

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES  
COMMUNE DE MAUREILLAS LAS-ILLAS



*Maître d'Ouvrage*

SAS NUMAA – Bât. Opale

440 rue James Watt - Tecnosud - 66100 PERPIGNAN

Lotissement

# "LE BOIS DES CHÊNES"



## REGLEMENT

Communautés des Communes  
Vallespir et Haut-Vallespir

Reçu le 22 MARS 2019

**PERMIS D'AMENAGER**

Vu pour être annexé à l'arrêté

n° 06610618B0001M02 du 13/06/2019

Le Maire,

Le Maire  
André BORDANEIL



URBANISME

MAIRIE DE MAUREILLAS LAS ILLAS

Reçu le 20 MARS 2019

URBANISME



*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

# 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 « LE BOIS DES CHÊNES », 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 "LE BOIS DES CHENES ", situé sur la commune de MAUREILLAS LAS-ILLAS.

L'unité foncière cadastrale porte sur une surface de 11 898 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 11 898 m<sup>2</sup>.

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

	SECTIONS	N° DE PARCELLES	SURFACE M <sup>2</sup>
UNITE FONCIERE	AL	AL-606p	45 m <sup>2</sup>
		AL-607	3081 m <sup>2</sup>
		AL-608	8727 m <sup>2</sup>
TOTAL TERRAIN LOTI			11853 m <sup>2</sup>

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

La domiciliation a été établie à l'adresse suivante :

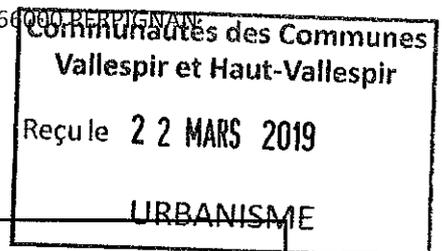
SAS NUMAA AMENAGEMENT – Bât. Opale - 440 rue James Watt Tecnosud – 66000 PERPIGNAN

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

Le lotissement sera composé de 21 lots.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

LOTS RESERVES A LA VENTE	8 781 m <sup>2</sup>
VOIRIE ET ESPACES COMMUNS	3 117 m <sup>2</sup>
SURFACE AMENAGE	11 853 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.

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 1NA<sub>b</sub> du POS de la commune de MAUREILLAS LAS-ILLAS.

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

### **II.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées à l'article 1NA<sub>2</sub>.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.443-7 et suivant du code de l'urbanisme, y compris les terrains réservés à la réception exclusives des caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes b et c de l'article R.444-3 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les lotissements industriels.
- Les sous-sols habitables ou non, même partiellement enterrés.

### **II.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS SPECIALES**

**RAPPEL :** Les équipements publics nécessaires à la desserte directe des constructions admises dans la zone, doivent être effectivement réalisés.

- Dans le secteur I NAb, pour être constructible et comporter une ou plusieurs habitations, toute unité foncière doit avoir une superficie minimale de 2000 m<sup>2</sup>. L'exigence concernant la superficie minimale peut toutefois être réduite pour tenir compte des unités foncières existantes à la date du 1er janvier 1997.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, 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.

- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- Les constructions annexes, surface au sol de 15m<sup>2</sup> maximum, sont admises à condition qu'elles soient intégrées à l'environnement, qu'elles ne servent pas d'habitation et que leur hauteur n'excède pas 2,50 m hors tout.
- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

### **II.3 - ACCES ET VOIRIE**

Les constructions seront desservies par la voie mise en place par le maître d'ouvrage.

Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de composition (PA - 4) et au plan de vente du lot.

### **II.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux.

Les eaux pluviales recueillies seront conduites vers la voirie et autres ouvrages pluviales du lotissement, pour être ensuite collectées vers le réseau communal.

### **II.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS DU LOTISSEMENT**

La division parcellaire est définie au plan de composition (PA - 4).

La surface approximative des lots est donnée à la fin du présent règlement. Elle sera fixée ensuite par le plan de vente, d'une manière définitive. Ce plan de vente devra être joint à toute demande d'autorisation de construire

### **II.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition (PA - 4) puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Les constructions annexes devront être aménagées conformément aux zones d'implantation figurant au plan de composition (PA - 4) puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

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

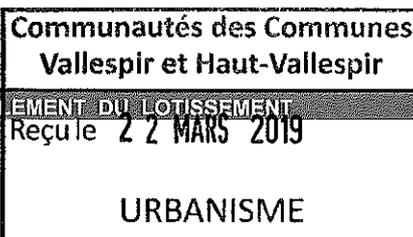
Les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition (PA - 4) puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Pour la parcelle 19, sa zone constructible à l'Ouest (accolée à la parcelle 20) sur une largeur de 4 m sera limitée à 10 m de profondeur tel que mentionné au plan de composition (PA4).

