

COMMUNE D'AIGNAN

Lotissement « Guilhemblanc »

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

I. OBJET DU PRESENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé « Guilhemblanc », tel qu'il figure au plan « plan de composition du lotissement ». Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

II. DESIGNATION DES TERRAINS

Les terrains compris dans le lotissement sont situés sur la commune d'Aignan 32290 entre la « route départementale n° 20 », le chemin de Lasberdesques, et les parcelles privées n° E1628, E1626, E1184, E1196 et E755 au lieu dit « Guilhemblanc ». La propriété est constituée par les parcelles section E753, E754, E1181, E1255 et E1678 pour une surface totale issue des éléments cadastraux de 30141 m².

L'unité foncière du lotissement sera divisée en 18 lots. La désignation, surface et contenance de chaque lot apparaissent au tableau de la dernière page. Les contenances exprimées sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux et lors des bornages par un géomètre expert.

III. ORIGINE DE PROPRIETE

A l'origine, le terrain est propriété de : parcelle E753 (15697 m²), E754 (12539 m²), E1181 (100 m²), E1255 (596 m²) : M. & Mme DESPLANS ; E1678 (1177 m²) : Commune d'AIGNAN

IV. SERVITUDES & CHARGES PARTICULIERES

Aucune servitude ou charge particulière n'affecte les parcelles assises du lotissement.

A titre d'information, et dans l'attente de la mise en place d'un plan de prévention des risques retrait/gonflement des argiles, l'acquéreur reconnaît être informé des risques encourus et des mesures à prendre et avoir reçu une plaquette d'information émise par la Direction Départementale de l'Équipement lors de la signature de son compromis de vente.

V. DESIGNATION, FORME ET CONTENANCE DES LOTS

Le plan « plan de composition du lotissement » figure la division du terrain en lots, la désignation et la forme de chacun des lots ainsi que les zones constructibles auxquelles devront se conformer les futurs acquéreurs. La désignation, surfaces et contenances de chaque lot apparaît au tableau du chapitre X. Les formes et contenances exprimées sont approximatives et sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux et des bornages par un géomètre expert. Les modifications de contenance en résultant ne seront en aucun cas considérées comme des modifications du présent lotissement et des pièces de son dossier.

VI. FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement est partie intégrante du dossier de lotissement soumis à l'approbation de l'autorité administrative. L'arrêté susvisé et le présent règlement sont publiés au fichier immobilier par les soins et à charge du lotisseur. Le respect du présent règlement est assuré :

- Par l'Administration,
- Par le lotisseur,

Il est d'autre part fait obligation aux acquéreurs de respecter :

- Les règlements administratifs
- Le cahier des charges du lotissement.

VII. PERMIS DE CONSTRUIRE

La présente demande de lotir ne libère pas les futurs acquéreurs de la demande de Permis de Construire. Aucune construction ne pourra être édiflée sans la délivrance par l'autorité compétente d'un permis de construire dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.

VIII. SANCTIONS

En cas de transgression des règles de construction et sans préjudice des sanctions administratives ou judiciaires découlant de la réglementation, il est stipulé dans l'intérêt des propriétaires que tout intéressé pourra demander la démolition des ouvrages au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du lotissement sans préjudice de tous dommages et intérêts.

IX. DISPOSITIONS A RESPECTER PAR L'ACQUEREUR D'UN OU PLUSIEURS LOTS DANS LE CADRE DU DEPOT D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

CARACTERE DU LOTISSEMENT

Il s'agit d'une zone réservée à de l'habitation principale.

ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Ne sont admises que les constructions à usage d'habitation individuelle. Les constructions à usage mixte habitation/profession libérale ou indépendante sont autorisées sous réserve d'acceptation de la Commune.

ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions et les installations polluantes et dangereuses pour le voisinage ;
- Les lotissements à usage d'activités ;
- Les terrains de camping ou de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules.

Section 2 : conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les documents graphiques du présent dossier de lotissement portent mention des accès obligatoires aux différents lots et des voiries les desservant.

Les accès piétons sont autorisés sur les espaces collectifs ou publics adaptés à la circulation piétonne (sentier ou trottoir) et présentant toute sécurité pour l'utilisateur. Les accès sur les propriétés privées, fossés, ou face à des obstacles divers (poteaux ...) sont interdits.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies d'accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ; elles doivent permettre en outre, l'approche du matériel contre l'incendie.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. – EAU POTABLE

Toute construction devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir les consommations prévues.

