

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

COMMUNE DE CORBERE LES CABANES

Maître d'Ouvrage

NUMAA AMENAGEMENT – Bât. Opale
440 rue James Watt - Tecnosud - 66100 PERPIGNAN

numaa
maître d'œuvre



Lotissement

"DOMAINE POPIAC"

« VEYNAT DE POPIAC »



REGLEMENT

MODIFICATIF N°4 AU PERMIS D'AMENAGER
N°PA 66056 18 C0002

PERMIS DE CONSTRUIRE

VU pour être annexé à l'arrêté

N° 1860002 en date du 29 MAI 2020

1804 Le Maire,

Maîtrise d'œuvre :

B.E.2.T. Ingénierie
440, Rue James Watt
Tecnosud – Bâtiment Topaze - 66100 PERPIGNAN
Tél : 04.68.50.89.89 - Fax : 04.68.50.69.59 - Email : direction@be2t.com



Architectes :

ALBA Yannick
lieu-dit "La Miséricorde" – 66000 PERPIGNAN – Tél : 04.68.50.55.44



Paysagiste :

AGENCE B+P paysagiste
12 Rue Abadie – 66000 PERPIGNAN – Tél : 09.63.00.99.72

agence b+p
urbanisme paysage



PA

10

I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le Permis d'Aménager dénommé « DOMAINE POPIAC », tel qu'il figure au plan de composition numéroté 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 dans le périmètre objet du présent permis d'aménager.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, ou à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, ou de reventes ou de locations successives.

L'attention des acquéreurs des lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation doit être obtenue préalablement à toutes constructions ou travaux, à l'intérieur du permis d'aménager.

Les règles d'urbanisme du présent règlement sont applicables 10 ans à compter de la date d'approbation de l'autorisation de lotir.

I.1 - Désignations des terrains et origine de propriété

Le présent règlement s'applique au permis d'aménager dénommé "DOMAINE POPIAC", situé sur la commune de CORBERE LES CABANES.

L'unité foncière cadastrale porte sur une surface de 35 664 m².

Cette même superficie, mesurée dans les limites apparentes prises sur le levé topographique de l'état des lieux, est également de 35 664 m².

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

	SECTION	N° DE PARCELLES	SURFACE M2
UNITE FONCIERE	B	115-123-122-121-120-112-114-113-64-63-62-60-1214-1215-59-53-54-55-56-68	35 664 m ²
TOTAL TERRAIN LOTI	B	115-123-122-121-120-112-114-113-64-63-62-60-1214-1215-59-53-54-55-56-68	35 664 m ²

NUMAA AMENAGEMENT a la maîtrise foncière des terrains à lotir.

La domiciliation a été établie à l'adresse suivante :

NUMAA AMENAGEMENT – Bât. Opale - 440 rue James Watt Tecnosud – 66000 PERPIGNAN

PERMIS DE CONSTRUIRE
VU pour être annexé à l'arrêté
N° 180002 en date du 29 MAI 2020
704 Le Maire,



I.2 - Divisions en lots - Décomposition en tranches

Le lotissement sera composé de 69 lots.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

LOTS RESERVES A LA VENTE	24 491 m ²
VOIRIE ET ESPACES COMMUNS	11 033 m ²
SURFACE AMENAGE	35 524 m ²

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.

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 leur parcelle.

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.

II - REGLES D'URBANISME

Dispositions générales

Le terrain constituant l'assiette foncière du lotissement se situe en zone 1AUa du PLU de la commune de CORBERE LES CABANES.

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

II.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination industrielle, artisanale, agricole, d'entrepôts.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, hors cas prévu à l'article 2.
3. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes, l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
4. L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
5. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
6. Sur l'emprise du zonage aléa inondation (fort et modéré) les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux accès véhicules et handicapés et les sous-sols sont interdits.

II.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU correspondantes.
2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes et non expressément mentionnées à l'article 1.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé la réalisation d'un minimum de 20% de logements sociaux, dans les opérations publiques d'aménagement type ZAC, ce quota devra être respecté au niveau de la globalité de la zone et non opération par opération.
- La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions, installations et réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol, liés à une opération de construction ou d'aménagement ou à la lutte contre les inondations ou de rétention hydraulique et de stockage des eaux de pluie.

II.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et de l'enlèvement des ordures ménagères
3. Les voies nouvelles carrossables, en impasse, doivent comporter à leur extrémité une palette de retournement.
4. Les voies primaires doivent obligatoirement des cheminements piétons aux normes en vigueur, afin de renforcer les liaisons inter quartiers et desservir des espaces ou des équipements publics.

