

Département des Pyrénées-Orientales

COMMUNE DE ILLE SUR TET

PERMIS D'AMENAGER

Lotissement "Les Genêts"

PA10

REGLEMENT

MAITRE D'OUVRAGE :



Société NUMAA
440, rue JAMES WATT
Technosud
66 100 PERPIGNAN

BUREAU D'ETUDE :



S.E.L.A.R.L GPO Géomètre Expert
Florence COSTE-Noémie VANETTI
ZA Camp Llarg - 66130 ILLE-SUR-TET
Tel : 04.68.84.18.73

Permis d'aménager
Vu pour être annexé à l'arrêté
N° : 060886 Coos3
En date du : 22 OCT. 2024



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 PROPRIETE

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « Les Genêts » situé sur la commune de ILLE SUR TET.

L'ensemble du terrain loti est cadastré de la manière suivante :

	Section	N°	Surface cadastrale en m ²	Lieu-dit
Unité Foncière	BD	117	3824m ²	La Ville

Le lotissement sera composé de 5 lots répartis en une tranche :

N° des lots	Surface des lots	Surface Voirie, Divers	Surface totale 1 tranche
1 à 6	3770m ²	0m ²	3770m ²
Total Général		3770m²	

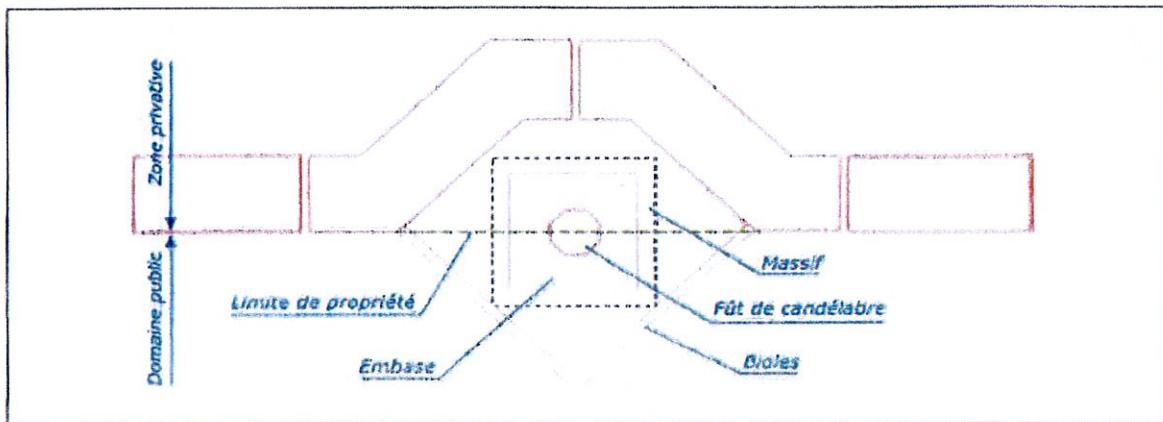


1.3 SERVITUDES

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.
- Les sous-sols ne sont pas autorisés.
- Les planchers habitables à TN+1.2m
- Les garages calés à TN+0.2m
- Les clôtures perméables à 80%
- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux accès sont interdits
- Les installations électriques ou sensibles doivent être placées au-dessus de la cote de référence (+0.5m/TN)
- Les réseaux eaux usées doivent être équipés de clapets anti-retour pour favoriser le retour rapide à la normale en cas de crue.
- La rétention à la parcelle sera réalisée à hauteur de 12m3 à la charge de l'acquéreur du lot. Elle pourra être réalisée avec un dispositif de 12 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. La mise en place de ce dispositif sera assurée par l'acquéreur du lot. Le calcul du volume de rétention étant directement lié à la surface imperméabilisée. 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.



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.

2 REGLES D'URBANISME

Le terrain constituant l'assiette foncière du lotissement se situe en zone UB du PLU de la commune de ILLE SUR TET.

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 et aux professions libérales.

2.1 TYPE D'OCCUPATION DE SOL INTERDIT

Sont interdits :

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UB-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
7. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncées aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme.

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;
- Les professions libérales peuvent y être admises à titre mixte (habitation, bureau) à condition que le stationnement réglementaire soit réalisé sur le lot.

Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :

- Pour les garages, de ne pas dépasser 20 m² de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout.
- Pour les abris de jardin ou local technique, de ne pas dépasser 10 m² de superficie, 2,50 mètres de hauteur.

2.3 ACCES

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

L'emplacement des accès est imposé et figure sur le plan de composition du lotissement.



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 précédent 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 entraîner 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 seront implantées à l'intérieur des zones constructibles conformément au plan de masse.

Les piscines doivent être édifiées à au moins 2 mètres des limites d'emprise publique ainsi que leur local technique dans la limite de 5 mètres carrés de surface et pour une hauteur maximum de 2,30 mètres.

2.7 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions 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 parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/2$).

