

DÉPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

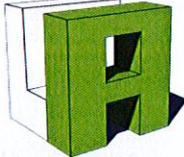
COMMUNE DE LAROQUE DES ALBERES

Lotissement

« LE 9 »



REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Maître d'ouvrage	
HECTARE S.A. 1 Boulevard Kennedy 66100 PERPIGNAN Tél : 04 68 47 67 88	 VU, POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE DU PERMIS D'AMENAGER N° 652917840021 19 FEV. 2019 EMMANUEL CRETIN-MAITENAZ SYLVAIN MOREAU Société Civile Professionnelle Christian NAUTE LE MAIRE.
Géomètre Expert	
SCP CRETIN-MAITENAZ MOREAU 102 Av. Alfred Kastler 66 100 PERPIGNAN Tél : 04 68 68 28 40	 19 FEV. 2019 EMMANUEL CRETIN-MAITENAZ SYLVAIN MOREAU Société Civile Professionnelle Christian NAUTE LE MAIRE.
Bureau d'études VRD	
RTI Immeuble Le Cristal 2 Bd Henri Poincaré 66 000 PERPIGNAN Tél : 04 68 66 57 72	 Roussillon Topo Ingenierie Christian NAUTE LE MAIRE.
Architecte	
L'ATELIER Pascal Maurel – Architecte DPLG 18 rue des Jasmins 66 470 SAINTE-MARIE-LA-MER Tel : 04 68 53 56 14	 L'ATELIER

PA10

Novembre 2018

**Règlement
Lotissement « LE 9 »
Commune de LAROQUE-DES-ALBERES**

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 de composition (PA4 A – Plan de composition) et au plan de masse (PA4 B – Plan de masse).

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 : Désignation des terrains lotis

L'ensemble du terrain loti se situe sur la commune de Laroque-des-Albères. La parcelle cadastrée a pour référence la section **AH n°70** ayant pour surface cadastrale totale **5 225 m²**.

La société HECTARE a la maîtrise foncière sur l'ensemble de ces terrains.

ARTICLE 1.3 - Division en lots et décomposition en tranches

Le lotissement prend le nom de : « **LE 9** » et sera composé de **9 lots** pour une capacité maximale de **9 logements**.

La ventilation foncière du projet aura les caractéristiques suivantes¹ :

VENTILATION FONCIERE DE L'OPERATION « LE 9 »	
SUPERFICIE TOTALE DES LOTS	4 418,00 m²
VOIRIE	734,58 m²
ESPACES VERTS	45,51 m²
Superficie totale de l'opération	5 198,09 m²

Le terrain est situé en zone UCa du P.L.U de la commune de Laroque-des-Albères.

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 suivant :

Le projet se situe en « *zone sismique 3* » qui correspond à un risque de sismicité modéré. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement, modifiés par les décrets n°210-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

- Conformément à la notice hydraulique jointe au permis d'aménager, l'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention à la parcelle, à la charge des acquéreurs. En compensation à l'imperméabilisation des sols, il sera nécessaire afin de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement de réaliser sur l'emprise du lot une rétention compensatoire.

L'hydraulicien nommé en vue d'assurer la réalisation d'une notice hydraulique des permis de construire est :

Thomas Charlet - Cieema

5 Traverse de Baixas

66 600 CASES DE PENE

Tel : 06.07.50.17.82 – Mail : cieema66@gmail.com

L'acquéreur devra contacter l'hydraulicien afin de fournir, dans le cadre du dossier d'instruction du permis de construire, une notice hydraulique. Tout permis de construire fera donc l'objet d'une validation par l'hydraulicien coordinateur, avant dépôt auprès de l'autorité compétente. Ainsi, le dépôt du Permis de Construire ne pourra se faire qu'avec le VISA de l'hydraulicien de la zone. La réalisation de cette

rétenion à la parcelle sera impérative pour l'obtention de la conformité de la construction du pétitionnaire.

Cette note hydraulique imposée aux futurs acquéreurs leur sera facturée au prix de 300€ HT.

Les piscines, les terrasses, accès au lot et allées non perméables ne sont pas intégrées dans le calcul de cette emprise.

- Lorsque les systèmes de rétenion à la parcelle des lots 2 à 6 seront à leur capacité maximale et uniquement à ce moment-là, les eaux pluviales de ces lots devront être rejetées vers le fossé situé à l'Est du projet de lotissement.
- Les lots 7 et 8 seront grevés d'une servitude aérienne d'une largeur de 2,00 mètres dû à la présence d'une ligne électrique aérienne, conformément indiquée au plan de composition (PA4 A – Plan de composition) et sur les plans et programme des travaux (PA8 – Plans et programme des travaux).

