

DEPARTEMENT DES PYRENEES - ORIENTALES

COMMUNE DE PIA - 66380

MAITRE D'OUVRAGE	S.N.C. OPALE			
OBJET DU PROJET	Projet de réalisation d'un lotissement de 10 lots Lotissement "Les Estanyols II"			
PHASE DU PROJET	P.A. DOSSIER PERMIS D'AMENAGER			
REFERENCES CADASTRALES	DOSSIER AFFAIRE N°	DATE	ECHELLE	PLAN N°
Chemin Sainte Anne, 66380 PIA Section : AO N°: 210, 211 et 214. Superficie: 4 538 m ²	1261	18/05/2021 PROJET - D.A.O. Julien LECOURTOIS		PA-10 ind1
PA-01:	- Plan de Situation	éch.: 1/5000°	PA-08f:	- Plan V.R.D. (Profil en long des voies et collecteurs) éch.: 1/200°
PA-02:	- Note de Présentation / Volet Paysager		PA-08g:	- Plan V.R.D. (Profils en travers des voies) éch.: 1/50°
PA-03:	- Plan Etat de Lieux (Levée Topographique)	éch.: 1/250°	PA-08h:	- Programme des Travaux
PA-04:	- Plan de Composition	éch.: 1/250°	PA-09:	- Document Graphique (Hypothèse d'implantation des bâtiments) éch.: 1/250°
PA-05:	- Vues et Coupes	éch.: 1/200°	PA-10:	- Règlement
PA-06/07:	- Planche Photographique (photos de près / photos de loin)		PA-12:	- Engagement du Lotisseur
PA-08a:	- Plan V.R.D. (Voirie/Espaces verts/Eaux pluviales)	éch.: 1/250°	P. compl 1	- Note Hydraulique
PA-08b:	- Plan V.R.D. (Eau Potable / Eaux Usées)	éch.: 1/250°		
PA-08c:	- Plan V.R.D. (Téléphone)	éch.: 1/250°		
PA-08d:	- Plan V.R.D. (Basse Tension)	éch.: 1/250°		
PA-08e:	- Plan V.R.D. (Eclairage Public)	éch.: 1/250°		



Règlement

MODIFICATIONS

REPERES	DATE	NATURE
indice '0'		- Dépôt de Permis d'aménager
indice '1'	30/08/2021	Art 2.12 : 1 place de stationnement pour 70m2 de SP -ART 2.11 : terme portail remplacé par portillon

MAITRE D'OUVRAGE :

S.N.C OPALE
AMENAGEUR FONCIER
11, rue des Palmiers - 66240 ST-ESTÈVE
Tél. : 04.68.92.40.11
Site : www.opale.fr

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

Lotissement « LES ESTANYOLS II »

Commune de PIA

SOMMAIRE

- INTRODUCTION
- RÈGLEMENT
- ANNEXE 1 : TABLEAU DES SURFACES
- ANNEXE 2 : SERVITUDE CANDÉLABRES
- ANNEXES 3A et 3B : DÉTAIL DES CLOTURES SUR RUE
- ANNEXE 4 : COUPE DE PRINCIPE DES PUIITS SECS

INTRODUCTION

Les règles d'urbanisme applicables au lotissement sont celles de la zone 1AU3 du PLU en vigueur dans le commune de Pia.

Ces règles générales sont complétées par le présent règlement du lotissement dont les prescriptions particulières sont complémentaires ou plus restrictives que les règles du PLU. Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune.

Les règles du PLU et du PPRi, le règlement du lotissement, le plan de composition PA04 ainsi que les prescription relatives aux clôtures forment un ensemble cohérent qui ne peut être dissocié des divers dispositions applicables à un lot donné.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 masse (plan 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.

Conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du document d'urbanisme (PLU) en vigueur s'appliquera au terme des 10 ans

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 : DESIGNATION DES TERRAINS LOTIS

Parcelles cadastrées sous les N° 210, 211 et 214 de la section AO.

Il est situé dans la zone 1AU3 pour une superficie de 4 538 m² environ, il est régi par le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de PIA.

Le terrain est situé en zone à recommandations (ZONE R) du Plan de Prévention des Risques (PPRi) de la commune.

La voirie interne est prévue pour: 750 m² environ.

