

Département des Pyrénées-Orientales

Commune de FOURQUES



EMMANUEL CRETIN-MAITENAZ  
SYLVAIN MOREAU



## LOTISSEMENT : "LES JARDINS SAINT VINCENT"

# PA-10

# REGLEMENT

Réf. : 20037

Date : 04/12/2020

| Indice | Date | Modifications |
|--------|------|---------------|
|--------|------|---------------|



SCP Emmanuel CRETIN MAITENAZ - Sylvain MOREAU  
102, Avenue Alfred Kastler - Tecnosud - 66100 PERPIGNAN  
Tél. : 04.68.68.28.40 - Fax : 04.68.68.28.41 - Mail : dmcgeo@orange.fr  
4, Avenue Général Leclerc - 66200 ELNE - Tél. : 04.68.22.32.39



**LOTISSEMENT « LES JARDINS SAINT VINCENT »**

**REGLEMENT**

**TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES -**

**ARTICLE 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 composition (pièce PA04 du dossier) entouré d'un liseré discontinu jaune et rouge.

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 des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes 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.

Les règles d'urbanisme du présent règlement sont applicables 10 ans à compter de la date d'approbation de l'autorisation de lotir.

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

Il sera constitué une association syndicale (ASL) à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion, l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Cette ASL existera entre les propriétaires des lots du présent lotissement qui feront obligatoirement partie de l'ASL.

## **ARTICLE 1.2 - DESIGNATION DES TERRAINS ET ORIGINE DE PROPRIETE -**

Le présent règlement s'applique à un lotissement dénommé « LES JARDINS SAINT VINCENT » situé sur la commune de FOURQUES au lieu-dit « Le Village ».

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

|                | SECTION | N° de PARCELLE                                      | SURFACE             |
|----------------|---------|---|---------------------|
| Unité Foncière | A       | 303, 1712, 1713, 1870, 2438partie, 2470, 2471partie | 4246 m <sup>2</sup> |
| Terrain Loti   | A       | 303, 1713, 1870, 2438partie, 2470partie, 2471partie | 3018 m <sup>2</sup> |

Le lotisseur a la maîtrise foncière de l'ensemble du terrain loti. Il contractualisera ses obligations avec les propriétaires voisins après obtention du permis d'aménager.

## **ARTICLE 1.3 - DIVISION EN LOTS - DECOMPOSITION EN TRANCHES -**

Le lotissement est composé de 9 lots maximum figurant au plan de composition n° PA 04.

La réalisation du lotissement est envisagée en une seule tranche de travaux.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

|                                 |                           |
|---------------------------------|---------------------------|
| <b>Lots réservés à la vente</b> | <b>2188 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Espaces communs / Voirie</b> | <b>830 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>TOTAL TERRAIN LOTI</b>       | <b>3018 m<sup>2</sup></b> |

Le détail des surfaces des lots est donné à titre indicatif à l'article 2.15 du présent règlement.

La limite des lots sera précisée et deviendra définitive par un plan de bornage individuel dressé par le Géomètre-Expert du lotissement qui sera fourni à l'appui de la demande de permis de construire.

## **ARTICLE 1.4 - SERVITUDES -**

Les acquéreurs des lots souffriront les servitudes passives apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, sans recours contre le lotisseur.

Si d'autres servitudes que celles énumérées ci-dessous se révélaient ultérieurement, ni le lotisseur ni le géomètre-expert du lotissement ne pourraient être tenus responsables.

### **Servitudes connues.**

- Le lotissement est situé en zone de sismicité modérée (zone 3) suivant les prescriptions des décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010.

Toute construction devra respecter les dispositions constructives spécifiques à ce risque.

- D'après les renseignements fournis par la Préfecture des Pyrénées Orientales, l'opération n'est pas concernée par le potentiel radon, mais elle est concernée par une exposition moyenne au risque de retrait gonflement des argiles.  
Toute construction devra respecter les dispositions constructives spécifiques à ce risque.
- L'opération est située en dehors des zones à risque identifiées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) et par la cartographie du porter à connaissance du risque d'inondation de Mars 2019.
- Servitudes constituées suivant acte reçu par Maître Pierre SIRACH, Notaire à THUIR, le 27/12/1976, publié au bureau des hypothèques de PERPIGNAN 2<sup>ème</sup> le 17/02/1977, volume 1276, numéro 12 :
  - o Servitude de passage de 5,50 m de large sur la parcelle A 2113 au profit notamment des parcelles A 303, 1712, 1713, 1870, 2438, 2470 et 2471, permettant à ces dernières l'accès à la Rue de la Côte Vermeille
  - o Servitude de passage sur les parcelles A 303, 1713, 1870, 2470 et 2471 au profit des parcelles A 2436, 2437 et 2438.
  - o Servitude de passage sur les parcelles A 2437 et 2438 au profit des parcelles A 303, 1712, 1713, 1870, 2470 et 2471
- Existence d'un réseau public d'eaux usées sur les parcelles A 303 et 1870 desservant les parcelles riveraines. Une partie de ce réseau d'eaux usées sera dévié et repositionné sur les espaces communs du lotissement. Le réseau continuera, après aménagement, de desservir les parcelles riveraines.