Chaque lot est équipé d'un abri compteur, auquel il est fait obligation aux acquéreurs de se raccorder.

4.2. – ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Chaque lot est équipé d'une antenne eaux usées, à laquelle il est fait obligation aux acquéreurs de se raccorder.

4.3. – ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Chaque lot est équipé d'une antenne eaux pluviales, à laquelle il est fait obligation aux acquéreurs de se raccorder. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.4 – ELECTRICITE BASSE TENSION

Chaque lot est équipé d'un coffret compteur, auquel il est fait obligation aux acquéreurs de se raccorder par réseau enterré.

4.5 – TELEPHONE

Chaque lot est équipé d'un pot individuel de raccordement, auquel il est fait obligation aux acquéreurs de se raccorder par réseau enterré.

4.6 – GAZ

Chaque lot est équipé d'un coffret compteur, auquel il est fait obligation aux acquéreurs de se raccorder par réseau enterré. Ce coffret pourra être un coffret double gaz-électricité.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La configuration des terrains du lotissement sont celles définies au plan « plan de composition du lotissement ». Les surfaces des terrains sont définies au tableau récapitulatif du chapitre X. Elles seront précisées de façon contractuelle lors du bornage par un géomètre expert à la fin de la réalisation du programme des travaux du lotissement.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront obligatoirement implantées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan « plan de composition du lotissement ».

PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions seront implantées au minimum à 5 mètres de la limite de propriété au droit de la voirie du lotissement, ainsi qu'à 15 mètres minimum de l'axe de la route départementale.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle de distance :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Cependant, la construction des habitations en limite de propriété est permise dans les cas suivants :

- dans le cas de constructions jumelées, lorsque la hauteur de ces mêmes bâtiments n'excède pas 4 mètres ;
- lorsque la hauteur du bâtiment en limite de propriété reste inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME LOT

Il n'est admis qu'une seule construction par lot.

Dans le cas où 2 lots limitrophes sont acquis par la même personne dans le même temps, il pourra être admis une seule construction sur l'unité foncière ainsi créée.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de chaque lot.

ARTICLE 9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le terrain naturel est défini par les cotes de niveau positionnées sur le plan de composition du lotissement.

Les constructions seront réalisées en K+1 ou plain-pied, rattachage principal adapté à la topographie et à l'orientation des terrains et à une hauteur maximum de 7,50 mètres par rapport au terrain naturel à l'aplomb du faîtage. Les locaux annexes auront une hauteur maximum au faîtage de 5 mètres. Les sous-sols sont autorisés. Dans ce cas précis, les constructions pourront comporter 3 niveaux.

ARTICLE 10 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites naturels ou urbains.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect et sa volumétrie.

L'aspect extérieur des constructions s'harmonisera dans ses formes, sa volumétrie, son échelle, ses matériaux et ses couleurs, avec les caractéristiques des constructions du bourg d'Aignan.

Les constructions bois sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement du site.

La longueur de la façade n'est pas limitée mais une longueur d'au moins 10 mètres est souhaitée.

Tous types de toiture sont autorisés sous réserve d'acceptation de la commune. Sont conseillées, les toitures à deux pentes minimum d'environ 20 à 40 %. Seront interdits les matériaux : ardoise, fibrociment, tôles.

Matériaux employés :

- Façade : enduit ou pierre de couleur locale ou bois pour les constructions bois uniquement
- Linteau : en bois : droit
 - ou en pierre monolithe : droit
 - ou en brique : cintré
 - ou enduit : droit ou cintré
- Appui de fenêtre : débord autorisé
- Jambage des ouvertures : en pierre de taille du pays et/ou en brique ou enduit ou bois pour les constructions bois uniquement
- Volets : tous types de volets

Toiture : tous types de matériaux, sous réserve d'acceptation de la commune. Sont conseillées, les tuiles en terre cuite.

Linteaux : ils seront alignés, excepté celui du garage qui pourra être décalé

Fenêtres : pas de contraintes au niveau des menuiseries

Porte du garage : largeur comprise entre 1,50 et 3 mètres, avec une hauteur comprise entre 1,80 et 2,40 mètres.

Avancée de toiture : sont autorisés génoises ou chevrons apparents.

Le garage, s'il n'est pas intégré à l'habitation, sera soit accolé, soit au moins à 3 mètres de la construction principale.