II.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par des canalisations dont les caractéristiques seront suffisantes.

Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service gestionnaire le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de Bouleternère.

3 – ASSAINISSEMENT

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

Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service gestionnaire le SIVM des deux Corbère.

Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire, soumises à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation de la collectivité compétente.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

PERMIS DE CONSTRUIRE
Vu pour être annexé à l'arrêté

N° 18 0002 en date du 29 MAI 2020
- 904 - Le Maire,



4 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux et agouilles ou dans le réseau collecteur.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le canal de Corbère ou les agouilles ne pourra se faire que dans le cadre d'une concertation et après accord de l'ASA du Canal de Corbère.

4 – RESEAUX SECS

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

5 – CANAUX ET IRRIGATION

L'urbanisation devra tenir compte de la présence des équipements en place (canalisations, bornes) et permettre leur accès.

II.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES À LA RÉALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU À LA PRÉSERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTÉRÊT PAYSAGER

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 ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Pour les parcelles d'angles, des conditions différentes peuvent être autorisées afin d'assurer la meilleure intégration possible du projet dans son environnement après avis des services compétents. Ainsi, l'implantation de la façade principale où se localise le stationnement se fera en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres et à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres pour les autres façades.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès, et dispositifs d'accès aux bâtiments d'une hauteur inférieure à 0,75 m par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions s'appliquent aux corps principal de la construction, les saillies de toiture, terrasses accessibles, acrotères, balcons, motifs de façade, oriels, dispositifs d'isolations externes n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.80 m de profondeur.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites du domaine public de 1.80 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. En cas d'impossibilité technique, et après consultation des services techniques de la municipalité cette distance pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 0.50m. Au-delà de 60 cm de hauteur, cette distance est portée à 4 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les équipements et ouvrages techniques publics ou d'intérêts collectifs.

PERMIS DE CONSTRUIRE
VU pour être annexé à l'arrêté
N°186002 en date du 29 MAI 2020
10/5 **Le Maire,**



II.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

S'il n'est pas implanté sur les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses, rampes d'accès, et dispositifs d'accès aux bâtiments d'une hauteur inférieure à 0,75 m par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions s'appliquent aux corps principal de la construction, les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels, dispositifs d'isolations externes n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.80 m de profondeur.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 1,80 mètre. En cas d'impossibilité technique, et après consultation des services techniques de la municipalité cette distance pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 0.50m.

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les équipements et ouvrages techniques publics ou d'intérêts collectifs.

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,00m de hauteur hors tout et 20m² de surface hors tout. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

II.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE 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 et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas s'il s'agit de locaux non affectés à l'habitation (garage, buanderie, annexe, piscine...).

II.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

II.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les OAP issues du PLU approuvé, il est précisé que : « l'organisation des volumes bâtis devra prendre en compte la topographie, le paysage, afin d'optimiser l'insertion des opérations. Ainsi, les hauteurs devront être pensées afin de favoriser leur intégration au site. A cet effet, les volumes R+1 pourraient être privilégiés sur la partie Sud alors que sur la partie Nord limitrophe de la zone urbanisée, les constructions pourraient être de plain pied.

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 absolue

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 9,00 mètres.

Sauf pour les parcelles 6, 7, 8 et 9, la hauteur ne pourra pas excéder 6,00 mètres comme mentionné au plan de composition PA.4

PERMIS DE CONSTRUIRE
VU pour être annexé à l'arrêté
N° 18 0002 en date du 29 MAI 2020
Le Maire,



II.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'architecture des constructions, ainsi que le traitement des espaces libres doivent être particulièrement soignés.

1. Façades

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux telles que : fausses pierres, faux moellons, fausses briques...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que : briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment non teintés.
- Couleurs : Le blanc est interdit ainsi que les couleurs criardes, les teintes ocres sont, à privilégier.
- Sont autorisées les enduits et partiellement les briques de parement, les bardages en bois et les pierres.

2. Toitures

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal à dominante de couleur rouge.

Les pentes de ces toitures formeront avec l'horizontale une pente comprise entre 30 et 33 %.

Le faîtage sera parallèle à la façade principale.

Les toitures seront obligatoirement composées de deux pentes parallèle à la facade principale

Les débords de toiture sur limites publiques doivent obligatoirement mesurer 0.60m minimum et 0.30m minimum en façade sur limites séparatives.