Les espaces verts , bassins de rétention paysagers

sont prévus pour: 302 m² environ.

Les parcelles constructibles sont prévues sur: 3486 m² environ.

Les espaces verts et espaces paysagers représentent 5% de l'assiette de l'opération.

ARTICLE 1.3 - DIVISION EN LOTS ET DECOMPOSITION EN TRANCHES

Le lotissement prend le nom de lotissement : « LES ESTANYOLS II »

Il est composé de 10 lots de terrain à bâtir à usage d'habitation, comportant 1 logement par lot.

Le détail des lots se trouve en Annexe 1.

Logements sociaux :

La zone 1AU3 devra prévoir 20% minimum de logements sociaux par programme de logements.

En accord avec la commune et afin de respecter le quota de logements, la réalisation des 3 logements locatifs sociaux induits par le programme « Estanyols II » (10 lots + 3LLS = 13, 3LLS /13= 23%) seront intégrés dans la tranche 1 du lotissement « Les Estanyols » sur les Macrolots A, B et C.

Tranche 1 « Les Estanyols » : 16LLS

Tranche 2 « Les Estanyols » : 3LLS

Soit un total de 19 LLS

Le permis de construire des logements sociaux devra être déposé concomitamment à la demande de Permis d'Aménager du lotissement « Les Estanyols II ».

ARTICLE 1.4 - SERVITUDES

SERVITUDES GÉNÉRALES

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. Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le lotisseur ne pourra en être tenu pour responsable, ni le Géomètre Expert du lotissement.

- La Commune de Pia est située en zone d'aléa sismique modéré (3). Les acquéreurs devront se conformer à l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments dits « à risque normal ».
- Les colotis supporteront les servitudes émanant des ouvrages publics VRD, mobilier urbain, etc., pouvant éventuellement être incorporés dans leur mur de clôture.
- Le lotissement est soumis aux recommandations du PPRI.
- Les systèmes de protection des installations électriques des constructions (fusibles, disjoncteurs, dispositifs de comptage non étanches, etc.) seront situés au-dessus de la cote de référence.
- L'ouverture des portes d'accès devra pouvoir se faire vers l'intérieur des constructions afin de permettre leur ouverture en cas de montée des eaux.
- Quelles que soient les configurations topographiques rencontrées, le niveau des planchers utiles et habitables devront être situés à 0.20 m au-dessus du niveau de la voirie d'accès.

DANS LES AUTRES ZONES

- Il est conseillé d'implanter les planchers habitables, systèmes de protection des installations électriques des constructions (fusibles, disjoncteurs, dispositifs de comptage non étanches, etc.), d'une manière générale toute installation ou stockage sensible à l'eau ou de nature à créer une pollution des nappes phréatiques, au-dessus du niveau du terrain naturel, la disposition la plus sage serait qu'ils soient placés au moins 0.20 mètres au-dessus des voiries ou/et du terrain naturel.

SERVITUDES PARTICULIÈRES

Le terrain est situé en zone à recommandations (ZONE R) du Plan de Prévention des Risques (PPRi) de la commune.

Toutefois compte tenu de l'altimétrie des terrains et des voiries projetées imposées par les contraintes techniques des différents réseaux, le règlement impose un niveau minimum des pièces habitables, à savoir : le premier plancher habitable devra être situé dans tous les cas à + 0,20m du niveau de la voie.

Servitudes créées par le lotissement.

Les lotis subiront les servitudes des équipements et mobiliers urbains etc... existants ou à créer pouvant éventuellement être incorporés dans leurs murs de clôture : candélabres, coffrets, plaques de rues Certains candélabres seront mis en servitude dans les parcelles (cf. croquis en ANNEXE 2).

ARTICLE 1.5 - 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.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour une opération voisine ou une extension de l'urbanisme d'utiliser les voies et réseaux divers de celui-ci. Les conditions de cette utilisation seront définies en accord avec le lotisseur ou l'association syndicale.

CHAPITRE II - RÈGLES D'URBANISME

Le secteur 1AU3 est destiné à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, admettant les équipements publics et répondant au principe de mixité sociale.

Dans cette zone, les équipements et les constructions nécessaires et complémentaires à l'habitation peuvent être maintenus, développés ou créés. Les commerces, services, équipements de loisirs, culturels, sportifs, socioculturels... compatibles avec le caractère des zones peuvent être admis sous condition.

