PA0661042 3G0001
Arrêté en date du 03/10/2023

MAIRIE DE LOS-MASOS (Pyr-Or.)

Département des Pyrénées-Orientales

COMMUNE DE LOS MASOS

PERMIS D'AMENAGER

Lotissement « Terre Catalane »

PA10
REGLEMENT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONFLENT-CANIGÓ
Pièces complémentaires
Reçues le 19 JUIL. 2023

MAITRE D'OUVRAGE :

SNC OPALE
11, rue des potiers
66240 SAINT ESTEVE

BUREAU D'ETUDE :

S.E.L.A.R.L GPO Géomètre Expert
Florence COSTE-Noémie VANETTI
9, rue de la têt
ZA Camp Llarg - 66130 ILLE-SUR-TET
Tel : 04.68.84.18.73 - Fax : 04.68.84.87.86

REGLEMENT

1 . DISPOSITIONS GENERALES

1.1 DISPOSITIONS GENERALES

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.

1.2 DESIGNATION DES TERRAINS ET ORIGINE DE LA PROPRIETE

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « Terre Catalane » situé sur la commune de LOS MASOS.
L'ensemble du terrain loti est cadastré de la manière suivante :

	Section	N°	Surface cadastrale en m²	Lieu-dit
Unité Foncière	ZH	436p	5089m²	Pla de Llounat

Le lotissement sera composé de 13 lots répartis en une tranche :

N° des lots	Surface des lots	Surface Voirie, Divers	Surface totale 1 tranche
1 à 13	4441 m²	648 m²	5 089 m²
		Total Général	**5 089 m²**

Le Lot 6 est un macro lot destiné à la construction de 3 logements minimum à usage d'habitation.

PA 066104 23 G0001
Arrêté en date du 03/10/2023

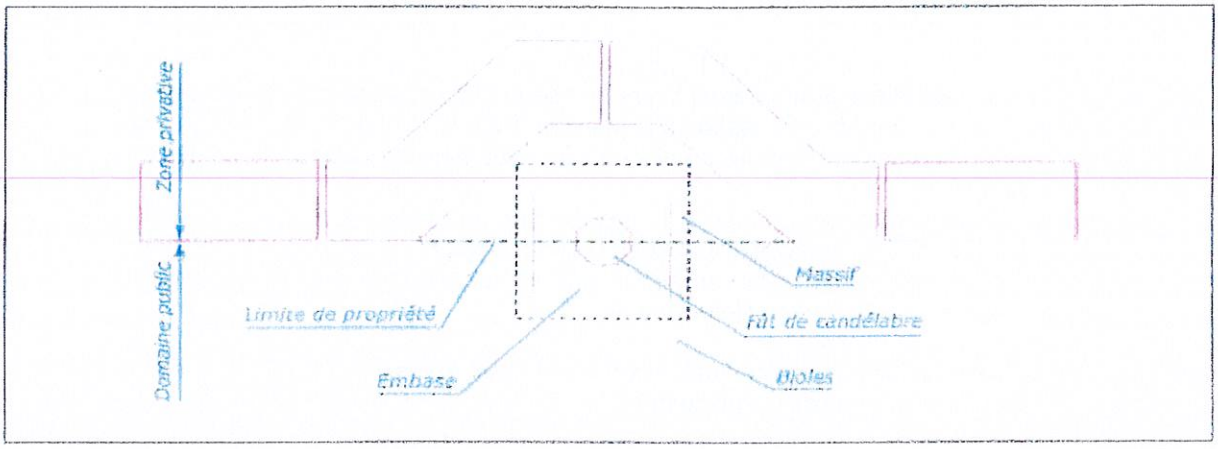
MAIRIE DE LOS MASOS (Pyr.-Or.)

1.3 SERVITUDES

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 lotisseur. Notamment 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).

Figure 16 : Schéma de principe d'implantation des clôtures au droit des candélabres



- Les arbres situés dans le domaine public à moins de 2 m des clôtures privatives des lots, ainsi que tous les autres sont à respecter.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONFLENT-CANIGO
Pièces complémentaires
Reçues le 19 JUIL. 2023

- Rétention des eaux de pluies à la parcelle :

  La rétention à la parcelle sera réalisée à hauteur de 8m3 par lot, soit 104m3 au total.