Les toitures en verre sont autorisées à condition que leur surface ne dépasse pas 25 % de la surface de la couverture de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition que leur surface ne dépasse pas 25 % de la surface de la couverture de la construction. Exception faite pour le lot 10 qui pourra supporter une toiture terrasse sur sa totalité.

Le traitement des toitures terrasses avec un matériaux de revêtement sous forme d'une simple protection d'étanchéité est interdit. Elles devront être dallées, carrelées ou végétalisées.

3. Energies renouvelables / Performance énergétique des constructions

Les dispositifs de production d'énergies doivent constituer des éléments de composition architecturale du bâtiment et non des dispositifs techniques rapportés, ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10, et sur toiture pentée, ils devront suivre la pente de celle-ci.

Des adaptations des principes généraux de l'article 11 pourront être acceptées dans le cas d'une architecture solaire, bioclimatique ou environnementale participant à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.

4. Enseignes

Les enseignes sont intégrées aux volumes architecturaux.

5. Menuiseries

Bois, métal, PVC avec un seul matériau par bâtiment et une seule couleur par bâtiment.

6. Climatiseurs / Paraboles

Les climatiseurs extérieurs sont interdits sur la ou les façades(s) donnant sur la voie publique. En cas d'impossibilité technique ou architecturale les appareils de climatisation doivent être intégrés au volume bâti, et leur couleur (appareils, support ainsi que les câbles) devra être similaire à celle de la façade sur laquelle ils prennent appui. Les appareils de climatisation doivent répondre également aux normes de sécurité en matière de bruit.

PERMIS DE CONSTRUIRE
VU pour être annexé à l'arrêté

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

N°180002 en date du 29 MAI 2020
704 Le Maire,



L'installation de paraboles est autorisée dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. Leur couleur (parabole, support ainsi que les câbles) devra être similaire à celle de la façade sur laquelle ils prennent appui.

7. Clôtures

Sur les limites séparatives aboutissant aux voies et les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies : seuls sont autorisés les grillages sur murets d'une hauteur ne pouvant excéder 1,80 mètre par rapport au terrain naturel (muret 0,20 mètre maximum et grillage 1,60 mètre maximum).

Sur les limites longeant les voies : seuls sont autorisés les grillages sur murets d'une hauteur ne pouvant excéder 1,40 mètre par rapport au terrain naturel (muret 0,20 mètre maximum et grillage 1,20 mètre maximum).

8. Portails - portillons

Les portails et les portillons ne doivent pas s'ouvrir sur la voie.

II.12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement doit être réalisé sur le terrain faisant l'objet de la demande de construire ou d'aménager.

Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.

En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement ou d'un garage par logement.

Il doit être aménagé :

Pour les habitations individuelles : deux places de stationnement par logement sur chaque parcelle privative.

Pour les logements collectifs, et individuels groupés : une place et demie de stationnement par logement sur chaque parcelle de l'immeuble collectif. Pour les logements sociaux, une place par logement sera demandée.

Pour toutes opérations d'aménagement d'ensemble en sus des mesures précédentes : une place de stationnement visiteur par tranche de deux logements, regroupé au sein d'aire(s) de stationnement.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher est exigée.

Pour les entreprises commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

Pour les hôtels et les hôtel-restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 10m² de salle de restaurant.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres.

Le constructeur sera également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.123-1-12 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions relatives aux deux roues non motorisés : au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisés devra être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : il sera exigé 1 m² minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec une surface minimum de 5 m².

- Pour les constructions à usage d'activités, les équipements publics ou d'intérêt collectif. La surface totale de cet espace doit répondre à la nature des constructions projetées, leur fonction et leur localisation.

- Ces locaux doivent être aménagés de plain-pied, clos et couverts.

II.13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres (exclus ceux affectés à la circulation des véhicules et des piétons) et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre.

Les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement.

Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

L'alignement végétal formé de certains individus âgés, présent au nord de l'opération en limite avec l'urbanisation existante, est à préserver et pourra être mis en valeur dans le cadre de la réalisation d'un espace vert paysager.

Les arbres existants au nord de l'opération sur le talus existant seront à conserver.

II.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,50.

II.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

II.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) et toute nouvelle construction devront disposer des équipements et ouvrages (fourreaux, chambre...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement raccordement et connexions électroniques « haut débit ».

