

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES
COMMUNE DE LATOUR BAS ELNE

Maître d'Ouvrage

SARL TERRES MED – 15 rue des Glaïeuls - 66000 PERPIGNAN

Projet d'aménagement d'un lotissement
"DOMAINE DE PALOL"

REGLEMENT

Maîtrise d'œuvre :

B.E.2.T. Ingénierie

6 rue Paul Claudel - 66000 PERPIGNAN

Tél. 04.68.50.89.89 - Fax. 04.68.50.69.59

e-mail : be2t@wanadoo.fr

PA

10

I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au plan de composition (N° PA 4).

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 de la parcelle 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 de locations successives.

L'attention de l'acquéreur 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 en vigueur s'appliquera au terme des 10 ans, à moins qu'une majorité qualifiée de co-lotis demande à la commune, avant la date d'échéance, le maintien du règlement du lotissement.

I.1 - Désignations des terrains et origine de propriété

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé "DOMAINE DE PALOL", situé sur la commune de LATOUR BAS ELNE.

L'unité foncière cadastrale porte sur une surface de 6 955 m².

Cette même superficie, mesurée dans les limites apparentes prises sur le levé topographique de l'état des lieux, est également de 6 955 m².

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

	SECTION	N° DE PARCELLES	SURFACE M2
UNITE FONCIERE	AE	12p	6 955 m ²
TOTAL TERRAIN LOTI	AE	12p	6 955 m ²

La SARL TERRES MED a la maîtrise foncière des terrains à lotir.

La domiciliation a été établie à l'adresse suivante :

SARL TERRES MED – 15 rue des Glaïeuls – 66000 PERPIGNAN

I.2 - Divisions en lots - Décomposition en tranches

Le lotissement sera composé de **11 lots** : 4 lots 4 faces et 7 lots 3 faces.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

LOTS A LA VENTE	5 760 m ²
VOIRIE ET ESPACES COMMUNS	1 195 m ²
SURFACE LOTIE	6 955 m ²

Projet d'aménagement du lotissement "DOMAINE DE PALOL"

Cette répartition de surfaces ne sera rendue définitive qu'après bornage et établissement du plan parcellaire par le Géomètre Expert D.P.L.G. de l'opération.

Ce découpage foncier devra être définitivement arrêté avant tout commencement des travaux de VRD et sera calculé et établi par le géomètre expert de l'opération.

I.3 - Adhésions aux présentes

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

II - REGLES D'URBANISME**II.1 - Dispositions générales**

Le terrain constituant l'assiette foncière du lotissement se situe en zone 1 NA du POS de la commune de LATOUR BAS ELNE.

Le terrain est également situé en zone B1 du Plan de Prévention des Risques.

L'intégralité des prescriptions réglementaires du POS et du PPR s'appliquent en sus des règles énoncées ci-après.

II.2 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits :
 - les établissements soumis à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - les campings, les caravanages visés aux articles R. 443-7, R. 443-4 et R. 442 b) du code de l'urbanisme ;
 - les habitations légères de loisirs visées à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3 b) dudit code.
 - tous remblaiements nouveaux à l'extérieur des emprises bâties autres que ceux réduits au strict minimum, indispensables pour assurer les accès des véhicules aux garages et les accès piétons et handicapés aux bâtiments.
 - les clôtures dont la perméabilité serait inférieure à 80%.
 - les voirie en remblai.
- Types d'occupations ou d'utilisations du sol soumises à conditions spéciales :
 - les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent être effectivement réalisés,
 - les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique,
 - les affouillements et exhaussements des sols autorisés pour tous les travaux relevant de l'hydraulique.

II.3 - Conditions de l'occupation du sol**1 - Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Cette servitude sera aménagée aux frais du pétitionnaire avant tout commencement des travaux. Elle devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Projet d'aménagement du lotissement "DOMAINE DE PALOL"

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de la création de groupes d'habitations ou de logements.

II.4 - Desserte par les réseaux**1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

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

3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement, les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 – RESEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

II.5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

II.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Pour les lots 10 et 11, concernant uniquement leurs façades sud-est le long du canal béton à mettre en place, un recul minimum de 3,00 mètres est fixé comme mentionné au plan de composition n° PA 4.

Pour les piscines enterrées, cette distance est ramenée à 2,00 mètres.