Pour la parcelle 20, sa zone constructible à l'Est (accolée à la parcelle 19) sur une largeur de 4 m sera limitée à 10 m de profondeur tel que mentionné au plan de composition (PA4).

Les constructions annexes, surface au sol de 15m<sup>2</sup> maximum, sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées à l'environnement, de ne pas servir d'habitation et que leur hauteur n'excède pas 2,50m hors tout. Elles devront être implantées, en partie arrière des parcelles, dans les zones définies sur le plan de composition PA4.

Les piscines sont admises. Elles doivent respecter une distance minimale de 2 mètres à partir des bords du bassin par rapport aux limites séparatives du terrain.



Le long des cours d'eau, le reculement est fixé après avis des services compétents. Dans ce cas, le service de défense contre les eaux doit être consulté pour avis.

## **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.

## **II.9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **II.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Définition de la hauteur**

La hauteur de la construction 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**

- a) La hauteur de toute construction ne peut excéder : 9.50 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation et 2.50 mètres au faitage pour les bâtiments annexes.
- b) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certain cas de terrain en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

### **3. Parcelles 19 et 20**

Pour la parcelle 19, dans la zone constructible à l'Ouest (accolée à la parcelle 20) (sur une largeur de 4 m et une profondeur de 10 m) la hauteur est limitée à 3.50 m tel que mentionné au plan de composition (PA4).

Pour la parcelle 20, dans la zone constructible à l'Est (accolée à la parcelle 19) (sur une largeur de 4 m et une profondeur de 10 m) la hauteur est limitée à 3.50 m tel que mentionné au plan de composition (PA4).

## **II.11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1. Principes généraux**

- a) 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 avoisinant, des paysages naturels urbain, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.
- c) Pour atteindre ces objectifs dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous au paragraphe 2, ou bien proposer, comme cela est prévu au paragraphe 3, des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

## 2. Propositions de base

### a) Les formes :

- Toiture traditionnelle : pourcentage de la pente entre 30 et 33 % ou toits terrasses accessibles ou non, bois, sheds, toits végétalisés...

### b) Les matériaux :

- Façades : crépis fin jeté ou taloché, ou pierres apparentes.
- Toitures : tuile canal rouge

### c) Les couleurs : nuancier à consulter auprès de l'architecte coordinateur.

### d) Les clôtures :

- Le plan des clôtures devra être joint au permis de construire.
- Les clôtures en bordure des voies publiques ou privées devront avoir une hauteur de 1.60 m en mur bahut et, sur les limites séparatives une hauteur ne pouvant excéder 1.80 m y compris sur espaces publics, espaces verts ou parkings.
- Les clôtures maçonnées doivent s'intégrer au bâti existant avec un aspect et une teinte identique aux façades.
- Tout projet doit être établi en faisant apparaître son adaptation au sol (mise en œuvre et aspects).

### e) 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.

### f) Climatiseur/Pompe à chaleur : Ils doivent obligatoirement être implantés en façade arrière.

## 3. Propositions originales

Les projets qui n'utilisent pas les solutions de base sont admis, dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes généraux développés au paragraphe 1 ci-dessus.

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

A l'intérieur de l'opération les stationnements seront ventilés de la manière suivante :

- L'aménageur réalisera sur les parties communes au moins onze stationnements visiteurs dont une destinée aux personnes à mobilité réduite.
- Tous les lots devront réaliser au minimum de deux places stationnements privatifs non clos sur leur emprise conformément au plan de composition (PA - 4), soit 42 au total.
- Chaque lot aura enfin, la possibilité de créer en plus des stationnements précisés ci-dessus, une ou plusieurs place(s) de stationnement dans son volume bâti.

## II.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

La dimension des végétaux (arbres de haute tiges) devra être compatible avec la dimension des espaces verts où ils doivent être plantés.



## II.14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1NA est fixé à 0.35.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation précisées au présent règlement et au plan de composition (PA - 4).

## II.15 - TABLEAU DES SURFACES

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

TABLEAU DES SURFACES			
Parcelle	Surface	U	Type
1	436,00	m2	3F
2	312,00	m2	2F
3	502,00	m2	3F
4	502,00	m2	3F
5	335,00	m2	2F
6	468,00	m2	3F
7	660,00	m2	4F
8	704,00	m2	4F
9	291,00	m2	3F
10	215,00	m2	2F
11	326,00	m2	3F
12	555,00	m2	3F
13	265,00	m2	2F
14	252,00	m2	2F
15	245,00	m2	2F
16	243,00	m2	2F
17	257,00	m2	2F
18	415,00	m2	3F
19	516,00	m2	4F
20	644,00	m2	4F
21	638,00	m2	4F
<b>Total</b>	<b>8 781,00</b>	<b>m2</b>	

La surface de plancher maximale envisagée est de 4 149 m<sup>2</sup> [(11 853 m<sup>2</sup> x 0.35 (COS)).

