

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES
COMMUNE DE VILLEMOLAQUE

Lotissement Le balcon du Canigou

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Maître d'ouvrage	
RAMBIER AMENAGEMENT 232, Avenue des Moulins 34 184 Montpellier Cedex 4	
Bureau d'études VRD	
BET 2S.AS 5 Rue Du MOULINAS 66330 CABESTANY	
Architecte	
SELARL 3 ARCHI QUAI DE BARCELONE 66140 CANET-EN-ROUSSILLON	
Hydraulicien	
CIEEMA 5, Traverse de BAIXAS 66600 CASES DE PENE	
Géomètre	
SELARL ROMERO GEOMETRE-EXPERT 32, Rue Alexandre Ansaldi 66100 PERPIGNAN	

1. DISPOSITIONS GENERALES

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. Il définit l'ensemble des dispositions d'urbanisme, architecturales, paysagères, et environnementales que les acquéreurs des lots et constructeurs devront respecter dans le cadre de leur(s) construction(s) au sein du lotissement "*Les Terrasses du Canigou*".

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 chaque 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.

1.1.1. Champ d'application

Le présent règlement s'applique à toutes les constructions, à l'exception d'éventuels équipements publics, qui seront implantés dans le périmètre de l'opération du lotissement.

1.1.2. Portée des prescriptions et des préconisations

Le présent règlement ne se substitue pas au PLU applicable sur la commune de Villemolaque. Il complète les dispositions de ce document de prospection et de planification.

Les prescriptions établies dans ce règlement servent de cadre pour la mise au point de tout projet de construction et, en ce sens, doivent être respectées. Elles permettent de garantir les cohérences architecturales et paysagères sur l'ensemble de l'opération.

1.1.3. Durée de validité

Conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du lotissement devient caduc au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

1.2. DESIGNATION DES TERRAINS ET ORIGINE DE PROPRIETE

Les terrains lotis sont cadastrés au plan de la commune de Villemolaque, Pyrénées-Orientales (66), dans le lieu-dit Lo Puget.

Références cadastrales :

Le projet concerne les parcelles suivantes :

Section AH , parcelles numéros 59, 60, 159 et 160, lieu-dit Lo Puget.

La superficie globale du projet est de 22 624 m² pour une superficie cadastrale de 22 732 m².

1.3. DIVISION EN LOTS / DECOMPOSITION EN TRANCHES

Le lotissement prend le nom suivant : " **Les Terrasses du Canigou** "

Le lotissement est composé de :

- 51 LOTS dont 50 destinés à des constructions à usage d'habitations individuelle et 1 (numéro 20) est un macro-lot destinés à recevoir au minimum 12 logements sociaux.

Le lotissement sera réalisé en 1 tranche de travaux.

La surface du lotissement est répartie de la manière suivante (voir tableau ci-dessous) :

Nature	Estimation des surfaces en m ²
Superficie des parties privatives	15 920 m ²
Voirie – trottoir et places PMR	3876 m ²
Places visiteurs perméables, Espaces verts aire de jeux et bassin de rétention	2 828 m ²
Superficie totale opérationnelle	22 624 m ²

1.4. SERVITUDES APPLICABLES AUX TERRAINS LOTIS

1.4.1. Servitudes d'utilité publique et état des risques

Le territoire communal se trouve dans une zone définie au titre du risque de sismicité : « **Le projet se situe en zone sismique 3 qui correspond à un risque de sismicité modéré. 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** ».

En ce sens, toute construction devra respecter des dispositions constructives spécifiques dont l'application relève de la responsabilité des maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage.

Le terrain du projet est au retrait gonflement des sols argileux aléa moyen.

Le terrain n'est pas situé en zone inondable, toutefois, les planchers habitables devront être placés au minimum à +0.20m par rapport à la côte voirie. La côte voirie correspond au niveau du bloc au droit de l'accès au lot.

1.4.2. Servitudes créées

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 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 maître d'œuvre de l'opération.

Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et dans les murs de clôture, en servitude sur lots conformément au schéma du plan BT sous réserve d'évolutions liées à des contraintes techniques selon le modèle de candélabres retenu par la commune. Leurs nombre et positionnement sont donnés à titre indicatif sur les plans du permis d'aménager.

Les comptages en 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.

Dans la même mesure, 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 figeront de manière définitive ces dernières.

