

DÉPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES

COMMUNE DE MAUREILLAS-LAS-ILLAS

Lotissement



Las Feixes

MAIRIE DE MAUREILLAS LAS ILLAS

Reçu le 26 FEV. 2021

Communautés des Communes

Vallespir et Haut-Vallespir

Reçu le 02 MARS 2021

URBANISME

URBANISME

**REGLEMENT
MODIFICATIF N°2**

Maître d'ouvrage

HECTARE SA
1, Boulevard Kennedy
66000 PERPIGNAN
Tel : 04 68 63 64 65

HECTARE
URBANISME DURABLE

Bureau d'études VRD

SAS RTI
Immeuble le Cristal-2 Boulevard Henri
POINCARE
66 000 PERPIGNAN
Tel : 04 68 66 57 72



RTI
Roussillon Topo Ingenierie

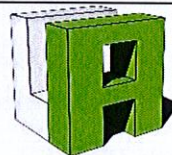
Géomètre Expert

GEOPOLE
138 Rue Pierre Ciffre
66 000 PERPIGNAN
Tel : 04 68 66 93 02



Architecte

L'ATELIER
Pascal Maurel – Architecte DPLG
18 Rue des Jasmins
66 470 SAINTE-MARIE-LA-MER
Tél : 04 68 53 56 14



PA 10

PERMIS D'AMENAGER

Vu pour être annexé à l'arrêté
n° 06610619B0001 M02 du 26/03/2021

Le Maire,
Jean VILA



Février 2021

Règlement
Lotissement « LAS FEIXES II »
Commune de MAUREILLAS-LAS-ILLAS

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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 (PA 4 B – Plan de masse) et au plan de composition (PAPE Pièce n°3 – PA 4 A – Plan de composition).

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 par les règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune.

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 : Désignation des terrains lotis

L'ensemble du terrain loti se situe sur la commune de Maureillas-Las-Illas, lieu-dit « Les Feixes ». La parcelle cadastrée a pour référence la section AN n°28, pour une **surface totale d'environ 27 343 m²**.

La société HECTARE est titrée sur l'ensemble de ces terrains.

ARTICLE 1.3 - Division en lots et décomposition en tranches

Le lotissement prend le nom de : « **Las Feixes II** » et sera composé de **53** seront destinés à recevoir des **constructions de maisons individuelles** sur des parcelles de surfaces variables de **200 m²** à **505 m²** et 1 lot sera destiné à recevoir une capacité maximale de **15 logements à caractère social**.

Ce projet se réalisera en deux tranches.

La ventilation foncière du projet aura les caractéristiques suivantes¹ :

VENTILATION FONCIERE DE L'OPERATION « LAS FEIXES II »	
SUPERFICIE TOTALE DES LOTS	18 418,00 m²
VOIRIE	6 402,00 m²
ESPACES VERTS	2 523,00 m²
Superficie totale de l'opération	27 343,00 m²

¹ Les superficies sont données à titre indicatif et ne seront définitives qu'après bornage et document d'arpentage réalisés par le géomètre de l'opération.

SERVITUDES GENERALES :

Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou occultées, 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.

SERVITUDES PARTICULIERES :

- A l'intérieur du périmètre urbanisable, les terrains sont présumés constructibles sous réserve de prendre en compte le risque naturel suivant :
 - *« Le projet se situe en zone sismique 3 qui correspond à un risque de sismicité modérée. 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. »*
- Les accès aux lots sont imposés, sauf pour le lot 1 réservé à la construction de 15 logements sociaux.
- Tous les lots sont situés dans le périmètre d'arrosage du syndicat de canal d'arrosage de CERET et soumis au paiement de la taxe d'arrosage (la cotisation s'attache à la parcelle et non au débit d'eau utilisé).
- Le réseau d'arrosage sera réalisé par le lotisseur conformément indiqué sur le programme des travaux (PA8 A - Programme des travaux, Pièce n°7 PAPE) au plan d'arrosage (PA8 G - Plan réseau d'arrosage, Pièce n°13 PAPE).
- En période de pénurie d'eau d'arrosage, le syndicat pourra réglementer l'utilisation de l'eau d'arrosage.
- Les rejets, de quelque nature que ce soit (fosses septiques, vidanges de machine à laver, huiles de vidange, eaux pluviales lorsqu'elles sont dirigées, etc.), dans le canal ou les rigoles secondaires sont strictement interdits. D'autre part, la responsabilité de l'ASA ne pourra être engagé lors d'éventuels débordements dus à de fortes pluies.

