



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

SCP THORENT-ROMERO
Géomètres-Experts D.P.L.G. Associés
32, rue Alexandre Analdi
66100 - PERPIGNAN
Tél : 04.68.62.22.47

Pyrénées Orientales

Commune de PIA

Domaine Mas du Cres
lotissement

Règlement

Modificatif juin 2019

PA 10

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

Ce règlement 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, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou reventes ou locations successives.

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

1.2 - Désignation des terrains

L'unité foncière est désignée à la matrice cadastrale de la Commune de PIA sous les références cadastrales suivantes :

Section	Numéros	Contenance	Propriétaire
AX	34	32a 12	M. et Mme Christian AVARGUEZ
AX	35	38a 74	M. et Mme Christian AVARGUEZ
AX	38	10a 88	Indivision AVARGUEZ
AX	46	29a 68	M. et Mme Robert AVARGUEZ
AX	47	16a 52	M. et Mme Robert AVARGUEZ
AX	49	18a 60	Indivision AVARGUEZ
AX	50	23a 70	M. et Mme Christian AVARGUEZ
AX	51	5a 06	M. et Mme Christian AVARGUEZ
AX	53	17a 10	Indivision AVARGUEZ
AX	103	30a 86	M. Christian AVARGUEZ
AX	105	5a 18	Indivision AVARGUEZ
AX	126p	1a 76	Indivision AVARGUEZ
AX	128p	0a 59	Indivision AVARGUEZ
AX	170	1a 52	M. Robert AVARGUEZ
AX	171	15a 00	M. Christophe AVARGUEZ
AX	172	86a 42	M. Robert AVARGUEZ
AX	191	8a 00	M. Bernard AVARGUEZ
AX	195	2a 97	M. Bernard AVARGUEZ
AX	196	96a 46	M. Bernard AVARGUEZ
AX	213p	14a 92	M. Christian AVARGUEZ
AY	207	16a 79	M. et Mme Jean CAPELLERE
		4ha 72a 87	

Une partie de l'unité foncière désignée ci-dessus est concernée par l'opération.

Section	Numéros	Contenance	Propriétaire
AX	34	32a 12	M. et Mme Christian AVARGUEZ
AX	35	38a 74	M. et Mme Christian AVARGUEZ
AX	38	10a 88	Indivision AVARGUEZ
AX	46p	28a 58	M. et Mme Robert AVARGUEZ
AX	47	16a 52	M. et Mme Robert AVARGUEZ
AX	49	18a 60	Indivision AVARGUEZ
AX	50	23a 70	M. et Mme Christian AVARGUEZ
AX	51p	4a 15	M. et Mme Christian AVARGUEZ
AX	53p	0a 33	Indivision AVARGUEZ
AX	103p	25a 91	M. Christian AVARGUEZ
AX	105p	4a 70	Indivision AVARGUEZ
AX	126p	1a 76	Indivision AVARGUEZ
AX	128p	0a 59	Indivision AVARGUEZ
AX	170	1a 52	M. Robert AVARGUEZ
AX	171p	14a 29	M. Christophe AVARGUEZ
AX	172p	75a 36	M. Robert AVARGUEZ
AX	191	8a 00	M. Bernard AVARGUEZ
AX	195p	0a 05	M. Bernard AVARGUEZ
AX	196	96a 46	M. Bernard AVARGUEZ
AX	213p	14a 92	M. Christian AVARGUEZ
AY	207	16a 79	M. et Mme Jean CAPELLERE
		4ha 33a 97	

Toutes ces parcelles seront apportées à la « **SAS Domaine Mas du Cres** » en cours de constitution. En conséquence, cette dernière sera le titulaire de la future autorisation.

La " ventilation " de la propriété ci-dessus s'effectuera de la façon suivante :

Superficie des lots à bâtir	30070 m ²
Superficie voiries / espaces communs	8870 m ²
Superficie des bassins de rétention	4010 m ²
Emprise totale de l'opération de lotissement	42950 m²

Ces superficies ne deviendront définitives qu'après bornage du périmètre, numérisation et formalités de publicité foncière accomplies.

