

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES
COMMUNE DE SALEILLES

Maitre d'Ouvrage

SAS TERRES MED AMENAGEMENT – Bât. Opale - 440 rue James Watt Technosud - 66100 PERPIGNAN

Projet d'aménagement d'un lotissement
"LA PARC SALEILLA"

MODIFICATIF N°1 AU PERMIS D'AMENAGER
N°PA 66 189 16 F0001

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.

I.1 - Désignations des terrains et origine de propriété

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé "LE PARC SALEILLA", situé sur la commune de SALEILLES.

L'unité foncière cadastrale porte sur une surface de 18 071 m².

Cette même superficie, mesurée dans les limites apparentes prises sur le levé topographique de l'état des lieux, est également de 18 071 m².

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

	SECTION	N° DE PARCELLES	SURFACE M2
UNITE FONCIERE	AB	37-38p-39p-40p 43-44-301p-302	18 455 m ²
TOTAL TERRAIN LOTI	AB	37-38p-39p-40p 43-44-301p-302	18 455 m ²

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

La domiciliation a été établie à l'adresse suivante :

SAS TERRES MED AMENAGEMENT – Bât. Opale - 440 rue James Watt Tecnosud – 66000 PERPIGNAN

I.2 - Divisions en lots - Décomposition en tranches

Le lotissement sera composé de **35 lots**.

Le lot n°1 est destiné à la réalisation de 11 logements locatifs sociaux.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

LOTS A LA VENTE	14 298 m ²
VOIRIE ET ESPACES COMMUNS	4 157 m ²
SURFACE LOTIE	18 455 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.

Projet d'aménagement du lotissement "LE PARC SALEILLA"

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**Dispositions générales**

Le terrain constituant l'assiette foncière du lotissement se situe en zone AU1a du PLU de la commune de SALEILLES.

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

II.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 sont interdites.

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

Le lotissement est à vocation d'habitat, avec un seul logement par parcelle sauf pour la parcelle 1 réservée à la construction de 12 logements sociaux.

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 de l'article II.12.

Sont autorisés et soumis à des conditions particulières :

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage.....) ;
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs....) ;
- ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage : les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- la reconstruction des bâtiments après sinistre ;
- les affouillements et les exhaussements des sols nécessités par les travaux relatifs aux voies, aux bassins de rétention hydraulique et aux aménagements paysagers.
- les garages et les abris de jardin liés et nécessaires aux habitations existantes ou à créer, sans changement de destination ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont admises sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation, et qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

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

ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tous les accès (piétonniers et véhicules) devront tenir compte des ouvrages existants (coffrets EDF, gaz, AEP, éclairage public, mobilier urbain, plantations...).

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies à double sens de circulation des opérations d'ensemble auront une largeur minimale de 9 mètres.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

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 à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Il en va de même pour les opérations d'ensemble et les autres occupations du sol admis dans la zone.

2 – ASSAINISSEMENT

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

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

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

Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

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 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.

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

4 – DECHETS MENAGERS

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers devront être définis dans l'opération.

5 – AUTRES RESEAUX

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

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.

Des conditions différentes peuvent néanmoins être acceptées pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics.

Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale des voies et des emprises publiques de 2 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. Au-delà de 60 cm, cette distance est portée à 4 mètres.

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

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 égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$).

Pour les parcelles de 2 à 6, de 8 à 11, de 12 à 17, de 19 à 24 et de 26 à 35, les constructions peuvent également s'implanter sur les limites séparatives tels que mentionné au plan de composition PA 4.

Pour la parcelle 18, sa zone constructible à l'Est (accolée au lotissement existant) sur une largeur de 4 m sera limitée à 7 m de profondeur tel que mentionné au plan de composition (PA4).

Les bâtiments peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics.

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,00 m de hauteur hors tout et 10 m² de surface de plancher. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

Projet d'aménagement du lotissement "LE PARC SALEILLA"

Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 2 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. Au-delà de 60 cm, cette distance est portée à 4 mètres.

II.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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.

