

**DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES -ORIENTALES**

**COMMUNE DE PEYRESTORTES**

Exemplaire à retourner  
Centre Instructeur Perpignan

**Lotissement**  
**«EL BARRI»**

**REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**Maître d'Ouvrage**

**SAS EUROPROFIM**  
34 av d'Espagne  
66000 PERPIGNAN  
Tel : 04 68 51 07 07

**Bureau d'études**

**SAS Roussillon Topo Ingénierie**  
2, Boulevard Henri Poincaré  
66 100 Perpignan  
Tel : 04 68 66 57 72

**PA 10**

**PERMIS DE CONSTRUIRE**  
VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ DU N° 66 13815  
Case 3  
EN DATE DU 22.11.2016  
Le Maire



**EUROPROFIM**  
Lotisseur - Aménageur



**RTI**  
Roussillon Topo Ingénierie

Octobre 2015

**REGLEMENT**  
**Lotissement « EL BARRI »**  
**Commune de PEYRESTORTES**

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

**ARTICLE 1.1 : Objet et champ d'application du règlement**

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 composition (plan n°3, PA4).

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 définies dans le P.L.U.

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

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation, doit être obtenu préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

**ARTICLE 1.2 : Désignation du terrain loti**

Parcelles cadastrées sous la section AE n°60 pour une surface non bornée de 5760 m<sup>2</sup>, au lieu-dit : «LE DEVEZ».

	SECTION	N° de PARCELLE	SURFACE
Unité Foncière d'origine	AE	60	5760 m <sup>2</sup>

**ARTICLE 1.3 - Division en lots et décomposition en tranches**

Le lotissement prend le nom de : Lotissement «El Barri»

Il est composé de **13 lots**.

Il n'est pas prévu de décomposition en tranches.

## **ARTICLE 1.4 – DOMANIALITE DE L'OPERATION**

La domanialité de l'opération est prévue comme suit :

- La surface des parties communes sera d'environ **1259 m<sup>2</sup>**. Elle sera composée d'une part par la voirie interne pour une surface prévue de **1245 m<sup>2</sup>** et d'autre part pour les espaces verts pour une surface prévue de **14 m<sup>2</sup>**.
- La surface dédiées aux parties privatives sera de **4501 m<sup>2</sup>** et sera constituées de lots de terrains à bâtir

Tableau des surfaces approximatives

(Données à titre indicatif)

Superficie des parties privatives	4501 m <sup>2</sup>
Superficie des parties communes :	
Superficie de la voirie	1245 m <sup>2</sup>
Superficie des espaces verts	14 m <sup>2</sup>
Superficie totale de l'opération	5760 m <sup>2</sup>

## **ARTICLE 1.5 – ETAT DES SERVITUDES**

### 1 / Servitudes générales :

- a) La zone est concernée par un risque "sismique" faible pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997, désormais requalifié de risque de sismicité modéré (zone sismique 3) dont les exigences sont fixées par l'Arrêté du 29 Mai 1997 sur les règles de construction parasismiques, ainsi que les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. Toute construction devra respecter ces exigences.

### 2 / Servitudes particulières créés pour les besoins de l'opération :

- a) Les candélabres seront en servitude conformément au schéma du plan 7, aucune disposition ne sera entreprise par le maître d'ouvrage pour le déplacement des candélabres et des enveloppes béton, les emplacements étant déterminés par les contraintes techniques des différents concessionnaires.
- b) Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public.

## **ARTICLE 1.6 - Adhésion aux présentes**

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

## **TITRE II - REGLES D'URBANISME**

### **PREAMBULE**

*Ce lotissement est réservé aux constructions à vocation d'accueil d'habitat individuel, de services, et d'activités libérales pour l'ensemble des lots.*

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Le terrain est situé en zone 1 UD du P.L.U de la commune de PEYRESTORTES. Il s'agit d'une zone pouvant accueillir à court terme l'implantation de constructions à caractère principalement d'habitat, à majorité résidentielle.

## **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les établissements soumis à autorisation, ou à déclaration sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.
- Les campings, les caravanings et le stationnement des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols.
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444.2 du code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article B.444.3b dudit code.

### **ARTICLE 2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES**

La modernisation des installations classées existantes sous réserve :

- Que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

Les installations classées soumises à autorisation 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 classées, qu'elle soient soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

## **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2. 3- CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

Pour être constructible, chaque lot devra respecter l'accès (automobile) aux voies réalisées par l'aménageur. Tous les lots ont un accès (5mx5m) dont le positionnement est imposé.

Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte.

## **ARTICLE 2.4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1/ Alimentation en eau potable :

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

### 2/ Assainissement :

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

### 3/ Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public réalisé par l'aménageur. En cas d'impossibilité de raccord au réseau public, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4/ Réseau divers :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations peuvent toutefois être admises après avis de services compétents.

## **ARTICLE 2.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des zones constructibles doit strictement respecter le plan de composition n°3 (PA04). Les constructions devront ainsi être édifiées : en arrière de l'alignement des voies publiques, à une distance conforme au plan composition n°3 (PA04).

## **ARTICLE 2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des zones constructibles doit strictement respecter le plan de composition n°3 (PA04). Les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan composition n°3 (PA04) du lotissement puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Les annexes pourront être implantés en limite séparative et constitueront la seule dérogation aux zones d'implantation figurant au plan composition n°3 (PA04) du lotissement puis définies au plan parcellaire de vente de lots, à condition :

- De ne pas dépasser 2.50m de hauteur hors tout.
- De ne pas dépasser 6.00m de longueur sur la limite séparative.
- De ne pas excéder 12m<sup>2</sup> de surface hors œuvre.
- Quand la limite séparative est constituée d'un talus dont la hauteur dépasse 2,50 m, les constructions s'y appuyant ne peuvent excéder 3 m de hauteur totale, sans pouvoir toutefois dépasser la hauteur du talus.
- De ne pas servir d'habitation.

## **ARTICLE 2.7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres ou bien en limite de propriété.

## **ARTICLE 2.8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

## **ARTICLE 2.9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 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 ( $H = L$ ).

### Hauteur absolue :

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,00 mètres, (exception faite des ouvrages techniques publics).

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrain en pente transversale très importante ou de relief très tourmentée.

## **ARTICLE 2.10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

### 1) FORMES

a) -- Toiture

- Pourcentage de la pente : 33%
- Orientation de la pente : perpendiculaire à la rue. ?

b)-- Ouvertures

- Tendance : verticale

### 2) MATERIAUX

a) de façades doivent rester simples et mis en œuvre selon la tradition.

b) de toiture : tuiles canals ou romanes rouges.

### 3) COULEURS

La teinte des enduits de façades doit être choisie dans un nuancier déposé en Mairie.

## **TITRE 3 - MODIFICATIONS -**

### **ARTICLE 3.1 - MODIFICATION 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.

### **ARTICLE 3.2 - REUNIONS 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 sous réserve qu'aucune disposition du cahier des charges ne s'y oppose.

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 lots réunis en un seul.

### **ARTICLE 3.3 - SUBDIVISION DE LOTS**

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin, d'un permis de construire valant division parcellaire ou d'un règlement de copropriété.

### **ARTICLE 3.4 - 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.

**Fait à PERPIGNAN, le 07 Octobre 2015**

**EUROPROFIM**  
34, Avenue d'Espagne  
66000 PERPIGNAN  
Siret 420 282 545 00049 APE 6831 Z

## Annexe

### Tableau des surfaces approximatives

(Données à titre indicatif)

	SURFACE DES LOTS (en m <sup>2</sup> )*	SURFACE DE PLANCHER(en m <sup>2</sup> ) **
LOT 1	644	<b>GEREE PAR L'AMENAGEUR</b>
LOT 2	293	
LOT 3	287	
LOT 4	374	
LOT 5	366	
LOT 6	278	
LOT 7	356	
LOT 8	333	
LOT 9	265	
LOT 10	262	
LOT 11	321	
LOT 12	332	
LOT 13	390	
<b>TOTAL PARTIES PRIVATIVES</b>	<b>4 501 m<sup>2</sup></b>	
VOIRIE	1 245	
ESPACES VERTS	14	
<b>TOTAL PARTIES COMMUNES</b>	<b>1 259 m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL DE L'OPERATION</b>	<b>5 760 m<sup>2</sup></b>	<b>1728 m<sup>2</sup></b>

*(\*) Les surfaces des lots sont données de façon approximative. Elles ne seront définitives qu'après bornage.*

*(\*\*) La surface de plancher sera gérée par l'aménageur ; Seules les indications sur les plans de vente feront foi.*

**EUROPROFIM**

34, Avenue d'Espagne

66000 PERPIGNAN

Siret 420 262 645 00049 APE 6831 Z