Le réseau d'arrosage crée par l'aménageur sera raccordé sur le réseau existant, conformément indiqué sur le plan d'arrosage (PA8 G - Plan réseau d'arrosage, Pièce n°13 PAPE).
- Conformément au plan de composition (PA4 A - Plan de composition – Pièce n°3 PAPE), au programme des travaux (PA8 A - Programme des travaux – Pièce n°7 PAPE) et au plan réseau d'arrosage (PA8 G - Plan réseau d'arrosage – Pièce n°13 PAPE), le lot 52 sera grevé d'une servitude de passage d'une largeur de 3,00 mètres, afin que le lot 51 puisse être raccordé au canal d'arrosage de Céret.
- Conformément au plan de composition (PA 4 A Plan de composition – Pièce n°3 PAPE), au programme des travaux (PA 8 A Programme des travaux – Pièce n°7 PAPE) et au plan réseau d'arrosage (PA 8 G Plan réseau d'arrosage – Pièce n°13 PAPE), les lots 26 à 30 seront grevés d'une servitude de passage de réseau d'arrosage d'une largeur de 2,00 mètres.

- Conformément au plan de composition (PA 4 A Plan de composition – Pièce n°3 PAPE), les lots 1 à 14, seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur de 2,00 mètres, qui sera à la charge des acquéreurs. Cette haie devra être constituée d'essences locales afin de constituer une coupure végétale.
- Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et/ou dans les murs de clôture, en servitude, sur lots, conformément au schéma du plan Eclairage Public sous réserves d'évolutions liées à des contraintes techniques. Dans ce cas, les plans de vente figureront de manière définitive ces servitudes.
- Dans la même mesure, si des contraintes exigent la mise en place de toutes servitudes nécessaires à l'accomplissement technique de la mise en viabilité de l'opération, les plans de vente figureront de manière définitive ces dernières.
- Les comptages 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.

ARTICLE 1.4 - 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.

CHAPITRE II - REGLES D'URBANISME APPLICABLES

Pour rappel, la présente opération sera encadrée par le Règlement National d'Urbanisme (RNU), conformément aux articles L.111-1 et s. et R.111-1 et s. du Code de l'urbanisme.

Ainsi, l'ensemble des règles édictées ci-dessous seront encadrées et en compatibilité avec ce dernier.

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites :

- L'implantation de nouvelles activités industrielles.
- Les installations soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés tels que prévu à l'article R.443-4 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 R. 443-7 et suivant du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception exclusive des caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévu à l'article L 111-25 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- L'artisanat provoquant des nuisances avec le voisinage.

ARTICLE 2.2 - Occupation ou utilisation du sol soumises à conditions particulières :

- La zone doit prévoir 20 % minimum de logements sociaux.
- La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement 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 aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils n'en portent pas atteinte au caractère du site.
- Les constructions annexes, surface au sol de 12m² maximum, sont admises à condition qu'elles soient intégrées à l'environnement, qu'elles ne servent pas d'habitation et que leur hauteur n'excède pas 2,50 m hors tout.
- Les aires de stationnement collectif si elles remplacent les places de stationnement privatif à la parcelle privé.
- Les installations et équipements publics ou de service public.
- La réalisation des aménagements exclusivement liés à la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée, aire de circulation réservée aux déplacements doux, dans le cadre de la mise en œuvre du schéma national des véloroutes voies vertes.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 - Accès et Voirie

1. Accès :

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 masse (PA4 B – Plan de masse) et au plan de vente du lot. Les accès privatifs sont obligatoires et imposés pour tous les lots, sauf le lot 1. Les lots dont les accès privatifs sont imposés, sont fixés au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) et au plan de vente du lot.

2. Voirie :

Les voiries et passages mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 A – Programme des travaux, Pièce n°7 PAPE), auront les caractéristiques suivantes :

- Ils seront adaptés à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc., ainsi qu'aux piétons et personnes à mobilité réduite.
- Le système viaire aura les caractéristiques suivantes :
 - Une bande roulante structurante de 5,00 mètres de large à double sens desservant les lots 1 à 25, situés au sein de la tranche 1 ;
 - Une voie de bouclage à une sens unique d'une largeur de 3,50 mètres desservant les lots 26 à 54, situés au sein de la tranche 2 ;
 - Des trottoirs comprenant des cheminements piétons le long des lots seront réalisés par l'aménageur desservant ainsi l'intégralité de l'opération ;