  Elle pourra être réalisée avec un dispositif de 8 buses de diamètre 1000 disposées verticalement, ou tout autre dispositif permettant d'atteindre le volume attendu. L'obligation de réaliser cet aménagement sera inscrit dans le règlement du lotissement, dans l'acte de vente. L'acquéreur s'engage ainsi à assurer le bon entretien du dispositif, engagement qui sera transféré au futur acquéreur en cas de vente du logement et reconduit dans l'acte notarié.

  Le calcul du volume de rétention étant directement lié à la surface imperméabilisée, chaque lot devra respecter les surfaces qui lui sont allouées. En cas de dépassement, un volume de 1m3 par tranche de 10m² supplémentaire devra être mis en place au sein du lot à la charge du propriétaire. Ce dernier devra pouvoir justifier de sa mise en œuvre en cas de demande par l'administration compétente.

  La surface imperméabilisée autorisée pour chaque lot est prise en compte pour le calcul des puits secs et du bassin de rétention enterré figure en dernière page de ce règlement.

  L'emplacement des puits secs n'est pas imposé. Toutefois, il est recommandé de prendre en compte les préconisations techniques et constructives ci-après:

  - Implantation dans la partie la plus basse du terrain et à 3 m d'un arbre ou d'un arbuste ou prévoir un écran anti-racinaire,

  - Puits obligatoirement accessibles et munis d'un tampon articulé,

PAC66104 23 G000[illegible]
Arrêté en date du [illegible]

MAIRIE DE LOS-MASOS (P.O.)

- Prise en compte du risque de gel au sein des puits,

- Entretien régulier pour éviter tout risque de colmatage.

La vidange des dispositifs de rétention à la parcelle va se faire vers le réseau pluvial interne au projet. Des branchements individuels seront mis en attente, reprenant un débit de fuite de chaque dispositif, équivalant à une buse en 50mm au fil d'eau et une buse 100mm à -0.2m/TN, le tout prolongé par une buse en diamètre 200mm afin d'en faciliter l'entretien ultérieur.

Un dispositif de déversoir de sécurité devra être mis en place, permettant aux eaux ainsi collectées de rejoindre le réseau pluvial interne ou le domaine public en cas de saturation du volume de 8m3.

Les eaux issues des lots 9 à 11 ne pouvant être renvoyées vers la placette interne, elles seront renvoyées gravitairement vers le réseau 500mm à créer au Nord après passage dans les dispositifs de rétention à la parcelle. Pour le rejet de ces lots 9 à 11, des clapets anti-retours devront être mis en place avant rejet dans le réseau 500mm mis en place par l'aménageur.
Les eaux de la partie Sud du lot 10 devront être renvoyées sous le vide sanitaire vers la partie Nord de la parcelle et le réseau 500mm à créer. De même les eaux de la partie Ouest du lot 4 devront être renvoyées sous le vide sanitaire vers la structure réservoir présente dans la voirie du lotissement.

La compensation complémentaire liée à ces lots sera assurée au sein de la structure réservoir enterrée sous la placette.

Pour les lots 1 et 2, une antenne du réseau pluvial sera prolongée jusqu'à l'angle du lot pour permettre le raccord vers la placette.

- Le lot 6 devra supporter une servitude de passage du réseau d'arrosage le long de sa partie Ouest jusqu'à son accès au lot depuis la voie à créer sur une largeur de 1.50 m. Les clôtures pourront être édifiées en limite de propriété. Il ne pourra être établi sur cette zone ni de constructions annexes ni de plantations.

- Le lot 2 devra supporter une servitude de passage du réseau d'arrosage sur la partie Nord au profit du lot 1 sur une largeur de 1.50 m. Les clôtures pourront être édifiées en limite de propriété. Il ne pourra être établi sur cette zone ni de constructions annexes ni de plantations.