Pour les piscines hors sol, cette distance est ramenée à 5,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

Des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements.

II.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L = H/2$).

Pour les piscines enterrées, cette distance est ramenée à 1,00 mètres.

Projet d'aménagement du lotissement "DOMAINE DE PALOL"

Pour les piscines hors sol, cette distance est ramenée à 4,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements.

En limite séparative arrière d'une parcelle, dans tous les cas, un recul de 4,00 mètres devra obligatoirement être respecté. Les constructions annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur hors tout peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10m. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

II.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions à usage d'habitation 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 que cette distance puisse être inférieure à 4,00 mètres.

II.9 - Emprise au sol

En aucun cas l'emprise des bâtiments au sol ne peut être supérieure à 50% de la surface de la parcelle. Cette emprise ne s'applique pas aux groupes d'habitations et lotissements.

Le PPR, pour cette zone, indique un CES limité à 0.20.

II.10 - Hauteur maximum des constructions**1. Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les constructions jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

2. 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 ($H = L$).

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 mètres.

Toutefois des conditions différentes peuvent être ponctuellement autorisées dans le cas de groupes d'habitations ou de lotissements.

En zone inondable, le niveau des planchers des pièces à usage d'habitation devra être à 0,20 mètres au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues.

II.11 - Aspect extérieur**1) Toitures :**

Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser la moitié de la surface couverte d'un bâtiment.

Les toitures inclinées auront une pente comprise entre 25 et 33%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

Toutefois, il est admis de proposer des solutions originales d'architecte contemporaine et, dans cette hypothèse, les toitures terrasses sont autorisées.

2) Ouvrages en saillie :

Les escaliers extérieurs permettant un accès à l'étage sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont réalisés dans le même matériau.

Les structures de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

3) Matériaux

a) de toiture : tuile canal.

b) de façade : les placages décoratifs et imitations sont interdits. Le bardage bois est autorisé dans la limite de 30% de la façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

4) Couleurs

- Nuancier déposé en Mairie à consulter.

5) Clôtures

Les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80% (mur bahut maximum 0.20m surmonté d'un grillage).

La hauteur totale des clôtures sur voies ne peut excéder 1.30m.

La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1.80m.

Les clôtures devront être homogènes sur l'ensemble de la zone et seront obligatoirement réalisées avec grillage couleur verte à maille rectangulaire rigide.

6) Propositions originales

Les projets de construction originaux, contemporains ou novateurs sont admis sous réserve d'une intégration maximale à la zone et dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes énoncés auparavant.

7) Energie renouvelable

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 fixée à l'Article II.10.

8) Vérandas

Dans le cadre des vérandas, d'autres solutions que celles de base énumérées ci-dessus seront admises.

II.12 - Stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

II.13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non constructibles et les aires de stationnement doivent être plantées.

II.14 - Niveaux de plancher

Les planchers habitables nouvellement créés doivent être situés au-dessus de la cote de référence. Cette cote de référence est définie sur la carte de zonage réglementaire du PPR.

Ce document indique :

Projet d'aménagement du lotissement "DOMAINE DE PALOL"

- Le niveau du plancher habitable des constructions devra être situé au moins à la cote + 1,20 mètres mesurés par rapport au terrain naturel.
- En ce qui concerne les garages ou les annexes non habitables, les planchers peuvent être placés en dessous de la cote de référence mais ils doivent être situés dans tous les cas au minimum à 0.20 m au-dessus du terrain naturel.

II.15 - Densité

La surface de plancher (COS : 0,40) autorisée pour le lotissement est de 2 782m² et le coefficient d'emprise au sol (CES : 0,20 ; donné pour la zone B1 du PPR) est de 1 391 m².