- De plus, l'aménageur prévoit de raccorder le présent projet au lotissement « Las Feixes » par le biais de cheminements piétons, agrémentés d'espaces verts, attenants aux lots 23 à 26 et des lots 30 à 34.
 - Pour terminer, l'aménageur prévoit l'aménagement d'un espace commun accessible aux piétons, situé au cœur du projet. Cet espace, pensé comme lieu de rencontre, sera aménagé afin de permettre la détente, le repos et le partage.
- La voie de desserte comportera un total de 36 places de stationnement visiteurs à l'extérieur des parcelles, dont 2 seront réservées aux personnes à mobilité réduite, pour une capacité de construction de 68 logements au sein de l'opération. L'aménageur prévoit également la réalisation d'un stationnement arrêt minute près des containers enterrés.
 - La voie mise en place par le maître d'ouvrage desservira l'ensemble des constructions à venir. Chaque acquéreur respectera les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) et au plan de vente du lot. Les accès privatifs sont obligatoires et imposés pour tous les lots, sauf le lot 1. Les lots dont les accès privatifs sont imposés, sont fixés au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) et au plan de vente du lot.
 - L'éclairage public sera suffisant et en harmonie avec le type d'éclairage défini par la Commune.

ARTICLE 2.4 - Desserte par les réseaux

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 A – Programme des travaux – Pièce n°7 PAPE).

1. Adduction en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, sera obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3. Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront obligatoirement se raccorder gravitairement au réseau d'eau pluviale réalisé par l'aménageur afin de rejeter leurs eaux de pluie (en provenance des toitures, etc...) sur la voirie mise en place par le maître d'ouvrage. Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics, dans le canal ou dans les réseaux privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

4. Electricité, énergies nouvelles et téléphone :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution seront obligatoirement raccordés en souterrain aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 A – Programme des travaux – Pièce n°7 PAPE).

Les compteurs eau potable et électricité, ainsi que la borne PTT, devront rester accessibles aux divers gestionnaires, depuis le Domaine Public.

5. Canal d'arrosage de Céret :

Toutes les parcelles seront raccordées au réseau d'arrosage du canal de Céret par le réseau mis en place par l'aménageur afin que l'ensemble des lots soient raccordés à l'eau brute.

Il est strictement interdit de polluer le canal par des déversements d'eaux usées (égouts, piscines, produits nocifs, etc.), d'occasionner des débordements suite à des rejets de trop importants en volume incompatibles avec la section du canal et de diriger les eaux pluviales dans le canal.

ARTICLE 2.5 - Caractéristiques des terrains (forme et superficie)

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de masse (PA4 B – Plan de masse), puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

ARTICLE 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de masse (PA4 B – Plan de masse) à, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, et jamais être inférieur à 3,00 mètres des voies et emprises publiques ($L = H/2 > 3,00 \text{ m}$).

Les piscines pourront être implantées jusqu'à 2,00 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.

Les annexes types abris de jardin, abris de piscines, cuisinés d'été, etc. (hors garage) pourront être édifiées en dehors des emprises constructibles et le long des limites séparatives à condition de ne pas dépasser 12m² de surface au sol et 2,50 mètres de hauteur au faîtage.

ARTICLE 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 masse (PA4 B – Plan de masse) puis définies au plan parcellaire de vente de lots :

- Soit en limite séparative, lorsque que la zone d'implantation le permet ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 3,00 mètres des limites séparatives ($L = H/2 \geq 3,00 \text{ m}$).

Les piscines sont admises avec un prospect minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives des emprises privées.

Une tolérance est accordée pour les débords de toiture et les casquettes se trouvant hors de la zone constructible autorisée, dans la limite de 50 cm maximum.

Les annexes types abris de jardin, abris de piscines, cuisinés d'été, etc. (hors garage) pourront être édifiées en dehors des emprises constructibles et le long des limites séparatives à condition de ne pas dépasser 12m² de surface au sol et 2,50 mètres de hauteur au faîtage.

ARTICLE 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE 2.9- Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol applicable à l'opération est de 0,4 soit une emprise au sol ne dépassant pas **10 937 m² au maximum**.

Pour chacun des lots de l'opération, le coefficient d'emprise au sol retenue est de **0,593**, conformément à la règle de calcul ci-après détaillée et repris à titre indicatif dans le tableau des surfaces du règlement (cf. PA 10 – Règlement).

Calcul du C.E.S à la parcelle :

Superficie du terrain objet de l'opération : 27 343 m²

Superficie des lots : 18 418 m²

CES applicable : 0,40 sur la zone.

D'où : $(27343 \times 0,40) / 18\,418 = 0,593$ ramené à la parcelle.

