RENÉ DEVIC
Géomètre Expert DPLG
93 avenue Saint Ferréol
66 400 - CÉRET
Téléphone: 04.68.87.06.50
Télécopie: 04.68.87.41.05

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES - ORIENTALES

COMMUNE DE FOURQUES

Lieu dit : " LES COLOMINES "
Cadastre : Section A

PERMIS D'aménager
VU POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE N°
16 K 0 0 1
EN DATE DU 26 OCT. 2016
LE MAIRE
Jean-Luc PUJOL

MAIRIE DE FOURQUES
Pyrénées-Orientales

Propriété de M. et Mme LION

PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT

PA 10

MODIFICATIONS

Octobre 2016

CÉRET Juillet 2016

RÉFÉRENCE N : 15 040

REPRODUCTION RÉSERVÉE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 - OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT

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 entouré d'un liseré de couleur.

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 d'Urbanisme du secteur considéré.

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

Il sera remis aux acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit d'usage lors de la création du droit correspondant.
Il en sera de même lors des transactions postérieures portant sur les lots, par les soins des vendeurs desdits lots.

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.
Les plans annexés aux demandes de permis de construire devront avoir obtenu l'accord de l'architecte coordinateur, désigné par le lotisseur.

ARTICLE 1.2 - DESIGNATION DES TERRAINS LOTIS ET ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain à lotir est situé sur le territoire de la Commune de FOURQUES, lieu-dit : "Les Colomines" et parait cadastré :

SECTION	NUMERO	Superficie Arpentage
A	2217	3 475 m²

Le terrain appartient à Monsieur et Madame LION Emmanuel, domiciliés 2 rue des Anglades, 66740 MONTESQUIEU DES ALBERES.

Le lotissement sera réalisé par les propriétaires, Monsieur et Madame LION.

ARTICLE 1.3 - DIVISION EN LOTS - DECOMPOSITION EN TRANCHES

Le lotissement sera composé d'un ilot comprenant 5 lots maximum destinés à la construction d'habitations individuelles.

La propriété lotie sera divisée comme suit :

Ilots	Nombre de lots maximum	Superficies
Ilot 1	5	3 012 m²
Voirie		463 m²
TOTAL		**3 475 m²**

La division en lots de l'ilot fixé au plan de masse sera faite sous l'entière responsabilité du lotisseur.
La surface plancher maximale autorisée sera de 1737 m².
Les travaux seront réalisés en une tranche.

ARTICLE 1.4 - ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'adhésion aux dispositions du présent Règlement

ARTICLE 1.5 - SERVITUDES - OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

Servitude de passage
Le terrain à lotir est desservi à partir de la rue des Genêts, par une servitude de passage de 5.00 m de largeur (chemin de l'Aramon).
Cette servitude comprend le chemin d'accès et la placette de retournement située à l'angle Nord-Ouest du terrain à lotir.

Mobilier Urbain
Les lots supporteront les servitudes émanant des ouvrages de voirie et réseaux divers, mobilier urbain, coffrets EDF, bornes téléphone, lampadaires, etc., existant ou à créer, pouvant éventuellement être incorporé à leur mur de clôture, ou situés en façade de leur lot.

Les acquéreurs des lots seront en particulier tenus d'aménager dans leurs murs de clôture une réservation destinée à intégrer dans ces murs les appareils d'éclairage public (Lampadaires) mis en place par le Lotisseur.

Espaces communs
L'espace commun (voirie aménagée) et les réseaux seront cédés par le lotisseur à la commune de Fourques, pour l'euro symbolique, dès que la commune en fera la demande.

Eaux pluviales
Les acquéreurs des lots seront tenus de rejeter les eaux pluviales en provenance des parties bâties sur les espaces communs du lotissement ou dans des ouvrages prévus à cet effet à aménager sur le lot. (puits secs, bassins, etc...)

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

Les acquéreurs des lots seront tenus d'aménager sur leur lot le long de la limite Est, un fossé d'évacuation des eaux pluviales, jusqu'au ravin situé côté Sud, pour éviter le rejet des eaux pluviales en provenance des lots sur le terrain voisin, situé à l'aval.

Eaux usées
Les acquéreurs des lots seront tenus d'évacuer les eaux usées dans le réseau d'eaux usées en attente sur leur lot.
Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdit.

Prescription archéologique
Conformément au tiret III de la loi du 27 septembre 1941, les acquéreurs des lots seront tenus de signaler toute découverte pouvant intéresser, l'art, l'histoire ou l'archéologie.

Risques sismiques
L'ensemble du territoire communal de Fourques est situé en zone de sismicité dite modéré.

Règles de construction
Les constructions édifiées sur les lots comporteront un étage maximum (R+1).
Il pourra être aménagé deux logements maximum par lot.

