

AGENCES DE GEOMETRES-EXPERTS TOPOGRAPHES

S.E.L.A.R.L.

AGENCE DE PRADES 74, Av. du Gén. De Gaulle tél : 04.68.05.20.10 fax : 04.68.05.20.22 email : sud.topog@vanadoo.fr

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES

COMMUNE DE LA CABANASSE

LOTISSEMENT PLEIN SOLEIL

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

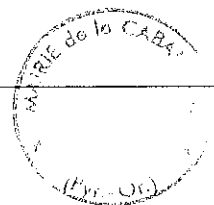
Pièce n°

PA10

Permis de lotir

Ref : 06-638

REPRODUCTION RESERVEE



DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES ORIENTALES
COMMUNE DE LA CABANASSE
LOTISSEMENT " PLEIN SOLEIL "

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1.1 - Objet et opposabilité du règlement

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 PA 3 sur le périmètre entouré d'un liseré de couleur violet.

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 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 de 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 .

Les règles d'urbanisme du présent règlement sont applicables 10 ans à compter de la date d'approbation de l'autorisation de lotir.

Conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme , le règlement du document d'urbanisme (PLU) en vigueur s'appliquera aux termes des 10 ans , à moins qu'une majorité qualifiée de co-lotis demande à la commune , avant la date d'échéance , le maintien du règlement du lotissement

Article 1.2 - Désignation des terrains et origine de propriété

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé dans la Commune de LA CABANASSE
Le terrain loti est cadastré de la manière suivante :

DESIGNATION	SECTION	N° DE PARCELLE	SURFACE CADASTRALE
Unité foncière	A	N° 1652	89 a 20 ca
Terrain loti	A	N° 1652 partie	86 a 90 ca

Le terrain loti est actuellement la propriété de la Commune de LA CABANASSE .

Article 1.3 - Division en lots - Décomposition en tranches

Le lotissement réalisé prendra le nom de " Lotissement " PLEIN SOLEIL "
Il sera réalisé en une tranche unique pour un total de lots numérotés de 1 à 14 .

La superficie approchée des lots est indiquée au tableau annexé en fin de règlement.

Le tableau ci après indique le détail du découpage et la répartition des surfaces loties.

DESIGNATION	NOMBRE DE LOTS	SUPERFICIE
Lots réservés à la vente	14 lots	6598 m ²
Lots réservés à la voirie , parkings et espaces communs	1	2092m ²
Lots dont la cession gratuite est prévue	0	0
Lots mis à la disposition E.D.F.	0	0
	TOTAL	8690m ²

Les superficies et le découpage seront en outre justifiés par un plan de délimitation bornage dressé après travaux , ce plan sera déposé à l'appui de la déclaration d'achèvement des travaux

Article 1.4 - Servitudes

Aucune servitude particulière ne grève le terrain loti à la connaissance du lotisseur , hormis celles établies dans le Cahier des Charges du lotissement , ci après relatées .
Toutefois , les acquéreurs jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives continues ou discontinues qui se révéleraient ultérieurement .

a) Accès au Domaine Public

Les lots supporteront les servitudes émanant des ouvrages V.R.D. , mobilier urbain , implantation de parkings etc. , mis en place par le lotisseur sur le domaine public . Ces ouvrages conditionnent en partie les conditions d'accès au lot . Les co-lotis ne pourront se prévaloir qu'un de ces ouvrages constitue un obstacle à l'accès au Domaine Public de leur lot et exiger son déplacement à ce motif .

En sus sur certaines zones définies par tireté au plan de Composition PA 4 , pour des motifs de visibilité , de sécurité , l'accès des garages ou parking privés est expressément proscrit.

b) Aqueduc ou passage de réseau VRD

Les lots N° 1 - N° 6 - N° 7 et N° 8 sont grevés de la servitude de passage d'un réseau d'assainissement communal .