II.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

II.10 - HAUTEUR MAXIMALE 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 d'une construction ne peut excéder 9 mètres.
- La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,00m.

De manière générale, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics.

Pour la parcelle 18, dans la zone constructible à l'Est (accolée au lotissement existant) (sur une largeur de 4 m et une profondeur de 7 m) la hauteur est limitée à 3.50 m tel que mentionné au plan de composition (PA4).

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

1) Formes :

Toitures :

- pourcentage de la pente : 30 à 33 %,
 - terrasse partielle admise si elle est accessible,
 - toiture terrasse admise si végétalisée ou équipée de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif relevant de production d'énergies renouvelables.

Ces règles ne s'appliquent pas lors de la réalisation de bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics.

2) Matériaux :

- de façade : appareillage de fausses pierres peintes ou dessinées sont interdits.
- de toiture : dans le cas de toiture en pente, tuiles terre cuite rouge ou à grandes ondes rouge.

3) Couleurs :

Nuancier déposé en Mairie à consulter.

4) Vérandas :

Leur construction est autorisée : les dispositions relevant des matériaux et des formes de pente ne s'appliquent pas aux vérandas.

5) Clôtures :

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et des emprises publiques ne peut excéder 1,60 m et, sur les limites séparatives 1,80 m.

Les clôtures pourront être constituées :

- soit d'un mur maçonné et crépi,
- soit de matériaux ajourés (bois, grillages, claies...),
- ou encore d'une combinaison de ces dispositifs avec ou sans haies.

Les clôtures maçonnées devront s'intégrer au bâti existant avec un aspect et une teinte identique aux façades. Dans tous les cas et afin d'éviter l'effet de masse de murs pleins, l'on cherchera tant que possible d'en rompre la monotonie par tous moyens : mur en retrait, alternance de hauteur, diversité des matériaux...

6) Energie renouvelables - Performance énergétique :

Les pentes de toiture 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.

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

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

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- Constructions à destination d'habitations : nombre de places de stationnement au moins égal au double d'unités de logement créés, position obligatoire comme mentionnée au plan PA4, non clos et aux dimensions 5 m x 5 m.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera prévu un parking visiteur à raison de 1,5 place par logement réparties équitablement sur l'ensemble de l'opération.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement doit prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite suivant la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire sera quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.123-1-2, L.332-7-1, et R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

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

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre, à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, il pourra être exigé un espace libre planté commun comportant des aires de jeux pour enfants équipées aux normes en vigueur et clôturées et représentant au moins 10% de la superficie de l'opération.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

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

II.14 - TABLEAU DES SURFACES

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

TABLEAU DES SURFACES			
Parcelle	Surface	U	Type
1	1 043.00	m2	4F
2	344.00	m2	3F
3	221.00	m2	2F
4	381.00	m2	3F
5	485.00	m2	3F
6	442.00	m2	3F
7	430.00	m2	4F
8	374.00	m2	3F
9	265.00	m2	2F
10	261.00	m2	2F
11	439.00	m2	3F
12	329.00	m2	3F
13	216.00	m2	2F
14	218.00	m2	2F
15	218.00	m2	2F
16	219.00	m2	2F
17	349.00	m2	3F
18	396.00	m2	4F
19	348.00	m2	3F
20	220.00	m2	2F
21	226.00	m2	2F
22	372.00	m2	3F
23	426.00	m2	3F
24	436.00	m2	3F
25	1 156.00	m2	4F
26	452.00	m2	3F
27	285.00	m2	2F
28	282.00	m2	2F
29	284.00	m2	2F
30	281.00	m2	2F
31	522.00	m2	3F
32	560.00	m2	3F
33	534.00	m2	3F
34	639.00	m2	3F
35	645.00	m2	3F
Total	14 298.00	m2	

III - SERVITUDES

III.1 - Servitudes connues

1 – Risque "Sismique" :

La cartographie du zonage sismique définit que la commune de SALEILLES 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 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 "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

Pour le lot 31, une servitude de réseaux sur une largeur de 3 m à l'Ouest (accolée au lot 32) est inscrite tel que mentionné au plan de composition (PA4).