- Le lot 8 devra supporter une servitude de passage du réseau d'eaux pluviales pour rejeter le surplus de la structure réservoir sous voirie et également une servitude de passage du réseau d'arrosage permettant d'alimenter les lots 9 à 11 sur une largeur de 1.50 m sur la partie Sud de la parcelle. Les clôtures pourront être édifiées en limite de propriété. Il ne pourra être établi sur cette zone ni de constructions annexes ni de plantations.

- **Syndicat intercommunal du Canal De Bohère** : Tout acquéreur devient automatiquement adhérent du syndicat du canal de Bohère. Les acquéreurs devront s'acquitter de toutes les redevances, cotisations et obligations liées à l'adhésion, à savoir les redevances syndicales même si les parcelles ne sont pas alimentées par le canal. Il s'agit d'une redevance pour contribuer à l'entretien et à l'amélioration du canal et ses ouvrages qui n'est pas liée à l'usage ou à l'accès à l'eau.

1.4 ADHESION AUX PRESENTES

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

PA 066109 23 C001
Arrêté en date du 03/10/2023

PA 066104236C0001
Arrêté du 03/10/2023

MAIRIE D'ARLES-SUR-TECH (Pyr-Or)

2 REGLES D'URBANISME

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales d'urbanisme (Livre 1, titre 1, chapitre 1 du code de l'urbanisme, et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables).

Sont autorisées, les constructions destinées à l'habitation.

2.1 TYPE D'OCCUPATION DE SOL INTERDIT

Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
Sont également interdits :
- Les habitations légères de loisir (HLL);
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur);
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles;
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation;
- Les résidences démontables sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières;
- Les abris pour animaux.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONFLENT-CANIGÓ
Pièces complémentaires
Reçues le 10 JUIL. 2023

2.2 TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS SPECIALES

Le lotissement est réservé à l'habitation individuelle. Sont autorisés outre les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :
- Les piscines, leurs plages et leurs locaux techniques;
- Les installations et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou privés;

Le Lot 6 est un macro lot destiné à la construction de 3 logements minimum à usage d'habitation.

2.3 ACCES ET VOIRIE

L'accès de chaque lot qui figure sur le plan de composition du lotissement doit figurer de manière précise sur les documents graphiques joints à la demande de permis de construire.

2.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux mis en place par l'aménageur conformément au programme des travaux.

Piscines
Les eaux de vidange de piscine sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
- vidange par temps sec uniquement ;
- débit de rejet maximum de 3 l/s ;
- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;
- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.

En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif

d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entrainer de conséquences dommageables sur le fonds voisin.

2.5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Le périmètre des lots est précisé au plan de masse et défini au plan de vente à joindre à toute demande d'autorisation de construire.

2.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX ESPACES COMMUNS

Les constructions principales seront implantées à l'intérieur des zones constructibles conformément au plan de masse. Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètres maximum de profondeur.

Toutefois, certains lots sont des cas particuliers et ont des spécificités:
*Les lots 1, 2, et 6 à 12 devront s'implanter au moins à 5.00 mètres de la Traverse de Prades et de l'impasse des pêchers et devront respecter un alignement obligatoire de leur façade principale à 5.00 mètres de la voirie au niveau des stationnements imposés privatifs non clos sur une longueur de 5.00 mètres minimum, exceptés les lots 1, 2, 6 et 9 à 11 qui ne sont pas obligés de respecter l'alignement obligatoire de la façade principale.

*Les lots 2 à 5, 7, 8, 12 et 13 devront s'implanter au moins à 3.00 mètres par rapport à la nouvelle voie crée dans le lotissement se terminant par un espace de retournement et devront respecter un alignement obligatoire de leur façade principale à 5.00 mètres de la voirie au niveau des stationnements imposés privatifs non clos sur une longueur de 5.00 mètres minimum, excepté pour le lot 2.

Les piscines pourront être implantées à 2 mètres des limites.
Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 15m2 d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique à celui de la construction principale.

Nota bene : une façade principale est la façade qui inclus les accès principaux (garage et porte d'entrée).

2.7 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètres maximum de profondeur (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).