ARTICLE 2.1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDIT

- Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 19 juin 2006 dans les zones concernées par le risque inondation et repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage.
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone et sauf ceux indiqués en 2.2.
- Les campings, les caravanings.
- Le stationnement de caravane hors terrains aménagés tel que prévu par le code de l'urbanisme.
- Les villages de vacances.
 - L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- Les garages collectifs de caravanes.
 - L'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visés au code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - L'affouillement et exhaussement des sols, à l'exception de ceux indispensables pour assurer l'accès

- aux constructions, et ceux mentionnés à l'article 2.2.
- Les activités industrielles et artisanales.
- L'artisanat provoquant des nuisances avec le voisinage.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au Code de l'urbanisme.
 - Toute construction ou installation dans le périmètre de protection rapproché du forage F2 le Garoufer qui serait contraire à cet objectif de protection.

ARTICLE 2.2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat, individuel, semi-collectif, collectif ou spécialisé, (médical, para médical)

.Les zones 1AU3 devront prévoir 20 % minimum de logements sociaux par programme de logements.

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent effectivement être réalisés.

- Les constructions, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.
- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- 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.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et quels ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacement réservé ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs antibruit...);
- Les installations et équipements publics ou de service public.
- Les piscines sont autorisées à condition :
 - d'être implantées à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques ;
 - les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les abris de jardins, local technique sont autorisés en limite séparatives à condition :
 - ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
 - ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives ;
 - d'avoir une superficie au maximum égale à 12 m² ;
 - de ne pas servir d'habitation.
- L'exercice des professions libérales est autorisé sur le lotissement dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions dans le respect du stationnement prévu à l'Article 2.12.

ARTICLE 2.3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute construction et toute unité de logement doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions projetées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le libre accès au garage (pas de portail) à partir de la voie publique est conseillé.

ARTICLE 2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Alimentation en eau potable

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

- Assainissement

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

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

- Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

L'évacuation des eaux de condensation des systèmes de refroidissement, de réchauffement ou de ventilation des constructions ne doit pas s'effectuer dans le réseau pluvial, ni dans le réseau collectif d'assainissement

Les eaux pluviales intérieures aux lots (toitures et surfaces imperméabilisées) devront être conservées sur la parcelle et acheminées dans un puits sec.

Chaque acquéreur aura à sa charge la mise en place d'une structure réservoir sous forme de buses (cf schéma de principe joint au présent document ANNEXE 4) ou tout autre dispositif permettant d'atteindre un volume de stockage des eaux pluviales de

5 m³ par lot. Le fond de ces ouvrages devra être perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux collectées.

En aucun cas, elles devront s'écouler vers les fonds voisins.

A noter que, conformément à la notice hydraulique, la surface maximale d'imperméabilisation par lot (120 m² et de 130 m² pour le lot 05) pourra être augmentée à condition de justifier de la mise en place d'une rétention à la parcelle complémentaire à hauteur de 1 m³ par tranche de 10 m² imperméabilisé supplémentaire.

Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

ARTICLE 2.5 - Caractéristiques des terrains (forme et superficie)

NÉANT

ARTICLE 2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de masse n° PA04, zones qui seront précisées et deviendront définitives sur le plan de bornage dressé après travaux (cf. Article 1.3 du présent règlement).

Ce plan sera joint à toute demande d'autorisation de construire.

La marge de recul des constructions par rapport aux voies et espaces communs doit être de :

- Recul en limite sur rue = 3,00 m , 4,00 m ou 5,00 m suivant plan
- Au droit des aires de stationnement et entrées de garages indiquées au plan PA04 dimension (5,00 m x 5,00 m) :
 - recul en Rez-de-chaussée = 5,00 m minimum (hors structure porteuse d'étage d'une largeur de 0,20m)
 - recul à l'étage = 3,00 m minimum

Prescription particulières concernant les débords de toitures :

Les débords de toitures sont autorisés au delà de la zone d'implantation définie au plan de masse PA04 en alignement sur rue et dans la limite de 0,60 de saillie.

En limite périphérique du lotissement les débords de toiture devront respecter l'emprise constructible.

Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 5,00m minimum par rapport aux voies et espaces communs.

