

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES -ORIENTALES

COMMUNE DE PRADES

Lotissement

«Les Patios Catalans»

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Maître d'Ouvrage

SNC OPALE
11, Rue des Potiers
66 240 Saint Estève

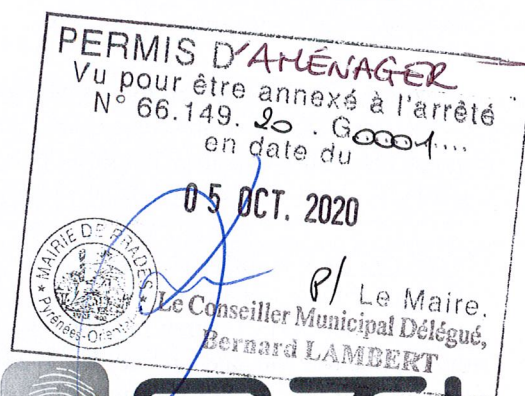
Bureau d'études

SAS Roussillon Topo Ingénierie –
Immeuble Le Cristal
2, Bd Henri Poincaré
66 000 Perpignan

PA 10

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONFLENT-CANIGÓ
Pièces complémentaires

Reçues le 11 JUIN 2020



RTI

Roussillon Topo Ingenierie

MARS 2020
Ind A Mai 2020

Règlement
Lotissement « Les Patios Catalans »
Commune de PRADES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 : Objet et champ d'application du règlement

Conformément à l'article L.442.9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du document d'urbanisme (PLU) en vigueur s'appliquera aux termes des 10 ans, à moins qu'une majorité qualifiée de co-lotis demande à la commune, avant la date d'échéance, le maintien du règlement du lotissement.

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 composition (plan n°4, 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 : Désignation du terrain loti

Parcelles cadastrées sous la section AX n° 123 et 216 pour une surface de 7 341 m², au lieu-dit : « LA RIBERETTA ».

	SECTION	N° de PARCELLE	SURFACE
Unité Foncière d'origine	AX	123 et 216p	7 341 m ²

ARTICLE 1.3 - Division en lots et décomposition en tranches

Le lotissement prend le nom de : Lotissement « **Les Patios Catalans** ». Il est composé de **10 lots**. Sur lesquels les professions libérales et les activités de services sont autorisées.

Il n'est pas prévu de décomposition en tranches.

ARTICLE 1.4 – DOMANIALITE DE L'OPERATION

La domanialité de l'opération est prévue comme suit :

La surface des parties communes sera d'environ 1 686 m². Elle sera composée d'une part par la voirie interne pour une surface prévue de 1 244 m² et d'autre part pour les espaces verts et le bassin de rétention pour une surface prévue de 442 m².

- La surface dédiées aux parties privatives sera de 5 655 m² et sera constituées de lots de terrains à bâtir

Tableau des surfaces approximatives
(Données à titre indicatif)

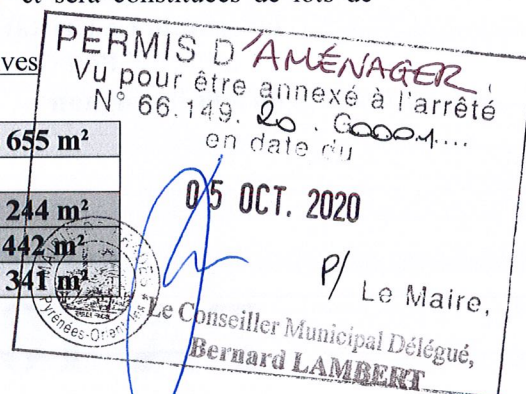
Superficie des parties privatives	5 655 m ²
Superficie des parties communes :	
Superficie de la voirie	1 244 m ²
Superficie des espaces verts et bassin	442 m ²
Superficie totale de l'opération	7 341 m ²

ARTICLE 1.5 – ETAT DES SERVITUDES

1 / Servitudes générales :

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

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONFLENT-ONIGO
Pièces complémentaires
Reçues le 11 JUN 2020



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 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 constructions nouvelles à usage d'habitation devront respecter les normes d'isolation phonique des secteurs de nuisances sonores, en vertu de l'arrêté préfectoral du 27/11/1998.

