

Maître d'Ouvrage



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

Lotissement :

"LA PIERRE DROITE"



REGLEMENT

MAIRIE DE SAINT-ESTEVE
PERMIS D'AMENAGER

Robert VILA
Maire de Saint-ESTEVE


Vu pour être annexé à l'arrêté
N°.....en date du :.....

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

Architecte :

TALLER 3

19 Espace Méditerranée - 66100 PERPIGNAN

Tél : 04.68.34.44.66 - Email : contact.taller3@gmail.com



PA 06617224 F0002

13 MAI 2024

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 lotissement « LA PIERRE DROITE », 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 "LA PIERRE DROITE", situé sur la commune de SAINT ESTEVE.

L'unité foncière cadastrale porte sur une surface de 4 782 m².

Cette même superficie, mesurée dans les limites apparentes prises sur le levé topographique de l'état des lieux, est également de 4 782 m².

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

	SECTIONS	N° DE PARCELLE	SURFACE M ²
UNITE FONCIERE	AR	51	1 362 m ²
	AR	52p	533 m ²
	AR	53	2 887 m ²
TOTAL TERRAIN LOTI			4 782 m ²

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

La domiciliation a été établie à l'adresse suivante :

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

I.2 - Divisions en lots - Décomposition en tranches

Le lotissement sera composé de 6 lots. Chaque lot ne pourra recevoir q'une seule habitation.

La surface lotie est répartie de la manière suivante : LOTS RESERVES A LA VENTE	4 037 m²
VOIRIE ET ESPACES COMMUNS	745 m²
SURFACE AMENAGEE	4 782 m²

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

Chaque lot ne pourra recevoir q'une seule habitation.

Le terrain constituant l'assiette foncière du lotissement se situe en zone UG du PLU de la commune de SAINT ESTEVE.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Caractères de la zone UG dite « Zone Urbaine Générale »

La zone UG correspond à la zone Urbaine Générale de la commune. Elle est caractérisée par une densité moyenne en termes de logements.

Sa vocation est très majoritairement résidentielle et sa forme urbaine relativement pavillonnaire et l'ambition communale est qu'elle le reste. L'implantation de nouvelles activités, notamment commerciales et de services, n'est pas ambitionnée afin de ne pas nuire au développement des deux polarités identifiées en la matière que sont le centre ancien (UA) et le pôle Canigou/Pyrène (UC).

La zone UG comprend le sous-secteur UGe, au sein duquel l'encadrement de la hauteur des constructions est spécifique.

La prise en compte du risque d'inondation et de mouvement de terrain conduit à imposer des conditions supplémentaires pour les projets situés dans la zone à risque. Les dispositions du PPRNP* prévalent sur les règles d'urbanisme, il est nécessaire de se référer à la servitude PM1 annexée au présent règlement.

Des secteurs de mixité sociale définis au titre de l'article L.151-15 ont été mis en place afin de favoriser la création de logements locatifs sociaux.

Une partie de l'Avenue De Gaulle, le quai Roca, une partie de l'Avenue Joffre et une partie de l'Avenue Gilbert Brutus et une partie de la RD45 face au secteur Banque Populaire sont repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-16, comme voies où doit être développée la diversité commerciale. A ce titre, les nouvelles implantations de commerces de détails et d'artisanat ne sont admises qu'aux abords immédiats de ces axes.

Des éléments de patrimoine et de paysage ont été identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et relayés au plan de zonage, se référer aux fiches correspondantes classées en dispositions générales.

Des secteurs situés au voisinage d'infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement ont été reportés en annexe pour information.

Des sites archéologiques sont recensés sur la commune et reportés au plan de zonage dans ce secteur pour information.

La définition des termes marqués d'une « * » est consultable dans le lexique.

UG a) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

SONT INTERDITS :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions appartenant aux sous-destinations d'industrie, d'entrepôts.
- Les constructions appartenant aux sous-destinations de commerces de gros.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement*.
- Les terrains de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes et les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et les aires d'accueil des gens du voyage.
- La création de dépôts (couverts ou non) de véhicules et de matériaux.

SONT LIMITÉS/ENCADRÉS :

- Les constructions appartenant à la sous destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient liées à l'exercice d'une profession médicale ou au domaine de la santé.
- Les constructions appartenant à la sous-destination d'artisanat et commerces de détails et de restauration sont admises uniquement dans le secteur identifié au titre de l'article L.151-16, relayé au plan de zonage.
- Les affouillements* et les exhaussements* des sols, sous réserve qu'ils soient admis par les dispositions du PPRNP* et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
 - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.
- La modernisation des installations classées existantes est autorisée sous réserve que les nuisances, émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les aires de jeux, de sports ou de loisirs, sous réserves qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisances pour la commodité du voisinage.