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

Ce lotissement situé en zone UCa du P.L.U en vigueur sur la commune de Laroque-des-Albères.

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS **(RAPPEL DU PLU EN VIGUEUR)**

Préambule

Il s'agit d'une zone existante récente à caractère résidentiel. Le secteur UCa correspond à une faible densité, situé le long de l'Avenue des Baléares, afin de préserver la principale entrée de village, l'urbanisation linéaire doit être évitée.

ARTICLE 2.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- Les terrains de campings ou de caravanning ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les carrières.

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

Non réglementé.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2.3 - Accès et Voirie

1. Accès

Les constructions seront desservies par la voie mis 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. Ils 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 – Programme des travaux), 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.
- La chaussée réalisée en sens unique aura un gabarit de 3,50 mètres.
- La voie de desserte comportera 5 places de stationnements. L'ensemble de ces stationnements seront situés à l'extérieur des parcelles.
- L'accès aux stationnements se fera par la voirie interne au lotissement, mise en place par l'aménageur.
- L'accès aux lots se fera par le biais de la voirie mise en place par l'aménageur. 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.
- L'éclairage public sera suffisant et en harmonie avec le type d'éclairage défini par la Commune.
- Conformément au programme des travaux (PA 8 – Plans et programme des travaux), un ouvrage de type tourne à gauche sera réalisé dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) en accord avec les services du Conseil Départemental et permettra de faciliter l'accès des véhicules à l'opération.

Les conditions ci-dessus citées seront conformes au programme des travaux (PA8 – Programme des travaux).

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 – Plans et Programme des travaux).

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 (PA8 – Plans et 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 (PA8 – Plans et Programme des travaux). L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront obligatoirement aménager sur l'emprise de leur parcelle un système de rétention à la parcelle, à la charge des acquéreurs, conformément à la notice hydraulique jointe au permis d'aménager. En compensation à l'imperméabilisation des sols, il sera nécessaire afin de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement de réaliser sur l'emprise du lot une rétention compensatoire.

L'hydraulicien nommé en vue d'assurer la réalisation d'une notice hydraulique des permis de construire est :

Thomas Charlet - Cieema

5 Traverse de Baixas

66 600 CASES DE PENE

Tel : 06.07.50.17.82 – Mail : cieema66@gmail.com

L'acquéreur devra contacter l'hydraulicien afin de fournir, dans le cadre du dossier d'instruction du permis de construire, une notice hydraulique. Tout permis de construire fera donc l'objet d'une validation par l'hydraulicien coordinateur, avant dépôt auprès de l'autorité compétente. Ainsi, le dépôt du Permis de Construire ne pourra se faire qu'avec le VISA de l'hydraulicien de la zone. La réalisation de cette

rétenion à la parcelle sera impérative pour l'obtention de la conformité de la construction du pétitionnaire.

Cette note hydraulique imposée aux futurs acquéreurs leur sera facturée au prix de 300€ HT.

Les piscines, les terrasses, accès au lot et allées non perméables ne sont pas intégrées dans le calcul de cette emprise.

Lorsque les systèmes de rétenion à la parcelle des lots 2 à 6 seront à leur capacité maximale et uniquement à ce moment-là, les eaux pluviales de ces lots devront être rejetées vers le fossé situé à l'Est du projet de lotissement.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou 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 – Plans et Programme des travaux).

5. Défense contre l'incendie :

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie seront prévus et positionnés à des endroits déterminés par le Service Départemental d'Incendie et de Secours ou le service ad hoc.

6. Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos :

Ces derniers devront être réalisés en harmonie avec le trottoir existant et seront traités de préférence par un béton balayé de couleur claire.

ARTICLE 2.5 - Caractéristiques des terrains (forme et superficie)

La division parcellaire est définie au plan de masse (PA4 B – Plan de masse).

La surface des lots est donnée à titre indicatif 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

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.

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques. Conformément au PLU de la commune de Laroque-des-Albères et au plan de masse (PA4 B – Plan de masse), les lots 1, 7, 8 et 9 devront respecter une implantation de leurs constructions à une distance minimale de 15,00 mètres des axes de la RD 50 et de la voie communautaire ex 618.

Au sein du lotissement, les lots devront respecter un retrait de 3,00 mètres par rapport à la voirie mise en place par l'aménageur.

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 de masse (PA4 B – Plan de masse) puis définies au plan parcellaire de vente de lots. L'implantation des constructions de l'ensemble des lots pourra se faire soit en limite séparative, soit en respectant un retrait de non aedificandi de 3,00 mètres par rapport à la limite séparative.