### **Servitudes créées ou supprimées par le lotissement.**

L'ensemble des servitudes décrites ci-après seront instituées par acte notarié tant dans les acquisitions auprès des riverains à faire par le lotisseur après obtention du permis d'aménager que dans les actes de vente des lots du lotissement.

- L'assiette de la servitude de passage au profit des parcelles A. 2436, 2437 et 2438 sera adaptée au tracé de la voie à réaliser (Rue A).
- Les lots subiront les servitudes des équipements et mobiliers urbains etc... existants ou à créer pouvant éventuellement être incorporés dans leurs clôtures (candélabres, coffrets, plaques de rues...).
- Les eaux de pluie de la partie arrière de chaque lot (toiture pentée vers l'arrière du lot, terrasses, fonds de parcelles) seront ramenées vers un puits sec qui sera mis en place par chaque acquéreur sur son lot lors de l'exécution de sa construction. Ce puits sec devra représenter une capacité de stockage de 3 m<sup>3</sup> minimum constitué sous forme de buses verticales ou tout autre dispositif. Le fond de ces ouvrages devra être perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux collectées. Le trop plein de ces ouvrages sera conservé sur le lot ou évacué vers le réseau mis en place par le lotisseur en fond de lot décrit ci-après.  
La solution retenue devra être précisée au dépôt du permis de construire.  
Chaque propriétaire aura à sa charge l'entretien du puits sec situé sur sa parcelle.  
Concernant la partie avant du lot (toiture dirigée vers la rue, parking privatif), les eaux de ruissellement seront conservées sur le lot ou évacuées vers la voie.

- Il sera mis en place une canalisation de collecte des eaux pluviales des fonds de lots 1 à 9 et du passage technique. Ce réseau, constitué d'une conduite DN 300 PVC CR8 en servitude en fonds de lots 1 à 8, sera raccordé sur le réseau de la voie d'accès au lotissement et équipé d'un regard de branchement particulier dans chaque parcelle qu'il traverse.
- Les conduites d'évacuation des eaux usées des 2 parcelles bâties A 1712 et A 2438 partie seront reprises sur le réseau d'eaux usées à créer, par création de 2 branchements particuliers et une servitude sera créée sur les voies du lotissement et sur la parcelle A 2471 partie hors lotissement au profit de ces 2 parcelles bâties.
- Une servitude sera instituée au profit d'ENEDIS sur les parcelles A 1712 et A 2470 partie restant appartenir au lotisseur mais hors lotissement pour la desserte électrique de l'opération suivant les modalités définies par ENEDIS.

### **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 du lot.

Tout acquéreur de lot accepte par avance les modifications qui pourraient intervenir à la suite d'une demande par le pétitionnaire de modification de permis d'aménager, si celles-ci ne concernent pas sa parcelle.

Tout acquéreur de lot accepte, sans réclamation, la possibilité pour une opération voisine ou une extension de l'urbanisation d'utiliser les voies et réseaux divers de la présente opération.

## **TITRE 2 - REGLES D'URBANISME -**

Le présent lotissement est situé en zone UB du PLU en vigueur.

### **ARTICLE 2.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS -**

- 1) Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions du plan de prévention des risques.
- 2) Les constructions et lotissements à usage d'activités industrielles.
- 3) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées à l'Article 2.2.
- 4) Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tels qu'ils résultent des articles R.442-1 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.

- 6) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- 7) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- 8) L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 9) L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **ARTICLE 2.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES –**

Le lotissement est à vocation d'habitat.

Un seul logement par lot sera autorisé, à l'exception du lot n°9 qui pourra accueillir 2 logements.

L'exercice des professions libérales est autorisé sur l'ensemble du lotissement dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation. L'exercice de telles professions est soumis au respect du stationnement prévu à l'Article 2.12.

