

Département des Pyrénées Orientales

COMMUNE DE PIA



Lotissement
« LE CABERNET »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Maître d'Ouvrage

PÔLE AMENAGEMENT
14, RUE BEAU DE ROCHAS
66330 CABESTANY
04 48 07 20 57

Bureau d'études

SAS Roussillon Topo Ingénierie
2, bd Henri Poincaré
Immeuble Le Cristal-1er étage
66 000 Perpignan
Tel : 04 68 66 57 72



PA 10

DECEMBRE 2019

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 : OBJET ET CHAMP D'APPLICATION 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 composition (PA4).

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 définies dans le P.L.U.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

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

ARTICLE 1.2 : DESIGNATION DU TERRAIN LOTI

Le terrain loti résulte de la parcelle cadastrée sous la section **BC n°29 au lieu-dit « El Crest »**, sur la commune de Pia, pour une **superficie globale approximative de 2 783 m²** sachant que la superficie exacte de l'opération ne sera connue qu'après le bornage définitif.

Le lotisseur est titré sur l'assiette foncière de l'opération.

Le lotissement sera ventilé tel qu'il est indiqué dans le tableau ci-dessous :

SUPERFICIE TOTALE DES LOTS :	2 154 m²
SUPERFICIE DES PARTIES COMMUNES :	629 m²
Dont VOIRIE	(557 m²)
Dont ESPACES VERTS	(72 m²)
SURFACE TOTALE DE L'OPERATION :	2783m²

ARTICLE 1.3 - DIVISION, LOGEMENTS CREES ET DECOMPOSITION EN TRANCHES

Le lotissement prend le nom de : Lotissement « **LE CABERNET** ».

Il est composé de **8 lots** pour une capacité maximale de **1 500m² de surface de plancher**.

Il n'est prévu qu'**une seule tranche** pour ce lotissement.

ARTICLE 1.4 – ETATS DES SERVITUDES

1. Servitudes générales :

- 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 maître d'ouvrage. Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le maître d'ouvrage ne pourra en être tenu pour responsable, ni le Géomètre Expert du lotissement.
- A l'intérieur du périmètre urbanisable, les terrains sont présumés constructibles sous réserve de prendre en compte les risques naturels suivants : « ***Le projet se situe en zone sismique 3 qui correspond à un risque de sismicité modéré. La construction devra respecter les exigences de l'Arrêté du 29 Mai 1997 sur les règles de construction parasismiques, ainsi que les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français*** ».
- La zone de l'opération projetée n'est pas concernée par un risque inondation. En effet, l'opération est située en zone R, qui correspond à toute la partie urbanisée du village qui ne se situe pas dans le champ d'inondation de l'Agly, de la Têt, de la Llabanère ou des autres cours d'eau. A cette zone n'est attachée aucune règle qui soit rendue obligatoire, mais seulement des recommandations.

Il est donc fortement conseillé :

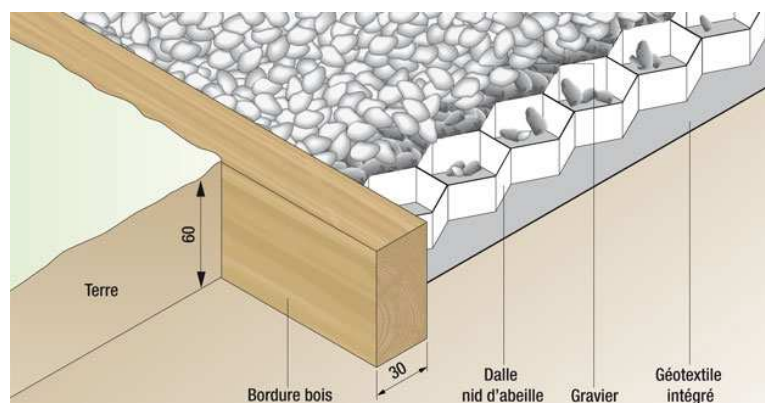
- « *D'implanter les planchers habitables, systèmes de protection des installations électriques des constructions (fusibles, disjoncteurs, dispositifs de comptage non étanches, etc.), d'une manière générale toute installation ou stockage sensible à l'eau ou de nature à créer une pollution des nappes phréatiques, au-dessus du niveau du terrain naturel, la disposition la plus sage serait qu'ils soient placés au moins 0,20 mètre au-dessus des voiries* ». En outre, afin d'imposer des mesures préventives plus sécuritaires, les planchers habitables devront être placés au minimum à +0.70m du terrain naturel, sans être sous la cote voirie + 0.20 m, seuls les garages et annexes non habitables peuvent être positionnés à la cote TN+0.20, sans être sous la cote voirie +0.20m. La cote voirie correspond au niveau du bloc au droit de l'accès au lot.

