

Maitre d'ouvrage : *SOTRA AMENAGEMENT*
35 Boulevard St Assisclé
66 000 Perpignan

Lotissement Les Hauts de Riat Bia ***Commune de Font Romeu***

Règlement **Pièce PA10**



RCO Bureau d'études travaux publics et privés

Impasse des Alzines - 66130 Corbère

Tel : 07 83 35 11 03

Mail : rco.ranquet@gmail.com

1 DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Dispositions générales

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. Les règles d'urbanisme indiquées sont applicables 10 ans à compter de la date d'approbation de l'autorisation de lotir. Au terme de ces dix ans, le règlement devient caduc si à cette date le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu (article L442.9 du Code de l'urbanisme).

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 Désignation des terrains et origine de propriété

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « Les Hauts de Riat Bia » situé sur la commune de Font Romeu. L'ensemble du terrain loti est situé en zone 1AU et est cadastré de la manière suivante :

	Section	N°	Lieu dit	Superficie cadastrale
Unité foncière	BD	92	Ria Bia	8 200m ²
Unité foncière	BD	93	Ria Bia	2 630m ²
			Superficie du projet	10 830m ²

Division en lots : Le lotissement sera composé de 19 lots et sera réalisé en une tranche de travaux.

Les superficies se décomposent de la façon suivante :

Superficie des lots	Superficie voirie et espaces verts
7 364m ²	3 466m ²

1.3 Servitudes et risques

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 Enedis, télécom 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 (servitudes de voirie et réseaux divers, mobilier urbain... existantes ou à créer, pouvant éventuellement être intégrés dans les murs de clôtures)

La commune est soumise à un aléa sismique moyen, de niveau 4. Ce classement induit des mesures de prévention particulières en ce qui concerne les constructions de bâtiments dont notamment les habitations.

Les mesures préventives et notamment les règles de construction, d'aménagement et d'exploitation intégrant le risque sismique devront par conséquent être prisés en compte.

Le projet est impacté par la présence d'une zone d'aléa de ruissellement faible à très fort (V1, V4) ainsi que par une zone de crue torrentielle d'aléa fort (T3).

Les lots n°3 et n°4 sont concerné par la zone identifiée à risque torrentiel. En plus du retrait de constructibilité pris en compte dans le plan de composition, il convient de rappeler qu'il y a lieu, pour ces lots, de ne rien implanter ou modifier dans cette zone sans une analyse terrain au titre des risques et du code de l'environnement.

1.4 Adhésion aux présentes

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

Ce lotissement est réservé à l'habitat individuel.

2.1 Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits

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.

Sont interdits :

- les activités à usage industriel ou d'exploitation agricole
- Les garages collectifs ou individuels de caravanes
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés
- L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par une occupation ou une utilisation des sols admise sur la zone
- Les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone

2.2 Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique
- Les annexes non destinées à l'habitation sont admises à condition qu'elles s'intègrent correctement aux volumes de la construction et qu'elles respectent l'ensemble des prescriptions des articles 1AU3 et 1AU4 du règlement du PLU de la zone 1AU.

2.3 Accès et voirie

Chaque lot est desservi par un accès unique. Cet accès est figé et figure sur le plan de masse du lotissement et doit figurer de manière précise sur les documents graphiques joints à la demande de permis de construire.

2.4 Desserte par les réseaux

Toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux mis en place par l'aménageur conformément au programme des travaux.

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

Les eaux pluviales des lots 1 à 3 et 8 à 19 devront être obligatoirement dirigées vers les regards de branchement prévus à cet effet.

Les eaux pluviales des lots 4 à 7 devront être dirigées dans le fossé crée situé en contrebas des lots.

Les adaptations de sol après construction devront être effectuées dans ce sens.

2.5 Caractéristique 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 composition PA4. Les piscines non couvertes pourront être implantées à 1 mètre minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour les lots n°15 à n°19 un alignement obligatoire du RDC est précisé dans le plan de composition PA4.

