



EMMANUEL CRETIN-MAITENAZ
SYLVAIN MOREAU

Département des Pyrénées-Orientales
Commune de CABESTANY



Lotissement : "ELS ESTANYOLS"

PA-10

REGLEMENT



Réf. : 25168

Date : 13/05/2026

Indice	Date	Modifications
0	22/07/2025	Edition initiale
A	13/05/2026	Modification N°1
B	23/06/2026	Modification N°1 (art. 1.2 et 1.3)

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES
COMMUNE DE CABESTANY
LOTISSEMENT « ELS ESTANYOLS »

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 n° PA 04 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 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.

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.

ARTICLE 1.2 - DESIGNATION DES TERRAINS ET ORIGINE DE PROPRIETE

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « ELS ESTANYOLS » situé sur la commune de CABESTANY au lieu-dit « LES ROQUETTES ». L'ensemble du terrain loti est cadastré de la manière suivante :

	SECTION	N° de PARCELLE	SURFACE
Assiette Foncière du Projet	AN	52	351 m ²
	AN	55	660 m ²
	AN	56	619 m ²
	AN	58	610 m ²
	AN	62	680 m ²
	AN	185	340 m ²
	AN	472	4 m ²
	AN	Parcelle du domaine non cadastrée	615 m ²

Les terrains lotis appartiennent à plusieurs propriétaires qui s'engagent à les céder au lotisseur 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.

Un logement est envisagé par lot. Ainsi le nombre total de logement est limité à 9.

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

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

Lots réservés à la Vente	2579 m ²
Voirie / trottoirs / stationnement	1147 m ²
Espaces verts	266 m ²
Surface Totale Lotie	3992 m²

Elle sera confirmée après bornage périmétrique.

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 du Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010.

L'extrémité Nord de l'assiette du lotissement est concerné par l'aléa hydro-géomorphologique considéré comme aléa faible dans le porter à connaissance.

Ainsi les lots 1 et 2 devront disposer la cote du premier plancher habitable à au moins 0,50m par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne s'oppose pas au disposition suivante du présent règlement.

L'ensemble des terrains d'assiette du lotissement sont inclus dans le périmètre de l'Association syndicale Autorisée (ASA) du canal de Cabestany, à ce titre les lots issus de la division font également partie de l'ASA et sont redevables d'une taxe d'arrosage.

Les acquéreurs seront propriétaires d'une partie du canal (voir plan de vente) et en devront l'entretien.

Servitudes créées par le lotissement.

Après réalisation des travaux de viabilisation du lotissement, les servitudes suivantes seront créées sur les lots :

Les lotis subiront les servitudes des équipements et mobiliers urbains etc... existants ou à créer pouvant éventuellement être incorporés dans leurs murs de clôture : candélabres, coffrets, plaques de rues

Le long du canal à l'arrière des lots, un passage de 0,7 m sera laissé libre. Ainsi les colotis ne pourront se clore qu'en retrait de 0,7 m (de la partie verticale du muret coté canal à la clôture) soit à 0,95m de la limite réelle. Il leur appartient de mettre en œuvre cette clôture et de prévoir un portillon pour l'accès au canal.

Compte tenu des problématiques d'écoulement pluvial et contraintes liées aux travaux de viabilisation, les prescriptions seront respectées :

- a) Les planchers habitables devront respecter la double condition suivante :
 - être réalisés à 0,30 m minimum au-dessus du fil d'eau de la voie
 - être réalisés à 0,10 m minimum au-dessus du point le plus bas du muret réalisé par le lotisseur à l'arrière du lot pour calibrer le canal (notamment les lots 1 à 8)
 - spécifiquement pour les lots 1 et 2, ils devront avoir un plancher habitable à +0,5m/terrain naturel.
- b) Les planchers des garages, annexes, abris de jardins (non habitables) seront à 0.20 m minimum au-dessus du fil d'eau de la voie.
- c) Les sous-sols sont interdits.

Pour les eaux de pluie, chaque acquéreur aura à sa charge la mise en place d'une structure réservoir ou tout autre dispositif de rétention à la source équivalente à 12 m3.

L'imperméabilisation des lots sera limitée à un maximum de 120 m², les stationnements non clos seront obligatoirement perméables.

Les eaux pluviales intérieures aux lots (toitures et surfaces imperméabilisées) devront être dirigées vers un dispositif de rétention à la parcelle avant écoulement dans le canal. La gestion des eaux pluviales (rétention, collecte, exutoire) devra impérativement figurée au permis de construire.

En aucun cas, elles devront s'écouler vers les fonds voisins.

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, sans réclamations, la possibilité, pour une opération voisine ou une extension de l'urbanisation d'utiliser les voies et réseaux divers de celui-ci.

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.

TITRE 2 - REGLES D'URBANISME -

ARTICLE 2.1 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les installations classées sauf celles indiquées à l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100 m², sauf ceux indiqués à l'article 2.
- Les carrières.
- Les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et ² des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les antennes érigées sur mâts non directement utiles aux constructions réalisées sur la parcelle, notamment les antennes relais de téléphonie mobile.
- Les sous-sols

ARTICLE 2.2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Le lotissement est principalement destiné à de l'habitat résidentiel.