Les lots N° 11 - N° 12 - N° 13 et N° 14 sont grevés de la servitude de passage du fossé à ciel ouvert actuellement existant qui recueille les eaux pluviales s'écoulant naturellement du fond supérieur (parcelle A - N° 294) . Il fera l'objet d'un curage ainsi qu'indiqué au Programme des Travaux .

Les lots seront tenu de souffrir tous travaux d'entretien et réparation de la canalisation . A cet effet aucun ouvrage ou arbre de haute tige ne seront implantés à moins de deux mètres de l'axe de ces canalisations.

c) Servitude de sismicité

La commune de LA CABANASSE est située en zone 2 (Décret 91.461 du 14 Mai 1991) relatif à la prévention des risques sismiques . Les co-lotis devront se conformer à l'arrêté du 16 Juillet 1992 (Classification et règles de construction parasismique , applicables aux bâtiments dits " à risque normal " .

d) Servitude de conservation des haies arbres de haute futaie .

Les lots N° 11 - N° 12 - N° 13 et N° 14 sont grevés de la servitude de conservation et d'entretien de la haie d'arbres implantée par la Commune lotisseur sur leur façade Amont Nord .

Article 1.5 - Adhésion aux présentes

La signature de l'acte de partage comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire sera remis à chacun des attributaires de lots.

Tout attributaire de lot accepte sans réclamation et après juste indemnité fixée si nécessaire à dire d'expert la possibilité pour une opération ou aménagement voisin d'utiliser les voiries et réseaux divers du présent lotissement .

CHAPITRE 2 - REGLES D'URBANISME

Article 2.1 - Type d'occupation du sol interdit

- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone .
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe e de l'article R 421.23 du Code de l'Urbanisme
- Les garages collectifs de caravanes .
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 111.37 et suivants du Code de l'Urbanisme .
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.111.30 et suivants du Code de l'Urbanisme y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes .
- L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux paragraphes b et c de l'article R.111.32 du Code de l'Urbanisme .
- L'ouverture et l'exploitation de carrières , affouillements et exhaussements des sols .
- Les lotissements industriels

Article 2.2 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols à conditions spéciales

- Le lotissement est réservé à l'habitation, toutefois l'exercice des professions libérales sera possible dans des locaux complémentaires ou annexes à ceux de l'habitation .

Article 2.3 : Accès et voirie

Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot .
 Notamment respecter les zones où l'accès garage et parking privé sont interdites par une servitude spécifique mentionnée au règlement et plan PA - 4
 Toutefois ces accès ne pourront être établis au droit des parkings publics ou remettre en cause les aménagements du lotissement édifiés dans le cadre du programme des travaux
 (Notamment murs de clôture ou équipements divers coffrets E.D.F. , Coffret Télécom , candélabres , plantations d'arbres etc etc ...)
 Ainsi nul attributaire ne saurait exiger le déplacement de ces équipements aux motifs qu'ils entravent son libre accès au Domaine public ou à la voirie communale .

Article 2.4 : Desserte par les réseaux

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

Article 2.5 : Caractéristiques des terrains (Forme et superficies)

La division parcellaire des lots est définie au Plan de composition PA – 4 pour l'ensemble des lots .
 Le tableau des superficies des lots est annexé au présent règlement en dernière page . Les superficies seront précisées et deviendront définitives sur le plan de délimitation bornage dressé après travaux et joint à chacun des actes d'achat .

Article 2.6 : Implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones d'implantation (zones tramées) générales figurant au plan de composition PA – 4 puis aux plans individuels de délimitation bornage .

Article 2.6 bis - Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces communs

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones d'implantation (zones tramées) figurant au plan de composition PA – 4 , puis au plan de bornage.
Il est précisé que les reculs sont fixés par rapport à la limite du Domaine Public ou à celle de la voirie collective .

Article 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones d'implantation (zones hachurées) générales figurant au plan de composition PA – 4 .

Pour les lots N° 3 - N° 4 - N° 5 - N° 7 - N° 8 - N° 12 et N° 13 , le jumelage sur une façade est obligatoire (Voir plan de composition PA 4.