Les clôtures à établir en bordure de la voie de desserte du lotissement seront obligatoirement constituées d'un mur bahut enduit des deux côtés de 0,60 m maximum de hauteur et éventuellement surmontées d'un grillage, ou clôture de panneaux de bois ou métalliques, accompagné éventuellement d'une haie vive plantée d'essences locales.

La hauteur mur + clôture + haie ne devra pas excéder 1,80 m.

Les clôtures sur limites mitoyennes ou fond de parcelles ne sont pas obligatoires.

ARTICLE 11 – STATIONNEMENT

Deux emplacements de véhicule dont au moins un couvert seront exigés au minimum par habitation.

ARTICLE 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un minimum de 50 % des espaces libres de chaque lot sera enherbé et planté

ARTICLE 13 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La capacité maximale de construction est fixée à :

LOT	SURFACE PLANCHER
1	210 m ²
2	210 m ²
3	210 m ²
4	210 m ²
5	210 m ²
6	210 m ²
7	210 m ²
8	210 m ²
9	300 m ²
13	230 m ²
14	250 m ²
15	200 m ²
16	210 m ²
17	210 m ²
18	210 m ²
19	210 m ²
20	210 m ²
21	210 m ²

ARTICLE 14 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet

LOTISSEMENT « Guilhemblanc »
COMMUNE D'AIGNAN

Dossier de modificatif d'un Permis d'Aménager
N° LT 032 001 06 N5001
Modificatif août 2013

NOTICE EXPLICATIVE

1 - EXPOSE PREALABLE

Le lotissement « Guilhemblanc » a fait l'objet d'un arrêté d'autorisation (dossier n° LT 032 001 06 N5001) délivré le 21 mai 2007, et de trois modificatifs délivrés respectivement les 15 janvier et 9 avril 2008 ainsi que le 2 janvier 2014. Les travaux de viabilisation ont été réalisés et un lot a été vendu.

Afin de répondre aux nombreuses demandes d'acheteurs potentiels et d'actualiser les données du règlement, la commune souhaite en modifier certains points.

Pour répondre à cette demande, il y a donc lieu d'établir le présent dossier modificatif.

2 MODIFICATION DU REGLEMENT

Les modifications apportées au règlement sont les suivantes (conformément au règlement modificatif ci-joint) :

ARTICLE 10 –ASPECT EXTERIEUR

La mention :

Les toitures seront à deux pentes minimum d'environ 30 à 35 %. Les toitures seront réalisées en tuiles canal. Tous autres matériaux, ardoise, fibrociment, tôles, verrières, bac acier seront interdits.

est remplacée par :

Tous types de toiture sont autorisés sous réserve d'acceptation de la commune. Sont conseillées les toitures à 2 pentes minimum d'environ 20 à 40 %. Seront interdits les matériaux : ardoise, fibrociment, tôles.

La mention :

volets : à ventaux bois de préférence

est remplacée par :

volets : tous types de volets

La mention :

toiture : en tuile de terre cuite. Seront préconisées les tuiles canal en couverture ou en produit équivalent d'aspect

est remplacée par :

toiture : tous types de matériaux, sous réserve d'acceptation de la commune. Sont conseillées, les tuiles en terre cuite.

La mention :

avancée de toiture : 40 cm minimum ou génoise ou chevrons apparents

est remplacée par :

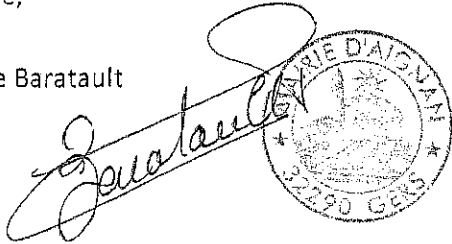
avancée de toiture : sont autorisés génoise ou chevrons apparents

Les autres points de l'article 10 restent inchangés.

Fait à AIGNAN, le 12 août 2015

Le Maire,

Philippe Baratault

The image shows a handwritten signature in cursive that reads "Baratault". To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text "MAIRIE D'AIGNAN" at the top and "32290 GENS" at the bottom. In the center of the stamp, there is a small emblem or coat of arms.

Règlement modifié et notice explicative lus par Mlle Karine THORIGNAC (titulaire du permis de construire n° PC 032 001 14 A1008)

Signature :

(précédée de la mention lu et approuvé)

lu et approuvé