La servitude AC1 : Relative à la protection des monuments historiques classés ou inscrits, elle instaure un périmètre de protection de 500 mètres autour de la tour des remparts (classée). D'après les articles L.612-31 et L.612-32 du Code du patrimoine, les projets de travaux situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit sont soumis à autorisation préalable de l'autorité administrative compétente délivrée sur avis de l'architecte des bâtiments de France. Cette autorisation préalable est obligatoire pour les travaux portant sur un immeuble visible du monument protégé ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres. Ainsi, chaque permis de construire du présent lotissement devra être visé par l'Architecte des bâtiments de France.

2/ Servitude relative aux chemins de fer T1 :

Pour les lots 3 à 12, les permis de construire devront être soumis à la consultation de la SNCF.

Les Construction devront être soumis aux références réglementaires sur la protection acoustique aux constructeurs : Le respect de la circulaire UHC/QC ¼ N° 2000-5 du 28 janvier 2000 ainsi que les décrets et arrêtés auxquels elle fait référence imposant des mesures de protection acoustique aux constructeurs de bâtiments en fonction des infrastructures de transport terrestre existantes ou prévues. Notamment, il sera nécessaire de respecter l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit en application du décret N° 95-21 du 9 janvier 1995 pour les zones ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement.

Aucun accès ne pourra être fait sur la voie ferrée. Les riverains de la voie ferrée doivent recevoir les eaux naturelles (pluviales, sources ou d'infiltration), ils ne doivent pas entreprendre qui serait de nature à gêner leur libre écoulement ou à provoquer leur refoulement dans les emprises ferroviaires.

Aucune plantation d'arbres à haute tige ne peut être faite à moins de 6m de la limite légale du chemin de fer. Toutefois, cette distance peut être ramenée à 2m par autorisation préfectorale. La limite légale est soit en pied de talus, soit en haut de berge côté parcelle lorsque 'un fossé est présent ou encore à 1.50m du bord des rails lorsque la voie n'est pas en remblais.

Aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2m de la limite légale du chemin de fer.

Les propriétaires riverains de la voie ferrée, auront interdiction d'établir des dépôts de pierres ou objets non inflammables pouvant être projetés sur les voies à moins de 5m. Les dépôts effectués le long des remblais sont autorisés lorsque la hauteur du dépôt est inférieure à celle du remblai.

Les propriétaires riverains de la voie ferrée, auront interdiction d'établir des dépôts de matières inflammables et des couvertures en chaume à moins de 20 mètres d'un chemin de fer.

3 / Servitudes de cône de vue (Lot 13) :

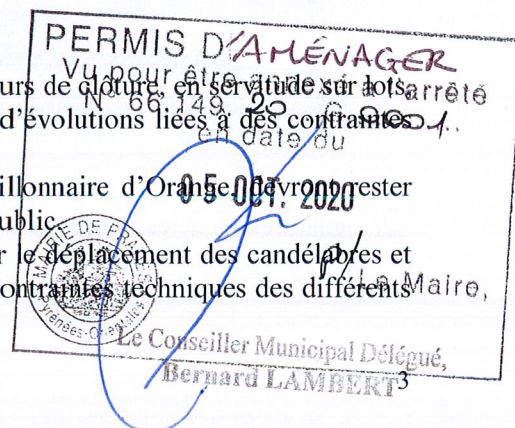
Une partie du lot 13 est situé dans une servitude de vue résultant du partage du 26 septembre 1942. Ce lot est donc grevé d'une servitude non aedificandi conformément aux possibilités de construction prévu au plan de composition de l'opération (Cf. PA4).

4 / Servitudes particulières créées pour les besoins de 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 Eclairage Public sous réserves d'évolutions liées à des contraintes techniques.

Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire d'Oran doivent 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.



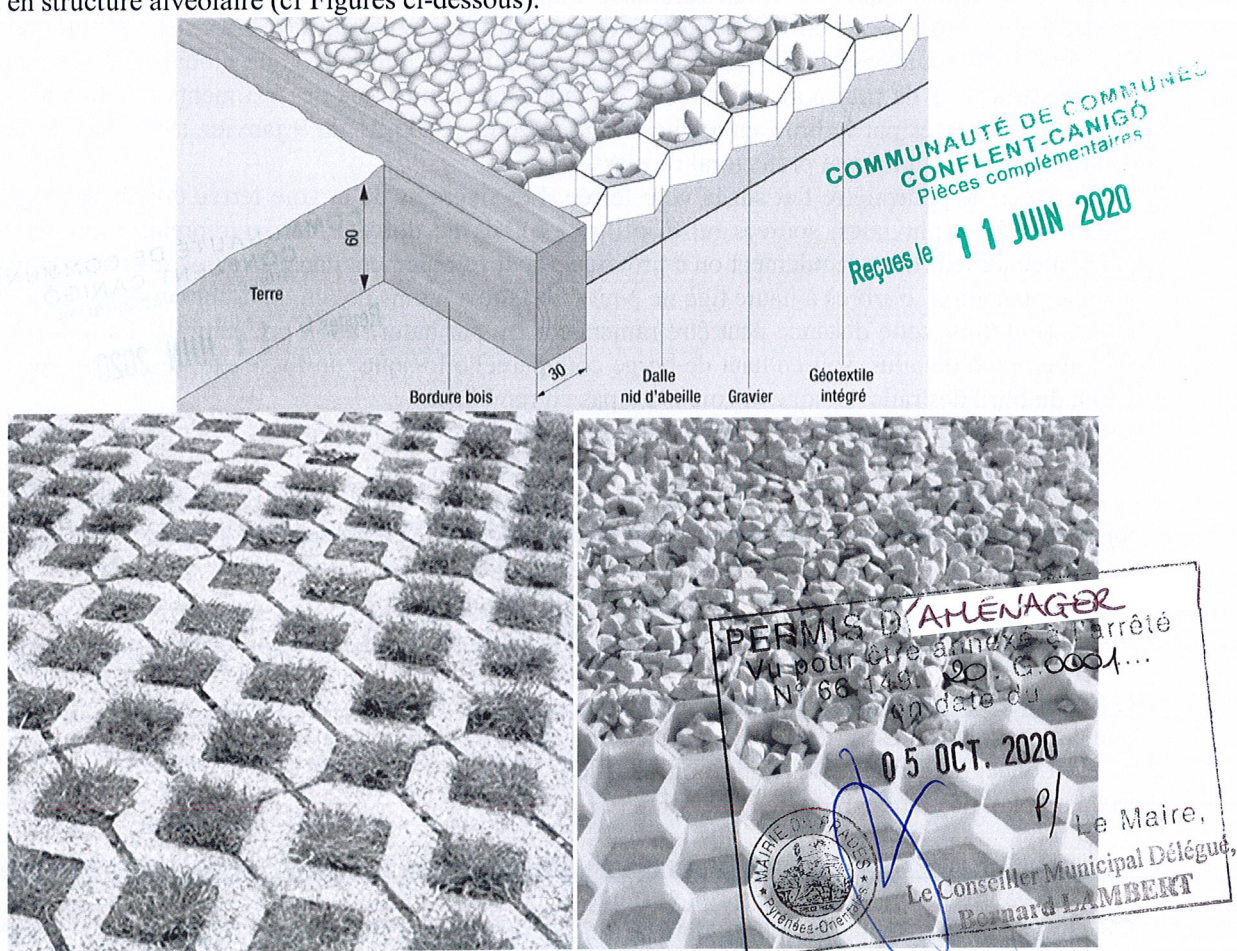
Une servitude de réseau et d'entretien de 1.00m sera créée dans les lots 4 à 19 pour le réseau d'arrosage, les acquéreurs de lot pourront puiser dans une cheminée munie d'une décantation positionnée dans chaque lot.