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 SALEILLES, 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 14 novembre 2017

Le Lotisseur

ANNEXE

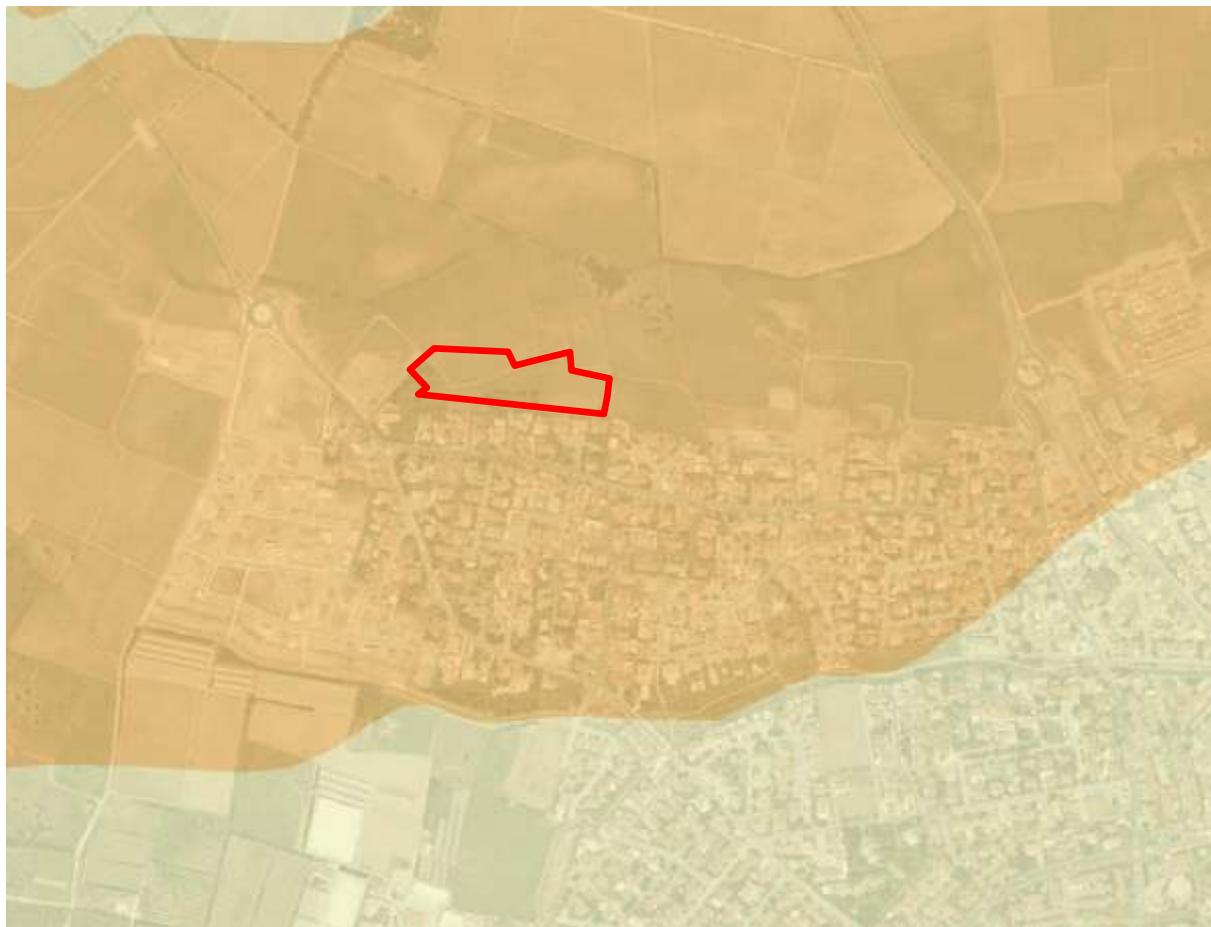
Extrait de la cartographie "Argiles"

Extrait de la cartographie "Sismicité"

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

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

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