1.3 – Division en lots – Décomposition en tranches

Le présent lotissement a été prévu pour un découpage " fixé ", il comportera 72 lots qui seront aménagés en trois tranches de réalisation.

Au stade du présent projet, la division se présente de la façon suivante :

Lot	Tranche	Superficie en m ²	Surface plancher * en m ²	Observation
1	Tranche A	690	271	construction type « 4 faces »
2		320	138	construction type « 3 faces »
3		285	151	construction type « 3 faces »
4		635	251	construction type « 4 faces »
5		290	125	construction type « 3 faces »
6		295	132	construction type « 3 faces »
7		555	247	construction type « 4 faces »
8		485	205	construction type « 3 faces »
9		280	130	construction type « 2 faces »
10		280	130	construction type « 2 faces »
11		280	130	construction type « 2 faces »
12		440	185	construction type « 3 faces »
13		550	221	construction type « 4 faces »
14		330	142	construction type « 3 faces »
15		340	147	construction type « 3 faces »
16		590	234	construction type « 4 faces »
17		410	175	construction type « 3 faces »
18		280	127	construction type « 2 faces »
19		280	127	construction type « 2 faces »
20		405	175	construction type « 3 faces »
21		1575	1009	réservé logements sociaux
22	1100	617	réservé logements sociaux	
23	465	207	construction type « 3 faces »	
24	400	175	construction type « 3 faces »	
25	405	166	construction type « 3 faces »	
26	285	131	construction type « 2 faces »	
27	440	190	construction type « 3 faces »	
28	Tranche B	610	243	construction type « 4 faces »
29		590	234	construction type « 4 faces »
30		460	198	construction type « 3 faces »
31		240	110	construction type « 2 faces »
32		245	110	construction type « 2 faces »
33		250	112	construction type « 2 faces »
34		410	190	construction type « 3 faces »
35		480	200	construction type « 3 faces »
36		280	125	construction type « 2 faces »
37		280	125	construction type « 2 faces »
38		280	125	construction type « 2 faces »
39		375	162	construction type « 3 faces »
40		365	157	construction type « 3 faces »
41		390	168	construction type « 3 faces »
42		365	160	construction type « 3 faces »
43		390	168	construction type « 3 faces »
44		365	160	construction type « 3 faces »
45		390	168	construction type « 3 faces »
46		365	160	construction type « 3 faces »
47	390	168	construction type « 3 faces »	

48	Tranche C	500	213	construction type « 3 faces »
49		560	209	construction type « 3 faces »
50		560	209	construction type « 3 faces »
51		315	135	construction type « 2 faces »
52		315	135	construction type « 2 faces »
53		300	136	construction type « 2 faces »
54		460	198	construction type « 3 faces »
55		485	209	construction type « 3 faces »
56		365	155	construction type « 3 faces »
57		370	157	construction type « 3 faces »
58		275	118	construction type « 2 faces »
59		430	185	construction type « 3 faces »
60		450	198	construction type « 3 faces »
61		310	136	construction type « 2 faces »
62		310	136	construction type « 2 faces »
63		310	136	construction type « 2 faces »
64		540	221	construction type « 3 faces »
65		430	185	construction type « 3 faces »
66		390	168	construction type « 3 faces »
67		390	166	construction type « 3 faces »
68		385	166	construction type « 3 faces »
69		360	155	construction type « 3 faces »
70	355	153	construction type « 3 faces »	
71	350	151	construction type « 3 faces »	
72	345	149	construction type « 3 faces »	
Bassin de rétention 1		730		
Bassin de rétention 2		1675		
Bassin de rétention 3		1605		
Voirie – EC		8870		

42950 m ²	13360 m ²
----------------------	----------------------

* fournies par l'Architecte conseil

Ces superficies résultent d'un calcul par arpentage, cependant elles ne deviendront définitives qu'après bornage du périmètre, numérisation et formalités de publicité foncière accomplies.