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Les piscines pourront être implantées à 2 mètres des limites.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives sous réserve de respecter les prescriptions de l'article 2.2.

2.8 LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 mètres.



Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions annexes, générant moins de 20m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.5mètres hors tout.

2.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sols demandé par le Plan de Prévention des Risques Inondations de la zone B 2 est de 0.20. Pour le lotissement cela correspond à 754 m² qui seront répartis par l'Aménageur et feront l'objet d'une attestation établi par celui-ci.

Les constructions devront respecter une transparence hydraulique de 70% perpendiculairement à l'axe de transparence hydraulique représenté sur le plan de composition.

La surface imperméabilisée maximale comprend l'emprise des toitures, des terrasses, des annexes et des margelles de piscines, mais hors piscine, débord de toiture non soutenu par des piliers et marches. 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 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 ouvrages de rétention dans les parcelles seront mis en place par les acquéreurs des lots.

2.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2. 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).

3. Hauteur absolue

Pour les lots 1 à 3 : La hauteur des constructions ne peut excéder 8.00 mètres.

Les lots 4 et 5 ne pourront comporter un étage, il s'agira de plain-pied et leur hauteur sera limitée à 7 mètres.

La hauteur des constructions de faible emprise (inférieur à 20m² de surface de plancher) est limitée à 3.50 mètres.

Les planchers habitables à TN+1.2m

Les garages calés à TN+0.2m

2.11 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Le permis de construire ou de lotir peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à 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.

1) FORMES ET VOLUMES

Les volumes seront simples et compacts.

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.

Pour atteindre ces objectifs dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

2) TOITURES

Les toitures seront réalisées en tuile canal terre cuite rouge ou matériaux assimilés de couleur rouge. Les toitures suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %.

Les terrasses accessibles depuis une pièce principale sont autorisées si l'ensemble de leurs surfaces mesurées horizontalement ne dépasse 25 % de l'emprise au sol de la construction.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites, sauf dans le cas d'une architecture contemporaine justifiée par une bonne intégration dans le site.

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

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

- a. Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront à éviter au bénéfice de formes allongées horizontales ou verticales.
- b. Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

4) FACADES

Les façades principales auront l'orientation générale des voies publiques.

Les façades seront réalisées en crépis fin jeté ou taloché. D'autres matériaux de façade pourront être utilisés dans le cadre d'une architecture contemporaine justifiée par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

Les paraboles, antennes et climatiseurs sont interdits en façade principale sur rue.

5) COULEURS

Les couleurs devront correspondre aux teintes du nuancier déposé en mairie.

6) CLOTURES

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

- Hauteur maximale : 1.30m
- Aspect / matériaux / couleurs :
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, les clôtures doivent respecter une transparence hydraulique au minimum de 80% (pourcentage de vide). Les murs bahuts y sont déconseillés. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 m au-dessus du sol.

- 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, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques.

Limites séparatives

- Hauteur maximale : 1.80m
- Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple d'une hauteur maximale de 1.80m. 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 bahuts y sont déconseillés. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 m au-dessus du sol.

7) CONSTRUCTIONS ANNEXES

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.
Les abris de jardin pourront être en bois.

8) 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.
- Energies renouvelables :
Les pentes des toitures peuvent être adaptées à la production d'énergie renouvelable.
Ces éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 2-10.

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

1) Espaces libres ou non bâties / 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...)
- 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.

2.13 STATIONNEMENT

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;

Le nombre de places de stationnement exigées est de deux places par logement.

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

2.14 ESPACES LIBRES PRIVATIFS ET PLANTATION

Les espaces non construits, hors 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.

2.15 SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher maximum de planchers autorisés sur l'ensemble du lotissement est de 1000 m². La surface de plancher afférente à chaque lot sera déterminée à la vente. Le lotisseur fournira une attestation de surface de plancher aux acquéreurs des lots.
Il n'est pas prévu de dépassement de densité.

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.

3.1 Réunion 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 au cahier des charges ne s'y oppose.

En conséquence, l'implantation peut être effectuée sur des lots contigus initialement distincts.
Le retrait entre les deux constructions voisines prévu au plan de masse ne s'applique pas sur les deux lots réunis en un seul.

Le nombre de logements minimal avant réunion devra être maintenu ou compensé (afin de conserver le nombre minimal de logements sur le lotissement).

Fait à Perpignan le 14 octobre 2024

LE LOTISSEUR

Permis d'aménager
Vu pour être annexé à l'arrêté
N° : 0608824 C0003
En date du : 22 OCT. 2024



TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

N° du LOT	SUPERFICIE EN (en m ²) *	Surface constructible au sols (en m ²)	Surface imperméabilisable (en m ²)	SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE(en m ²) **
1	552	Déterminée à la vente de chaque lot par l'aménageur	Déterminée à la vente de chaque lot par l'aménageur	Déterminée à la vente de chaque lot par l'aménageur
2	513			
3	1212			
4	826			
5	667			
TOTAL	3770	754	600	1000

(*) 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.