

COMMUNE DE TAUTAVEL

*Permis d'Aménager
« LA MIRAILLE »*

•

PA10. REGLEMENT

•

DOSSIER : 3878

S.E.L.A.R.L Géomètre Expert GPO

Florence COSTE

Zone Artisanale CAMP LLARG

66130 ILLE SUR TET

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 . PISCINES
- 16 . COLLECTE DES EAUX DE TOITURES
- 17 . COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
- 18 . 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

Le présent lotissement se décompose en deux tranches A et B.

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.

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.

3. DESIGNATION DE LA PROPRIETE BATIE

Le terrain loti est cadastré au plan de la commune de TAUTAVEL :

Lieu dit : " LA MIRAILLE"

Section AK, parcelles n° 334

4. PARTIE DE DIVISION ADOPTE

Le lotissement est prévu en une seule tranche et est composé de 25 lots constructibles.

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

a) Espaces communs : Voirie, trottoirs et piétonniers :	1986 m ² environ
b) Terrains privatifs :	8006 m ² environ
Superficie totale du lotissement :	9 992 m² environ

Le lotisseur précisera dans une attestation la surface de plancher affectée à chaque lot.

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 exclusivement réservé à des habitations et a des activités libérales.

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent être effectivement réalisés. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

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 propriétaires devront assurer l'écoulement des eaux pluviales provenant de leur lot jusqu'à l'espace public.

5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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.

Ces règles ne s'appliquent pas aux postes préfabriqués HTA/BT de distribution publique d'électricité. Toutefois, leur implantation devra faire l'objet d'une concertation préalable avec les Services Techniques concernés. En cas de retrait, ce dernier ne pourra être inférieur à 1,90 mètre.

Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale des voies et des emprises publiques de 2 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. Au-delà de 60 cm, cette distance est portée à 4 mètres..

7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

S'il n'est pas implanté sur les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$).

Des conditions différentes ou complémentaires peuvent être acceptées pour des opérations d'ensemble sous réserve d'une motivation particulière d'aménagement de l'espace ou de projet architectural.

Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 2 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. Au-delà de 60 cm, cette distance est portée à 4 mètres.

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

NEANT

9. EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones d'implantation figurant aux plans PA4, puis d'une façon définitive au plan de bornage des lots.

10. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

La hauteur 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 la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics).

11. HAUTEUR DES PLANCHERS

Le niveau du plancher habitable et les ouvertures devront être à une hauteur d'au moins 0,20m par rapport au terrain naturel (mise hors d'eau).

12. ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux :

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 de perspectives monumentales. Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

1. Formes

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les terrasses partielles accessibles sont autorisées.

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 25 et 35 %.

En cas de bâtiments mitoyens, les pentes de ces bâtiments devront être identiques.

2. Matériaux

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

Les façades seront en pierres du pays et en cayroux ou en maçonnerie enduite. Les bardages bois partiels sont autorisés.

Les toitures pentées seront en tuiles canal, en tuiles à emboîtement grandes ondes, de couleur terre cuite rouge.

Les terrasses seront recouvertes d'un carrelage de couleur terre cuite rouge ou végétalisées.

Les murets de clôtures devront obligatoirement être couronnés par une rangée de cayroux.

Les portails et menuiseries seront soit en bois naturel ou peint, soit en métal, soit en PVC.

3. Couleurs

Les teintes des enduits et des fermetures seront choisies parmi celles déposées en Mairie.

4. Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées est de 1,40 mètre, dont 0,40 mètre de muret et 1,00 mètre de grillage. Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures sur les limites séparatives est de 1,80 mètre.

Elles sont constituées d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive.

Des conditions différentes ou complémentaires peuvent être acceptées pour des opérations

d'ensemble.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques, la servitude qui en découle précise que les clôtures devront disposer d'une perméabilité supérieure à 80%. Les murs bahuts sont déconseillés, et en aucun cas la partie pleine des éventuelles clôtures ne devra excéder 0,25m de haut.

5. Les volets roulants

Les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction et non visibles depuis l'extérieur.

6. Les appareils de type climatiseur

Les appareils de type climatiseur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade, quelque soit le côté où le système de climatisation est installé. En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs pourront être installés sur les façades secondaires ne donnant pas sur la rue.

7. Développement durable

Les éléments producteurs d'énergies doivent, en cas de toiture pentée, suivre l'inclinaison de celle-ci de façon à s'intégrer dans le volume bâti. Sur toiture terrasse, ils devront être invisibles depuis la rue.

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis.

13. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Ils doivent être aménagés sur le lot privatif :

Pour les habitations individuelles, deux places de stationnement minimum par logement

Pour les bureaux : Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25m² de planchers de bureaux.

14. 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.