UG b) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

• Dans les secteurs délimités au plan de zonage, en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, pour tous programmes de logements, un pourcentage d'au moins 30% (logements considérés arrondis à l'unité inférieure), doit être affecté à des Logements Locatifs Sociaux. Cette disposition s'applique à la fois aux constructions neuves et aux travaux sur l'existant menant à des restructurations lourdes, aboutissant à la rénovation/création de logements.

• Une partie de l'Avenue De Gaulle, le quai Marcel Roca, l'amorce de l'avenue Joffre, et une partie de l'Avenue Gilbert Brutus, ainsi qu'une partie de la RD45 sont repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, comme voies où doit être développée la diversité commerciale. A cet effet, l'implantation de nouveaux commerces de détails, d'artisanat et de restauration est autorisée seulement aux abords immédiats de ces axes en zone UG.

II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

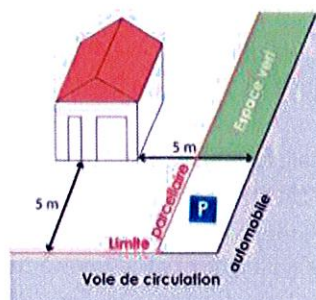
UG a) Volumétrie et implantation des constructions

RÈGLES D'IMPLANTATION

-Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques*

Dispositions générales

- Les constructions, aménagements ou installations, doivent être édifiés à une distance d'au moins 5 m de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.
- Des conditions différentes d'implantation peuvent être tolérées :
 - Lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
 - Le long des voies intérieures, lors de la réalisation de groupes d'habitations et des lotissements ou lors de travaux mesurés de restauration, de rénovation et dans le cas où des réaligements de façades* feraient l'objet d'un arrêté municipal d'alignement*.
 - Hors façade* principale sur rue, lorsque les constructions sont bordées par des espaces publics non destinés à la circulation automobile (aire de jeux, parking, espace vert...), la distance d'implantation de 5 m est comptée à partir de la limite de la voie de circulation automobile et non par rapport à la limite parcellaire (cf. schéma indicatif ci-contre).



- Pour les propriétés bâties de la zone UG situées à proximité immédiate de la zone UA, l'implantation d'extensions* peut être autorisée sur l'alignement de façon à assurer une transition entre ces deux zones.
- Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sousdestination d'équipements sportifs, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Dispositions particulières

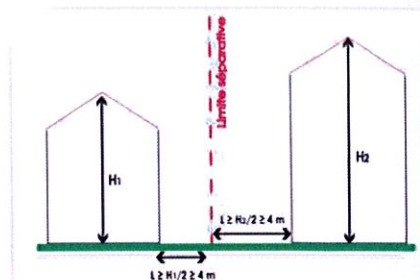
- Les annexes* peuvent être édifiées en limite sur voies et emprises à usage public si les caractéristiques de la parcelle ne permettent pas une implantation sur les limites séparatives. Cette dérogation est possible pour des annexes de moins de 20 m², à condition de ne pas excéder 7 m de longueur sur la limite sur voies et emprises à usage public et sous réserve que cette implantation ne compromette pas la bonne tenue de la voie.

- Les abris de voitures ouverts et les garages sont autorisés en limite du domaine public, sauf accès donnant sur le boulevard du Canigou et la Route Départementale N° 616, s'ils ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, et à condition de respecter les caractéristiques des accès développées au chapitre III. A).
- Les piscines* doivent être édifiées à une distance d'au moins 1 m de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dispositions générales

- La distance (L) horizontale de tout point d'un bâtiment, aménagement ou installation, de la limite parcellaire doit, au point le plus proche, être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, aménagement ou installation, ($L \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 m (cf. schéma indicatif ci-contre)



Des conditions différentes d'implantation peuvent être tolérées :

- Lorsque l'application de la règle ci-dessus n'autorise que des constructions de moins de 10 M (dix mètres) de façade*, celles-ci pourront joindre la limite séparative aboutissant à la voie, côté parcellaire le plus étroit.
- Lorsque la largeur de la parcelle est inférieure à 12 m, la construction pourra joindre les deux limites.
- Lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
- Des bâtiments jointifs peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Dans ce cas la différence de hauteur entre les deux bâtiments ne pourra excéder 3,5 m.
- Ces dispositions générales ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sous-destination d'équipements sportifs, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Dispositions particulières