Pour le reste, les règles du PLU en vigueur s'appliquent, et plus particulièrement, peuvent être autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 de leur installation ;
- les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- les bâtiments annexes (abris de jardins ou cuisine d'été, local technique de piscine) sous réserve de ne pas servir d'habitation à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 8m<sup>2</sup> de superficie, 2,50 mètres de hauteur.

## **ARTICLE 2.3 - ACCES ET VOIRIE -**

Chaque acquéreur se desservira à partir de la voie mise en place par le lotisseur.

Les accès automobiles sont portés au plan de composition et seront fixés aux plans de vente.

Pour les lots 1 à 8, l'emplacement de cet accès est imposé. Pour le lot 9, il pourra être adapté sur toute la façade du lot donnant sur l'impasse. L'accès automobile par le passage technique attenant est interdit.

Ces accès devront rester libres de toute clôture sur 5,00 m de profondeur minimum (voir article 2-12) et :

- sur 3,50 m de largeur minimum pour les lots 1 à 5
- sur 5,00 m de largeur minimum pour les lots 6 à 8
- une largeur minimale de 4,60 m par logement créé pour le lot 9.

## **ARTICLE 2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux.

Les eaux pluviales devront être acheminées vers les voies publiques ou conservées sur la parcelle. En aucun cas, elles ne devront s'écouler vers les fonds voisins.

Afin de limiter le ruissellement à la source, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées de chaque lot devront être prioritairement infiltrées et le surplus devra rejoindre la voirie, conformément aux dispositions décrites ci-avant au paragraphe servitudes.

Pour ce faire, chaque acquéreur de lot aura à sa charge la réalisation sur son lot d'une structure réservoir sous forme de buses verticales ou tout autre dispositif permettant d'atteindre un volume de stockage des eaux pluviales de 3 m<sup>3</sup> par lot. Le fond de ces ouvrages devra être perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux collectées.

Par ailleurs, il sera mis en place par le lotisseur une canalisation de collecte des eaux pluviales des fonds de lots 1 à 9 et du passage technique. Ce réseau, en servitude en fonds de lots 1 à 8, sera raccordé sur le réseau de la voie d'accès au lotissement et équipé d'un regard de branchement particulier dans chaque parcelle qu'il traverse.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau eaux usées est strictement interdit.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

## **ARTICLE 2.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -**

Les zones privatives sont définies au plan de composition PA04. Elles seront précisées et deviendront définitives au plan parcellaire de vente joint à la demande de Permis de Construire.

## **ARTICLE 2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX ESPACES COMMUNS -**

Les constructions doivent être implantés à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition 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.

Il est précisé que les reculs sont fixés par rapport à la limite de propriété.

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 m de saillie.

Les piscines pourront être implantées avec un recul minimum de 1,50 m par rapport aux voies et aux espaces communs.

### **ARTICLE 2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

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

Sur les limites périphériques du lotissement et à minima (certains prospects portés au plan de composition sont plus contraignants), 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 4.00 m ( $L = H/2$ ). Pour le cas d'espèce du lot 9, côté Sud, cette distance sera appréciée par rapport à la limite périphérique au-delà du passage commun.

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 m de saillie.

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

Des bâtiments annexes non contigus tels que définis à l'article 2.2 ci-dessus, (exemple : abris de jardins, cuisines d'été...) peuvent être implantés en dehors des zones d'implantation maximales définies ci-avant, en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 8 m<sup>2</sup> de superficie et 2,50 m de hauteur. Dans ce cas, les toitures seront orientées de façon que les eaux de ruissellement ne soient pas rejetées sur le fonds voisin.

L'implantation des piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement – considérés comme des bâtiments annexes – se fera avec un recul de 2m minimum des limites séparatives.

### **ARTICLE 2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME LOT -**

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, sans jamais être inférieure à 4 m.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

### **ARTICLE 2.9 - EMPRISE AU SOL – SURFACE IMPERMEABILISEE MAXIMALE**

Le PLU de la commune n'impose aucune limitation de l'emprise au sol autre que celle découlant des prospects.

Toutefois, le secteur est exposé au risque de ruissellement pluvial. Afin d'atténuer ce risque de ruissellement, la surface imperméabilisée sur l'ensemble du périmètre loti sera limitée à 65% de sa surface d'assiette. Ainsi, la surface imperméabilisée maximale autorisée sera de  $3018 \text{ m}^2 \times 0,65 = 1961,70 \text{ m}^2$ .