Les constructions sur les lots 1, 2, 8 à 11 et 14 à 19, devront être implantés en rez de chaussée. Les constructions en R+1 sont interdites sur ces parcelles.

Les acquéreurs de lots devront réaliser un enclos poubelle de dimensions minimales de 1.50 *1.20 et qui devra pouvoir accueillir les 2 conteneurs individuels (ordures ménagères et emballage), dont le positionnement est donné sur le plan de composition, les coffrets AEP et BT pourront être englobés dans le mur mitoyen avec le domaine public.

Compte tenu de la configuration des lots, les propriétaires devront prendre toutes les mesures appropriées pour laisser transiter les ruissellements depuis leur parcelle jusqu'à la voirie interne du lotissement après transit par le dispositif de rétention, sans causer de perturbation sur le propre habitation et sur les parcelles voisines.

Les accès pourront être perméables soit en béton poreux soit en enrobés drainants soit en structure alvéolaire, etc.... (cf Figures ci-dessous).

Les lots 17-18-19 devront être remblayés pour atteindre une cote TN ne pouvant être inférieure à 88.40 NGF

Les lots en 2 faces devront notamment prévoir un drainage de la partie arrière de leur terrain sous le vide sanitaire pour permettre aux ruissellements d'atteindre la partie coté voirie .

Chaque acquéreur de lot pourra obtenir une imperméabilisation supérieure à celle allouée au tableau des surfaces s'il respecte la surface non imperméabilisée, mais dans ce cas il devra justifier lors du dépôt de son permis de construire, d'une rétention à raison de 1m³ par tranche de 10m² imperméabilisés supplémentaires

Cette rétention pourra être réalisée soit par la réalisation de puits secs, soit par la réalisation d'une structure enterrée avec infiltration sous forme de casiers visitables, ou sur toiture ou toute autre technique permettant de justifier le volume individuel indiqué plus haut. L'acquéreur s'engage à assurer le bon entretien du dispositif, engagement qui sera transféré aux futurs acquéreurs en cas de vente du logement et reconduit dans l'acte notarié.

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

Les accès aux lots sont imposés (hormis pour le lot 20) et par ailleurs, chaque acquéreur doit prévoir lors du dépôt de son permis de construire la création de 2 places non closes sur sa parcelle conformément au plan de composition en sus de la place à prévoir dans le volume bâti.

Les lots 38-39 et 51 subiront une servitude de plantation pour une haie arbustive de largeur 1m

1.4.3. Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultantes des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées dans les articles suivants.

1.5. ADHESION AUX DISPOSITIONS DU REGLEMENT

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot, et la parfaite connaissance des servitudes.

Les acquéreurs des lots acceptent toutes extensions possibles et utilisations de la voie et des différents réseaux.

2. REGLES D'URBANISME

Le terrain est situé en zone 1AUa du PLU de la commune de Villemolaque.

2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes celles non liées à un lotissement réservé à des habitations et à des activités libérales.

- Les habitations de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion et les garages collectifs de caravanes

- Les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les matériaux de démolition
- Les terrains abandonnés, non entretenus, sujets à dépôt d'ordures
- Les commerces, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, les villages vacances

2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après réalisation effective des ouvrages de rétention, et après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et, sous réserve du respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports.
2. Les bâtiments annexes à condition de ne pas dépasser 12 m² de surface de plancher et 2,50 m de hauteur hors tout, de présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et de ne pas servir d'habitation.
4. 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 même de leur installation.
5. Les affouillements et les exhaussements de sol à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
6. Les bâtiments et équipements publics, les constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général.

Le lotissement est exclusivement réservé à des habitations et des activités libérales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

La réutilisation des eaux grises est également recommandée au même type de la réutilisation des eaux de pluies pour l'arrosage.

2.3. ACCES ET VOIRIE

Chaque acquéreur de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots telles qu'elles sont définies au plan de composition (PA4), également indiquées au plan de vente. Chaque acquéreur devra créer 2 places de stationnement non closes dans son lot conformément au plan de composition. Elles devront rester libres de toute clôture.

Si les bâtiments projetés (publics ou privés) sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à l'accessibilité de personnes à mobilité réduite.

2.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1. Adduction en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, sera obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement mises en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés, canaux ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et 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.

