

Département des Pyrénées-Orientales

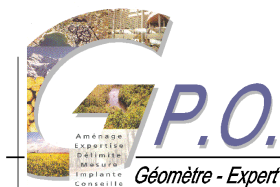
COMMUNE DE JOCH

***PERMIS D'AMENAGER***  
***Lotissement "SAINT JEAN"***

**PA10**  
**REGLEMENT**

**MAITRE D'OUVRAGE :**

**BUREAU D'ETUDE :**



S.E.L.A.R.L GPO Géomètre Expert  
*Florence COSTE-Noémie VANETTI*  
*ZA Camp Llarg - 66130 ILLE-SUR-TET*  
*6, rue des garrigues -11510 FITOU*  
*Tel : 04.68.84.18.73 - Fax : 04.68.84.87.86*

**ARCHITECTE :**

# REGLEMENT

## 1 . DISPOSITIONS GENERALES

### 1.1 DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au plan de masse.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de revente ou locations successives.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation doit être obtenue préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

Tout projet de construction faisant l'objet d'une demande d'autorisation de construire au sein du lotissement « Saint Jean » est soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur. L'avis de l'architecte coordonnateur ne se substitue pas à celui du Service Urbanisme de la Commune de JOCH compétent pour l'autorisation de construire, mais doit être formulé « favorable » avant tout dépôt de demande de permis de construire par tout acquéreur souhaitant construire.

La mission de coordination sera facturée par l'architecte coordonnateur à tout acquéreur de lot souhaitant construire ou porter un modificatif, pour la somme de 350 euros HT soit 420 euros TTC. L'architecte coordonnateur est désigné comme suit :

### 1.2 DESIGNATION DES TERRAINS ET ORIGINE DE LA PROPRIETE

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « Saint Jean » situé sur la commune de JOCH.

L'ensemble du terrain loti est cadastré de la manière suivante :

	Section	N°	Surface en m <sup>2</sup>	Lieu-dit
Unité Foncière	A	473	9 342 m <sup>2</sup>	Camp de l'Amellier

Propriétaires du terrain à lotir :

Le lotissement sera composé de 15 lots répartis en une tranche :

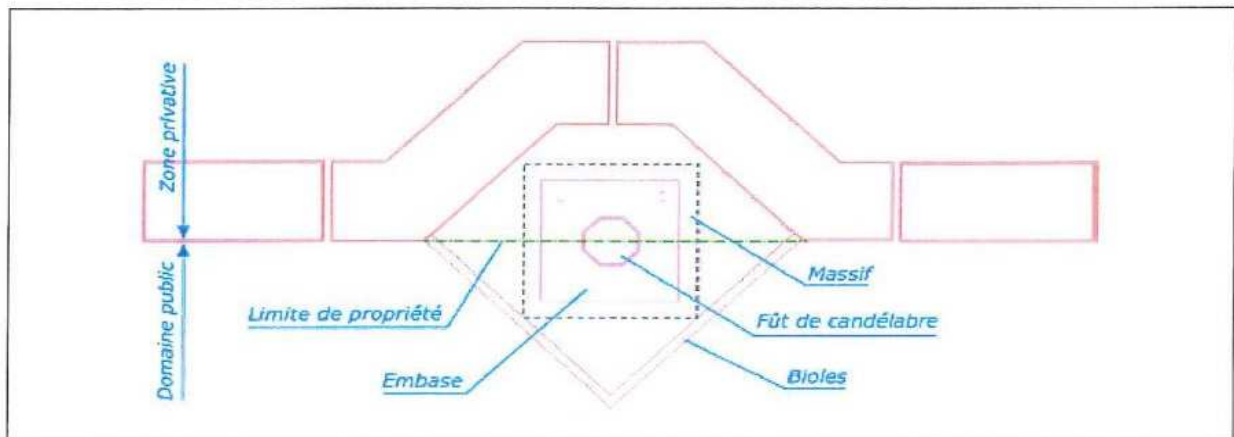
N° des lots	Surface des lots	Surface Voirie, Divers	Surface totale 1 tranche
1 à 15	7 763m <sup>2</sup>	1 579m <sup>2</sup>	9 342m <sup>2</sup>
		<b>Total Général</b>	<b>9 342m<sup>2</sup></b>