Les lots 4 et 5 subiront une servitude non close de 0.75m chacun pour permettre aux ayants droit de manipuler et d'entretenir le regard de répartition situé en mitoyenneté des deux parcelles. Les acquéreurs de lots devront clôturer leur parcelle à 0.75m de la mitoyenneté entre les lots 4 et 5 laissant ainsi un passage de 1.50 m (ce passage sera revêtu d'un enrobé ou d'un stabilisé), l'entretien sera à la charge du propriétaire.

Les constructions sur les lots 1 à 4 subiront une servitude Non Altius Tollendi, conformément au plan de composition, ils devront être en rez de chaussée avec une hauteur maximale par rapport au terrain naturel à 5.10 m.

Chaque propriétaire de lot sera soumis à une redevance syndicale annuelle conformément aux articles 1 et 3 des statuts de l'ASA, même si ils ne sont pas alimentés par le canal. 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 (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 engagée lors d'éventuels débordements dus à de fortes pluies.

Chaque lot devra avoir une surface imperméabilisée maximale de 100 m² (comprenant l'emprise des toitures, des terrasses, des annexes et des marges de piscines, mais hors piscine, débord de toiture et marches) pour les 5 lots en deux faces et 130 m² (comprenant l'emprise des toitures, des terrasses, des annexes et des marges de piscines, mais hors piscine, débord de toiture et marches) pour les 14 lots en trois et quatre faces, les accès devront être perméables soit en béton poreux soit en enrobés drainants soit en structure alvéolaire (cf Figures ci-dessous).



ARTICLE 1.6 - 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.

TITRE II - REGLES D'URBANISME

PREAMBULE

Ce lotissement est réservé aux constructions à vocation d'accueil d'habitat, de services, et de professions libérale pour toutes les parcelles.

CARACTERE DE LA ZONE

Le terrain est situé pour partie en zone UC du P.L.U de la commune de PRADES. Il s'agit d'une zone de bâti continu ou discontinu, à majorité résidentielle où les équipements, les activités de services, d'artisanat ou de commerces sont le complément logique. La trame urbaine est plutôt régulière et ordonnée.

Le terrain est également situé pour partie en zone UF du P.L.U de la commune de PRADES. Cette zone n'ouvre aucun droit à bâtir. L'usage fait à cette zone pour l'opération se borne ainsi à la réalisation d'espaces verts, de stationnement et de jardin.

Ces deux zones sont ventilées comme suit :

Ventilation des zones de l'opération :	
Superficie en zone UC	6 995 m²
Superficie en zone UF	346 m²
Superficie totale de l'opération	7 341 m²

RAPPEL

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS :

L'édification de clôture est soumise à déclaration.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONFLENT-CANIGÓ
Pièces complémentaires

Reçues le **11 JUIN 2020**

ARTICLE 2.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2.

ARTICLE 2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront respecter les normes d'isolation phonique des secteurs de nuisances sonores, en vertu de l'arrêté préfectoral du 27/11/1998.

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

3/ 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.
- qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs, pollutions et autres nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel du voisinage.

4/ Les parcs, aires de jeux ou terrains de sport, sous réserve qu'ils n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

5/ Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

6/ Les annexes sont autorisées sous réserve d'avoir une superficie inférieure à 15m² et de respecter les articles suivants.

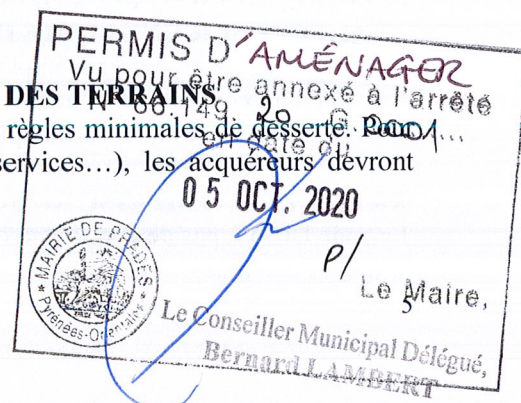
7/ Les piscines sont autorisées sous réserve de respecter les articles suivants du règlement du lotissement.

