

COMMUNE DE MONTNER

RECTIFICATIF

14 DEC. 2020

**Permis d'Aménager
« Les Oliviers »**

PA10. REGLEMENT

Accordé

Vu pour être annexé
à l'arrêté N° 66118

en date du

Le Maire

18 DEC. 2020



DOSSIER : 4804

**S.E.L.A.R.L Géomètre Expert GPO
Florence COSTE-Noémie VANETTI**

Zone Artisanale CAMP LLARG

66130 ILLE SUR TET

Tel: 04 68 84 18 73

Fax : 04 68 84 87 86

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1 . OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT
- 2 . SERVITUDES
- 3 . DESIGNATION DE LA PROPRIETE BATIE
- 4 . PARTI DE DIVISION ADOPTE
- 5 . ADHESION AUX PRESENTES

TITRE 2 – REGLES DE L'URBANISME

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

- 1 . TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS
- 2 . TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

SECTION II

CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

- 3 . ACCES ET VOIRIE
- 4 . DESSERTE PAR LES RESEAUX
- 5 . CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
- 6 . IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES
- 7 . IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- 8 . IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE
- 9 . EMPRISE AU SOL
- 10 . HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS
- 11 . ASPECT EXTERIEUR
- 12 . STATIONNEMENT DES VEHICULES
- 13 . ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14 . PISCINES
- 15 . SURFACE DE PLANCHER

TITRE 3 - MODIFICATIONS

- 1 . DIVISION PARCELLAIRE
- 2 . MODIFICATION PARCELLAIRE
- 3 . SUBDIVISION D'UN ILOT
- 4 . REGROUPEMENT DE LOTS

REGLEMENT

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1. OBJET ET OPPOSABILITE 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 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.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de revente ou locations successives.

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

2. SERVITUDES

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. Notamment la présence de drainage ancien, de souches d'arbres et la présence de coffrets (Basse tension, France telecom et eau potable) ne leur appartenant pas dans les murs de clôture. Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le lotisseur ne pourra en être tenu pour responsable, ni le Géomètre Expert du lotissement.

- ❖ Servitude de voirie et réseaux divers, mobilier urbain... existantes ou à créer, pouvant éventuellement être intégrés dans les murs de clôtures (notamment les candélabres).
- ❖ Les arbres situés dans le domaine public à moins de 2m des clôtures privatives des lots, ainsi que tous les autres sont à respecter.
- ❖ La Voirie interne du lotissement permettra de maintenir la desserte des propriétés avoisinantes et desservies par le chemin existant avant travaux.

3. DESIGNATION DE LA PROPRIETE BATIE

Le terrain loti est cadastré au plan de la commune de MONTNER:

Lieu dit : " Lo Cazot"

Section Z, parcelles n° 220,225, 253 à 256, 257p, 258, 1046, 1047p, 1048, 1049 et 1073

Accordé

Vu pour être annexé
à l'arrêté N° 66118

en date du

Le Maire

4. PARTIE DE DIVISION ADOPTE

Le lotissement est prévu en une seule tranche et est composé de 38 lots constructibles.

Le lot 38 est réservé à l'édification de logements sociaux.

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition PA4 se décomposent de la manière suivante :

- | | |
|---|------------------------------------|
| a) Espaces communs : Voirie, trottoirs et piétons : | 8 953 m ² environ |
| b) Terrains privés : | 21316 m ² environ |
| Superficie totale du lotissement : | 30269 m² environ |

Le lotisseur précisera dans une attestation la surface de plancher affectée à chaque lot.

18 DEC. 2020



5. ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'adhésion aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

TITRE 2 – REGLES D'URBANISME

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

1. TYPE D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes celles non liées à un lotissement réservé à des habitations et à des activités libérales.

2. TYPE D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Le lotissement est exclusivement réservé à des habitations et à des activités libérales.

Le lot 38 est un macro lot qui pourra accueillir plusieurs constructions ou faire l'objet d'un permis de construire valant division.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

3. ACCES ET VOIRIE

Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot telles qu'elles sont fixées au plan de vente du lot qui sera joint à toute demande d'autorisation de construire. L'accès de chaque lot devra figurer de manière précise sur les documents graphiques joints à la demande de permis de construire.

4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions devront obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux (PA8).

5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition PA4, zones qui seront précisées et deviendront définitives sur le plan de bornage dressé après travaux.

Cette distance minimale est ramenée à 2 mètres pour les piscines dont la hauteur est inférieure à 80 cm par rapport au terrain naturel. Au-delà de cette hauteur, elles devront se trouver à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Les débords de toiture sont autorisés au-delà de la zone d'implantation définie au plan de masse PA4 en alignement sur rue dans la limite de 60cm.