L'implantation du lot 8 devra respecter un retrait de 2,00 mètres par rapport à la limite séparative avec le lot 9.

En limite d'opération, l'intégralité des lots devront respecter un retrait de 4,00 mètres.

Les piscines seront implantées à 2,00 mètres minimum de toute limite séparative.

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

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 et jamais n'être inférieure à 4,00 mètres.

Cette distance est réduite de moitié, pour les constructions en vis-à-vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation (salle d'eau, escaliers, cuisine, etc.).

ARTICLE 2.9 - Emprise au sol des constructions

Au sein du PLU de la commune de Laroque-des-Albères, aucune réglementation d'emprise au sol n'est imposée pour la zone UCa.

ARTICLE 2.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser **8,00 mètres au faîtage** (point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) soit R+1 maximum.

Pour implantation en limite séparative, les constructions devront respecter, sur une largeur minimale de 3,00 mètres, une **hauteur hors-tout de 3,00 mètres**.

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

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions environnantes. Les constructions dont la conception reste dans l'esprit local de la commune seront privilégiées. Toutefois, les projets ne rentrant pas dans le cadre de cette disposition générale pourront être étudiés.

1. Toitures et couvertures : Les formes de toits seront simples. L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuiles canal rouge.

Le pourcentage de la pente doit être de 27 à 33%. Les toitures-terrasses sont admises dans la limite de 30% de l'ensemble des toitures.

2. Façades : Les enduits devront être réalisés à partir de matériaux et produits traditionnels. La couleur des façades sera choisie dans le nuancier déposé en Mairie.

3. Terrasses, balcons et loggias : Les terrasses et loggias doivent être intégrées dans le volume du bâtiment.

4. Ouvertures et menuiseries : Les ouvertures à tendance verticale seront privilégiées.

5. Clôtures : Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1,60 mètre. En cas de mur de soubassement, sa hauteur maximum est fixée à 0,60 mètre. Ce mur sera maçonné et enduit pour être en harmonie avec les façades, il pourra également être surmonté d'une grille ou d'un grillage et être éventuellement doublé d'une haie vive.

Les clôtures sur limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.

6. Boîte aux lettres : Elles devront être encastrées dans le mur qui la supporte. Elles ne doivent pas être installées en saillie.

7. Conduits de ventilation : Les conduits de ventilation et de cheminées en applique sur les façades sont interdits.

8. Energies renouvelables : Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions.

9. Divers : Toute pose de climatiseurs ne pourra en aucun cas être visible depuis le domaine public. Ils doivent être posés sur les façades arrière et en cas d'impossibilité technique, il sera possible de recourir à une pose en toiture ou dissimuler derrière un claustra en façade sur voie.

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

Pour les constructions destinées à l'habitation : une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Chaque acquéreur devra aménager sur l'emprise de son lot, un emplacement privatif non clos d'une superficie minimale de 25m² permettant le stationnement de deux véhicules.

Au sein du lotissement, il sera prévu 5 places de stationnements visiteurs.

ARTICLE 2.13 - Espaces libres et plantations

Chaque lot devra respecter un minimum de 50% de surface en pleine terre.

L'aménageur prévoit que les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement seront agrémentées de plantations d'essences locales.

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

Le choix des essences végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

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 : 980,00 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 (PA4 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 (PA4 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 Perpignan,
Le 15 Novembre 2018**

Le lotisseur



Tableau des surfaces (à titre indicatif)
Lotissement « LE 9 »
Commune de LAROQUE DES ALBERES

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE* (en m²)	SURFACE DE PLANCHER ** (en m²)	SURFACE EN PLEINE TERRE (50% MINIMUM) *** (en m²)
1	502	115 **	251***
2	700	130 **	350***
3	410	90 **	205***
4	400	90 **	200***
5	400	90 **	200***
6	511	120 **	255***
7	497	115 **	248***
8	500	115 **	250***
9	498	115 **	249***
TOTAL LOTS	4 418,00 m²	980,00 m²	2 208,00 m²
VOIRIE	734,58 m²	SANS OBJET	SANS OBJET
ESPACES VERTS	45,51 m²	SANS OBJET	SANS OBJET
TOTAL	5 198,09 m²	980,00 m²	2 208,00 m²

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

(**) La surface de plancher est donnée à titre indicative. Elle sera gérée et ventilée discrétionnairement par l'aménageur. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

(***) La surface d'espace en pleine terre des lots est donnée à titre indicative. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.