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.

## **II.16 - ORDURES MENAGERES**

La collecte des ordures ménagères sera assurée par les services de la Communauté de Communes du Vallespir selon les règlements sanitaires en vigueur.

Un tri sélectif est instauré et un point d'apport volontaire avec des conteneurs enterrés sera réalisée. La fourniture et la pose des conteneurs sera réalisés par l'aménageur.

Le ramassage sera effectué aux jours et horaires des rotations établies par le service concerné.

## **III - SERVITUDES**

### **III.1 - Servitudes connues**

1 – Risque "Sismique" :

La cartographie du zonage sismique définit que la commune de MAUREILLAS LAS-ILLAS 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 une partie de ces terrains, 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).

3 – Risque "PPRIF" :

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Incendies de Forêt indique que ces terrains se situent dans la zone b2; Les constructions futures devront, à minima, respecter les règles constructives édictées pour ce zonage (voir annexe).

### **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.

Le lot 3 supportera une servitude de passage de réseau sur une largeur de 3 m, pour les canalisations d'eaux pluviales et eaux usées à mettre en place en limite sud comme indiqué au plan de composition n° PA 4.

Les lots 12 à 19 supporteront une servitude de passage des eaux de ruissellement concernant la création d'une demi-buse béton à mettre en place en limite Est de ces lots comme indiqué au plan de composition n° PA 4.

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 MAUREILLAS LAS-ILLAS, 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.

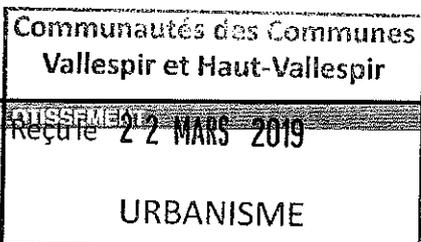
### **ARCHITECTE COORDONATEUR**

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

La TVA est ajoutée selon le taux en vigueur.



## 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.

116718  
A Perpignan le 31 Mai 2018

Le Lotisseur

TERRES MED  
AMENAGEMENT  
440 RUE JEROME WATT  
66100 PERPIGNAN  
RCC : 841 269 719

# ANNEXE

Extrait de la cartographie "Argiles"

Extrait de la cartographie "Sismicité"

Extrait de la cartographie "PPRIF"