2.7 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à l'intérieur des zones constructibles conformément au plan de composition PA4. Les débords de toiture de 0,50 m sont autorisés au-delà de la zone constructible.

Des implantations autres peuvent être admises en dérogation de ces règles :

- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les piscines non couvertes : le bord franc du bassin des piscines devra se situer en retrait de 1m minimum vis à vis de la limite
- pour un seul bâtiment annexe par parcelle, d'une hauteur inférieure à 3,50m et d'une superficie inférieure à 15 m²

2.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

Deux constructions, à usage d'habitation, doivent être implantées sur un même fonds à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions. Cette distance ne peut jamais être inférieure à 4 mètres.

2.9 Emprise au sol

Sans objet

2.10 Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit en cas d'exhaussement du sol ou du terrain après travaux à l'égout du toit en cas d'affouillement du sol.

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 9,50m.

La hauteur maximale des constructions annexes affectées aux places de stationnement ne peut excéder 4.00 m et 3,50 m pour les autres types d'annexe.

Règles de hauteur pour les lots n° 11 à n° 19 : la hauteur de construction mesurée à partir de la voie au droit de l'accès du lot jusqu'à l'égout de toit ne peut excéder 6.00 m.

2.11 Aspect Extérieur

Principes généraux

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 avoisinant, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

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

Toitures

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Elles sont cependant tolérées pour les constructions annexes affectées aux places de stationnement lorsque celles-ci sont dissociées de la construction principale. Les couvertures seront alors réalisées en étanchéité végétalisée ou masquée par un garde neige en caillebotis bois.

- Les constructions doivent respecter des pentes de toiture comprises entre 40 et 50%.

- Les toitures doivent privilégier la lauze naturelle ou l'ardoise calibrée en forme d'écaille et de couleur grise.

En l'absence de lauzes, les matériaux de couverture utilisés doivent s'y apparenter par la couleur et la texture.

- Les détails de réalisation de toiture (rive, faîtage, noues, etc....) seront réalisés en zinc naturel ou en métal laqué gris mat.

Matériaux de façade

Les façades donnant sur les voies devront être exclusivement en pierre et en bois.

Les façades en pierres locales apparentes sont autorisées (granit). Il est strictement interdit d'utiliser des matériaux dits d'imitation tels que: la fausse pierre, les faux encadrements et le placage de pierre non maçonné ainsi que la pose de pierre en délit.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Enduits de ciment finis en peinture minérale
- Enduits industrialisés ou traditionnels à la chaux teints dans la masse finis en taloché fin ou gratté pour définir un aspect s'harmonisant avec les enduits traditionnels (granulométrie, teintes). Le projeté très fin est admis.

- Le projeté grossier ou écrasé est proscrit

- Les teintes des enduits doivent être identiques à celles des enduits du pays. L'ensemble des couleurs fera référence aux constructions traditionnelles et sera conforme au nuancier disponible en mairie. Les teintes blanches et trop claires, violentes ou criardes ailleurs que sur des éléments réduits sont interdites.

- Le bois pourra être employé sous différentes formes (bardage, madriers, rondins, etc...). Il sera privilégié pour la réalisation d'encorbellements et d'avancées de toiture. L'utilisation du bois ne doit pas représenter plus de 60 % des matériaux apparents des façades. Traité et teinté, il devra conserver son aspect naturel.

Menuiseries

Les ouvrages de menuiserie extérieure, notamment les portes, volets, pergolas, seront traités avec une seule couleur par bâtiment y compris les portes de garages. Elles peuvent être en bois, aluminium, acier ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement architectural.

Leur aspect sera épuré et moderne, les effets de décor sont à éviter.

Les couleurs autorisées sont: couleur bronze ou chêne foncé, couleur imitation bois et autres couleurs foncées. Les couleurs vives et la couleur blanche sont à proscrire.

Sont autorisés :

- Les volets à la catalane (à lames en type bois peint et pentures : à brisure, à panneaux, à lames ou panneaux se repliant dans l'embrasure vers l'intérieur et dans l'épaisseur du mur),

- les volets roulants avec coffre intégré sans débord sur la façade, les persiennes et les volets coulissants s'ils sont parfaitement intégrés au parti architectural.