### 1.3 SERVITUDES

Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou occultées, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le lotisseur. Notamment la présence de coffrets (Basse tension, PTT et eau potable) ne leur appartenant pas dans les murs de clôture. Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le lotisseur ne pourra en être tenu pour responsable, ni le Géomètre Expert du lotissement.

- Servitude de voirie et réseaux divers, mobilier urbain... existantes ou à créer, pouvant éventuellement être intégrés dans les murs de clôtures (notamment les candélabres).

**Figure 16 : Schéma de principe d'implantation des clôtures au droit des candélabres**



- Les arbres situés dans le domaine public à moins de 2m des clôtures privées des lots, ainsi que tous les autres sont à respecter.
- Le terrain se situe en zone sismique 3 (modérée)
- Le lot 4 devra supporter une servitude de passage d'une canalisation d'évacuation de eaux pluviales de diamètre 300 intérieur.
- **Association Syndicale d'Arrosage :** Tout acquéreur devient automatiquement membre de l'association syndicale autorisée du Canal. Les acquéreurs devront s'acquitter de toutes les redevances, cotisations et obligations liées à l'adhésion de l'ASA, à savoir les redevances syndicales, servitude de passage pour l'entretien des canalisations et bornes d'arrosage sous pression. Un réseau d'arrosage sous pression sera mis en place dans la voirie du lotissement avec un branchement particulier pour chacune des parcelles.

#### **1.4 ADHESION AUX PRESENTES**

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

## **2 REGLES D'URBANISME**

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales d'urbanisme (Livre 1, titre 1, chapitre 1 du code de l'urbanisme, et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables)

### **2.1 TYPE D'OCCUPATION DE SOL INTERDIT**

D'une manière générale sont interdits dans le lotissement les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue du lotissement.

Sont interdits dans le lotissement les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.2. ainsi que :

- Le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R 443-7 du Code de l'urbanisme.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles R 444.2 et suivants du code de l'urbanisme

### **2.2 TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS SPECIALES**

Le lotissement est réservé à l'habitation individuelle. Sont autorisés outre les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

- Les piscines, leurs plages et leurs locaux techniques,
- Les installations et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou privés,
- Les professions libérales peuvent y être admises à titre mixte (habitation, bureau) à condition que le stationnement réglementaire soit réalisé sur le lot.

Seul les lots 4, 9, 10,11 et 15 auront la possibilité de réaliser 2 logements sur le lot.

### **2.3 ACCES ET VOIRIE**

L'accès de chaque lot figure sur le plan de masse du lotissement et doit figurer de manière précise sur les documents graphiques joints à la demande de permis de construire. L'emplacement de l'accès est imposé pour les lots 1 à 10. Pour les autres lots, la position de l'accès est indicatif.

### **2.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux mis en place par l'aménageur conformément au programme des travaux.

### **2.5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Le périmètre des lots est précisé au plan de masse et défini au plan de vente à joindre à toute demande d'autorisation de construire.

## **2.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX ESPACES COMMUNS**

Les constructions seront implantées à l'intérieur des zones constructibles conformément au plan de masse.

## **2.7 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3m. Sauf si la construction touche la mitoyenneté.

Pour les piscines non couvertes, cette distance minimale peut être ramenée à 2 mètres.

Les annexes pourront être construites en limite de propriété. Dans ce cas, leur hauteur ne devra pas dépasser 3m, leur longueur ne devra pas dépasser 10m et leur surface devra être inférieure à 20m<sup>2</sup>.