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



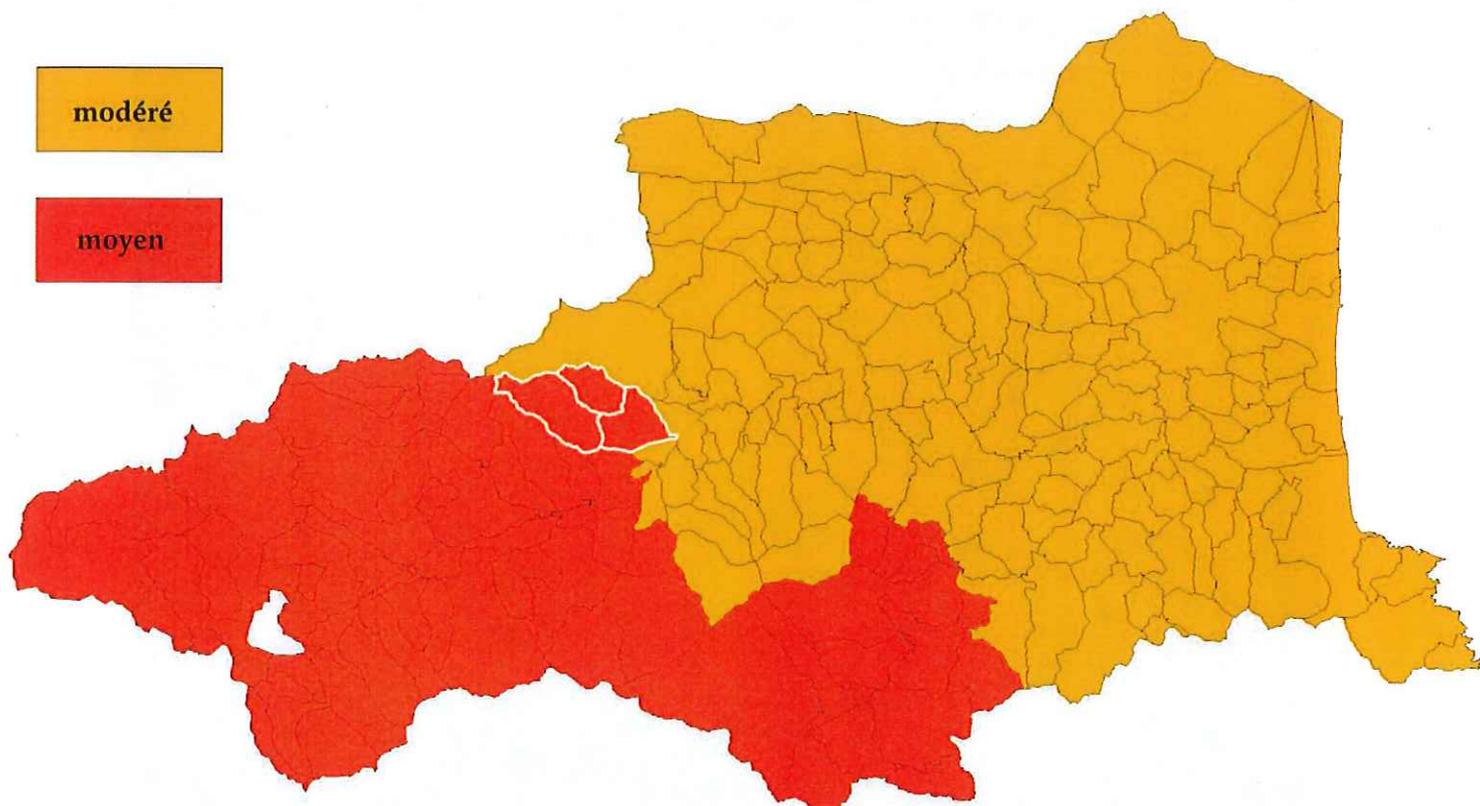
### Aléa retrait-gonflement des argiles (MEDDTL-BRGM)

