

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES  
COMMUNE DE LATOUR BAS ELNE

---

Maître d'Ouvrage

SAS TERRES MED – 15 rue des Glaïeuls - 66000 PERPIGNAN

---

Projet d'aménagement d'un lotissement  
**"LES COTEAUX DE L'ASPRE"**

---

**REGLEMENT**

MODIFICATIF N°2 AU PERMIS D'AMENAGER  
N°PA 06609414F003

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.

### **I.1 - Désignations des terrains et origine de propriété**

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé "LES COTEAUX DE L'ASPRE", situé sur la commune de LATOUR BAS ELNE.

L'unité foncière cadastrale porte sur une surface de 23 096 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 23 096 m<sup>2</sup>.

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

	SECTION	N° DE PARCELLES	SURFACE M2
UNITE FONCIERE	AB	1-2-3	23 096 m <sup>2</sup>
TOTAL TERRAIN LOTI	AB	1-2-3	23 096 m <sup>2</sup>

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

La domiciliation a été établie à l'adresse suivante :

SAS TERRES MED – 15 rue des Glaïeuls – 66000 PERPIGNAN

### **I.2 - Divisions en lots - Décomposition en tranches**

Le lotissement sera composé de **50 lots**.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

LOTS A LA VENTE	17 050 m <sup>2</sup>
VOIRIE ET ESPACES COMMUNS	6046 m <sup>2</sup>
SURFACE LOTIE	23 096 m <sup>2</sup>

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 "LES COTEAUX DE L'ASPRE"**

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 6 NA du POS de la commune de LATOUR BAS ELNE.

L'intégralité des prescriptions règlementaires du POS 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.
    - L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols ;
    - Les réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux ;
    - Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de construction.
- 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.
  - l'urbanisation du secteur 6NAa doit faire l'objet d'un aménagement global à l'échelle de l'ensemble de son périmètre, respectant le schéma d'aménagement réalisé.
  - l'urbanisation du secteur 6NAa devra respecter les principes retenus dans le schéma d'aménagement réalisé.

## **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.

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. Dans ce cas, les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules, les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie puisse faire demi-tour, et d'assurer la continuité des circulations douces. En outre, lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. Pour le secteur 6NAa il doit être réservé une connexion viaire future pour un accès primaire avec le secteur 6NA bloqué.

## **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.

Les eaux usées non domestiques résiduelles devront faire l'objet d'un pré-traitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 35-8 du code de la santé publique.

### 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. Le recul de 5 mètres se calcule par rapport à la limite parcellaire extérieure longeant la voie ou l'emprise publique.

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**

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 ( $L = H/2$ ), et comme mentionné au plan de composition PA4. La hauteur est mesurée jusqu'à l'égout de toit.

Seule la construction d'un garage en limite séparative est autorisée, à condition que celui-ci ait une profondeur inférieure ou égale à 7 mètres et une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres hors tout.

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

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 si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

En limite séparative arrière d'une parcelle, dans tous les cas, un recul de 4,00 mètres devra obligatoirement être respecté.

Les constructions annexes autre que les garages 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 et que la surface construite n'excède pas 20 m<sup>2</sup>. 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. L'emprise au sol à l'alinéa précédent ne s'applique pas aux groupes d'habitations et opérations d'ensemble.

## **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 cuvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure. Les installations pour énergie renouvelable sont néanmoins incluses dans 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.

## **II.11 - Aspect extérieur**

### 1) Principes généraux :

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.

Pour atteindre ces objectifs dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets doivent utiliser la réglementation énumérée ci-après.

### 2) Toitures :

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

Les toitures inclinées seront en tuiles canal 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.

### 3) 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.

### 5) Matériaux

- a) de toiture : tuile canal sauf dans le cas de toitures terrasses ou de véranda.
- 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.

### 6) Couleurs

- Nuancier déposé en Mairie à consulter.

### 7) Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et des espaces publics ne peut excéder 1.30 mètres, soit un mur plein soit avec un mur bahut de 0.80 mètres surmonté d'un grillage ou tout autre élément à claire voie.

