

PERMIS D'AMENAGER

PA 10

Département des PYRÉNÉES ORIENTALES

COMMUNE DE VIVES

LOTISSEMENT « LA SUBERAIE »

REGLEMENT



Dossier créé le : 07/01/2021

Modifié le : 01/06/2021

MAITRE D'OUVRAGE :



SARL VIVES AMENAGEMENT
15 RUE MONIQUE SERF
66330 CABESTANY

MAITRES D'ŒUVRE:



RUIZ BARTHELEMY
Architecte
15 RUE FERNAND FOREST
66000 PERPIGNAN

SELARL GEOPOLE
Géomètres Experts Associés
138, Rue Pierre Ciffre
66000 PERPIGNAN

Tél : 04.68.66.96.02 Mail : geopole@orange.fr

D 15275

RÈGLEMENT

Lotissement « LA SUBERAIE »

Commune de VIVES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1.1 : Objet et champ d'application 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 masse (plan n° 3).

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 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.

Les règles d'urbanisme du présent règlement sont applicables au moins dix ans et tant que la commune ne sera pas soumise à un PLU ou PLUI (Article L442-9 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 1.2 : Désignation du terrain loti

Le périmètre de l'opération est réparti sur les parcelles cadastrées sous le n° 331p et 505p et 504p de la section A pour une contenance de **18 639m² environ**.

Le transformateur pour	24m² environ.
La voirie interne est prévue pour	1 954m² environ.
Les espaces verts et chemin rural sont prévus pour	1 725m² environ.
Les parcelles constructibles pour	10 766m² environ.
Station de refoulement	16m² environ.
Recueil des ordures ménagères et tri	20m² environ.
Bassin rétention	420m² environ.
Jardins vendus avec lots (13'-14')	1 486m² environ.
Passage technique réseaux	344m² environ.
Surface restante (talus, ravin)	1 820m² environ.
Abri bus	64m² environ.

ARTICLE 1.3 - DIVISION EN LOTS ET DECOMPOSITION EN TRANCHES

Le lotissement prend le nom de : Lotissement « **LA SUBERAIE** »

Il est composé de **14** lots individuels avec UN SEUL logement maximum par lot. Il n'est pas prévu de décomposition par tranches.

ARTICLE 1.4 - Servitudes

Servitudes particulières

- Les candélabres seront implantés conformément aux schémas du plan n° 6.
- Les murs techniques ou enveloppes béton des coffrets seront implantés dans les murs de clôture en limite de voirie.
- Le lotissement est situé en zone de sismicité 3 modérée. Les bureaux d'études devront impérativement tenir compte de cette contrainte.

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 lotisseur. Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le lotisseur ne pourra en être tenu pour responsable, ni le Géomètre Expert du lotissement. Les mesures réglementaires en matière de protection contre les incendies de forêts imposées par l'arrêté préfectoral n°2013238-0011 du 26/08/2013 « relatif aux mesures de prévention des incendies et milieux naturels » s'imposent sur l'ensemble du lotissement, et en particulier l'obligation de débroussaillage sur 50m minimum autour des constructions.

Les acquéreurs et constructeurs sont tenus de :

- disposer les constructions sur des fondations pouvant résister au cisaillement et/ou aux tassements différentiels du sol,
- respecter l'article géotechnique fourni par le Maître d'ouvrage pour chaque lot.
- rigidifier les structures et ceintures des constructions,
- réaliser un dallage sur vide sanitaire,
- drainer les ceintures des constructions sous le niveau de fondation, avec collecte des eaux de drainage et pluviale de toiture ainsi que des plates-formes avec rejets vers un collecteur aménagé ou vers un émissaire naturel,
- collecter et rejeter vers un exutoire aménagé de toutes les eaux de surfaces des voiries créées, et d'une manière plus générale de prendre en compte toutes les venues d'eau possibles et d'assurer leur écoulement, sans préjudice pour l'enjeu situé à l'aval,
- les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable doivent être étanches et pouvoir résister à des érosions et tassements localisés,
- tous les décaissements de plus de deux mètres devront être repris des ouvrages de soutènement correctement dimensionnés et drainés pour reprendre la poussée des terres.
- Les lots 13' et 14' sont soumis à zone de conservation archéologique interdisant toutes constructions, plantations, terrassements et évacuation. Y compris l'implantation de piscines
- Les lots 1-2 et 3 devront avoir le plancher garage à TN + 0.30 et le plancher habitable à TN +0.50 minimum
- Chaque acquéreur sera tenu d'installer une cuve d'une contenance minimale de 5000l pour récupérer les eaux de pluie de leurs toitures.

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.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour une opération voisine ou une extension de l'urbanisme d'utiliser les voies et réseaux divers de celui-ci. Les conditions de cette utilisation seront définies en accord avec le lotisseur.

CHAPITRE II - RÈGLES D'URBANISME

Conditions de l'occupation des sols

Les constructions autorisées sur ce lotissement sont réservées à l'habitat individuel comportant un logement maximum dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service de distribution d'énergie électrique, sont admises.

La création de commerce est interdite à l'exception de professions libérales.

ARTICLE 2.3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les accès individuels des lots seront réalisés conformément au plan de composition approuvé (PA3)

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

La voirie sera dotée d'une placette de retournement à son extrémité (placette norme SDIS).

ARTICLE 2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

- Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de

la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

ARTICLE 2.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres, dans les plages maximales constructibles définies pour chaque lot.

La distance de toute construction à l'alignement doit être de 3.00m minimum en respectant une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction ($l = h/2$)

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance minimum de 2 mètres des voies publiques. Les annexes autres que les piscines (abris de jardin, local technique, pour piscine, cuisines d'été, ou garage) pourront être réalisées le long des limites séparatives latérales dans une limite de 24m² d'emprise au sol maximum cumulée et avec un prospect de 3 m minimum de l'alignement des voies et limites arrière.