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.

Sont également réglementés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La création d'installations classées sont interdites.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à la condition :
- Qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, ou à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- Que toutes les précautions soient prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux

pluviales sur les propriétés voisines ainsi que l'éboulement des murs séparatifs et ne portent pas atteinte au site.

- Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de respecter les prescriptions définies dans le présent règlement et qu'elles ne servent pas d'habitation.
- Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique du PLU), certaines constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

ARTICLE 2.3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Chaque acquéreur se desservira à partir des voies mises en place par le lotisseur.

Les accès automobiles sont portés au plan de composition et seront indiqués au plan de vente du lot, et leur emplacement sera imposé.

Les accès devront restés libres de toute clôture sur 6,00 m de largeur et 5,00 m de profondeur, de façon à pouvoir accueillir le cas échéant le stationnement de 2 véhicules sur chaque lot. Pour le lot n°8 le double stationnement extérieur sera exigé en longitudinal. Ces stationnements devront impérativement figurés au plan du Permis de Construire. Ces stationnement seront de préférence perméable sinon ils devront être intégré dans le calcul de la surface imperméabilisé.

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé piétons et doivent être munies de dispositifs les rendant accessibles aux personnes handicapées.

ARTICLE 2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées directement et sans aucune stagnation au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Les eaux de pluie propres au lot seront ramenées vers le dispositif réalisé par chaque coloti. Le niveau des planchers doit être défini en conséquence. Il sera exigé un dispositif de rétention à la parcelle afin d'écarter les ruissellements (voir notice hydraulique et article 1.4).

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

Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidanges) dans le réseau des eaux usées, de pluvial ou dans le canal est strictement interdit.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 2.5 - LES DISPOSITIONS PARTICULIERES 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 implantées 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.

En tout état de cause, les constructions côté rue doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies à une distance ne pouvant être inférieure à 3 m.

De même, les constructions devront observer un recul minimum du rez-de-chaussée de 5,00 m devant garage, sur 6,00 m de largeur minimum (lot 1, 2, 5, 6, 7, 9) permettant le stationnement de 2 véhicules.

Cas des annexes

Aucune annexe ou construction démontable (bois ou métallique ou autres) ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait par rapport à la voie. Toutefois, les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites avec les chemins piétonniers avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m²).

Les terrasses de plain-pied construites autour de la construction peuvent déroger à la règle de retrait dans la mesure où elles sont réalisées sans fondations profondes et que la surélévation par rapport au terrain naturel n'excède pas VINGT CENTIMETRES (20 cm).

Les pergolas de type brise soleil constituées d'une armature ou de lames ou d'une couverture végétale sont tolérées sur les « espaces de vie » de la parcelle, à l'extérieur de l'emprise constructible autorisée, sur les terrasses d'été, en fond arrière des habitations, sur les limites latérales, au droit de l'accès réservé au garage ou de la place de stationnement privée. Elles ne doivent pas s'appuyer sur les clôtures existantes ou sur les limites séparatives.

Les piscines peuvent s'implanter à une distance minimale d'UN METRE (1 m) des limites sur voies et domaine public : espace vert, cheminement piéton, ouvrage hydraulique...

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

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition n° PA-04, zones qui seront précisées et deviendront définitives sur le plan de bornage dressé après travaux (cf. Article 1.3 du présent règlement).

Les constructions annexes ainsi que les dépendances d'agrément non intégrées au volume de la construction principale peuvent être autorisées en limite séparative en dehors des zones maximales d'implantation figurant au plan de composition à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles ne servent pas d'habitation, et de respecter les prescriptions qui suivent. Les eaux de ruissellement de leurs toitures seront orientées vers la parcelle sur laquelle elles sont construites et en aucun cas vers la propriété voisine.

Cas des annexes

Aucune annexe ou construction démontable (bois ou métallique ou autres) ne peut être installée ou édifée dans cette bande de retrait par rapport à la voie. Toutefois, les constructions annexes peuvent être édifées sur les limites avec les chemins piétonniers avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m²).

Les terrasses de plain-pied construites autour de la construction peuvent déroger à la règle de retrait dans la mesure où elles sont réalisées sans fondations profondes et que la surélévation par rapport au terrain naturel n'excède pas VINGT CENTIMETRES (20 cm).

Les pergolas de type brise soleil constituées d'une armature ou de lames ou d'une couverture végétale sont tolérées sur les « espaces de vie » de la parcelle, à l'extérieur de l'emprise constructible autorisée, sur les terrasses d'été, en fond arrière des habitations, sur les limites latérales, au droit de l'accès réservé au garage ou de la place de stationnement privée. Elles ne doivent pas s'appuyer sur les clôtures existantes ou sur les limites séparatives.

Les piscines peuvent s'implanter à une distance minimale d'UN METRE (1 m) des limites sur voies et domaine public : espace vert, cheminement piéton, ouvrage hydraulique... Les locaux de leur système technique dissociés du bâti principal sont considérés comme des annexes.