Il est précisé que les reculs sont fixés par rapport à la clôture (coté limite voirie).

ARTICLE 2.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de masse n°PA04, zones qui seront précisées et deviendront définitives sur le plan de bornage dressé après travaux (cf. Article 1.3 du présent règlement).

S'ils ne sont pas jointifs, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite

parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à :

- 4 mètres en limites périphériques avec $L = H/2 \geq 4m$,
- 3 mètres sur les limites internes au lotissement entre lots avec $L = H/2 \geq 3m$.

Prescription particulières concernant les débords de toitures :

Les débords de toitures sont autorisés au delà de la zone d'implantation définie au plan de masse PA04 uniquement sur les limites internes au lotissement entre lots et dans la limite de 0,60 de saillie. En limite périphérique du lotissement les débords de toiture devront respecter l'emprise constructible.

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à 2,00 m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines ainsi qu'aux constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (moins de 12 m²).

ARTICLE 2.9- EMPRISE AU SOL

NÉANT

ARTICLE 2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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).

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 9.00 m (exception faite des ouvrages techniques publics) :
- Dans le cas de logements locatifs sociaux cette hauteur pourra être portée à 10.50 m.

Les constructions annexes ne peuvent dépasser 3,5 mètres de hauteur hors tout.

ARTICLE 2.11 - ASPECT EXTERIEUR

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 de perspectives monumentales.

Tout projet de construction 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.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, énergie renouvelable, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, ...).

Afin de favoriser la construction bioclimatique (compacité de l'enveloppe, inertie du bâti ...) les toitures-terrasses même inaccessibles sont autorisées mais l'ensemble des toitures-terrasses ne pourra être supérieur à 50% de la surface couverte en plan, bâtiments annexes compris.

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

1) FORMES

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les terrasses accessibles sont autorisées, exceptées en limites séparatives.

a) Toiture

- pourcentage de la pente : 30 % à 33 %
- orientation de la pente : le faitage devra être parallèle à la voirie,

b) Les ouvrages en saillie tels que conduit de fumée en applique sur les façade, bow-window, chien assis, lucarne ... sont interdits.

2) MATÉRIAUX

a) de façade :

- Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, les bâtiments annexes ... devront être traitées avec le même soin et en harmonie.
- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse devront avoir une finition talochée fin ou grattée fin. LA FINITION GRATTEE EST CONSEILLÉE.
- L'enduit projeté grossier ou écrasé est interdit.
- Les teintes des murs de façades devront être choisies dans le respect du nuancier proposé et être indiquées au permis de construire.
- Les produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois ...) sont interdits.
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- Les marquises/ arcades sont interdites au profit de casquettes béton, corniches béton ou PVC de teinte anthracite (RAL 7016).

b) de toiture :

- tuile canal rouge ou vieillie.

- Dans le cas de toitures terrasses accessibles autorisées, les matériaux visibles depuis les espaces publics devront s'harmoniser avec la façade. Dans ce cas les toitures végétalisées sont autorisées.

3) OUVERTURES

Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme:

- Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront interdites au bénéfice de formes allongées horizontales ou verticales.

- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

4) COULEURS

Les teintes des murs de façades, menuiseries, fermetures, ferronneries, portillons et clôtures devront être choisis dans le respect du nuancier défini ci-dessous et disponible chez l'aménageur.

Elles devront être indiqués au permis de construire.

- LES FAÇADES :

les teintes d'enduits péconisés sont établies en prenant pour référence le nuancier du fabricant WEBER "ENDUITS MINÉRAUX". Les enduits d'autres fabricants peuvent être employés sous réserve de correspondre à la palette de référence WEBER.

- Couleurs primaires : couleurs dominantes des façades pouvant être employées avec une couleur secondaire :
 - WEBER - 500 BLANC KAOLIN
 - WEBER - 000 BLANC
 - WEBER - 001 BLANC CASSÉ
- Couleurs secondaires : couleurs complémentaires des façades et des éléments architecturaux à marquer. Le changement devra correspondre à une logique de décrochés de volumes.
 - WEBER - 601 GRIS ALUMINIUM
 - WEBER - 660 GRIS GALET
 - WEBER - 661 GRIS SCHISTE
- Couleurs primaires : couleurs dominantes des façades employées seules, ne pouvant pas être employées avec une couleur secondaire.
 - WEBER - 016 TON PIERRE
 - WEBER - 041 CRÈME

