

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES  
COMMUNE DE BAIXAS

---

*Maître d'Ouvrage*

SARL TERRES MED – 15 rue des Glaïeuls - 66000 PERPIGNAN

---

Projet d'aménagement d'un lotissement  
**"LE JARDIN DES CLOTTILLES"**

---

**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](mailto: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 "LE JARDIN DES CLOTTILLES", situé sur la commune de BAIXAS.

L'unité foncière cadastrale porte sur une surface de 8 325 m<sup>2</sup>.

Cette même superficie, mesurée dans les limites apparentes prises sur le levé topographique de l'état des lieux, est également de 8 325 m<sup>2</sup>.

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

	SECTION	N° DE PARCELLES	SURFACE M2
UNITE FONCIERE	AB	30	8 325 m <sup>2</sup>
TOTAL TERRAIN LOTI	AB	30	8 325 m <sup>2</sup>

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 **16 lots** : 2 lots 4 faces, 10 lots 3 faces et 4 lots 2 faces.

*La surface lotie est répartie de la manière suivante :*

<b>LOTS A LA VENTE</b>	<b>6 467 m<sup>2</sup></b>
<b>VOIRIE ET ESPACES COMMUNS</b>	<b>1 858 m<sup>2</sup></b>
<b>SURFACE LOTIE</b>	<b>8 325 m<sup>2</sup></b>

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 UCb du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BAIXAS.

L'intégralité des prescriptions réglementaires de ce PLU s'appliquent en sus des règles énoncées ci-après.

**II.2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières**

Dans tous programmes de constructions (groupes d'habitations, immeubles collectifs,...) doit apparaître clairement la répartition des modes de logements et les moyens mis en oeuvre pour y parvenir (locatif, accession à la propriété, permanent...). Dans tous les cas une ventilation prévisionnelle est exigée.

**II.3 - Conditions de l'occupation des sols****1 - Voirie**

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, éventuellement qu'elles puissent être prolongées et d'assurer la continuité des circulations douces.

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

La sécurité des piétons et des cyclistes doit être assurée par des aménagements adéquats.

## 2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

## **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. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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 des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

### 3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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.

### 4 – RESEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain. Des adaptations pourront éventuellement être admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

## **II.5 - Caractéristiques des terrains**

Néant.

## **II.6 - Implantation des constructions par rapport aux 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.

Toutefois, 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 d'opérations d'aménagement d'ensemble ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

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

Les constructions peuvent être réalisées soit en limite séparative, soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche devant au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ( $L = H/2$ ).

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (garages, ateliers, buanderie, abris de jardin,...) peuvent être édifiées à 1,50 mètre minimum des limites séparatives.

Les piscines, ainsi que leur local technique, doivent être implantées à une distance minimum de 1,50 mètre des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (garage, ateliers, buanderies, abris de jardin...) peuvent déroger à cette règle sans toutefois être implantée à une distance inférieure à 1,50 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

## **II.9 - Emprise au sol**

Néant.

## **II.10 - Hauteur des constructions**

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 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 8,00 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,00 mètres de hauteur hors tout à l'exception des garages attenants à la construction principale ou intégrés dans son volume.

## **II.11 - Aspect extérieur**

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 ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Projet d'aménagement du lotissement "LE JARDIN DES CLOTTILLES"**

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les Architectes compétents à leur disposition : l'Architecte des Bâtiments de France, le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, les Services techniques de la mairie.

**II.12 - Stationnement des véhicules**

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement.

Pour le commerce, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les services, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable sera définie en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

**II.14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation. D'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

**II.14 - Densité**

La surface de plancher applicable à la zone UCb est fixé à 0,40 développant ainsi une surface de plancher de 3 330 m<sup>2</sup> pour l'ensemble de l'opération qui comportera au maximum, 16 lots.

Cette surface globale sera répartie par le lotisseur en fonction des besoins des acquéreurs. 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 "Sismique" :

La cartographie du zonage sismique définit que la commune de BAIXAS 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 moyen. 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 "Inondation" et "Argiles" sont jointes, en annexe du présent règlement. Ces documents sont intégralement consultables en mairie, sur le site Internet de la commune 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.