8/ Les professions libérales et les activités de services sont autorisées.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2.3- CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Pour les constructions à destination autre que l'habitation (bureaux services...), les acquéreurs devront respecter l'article 2.11 en matière de stationnement.



ARTICLE 2.4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1/ Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable réalisé par l'aménageur.

2/ Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement réalisé par l'aménageur.

b) Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire, soumises à un pré-traitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation de la commune.

3/ Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public réalisé par l'aménageur.

4/ Réseau divers :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations peuvent toutefois être admises après avis de services compétents.

ARTICLE 2.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des zones constructibles doit strictement respecter le plan de composition n°4 (PA04).

Les constructions devront ainsi être édifiées : en arrière de l'alignement des voies publiques, à une distance conforme au plan composition n°4 (PA04).

Les piscines doivent être implantées à deux mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les débords de toitures ainsi que les marches d'accès à l'habitation, peuvent dépasser de la limite constructible indiquée sur le plan de composition puis sur le plan de vente, sans pouvoir dépasser 0.60m en dehors de cette zone.

ARTICLE 2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des zones constructibles doit strictement respecter le plan de composition n°4 (PA04). Les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan composition n°4 (PA04) du lotissement puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

En outre, **si les constructions ne sont pas positionnées en mitoyenneté**, la distance (L) horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche doit être au moins égal à la moitié de la différence de d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. ($L \geq H/2$).

Les annexes pourront être implantées en limite séparative et constitueront la seule dérogation aux zones d'implantation figurant au plan composition n°4 (PA04) du lotissement puis définies au plan parcellaire de vente de lots, à condition :

- De ne pas dépasser 3.00m de hauteur hors tout.
- De ne pas dépasser 6.00m de longueur sur la limite séparative.
- D'avoir une pente vers l'intérieur de la parcelle
- De ne pas excéder 15m² pour les annexes.
- De ne pas servir d'habitation.

Les piscines devront être positionnées à 2.00 m minimum des limites séparatives.

Les débords de toitures ainsi que les marches d'accès à l'habitation, peuvent dépasser de la limite constructible indiquée sur le plan de composition puis sur le plan de vente, sans pouvoir dépasser 0.60m en dehors de cette zone.

ARTICLE 2.7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres ou bien en limite de propriété. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

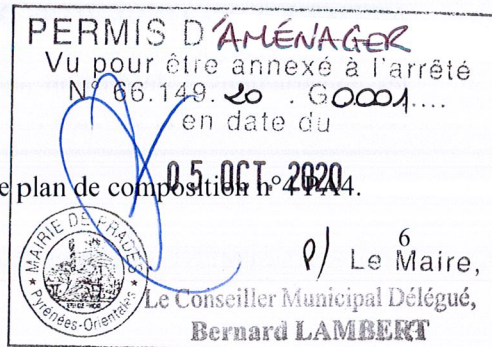
ARTICLE 2.8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La zone UC n'a pas de coefficient d'emprise au sol réglementé.