II.17 - TABLEAU DES SURFACES

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

TABLEAU DES SURFACES											
Parcelle	Surface	U	Type	Parcelle	Surface	U	Type	Parcelle	Surface	U	Type
1	397.17	m2	3F	24	227.50	m2	2F	47	280.00	m2	3F
2	351.29	m2	3F	25	360.00	m2	3F	48	200.00	m2	2F
3	630.27	m2	4F	26	360.00	m2	3F	49	199.95	m2	2F
4	384.00	m2	3F	27	353.87	m2	3F	50	313.88	m2	3F
5	273.61	m2	2F	28	852.10	m2	4F	51	357.46	m2	3F
6	271.72	m2	2F	29	622.41	m2	4F	52	200.00	m2	2F
7	380.20	m2	3F	30	396.79	m2	3F	53	200.00	m2	2F
8	383.95	m2	3F	31	252.33	m2	2F	54	280.00	m2	3F
9	403.95	m2	3F	32	242.46	m2	2F	55	302.09	m2	3F
10	886.65	m2	4F	33	464.30	m2	3F	56	200.12	m2	2F
11	378.43	m2	3F	34	399.64	m2	3F	57	200.12	m2	2F
12	340.05	m2	3F	35	270.00	m2	2F	58	333.67	m2	3F
13	389.70	m2	3F	36	270.00	m2	2F	59	359.20	m2	3F
14	253.25	m2	2F	37	399.63	m2	3F	60	345.79	m2	3F
15	250.25	m2	2F	38	412.02	m2	3F	61	458.25	m2	4F
16	375.41	m2	3F	39	295.76	m2	2F	62	822.11	m2	4F
17	996.05	m2	4F	40	254.52	m2	2F	63	576.80	m2	4F
18	372.00	m2	3F	41	361.29	m2	3F	64	461.38	m2	3F
19	360.00	m2	3F	42	305.43	m2	3F	65	270.63	m2	2F
20	394.90	m2	3F	43	200.15	m2	2F	66	455.19	m2	3F
21	249.19	m2	2F	44	200.06	m2	2F	67	347.29	m2	3F
22	203.47	m2	2F	45	200.56	m2	2F	68	237.24	m2	2F
23	193.80	m2	2F	46	305.17	m2	3F	69	353.26	m2	3F
Total									2491.05	m ²	

PERMIS DE CONSTRUIRE

REGLEMENTAIRE DU LOTISSEMENT

VU pour être annexé à l'arrêté

N° 180002 en date du 29 MAI 2020

Le Maire,



III - SERVITUDES

III.1 - Servitudes connues

1 – Risque "Sismique" :

La cartographie du zonage sismique définit que la commune de CORBERE LES CABANES se situe dans une zone de sismicité modérée ; Les constructions futures devront, à minima, respecter les règles constructives édictées pour ce zonage.

2 – 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.

En sus des règles énoncées ci-dessus et du droit des tiers, les règles générales d'urbanisme applicables sur la commune de CORBERE LES CABANES, 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.

Les servitudes hydrauliques créées par l'opération sont explicitées dans l'étude hydraulique joint au permis d'aménager.

Des parcelles 34 à 37, 51 à 58, une servitude en eaux pluviales sera implantée en fond de parcelle.

ARCHITECTE COORDONATEUR

L'acquéreur devra consulter préalablement au dépôt de son permis de construire, l'Architecte Coordonnateur à l'effet de faire valider son projet architectural.

A la date des présentes, les frais de coordination architecturale sont les suivants :

- ✓ Forfait de 400€ HT pour chaque lot individuel
- ✓ Forfait de 5€ HT/m² SDP pour chacun des macros lots

La TVA est ajoutée selon le taux en vigueur.

Composition du dossier de demande de VISA :

Il doit lui être notifié en 2 exemplaires par recommander avec accusé de réception à l'adresse suivante :

ALBA Yannick
Lieu-dit « LA MISERICORDE »
66 000 PERPIGNAN
e-mail : alba.y@wanadoo.fr
Tél. 09.63.00.99.72

Il est précisé qu'il peut être consulté pour des conseils, exposition du projet a son agence.

Les dossiers de demande de VISA, peuvent être transmis au format numérique par email, sous la condition de contenir des fichiers au format PDF, imprimable au format A3 ou A4.