La hauteur totale des clôtures en bordure des parcelles situées en bordure de la RD40 et en bordure des parcelles situées en limite communale avec Saint Cyprien ne peut excéder 1.80 mètre, soit en mur plein soit avec un mur bahut de 0.80 mètre surmonté d'un grillage et tout autre élément à claire voie.

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

Les clôtures devront être homogènes sur l'ensemble de la zone.

Les clôtures seront réalisées de manière homogène le long des axes structurants à prévoir.

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que la façade principale du bâtiment.

Pour les limites parcellaires bordant la zone 6NA, les murs bahuts et les murs pleins sont interdits. Les clôtures seront exclusivement végétale et doublées d'un grillage ne pouvant excéder 1.80 mètres côté intérieur afin d'assurer une transition entre espace rural et urbain.

### 8) 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.

### 9) 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 10 du présent règlement.

### 10) Vérandas

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

## **II.12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain.

Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement à réaliser sur la parcelle privative.
- b) Pour les groupes d'habitations : une place visiteur tous les trois logements. Ces places devront être regroupées sous forme d'une ou plusieurs aires de stationnement collectifs situées hors de l'emprise de voies.
- c) Pour les constructions à usage de bureau ou de service tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- d) Pour les établissements recevant du public, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

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 :

**Projet d'aménagement du lotissement "LES COTEAUX DE L'ASPRE"**

- A aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres les places de stationnement qui lui font défaut.

Le stationnement devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant les besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

**II.13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les essences locales.

Les végétaux seront des essences méditerranéennes rustiques, adaptées au site et à la ressource en eau qui viseront à préserver une ambiance champêtre : micocouliers, chêne vert, olivier, laurier noble,...

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue. Les espèces végétales locales doivent être préférées à toute autre espèce dite exotique.

**II.14 - Densité**

**La surface de plancher (COS : 0,40)**

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

<b>TABLEAU DES SURFACES</b>											
Parcelle	Surface	U	Type	SURFACE DE				SURFACE DE			
				PLANCHER	Parcelle	Surface	U	Type	PLANCHER		
				(COS 0,40)				(COS 0,40)			
1	437.00	m2	3F	REPARTITION GEREE PAR LE LOTISSEUR	26	308.00	m2	3F	REPARTITION GEREE PAR LE LOTISSEUR		
2	255.00	m2	2F		27	330.00	m2	3F			
3	443.00	m2	3F		28	219.00	m2	2F			
4	455.00	m2	3F		29	367.00	m2	3F			
5	279.00	m2	2F		30	319.00	m2	3F			
6	282.00	m2	2F		31	220.00	m2	2F			
7	476.00	m2	3F		32	308.00	m2	3F			
8	415.00	m2	3F		33	308.00	m2	3F			
9	266.00	m2	2F		34	220.00	m2	2F			
10	257.00	m2	2F		35	344.00	m2	3F			
11	249.00	m2	2F		36	536.00	m2	4F			
12	383.00	m2	3F		37	356.00	m2	3F			
13	372.00	m2	3F		38	225.00	m2	2F			
14	224.00	m2	2F		39	224.00	m2	2F			
15	222.00	m2	2F		40	224.00	m2	2F			
16	333.00	m2	3F		41	313.00	m2	3F			
17	328.00	m2	3F		42	334.00	m2	3F			
18	222.00	m2	2F		43	222.00	m2	2F			
19	222.00	m2	2F		44	222.00	m2	2F			
20	501.00	m2	3F		45	366.00	m2	3F			
21	376.00	m2	3F		46	383.00	m2	3F			
22	250.00	m2	2F		47	292.00	m2	2F			
23	250.00	m2	2F		48	320.00	m2	2F			
24	376.00	m2	3F		49	511.00	m2	3F			
25	339.00	m2	3F		50	1 367.00	m2	4F			
<b>Total</b>					<b>17 050.00 m<sup>2</sup></b>						<b>9 238.00 m<sup>2</sup></b>

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 "Sismique" :*

La cartographie du zonage sismique définit que la commune de LATOUR BAS ELNE 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**