CHAPITRE 2 - REGLES D'URBANISME

ARTICLE 2.1 - TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT

D'une manière générale, sont interdits dans le lotissement ; les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue du lotissement, notamment :

* l'édification ou l'exploitation sur le lotissement de tout bâtiment à autre usage que l'habitation, sauf ceux visés à l'article 2.2 ci-après.
* les installations soumises à autorisation ou déclaration au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 et les dépôts de véhicules.
* l'implantation d'habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par l'article R 444-2 du Code de l'Urbanisme.
* l'édification de constructions annexes destinées à l'élevage (poulaillers, étables, porcheries...) ainsi que les installations pouvant présenter des inconvénients pour le voisinage.
* les affiches et panneaux publicitaires à l'exception des enseignes de commerces régulièrement autorisées.

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

Le lotissement est principalement réservé à l'habitation individuelle toutefois, les professions libérales, les activités de bureau y sont admises.

Ces activités sont admises à condition que les stationnements réglementaires soient réalisés sur le lot concerné.

Il pourra être aménagé deux logements maximum par lot.

Les constructions sont soumises à permis de construire.

ARTICLE 2.3 - ACCES ET VOIRIE

Les lots seront desservis par la voie aménagée conformément aux plans et au programme des travaux du lotissement.

ARTICLE 2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité et de téléphone décrits au programme des travaux et réalisés conformément aux plans.

ARTICLE 2.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les zones privatives sont définies au plan de masse du lotissement.

La division en lots de l'ilot fixé au plan de masse sera faite sous l'entière responsabilité du lotisseur.
Le nombre maximum est de 5 lots.

La surface, les dimensions définitives de chacun des lots et la zone des constructions sur chacun des lots, l'emplacement des mobiliers urbains seront précisés par le plan parcellaire annexé à la vente du lot. Ce plan parcellaire sera joint à la demande de permis de construire.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques se fera tel que défini au plan de masse et plan de vente.
La zone d'implantation des constructions principales sur chacun des lots sera précisée et deviendra définitive sur le plan parcellaire annexé aux actes de vente.
Le recul de la construction sur voie sera de 5.00 m minimum.

ARTICLE 2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales seront implantées à l'intérieur des zones d'implantation prévues sur le plan de masse et plan de vente :

- ✓ Soit en limites séparatives
- ✓ Soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, 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).

L'obligation de construction en limite séparative (maison contiguë type trois faces) sera fixée au plan de vente des lots.

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 4.00 m.
Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE 2.9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de masse puis au plan parcellaire annexé aux actes de vente de chaque lot.

ARTICLE 2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, défini par le plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures sont exclus.

Hauteur absolue
La hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder hors tout 9.00 mètres.
Les constructions seront limitées à un étage (R+1).

ARTICLE 2.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sous réserve du respect des prescriptions du plan de prévention des risques, 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 situations, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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.

Forme
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.
Le pourcentage de la pente doit être compris entre 25 et 33 %.

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 ou 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.

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

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.

2.11.2 - CLOTURES
(plan impérativement à joindre au permis de construire)

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois si elles sont envisagées, le plan des clôture est impérativement à joindre 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.

La hauteur des clôtures sur voies, fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie... ne pourra excéder 2.00 m.
Sur les limites séparatives, la hauteur devra être comprise entre 1.50 m et 2.00 m.

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...) celui-ci pourra être occulté par un système léger tel que canisse, filet, coupe-vent...

2.11.3 – CONSTRUCTIONS ANNEXES et PISCINES

Piscines
Les piscines doivent respecter une distance minimale de 2.00 m comptée du bord du bassin aux limites séparatives du terrain.
Le lavage manuel ou automatique des filtres, sera réalisé sans rejet des eaux de lavage dans le réseau d'assainissement.

Constructions à usage d'annexes
Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages 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 du contexte du projet.

ARTICLE 2.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie de desserte sur le terrain même.

Il doit être aménagé sur chaque lot :
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par unité de logement.
- pour les constructions à usage de bureaux ou de profession libérale, 1 place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE 2.13 - ESPACES LIBRES PRIVATIFS - PLANTATIONS

Sur les lots, les surfaces non bâties ainsi que les aires de stationnement devront être plantées.

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 2.14 - DENSITE

Le Coefficient d'Occupation des Sols est de 0.50.
La surface de plancher maximum sur chacun des lots sera fixée par le lotisseur au moment de la vente de chacun des lots.
La surface de plancher maximale sur l'ensemble du lotissement sera de 1737 m².

CHAPITRE 3 - MODIFICATIONS

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 dans les conditions prévues par les articles L 442-10 et L 442-1 du Code de l'Urbanisme.

Céret, le 14 octobre 2016

Le LOTISSEUR

Alain