Propriétaire : BRGM-MEDDTL

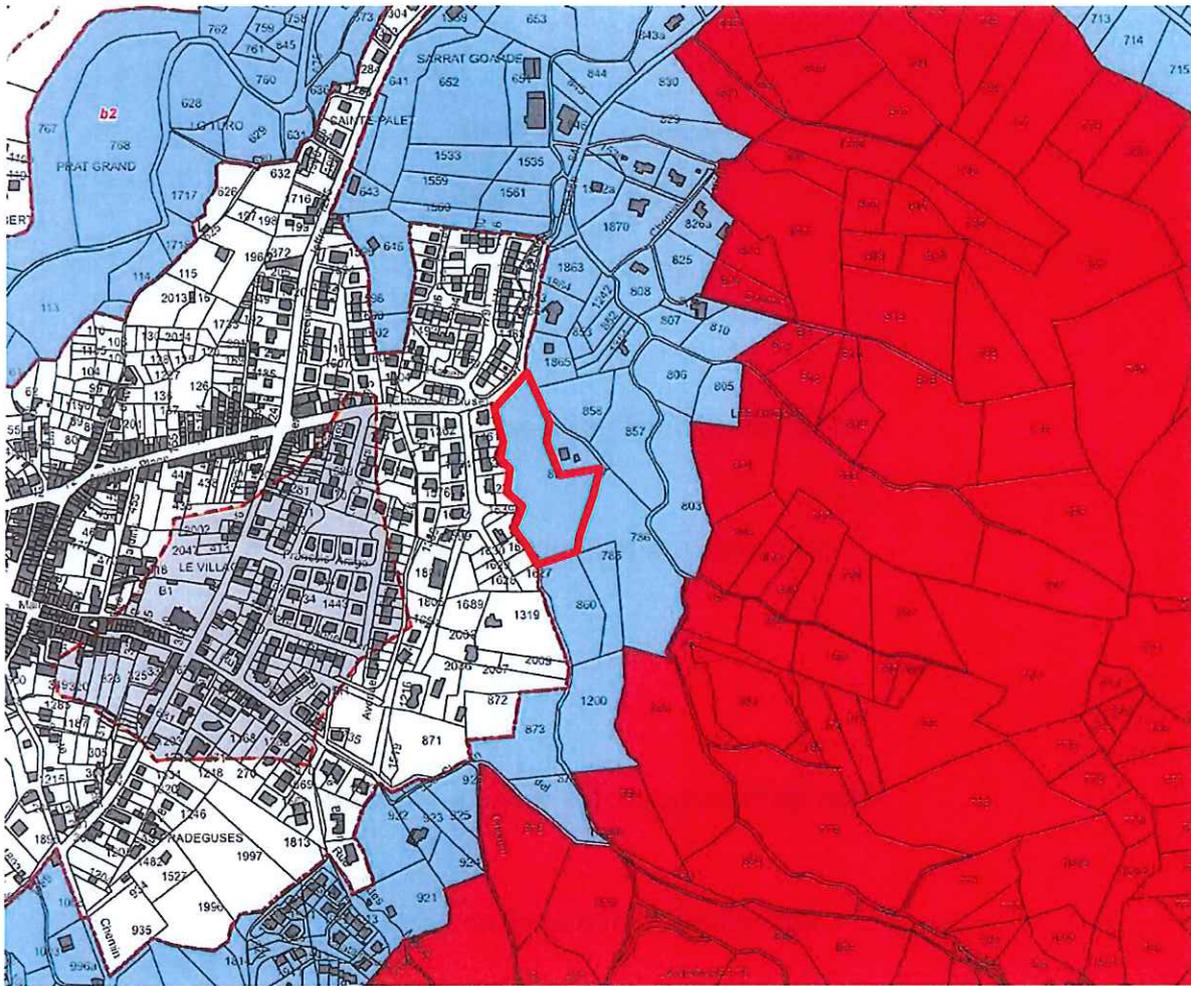
Information : Non renseigné

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

## CARTE ZONAGE SISMIQUE DES PYRENEES-ORIENTALES



# CARTE PPRIF



## REGLEMENT PPRIF



**Préfecture des Pyrénées-Orientales**

**Commune de Maureillas-Las-Illas**

**Plan de Prévention des Risques naturels**

**prévisibles d'Incendies de Forêt**

**Règlement**

**Prescription du 26 août 2002**

**Enquête du**

**Approbation**

Règlement PPRif – Commune de MAUREILLAS-LAS-ILLAS

1

## **ANNEXE 2 : Définitions**

### **1 . Le débroussaillage ( Annexe 5 de l'arrêté préfectoral en vigueur)**

*« on entend par débroussaillage les opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité, verticale et horizontale, du couvert végétal et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupes. » (article 2)*

Pour l'application de cette mesure il convient de définir par :

**Rémanents** : résidus de végétaux d'arbres et d'arbustes présents sur le parterre d'un terrain après exploitation, opération sylvicole ou travaux.

**Cépée** : ensemble de tiges ou de rejets issu d'une même souche.

**Houppier** : Ensemble des ramifications, branches, rameaux et feuilles d'un arbre.

**Arbuste** : tous végétaux ligneux (naturels ou d'ornements) de moins de 3 m de haut.

**Arbres** : tous végétaux ligneux (naturels ou d'ornements) de plus de 3m de haut

**Ouverture** : porte ou fenêtre

Le débroussaillage peut être pratiqué de manière sélective et intégrer les objectifs paysagers dans le respect des dispositions suivantes :

- 1- La végétation herbacée ainsi que la végétation arbustive naturelle (« broussaille ») doivent être coupées au ras du sol et éliminées.
- 2- Des plantes et des arbustes ornementaux peuvent être conservées dans la mesure où ils occupent moins de 30 % de la surface du terrain avec une répartition homogène . La distance séparant deux ilots ou un îlot du houppier de l'arbre le plus proche ne peut être inférieure à 3 m.
- 3- Les arbres peuvent être conservés dans la mesure où ils ne permettent pas la transmission du feu soit par une mise à distance individuelle des houppiers (une distance indicative de 3 mètres peut être considérée comme satisfaisante) soit en étant traité en bouquets isolés les uns des autres (le diamètre de chaque bouquet ne doit pas dépasser 10 mètres et la distance à toute autre végétation doit être supérieure à 5 mètres)
- 4- Tous les arbres doivent être élagués sur une hauteur minimale de 2 mètres ou sur le tiers de la hauteur pour les arbres de moins de 6 mètres.
- 5- Aucun arbre ne devra surplomber ou être en contact avec les constructions (une distance de 3 mètres entre le houppier et les bâtiments est à respecter). Une exception est cependant possible pour un nombre limité d'arbres à intérêt patrimonial ou paysager marqué dans la mesure où ceux-ci sont isolés de toute autre végétation (une distance de 5 mètre entre houppiers est alors un minimum) ; aucune branche ne devra cependant être en contact avec une ouverture ou d'un élément de charpente apparente.
- 6- Les arbres morts, dépérissant ou dominés sans avenir doivent être éliminés.
- 7- Les parties mortes des végétaux maintenus (branche sèche, tige sèche d'une cépée), doivent être éliminées au même titre que les végétaux morts.
- 8- Les rémanents doivent être évacués, broyés finement ou incinérés dans la stricte application des réglementations en vigueur relatives, entre autres, à l'emploi du feu ou à l'élimination des déchets.
- 9- Les haies ne devront pas dépasser 2 m de hauteur si elles se trouvent à moins de 10 mètres d'un bâtiment. Elles devront être isolées de toute autre végétation par une distance minimale de 3 mètres .