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,

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

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

15. PISCINES

L'alimentation de piscine devra être conforme aux règles en vigueur :

- AEP, une disconnexion avec le réseau est obligatoire ;

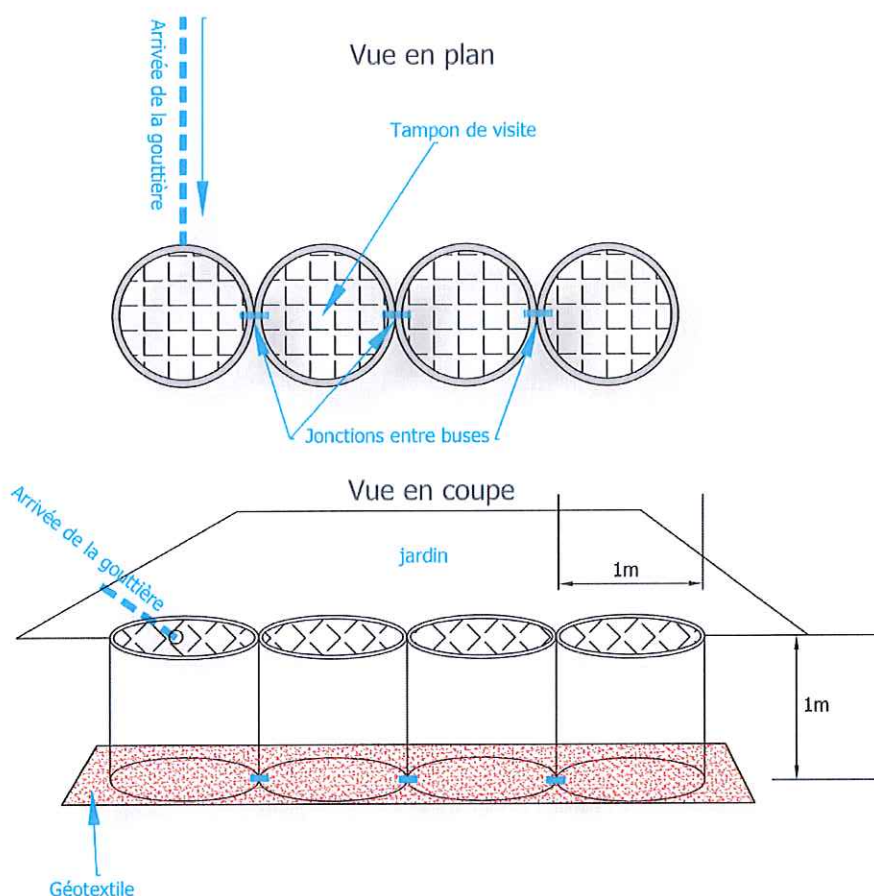
- EU, seul les rejets de lavage du filtre sont autorisés dans ce réseau ;

- EP, la vidange d'une piscine n'est autorisée dans ce réseau qu'après établissement d'une convention tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire de réseau et Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération.

16. COLLECTE DES EAUX DE TOITURE

Les eaux de toitures et surfaces imperméabilisées à l'intérieur des lots vont être renvoyées dans des puits secs, permettant de tamponner les ruissellements et de favoriser l'infiltration. A ce titre, le cahier des charges du lotissement va imposer à chaque acquéreur de lot, la mise en place d'un volume de rétention de 3m³, directement raccordé aux gouttières de la toiture. Ce volume pourra être mis en place sous la forme de buses, de structure réservoir, ou tout autre dispositif permettant d'atteindre ce volume de 3m³ par lot. Le fond de ces dispositifs devra rester perméable pour favoriser l'infiltration des eaux collectées. Il ne pourra en aucun cas être rendu étanche dans un but de stockage d'eau pour l'arrosage des jardins.

Au final, un volume de rétention de 78m³ sera mis en place au sein du lotissement. En cas de saturation du dispositif lors d'une pluie intense ou après une longue durée de pluie, les eaux vont ruisseler dans les lots et rejoindre la voirie pour être interceptées par le réseau pluvial interne à l'opération.



SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

17. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher autorisée par lot sera répartie et fixée par le lotisseur. 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 5000m².

17. 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.

Pour des îlots pouvant comporter deux logements, mentionnés dans le tableau récapitulatif, la division cadastrale ne sera autorisée qu'après obtention d'un permis de construire valant division sur l'emprise de l'îlot concerné et ce conformément à l'article R-431-24 du code de l'urbanisme.

(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

le regroupement de plusieurs lots est possible. Dans ce cas il n'y aura pas de prospect à respecter entre les 2 lots réunis..

Fait à

Repepenn le : 9 Octobre 2015

LE LOTISSEUR



TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

NUMERO DU LOT	SUPERFICIE (en m ²)
1	700
2	645
3	300
4	350
5	425
6	327
7	476
8	422
9	639
10	162
11	164
12	311
13	316
14	170
15	170
16	278
17	253
18	158
19	155
20	277
21	308
22	160
23	280
24	280
25	280
TOTAL DES PARCELLES	8006