1.4 – Servitudes applicables aux terrains lotis

1.4.1 – Servitudes créées

Des servitudes émanant des ouvrages V.R.D., mobilier urbain, etc... pourront éventuellement être instituées. En particulier, les mats des candélabres seront "intégrés", en servitude, dans les murs de clôture.

La parcelle Hors Lotissement 1 sera grevée d'une servitude de passage de canalisation enterrée d'eaux pluviales.

1.4.2 – Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

L'unité foncière est classée en zone 1 AU1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

1.5 - Adhésion aux présentes

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

Les acquéreurs des lots acceptent toutes extensions possibles et utilisations de la voie et des différents réseaux.

2.1 - Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

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, notamment:

Les établissements soumis à autorisation ou déclaration sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.

Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R443- 4 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 R443-7 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 prévu aux paragraphes n et c de l'article R444-3 du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussement des sols; Les lotissements industriels.

Les campings, caravanings et les villages de vacances.

L'affouillement et exhaussement des sols, à l'exception de ceux indispensables pour assurer l'accès aux constructions.

Les activités industrielles et artisanales et notamment l'artisanat provoquant des nuisances avec le voisinage.

2.2 - Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

L'opération est destinée à permettre la réalisation de logements sous forme de constructions individuelles (logements en construction libre).

Il n'est autorisé qu'un seul logement par lot, excepté pour les lots 21 & 22 destinés au logement social, pour lesquels plusieurs logements seront permis.

Les piscines sont autorisées à condition d'être implantées à 5.00 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques et à 2.00 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes (abri de jardin, locaux techniques de piscine...) sont admises à condition qu'elles n'excèdent pas 3,50 m de hauteur hors tout, ne dépassent pas 3.00 m de longueur en limites séparatives et 7 m² de superficie maximale.

2.3 - Accès et voirie

Chaque acquéreur devra respecter les conditions de desserte de son lot dans l'esprit où elles sont présentées au plan de masse PA4 du lotissement.

Les précisions des conditions d'accès aux lots seront fixées définitivement au stade du plan parcellaire de vente, et en particulier ce qui concerne la zone pressentie pour le libre accès au garage (voir par la suite à l'article II-12).

De ce fait, le plan parcellaire de vente devra être joint à toute demande de Permis de Construire

2.4 - Desserte par les réseaux

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux. [tout rejet des eaux pluviales dans le réseau eaux usées est strictement interdit]

- les eaux pluviales devront être obligatoirement dirigées vers les caniveaux de la voirie interne du lotissement.

- les adaptations de sol après construction devront être effectuées dans ce sens.

2.5 - Caractéristiques des terrains

L'avant-projet de division est indiqué au plan de masse (PA4). Cette division sera précisée, lot par lot, sur les plans parcellaires joints aux actes de vente.

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

Les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de masse (PA4), zones qui seront précisées et deviendront définitives sur le plan parcellaire de vente.

Il est précisé que les reculs sont fixés par rapport à la clôture et indiqués au plan de masse (PA4). Ceux-ci sont de 5.00 m excepté pour les lots 49-50-64 et 65 où les reculs par rapport aux limites Ouest ou Est sont de 4.00 m.

Les piscines doivent être implantées à 5.00 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de masse (PA4), zones qui seront précisées et deviendront définitives sur le plan parcellaire de vente.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L : H / 2$) sans pouvoir être inférieure à 4.00 m.

Les constructions annexes (abri de jardin, locaux techniques de piscine...) pourront être édifiées sur la limite séparative sur une longueur maximale de 3.00 m.

Les piscines doivent être implantées à 2.00 m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 20,00 m.

2.9 - Emprise au sol

Les constructions d'habitations doivent s'inscrire à l'intérieur des zones maximales d'implantation figurées au plan de masse.