Toutes constructions exceptées celles de faibles emprises seront implantées à l'intérieur des zones constructibles conformément au plan de masse.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

Toutefois, certains lots sont des cas particuliers et ont des spécificités:

*Les lots 1, et 3 à 6 devront s'implanter à 4.00 mètres minimum de la limite avec la parcelle ZH 22.
*Les lots 1 et 2 devront respecter une mitoyenneté obligatoire sur leur limite commune sur une longueur de 3 m minimum.
*Les lots 3 et 4 devront respecter une mitoyenneté obligatoire sur leur limite commune sur une longueur de 3 m minimum.

PACEG 104 23 60001
Arrêté en date du 03/10/2023

MAIRIE DE LOS-MASOS (P.-O.)

PA066104 23G0001
Arrêté en date du 03/10/2024

MAIRIE DE LOS-MASOS (Pyr-Or.)

*Les lots 4 et 5 devront respecter une mitoyenneté obligatoire sur leur limite commune sur une longueur de 3 m minimum.
*Les lots 7 et 8 devront respecter une mitoyenneté obligatoire sur leur limite commune sur une longueur de 3 m minimum.
*Les lots 9 et 10 devront respecter une mitoyenneté obligatoire sur leur limite commune sur une longueur de 3 m minimum.
*Les lots 10 et 11 devront respecter une mitoyenneté obligatoire sur leur limite commune sur une longueur de 3 m minimum.
*Les lots 12 et 13 devront respecter une mitoyenneté obligatoire sur leur limite commune sur une longueur de 3 m minimum.

Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 15m2 d'emprise au sol et d'a ne hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique à celui de la construction principale.
Les piscines pourront être implantées à 2 mètres des limites.

Les terrasses de plain-pied sont autorisées en dehors des prospects imposés au plan de composition, dans la limite de la surface imperméabilisée autorisée pour chaque lot

2.8 LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions de faible emprise générant moins de 15m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique à celui de la construction principale pourront s'implanter à moins de 4 mètres si les bâtiments ne sont pas accolés.
Pour les autres bâtiments, La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres si les bâtiments ne sont pas accolés.
Concernant les piscines, elles pourront être implantées à 2 mètres minimum des constructions principales.

2.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cette zone n'a pas de coefficient d'emprise au sol réglementé.
Toutefois, chaque lot devra avoir une surface imperméabilisée maximale indiquée dans le tableau en annexe et dans la notice hydraulique (comprenant l'emprise des toitures, des terrasses, des annexes et des margelles de piscines, mais hors piscine, débord de toiture et marches et aires de stationnement).
Par ailleurs, si les acquéreurs souhaitent augmenter la surface imperméabilisée de leur parcelle, ils pourront le faire en prévoyant dans leur permis de construire ; une rétention supplémentaire à celle indiquée dans le présent règlement et dans la notice hydraulique à la parcelle (par la réalisation d'un puits secs, de bassin de rétention ou autres...) à raison d'un mètre cube de rétention pour 10 m² de surface imperméabilisée supplémentaire.
Les acquéreurs devront guidés les eaux des toitures et des surfaces imperméabilisées vers le dispositif de rétention à la parcelle. L'emplacement de ce dispositif est libre.
Les aires de stationnement privatif comptent comme surface imperméabilisée. Si le matériau est perméable, le coefficient est de 0.5.
Les piscines comptent dans la surface imperméabilisée des lots.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CONFLENT-CANIGÓ
Pièces complémentaires
Reçues le 19 JUIL. 2023

2.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment.
Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures).

Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m.
Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.

Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres. A l'acrotère, la hauteur maximale est de 6.50 mètres (maximum R+1). Cette règle ne s'applique pas aux lots 7 à 10 qui seront de plain-pied afin de préserver une vue sur l'église depuis la traverse de Prades (au faîtage, la hauteur maximale de ces constructions est de 5.50 mètres et à l'acrotère, la hauteur maximale est de 4.50 mètres).

La hauteur des constructions de faible emprise (inférieur à 15m² de surface de plancher) est limitée à 3.50 mètres.

2.11 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.

Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillement ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.

1) FAÇADES

Les matériaux autorisés pour les façades sont : enduits gratté fin ou taloché, bardage bois teinte naturelle ou peint (pas d'intégralité du bâti), pierre naturelle maçonnée de manière traditionnelle.
Le bardage métallique ou composite est interdit.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
La couleur des façades sera conforme au nuancier du présent règlement et disponible à la Communauté de Communes Confient Canigou.
Sont interdits : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu.