- LES MENUISERIES, FERMETURES, FERRONNERIES, PORTILLONS etc...
seront de couleur GRIS ANTHRACITE (RAL 7016)

- LES DÉBORDS DE TOITS, GOUTTIÈRES, CHÊNEAUX, DESCENTES D'EAUX
PLUVIALES : seront de couleur GRIS ANTHRACITE (RAL 7016)

- LES CLÔTURES SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES :
seront de couleur GRIS ANTHRACITE (RAL 7016)

5) CLÔTURES

- a) Clôtures en bordure des voies publiques ou privée :
- b) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.
La hauteur totale des clôtures ne peut excéder sur rue 1.50 m.
Elles devront être conforme au schéma de principe joint en ANNEXE 3. Les clôtures seront en grillage à panneaux rigides à maille rectangulaire de couleur gris anthracite RAL 7016 et seront doublées d'une haie-vive.
Afin de garantir la réalisation des clôtures dans un délai de 18 mois par les colotis à compter de l'acte d'acquisition, l'acquéreur versera une caution au lotisseur le jour de l'acte authentique.
- c) Clôtures sur limites séparatives
- La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.

LE PLAN DES CLÔTURES DEVRA ÊTRE JOINT IMPÉRATIVEMENT À LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE.

Les portillons doivent être de forme simple (panneaux pleins ou ajourés à lames horizontales), la teinte sera la même que de celle de la clôture sur domaine public. (RAL 7016).

6) ÉNERGIES 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.

7) ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

8) ANTENNES ET PARABOLE

Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie.

9) CLIMATISEURS, POMPES A CHALEUR

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.

ARTICLE 2.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques existantes.

Pour les habitations :

Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour 70 m² de

surface de plancher avec un minimum de deux places de stationnement non closes, sauf pour les logements sociaux pour lesquels il ne pourra être exigé qu'une seule place par logement, également non close.

- Pour les bureaux ou activités du secteur tertiaire (professions libérales), il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de plancher de bureaux.

En tout état de cause, l'accès à chaque lot devra rester libre de toute clôture sur 5,00 m de largeur et 5,00 m de profondeur (parking privatif non clos). Cet espace recevra un revêtement perméable qui évite le ruissellement de surface et permet l'infiltration des eaux de pluies.

Pour les logements locatifs aidés:

Concernant les logements locatifs aidés ce sont les dispositions du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.

Pour les entreprises artisanales et commerciales :

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les bureaux :

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

Pour les restaurants :

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 2.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les essences locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

L'entretien et le remplacement de l'ensemble des espaces verts situés en limite du domaine public et accessibles depuis celui-ci, seront réalisés par les services de la Commune de Canohès (l'élagage sera réalisé uniquement côté voirie par la Commune, l'entretien de l'autre côté restant à la charge des co-lotés).

ARTICLE 2.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

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 Division parcellaire

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

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition ci-annexé qui indique : Le numéro d'ordre, la surface de chaque lot, la surface et la nature des terrains à usage commun.

ARTICLE 3.3 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.

ARTICLE 3.4 - Regroupement de lots

La réunion de plusieurs lots 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.

Dans ce cas, la création d'un lot unique pourra être envisagée, sans modification de l'autorisation de lotissement.

En conséquence, l'implantation d'un bâtiment ou plusieurs bâtiments peut être effectuée sur des lots contigus distincts, après réunion des lots, et le retrait entre les deux constructions voisines prévu au plan de masse, ne s'applique pas sur les deux lots réunis en un seul.

Il n'est pas obligatoire d'établir une clôture le long de leurs limites séparatives communes.

ARTICLE 3.5 - Subdivision de lot

La subdivision d'un lot du lotissement, sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin, ou d'un règlement de copropriété, créant ainsi 2 lots nouveaux, n'est envisageable que dans le cadre légal d'un modificatif au lotissement, conformément à l'article L.442-10 du code de l'urbanisme.

Au-delà de cette première subdivision, toute autre subdivision de lot entraînera la création d'un nouveau lotissement qui fera l'objet d'une autorisation de lotir.

