

Département des Pyrénées-Orientales

COMMUNE DE ESPIRA DE CONFLENT

PERMIS D'AMENAGER

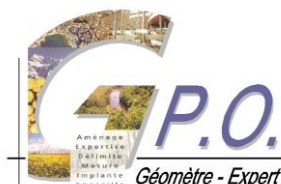
Lotissement "Famadeille"

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

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1 . OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT
- 2 . SERVITUDES
- 3 . DESIGNATION DE LA PROPRIETE BATIE
- 4 . PARTI DE DIVISION ADOPTE
- 5 . ADHESION AUX PRESENTES

TITRE 2 – REGLES DE L'URBANISME

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

- 1 . TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS
- 2 . TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

SECTION II

CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

- 3 . ACCES ET VOIRIE
- 4 . DESSERTE PAR LES RESEAUX
- 5 . CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
- 6 . IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES
- 7 . IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- 8 . IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE
- 9 . EMPRISE AU SOL
- 10 . HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS
- 11 . ASPECT EXTERIEUR
- 12 . STATIONNEMENT DES VEHICULES
- 13 . ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14 . COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
- 15 . DEPASSEMENT DE DENSITE

TITRE 3 - MODIFICATIONS

- 1 . DIVISION PARCELLAIRE
- 2 . MODIFICATION PARCELLAIRE
- 3 . SUBDIVISION D'UN ILOT
- 4 . REGROUPEMENT DE LOTS

REGLEMENT

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1. OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT

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 « Famadeille » 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 ESPIRA DE CONFLENT 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 400 euros HT soit 480 euros TTC.

L'architecte coordonnateur est désigné comme suit :

M. RUIZ Barthélémy
15, rue Fernand Forest
66 000 PERPIGNAN
Tél : 04.68.56.99.95

2. SERVITUDES

Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou occultes, 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 drainage ancien, de souches d'arbres et 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).
- ❖ Les arbres situés dans le domaine public à moins de 2m des clôtures privatives des lots, ainsi que tous les autres sont à respecter.

- ❖ Interdiction de stationner sur la voie du lotissement. Si des véhicules stationnés rendaient compliqué ou impossible la collecte des ordures ménagères, le service de collecte serait alors assuré uniquement au droit du lotissement, à savoir à l'entrée de la voie du lotissement, les containers individuels devant être amenés voie communale n°7.
- ❖ **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. Les réseaux leur appartiennent et sont à leur charge d'entretien.

3. DESIGNATION DE LA PROPRIETE BATIE

Le terrain loti est cadastré au plan de la commune de ESPIRA DE CONFLENT:

Lieu-dit : " Lo Pla"

Section B n°465 et B 1105

4. PARTIE DE DIVISION ADOPTE

Le lotissement est prévu en une seule tranche et est composé de 4 lots constructibles.

Les espaces du lotissement indiqués au plan PA4 se décomposent de la manière suivante :

Espaces communs (voirie, plantation et piétonniers):	483 m ²
Terrains privatifs :	2 740 m ² environ
Superficie totale du lotissement :	3 223 m² environ

La surface de plancher autorisée par lot est définie au tableau en page 10 du présent règlement. Elle devra obligatoirement être mentionnée sur l'acte de vente et l'attestation de surface de plancher sera obligatoirement jointe à la demande d'autorisation de construire.

La surface de plancher globale du lotissement est de 800m².

5. ADHESION AUX PRESENTES

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

TITRE 2 – REGLES D'URBANISME

SECTION I NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

1. TYPE D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes celles non liées à un lotissement réservé à des habitations et à des activités libérales.

2. TYPE D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Le lotissement est réservé à l'habitation individuelle. Il pourra être édifié un 1 logement par lot.

Les constructions annexes (abris de jardin, barbecues, pergolas, cuisines d'été, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 8m² maximum) à condition que ces

constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles respectent les différentes règles d'implantation, qu'elles ne servent pas d'habitations et sous réserve de ne pas dépasser 2,80 m de hauteur

SECTION II **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

3. ACCES ET VOIRIE

Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot telles qu'elles sont fixées au plan de vente du lot qui sera joint à toute demande d'autorisation de construire. L'accès de chaque lot devra figurer de manière précise sur les documents graphiques joints à la demande de permis de construire.

4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions devront obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux (PA8).

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées seront dirigées vers la voie publique qui se déverse dans le fossé.

5. CARACTERISTIQUES 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.

6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation figurant aux plans PA4, zones qui seront précisées et deviendront définitives sur le plan de bornage dressé après travaux.

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voies privées.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Ne sont ainsi pas pris en compte dans la marge de recul, les sas d'entrée dans la limite de 1.50 m de profondeur et les éléments architecturaux. En outre des conditions différentes d'édification pourront être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lors de l'implantation d'ouvrages techniques de service public ou l'implantation de piscines.

Les annexes pourront être édifiées en limite de propriété.

Les débords de toit ne sont pas comptés dans la zone de recul, jusqu'à 60cm.

Les piscines pourront s'implanter à 2 mètres de l'alignement.

7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiés à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition PA4.

Seules les annexes non-habitables pourront être implantées en limite séparative hors des prospects définis sur le plan de composition PA4.

Les piscines doivent être édifiées à au moins 1 mètres des limites séparatives.

Les débords de toit ne sont pas comptés dans la zone de recul, jusqu'à 60cm.