Attention, les acquéreurs devront vérifier ou adapter le niveau du vide sanitaire pour essayer d'éviter la mise en place de station de refoulement individuelle. L'aménageur ne pourra en aucun cas être responsable de la nécessité de mettre une pompe de relevage individuelle, le réseau d'assainissement d'eaux usées étant posé suivant des contraintes de raccordement et de pente liées au DTU.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent. Les eaux de pluie provenant de chaque lot (toitures, terrasses et surfaces imperméabilisée) seront conservées dans la parcelle et rejetées sur le domaine public.

4. Electricité, énergies nouvelles et téléphonie :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution seront obligatoirement raccordés en souterrain aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux.

Les compteurs eau potable et électricité, ainsi que la borne de télécommunication, devront rester accessibles aux divers gestionnaires, depuis le Domaine Public.

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la voie.

2.5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des constructions devront se conformer aux prescriptions du plan de composition (PA4), également indiquées au plan de vente édité après travaux.

2.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions devra se conformer aux prescriptions du plan de composition (PA4), également indiquées au plan de vente édité après travaux. Les zones constructibles seront précisées et deviendront définitives sur le plan de bornage dressé par le géomètre-expert de l'opération désigné par le lotisseur.

2.6.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en respectant les prospectus indiqués sur le PA04.

L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les annexes du bâtiment principal, tel que barbecues, abris à bois, abris de jardin, garage, terrasse couverte, auvent, véranda, pergolas ainsi que piscine, etc., peuvent être implantés différemment, à une distance ne peuvent être inférieure à 2 mètres, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité.

Les casquettes, bow-windows, balcon (à partir du R+1) et débords de toitures peuvent dépasser du prospect, dans la limite de 0,80 mètres de profondeur.

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

Les constructions et installations doivent respecter un retrait conforme au plan de composition

Les marches d'accès à l'habitation peuvent dépasser de la limite constructible indiquée sur les plans de vente.

2.6.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en respectant les prospectus indiqués sur le PA04.

Les casquettes, bow-windows, balcon (à partir du R+1), saillies de toiture, motifs de façade, éléments modénature et débords de toitures peuvent dépasser du prospect dans une limite de 0.80m de profondeur.

Des constructions annexes (abris, garage, etc.) peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 2,50 mètres de hauteur hors-tout, de ne pas excéder 12 m² de surface de plancher et de ne pas servir d'habitation.

Les bords francs des piscines doivent être édifiés à 2m minimum des limites séparatives.

Les marches d'accès à l'habitation peuvent dépasser de la limite constructible indiquée sur les plans de vente.

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

Entre deux constructions non contiguës, doit être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien faciles des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

2.7. EMPRISE AU SOL

Sans objet

2.8. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol avant travaux d'édification, dont la cote NGF est définie sur le plan de vente, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9.00 mètres hors tout. Le nombre de niveaux ne pourra excéder le R+1 avec possibilité d'aménagement des combles. Attention, les constructions sur les lots 1, 2, 8 à 11 et 14 à 19, devront être implantés en rez de chaussée. Les constructions en R+1 sont interdites sur ces parcelles.

Cependant, les annexes sont limitées à 3.5m de hauteur hors tout.

2.9. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

2.9.1. Principes généraux

- a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, des cônes de vue sur le paysage ouvert et de la silhouette villageoise (notamment l'église).
- b) Le recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis après un examen approfondi du projet et présentation notamment du projet de façade et débords.
- c) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces 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.
- d) Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent : - utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous 2.9.2 et suivants Ou bien : - proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet... ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

2.9.2. Façades

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. L'aspect des façades doit être réalisé en gratté fins ou talochés; les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.

L'aspect de faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques est interdit. Ne sera pas admis le bardage bois sur l'intégralité des façades des bâtiments. Le type chalet est interdit, ne correspondant pas à l'architecture locale.

Les conduits de fumée doivent être simples et ne doivent pas être en applique sur les murs de façade (pignon ou latéral).

Les bâtiments annexes devront respecter l'aspect extérieur de la construction principale.

D'une manière générale, tout ouvrage en saillie pouvant compromettre la bonne tenue de la voie ou gêner la circulation sont interdit.

2.9.3. Ouvertures et percements

Les ouvertures seront de formes rectangulaires. Les arcades et autres structures cintrées sont interdites.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

Les volets devront être de préférence en bois. D'autres matériaux pourront être utilisés sous réserve de s'intégrer à l'environnement.

Dans le cas de volet roulant, le coffre devra être intégré dans le corps de la construction. Les caissons de volets roulants sont interdits en débord de façade.