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 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 29 juin 2016

Le Lotisseur

# ANNEXE

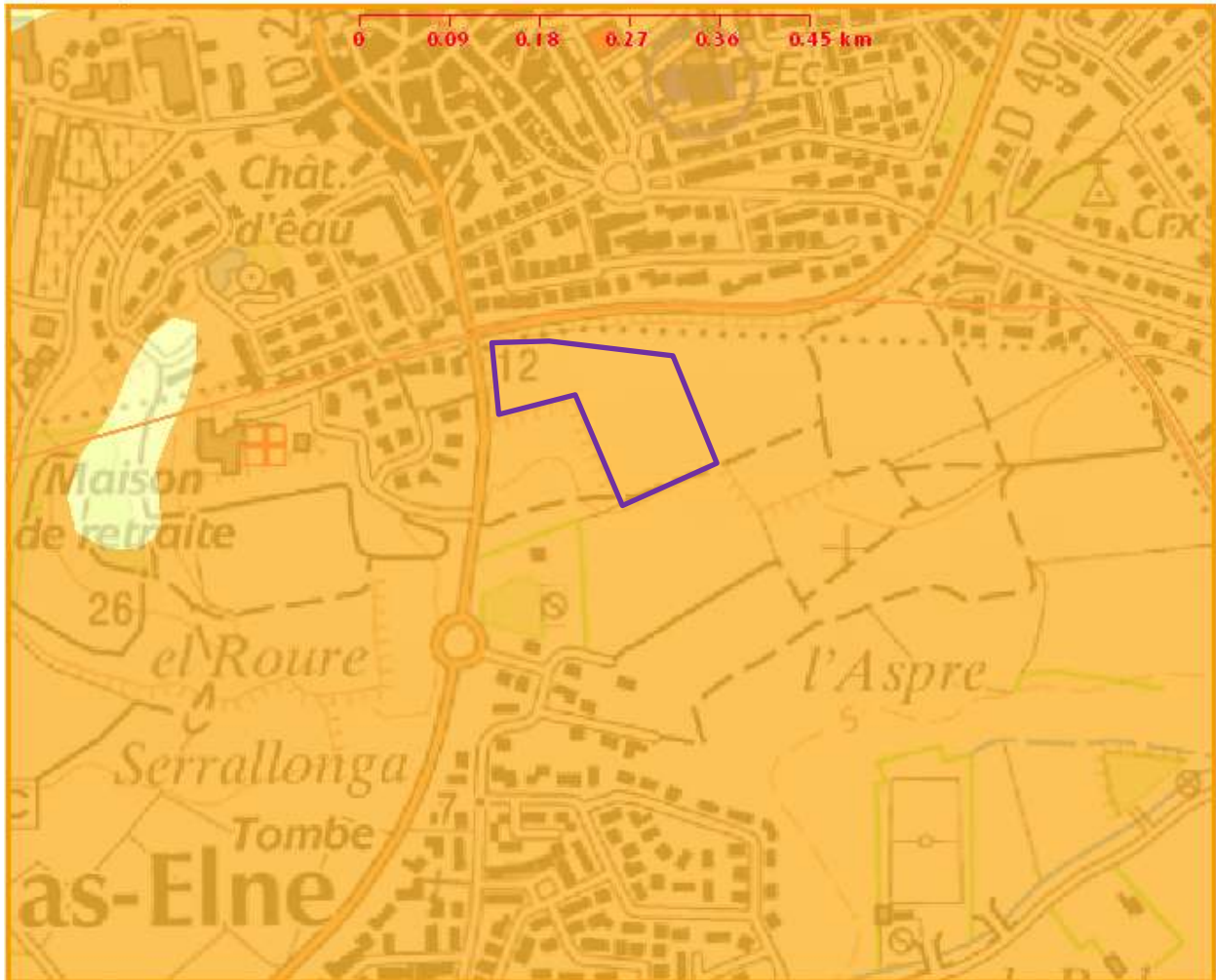
Extrait de la cartographie "Argiles"

Extrait de la cartographie "Sismicité"

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

*Source : Site internet (<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