2) TOITURES

Les toitures (excepté les toits terrasses) doivent présenter des pentes comprises entre 27% et 33%.
Ces toitures auront deux pentes maximums (une seule orientation de faîtage maximum).
Les toitures terrasses et les toitures de pente inférieure à 15% sont également autorisées.
Matériaux et couleurs : Tuiles canal de couleur rouge.
Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'un parti pris architectural étudié au regard des caractéristiques du site dans lequel s'insère le projet.

Dispositifs destinés à produire de l'énergie

Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture).
Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public situé aux abords immédiats du projet.

3) OUVERTURES / MENUISERIES

Types et formes des ouvertures/menuiseries autorisées : Les percements rectangles verticaux, percements rectangles horizontaux, les ouvertures carrées, les baies vitrées, les ouvertures en toiture, les percements rectangles verticaux.
Les ouvertures rondes ou de formes arrondies sont interdites.

PA066104 23G0001
Arrêté en date du 03/10/2023

MAIRIE DE LOS-MASOS

PA 066104 23G0004
Arrêté en date du 03/10/2023

MAIRIE DE LOS-MASOS (Pyr-Or.)

4) CLOTURES

Une caution sera demandée par le lotisseur pour garantir le bon achèvement des clôtures. Cette caution sera déposée chez le notaire et pourra être récupérée à l'achèvement des clôtures.

Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée.

La hauteur de la clôture se mesure :
- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie a emprises publiques a espaces assimiles aux emprises publiques.
- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques

- Hauteur maximale : 1.50m
- Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage rigide de 0.70m de couleur anthracite. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti a la toiture el être traités de la même façon que les façades.
- Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture.
- Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boites aux lettres ou autres éléments techniques.
- Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

- concernant les lots n°6 à 9, la clôture sur voie donnant sur la traverse de Prades, en crête de talus, sera de type mur bahut de 20 cm de haut surmonté d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m. Elle sera doublée d'une haie vive le long de cette clôture. Cette haie sera à la charge de l'acquéreur du lot.

- concernant les lots n°1 et 3, une haie vive sera édifiée en limite de lot, à la charge de l'acquéreur du lot.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CONFLENT-CANIGÓ
Pièces complémentaires
Reçues le 19 JUIL. 2023

Limites séparatives

- Hauteur maximale : 1.50m
- Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'or grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti a la toiture et être traités de la même façon que les façades.

- Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).

5) ELEMENTS TECHNIQUES

- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du

public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...).
- Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses.
- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti.

6) CAS PARTICULIERS

Constructions de faible emprise
Les règles du chapitre 2.11 peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 15m2 d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale.

7) COULEURS

Les teintes des murs de façades, menuiseries, fermetures, ferronneries, portails et clôtures devront être choisis dans le respect du nuancier défini ci-dessous.

Les façades :

· **Couleurs primaires : couleurs dominantes des façades pouvant être employées avec une couleur secondaire :**
BLANC LUMIERE : Référence NCS 0804-Y30R
BLANC CASSE : Référence NCS 10005-Y

· **Couleurs secondaires : couleurs complémentaires des façades et des éléments architecturaux à marquer. Le changement devra correspondre à une logique de décrocher de volumes.**
TERRE DE SABLE : Référence NCS 1010-Y30R
NATUREL : Référence NCS 0502-Y50R
TERRE FEUTREE-Référence NCS 2010-Y

Les façades aveugles découlant des reliquats des mitoyenneté imposés devront être traitées de la même manière (même couleur) que les constructions sur le lot concerné par la demande de permis de construire.

· **Couleurs primaires : couleurs dominantes des façades employées seules, ne pouvant pas être employées avec une couleur secondaire.**
TON PIERRE Référence NCS 1005-Y 10R
Sable d'Athènes Référence NCS 0907-Y30R
Les Menuiseries, fermetures, ferronneries, portails, etc... : seront de couleur GRIS ANTRACITE (RAL 7016)
Les débords de toit, gouttières, chenaux, descentes d'eaux pluviales : seront de couleur GRIS ANTHRACITE (RAL 7016).
Les grillages sur rue et en limites séparatives : seront de couleur GRIS ANTHRACITE (RAL 7016).

