



# Programme "Les Lilas"

*6 Parcelles à bâtir viabilisées*

*Surfaces de 765 à 1378 m<sup>2</sup>*

*Constructions libres*

*Programme paysagé haut de gamme*

*12, Impasse des Lilas, 31530 LEVIGNAC SUR SAVE*

**PROJET**

## Terre & Création

42 bis, Chemin Canto Laouzetto

31100 TOULOUSE

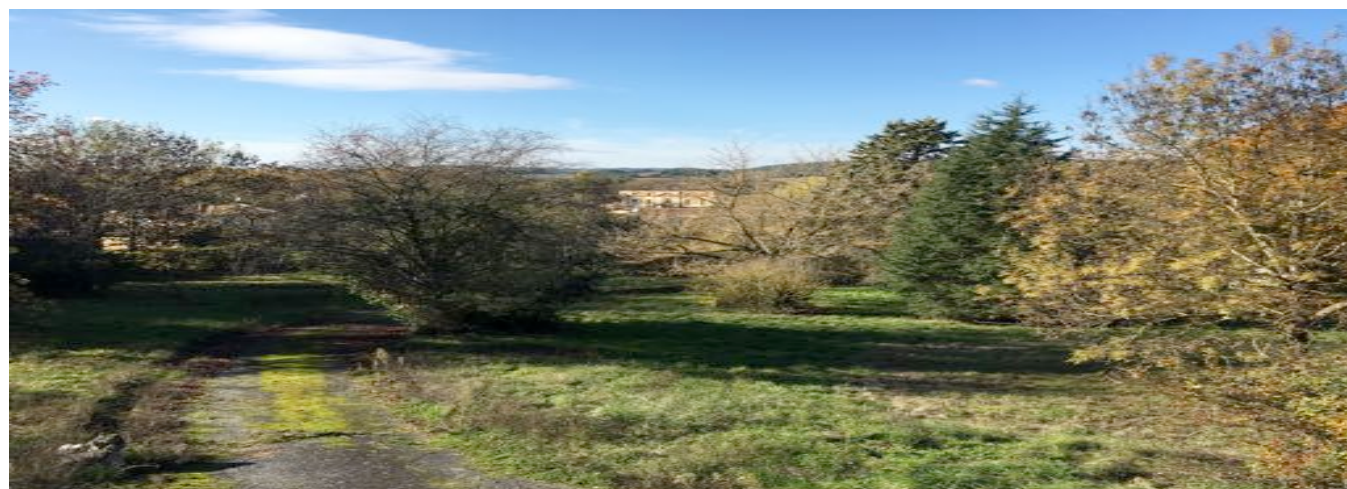
**05.62.13.90.59**

[www.terre-creation.com](http://www.terre-creation.com)

Mail : [rizzo-creation@wanadoo.fr](mailto:rizzo-creation@wanadoo.fr)



**Terre & Création**  
Aménageur Foncier



# PLAN DE SITUATION



# LA COMMUNE

Située dans la vallée de la Save, à 25 kms au Nord Ouest de Toulouse, Lévigac est un village champêtre où il fait bon vivre avec tous les commerces et services à commodité. À 20 kms de l'aéroport de Toulouse Blagnac, à 15 kms de Colomiers, à 4 kms de la Forêt de Bouconne, à 11 kms de Pibrac. Lévigac est limitrophe avec 9 autres Communes. Sa superficie approximative est de 1222 hectares avec une altitude qui oscille entre 123 et 235 mètres.

La Commune accueille aujourd'hui plus de 2000 habitants, appelés "les Lévigacais, Lévigacaises".

Transports : Un ramassage scolaire gratuit est disponible sur la Commune. Vous trouverez également la ligne de bus (369) réseau Lio Arc-en-ciel desservant Toulouse au départ de Lasserre en passant par les Communes ci-dessous :

-Lasserre-Pradere (Mairie-Ecoles)

-Lévigac (Lacassagne)

-Lévigac (Place du Padouenc)

-Lévigac (Place du Moulin)

-Menville (Montlezun)

-Saint Paul sur Save (Le Château)

-Montaigut-Sur-Save (Maurous)

-Daux (Chemin des Châteaux)

-Daux (Babonneau)

-Mondonville (Rouet de Daux)

-Cornebarrieu(Les Cèdres)

-Cornebarrieu (Latecoère)

-Blagnac (Andromède Lycée)

-Blagnac (Dewotine)

-Toulouse (Purpan)

-Toulouse (Patte d'Oie)

-Toulouse (Gare Matabiau)

La Gare Ferroviaire la plus proche se situe Commune de Mérenvielle à 5 kms, part de Toulouse en direction de Auch.

**La Commune de « Lévigac » est équipée de nombreuses infrastructures, notamment :**

Une zone de covoiturage est située Avenue de la Gare.

Equipements scolaires : Sur **Lévigac**, l'école maternelle « JEAN MOULIN », Rue Jean Moulin et l'école primaire « CLAUDE NOUGARO », Rue du Parc. Sur la Commune de **Pibrac** : Collèges « Bois de la Barthe » et de « La Salle » et le Lycée « Nelson Mandela ». La crèche la plus proche, sur la Commune de **Mérenvielle** « L'arche des Bambins ».

Commerces : commerces alimentaires, coiffeurs, banques, fleuriste, esthétique, restaurants, épicerie fine, caviste.

Santé : médecins, kinésithérapeutes, pharmacie, dentiste.

Sports et loisirs : arts martiaux, skate parc, tennis, rugby, pétanque, gymnastique volontaire, Football, Club Canin, Pêche/Chasse, Forêt de Bouconne (vtt, marche), Parc naturel de la Save.