Les sous-sols enterrés sont déconseillés.

Par ailleurs, la carte de synthèse de l'aléa inondation, le porté à connaissance de Juillet 2019 établi par la DDTM indique que le terrain de l'opération est situé en dehors de la zone inondable.

2. Servitudes particulières à l'opération :

- Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et dans les murs de clôture, en servitude, sur lots conformément au schéma du plan BT sous réserve d'évolutions liées à des contraintes techniques selon le modèle de candélabres retenu par la commune.
- Les comptages en eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles aux divers services gestionnaires depuis le Domaine Public. Aucune disposition ne sera entreprise par le maître d'ouvrage pour le déplacement des candélabres et des enveloppes béton, les emplacements étant déterminés par les contraintes techniques des différents concessionnaires après la signature des plans de vente.
- Les acquéreurs des lots 2 à 7 auront pour obligation de planter une haie privative dont ils auront le choix de l'essence dans une bande de 1m sur la façade sur rue, conformément au plan de composition. Ils en devront l'entretien et l'arrosage.
- **Le terrain est situé en zone R de la carte du risque inondation de la commune, toutefois, pour des raisons de prévention, les planchers habitables devront être placés au minimum à +0.70m du terrain naturel, sans être sous la cote voirie + 0.20 m, seuls les garages et annexes non habitables peuvent être positionnés à la cote TN+0.20, sans être sous la cote voirie +0.20m. La cote voirie correspond au niveau du bloc au droit de l'accès au lot.**
- **Chaque lot devra avoir une surface imperméabilisée maximale de 150 m² (comprenant l'emprise habitation, terrasse, annexe, garage,...) hors piscine, les accès et parkings privatifs non clos devront être perméables soit en béton poreux soit en enrobés drainants soit en structure alvéolaire..... (Cf : exemples de mise en œuvre ci-dessous).**

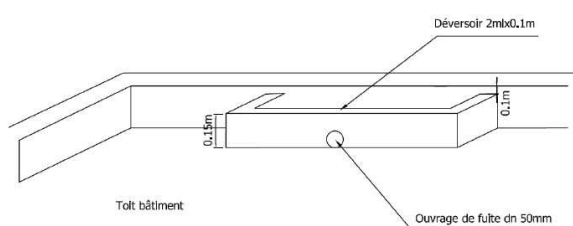




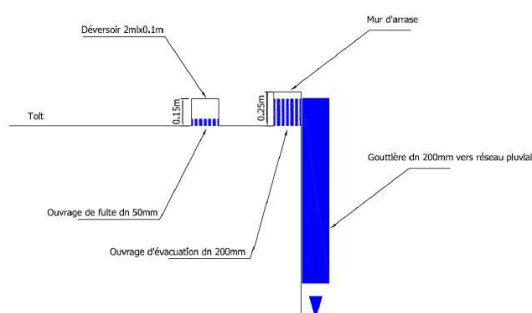
- Les acquéreurs de lot devront prévoir 15 m³ de rétention sur leur lot, soit par la création d'une structure enterrée avec infiltration sous forme de casiers visitables, puits secs, ou toute autre technique permettant de justifier de 15m³ par lot individuel (NB : un emplacement sous les places de stationnement pourra être privilégié par l'acquéreur), soit sur toiture en cas de toitures terrasses (voir notice hydraulique et exemple ci-dessous), dans la mesure où la superficie de la toiture permet d'atteindre le volume de rétention sur une hauteur d'eau maximale stockée de 15cm (ex : minimum 100m² de toiture terrasse).

(NB : Coupes de principe ci-après).

Vue intérieure



Vue en coupe



Enfin, un couplage entre rétention en toiture et rétention enterrée peut aussi être envisagé en le justifiant au permis de construire. Dans tous les cas, une justification du volume de rétention devra être indiquée au permis de construire (surface, volume, porosité du matériau, fiches techniques ...) permettant à l'instructeur du permis d'apprécier le volume.

