
Département de l'Aude

COMMUNE DE FITOU

Permis d'Aménager
« Les Portes Catalanes »

•

PA10. REGLEMENT

•

DOSSIER : 4311

S.E.L.A.R.L Géomètre Expert GPO
Florence COSTE
Zone Artisanale CAMP LLARG
66130 ILLE SUR TET
Tel: 04 68 84 18 73
Fax : 04 68 84 87 86

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1 . OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT
- 2 . SERVITUDES
- 3 . DESIGNATION DE LA PROPRIETE BATIE
- 4 . PARTIE DE DIVISION ADOPTEE
- 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 . SURFACE DE PLANCHER

TITRE 3 - MODIFICATIONS

- 1 . DIVISION PARCELLAIRE
- 2 . MODIFICATION PARCELLAIRE
- 3 . 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, PTT 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).
- ❖ Servitude d'écoulement des eaux pluviales sur le lot 4
- ❖ Servitude de passage de 4m de large sur lot 2 pour l'accès à la parcelle cadastrée B 2026

3. DESIGNATION DE LA PROPRIETE BATIE

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

Lieu dit : "les cabanes de FITOU"

Section B, Parcelle n°1833p

4. PARTIE DE DIVISION ADOPTEE

Le lotissement est prévu en une seule tranche et est composé de 7 lots constructibles.

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

- | | |
|-----------------------------|------------------|
| a) Espaces communs : Voirie | 996 m² environ |
| b) Terrains privés : | 4 585 m² environ |

Superficie totale du lotissement : 5 581 m² environ

Les superficies exactes seront précisées après bornage du terrain.

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

Les règles d'urbanismes qui s'appliquent sont celles de la ZONE NBa.

En raison du caractère de l'agglomération, **il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'architecte des Bâtiments de France avant le dépôt de permis de construire.**

Pour le secteur NBa, la hauteur au faîtage est limitée à 6 mètres et le raccordement à l'égout obligatoire.

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.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- le stationnement de caravanes isolées,
- les installations et travaux divers : les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements des sols.

2. TYPE D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS ADMISES

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

Chaque lot pourra comporter au maximum deux logements.

Rappels

- l'édification de clôture est soumise à autorisation
- les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

3. ACCES ET VOIRIE

Accès

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). Les propriétaires devront assurer l'écoulement des eaux pluviales provenant de leur lot jusqu'à l'espace public.

5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie de la parcelle sera au moins égale à 600 m² et le raccordement à l'égout est obligatoire.

6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieur à 3 m.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

9. EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

10. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 m en secteur NBa1.

11. ASPECT EXTERIEUR

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

Le matériau de couverture utilisé sera en tuiles canal de teintes claires.

Les toitures-terrasses sont autorisées sans excéder 1/3 de la toiture.

Les murs périphériques en agglomérés ciment seront revêtus d'un enduit.

12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Deux places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.

13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

14. SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher constructible pour l'ensemble du lotissement est de 1 674m²

Le tableau de répartition de la surface de plancher est joint en dernière page du règlement.

Les constructions devront s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan PA4.

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. REGROUPEMENT DE LOTS

La réunion de plusieurs lots dans une seule main n'apporte aucune conséquence quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement. Il n'est pas obligatoire d'établir une clôture le long de leurs limites séparatives communes.

Fait à Perpignan, le 20 juillet 2016

LE LOTISSEUR

TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS ET DES SURFACES DE PLANCHER

N° DU LOT	SUPERFICIE en m²	Surface de plancher
1	600	200
2	640	200
3	626	200
4	814	280
5	630	254
6	639	270
7	636	270
TOTAL DES PARCELLES	4585	1674

SURFACE TOTALE DE L'OPERATION 5 581 m²
COS applicable : 0.3
SURFACE DE PLANCHER GLOBALE 1 674m²