisies parmi la palette végétale ci-jointe (Liste C).

• LISTE A : ARBRES DE HAUT JET

- Acacia.....
- Robinia pseudoacacia.....
- Ailné glutineux.....
- Alnus glutinosa.....
- Chêne pédonculé.....
- Quercus pedunculata.....
- Acer campestre.....
- Erable champêtre.....
- Frêne commun.....
- Fraxinus excelsior.....

- Merisier..... Prunus avium
- Noyer commun..... Juglans regia
- Peuplier tremble..... Populus tremula
- Saule blanc..... Salix alba
- Saule marsault..... Salix caprea
- Tilleul à petites feuilles..... Tilia cordata

• LISTE B : ARBRES DE MOYEN JET

- Alisier blanc..... Sorbus aria
- Amandier..... Prunus dulcis
- Arbre de Judée..... Cercis siliquastrum
- Merisier..... Prunus avium
- Poirier commun..... Pyrus communis
- Pommier commun..... Malus communis
- Prunellier..... Prunus spinosa
- Prunier sauvage..... Prunus domestica
- Sorbier des oiseleurs..... Sorbus aucuparia

• LISTE C : ARBUSTES (ESSENCES MAINTENABLES A UNE HAUTEUR DE MOINS DE 2M)

- Arbousier..... Arbutus unedo
- Bourdaïne..... Frangula alnus
- Charme commun..... Carpinus betulus
- Chêrefeuille d'Eurie..... Lonicera etrusca
- Cognassier..... Cydonia oblonga
- Cornouiller sanguin..... Cornus sanguinea
- Églantier..... Rosa canina
- Elaeagnus..... Elaeagnus ebbingei
- Erable champêtre..... Acer campestre
- Fusain d'Europe..... Euonymus
- Houx commun..... Ilex aquifolium
- Laurier sauce..... Laurus nobilis
- Laurier tin..... Viburnum tinus
- Laurier du Portugal..... Prunus lusitanica
- Lilas..... Syringa vulgaris
- Néflier..... Mespilus
- Noisetier coudrier..... Corylus avellana
- Ostier..... Salix viminalis
- Pitosporum..... Pitosporum tenuifolium
- Seringa..... Philadelphus coronarius
- Surcau noir..... Sambucus nigra
- Troène des bois..... Ligustrum vulgare
- Troène du Japon..... Ligustrum japonicum
- Viorne mancienne..... Viburnum lantana
- Viorne obier..... Viburnum opulus
- Viorne persistante..... Viburnum pragnense

europaeus
 germanica