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

Deux constructions non contiguës, à usage d'habitation, 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 et jamais inférieure à 4 mètres.

Dans le cas d'une construction annexe, la distance minimale entre les deux constructions est fixée à DEUX METRES (2 m). Cette règle de distance minimale ne s'applique pas aux piscines pour lesquelles cette distance n'est pas réglementée.

ARTICLE 2.9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS -

L'emprise au sol des constructions est limitée à 1080 m² soit 120 m² par lot.

La réalisation d'emprise au sol supplémentaire implique une compensation supplémentaire à hauteur de 1m³ pour 10m².

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles d'implantation édictées ci-dessus.

ARTICLE 2.10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS -

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée selon un axe vertical en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîtière selon un axe vertical.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder HUIT METRES CINQUANTE (8,50m) soit un étage sur Rez de Chaussée.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout.

ARTICLE 2.11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions

à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions neuves, les extensions et les travaux de toute nature sont concernés par les dispositions suivantes.

2. Formes et volumes

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.

Les constructions présentant un caractère architectural contemporain sont autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple aux choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

3. Façades

Les enduits de façade doivent être réalisés en crépi jeté très fin ou taloché.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, sont interdits.

Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans le respect du nuancier disponible aux Service Urbanisme de la Ville. La couleur blanche, les couleurs violentes ou criardes sont interdites.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les saillies (balcons, débords de toitures, ...) d'une profondeur de ZERO METRE QUATRE VINGT (0,80 m) au maximum pourront être acceptées en dehors de la masse constructible.

4. Toitures

Les toits seront couverts en tuile canal de teinte rouge ou rosée ou tuile canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte rouge ou rosée. Leurs pentes sont de TRENTE à TRENTE TROIS POUR CENT (30 à 33 %).

Les acrotères, au droit des toitures tuiles pentées sont interdits.

Les toitures terrasses sont admises à condition que leur surface ne dépasse pas TRENTE POUR CENT (30%) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti.

Toutefois, elles peuvent être admises sur la totalité d'un bâtiment à condition que leur insertion dans l'environnement soit démontrée.

5. Ouvertures et percements

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

6. Clôtures

Conformément à l'article R421.12 du code de l'Urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 29/09/2010, les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable de travaux.

Les clôtures sur emprise publique ne peuvent excéder 1,30 mètre de hauteur. Les clôtures en limite séparative pourront atteindre 1,80 mètre de hauteur.

Les panneaux en béton moulé et les portiques d'entrée sont interdits. L'utilisation de palissades en bois et de canisses est interdite.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un mur plein traité avec les mêmes matériaux que la façade.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un muret de 0,80 mètre de hauteur. Le mur plein sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera à mailles rectangulaires, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

7. Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les éoliennes de toit sont interdites.

9. Ordures ménagères

Les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

10. Dispositions diverses

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.

11. Adaptations

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

ARTICLE 2.12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues) doit être assuré en dehors des voies de desserte et sur des emplacements prévus à cet effet. Ces stationnements seront perméables.

Il doit être aménagé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation individuelle** : il est exigé un minimum de TROIS (3) places de stationnement par logement dont :

* une dans le volume bâti d'une surface de plancher minimale de QUINZE METRES CARRES (15 m²).

* Deux places ouvertes sur la voie publique pour une dimension totale de 6,00m de large et 5,00m de profondeur.

- **Pour les bureaux** : UNE place de stationnement par tranche de CINQUANTE METRES CARRES (50 m²) de surface de plancher de bureau ou de surface d'activités et des surfaces nécessaires à l'exercice de ces activités (dépôts, archives, remises, accueil d'entreprises),

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE 2.13 - ESPACES LIBRES PRIVATIFS - PLANTATIONS -

Les surfaces non constructibles et les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés.

A moins de démontrer d'une impossibilité, un arbre de haute tige devra être planté sur chaque lot ceci dans le respect des distances de 2m des limites et en tenant compte du dispositif de rétention.

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

Les fonds de parcelles coté canal devront être plantée d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales locales.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations : les cyprès, les pins parasol sont à éviter, ainsi que les espèces à fort port racinaires.

ARTICLE 2.14 - DENSITE -

La surface de plancher autorisée sur l'ensemble de l'opération est de 2500 m².

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.

ARTICLE 2.15 - TABLEAU DES SURFACES APPROXIMATIVES DES LOTS (M²)-

Lot	Surface Indicative (m ²)	Surface d'emprise au sol (m ²)	Surface de plancher autorisée (m ²)
1	298	120	Gérée par le lotisseur
2	193	120	
3	279	120	
4	294	120	
5	231	120	
6	340	120	
7	323	120	
8	329	120	
9	292	120	
TOTAL	2579	1080	1600

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.

ARTICLE 3.2 - SUBDIVISION DE LOTS -

La subdivision d'un lot n'est pas possible.

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 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 CABESTANY, le 22 JUILLET 2025

Modifié les 22 AVRIL 2026, 13 MAI 2026 et 23 JUIN 2026

Le Lotisseur,