Pour information, les aires de stationnements, de circulation ainsi que les terrasses devront être comptabilisées dans l'emprise sauf si ces dernières sont traitées en transparence hydraulique.

Imperméabilisation des sols de l'opération :

Le projet étant exposé au risque de ruissellement pluvial, il convient de limiter la surface d'imperméabilisation des sols. Ainsi, la surface d'imperméabilisation maximale autorisée pour l'opération est de 17 773 m² (27 343 * 0.65). Cette surface doit comprendre l'emprise au sol maximale autorisée des constructions, l'ensemble des parties communes imperméabilisées (stationnements, voirie, trottoirs, etc.).

Calcul des surfaces imperméabilisées du projet :

Emprise au sol des constructions autorisée pour l'ensemble des lots : 10 922 m²

Emprise au sol de la voirie (chaussée, trottoir, cheminements piéton, stationnements) : 6 402 m²

Soit un total de 17 324 m² pour l'opération.

Ainsi, l'imperméabilisation des sols de l'opération est inférieure à l'imperméabilisation maximale autorisée.

ARTICLE 2.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage).

La hauteur hors-tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

- 11 mètres au faîtage uniquement pour le lot 1 à caractère social et dont la construction en R+2 est autorisée sur le plan de masse (PA4 B) ;
- 8,50 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation dont l'édification en R+1 est autorisée sur le plan de masse (PA4 B) ;
- 5,00 mètres au faîtage pour les constructions dont l'édification en R+0 est imposée sur le plan de masse (PA4 B) ;
- 2,50 mètres au faîtage pour les constructions annexes (hors garage).

Le nombre de niveaux autorisé pour les constructions devra être conforme au plan masse (PA4 B – Plan de masse), puis défini au plan parcellaire de vente de lots.

ARTICLE 2.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. 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 avoisinant 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.
- Le recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable sont admis après examen approfondi du projet.

2. Formes :

Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions. Sont admises :

- Toiture traditionnelle : pourcentage de pente compris entre 30% et 33% respect des orientations des maisons mitoyennes ou environnantes, tuiles canal rouge.
- Toiture moderne : toits terrasses accessibles ou non, bois, sheds, toits végétalisés.

3. Matériaux :

a. Façades :

- Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et être traitées avec le même soin. Elles seront réalisées en crépis fins ou talochés.

b. Toitures :

Les toits en pente seront obligatoirement recouverts en tuiles canal rouge. Les faux matériaux de couverture sur les toitures (constructions ou annexes) sont interdits.

Une tolérance est accordée pour les débords de toiture et les casquettes se trouvant hors de la zone constructible autorisée, dans la limite de 50 cm maximum.

4. Couleurs :

La couleur des façades adoptera des teintes claires et devra être conforme au nuancier de la commune. Les teintes criardes sont interdites.

5. Clôtures :

Les murs de clôtures devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades. Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire. Les murs et murets pleins existants en pierre sèches ou enduits doivent être conservés. La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder :

- 1,60 mètre en bordure des voies publiques ou privées ;
- 1,80 mètre en limites séparatives.

6. Les cheminements d'eau :

Le cheminement de l'eau via les canaux existants ne sera pas remis en cause par les projets de construction. Le parcellaire de l'opération d'aménagement devra tenir compte du maillage des canaux et la place dédiée aux déplacements doux qui seraient susceptibles de suivre les dits canaux et agouilles.

7. Les enseignes :

Elles doivent être traitées avec un soin particulier et doivent être intégrées au bâtiment.

Les enseignes de type totems sont interdites, à l'exception des enseignes à usage de signalétique publique.

8. Antennes et paraboles :

Afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles portant atteinte à l'aspect extérieur, les opérations d'ensemble de plusieurs logements devront prévoir la pose d'antennes collectives pour assurer la distribution dans les logements des différents services de télécommunication.

Dans les logements individuels, elles devront être dissimulées dans les combles. En cas d'impossibilité technique les services de la mairie devront être consultés.

8. Energie renouvelable :

Dans un souci de préservation de l'environnement et de l'écologie, les acquéreurs auront la possibilité de prévoir sur leur lot, une cuve pour la récupération et le stockage des eaux de pluie. Ainsi, l'eau de pluie pourra être utilisée pour l'arrosage de plantes, potagers, etc.

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.

9. Equipements et accessoires de confort :

Les climatiseurs, pompe à chaleur, conduits de cheminée ou de poêle 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 caché de l'espace public.

10. Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos :

Ces derniers devront être réalisés en harmonie avec le trottoir mis en place par l'aménageur et seront traités de préférence par un béton balayé de couleur claire.

ARTICLE 2.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux constructions et installations sera assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

Ainsi et à l'exception du lot 1, pour les constructions à usage d'habitation individuel, chaque acquéreur doit réaliser sur l'emprise de son lot, deux places de stationnement non clos privatif d'une superficie minimale de 25m² permettant le stationnement de deux véhicules, sauf le lot 1 qui dispose d'un accès à titre indicatif, conformément au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) et au plan de composition (PA4 A – Plan de composition – Pièce n°3 PAPE), puis définies au plan de vente de lots. Chaque lot aura enfin, la possibilité de créer en plus des stationnements précisés ci-dessus, une ou plusieurs places de stationnement dans son volume bâti.

Le lot 1, réservé à la création de logements sociaux, se verra appliquer l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, il devra être réalisé au moins une place de stationnement par unité de logement. De plus, un emplacement réservé et accessible aux deux roues devra être aménagé sur l'emprise du lot.

ARTICLE 2.13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement seront agrémentées d'espèces et des variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue. Les espèces végétales locales seront préférées à toute autre espèce dite exotique.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour rappel, et conformément au plan de composition (PA 4 A Plan de composition – Pièce n°3 PAPE), les lots 1 à 14, seront grevé d'une servitude plantandi d'une largeur de 2,00 mètres.

L'aménageur réalisera les plantations sur les lots 2 à 14, dont les acquéreurs auront la charge d'entretenir par la suite. Cette haie sera constituée d'essences locales afin de constituer une coupure végétale.

ARTICLE 2.14 - Coefficient d'occupation du sol

Selon la loi ALUR, loi n°2014-366 du 24 Mars 2014, le COS a été supprimé. C'est à l'aménageur que revient le droit d'appliquer ou non une surface de plancher applicable au lotissement. Ainsi, la surface de plancher affectée à cette opération est de : 9 850,00 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 - Réunions 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 masse (PA 4 B – Plan de masse) ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

De même le retrait de construction par rapport à la limite périmétrique de l'opération prévu au plan de masse (PA 4 B – Plan de masse) ne s'applique pas lors de la réunion d'un lot à une parcelle mitoyenne. La limite de constructibilité sera alors déterminée conformément au règlement du PLU de la commune.

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 l'architecte conseil.

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.

Fait à Maureillas-Las-Illas,
le 22 Février 2021

Le lotisseur



Tableau des surfaces (à titre indicatif)
Lotissement « Las Feixes II »
Commune de MAUREILLAS LAS ILLAS

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE* (en m²)	EMPRISE AU SOL** (en m²)	SURFACE DE PLANCHER*** (en m²)
1	1139	675	1200
2	297	176	150
3	296	176	150
4	296	176	150
5	297	176	150
6	294	174	150
7	297	176	150
8	298	177	150
9	299	177	150
10	299	177	150
11	394	234	180
12	295	175	150
13	296	176	150
14	327	194	150
15	501	297	280
16	501	297	280
17	400	237	180
18	300	178	150
19	300	178	150
20	300	178	150
21	200	119	150
22	300	178	150
23	301	178	150
24	282	167	150
25	401	238	180
26	301	178	150
27	300	178	150
28	300	178	150
29	300	178	150
30	450	267	190
31	300	178	150
32	300	178	150
33	300	178	150
34	328	195	150
35	400	237	180
36	300	178	150
37	300	178	150
38	300	178	150
39	300	178	150
40	300	178	150
41	300	178	150
42	300	178	150
43	300	178	150
44	300	178	150
45	300	178	150

46	300	178	150
47	300	178	150
48	300	178	150
49	300	178	150
50	300	178	150
51	505	299	280
52	500	297	280
53	357	212	160
54	367	218	160
TOTAL LOTS	18 418,00 m²	10 922,00 m²	9 850,00 m²
VOIRIE	6 402,00 m²	6 402,00 m²	SANS OBJET
ESPACES VERTS (Surfaces non imperméabilisées)	2 523,00 m²	SANS OBJET	SANS OBJET
TOTAL	27 343,00 m²	17 324,00 m²	9 850,00 m²

(*) Les surfaces des lots sont données de façon approximative. Elles ne seront définitives qu'après bornage.

(**) Les surfaces d'emprise au sol sont données de façon approximative. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

(***) Les surfaces de plancher indiquées sont données de façon approximative. La surface de plancher sera gérée par l'aménageur. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.