PERMIS DE CONSTRUIRE

VU pour être annexé à l'arrêté

N° 186002 en date du 29 MAI 2020
-104- Le Maire,



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 28 avril 2020

Le Lotisseur

numa
SAS au capital de 500 000 euros
440 Rue James Watt - 66100 PERPIGNAN
Tél : 04 48 07 07 40
SIREN : 449 828 342 - APE 4110 A

PERMIS DE CONSTRUIRE

VU pour être annexé à l'arrêté

N° 186002 en date du 29 MAI 2020

704 Le Maire,



ANNEXE

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)

PERMIS DE CONSTRUIRE
VU pour être annexé à l'arrêté
N° 1860002 en date du 29 MAI 2020
704 Le Maire,



CARTE ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



100 m

©IGN

Aléa retrait-gonflement des argiles (MEDDTL-BRGM)

Propriétaire : BRGM-MEDDTL

Information : Non renseigné

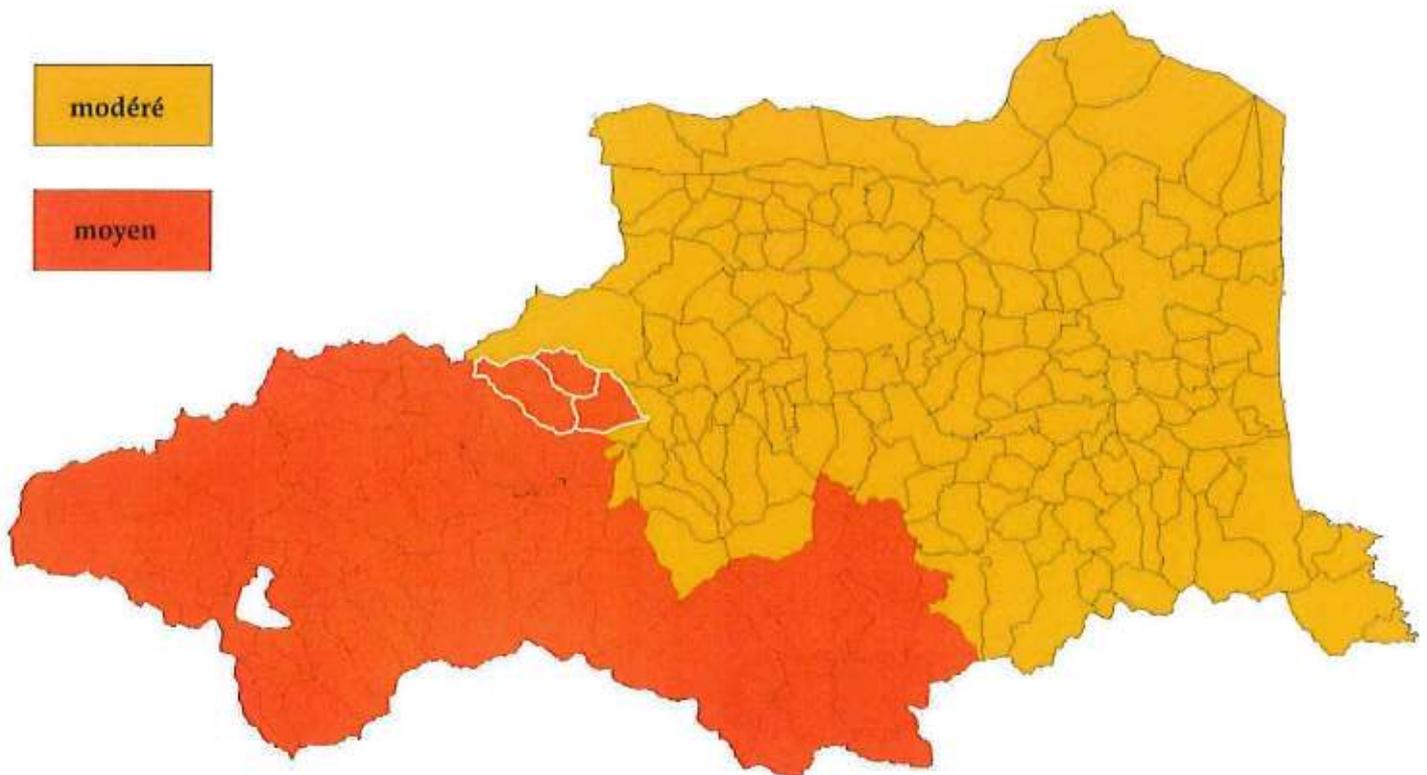
- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

PERMIS DE CONSTRUIRE
VU pour être annexé à l'arrêté
N° 186002 en date du 29 MAI 2020
704 Le Maire,



REGLEMENT DU LOTISSEMENT

CARTE ZONAGE SISMIQUE DES PYRENEES-ORIENTALES



PERMIS DE CONSTRUIRE
VU pour être annexé à l'arrêté
N° 180002 en date du 29 MAI 2020
704 Le Maire,