En sus des règles énoncées ci-dessus et du droit des tiers, les règles générales d'urbanisme applicables sur la commune de BAIXAS, 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 20 juillet 2013

Le Lotisseur

# **ANNEXE**

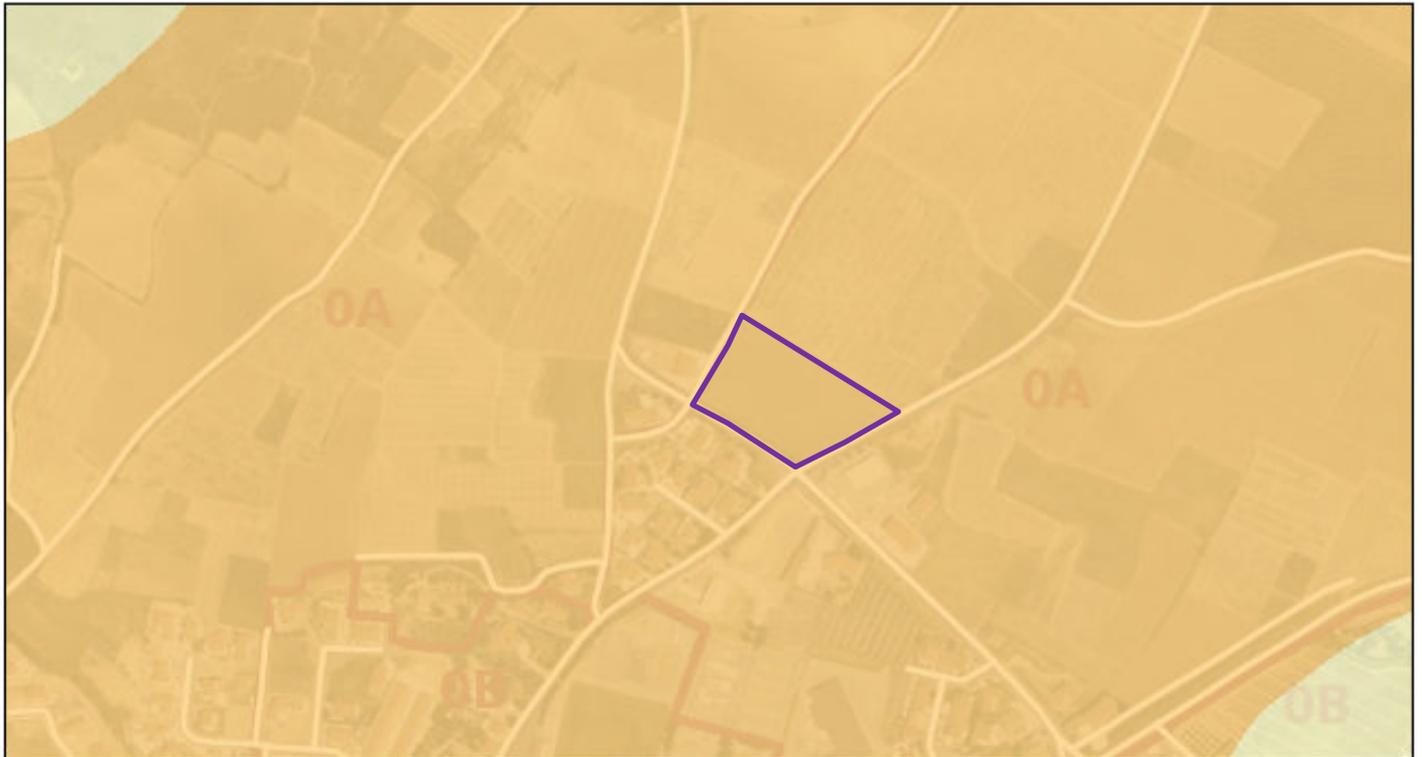
Extrait de la cartographie "Argiles"

Extrait de la cartographie "Sismicité"

*Source : Site internet infoterre brgm ([www.infoterre.brgm.fr](http://www.infoterre.brgm.fr))*

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

## CARTE ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



100 m

©IGN

### 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