Couleurs

Le nuancier de la commune de Font Romeu approuvé doit être respecté. L'ensemble des couleurs fera référence aux éléments naturels environnants (roches, terre...)

Clôtures

Les clôtures sur voie seront obligatoirement implantées en retrait d'un mètre de la limite de propriété et doublées de haies végétales

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois si elles sont envisagées, un plan d'implantation des clôtures doit être joint à la demande de permis de construire.

Les murs de soutènement qui pourraient s'avérer nécessaires pour reprendre la poussée des terres en bordure des voies publiques ou privées ne peuvent excéder 1,80m. Ils seront obligatoirement en pierre ou habillés de pierres du pays.

Le long des emprises publiques, les clôtures ne peuvent excéder 1,30m. Elles seront composées :

- D'un mur bahut réalisé sur fondations et en pierres du pays maçonnées d'une hauteur de 0,60m, surmonté d'un grillage rigide de couleur mat en harmonie avec celle des façades et menuiseries, ou d'une lisse bois
- D'un mur plein en pierres du pays maçonnées

Le long des limites séparatives, les clôtures seront composées :

- D'un mur bahut enduit ou en pierres du pays réalisé sur fondations d'une hauteur de 0,60m surmonté d'un grillage rigide de couleur mat en harmonie avec celle des façades et menuiseries, ou d'une lisse bois. Dans ce cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 1,80m.
- D'un mur plein en pierres du pays maçonnées d'une hauteur maximale de 1,30m

Les murs doivent être enduits sur les deux faces

Les portillons et portails seront de forme simple en bois et/ou métal.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui pourront être rénovés à l'identique.

Energie renouvelable

Le recours aux énergies renouvelables est fortement encouragé.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire soit en façade, soit en toiture, une adaptation des paragraphes ci-dessus sera admise pour permettre le bon fonctionnement du système choisi. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés au permis de construire.

De la même façon, les climatiseurs ou pompes à chaleur devront être, sauf impossibilité démontrée, non perceptibles depuis les voies publiques ou privées.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le but d'intégrer des éléments producteurs d'énergie renouvelable (type panneaux solaires).

2.12 Stationnement des véhicules

Il doit être aménagé au minimum trois places de stationnement par lot, l'une dans le volume bâti, les deux autres constituées par un espace privatif non clos.

Cet espace privatif non clos aura pour dimension minimale : 6m de large × 5,50m de profondeur.

2.13 Espaces libres privatifs et plantations

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à hauteur de 30% minimum de la surface du lot.

Cette plantation doit être faite avec des arbres de haute futaie, à raison d'un arbre minimum pour 100m² accompagné de petites plantations à raison de 5 arbustes pour 100m².

Les essences locales sont préconisées.

2.14 Possibilité d'occupation des sols

La surface de planchers autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 4 000m².

La surface maximale de planchers autorisée par lot est fixée par le lotisseur et sera mentionnée sur l'acte de vente.

Une attestation sera jointe à toute demande d'autorisation de construire.

2.15 Ordures ménagères

Les ordures ménagères devront être déposées dans les conteneurs semi enterrés situés à l'entrée de l'opération, boulevard Cambre d'Aze.

3 MODIFICATION

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.

3.2 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.

3.3 Subdivision en lots

La subdivision d'un lot de lotissement, créant ainsi 2 lots nouveaux, n'est envisageable que dans le cadre légal d'un modificatif au lotissement. 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.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES LOTS

N° du lot	superficie en m ² (avant bornage*)	Surface de plancher en m ² (distribuée par l'aménageur)
1	376	
2	389	
3	706	
4	743	
5	526	
6	437	
7	404	
8	400	
9	397	
10	345	
11	384	
12	244	
13	210	
14	234	
15	440	
16	259	
17	260	
18	261	
19	349	
TOTAL	7364	4000

* les superficies sont données à titre indicatif. Elles deviendront définitives après bornage de l'opération

Le Lotisseur