ANNEXE 1

TABLEAU DES SURFACES APPROXIMATIVES DES LOTS (m²)

S.N.C. OPALE

Réalisation d'un lotissement "LES ESTANYOLS II" à PIA

Tableau des surfaces des lots

N° du Lot	Nombre de faces	Surface du lot	Surface d'imperméabilisation max autorisée par parcelle *
1	3	319 m ²	120 m ²
2	3	304 m ²	120 m ²
3	3	303 m ²	120 m ²
4	3	383 m ²	120 m ²
5	4	471 m ²	130 m ²
6	4	386 m ²	120 m ²
7	3	340 m ²	120 m ²
8	3	319 m ²	120 m ²
9	3	314 m ²	120 m ²
10	3	347 m ²	120 m ²
TOTAUX		3 486 m²	1 210 m² *

La surface de plancher est gérée par le lotisseur.

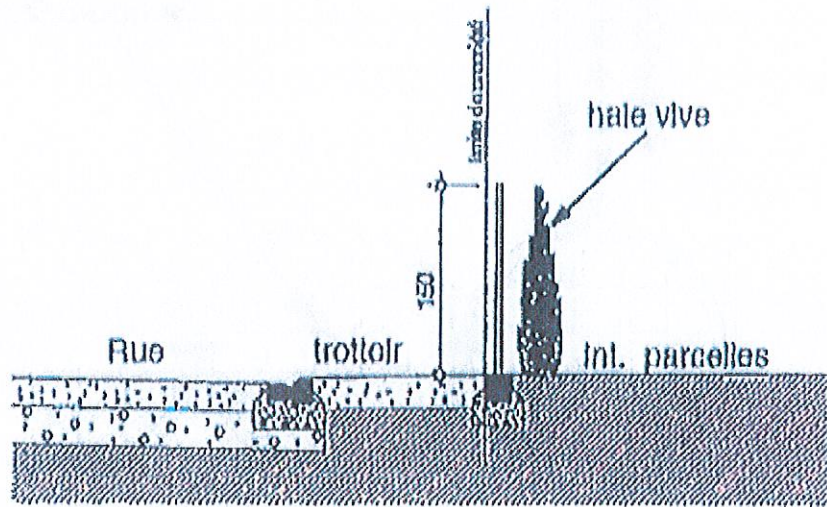
Les surfaces sont approximatives, elles ne seront définitives qu'après bornage des lots

La surface maximale de plancher prévue est de 1900 m²

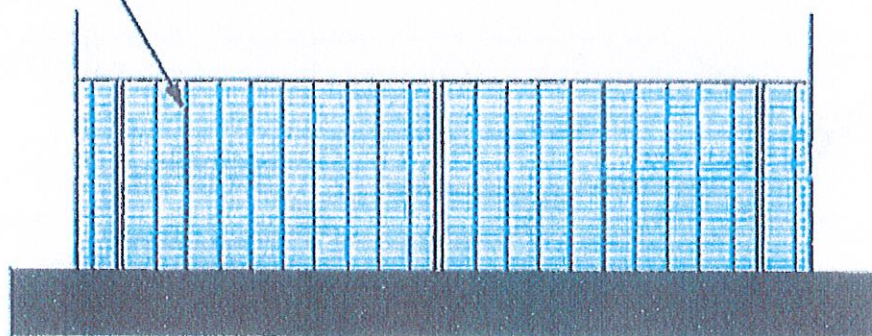
La surface maximale d'imperméabilisation totale prévue pour les lots est de 1 210 m²

* A noter que, conformément à la notice hydraulique, la surface maximale imperméabilisable par lot est de 120m² et 130 m² pour le lot 05, pourra être augmentée à condition de justifier de la mise en place d'une rétention à la parcelle complémentaire à hauteur de 1m3 par tranche de 10m² imperméabilisé supplémentaire. A titre d'exemple, une imperméabilisation de 20m² supplémentaire, soit 140m² dans le lot, donnera lieu à la mise en place d'un volume de rétention complémentaire de 2m3.

Détail de clôture sur rue



gillage en panneau rigide, à mailles rectangulaires
couleur : Gris anthracite, RAL 7016



Coupe de principe des puits filtrants

Rétention à la parcelle 5 m³/lot

(Exemple : 3 buses de Ø120 représentent un volume de 3 m³, soit pour 5 m³, 5 buses de Ø120)