2.9.4. Couvertures et terrasses

Les toitures auront une pente de 30% à 33% et seront en tuiles canal de terre cuite de couleur rouge ou de tonalité similaire. Cependant, dans le cas de l'emploi d'un dispositif ayant recours aux énergies renouvelables (solaire, éolienne...) ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

Les souches de cheminées doivent être simples, enduites et teintées comme les façades.

Les toitures terrasses sont autorisées sauf pour les toitures du niveau R+1, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction. Les toit-terrasses sont également admis pour les constructions annexes.

2.9.5. Menuiseries

Dans une même construction toutes les menuiseries doivent être de tonalité semblable et en harmonie avec l'enduit de façade. Les huisseries devront être d'une seule couleur par construction.

2.9.6. Construction annexes

Pour les constructions annexes non démontables, elles devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

2.9.7. Abris / local poubelles

Les locaux à poubelles collectifs, doivent recevoir un traitement architecturale similaire et/ou en accord avec la construction principale.

2.9.8. Energies renouvelables

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue.

2.9.9. Dispositions diverses

Les ouvrages en saillie, tels que conduits de fumée en applique sur les façades, sont interdits.

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

2.9.10. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent paragraphe pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

2.9.11. Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires toutefois si elles sont envisagées, elles doivent prendre en compte les règles et prescriptions relatives aux risques naturels identifiées et être traitées simplement. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».

La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques, fixée en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie...ne pourra excéder 1,60m sur voie (dont 0,40m de mur-bahut surmonté d'un grillage rigide pouvant aller jusqu'à 1,20m) et 1,80m sur les limites séparatives (latérales et de fond de parcelles).

Les clôtures devront être végétalisées.

2.10. STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il devra être aménagé, pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement non closes par logement minimum, ouvertes sur la voie publique et une place dans le volume bâti. Leur localisation et leur dimension devront respecter les indications du PA 04 puis du plan de vente édité après travaux.

Une place de stationnement par logement pour les logements locatifs sociaux, pourra être créée en référence à l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme.

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

Afin de limiter la surface imperméabilisée par lot, les stationnements privatifs pourront être perméable et traité en dalles alvéolaires remplies de gravier ou tout autre revêtement perméable pérenne.

Pour les logements collectifs : à partir de 200m² de surface de plancher : 1 place de stationnement deux-roues (1,5m²) par logement dans la parcelle devra être prévu.

2.12. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, les espaces libres de construction et les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés d'essences végétales locales peu consommatrices en eau (micocouliers, chênes verts, oliviers, lauriers nobles ...etc).

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue. Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène. Les espèces devront être endémiques et/ou adaptés au climat méditerranéen et nécessitant peu d'entretien et peu consommatrices en eau.

Les plantations ne doivent en aucun cas créer une gêne en ce qui concerne la visibilité en bordure des voies automobiles.

Les espaces libres de constructions doivent être entretenus.

Les pyracanthas et autres essences épineuses sont interdits en bordure de voirie et dans les espaces publics et recevant du public.

Les essences utilisées pour les plantations seront des essences adaptées aux conditions de sol et de climat ainsi qu'au cadre environnant.

Ces travaux pourront être différés pour permettre aux constructeurs de réaliser des constructions.

2.14. Coefficient d'occupation du sol

Selon la loi ALUR, loi n°2014-366 du 24 Mars 2014, le COS a été supprimé. C'est à l'aménageur que revient le droit d'appliquer ou non une surface de plancher applicable au lotissement. Ainsi, la surface de plancher affectée à cette opération est de : 9 000.00 m².

Une attestation de surface de plancher fournie par le lotisseur devra être jointe à chaque permis de construire.

La densité de l'opération résulte du respect des règles d'implantation et de hauteur fixées par le présent règlement.

3. MODIFICATIONS

3.1. MODIFICATION DES DOCUMENTS

Toute modification du présent règlement ou du plan d'implantation devra répondre aux conditions fixées par l'Article L 442-10 du Code de l'Urbanisme. Les modifications mineures rendues nécessaires en raison d'impératifs techniques ne feront pas l'objet d'arrêtés modificatifs. Elles sont acceptées de facto par les co-lotis sans indemnités.

3.2. REUNIONS 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.

Afin de respecter une composition harmonieuse du lotissement, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectuée sur des lots contigus initialement distincts. Il n'est pas obligatoire d'établir une clôture le long de leur limite séparative. Le Retrait entre deux constructions voisines prévu au plan de composition (PA4) ne s'applique pas sur les deux lots réunis en un seul.