8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Néant

9. EMPRISE AU SOL

Néant

10. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

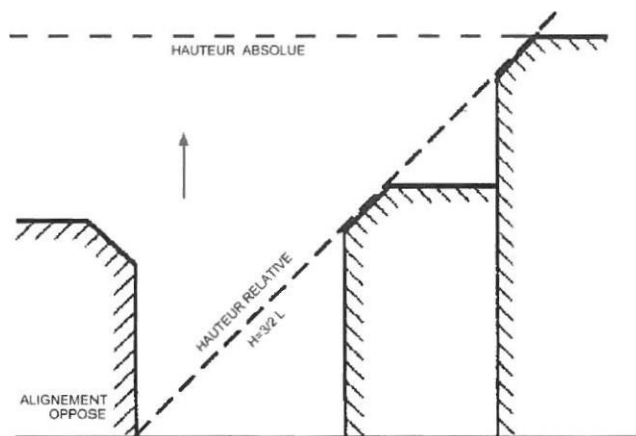
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur Maximale :

Pour les lots 1, 2, 3 et 4 : La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques) ne peut excéder 6 mètres hors tout.

3. Hauteur relative :

La hauteur (H) de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 3/2 L$).



11. ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de bases énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions

originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans le respect de l'harmonie du village.

Toitures :

Les toitures doivent :

- Etre à une ou deux pentes ;
- En tuile canal ou terre cuite de teinte rouge.

Le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures (en excluant par exemple les tuyaux apparents, métalliques ou fibrociment), tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, etc.

Façades :

- Tous les matériaux traditionnels, galets et cayrous notamment, peuvent être utilisés.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents (également valable pour les clôtures).
- Les constructions entièrement en bois sont interdites. L'emploi éventuel du bois à l'extérieur ne peut intervenir que comme un élément complémentaire de remplissage ou de charpente.
- Les locaux poubelles non intégrés au bâtiment devront être traités de la même façon que la construction

-Les couleurs criardes, les couleurs non interrompues de gris (couleurs primaires, couleurs franches) sont interdites. Dans tous les cas, les services de la commune seront consultés avant travaux.

Clôtures :

Par leur nature, leur implantation, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnance du front bâti et assurer la cohérence urbaine en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Des hauteurs spécifiques pourront ainsi être imposées.

Les clôtures existantes qui présentent un intérêt patrimonial ou architectural doivent être reconstruites à l'identiques (aspect, hauteur, et dans la mesure du possible les matériaux).

La hauteur totale des clôtures créées après l'approbation du présent PLU qui se situent en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne pourra excéder 1,80 m mesuré par rapport à la bordure haute du trottoir et, en l'absence de trottoir, par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans un souci de sobriété et d'harmonie d'ensemble:

- Le bord haut de la clôture sera de préférence droit
- Les murets en agglomérés devront être enduits sur au moins les faces extérieures à la parcelle dans les tons du bâtiment principal et se conformer au paragraphe précédent relatif aux façades ou être édifiées en pierre locale apparente ;
- Les portails doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Antennes et paraboles:

Les antennes et paraboles doivent être communes pour un même bâtiment et devront être fixées sur un élément technique existant (souches de cheminées par exemple).

Climatiseurs et pompes à chaleur :

Les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

Panneaux photovoltaïques set solaires : Ils ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics

12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Ils doivent être aménagés sur le lot privatif :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places minimums de stationnement ou de garage par logement sur la parcelle et /ou une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher complète ou incomplète sur la parcelle.
- Pour les bureaux : Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 20m² de planchers de bureaux.

13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il sera obligatoire de planter et d'entretenir au minimum un arbre de haute futaie pour 200 m² de terrain libre, aires de stationnements incluses.

Les essences végétales devront être de provenance locale dans la continuité des espaces naturels.

Végétation proposée pour exemple :

Arbres de tige conifères : Pins parasol, pins d'Alep,

Feuillus : Chênes verts, micocouliers de Provence, tilleuls, muriers blancs ou « à papier », frênes,

Fruitières : Citronniers, orangers, pruniers, abricotiers, cerisiers, pêchers,

Arbustes : Mimosas, lauriers roses, acacias jaunes, genets d'Espagne, tamaris, Teucrium, abelia, phlomis,

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher autorisée par lot est définie au tableau en page 10 du présent règlement. Elle devra obligatoirement être mentionnée sur l'acte de vente et l'attestation de surface de plancher sera obligatoirement jointe à la demande d'autorisation de construire.

La surface de plancher globale du lotissement est de 800 m².

15. DEPASSEMENT DE DENSITE

Néant.

TITRE 3 - MODIFICATIONS

1. DIVISION PARCELLAIRE

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement est définie au plan de composition, joint au dossier d'arrêté de lotir.

2. MODIFICATION PARCELLAIRE

Les superficies indiquées dans le tableau des surfaces sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux. Toutefois le lotisseur s'engage à vendre les lots après bornage.

3. SUBDIVISION D'UN ILOT

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin, d'un permis de construire valant division ou d'un règlement de propriété.

(Art. R-431-24. Créé par le Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 – art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007. Modifié par le Décret n° 2007-817 du 11 mai 2007-art. 3 () JORF 12 mai 2007. Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division...)

4. REGROUPEMENT DE LOTS

La réunion de plusieurs lots dans une seule main n'apporte aucune conséquence quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement. Il n'est pas obligatoire d'établir une clôture le long de leurs limites séparatives communes.

Fait à ILLE SUR TET

le 14 novembre 2019

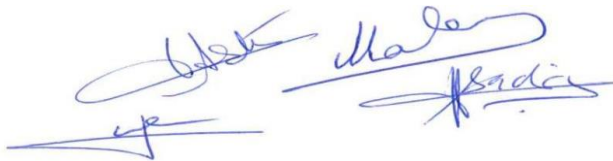


TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

N° DU LOT	SUPERFICIE en m²	Surface de plancher
1	695	200
2	718	200
3	767	200
4	560	200
TOTAL DES PARCELLES	2740	800

TOTAL ZONES PRIVATIVES 2740 m²

TOTAL VOIRIE 483 m²

SURFACE TOTALE DE L'OPERATION 3 223 m²