2.10 - Hauteur des constructions

Définition de la hauteur absolue :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur hors-tout ne peut pas excéder :

- 5.00 m pour les lots 5-6 et 7,
- 8.50 m pour les constructions à édifier sur les lots 1 à 4, 8 à 21 et 23 à 72,
- 10.50 m pour le lot 22,
- 3.50 m pour les garages.

2.11 - Aspect extérieur des constructions

Généralités

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. 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.

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

Adaptation au sol

L'implantation altimétrique des constructions doit épouser le terrain naturel en évitant au maximum les déblais ou remblais superflus. Il est vivement recommandé d'aménager les planchers, habitables ou non, à + 0.20 m par rapport à celui de la voirie au droit de chaque lot.

Couvertures & Terrasses

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les terrasses accessibles sont autorisées, exceptées en limites séparatives.

Les toitures auront une pente comprise entre 30% et 33%. La principale ligne de pente doit être perpendiculaire à l'axe de la voie.

Les toitures seront réalisées en tuile canal rouge ou vieillie.

Dans le cas de toitures terrasses accessibles autorisées, les matériaux visibles depuis les espaces publics devront s'harmoniser avec la façade.

Façades

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie, le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

Les produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois,...) sont interdits.

Clôtures:

Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.50 m en bordure des voies publiques ou privées et 1.80 m le long des limites séparatives.

Les clôtures sur voies publiques seront constituées de deux rangs de blocs, surmontés d'un panneau grillage rigide de couleur verte et doublées d'une haie verte.

Souches de cheminées et barbecues

Les souches de cheminées seront traitées simplement et établies en retrait de l'aplomb des façades. Aucun conduit ou souche en saillie sur les murs n'est autorisé, à moins qu'il ne soit incorporé dans un élément architectural.

Éléments producteurs d'énergie

Le recours aux énergies renouvelables est fortement encouragé.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire soit en façade, soit en toiture, une adaptation des paragraphes ci-dessus sera admise pour permettre le bon fonctionnement du système choisi. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés au permis de construire.

De la même façon, les climatiseurs ou pompes à chaleur devront être, sauf impossibilité démontrée, non perceptibles depuis les voies publiques ou privées.

Antennes paraboliques et hertziennes

Elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret n° 93-1195 du 22 octobre 1993).

Constructions annexes

Elles devront être exécutées en respectant l'ensemble des prescriptions énoncées dans les articles ci-dessus.

Les projets qui n'utilisent pas les solutions de base sont admis dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes généraux développés ci-avant.

2.12 – stationnement

Il doit être aménagé au minimum trois places de stationnement par lot, l'une dans le volume bâti, les deux autres constituées par un espace privatif non clos. Cet espace privatif non clos (interdiction formelle de le fermer à terme) aura pour dimension minimale : 5.00 m de large x 5.00 m de profondeur. Cet espace sera réduit à 4.00 m de large pour les lots 1-4 & 7, à charge pour les constructeurs d'aménager un stationnement supplémentaire dans le volume bâti ou à proximité de la construction.

Pour les logements sociaux, il sera fait application des Art. L.123-1-23 et R.111-6 du Code de l'Urbanisme.

2.13 – plantations

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les espèces locales.

2.14 – densité

La surface de plancher attribuée pour chaque lot est indiquée au tableau du paragraphe 1-3.
Celle-ci devra être obligatoirement mentionnée dans l'acte de vente et une attestation sera jointe à toute demande de permis de construire.

3.1 - modifications des documents

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorisation administrative, et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris dans les conditions prévues par l'article L442-10 ou L442-11 du code de l'urbanisme.

3.2 - subdivision de lots

Toute subdivision de lot est interdite.

3.3 - 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 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.

3.4 - jonction de lots

Le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et la création d'un lot unique, pourra être envisagé dans le cadre d'une modification du permis d'aménager.

Cette modification pourra être subordonnée à une réduction du volume constructible afférent au nouveau lot ainsi créé, dans le but de préserver l'harmonie du lotissement.