3.3. SUBDIVISION DE LOTS

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin, d'un permis de construire valant division ou d'un règlement de copropriété.

3.4. JONCTIONS DE LOTS (ALLOTISSEMENT)

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.

Commune de Villemolaque – Permis d'Aménager – Lotissement "Le balcon du Canigou"
PA10 – Règlement

4. COORDINATION ARCHITECTURALE

Dans un souci d'harmonie et de cohérence de l'ensemble du lotissement, tous les acquéreurs de lots devront faire viser leur demande d'autorisation de construire avant le dépôt en mairie par l'Architecte Coordinateur :

SELARL 3 ARCHI
QUAI DE BARCELONE
66140 CANET EN ROUSSILLON
Tel : 04 .68 .80 .88 .80
e-mail : 3archi@3archicalvet.fr

La procédure se fera en 1 phase comportant la fourniture des pièces suivants :

Dossier de demande de permis de construire complet comprenant :

L'imprimé de demande de PC

Le plan de masse côté

Les plans côtés de la construction

Les façades et coupe(s)

Tous les éléments extérieurs devront être précisés : volets, auvents ...

Les teintes choisies devront être précisées ainsi que la nature des revêtements.

Indication de la hauteur de la construction

Le dessin des clôtures

La remise de l'avis définitif (avec visa des façades) se fera sous une semaine.

Ces avis, devront être joint au permis de construire, et seront donnés au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité du dossier de permis de construire. Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'Architecte coordinateur du lotissement sur le projet architectural.

Le montant de la prestation s'élève à 550 HT

Villemolaque,
Le 30-07-2025

Le lotisseur,

SARL RAMBIER AMENAGEMENT
232, Avenue des Moulins
34184 MONTPELLIER CEDEX 4
Tél. 04 67 60 55 33
RCS B 387 664 501 - Capital 10.000.000€

Juillet 2025

15

Annexes : Tableau des surfaces affectées aux Lots

	SURFACE DES LOTS (en m ²)*	SURFACE DE PLANCHER (en m ²) **	SURFACE IMPERMEABILISEE *** (en m ²)
LOT 1	410	GEREE PAR L'AMENAGEUR GEREE PAR L'AMENAGEUR	150
LOT 2	444		150
LOT 3	420		160
LOT 4	250		160
LOT 5	179		120
LOT 6	239		110
LOT 7	353		120
LOT 8	320		130
LOT 9	231		130
LOT 10	347		120
LOT 11	551		130
LOT 12	263		160
LOT 13	266		125
LOT 14	322		125
LOT 15	274		130
LOT 16	295		130
LOT 17	210		130
LOT 18	210		120
LOT 19	300		120
LOT 20	979		600
LOT 21	258		130
LOT 22	190		120
LOT 23	190		110
LOT 24	277		110
LOT 25	424		130
LOT 26	496		160
LOT 27	305		160
LOT 28	189		130

Commune de Villemolaque– Permis d'Aménager – Lotissement "Le balcon du Canigou"
PA10 – Règlement

LOT 29	300		110
LOT 30	305		130
LOT 31	310		130
LOT 32	320		130
LOT 33	320		130
LOT 34	294		130
LOT 35	200		130
LOT 36	200		120
LOT 37	281		120
LOT 38	326		130
LOT 39	332		130
LOT 40	293		130
LOT 41	210		130
LOT 42	303		120
LOT 43	522		130
LOT 44	517		160
LOT 45	279		160
LOT 46	180		130
LOT 47	180		110
LOT 48	180		110
LOT 49	276		110
LOT 50	283		130
LOT 51	317		130
TOTAL PARTIES PRIVATIVES	15 893		7 110
VOIRIE - TROTTOIR	4 311		
ESPACES VERTS ET BASSIN	2 420		
TOTAL PARTIES COMMUNES	6 686		
TOTAL DE L'OPERATION	22 624	9 000	7 110

(*) 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.**

(*) Chaque acquéreur de lot pourra obtenir une imperméabilisation supérieure à celle allouée au présent tableau si il respecte la surface non imperméabilisée, mais dans ce cas il devra justifier lors du dépôt de son permis de construire, d'une rétention à raison de 1m³ par tranche de 10m² imperméabilisés supplémentaires**