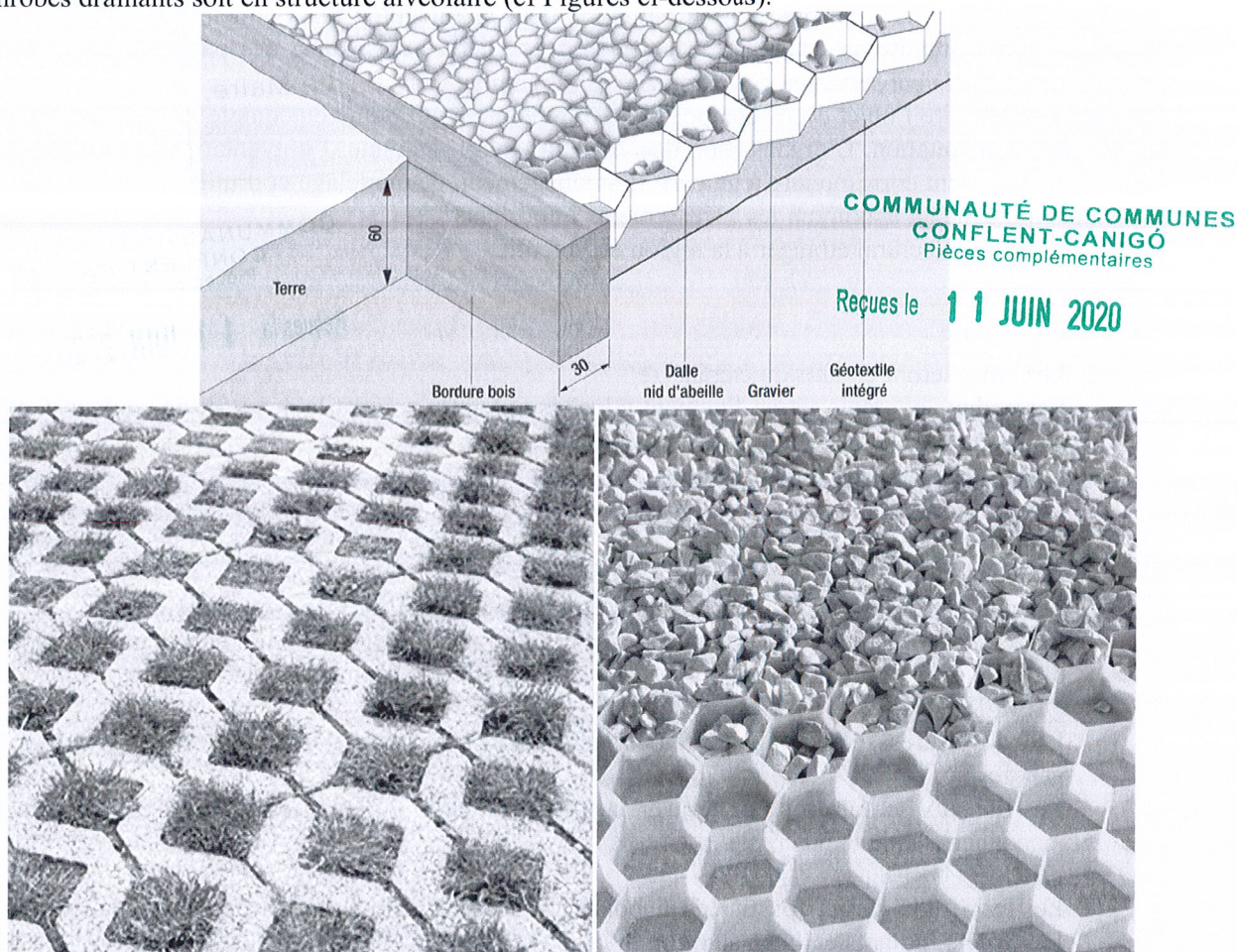
L'implantation des zones constructibles doit strictement respecter le plan de composition n°4 (PA04).

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONFLENT-CANIGÓ
Pièces complémentaires

Reçues le 11 JUN 2020



Chaque lot devra avoir une surface imperméabilisée maximale de 100 m² (hors piscine, mais terrasse comprise) pour les 5 lots en deux faces et 130 m² (hors piscine, mais terrasse comprise) pour les 14 lots en trois et quatre faces. Tous les accès devront être perméables soit en béton poreux soit en enrobés drainants soit en structure alvéolaire (cf Figures ci-dessous).



Toutefois, si les acquéreurs souhaitent augmenter la surface imperméabilisée de leurs parcelles, ils pourront le faire en prévoyant dans leurs permis de construire ; une rétention à la parcelle (par la réalisation d'un puits secs, de toiture terrasse, de bassin de rétention ou autres...) à raison d'un mètre cube de rétention pour 10 m² de surface imperméabilisée supplémentaire.