*Il est rappelé que la taille des végétaux en limite de propriété est réglementée par l' articles*

Règlement PPRif – Commune de MAUREILLAS-LAS-ILLAS

32

Titre 4: Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde

*671 du code civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations. »*

Le débroussaillage ne vise pas à faire disparaître l'état boisé, il doit permettre un développement harmonieux des peuplements et assurer leur régénération en préservant les jeunes sujets d'avenir.

## **2- Réseau d'hydrants normalisés**

Chaque bâtiment doit être situé à moins de 150 mètres d'un point d'eau normalisé.

Un point d'eau normalisé est constitué par un poteau d'incendie relié à un réseau normalisé et relié à une voie carrossable par un cheminement d'au moins 1.8 mètres de largeur (débit 60 m<sup>3</sup>/h sous une pression résiduelle de 1 bar), un réservoir public de 120 m<sup>3</sup> ou toute solution mixte qui aura bénéficié d'un agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

## **3- Voies publiques sécurisées**

En zone sensible, les voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques suivantes pour permettre l'évacuation des personnes et faciliter l'intervention des moyens de secours :

- ◆ Chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 5 mètres. Sur des tronçons limités, une largeur minimum de 3 mètres peut être admise dans la mesure où des places de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres sont implantées à des distances de moins de 300 mètres les unes des autres.
- ◆ Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum.
- ◆ Rayon en plan de l'axe des courbes supérieur ou égal à 10m50 mètres.
- ◆ Pente moyenne inférieure à 10% pouvant ponctuellement atteindre un maximum de 15%.

Si la voie est en impasse, elle devra comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles des schémas joints en annexe 2. En zone B1, la longueur d'une impasse ne devra pas dépasser 80 mètres hors équipements existants soumis aux éventuelles adaptations ressortant du chapitre 3 du règlement.

Un débroussaillage latéral de 10 m minimum s'impose avec élimination des arbres surplombant la chaussée.

#### **4- Voies privées**

La voie de desserte d'une opération individuelle devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- ◆ largeur minimum de 3 m
- ◆ pente maximum de 15%
- ◆ rayon de courbure des virages supérieur ou égal à 11 m
- ◆ hauteur libre sous ouvrage de 3,5 m minimum
- ◆ en cas de cul-de-sac, celui-ci devra présenter en son extrémité une place de retournement

La voie interne à un projet d'urbanisation groupée devra elle répondre aux caractéristiques suivantes :

- ◆ existence de deux issues
- ◆ largeur minimum de 5 m
- ◆ pente maximum de 12%
- ◆ rayon de courbure des virages supérieur ou égal à 10.50 m
- ◆ hauteur libre sous ouvrage de 3,5m minimum

#### **5- Voie DFCI normalisée**

Une voie DFCI de catégorie 1 doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- ◆ Existence de deux issues
- ◆ une largeur minimale de 6 m de roulement ou largeur minimale de 4 m avec aire de croisement espacée de 200 m en moyenne.
- ◆ Pente moyenne de 10% avec tolérances ponctuelles
- ◆ Rayon de courbure intérieure supérieur ou égal à 11 m
- ◆ Débroussaillage latéral de 10m minimum de part et d'autre de la voie.

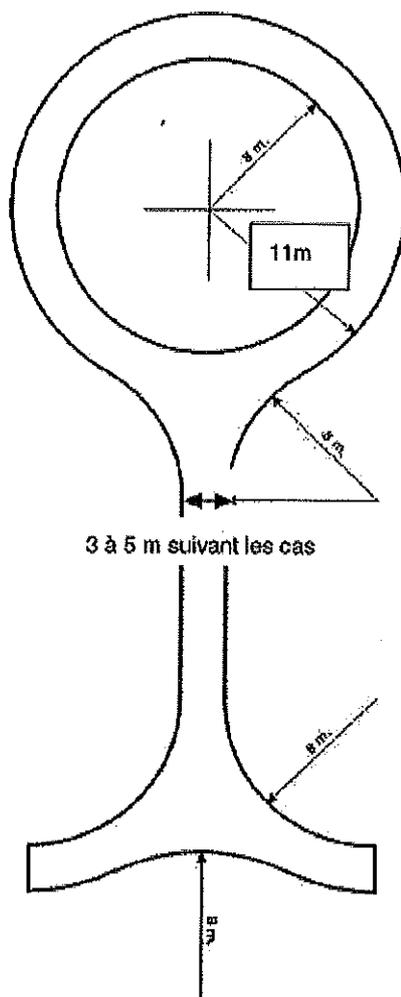
#### **6- Voie périphérique**

Concernes les voies créées lors de la création d'une zone d'urbanisme groupée en zones B1, elles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