- Les constructions annexes* indépendantes du bâtiment principal peuvent s'implanter:
 - Soit sur les limites séparatives*, dans la limite de 30 m² et à condition de ne pas excéder 8 m de longueur sur la limite séparative ;
 - Soit à une distance minimale de 2 m de celle-ci.
- Les constructions annexes de type « pergolas » non closes peuvent s'implanter sur les limites séparatives sans qu'il ne soit imposé le caractère disjoint/indépendant du bâtiment principal, à condition de respecter une hauteur maximale de 2.5m, une superficie maximale de 30m² et que la toiture soit perméable.
- Les piscines* doivent être édifiées à une distance d'au moins 1 m des limites séparatives*.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 m. Lorsque l'une des deux constructions est une annexe*, la distance est réduite à 1 m.

Aucune distance minimum n'est imposée entre un garage implanté en limite sur voie et une habitation.

- Ces dispositions générales ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sous-destination d'équipements sportifs, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

VOLUMÉTRIE

Emprise au sol *

L'emprise au sol* est limitée à 50% maximum de la surface pour les parcelles d'une surface supérieure à 250 m². Pour les zones concernées par le risque inondation les dispositions du PPRNP* prévalent.

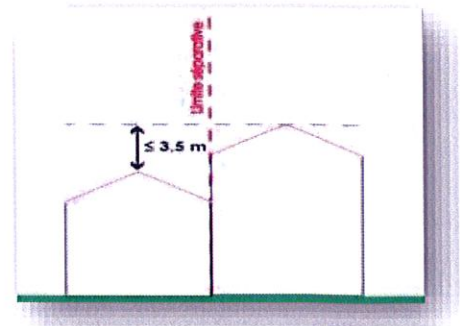
Hauteur *

Hauteur absolue

- La hauteur de toute construction, aménagement ou installation, ne peut excéder 8 m. Dans les zones à risque d'inondation, la hauteur absolue est portée à 9 m pour tenir compte des contraintes du PPRNP*. Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.
- Cette disposition ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sousdestination 'équipements sportifs, dont la hauteur n'est pas réglementée.
- Dans le secteur UGe :
 - La hauteur des constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » n'est pas réglementée ;
 - La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est portée à 14m (R+3 possible) pour les constructions présentant plus de deux unités de logements.
- La hauteur des abris recouvrant les piscines* ne peut excéder 2 m.
- La hauteur des constructions annexes* ne doit pas dépasser 3,50 m.

Hauteur relative

- Dans le cas de bâtiments jointifs la différence de hauteur entre ces bâtiments ne pourra pas excéder 3,5 m (cf. schéma indicatif ci-contre).



Hauteur de plancher

- La hauteur de plancher devra être à 20 cm minimum au dessus de la bordure haute du trottoir, sauf pour les constructions en zone inondable, où les dispositions du PPRNP* prévalent.

UG b) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

GÉNÉRALITÉS

Les projets doivent utiliser des solutions de base énumérées ci-après. Les équipements et installations de service public ou d'intérêt collectif* ne sont pas soumis à ces règles. Les opérations ou programmes de logements devront prévoir au moins un espace extérieur privatif par logement (balcon, loggia, terrasse accessible), dans une proportion équivalente à 20% minimum de la surface de plancher du logement.

Pour les linéaires paysagers L1, L2, et L4, ainsi que les éléments de patrimoine bâtis B4, B5 et B9 les préconisations architecturales sont renforcées de prescriptions et interdictions qui viennent s'ajouter aux ou supprimer les règles de base : Se référer aux prescriptions des fiches correspondantes classées en dispositions générales.