Lorsqu'il sera mis en place une rétention enterrée, la mise en place de gouttière et leurs raccordements à la structure de rétention seront obligatoires.

ARTICLE 1.5 - 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.

CHAPITRE II - REGLES D'URBANISME

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule

Le terrain est situé en zone 1 AU1b du P.L.U de la commune de Pia. Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat individuel, de ce fait, ce lotissement est réservé aux constructions à usage d'habitations résidentielles individuelles, mais les activités de services et les professions libérales sont tolérées au sein de l'opération à la condition de n'engendrer aucun désagrément pour le voisinage.

ARTICLE 2.1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Toutes les constructions sauf celles visées ci-dessous.

ARTICLE 2.2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'habitations individuelles après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance.

- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et quels ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacement réservé ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs antibruit...).

- Les installations et équipements publics ou de service public.

- Les piscines sont autorisées à condition :

-d'être implantées à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques ;

-d'être implantées à 10 mètres minimum par rapport au chemin des Vignes ;

-les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

- Les garages et constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscine...) sont admis à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :

-ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors-tout ;

-ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives ;

-d'avoir une superficie au maximum égale à 12 m² ;

-de ne pas servir d'habitation.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2.3 - ACCES ET VOIRIE.

Les constructions seront desservies par la voie mise en place par le maître d'ouvrage. Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de composition (PA4) et au plan de vente du lot.

ARTICLE 2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux. Les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions pour se raccorder gravitairement au réseau d'eaux usées réalisé par l'aménageur sur l'emprise de leur lot. Les eaux pluviales devront être véhiculées vers la structure de rétention de 15m³ réalisée par l'acquéreur du lot, les eaux excédentaires seront rejetées vers la chaussée du lotissement.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

ARTICLE 2.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (FORME ET SUPERFICIE).

La division parcellaire est définie au plan de composition (PA4).

La surface approximative des lots est donnée à la fin du présent règlement. Elle sera fixée ensuite par le plan de vente, d'une manière définitive. Ce plan de vente devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

ARTICLE 2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

A l'exception des constructions annexes définies à l'article 2.2 du présent règlement, les constructions devront être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition (PA4) du lotissement puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Les piscines non couvertes seront implantées à 5 mètres minimum de toute limite sur voies et emprises publiques

ARTICLE 2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A l'exception des constructions annexes définies à l'article 2.2 du présent règlement, les constructions devront être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition (PA4) du lotissement puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Les piscines non couvertes seront implantées à 2 mètres minimum de toute limite séparative, sauf dans le cas d'un rattachement à une parcelle mitoyenne (Cf. article 3.2).

ARTICLE 2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

En cas de plusieurs constructions sur l'emprise d'un même lot, ces dernières devront être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition (PA4) du lotissement puis définies au plan parcellaire de vente de lot. Les deux constructions doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des 2 constructions et ne jamais être inférieure à 4m. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes ni aux piscines.

ARTICLE 2.9- EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol est fixée à 30% de la surface totale de l'assiette de la parcelle, soit une emprise globale de 835 m² que l'aménageur diffusera de manière définitive sur les plans de vente.

ARTICLE 2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé 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 absolue des constructions ne peut pas excéder 10.50 m et 3.50 m pour les constructions annexes. Dans un souci, de réduction du vis-à-vis, les constructions en R+2 sont strictement interdites.

ARTICLE 2.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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.

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.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales, les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...), les impératifs en matière de gestion des risques naturels (gestion des eaux de pluies,).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

2.11.1 FORMES :

-Toiture terrasse et terrasse :

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites, toutefois, il est admis de déroger à ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales, les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...), les impératifs en matière de gestion des risques naturels (gestion des eaux de pluies, rétention sur toiture).

Les terrasses accessibles sont autorisées, exceptées en limites séparatives.

-Toiture classique :

a) Les toitures auront un pourcentage de pente compris entre 30 % et 33 %.

L'orientation de la pente : la principale ligne de pente (celle présentant la longueur la plus importante dans le cas de toiture à plusieurs pente) doit être perpendiculaire à l'axe de la voie ;

b) Les ouvrages en saillie tels que conduit de fumée en applique sur les façades, bow-window, chien assis, lucarne ... sont interdits.

