

Bureau d études :



2S.AS
5 Rue du Moulinas
66330 CABESTANY

Maitre d'Ouvrage :



PÔLE AMÉNAGEMENT
Pôle Aménagement
14, Rue Beau de Rochas
66 330 CABESTANY

DEPARTEMENT DES PYRENEES - ORIENTALES

COMMUNE DE
CERET

**LOTISSEMENT
L OLIU
LOT 1**

-  Emprise maximale constructible
-  Accès et stationnement privatif non clos imposé (Emprise minimale de 5,00 par 5,00m)
-  Place de stationnement visiteur (2 unités)
-  Candélabre (mat 5 m) (Modèles à définir avec la commune)
-  Servitude de 1.00m plantation (Haie)
-  Cote voirie projet
142.30
-  Puits sec 30 m3 à la charge de l'acquéreur à réaliser sur l'accès privatif non clos
-  Niche au sol avec BâC AEP
-  Branchement particulier EU
-  Branchement arrosage
-  REMBT
-  Regard Telecom

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 maître d'ouvrage. Si d'autres servitudes se révélaient 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 les risques naturels suivants et les autres différentes contraintes énoncées ci-dessous :
- 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.
- La commune de Ceret est soumise à la loi Montagne. L'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées et notamment le principe d'urbanisation en continuité (voir PLU).
- La commune de Ceret est exposée au retrait-gonflement des sols argileux à faible.

SERVITUDES PARTICULIÈRES :

- L'accès au lot est imposé.
- Le lot fait apparaître un forage qui pourra être supprimé par l'acquéreur, celui-ci devra faire une étude avant de combler le forage et s'assurer que celui-ci n'alimente pas d'autres parcelles.
- Un forage se trouve en servitude sur la partie commune de l'opération avec la parcelle cadastrale AM 34, celui-ci sera conservé sur l'opération si il alimente la parcelle AM 34, il pourra être supprimé avec accord des propriétaires et après consultation de l'ASA.
- Un minimum de 25% d'espaces non bâtis est obligatoire pour les constructions, 50% de ces espaces non bâtis doivent être maintenus en pleine terre.
- Le lot subira en limite sud-est, une servitude de 1 mètre d'entretien et l'arrosage d'une haie et d'un Olivier qui sera plantés par l'aménageur. La clôture sera mise en place à l'arrière des 1m, conformément au plan de composition.
- Le terrain n'est pas situé en zone inondable du PPRi de la commune, toutefois les planchers habitables devront être placés au minimum à +0.50m du terrain naturel sans être sous la cote +0.20 m par rapport à la voirie, seuls les garages peuvent être positionnés à la cote TN+0.20 et voirie +0.20m. La cote voirie correspond au niveau du bloc au droit de l'accès au lot.
- Le lot devra avoir une surface imperméabilisée maximale de 240 m2 (hors piscines). Les accès pourront être perméables soit en béton poreux soit en enrobés drainants soit en structure alvéolaire... (cf Figures ci-dessous).
- L'acquéreur de lot devra prévoir 30 m3 de rétention, soit par la réalisation de puits secs, soit par la réalisation d'une structure enterrée avec infiltration sous forme de caissons visitables, soit par la réalisation d'une noue ou toute autre technique permettant de justifier de 30 m3, l'emplacement doit être réalisé sous les accès privatif non clos (s'il s'agit d'une structure enterrée dans le cas contraire, l'emplacement n'est pas imposé). La mise en place de gouttière et leurs raccordements à la structure de rétention seront obligatoires. Se référer à la note hydraulique pour détail sur la rétention.
- L'acquéreur pourra obtenir une imperméabilisation supérieure à celle allouée au présent règlement, 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 10m2 imperméabilisés supplémentaires.
- Tous les lots sont situés dans le périmètre d'arrosage du syndicat de canal d'arrosage (irrigation le Palau) et soumis au paiement de la taxe d'arrosage (la cotisation s'attache à la parcelle et non au débit d'eau utilisé).
Le lot sera raccordé depuis la voirie du lotissement.
Le réseau d'arrosage sera réalisé par le lotisseur conformément au programme des travaux (PA8 A - Programme des travaux) et au plan PA8 B.
En période de pénurie d'eau d'arrosage, le syndicat pourra réglementer l'utilisation de l'eau d'arrosage.
Le réseau d'arrosage créé par l'aménageur sera raccordé sur le réseau existant, conformément au plan d'arrosage (PA8 E - Plan réseau d'arrosage).
- Si des contraintes exigent la mise en place de toutes servitudes nécessaires à l'accomplissement technique de la mise en viabilité de l'opération, les cotés ne pourront pas s'y opposer.
- Les comptages eau potable et électricité, devront 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.
- Si des contraintes exigent la mise en place de toutes servitudes nécessaires à l'accomplissement technique de la mise en viabilité de l'opération, les plans de vente figureront de manière définitive ces dernières.

NOTA : Position des réseaux, coffrets et candélabres donnée à titre indicatif, ne seront définitifs qu'après achèvement des travaux.

SECTION AM N°	Ce plan ne peut se substituer au plan de vente du Géomètre Plan de la parcelle donné à titre provisoire	DATE	DESSINE
		11-03-2024	S.S