## **Informations pratiques :**

**Monsieur Le Maire : Monsieur Jean-Jacques SIMEON-Mairie de Lévigac sur Save: Place de la Mairie, 31530 LÉVIGNAC**

**Tél : 05.61.85.42.19 / Fax : 05.61.85.11.63 / mail : accueil@mairie-levignac.com**

**Horaires : Lundi 9h-12h, 14h-18h (fermé au Public le mardi après-midi).**





# LE TERRAIN

Le programme “Les Lilas” se développe sur un terrain à proximité immédiate du coeur de ville, sur un versant avec une exposition Nord-Ouest, avec une pente orientée vers le coeur de ville, et il se situe dans le perimeter des bâtiments de France.

L'enjeu majeur de ce lotissement réside dans la qualité des constructions et leur intégration dans le paysage collinaire qui caractérise le secteur. Il convient de profiter des atouts du paysage, du relief, de l'orientation et des vues pour concevoir des projets agréables à l'œil et intégrés au paysage. En fonction, des caractéristiques du relief du site, il a été défini 2 secteurs. La partie haute du lotissement relativement pentue qui porte sur les lots 3 à 6 dont la pente naturelle du terrain varie selon les lots de 14 à 25 % et le secteur bas, portant sur les lots 1 à 2 pour lesquels la pente naturelle est plus faible (entre 7 et 15 %).

**Les parcelles seront équipées par le lotisseur de toutes les infrastructures, à savoir :** voiries avec prestations de qualité, réseaux Electricité, Telecom, Eau potable, Assainissement.

Une étude de sol générale mission G1 ES est fournie par le lotisseur. Une étude G2 AVP est obligatoire et doit être réalisée avant l'acte définitif devant notaire afin de garantir les fondations de la future construction.



# EXTRAIT DU PLU ET DU RÉGLEMENT DU LOTISSEMENT

## **-Les constructions : (cf : règlement du PLU (Zone UC) de la Commune en vigueur et règlement du lotissement, pièce PA10)**

Les lots sont destinés à la construction de maison d'habitation à raison d'un logement par unité foncière. Toutefois, les professions libérales sont autorisées si elles respectent les règles appropriées. Il ne sera autorisé qu'un seul accès par lot, ce dernier est matérialisé à titre indicatif et pourra être modifié.

Une aire de présentation des ordures ménagères devra être réalisée sur chaque lot afin de permettre le ramassage les jours de collecte.

**Les limites :** Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 6 mètres de toute voies publiques ou privées, tout en respectant le règlement des prescriptions architecturales (zone d'implantation et d'alignement matérialisée sur le plan de composition).

Par rapport aux limites séparatives, toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres, là aussi en respectant le cahier des prescriptions architecturales, ou en limite séparatives lorsqu'il s'agit d'annexes à l'habitation, dans ce cas la hauteur ne devra pas excéder 3.20 mètres. Les piscine quant à elles devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la dite limite.

L'emprise au sol ne peut excéder 20% de l'unité foncière.

La hauteur de construction ne peut excéder 7 mètres, elle sera calculée, au vu de la pente, à partir du niveau du terrain naturel situé au milieu de l'assise de la construction. La gestion des talus sera à la charge des acquéreurs.

Les clôtures sur voie ne pourront excéder 2 mètres et 1.80 mètres en limite de propriété.

Il sera nécessaire de conserver les arbres présents sur le lot, le cas échéant, il faudra les remplacer.

**Tout Permis de construire devra être validé par les Architectes des Bâtiments de France ainsi que par la Mairie de Lévigac.**



# PLAN DE COMPOSITION



# FRAIS A LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR

DEPOT DE GARANTIE A LA RESERVATION	5 000 €
FRAIS DIVERS Payables à l'acte (Provisions Dégradations Chantier 1 000 €, Association Syndicale 200 €)	1 200 €
FRAIS DE NOTAIRE	ENVIRON 3% du prix du terrain
DROIT D'ENREGISTREMENT (au 31 Décembre 2019)	5.81% du prix du terrain
PARTICIPATION FINANCIERE À L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PFAC)-  Barème 2019 (SMEA Haute-Garonne), Service de Grenade : 05/61/82/61/80 Pièces principales : selon l'article R 111-1-1 du Code la Construction, il s'agit des pièces destinées au séjour et au sommeil (ainsi que les chambres isolées)	(Calcul établi en fonction du nombre de pièces de la future construction)  Exemple Logement T4 = 4600.00 € Logement T5 = 5600.00 €
TAXE D'AMENAGEMENT 5% + TAXE DEPARTEMENTALE 1.3% + TAXE ARCHEOLOGIQUE 0.40% (Taux en vigueur au 31/12/2019) (Calculé établi à partir de la Surface de Plancher ) Exemple de Base de Calcul : Surface jusqu'à (100 m2 x 377 x 6.7% ) + (Surface au-delà de 100 m2 x 753 x 6.7 %)	Taux 5 % + 1.3 % + 0.40 % + Taxe place de parking supplémentaire+ Taxe piscine

Obligation de faire réaliser une étude de sol, mission G2 AVP par un géotechnicien sur le lot, préalablement à la signature de l'acte d'acquisition chez le Notaire.



Permis de construire soumis à l'avis des architectes des bâtiments de France



Livraison prévisionnelle du lotissement dernier trimestre 2020



Terre & Création  
L'union fait la force

POUR TOUTE DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS :



05.62.13.90.59

**TERRE & Création**

42 bis, Chemin Canto Laouzetto-31100 TOULOUSE

Mail : [rizzo-creation@wanadoo.fr](mailto:rizzo-creation@wanadoo.fr)

[www.terre-creation.com](http://www.terre-creation.com)