11 lots pourront être créés dans le cadre de la présente opération, suivant le tableau ci-dessous :

TABLEAU DES SURFACES						
Parcelle	Surface	U	Type	SURFACE DE PLANCHER (COS 0,40)	CES (0,20)	U
1	486.00	m ²	3F	REPARTITION GEREE PAR LE LOTISSEUR	117.37	m ²
2	474.00	m ²	3F		114.47	m ²
3	459.00	m ²	3F		110.85	m ²
4	459.00	m ²	3F		110.85	m ²
5	485.00	m ²	3F		117.12	m ²
6	600.00	m ²	3F		144.90	m ²
7	603.00	m ²	4F		145.62	m ²
8	480.00	m ²	4F		115.92	m ²
9	508.00	m ²	4F		122.68	m ²
10	457.00	m ²	3F		110.36	m ²
11	749.00	m ²	4F		180.88	m ²
Total	5 760.00	m²		2782.00 m²	1 391.00	m²

La surface de plancher sur chaque lot sera gérée par le lotisseur et devra faire l'objet d'une attestation délivrée par ce dernier à chaque acquéreur. Celui-ci délivrera, à chaque vente, une attestation précisant les surfaces maximales de planchers (S.P.) constructibles par lot.

Ces surfaces de planchers devront également être obligatoirement mentionnées sur le plan de vente ainsi que dans l'acte authentifiant la vente du lot.

III - SERVITUDES

III.1 - Servitudes connues

1 – Risque "Inondation" :

Le PPR applicable sur la commune indique que l'assiette des terrains, objet du présent projet, sont inscrits en zone B1, les stipulations concernant cette zone s'appliquent donc.

En conséquence, les niveaux des premiers planchers habitables devront respecter les prescriptions de l'article II.14 du présent règlement. En outre, toutes les autres prescriptions sécuritaires du PPR (remblais, clôtures, etc...) sont également applicables.

2 – Risque "Sismique" :

La cartographie du zonage sismique définit que la commune de LATOUR BAS ELNE se situe dans une zone de sismicité modérée (zone 3); Les constructions futures devront, à minima, respecter les règles constructives édictées pour ce zonage.

3 – Risque "argile" :

La carte "Argiles" du BRGM portant sur l'aléa retrait et gonflement des argiles, donne pour ces terrains comme pour tout le plateau avoisinant, un aléa faible. L'attention des acquéreurs doit donc être attirée sur ce risque éventuel et une étude de sol est très vivement recommandée, avant toute construction.

Pour information, un extrait des cartographies "Sismique" et "Argiles" sont jointes, en annexe du présent règlement. Ces documents sont intégralement consultables en mairie ou sur le site de la préfecture (IAL66).

III.2 - Servitudes créées par le lotissement

Les lots supporteront les servitudes provenant de la réalisation des V.R.D., notamment de la mise en place du mobilier urbain (candélabres, coffrets, plaques de rues, etc.) à réaliser, voire existants, et pouvant être éventuellement incorporés dans leurs murs de clôture.

Ces servitudes seront figurées sur les plans individuels des lots et obligatoirement retranscrites dans l'acte notarié de vente des parcelles correspondantes.

Les lots 1 à 7 supporteront une servitude de passage des eaux de ruissellement au profit des parcelles situées en amont comme indiqué au plan de composition n° PA 4, concernant la demi-buse à mettre en place en limite sud-est de ces lots.

Afin d'assurer la stabilité et surtout la pérennité de la partie de la rue du Néoulous réalisée par le lotisseur, les acquéreurs des lots 1 à 6 ont l'obligation de maintenir, en bon état, le talus de confortement de cette voie. Tous affouillements ou autres excavations pouvant dégrader ce talus sont strictement interdits. Toutefois dans le cas où un ou plusieurs acquéreurs de ces lots souhaiteraient réaliser un mur de soutènement en limite du domaine public, une étude de béton armé dressée par un bureau d'étude agréé devra être obligatoirement fournie avec la déclaration de travaux.

En sus des règles énoncées ci-dessus et du droit des tiers, les règles générales d'urbanisme applicables sur la commune de LATOUR BAS ELNE, sous réserve des dispositions de l'article R.111-1 et de leurs modifications susceptibles d'intervenir s'appliquent intégralement. De même, les acquéreurs de lots supporteront toute servitude passive ou occulte qui serait susceptible de frapper leurs lots.

IV - MODIFICATIONS

III.1 - Modifications 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, dans les conditions prévues par les articles L 442-10 ou L.442-11 du Code de l'Urbanisme.

III.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.

En conséquence, l'implantation d'un bâtiment unique 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.