ARTICLE 2.9 - HAUTEUR MAXIMALE 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. Une adaptation mineure peut être admise dans des cas de pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

2/ Hauteur relative :

Sans objet

3/ Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,50 mètres. La hauteur des constructions implantées sur les lots 1 à 4 ne devra pas dépasser 5.10m par rapport au terrain naturel.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3.00 mètres.

4/ Restriction de hauteur :

La hauteur des constructions implantées sur les lots 1 à 4 ne devra pas dépasser 5.10m par rapport au terrain naturel.



ARTICLE 2.10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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 avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet 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.

Tout pastiche architectural étranger à la région est interdit.

2/ Solutions de base :

a. FACADES :

Les murs seront enduits ou crépis.

Les enduits et crépis seront finement talochés et teintés suivant le nuancier de couleur déposé en mairie. Les annexes pourront être en bois.

b. TOITURES ET LES TERRASSES :

Les toitures ont une pente comprise entre 28 et 33%. Elles seront en tuiles canal rouges.

Les toitures terrasse inaccessibles sont autorisées dans le cadre d'un projet présentant un caractère architectural contemporain original.

Les pentes des toitures des annexes doit être tournée vers l'intérieur des parcelles.

Les châssis des verrières et vérandas auront une pente proche de celle de la toiture et seront, de préférence, en bois peint.

c. OUVERTURES :

Les ouvertures seront obligatoirement plus hautes que larges, sauf pour les ouvertures de garage.

Les linteaux seront droits ou arqués, en pierre de taille ou en cayroux apparents ou bien en maçonnerie enduite ou crépie.

d. FERMETURES :

Les fermetures seront constituées de bois peint à lames verticales larges ou à panneaux.

Les volets roulants en bois, aluminium ou PVC seront sous caisson encastré dans le linteau et de couleur s'harmonisant avec les façades.

e. CLOTURES :

Les clôtures sur voie ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre, elles pourront être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 1.30m maximum surmonté d'un grillage d'une hauteur de 0.50m (en panneaux rigides anthracite à claire voie). Au droit des coffrets et des éléments techniques (boîtes aux lettres ...), par souci d'esthétisme, le mur bahut pourra avoir une hauteur supérieure à 1.30m.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre. Elles pourront être en mur maçonné.

En front de rue, les clôtures (hors mur bahut) devront être en panneaux rigides anthracite à claire voie, pour les clôtures mitoyennes, la nature et la couleur des clôtures devront s'harmoniser avec les façades.

Les clôtures situées à l'arrière des lots 3 à 13 ne pourront excéder 1.80m.

f. ENERGIES RENOUVELABLES :

En cas d'installation d'énergie renouvelable (principe actif ou passif), des conditions différentes peuvent être admises pour une opération donnée.

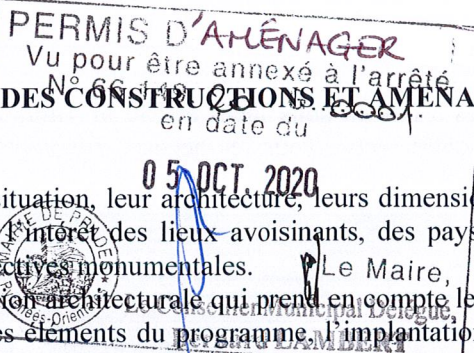
Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés à la pente du toit et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article 10 du présent règlement.

Les châssis des serres en façades seront en bois, PVC ou Aluminium de teinte marron foncé.

g. ANTENNES ET PARABOLES :

a) Elles doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public ou ouvert au public.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONFLENT-CANIGÓ
Pièces complémentaires

Reçues le 11 JUIN 2020

c) Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

h. **CLIMATISEURS :**

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

i. **PROPOSITIONS ORIGINALES :**

Les toitures terrasse inaccessibles sont autorisées dans le cadre d'un projet présentant un caractère architectural contemporain original.