Pour les lot N° 13 et 14 , un zonage spécial a été mentionné , il concerne l'implantation du garage .

La toiture du garage sera traitée, soit de façon conventionnelle et identique à la toiture de la construction principale, soit traitée en terrasse contiguë et accessible à partir de la construction principale.

Ces constructions annexes exclusivement à l'usage de garages de véhicules ne pourront en aucun cas être aménagée en locaux d'habitations annexes .

En outre, si elles ne jouxtent pas la limite séparative ,sauf indications contraires portées au Plan de composition PA 4 , les constructions doivent être édifiées à une distance " p " de cette limite telle que la marge d'isolement soit égale à la moitié de différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le terrain naturel avant travaux (voir article 2.10 ci après) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres .

Article 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

Si elles ne sont pas intégrées au volume bâti , les annexes éventuelles doivent être accolées ou attenantes au bâtiment principal .

Elles doivent en outre respecter les zones d'implantation figurant au plan masse , puis au plan de vente .

Article 2.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est limitée par la zone tramée au plan de composition PA 4 .

Article 2.10 - Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

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

Le terrain naturel est défini par le plan topographique des lieux PA - 3.

Une coupe faisant apparaître l'état initial du terrain et de la voirie créée sera obligatoirement fournie à l'appui de la demande du permis de construire . Ce profil sera établi à partir des indications du plan de délimitation bornage remis à l'acquéreur lors de la signature de l'acte .

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 ($H = L$).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 mètres .

Toutefois une adaptation mineure peut être admise dans le cas de terrains en pente transversale importante ou de relief très tourmenté.

Article 2.11 - Aspect extérieur

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.

Pour atteindre ces objectifs dans la conception du bâtiment proprement dit , les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site , du contexte du projet .

1 - VOLUME ET IMPLANTATION

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation , avec sur des terrains en fortes pentes , des constructions décalées par ½ niveaux. Les constructions sur pilotis sont interdites .

Pour limiter les impacts visuels , il est demandé d'adapter les constructions au sol , sans transformation visible du terrain naturel. Le terrain après travaux devra être conforme au terrain initial.

L'organisation des éléments du programme , l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement , de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants .

2 - FORMES

Les toitures des constructions doivent avoir une pente orientée perpendiculairement aux courbes de niveau donc être orientées vers le Nord et Sud tandis que la faîtière principale sera orientée sensiblement suivant la direction Est Ouest .

Les pentes de toiture seront dans une fourchette entre 40 et 50 %.

Les terrasses inaccessibles sont interdites .

Les toitures terrasses accessibles depuis une pièce principale sont autorisées si l'ensemble de leurs surfaces mesurées horizontalement ne dépasse pas 20 % d el'emprise au sol de la construction .

Les débords de toiture en rive et à l'égout devront avoir un débord minimum de 40 cm.

3 - OUVERTURES

Les ouvertures devront avoir une tendance globale plus haute que large . les menuiseries seront en bois . Le PVC et l'aluminium sont autorisés si la couleur est la même que les baies en bois .

Couleurs des menuiseries autorisées : lasures couleur bois , rouge "vauban" et bleu " charron " .

Les lasures de couleur sont interdites . Le blanc est autorisé pour les fenêtres.

Les volets seront en bois , style volet à la catalane . Les volets roulants sont interdits .

4 - MATERIAUX

a) de façade

Les murs seront de préférence en pierres apparentes (granit) maçonneries selon la tradition locale . Le crépi traditionnel (mortier de chaux grasse) est également autorisé.

Les chalets sont autorisés à condition que la construction comporte un sous bassement en granit ou en crépis. Le soubassement doit être au minimum d'un demi niveau .

b) de toiture

Les couvertures seront réalisées en llauzes de préférence . En l'absence de llauzes , les matériaux de couverture doivent s'apparenter par la couleur , la forme et la texture à la llauze.

Le poly tuile n'ayant pas la forme ovale de l'ardoise , le bac acier et la tôle ondulée sont interdits .