RÈGLES DE BASE

Façades*, matériaux et coloris

- Les façades* et matériaux apparents seront traités en crépis teinté ou non, terre cuite (placage* de qualité ou en masse), pierre, saillie de toiture ou bandeau en bois. Les contrevents doivent être de couleur uniforme (sauf pour les peintures métalliques).
- Les constructions annexes* doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades* principales. Pour les annexes* à usage d'abris de jardin* l'emploi du bois est autorisé sur la totalité des murs extérieurs, dans ce cas la couverture doit être de couleur sombre.
- Les bâtiments à façade* en bois devront être recouverts à l'extérieur, de parements* ou clins en bois de teinte naturelle, à hauteur de 70% maximum des murs extérieurs de chaque bâtiment. Le bois sera choisi de telle sorte que sa mise en oeuvre permette de lui conserver de façon permanente un aspect satisfaisant, et sera traité, teinté mais doit conserver leur aspect bois naturel. Les vernis brillants sont interdits. Les bois remplacés le seront par des bois de même essence, et recevront un façonnage et un traitement identique à celui des pièces conservées. Les rondins en bois sont interdits.
- La palette de couleurs annexée au présent règlement (annexe 1), et disponible en Mairie, est à respecter. Le blanc est interdit, ainsi que toute couleur vive, violente ou criarde.
- Pour les activités artisanales ou commerciales ou de bureaux existants, en cas de travaux, les matériaux apparents en façades* pourront comporter en plus du métal, du verre ou du plexiglas sous réserve d'être en harmonie avec le bâti et le paysage environnant.

Ouvertures et menuiseries

- Les ouvertures seront de forme rectangulaire ou carrée.
- Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les menuiseries existantes, dans le cas de travaux sur une construction existante ou extension*, ou en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve.

Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.

- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être saillants par rapport au nu de façade*.

Toitures et terrasses

Les toitures terrasses* sont autorisées dans la limite de 50 % de l'emprise au sol* du bâtiment. Elles sont admises en totalité pour les bâtiments d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m².

Les toitures terrasses totales sont admises pour les constructions à sous destination de logement destinés à du logement locatif social ainsi que pour les constructions à sous destination de logement sous forme de collectif accueillant majoritairement du logement locatif social.

- Les couvertures pentées* doivent respecter une pente de 25 à 33 %. Ces pentes peuvent être modifiées pour intégrer des éléments producteurs d'énergie sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au chapitre II a) Volumétrie du présent règlement.

Dans le cas des constructions annexes* le pourcentage de pente pourra être réduit du fait de la hauteur absolue autorisée moindre.

- Les couvertures pentées* sont en tuiles canal ou similaire. Leur couleur s'inscrit en cohérence avec la teinte dominante dans la rue ou le quartier (rouge, ocre ou flammée).
- Les saillies* de toiture sont autorisées hors des prospects jusqu'à 80 cm.
- Les règles s'appliquant aux toitures et terrasses peuvent être adaptées à la marge pour permettre une meilleure intégration de la construction dans son environnement (préservation de vues sur un équipement, un bâti patrimonial, un espace paysager,...).

Clôtures* et autres murs

- Les murs de clôture ou murs séparatifs ainsi que les murs pignons, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades* principales.

- Les clôtures seront constituées :

- Soit d'une murette (hors zone inondable) surmontée d'un matériau à claire voie en PVC ou aluminium dont l'aspect et la couleur s'inscrivent en continuité de la façade et permettent une intégration harmonieuse au quartier/à la rue, pour une hauteur totale de 1,80M maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique.

- Soit de murs pleins (hors zone inondable) d'une hauteur maximum d' 1,80 m pris au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique.

Les brises vues de type brande de bruyère, canisses, toiles, filet, végétation synthétique, bois ou assimilés sont interdits sur les clôtures visibles depuis la voie publique.

Pour les zones concernées par le risque inondation, les dispositions du PPRNP* prévalent.

Équipements techniques et accessoires à la construction

- Les escaliers extérieurs apparents sont interdits, sauf dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'ils sont imposés par des services de sécurité

- si l'ensemble cage d'escalier externe est intégré au volume bâti

- s'ils ne comportent que quelques marches maçonnées (5 maximum) non visibles depuis l'espace public

- Les dispositifs aéroréfrigérants (climatiseurs, pompes à chaleur ou tout autre système de traitement d'air) :

- Doivent être situés à une distance minimale de 2 m de la façade* du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisances sonores envers ses occupants ;

- Doivent être installés de manière à être invisible depuis l'espace public et ne pas compromettre l'aspect architectural et paysager environnant.

- Les paraboles et antennes doivent être intégrées de façon harmonieuse au site et à la construction, de manière à être invisibles depuis les espaces publics.

- Les dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable ou économiser de l'énergie (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) sont autorisés sous réserve d'être intégrés en toiture, à condition d'assurer une insertion harmonieuse de ceux-ci dans le cadre bâti environnant et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue définie au chapitre II a) Volumétrie du présent règlement.