ARTICLE 2.11- OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Chaque lot devra comporter deux places de stationnement non closes par logement et une place supplémentaire au delà de 160 m² de surface de plancher par tranche de 80m².

Pour les bureaux et les services tertiaires, il faut prévoir la création de 1 place pour 40 m² de surface de plancher à réaliser sur la parcelle en plus des 2 places non closes obligatoires.

ARTICLE 2.12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

L'attention des acquéreurs sera attirée sur la distance des plantations par rapport au domaine ferroviaire qui devra respecter les dispositions de l'article 671 du code Civil et selon des règlements particuliers existants (arrêtés préfectoraux ou municipaux) ou par les usages locaux. A défaut de tels règlements ou d'usages locaux, la distance est fixée à 2m de la ligne séparative des propriétés pour les plantations en fonction des infrastructures de transports terrestres existantes ou prévues. Les acquéreurs des lots 3 à 13 devront se reporter à la servitude T1 engendrée par la mitoyenneté avec la voir ferrée.

ARTICLE 2.13 - DENSITE

La surface de plancher de cette opération sera de 3 500m² et sera gérée par l'aménageur.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONFLENT-CANIGÓ
Pièces complémentaires

Reçues le 11 JUIN 2020



TITRE 3 - 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 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.

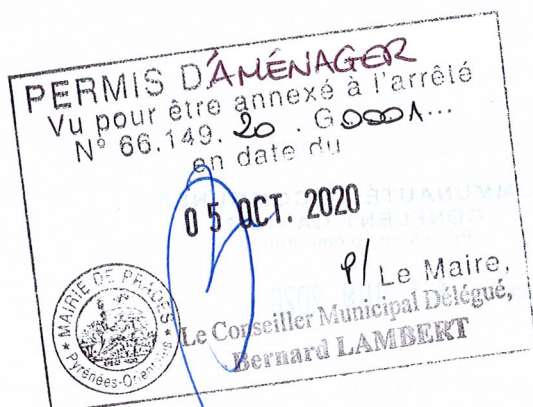
ARTICLE 3.3 - SUBDIVISION DE LOTS

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.

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.

**Fait à Prades,
le 20 Février 2020
Le lotisseur**



S.N.C OPALE
AMENAGEUR FONCIER
11 rue des Potiers - 66240 ST-ESTÈVE
Tél. : 04.68.92.40.11
Siret : 800 710 303 00028

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONFLENT-CANIGÓ
Pièces complémentaires
Reçues le 11 JUN 2020

Annexe

Tableau des surfaces approximatives

(Données à titre indicatif)

	SURFACE DES LOTS(en m²)*	SURFACE DE PLANCHER(en m²) **	Surface maximum imperméabilisée
LOT 1	387	GEREE PAR L'AMENAGEUR	130
LOT 2	388		130
LOT 3	526		130
LOT 4	414		130
LOT 5	362		130
LOT 6	355		130
LOT 7	295		130
LOT 8	170		100
LOT 9	170		100
LOT 10	291		130
LOT 11	291		130
LOT 12	170		100
LOT 13	320		130
LOT 14	332		130
LOT 15	162		100
LOT 16	274		130
LOT 17	272		130
LOT 18	161		100
LOT 19	315		130
TOTAL PARTIES PRIVATIVES	5 655 m²		
VOIRIE	1 244 m²	3 500 m²	
ESPACE VERTS	56 m²		
BASSIN DE RETENTION	386 m²		
TOTAL PARTIES COMMUNES	1 686 m²		
TOTAL DE L'OPERATION	7 341 m²		2 320 m²

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONFLENT-CANIGOU
Pièces complémentaires

Reçues le **11 JUIN 2020**

(*) Les surfaces des lots sont données de façon approximative. Elles ne seront définitives qu'après bornage.
 (**) La surface de plancher sera gérée par l'aménageur ; Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