Toute construction sera interdite, y compris les piscines sur les lots 13' et 14'.

ARTICLE 2.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments seront implantés à une distance qui sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($l = h/2$) sans être inférieure à 3.00 m.

Toutes les constructions doivent être situées dans la zone constructible visible sur le plan de masse.

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Les prospects par rapport aux hauts de talus des ravins de Poumarede et Vives sont portés à 10.00m.

Les prospects par rapport aux hauts de talus ou de ravin de Fomadeille sont portés à 15.00m

ARTICLE 2.7 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

Il est précisé que les surfaces imperméabilisées prises en compte pour la surface imperméabilisée maximale de chaque lot (mentionnées dans le tableau des surfaces annexé au règlement) comprennent : les bâtiments, annexes, piscines, terrasses et places de stationnement non traitées en transparence hydrauliques).

ARTICLE 2.8 - 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 altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Hauteur relative

SANS OBJET

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 7.50 mètres, (par rapport au terrain naturel) hors tout, exception faite des ouvrages techniques publics.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Pour les lots 1-2 et 3 se référer aux servitudes générales pour la hauteur des planchers

ARTICLE 2.9 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, des paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Pour tout permis de construire une collaboration doit être établie dès la phase esquisse avec l'architecte conseil du lotissement le cabinet BARTHELEMY RUIZ 15, rue Fernand Forest - 66000 PERPIGNAN. Ces derniers doivent également être visés pour ce dossier.

1. Principes généraux.

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs 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.

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 et du contexte du projet.

2. Solutions de base.

a) Matériaux apparents en façades.

Nature : crépi taloché fin ou gratté fin obligatoire

Couleurs : voir palette de couleurs déposée en Mairie

b) Menuiserie :

Couleurs : en harmonie avec l'enduit des façades.

c) Toitures :

Seules sont autorisées les toitures à 2 pentes ou 1 pente

Forme : pente comprise entre 30% et 33%.

Nature : tuile, canal ou assimilée.

Couleurs : Tuiles de type « vieillies » de couleur rouge conforme à l'échantillon disponible en Mairie. Elles devront être validées par l'architecte conseil.

Les toitures terrasses accessibles ou non sont autorisées dans la limite de 50% de la surface totale de toiture.

d) Clôture :

Hauteur : **La hauteur des clôtures sur voie se décompose comme suit :**

- D'un bloc de 0,20 m de hauteur maximum surmonté d'un grillage à mailles rigides pour une hauteur totale de 1.60m sur voie. RAL a faire valider par la commune

La hauteur des clôtures sur limites séparatives se décompose comme suit :

- D'un grillage à mailles rigides pour une hauteur totale de 1.80 m

Il est souhaitable que l'ensemble de ces clôtures soit doublé par une haie végétale entretenue par chaque acquéreur sauf sur les fonds des lots grevés par la servitude d'entretien et de conservation des arbres existants à savoir :

- Partie EST des lots n°2, 3, 4, 5 et 6
- Partie EST et NORD du lot n° 7
- Partie NORD des lots n°8, n°9
- Partie NORD et OUEST du lot n° 10
- Partie OUEST des lots n° 11, n°12

Les clôtures des jardins (y compris jardins d'habitation) doivent être perméables à la petite faune (hérissons) soit par des petites ouvertures (au moins 10 cm) qui seront aménagées en partie basse des clôtures bâties (murets grillages) les haies arbustives sont privilégiées.

La mise en œuvre des clôtures périmétriques entre le lot 13' et 14' et délimitant l'espace vert dans la zone de conservation archéologique sera réalisée par l'aménageur sous prescriptions de la DRAC

ARTICLE 2.10 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur les terrains mêmes.

Deux places de stationnement doivent être réalisées sur la parcelle privative au minimum. Elles doivent rester non closes, directement accessibles depuis la voie.

ARTICLE 2.11 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles doivent être plantées exception faite pour les lots n° 13' et 14' en raison de la zone de conservation archéologique sur laquelle il existe une servitude non plantandi. Les zones d'interdiction sont matérialisées sur le plan joint.

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2.12 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher globale est égale à **4200** m², elle sera gérée par l'aménageur (Les surfaces imperméabilisées maximales sont fixées sur le tableau figurant en dernière page du règlement)

ARTICLE 2.13 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS SANS OBJET

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 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 les lots contigus initialement distincts après réunion des lots.

Le retrait entre les deux constructions voisines prévu au plan de masse ne s'applique pas sur les deux lots réunis en un seul.

ARTICLE 3.3 - SUBDIVISION DES LOTS

Néant.

ARTICLE 3.4 - JONCTION DE LOTS

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.

Ce regroupement pourra être subordonné à une réduction du volume constructible afférent au nouveau lot ainsi créé dans le but de préserver l'harmonie du lotissement.

**Vivès, le
L'aménageur**

COMMUNE DE VIVES

Lotissement « LA SUBERAIE »

LOTS	SURFACES en m² (à titre indicatif)	Surface Imperméabilisé Maximale en m2
1	504	200
2	737	250
3	531	200
4	518	200
5	572	200
6	521	200
7	1771	300
8	882	250
9	844	250
10	1034	300
11	1023	300
12	972	250
13	411	200
14	446	200
TOTAL	10 766m²	3 300m2

La surface de plancher globale est égale à **4 200m²**, elle sera gérée par l'aménageur.

Les surfaces des lots sont données de façon approchée.

Elles ne seront définitives qu'après bornage.

Pour tout dépassement de surface imperméabilisée, la rétention supplémentaire sera de 1m³ tous les 10m² de dépassement à charge de l'acquéreur.