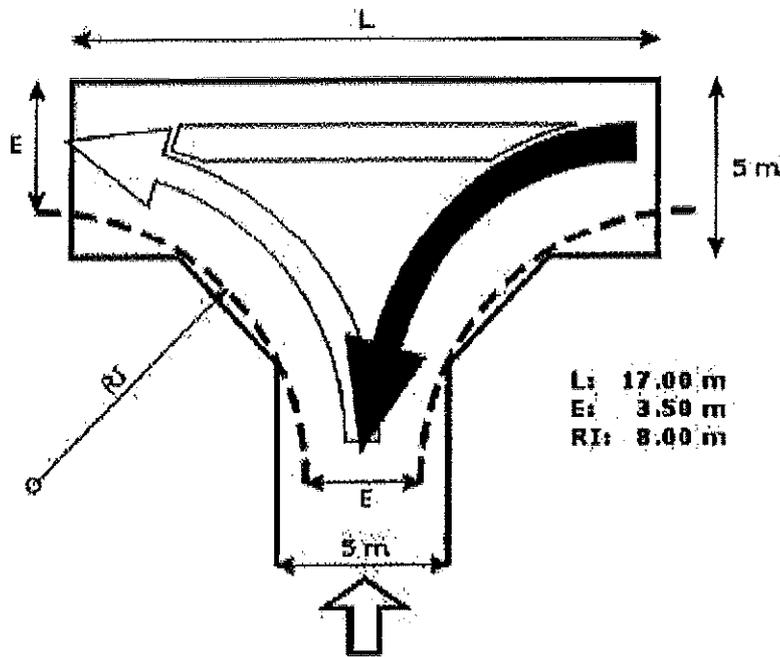
- ◆ Existence de deux issues
- ◆ une largeur minimale de 6 m de roulement ou largeur minimale de 4,5 m avec aire de croisement espacée de 200 m en moyenne.
- ◆ Pente moyenne de 10% avec tolérances ponctuelles
- ◆ Rayon de courbure intérieure supérieur ou égal à 11 m
- ◆ Débroussaillage latéral de 10m minimum de part et d'autre de la voie.

**ANNEXE 3 : Caractéristiques des aires de retournement**

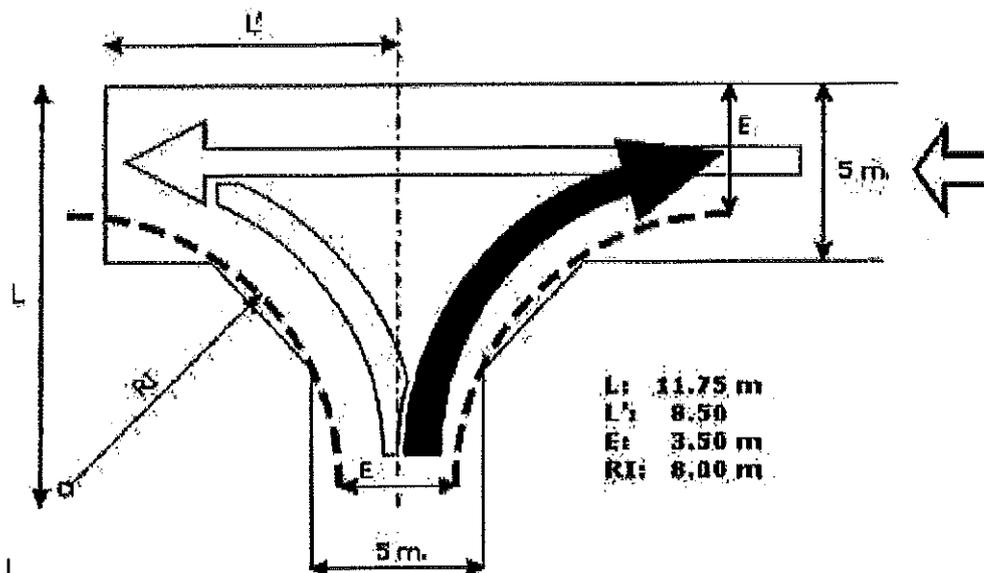
- ◆ Voie en impasse avec un rond-point en bout