- Les éoliennes sont autorisées, à condition d'assurer une insertion harmonieuse de celles-ci dans le cadre bâti environnant et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue définie au chapitre II a) Volumétrie du présent règlement. Elles doivent être situées à une distance minimale de 2 m de la façade* du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisances sonores envers ses occupants.

- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment en cas de toiture terrasse.

UG c) Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

PLANTATIONS, ESPACES LIBRES ET STATIONNEMENT

- Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations équivalentes devront être réalisées.
- Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.
- Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement (annexe 2), s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ».
- Les aires de stationnement non couvertes, sauf sur dalle, doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.
- Les aires de stationnement non couvertes doivent être conçues avec un revêtement de sol perméable, en particulier dans les zones concernées par le risque inondation, afin de contribuer à une meilleure infiltration des eaux pluviales.

UG d) Stationnement

NORMES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT REQUIS ET RÈGLES QUANTITATIVES

Le nombre de places de stationnement minimum imposé est indiqué dans le tableau de règles quantitatives ci-après, en fonction des destinations/sous-destinations.

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des règles quantitatives doit se faire en dehors des voies publiques, sur le terrain/la parcelle de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Les stationnements (hors stationnement handicapés) devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur 2,5 m ;

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser sur le terrain de l'opération le nombre de places de stationnement nécessaires conformément au paragraphe précédent, pourront être appliquées les dérogations prévues dans ces cas là par les dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

Règles quantitatives		
Destinations /sous-destinations	Nombre de stationnement motorisé	Nombre de stationnement deux-roues non motorisés
Logement	2 places par logement	Pour les immeubles d'habitation et les opérations à partir de 3000 m ² de surface de plancher 1 place par logement
Logement du type Logements Locatifs Sociaux	1 place par logement	
Artisanat et de commerces de détails	1 place pour 25 m ² de surface de plancher	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place pour 15 m ² de surface de plancher	Non réglementé
Bureaux, et locaux d'administration publique	1 place pour 50 m ² de surface de plancher	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Hébergement notamment hôtelier et touristique	1 place par chambre	1 place pour 10 chambres
Enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places sera proportionnel aux capacités d'accueil à raison d'1 place pour trois personnes. Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public correspondant au nombre de places exigées se trouve dans un rayon de 100 m de l'établissement.	3 emplacements minimum
Equipements sportifs		
Salles de réunion et établissement culturels tels que les centres de congrès et d'exposition, salles d'art et de spectacles, cinéma		

MODALITÉS D'APPLICATION

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

Les garages individuels ou parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle sorte que les manœuvres de véhicules s'effectuent en dehors du domaine public. Les modalités et le nombre d'accès à la voie publique seront définis en accord avec le service gestionnaire de l'artère considérée.

Lorsque le nombre de places imposé est calculé par rapport à une surface (de vente ou de plancher), ou par rapport aux capacités d'accueil, ou par nombre de logements à l'opération, si le calcul donne un nombre de place fractionné, celui-ci est arrondi au nombre entier supérieur pour application. Lorsque le nombre de place de stationnement se fait par tranche en m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entamée.

Le stationnement des deux roues non motorisés doit être facilement accessible à la fois depuis l'espace public et depuis l'entrée des bâtiments. Il sera implanté de préférence en rez-de-chaussée, au sein du volume bâti de la construction.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, répondant aux caractéristiques suivantes :

- Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) ;
- Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

UG b) DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

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

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur la voie publique.

RÉSEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être établis en souterrain. Des adaptations sous réserve de contraintes particulières, pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

TABLEAU DES SURFACES

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

TABLEAU DES SURFACES		
Parcelle	Surface	U
1	778,00	m2
2	511,00	m2
3	942,00	m2
4	787,00	m2
5	617,00	m2
6	402,00	m2
Total	4 037,00	m²

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.

ORDURES MENAGERES

La collecte des ordures ménagères sera assurée par les services de Perpignan Méditerranée selon les règlements sanitaires en vigueur.

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 SAINT ESTEVE 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 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.

Le lot 3 supportera une servitude de réseau pluvial accheminant les eaux de récupération des parcelles.

Le lot 5 supportera une servitude de réseau d'assainissement provenant de la parcelle cadastrée AR-51.

Ces servitudes seront figurées sur les plans individuels des lots et obligatoirement retranscrite 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 SAINT ESTEVE, 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.

A Perpignan le 22 Janvier 2024

L'aménageur

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