7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition PA4, zones qui seront précisées et deviendront définitives sur le plan de bornage dressé après travaux.

L'implantation des constructions doit respecter un prospect $L \geq H/2$ avec minimum 4.00 mètres (où H est la hauteur de la construction).

Cette distance minimale est ramenée à 2 mètres pour les piscines dont la hauteur est inférieure à 80 cm par rapport au terrain naturel. Au-delà de cette hauteur, elles devront se trouver à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Les annexes devront faire l'objet d'un traitement architectural identique (volumes, façades, matériaux, couleurs identiques) ou en harmonie avec la construction principale. Elles auront une couverture en tuiles de couleur rouge. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

Les débords de toiture sont autorisés au-delà de la zone d'implantation définie au plan de masse PA4 dans la limite de 60cm.

8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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 inférieure à 4 mètres.

9. EMPRISE AU SOL

40% de la surface de la parcelle pour les logements individuels.

60% de la surface de la parcelle pour les logements collectifs ou individuels groupés.

L'ensemble des surfaces imperméabilisées devra être mentionné dans les permis de construire.

10. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,50 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics).

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

11. ASPECT EXTERIEUR

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 avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

1. Formes

Toiture

Pourcentage de la pente : de 30 à 33%

Orientation de la pente : Perpendiculaire à la voie.

Les toitures-terrasses même partielles et tout autre type de terrasses inaccessibles sont interdites.

Les toitures à une seule pente sont interdites.

Ouvertures

Accordé
Vu pour être annexé
à l'arrêté N° 6611820
en date du 10 DEC 2020
Le Maire



Tendance : Verticale

2. Matériaux

a. de façade

Maçonnerie apparente : les joints seront réalisés à « pierre vue », c'est à dire enduits sans délimitation précise, sans saillie ni retrait par rapport à l'aplomb extérieur des pierres. Ils seront réalisés à la chaux blanche additionnée de sable de carrière.

Enduits : Ils seront réalisés de préférence traditionnellement à base de chaux aérienne ou hydraulique, sous forme de chaux grasse, talochés et lissés fin. Le badigeon à la chaux naturelle constitue une solution traditionnelle conseillée.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ne peuvent rester à nu lorsque le matériau doit être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'utilisation de matériaux innovants liés à une démarche de qualité environnementale ou de performance énergétique avérées de la construction, est autorisée dans la mesure où l'aspect extérieur ne porte pas atteinte à l'intérêt paysager du site.

b.de toiture

Tuiles canal rouge ou similaire de couleur terre cuite, à l'exception d'éléments producteurs d'énergies renouvelables.

c.de fermetures

Bois ou tout matériau s'intégrant au site. Une seule couleur par bâtiment.

3. Couleurs

Les couleurs seront choisies dans le nuancier déposé en Mairie.

Les couleurs recommandées sur les façades seront les couleurs de la chaux naturelle avec sable de pays :

- Ocre jaune rompu,
- Terre de sienne brûlée,
- - Terre de sienne,
- - Terre d'ombre.

Les enduits de couleur blanche sont interdits.

4. Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordures des voies publiques ou privées ne peut excéder 1.30 mètres et sur les limites séparatives, 1.80 mètres. Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0.80 mètres au dessus du sol.

Les murs pleins, autres que ceux servant à la construction d'un mur bahut cité ci-dessus, sont interdits.

La clôture sera de couleur gris anthracite.

Le mur bahut sera couleur « ton pierre ».

Sur les limites donnant sur la voirie la clôture sera composée d'un mur bahut de 80cm de haut et d'un grillage de 50 cl de haut de couleur gris anthracite.

Le plan des clôtures sera joint au dépôt du permis de construire.

Une caution sera demandé par le lotisseur pour garantir la conformité de ces travaux.

5. Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade, quel que soit le côté où le système de climatisation est installé.

Les climatiseurs ne peuvent être installés sur la façade principale de l'habitation donnant sur la voie publique.

6. Enseignes

Elles doivent être intégrées aux volumes architecturaux.

7. Antennes

Il est conseillé qu'elles ne dépassent pas le faîtage de la construction.

Pour des opérations autres que du logement individuel, elles doivent être collectives.

8. Portails et portillons

Dans le cas d'un portail ouvrant sur les voies, les accès automobiles devront se situer en retrait de la voie, d'une distance égale à la largeur d'un pan du portail concerné, afin que ce dernier n'obstrue pas la voie lorsqu'il est ouvert. En absence de portail ou en présence d'un portail coulissant ou en cas de portail ouvrant sur le domaine privé, cette règle ne s'applique pas.