## **2.8 EMPRISE AU SOL**

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de masse puis au plan de vente, à l'exception des annexes et piscines. Sont autorisés en dehors de la zone d'implantation : Les marches jusqu'à 60cm de hauteur, les débords de toitures de 30cm.

## **2.9 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne peut excéder 8 mètres.

## **2.10 SURFACES DES ETAGES**

La surface du 1er étage ne peut excéder 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **2.12 ASPECT EXTERIEUR :**

L'architecture des constructions, ainsi que le traitement des espaces libres doivent être particulièrement soignés.

### **1) FAÇADES**

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux moellons, fausses briques...
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que : briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment non teintés...

Les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier déposé en Mairie.

## **2) TOITURES**

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal de couleur rouge. Les pentes de ces toitures formeront avec l'horizontale une pente comprise entre 30 et 35%.

Les toitures en verre partielles et les toitures terrasses sont autorisées.

## **3) MENUISERIES**

Les menuiseries de type bois, métal ou PVC sont autorisés.

## **4) CLOTURES**

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,60m et sur les limites séparatives 1,80m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut de 1,0m enduit dans la même teinte que la construction principale surmonté d'un grillage ou autre type de clôture de 0,60m (voir nuancier en mairie).

## **5) PORTAILS - PORTILLONS**

Les portails et les portillons ne doivent pas s'ouvrir sur la voie. Ils seront de la même couleur que le grillage.

## **6) ENERGIE RENOUVELABLE**

Le panneau solaire ou photovoltaïque sera composé d'une série de panneaux étroits et rectangulaires disposés et centrés horizontalement en bas de la couverture (à partir du deuxième rang de tuiles de la ligne d'égout) et intégrés parallèlement à la pente du toit en créant le moins possible d'excroissances. Ils devront être intégrés à la toiture avec la même pente.

## **7) Gestion des eaux pluviales de la parcelle**

Les eaux de pluies des toitures devront être dirigées vers la Voirie du lotissement sauf pour les lots 1, 2 et 3 qui disposent d'une servitude d'évacuation des eaux pluviales vers le réseau mis en place dans le lot 4.

### **2.13 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il est exigé 2 places de stationnement (emplacement) par logement sur chaque parcelle privative. Ces places devront apparaître sur le plan de masse du permis de construire.

Pour les constructions à usage de profession libérale, une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette est exigée.

### **2.14 ESPACES LIBRES PRIVATIFS ET PLANTATION**

Les espaces non construits, hors ceux nécessaires à la circulation des véhicules et des piétons doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface libre.

## **2.15 SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher maximum de planchers autorisés sur l'ensemble du lotissement est de 3 700m<sup>2</sup>. La surface de plancher afférente à chaque lot est indiquée en annexe du présent règlement dans un tableau récapitulatif.

Il n'est pas prévu de dépassement de densité.

## **3. MODIFICATION**

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative, et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par la voie d'arrêté pris par l'autorité compétente dans les conditions prévues par les articles R.442-21, L 442.10, L442-11 du code de l'urbanisme.

### **3.1 Réunion de lots**

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main n'entraîne aucune conséquence quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement sous réserve qu'aucune disposition au cahier des charges ne s'y oppose.

En conséquence, l'implantation peut être effectuée sur des lots contigus initialement distincts.

Le retrait entre les deux constructions voisines prévu au plan de masse ne s'applique pas sur les deux lots réunis en un seul.

Fait à JOCH, le 11 janvier 2018

**LE LOTISSEUR**

## TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

<b>N° DU LOT</b>	<b>SUPERFICIE en m<sup>2</sup></b>	<b>SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE</b>
1	589	300
2	425	200
3	434	200
4	761	300
5	564	200
6	485	200
7	366	200
8	346	200
9	662	300
10	620	300
11	562	300
12	418	300
13	421	200
14	441	200
15	669	300
<b>TOTAL</b>	<b>7763</b>	<b>3700</b>