◆ Vole en impasse en forme de T en bout



◆ Vole en impasse en forme de 1 en bout



36

Titre 4: Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

## COMMUNE DE MAUREILLAS-LAS-ILLAS

---

Maître d'Ouvrage :

**NUMAA**

440 rue James Watt

Tecnosud - Bâtiment Opale

66 100 PERPIGNAN

Tél. : 04.48.07.07.40



---

## **Lotissement « Le Bois des Chênes »**

---

**Dossier de Déclaration au titre du Code de  
l'Environnement et de la Loi sur l'Eau**

**Note complémentaire de réponse aux questions  
des services instructeurs**

### 3 SURFACE IMPERMEABILISEE DES LOTS

#### MAUREILLAS LAS ILLAS - LE BOIS DES CHENES

Tableau des surfaces par lot

N° Lot	Type	Surface Lot	Surface de plancher	Emprise au sol	Surface Imperméabilisée
10	2F	215	120	100	100
16	2F	243	120	100	100
15	2F	245	120	100	100
14	2F	252	120	100	100
17	2F	257	120	100	100
13	2F	265	150	100	100
9	3F	291	150	110	110
2	2F	312	150	110	110
11	3F	326	150	110	110
5	2F	335	150	110	110
18	3F	415	200	120	120
1	3F	436	200	120	120
6	3F	468	220	120	120
3	3F	502	250	130	130
4	3F	502	250	130	130
19	4F	516	250	130	130
12	3F	555	250	130	130
21	4F	638	280	150	150
20	4F	644	280	150	150
7	4F	660	280	150	150
8	4F	704	280	150	150
		<b>8 781 m<sup>2</sup></b>	<b>4 090 m<sup>2</sup></b>	<b>2 520 m<sup>2</sup></b>	<b>2 520 m<sup>2</sup></b>

### 5 SYSTEME DE COLLECTE DES EAUX PLUVIALES

#### 5.1 Transparence des clôtures

Les clôtures suivantes seront transparentes aux écoulements :

- Clôtures arrière (en bordure du bassin) des lots 1 à 6 ;
- Clôtures arrière (en bordure du bassin et du correc de la Serra) du lot 7 ;
- Clôture arrière (en bordure du correc de la Serra) des lots 8, 20 et 21 ;
- Clôtures arrière (en bordure Est du projet le long du chemin) des lots 12 à 19 ;
- Clôtures arrière (le long des lots 7 et 8) des lots 9, 10 et 11.

Ces éléments seront spécifiés sur les plans de vente qui seront annexés aux actes de vente passés chez le notaire.

#### **5.4 Fossé de colature (demi-buse)**

Le fossé de colature (demi-buse béton) interceptant le bassin versant amont, au niveau des lots n°12 à 19, sera situé à l'intérieur des lots. De ce fait, les lots n°12 à 19 supporteront une servitude de passage des eaux de ruissellement, comme indiqué sur le **plan Eaux Pluviales**. Cette servitude sera obligatoirement retranscrite sur les plans de vente annexés aux actes de vente des parcelles correspondantes.

Cette servitude est également spécifiée dans le règlement de l'opération (page 7, chapitre 3 - Servitudes).

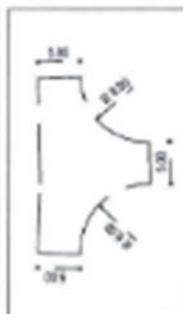
**NB** : Les clôtures arrière des lots n°12 à 19 seront bien évidemment transparentes aux écoulements, comme évoqué au **chapitre 5.1**.

### **6 ENTRETIEN REGULIER DU COURS D'EAU**

Les futurs propriétaires des lots n°7, 8, 20 et 21 seront avertis en temps voulu des obligations qui leur incombera, à savoir l'entretien régulier du cours d'eau au droit de leur parcelle. Ces obligations seront écrites dans les pièces annexées aux actes de vente.

Le dossier de Déclaration au titre du Code de l'Environnement et de la Loi sur l'Eau, ainsi que la présente note complémentaire, seront également annexés aux actes de vente.

UNIVERSITÄT WÜRZBURG



Planimétrie de l'opération

-  Zone d'implantation maximale des constructions
-  Zone d'implantation garage maximum des constructions
-  Zone d'implantation des constructions annexes

-  Projeçtet sur rue : >= 5.00m minimum
-  Projeçtet adreçtel : >= (H/2) avec 4.00m minimum
-  Parking privé/publiç
-  Aires à planter

Clôtures  
Transparentes



PASSAGE DES AYGUILLAS AL 470