III.3 - Subdivision de lots

Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager sont assimilées aux modifications de lotissements prévus aux articles L.442-10 et L.442-11 du code de l'urbanisme, sauf :

- a) lorsqu'elles consistent à détacher une partie d'un lot pour le rattacher à un lot contigu
- b) lorsque ces subdivisions interviennent dans la limite du nombre maximum de lots autorisés, et résultent d'une Déclaration Préalable, d'un Permis d'Aménager, d'un permis valant division ou d'une division réalisée en application du a) de l'article R.442-1 dès lors que le lotisseur atteste de son accord sur cette opération par la délivrance d'une attestation.

III.4 - Jonction de lots

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.

Ce regroupement pourra être subordonné à une réduction de volume constructible afférent au nouveau lot ainsi créé, dans le but de préserver l'harmonie du lotissement.

A Perpignan le 11 juillet 2014

Le Lotisseur

ANNEXE

Extrait zonage " PPR "

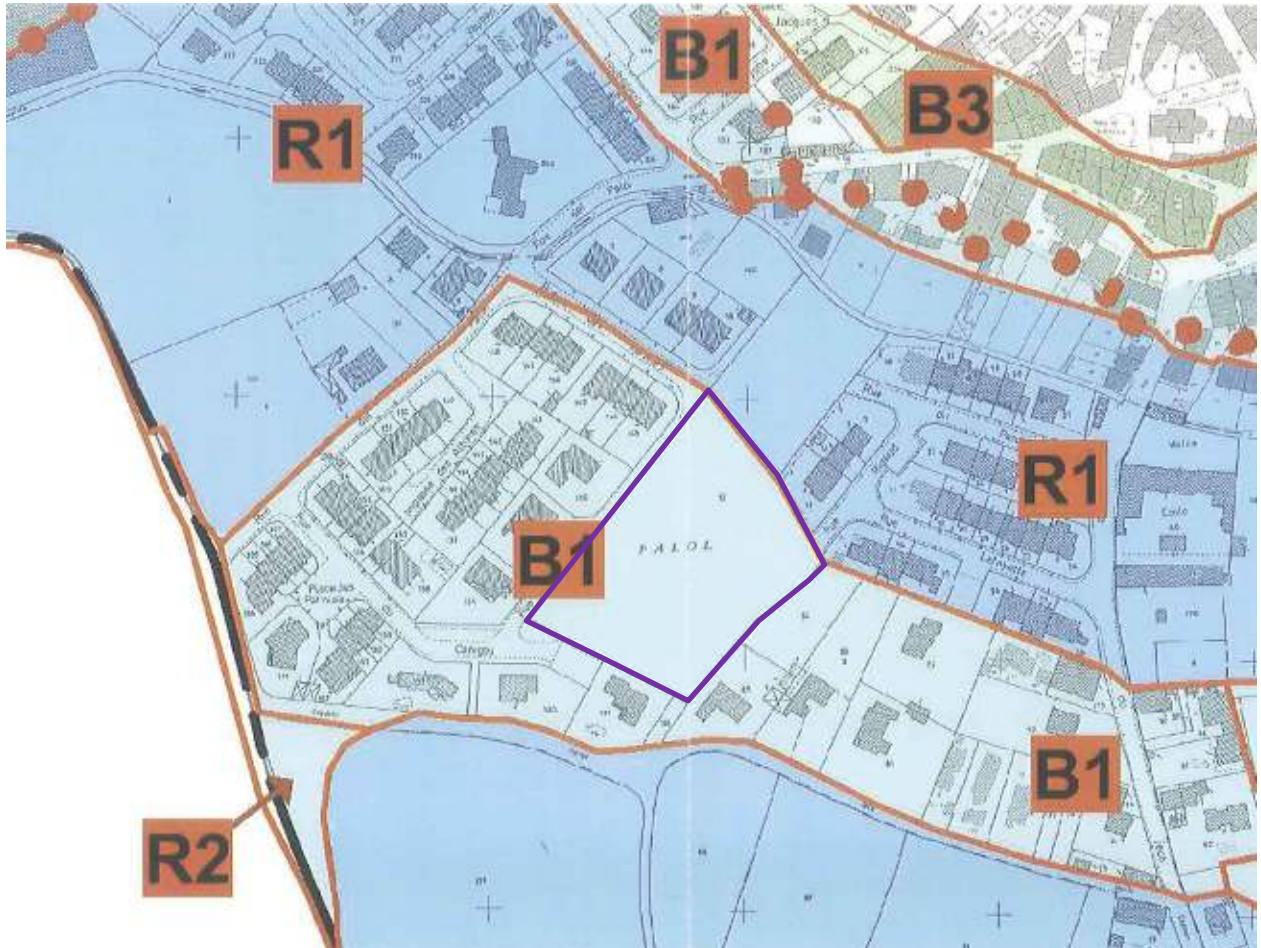
Extrait de la cartographie "Argiles"