2.11.2 MATERIAUX :

2.11.2.1 MATERIAUX DE FACADES :

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 fournie par le lotisseur, pour cette opération donnée, et consultable en Mairie. Les enduits des façades seront soit teintés dans la composition, soit peints. Ces enduits seront de finition grain fin, gratté ou lissé.

2.11.2.2 TOITURES :

Les toitures classiques devront impérativement réalisées en tuile canal rouge ou vieillie. Dans le cas de toitures terrasses autorisées, les matériaux visibles depuis les espaces publics devront s'harmoniser avec la façade. Dans ce cas les toitures végétalisées sont autorisées.

2.11.3 COULEURS :

Pour les façades le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

Pour les menuiseries et ferronneries, les couleurs criardes sont interdites.

Les teintes doivent être choisies dans la gamme du nuancier fournie par le lotisseur, pour cette opération donnée, et consultable en Mairie

2.11.4 CLOTURES :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,50 mètre en bordure des voies publiques ou privées et 1,80 mètre sur les limites séparatives.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation, cependant par mesure de prévention, même sur ce secteur, les clôtures devront obligatoirement être perméables à un minimum de 80%.

2.11.5 ENERGIES RENOUVELABLES :

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 du présent règlement.

2.11.6 ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

2.11.7 ANTENNES ET PARABOLE :

Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie.

2.11.8 CLIMATISEURS, POMPES A CHALEUR :

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

ARTICLE 2.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les habitations :

Il devra être aménagé, sur l'emprise de chaque lot, une place de stationnement par tranche de 70m² de surface de plancher.

A cet effet, l'ensemble des lots devront aménager au minimum deux places de stationnement matérialisées par un emplacement privatif et non clos conformément aux zones d'implantation dédiées à cet effet figurant au plan de composition (PA4) du lotissement puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Les emplacements auront les dimensions 5mx5m et devront être perméables (Cf chapitre Servitudes).

Pour les entreprises artisanales et commerciales :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les bureaux :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

ARTICLE 2.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

ARTICLE 2.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S anciennement applicable à l'opération était fixé à 0.30, **cependant par application de la loi ALLUR supprimant le C.O.S., l'aménageur a retenu une surface plancher de 1 500,00 m².**

CHAPITRE III - 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 pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L.442.10 ou L. 442.11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3.2 - REUNIONS DE LOTS

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main pourra entraîner des conséquences 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 composition ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

De même, le retrait de construction de 4.00m par rapport à la limite périmétrique de l'opération prévu au plan de composition (PA4) ne s'applique pas lors de la réunion d'un lot à une parcelle mitoyenne. La limite de constructibilité sur la partie périmétrique sera alors celle prévue au P.L.U de la commune et pourra ainsi déroger à l'article 2.7 du présent règlement.

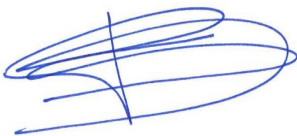
ARTICLE 3.3 - SUBDIVISION DE LOT

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin, d'un permis de construire valant division parcellaire ou d'un règlement de copropriété, et dans le cadre d'une étude architecturale soignée et validée par architecte.

ARTICLE 3.4 - JONCTION DE LOT

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique pourra être envisagé sans modification de l'autorisation de lotissement.

A Pia,
Le 19 Décembre 2019,
Le Maître d'Ouvrage.



COMMUNE DE PIA
LOTISSEMENT « LE CABERNET »
TABLEAU DES SURFACES ETABLI A TITRE INDICATIF

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE* (en m²)	SURFACE DE PLANCHER** (en m²)	Emprise au Sol *** (en m²)
1	296*	GEREE PAR L'AMENAGEUR	GEREE PAR L'AMENAGEUR
2	274*		
3	274 *		
4	274*		
5	232 *		
6	192 *		
7	235 *		
8	377 *		
TOTAL LOTS	2 154*	1500	835
VOIRIE	557		
ESPACE VERT	72		
TOTAL	2 783	1 500	835

(*) Les surfaces des lots sont données de façon approximative. Elles ne seront définitives qu'après bornage. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

(**) La surface de plancher sera gérée par l'aménageur, seules les indications sur les plans de vente feront foi.

(***) L'emprise au sol sera définie par l'aménageur de manière définitive sur les plans de vente.