La surface des voies imperméabilisées dans le périmètre du lotissement est de 725 m<sup>2</sup> et la surface imperméabilisée maximale autorisée pour l'ensemble des lots sera de 1236.70 m<sup>2</sup>.

Le lotisseur sera chargé sous son entière responsabilité de la répartition pour chaque lot et la gestion de cette surface.

Une ventilation indicative est indiquée dans le tableau des surfaces en page 11 du présent règlement.

Cette surface imperméabilisée comprendra la surface d'emprise des bâtiments, des places de stationnements imperméabilisées, des terrasses, des surfaces revêtues. Elle ne prendra pas en compte les surfaces des bassins des piscines non couvertes.

## **ARTICLE 2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -**

### **a) Définition de la hauteur.**

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

### **b) Hauteur absolue.**

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 9,00 mètres hors-tout, à l'exception des ouvrages techniques publics.

Cependant, les annexes autorisées à l'article 2.2 ci-dessus sont limités à 2,50 mètres de hauteur hors-tout.

## **ARTICLE 2.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -**

L'autorisation de construire ou de lotir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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...

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

### **1. Formes et volumes.**

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

### **2. Toitures.**

Les toitures terrasses sont interdites, sauf si elles sont accessibles depuis une pièce située au même niveau ; elles ne peuvent toutefois couvrir qu'un tiers au plus de l'emprise au sol du bâtiment existant ou à créer.

Ces règles ne concernent toutefois pas les bâtiments et équipements publics.

Le pourcentage de la pente doit être compris entre 25 et 33 %.  
Le faîtage sera parallèle à la voie.

### **3. Matériaux.**

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou similaire et de couleur de la terre cuite, à dominante rouge.

Les crépis, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être de couleur brune, ocre ou beige.

Le blanc et les couleurs vives sont interdits, les couleurs autorisées vont des ocres naturels et des tons pierres (terre de sienne clair, ocre rouge, orangés...)

Les menuiseries seront d'aspect homogène sur la façade.

Les climatiseurs devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci, chaque fois que possible.

### **4. Ouvertures.**

Cas particulier du lot 9 :

En cas d'implantation du bâtiment en limite avec le passage technique, il sera laissé la possibilité de créer des ouvertures dans le mur pignon de la construction donnant sur le passage.

### **5. Antennes paraboliques et hertziennes.**

Elles seront, chaque fois que possible, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

### **6. Panneaux solaires.**

Ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture, sauf impératifs techniques de rendement solaire.

### **7. Clôtures.**

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois si elles sont envisagées :

- Le plan des clôtures doit être impérativement joint au permis de construire ou bien faire l'objet d'une déclaration de travaux postérieure à la construction déjà réalisée ;
- Les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent. Permis de construire ou déclaration de travaux obligatoire.
- La hauteur des clôtures sur voies, fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie, etc, ne pourra excéder 2,00 mètres ; sur les limites séparatives, la hauteur devra être comprise entre 1,50 mètres et 2,00 mètres.
- Les clôtures seront, soit ajourées en totalité, soit en mur plein en totalité, soit constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté d'un système à claire voie (grillage, fer forgé, lattes de bois, etc) ; celui-ci pourra être occulté par un système léger tel que canisse, filet, coupe-vent, etc.

## **8. Bâtiments annexes autorisés.**

Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

Les projets peuvent toutefois proposer des solutions originales d'architecture contemporaine, justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité, etc.

### **ARTICLE 2.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES –**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de dessertes, sur le terrain même.

Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : le nombre de places de stationnement doit être égal au double d'unités de logements créés.
- Pour les activités de services et de bureaux : des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :
  - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de véhicules de livraison et de service
  - pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers

En tout état de cause, l'accès automobile à chaque lot devra rester libre de toute clôture sur 5,00 m de profondeur minimum et :

- 3,50 m de largeur minimum (parking privatif simple non clos) pour les lots 1 à 5 ;
- 5,00 m de largeur minimum (parking privatif double non clos) pour les lots 6 à 8 ;
- Une largeur minimale de 4,60 m par logement créé (double parking privatif non clos) pour le lot 9.

Pour cet espace, un revêtement perméable sera privilégié

L'emplacement de ces places de stationnement est indiqué au plan de composition (PA04) et sera porté sur le plan de vente des lots. Pour les lots 1 à 8, cet emplacement est imposé. Pour le lot 9, il pourra être adapté.