Extrait de la cartographie "Sismicité"

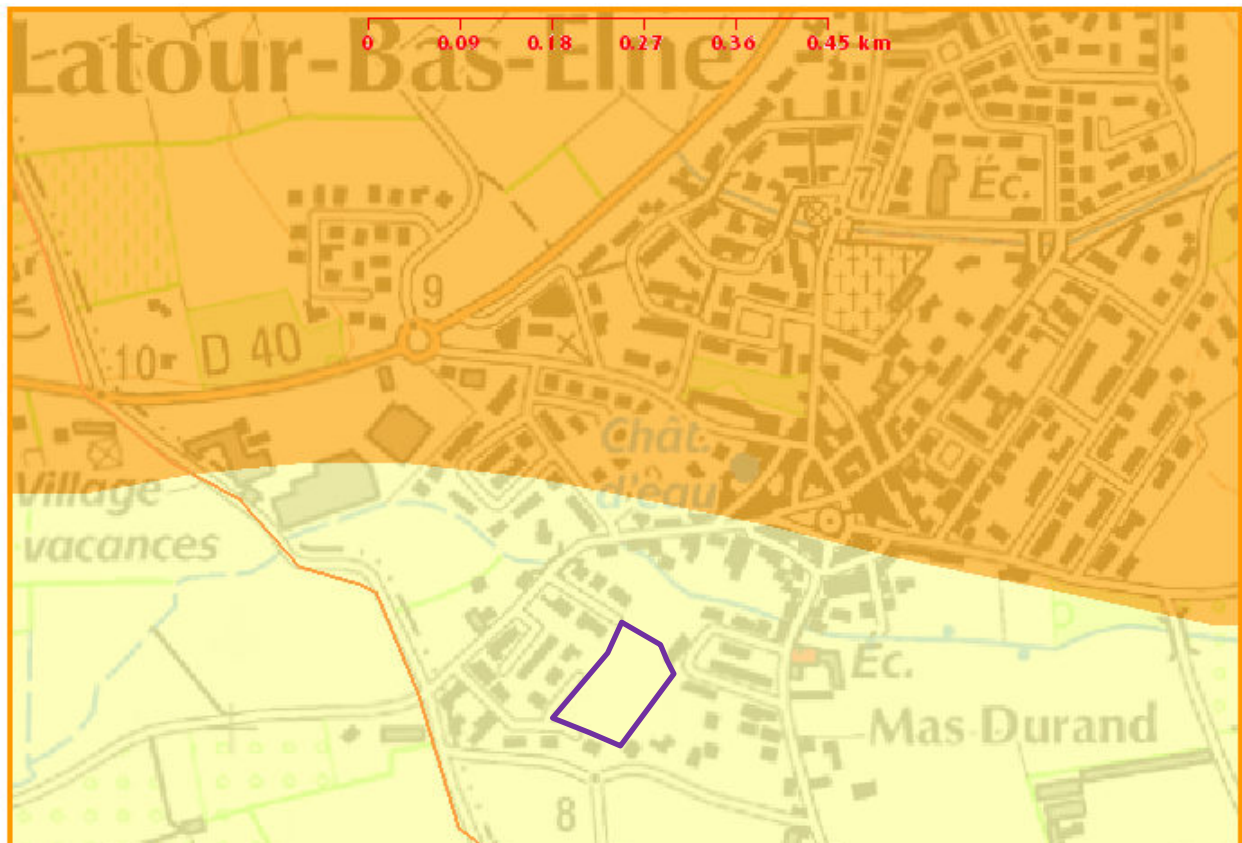
Source : Site internet infoterre brgm (www.infoterre.brgm.fr)

Source : Site internet (<http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr>)

CARTE PPR



CARTE ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Aléa retrait-gonflement des argiles (MEDDTL-BRGM)

Propriétaire : BRGM-MEDDTL

Information : Non renseigné

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

CARTE ZONAGE SISMIQUE DES PYRENEES-ORIENTALES