2.12 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1) Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes :
- Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...)

PA 066 104 23 60001
Arrêté en date du 03/10/23

MAIRIE DE LOS-MASOS (Pyr.-Or.)

- La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.

2) Imperméabilisation des sols

Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 35% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :
- pleine terre : coefficient de 1
- matériaux perméables : coefficient de 0.5

Exemple : une parcelle de 1000 m² doit présenter 350 m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :
- 350 m² de pleine terre X coefficient 1 = 350 m² de surface non imperméabilisée
- 700 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 350 m² de surface non imperméabilisée
- 150 m² de pleine terre X coefficient 1 + 400m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 350m² surface non imperméabilisée.

2.12 STATIONNEMENT

Chaque lot devra respecter un espace privatif non clos minimum de 5m par 5m conformément au plan de composition pour le premier logement, excepté le lot 6 qui devra supporter au moins trois logements où les places seront positionnées à l'intérieur de la parcelle. Si un deuxième logement est prévu sur les autres parcelles, 2 places de stationnement supplémentaires seront aménagées sur la parcelle.

Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré :
- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte;
- dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.

Pour les logements :
Jusqu'à 150m2 de surface de plancher : 2 places minimum par unité de logements
Au-delà de 150m2 de surface de plancher : 3 places par unité de logements Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les logements individuels devront prévoir à minima un emplacement de stationnement dans l'espace privatif non clos.

Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés :

Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5.00m x 2.30m minimum par place;

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CONFLENT-CANIGO
Pièces complémentaires
Reçues le 19 JUIL. 2023

Nombre de places minimal imposé pour les vélos :

Pour les logements, il est imposé une place par unité de logement.

2.14 ESPACES LIBRES PRIVATIFS ET PLANTATION

Les espaces non construits, hormis ceux nécessaires à la circulation des véhicules et des piétons doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100m² de surface libre.

PA 066104 23 G0001
Arrêté en date du 03/10/2023

MAIRIE DE LOS-MASOS (Pyr-Or.)

2.15 SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher maximum de planchers autorisés sur l'ensemble du lotissement est de 2600m². La surface de plancher afférente à chaque lot est indiquée en annexe du présent règlement dans un tableau récapitulatif.
Il n'est pas prévu de dépassement de densité.
Les sous-sols ne sont pas autorisés du fait de la présence de la nappe phréatique.

3. MODIFICATION

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative, et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par la voie d'arrêté pris par l'autorité compétente dans les conditions prévues par les articles R.442-21, L 442.10, L442-11 du code de l'urbanisme.

Fait à SAINT ESTEVE, le 12 Juillet 2023

LE LOTISSEUR

S.N.C OPALE
AMENAGEUR FONCIER
11 rue des [illegible] 66240 SAINT-ESTEVE
Tél. 04.68.02.40.11

PA 066104 23 E0001
Arrêté en date du 05/10/2023

MAIRIE DE LOS-MASOS (Pyr-Or.)

PA 066 040 23 G 0001
Arrêté en date du 03/10/2023

MAIRIE DE BOS-MASSOS (Pyr-Or.)

TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

N° du LOT	SUPERFICIE EN (en m²) *	SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE(en m²) **	Surface maximale imperméabilisée (en m²)***
1	323	GEREE PAR L'AMENAGEUR	120
2	243		120
3	379		120
4	180		120
5	374		120
6	548		150
7	400		120
8	479		120
9	370		120
10	206		120
11	350		120
12	343		120
13	246		120
TOTAL	4441	2600	1590

(*) 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.

(***) Chaque acquéreur de lot pourra obtenir une imperméabilisation supérieure à celle allouée au présent tableau, mais dans ce cas il devra justifier lors du dépôt de son permis de construire, d'une rétention supplémentaire à celle demandée dans le présent règlement à raison de 1m3 par tranche de 10 m² imperméabilisée supplémentaires.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONFLENT-CANIGÓ
Pièces complémentaires
Reçues le 19 JUIL. 2023