9. Abris de jardin

Les abris de jardins sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement avec la construction principale.

10. 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 10 du présent règlement. Dans les secteurs soumis à la servitude AC1, l'installation est conditionnée par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

Chaque lot devra prévoir un emplacement privatif non clos permettant le stationnement de 2 véhicules. Les dimensions seront soit de 5m par 5m soit de 4 m par 10m.

Les limites entre les espaces privatifs non clos des lots 10 et 11, 4 et 6, 15 et 17 et 33 et 35 ne devront pas être matérialisées. Pour laisser libre un espace de 8m par 10m permettant le stationnement de 4 véhicules.

Pour l'habitat individuel :

Il devra être créé 2 places de stationnement par logement.

Pour les activités libérales :

Il devra être créé minimum 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Accordé
Vu pour être annexé
à l'arrêté N° 66118
en date du 18 DEC. 2020
Le Maire

13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences utilisées pour les plantations seront des essences adaptées aux conditions de sol et de climat ainsi qu'au cadre environnant.

Il devra être planté deux arbres par parcelle, ces arbres devront être présents pour la demande de conformité des permis de construire.

18 DEC. 2020



Végétation proposée pour exemple :

Arbres de tige conifères : Pins parasol, pins d'Alep,

Feuillus : Chênes verts, micocouliers de Provence, tilleuls, muriers blancs ou « à papier », frênes,

Fruitiers : Citronniers, orangers, pruniers, abricotiers, cerisiers, pêchers,

Arbustes : Mimosas, lauriers roses, acacias jaunes, genets d'Espagne, tamaris, Teucrium, abelia, phlomis,

14. PISCINES

L'alimentation de piscine devra être conforme aux règles en vigueur :

- AEP, une disconnexion avec le réseau est obligatoire ;

- EU, seul les rejets de lavage du filtre sont autorisés dans ce réseau ;

- EP, la vidange d'une piscine n'est autorisée dans ce réseau qu'après établissement d'une convention tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire de réseau et Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

16. SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher autorisée par lot sera répartie et fixée par le lotisseur. Elle devra obligatoirement être mentionnée sur l'acte de vente et l'attestation de surface de plancher sera obligatoirement jointe à la demande d'autorisation de construire.

La surface de plancher globale du lotissement est de 9900 m².

TITRE 3 - MODIFICATIONS

1. DIVISION PARCELLAIRE

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement est définie au plan de composition, joint au dossier d'arrêté de lotir.

2. MODIFICATION PARCELLAIRE

Les superficies indiquées dans le tableau des surfaces sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux. Toutefois le lotisseur s'engage à vendre les lots après bornage.

3. SUBDIVISION D'UN LOT

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin, d'un permis de construire valant division ou d'un règlement de propriété.

Pour des îlots pouvant comporter deux logements, mentionnés dans le tableau récapitulatif, la division cadastrale ne sera autorisée qu'après obtention d'un permis de construire valant division sur l'emprise de l'îlot concerné et ce conformément à l'article R-431-24 du code de l'urbanisme.

(Art. R-431-24. Créé par le Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 – art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007. Modifié par le Décret n° 2007-817 du 11 mai 2007-art. 3 () JORF 12 mai 2007. Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division...)

4. REGROUPEMENT DE LOTS

le regroupement de plusieurs lots est possible. Dans ce cas il n'y aura pas de prospect à respecter entre les 2 lots réunis.

LE LOTISSEUR

Fait à Perpignan

S.N.C OPALE
AMENAGEUR FONCIER
11 rue des Palmiers - 66240 ST-ESTEVE
Tél. : 04.68.92.40.11
Sifrat : 800 710 303 00028

H. TRIPIAUX

le 7 Décembre 2020

Accordé

Vu pour être annexé
à l'arrêté N° 66118 *20/12/20*
en date du Le Maire

18 DEC. 2020



TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

N° DU LOT	SUPERFICIE APPROXIMATIVE (en m²)	CES
1	622	249
2	710	284
3	503	201
4	673	269
5	400	160
6	563	225
7	733	293
8	527	211
9	616	246
10	672	269
11	612	245
12	624	250
13	600	240
14	850	340
15	540	216
16	445	178
17	555	222
18	418	167
19	615	246
20	617	247
21	410	164
22	508	203
23	601	240
24	520	208
25	418	167
26	381	152
27	447	179
28	539	216
29	364	146
30	441	176
31	556	222
32	458	183
33	591	236
34	418	167
35	617	247
36	477	191
37	614	246
38	1061	637
TOTAL	21316	8739