4 - COULEURS

Le pétitionnaire prendra obligatoirement contact avec les services de la Mairie avant le choix des teintes des façades et menuiseries (nuancier à consulter) et définition au moment de leur exécution .

Par exemple , les teintes des enduits doivent être identiques à celles des enduits du pays. Ce choix s'orientera vers la gamme des teintes grises rompues d'ocre.

5 - CLOTURES

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 m et sur les limites séparatives 1,80 m. Si la clôture est établie sur mur bahut , celui ci ne peut excéder 0,80 m au dessus du sol.

Les clôtures seront constituées de pierres ou de bois . Les haies vives sont autorisées.

6 - ENERGIE RENOUVELABLE

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée , les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 2.10.

Article 2.12 - Stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnement doit , dans tous les cas , être au moins égal à deux fois le nombre d'unités de logement dont une place par logement intégrée au volume bâti et indissociable du logement .

Ainsi une place de stationnement libre de clôture de 3 m de large par 5 m de profondeur sera aménagée sur chacun des lots . Elle sera raccordée par des arrondis ou pans coupés à la voirie du lotissement .

Son emplacement est parfois obligatoirement fixé au plan de composition PA -4 ou demeure libre d'implantation .

Article 2.13 - Espaces libres privatifs - Plantations

Les plantations effectuées par la Commune lotisseur dans divers lots sont protégées par une servitude spéciale , elles devront être conservées et entretenues .

En sus , les aires privatifs non construites doivent recevoir un minimum de 1 arbre de haute tige et 2 arbustes (1 m minimum) pour 50 m² de surface .

Un plan d'implantation des espaces verts sera joint au permis de construire.

Article 2.14: Coefficient d'occupation du sol

La surface hors œuvre nette maximale (S.H.O.N.) de l'ensemble de l'opération est limitée à 3500 m².

La S.H.O.N. de planchers autorisée par lot est donnée au tableau de répartition annexé au présent règlement .

La S.H.O.N. autorisée par lot devra obligatoirement être mentionnée dans l'acte de vente .

Article 2.16 : Dépassement du Coefficient d'occupation des sols

Néant – Il n'est pas prévu de dépassement de la densité prévue à l'article précédent .

Article 2.17 : Demande d'autorisation de construire

2.17.1 : Permis de construire

Toute construction sera soumise à une demande de permis de construire déposée en Mairie de LA CABANASSE , conformément aux articles R.421.1 à R 421.16 du code de l'urbanisme .
Tout dossier de demande de permis de construire devra comporter sur ses éléments propres ou en annexe , la description , croquis ou plans relatifs aux prescriptions des articles 2.2 , 2.9 , 2.10 , 2.11, 2.12 et 2.13.

CHAPITRE 3 - MODIFICATIONS

Article 3.1 - Modification des documents

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative et notamment du présent règlement , ne peut intervenir que par voie d'Arrêté communal .

Article 3.2 – 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 du cahier des charges ne s'y oppose .
En conséquence , l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectuée sur des lots contigus distincts .

Article 3.3 – Subdivision de lots

Tout autre subdivision de lot entraînera la création d'un nouveau lotissement qui fera l'objet d'un permis d'aménager .

Le Lotisseur

TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES , S.H.O.N.

LOT N°	SUPERFICIE	S.H.O.N. CONSTRUCTIBLE Maximum
1	503 m ²	250 m ²
2	544 m ²	250 m ²
3	405 m ²	250 m ²
4	295 m ²	250 m ²
5	418 m ²	250 m ²
6	479 m ²	250 m ²
7	373 m ²	250 m ²
8	345 m ²	250 m ²
9	602 m ²	250 m ²
10	572 m ²	250 m ²
11	557 m ²	250 m ²
12	470 m ²	250 m ²
13	461 m ²	250 m ²
14	574 m ²	250 m ²
Total Lots	6598 m ²	
Aires de stationnement	155 m ²	
Voirie espaces communs	1937 m ²	
TOTAL	8690 m²	3500 m²

Le Lotisseur