Le stationnement est interdit sur les voies de desserte du lotissement en dehors des places de stationnement identifiées comme telles.

### **ARTICLE 2.13 – DECHETS MENAGERS -**

Le ramassage sera assuré par collecte individuelle, au plus près des habitations, par les services de la Communauté de Communes suivant les conditions en vigueur sur la Commune. Chaque occupant devra sortir les bacs appropriés la veille de la collecte, les

disposer en bordure de la voie publique de manière à ne pas gêner la circulation, et les rentrer après la collecte.

Ce service de collecte est proposé sous réserve de l'accessibilité permanente de la voirie.

En cas de non-respect de l'accessibilité et de la zone de retournement, la Collectivité (après information) ne rentrera plus dans la voie et le ramassage ne sera plus assuré sur le lotissement.

### **ARTICLE 2.14 - ESPACES LIBRES PRIVATIFS - PLANTATIONS -**

Les espaces non constructibles doivent être plantés.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations ; d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

### **ARTICLE 2.15 - DENSITE -**

La surface de plancher autorisée sur l'ensemble de l'opération est de 1500 m<sup>2</sup>.

Le lotisseur est chargé sous son entière responsabilité de la répartition et de la gestion de la surface de plancher.

La surface de plancher autorisée sur chaque lot devra obligatoirement être mentionnée dans l'acte de vente, une attestation de surface de plancher sera jointe à toute demande d'autorisation de construire.

### **TABLEAU DES SURFACES DES LOTS**

| Lot n°        | Surface indicative (m <sup>2</sup> ) | Surface de plancher       | Surface imperméabilisée maximale |
|---------------|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| 1             | 353                                  | Gérée par le lotisseur    | 134*                             |
| 2             | 182                                  |                           | 129*                             |
| 3             | 182                                  |                           | 129*                             |
| 4             | 183                                  |                           | 129*                             |
| 5             | 183                                  |                           | 129*                             |
| 6             | 271                                  |                           | 134*                             |
| 7             | 254                                  |                           | 134*                             |
| 8             | 251                                  |                           | 134*                             |
| 9             | 329                                  |                           | 184,7*                           |
| <b>Totaux</b> | <b>2188 m<sup>2</sup></b>            | <b>1500 m<sup>2</sup></b> | <b>1236,70</b>                   |

\* Surfaces à titre indicatif, la répartition sera gérée par le lotisseur

Les surfaces des lots seront précisées après bornage contradictoire des limites avec les propriétés riveraines.

### **TITRE 3 - REGLES D'URBANISME -**

Les règles d'urbanisme du présent règlement sont applicables 10 ans à compter de la date d'approbation de l'autorisation de lotir conformément à l'article L442.9 du code de l'urbanisme.

#### **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 modificatif pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L 442-10 et L 442-11 du Code de l'Urbanisme, sauf pour les cas qui relèvent de l'article R 442-21 du Code de l'Urbanisme qui ne nécessitent pas de modification.

#### **ARTICLE 3.2 - SUBDIVISION DE LOTS -**

La subdivision d'un lot est envisageable soit dans le cadre légal d'un modificatif, conformément aux articles L. 442-10 et L. 442-11 du Code de l'Urbanisme, soit en respectant les dispositions de l'article R.442-21 du Code de l'Urbanisme (cf. article 3.1 ci-dessus).

#### **ARTICLE 3.3 - REUNION 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 du cahier des charges ne s'y oppose.

En conséquence, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectuée sur des lots contigus initialement distincts réunis sans tenir compte des règles de prospects relatives à la limite entre ces lots et l'ensemble des règles du présent règlement s'applique à l'unité foncière ainsi constituée et non à chaque lot.

La surface de plancher disponible des lots réunis sera la somme des surfaces de plancher de chaque lot.

#### **ARTICLE 3.4 – JONCTION D'UN OU PLUSIEURS LOTS (Ablotissement) -**

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique, pourra être envisagé sans modification de l'autorisation de lotissement.

La surface de plancher disponible sera alors la somme des surfaces de plancher de chaque lot.

Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées au plan de composition subsistent, mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots réunis disparaissent pour permettre la réunion des zones aedificandi initiales.

Les contraintes d'alignement définies ne s'appliquent alors que sur l'un des lots.

**A FOURQUES, le 4 Décembre 2020,**

**Le Lotisseur,**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gara', with a long horizontal flourish extending to the right.

