

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES -ORIENTALES

COMMUNE De SALSES-LE-CHATEAU

Lotissement
« Domaine Victoria »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Maître d'ouvrage

SARL Pôle Aménagement
14, Rue beau de rochas
66 330 Cabestany
Tel: 06 17 97 12 01
Mail : jerome.ferrer01@orange.fr

AMÉNAGEUR - LOTISSEUR - PROMOTEUR



Bureau d'études VRD

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



PA10

Novembre 2018
MODIF N°1 Janvier 2021

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 : Objet et champ d'application du règlement

"Conformément à l'article L442.9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du document d'urbanisme en vigueur s'appliquera aux termes des 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir". 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 document d'urbanisme en vigueur.

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 des terrains lotis

Parcelles cadastrées sous la section AK n° 146p, pour une surface globale de 23 119 m², lieu-dit : « Les Parets Roges ».

La voirie interne est prévue pour 4 231 m² et les espaces verts pour 692 m².

Le total des parcelles constructibles est de 18 196 m².

La société POLE AMENAGEMENT est titrée sur l'ensemble de ces terrains.

ARTICLE 1.3 - Division en lots et décomposition en tranches

Le lotissement prend le nom de : « **Domaine Victoria** »

Il est composé de **64 lots** pour une capacité maximale de **88 logements**. Le lot 30 est destiné à recevoir un maximum de 25 logements locatifs sociaux (ce lot devra accueillir un minimum de 21 logements locatifs sociaux représentant 25% de logement du programme créé).

Le lotissement sera réalisé en 3 tranches.

SUPERFICIE TOTALE DES LOTS : 18 196 m²

VOIRIE : 4 231 m²

ESPACES VERTS : 692 m²

SURFACE TOTALE DE L'OPERATION : 23 119 m²

Le terrain est situé en zone UBa du P.L.U de la commune de SALSES LE CHATEAU.

SERVITUDES GENERALES

Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou occultées, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le maître d'ouvrage. Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le maître d'ouvrage ne pourra en être tenu pour responsable, ni le bureau d'études ni le Géomètre Expert du lotissement.

Une servitude d'utilité publique grève en partie la zone : il s'agit du bruit de catégorie 3.

A l'intérieur du périmètre urbanisable, les terrains sont présumés constructibles sous réserve de prendre en compte les risques naturels suivants : « **Le projet se situe en zone sismique 3 qui correspond à un risque de sismicité faible, aléa modéré. La construction devra respecter les exigences de 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 ».

Les accès aux lots sont imposés hormis pour le lot 30.

SERVITUDES PARTICULIERES

A l'intérieur du périmètre urbanisable, les terrains sont présumés constructibles sous réserve de prendre en compte le risque naturel suivant :

« Le projet se situe en zone sismique 3 qui correspond à un risque de sismicité modéré. La construction devra respecter les exigences de 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. »

Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et dans les murs de clôture, en servitude, sur lots, conformément au schéma du plan Eclairage Public sous réserves d'évolutions liées à des contraintes techniques. Dans ce cas, les plans de vente figeront de manière définitive ces servitudes.

Dans la même mesure, si des contraintes exigent la mise en place de toutes servitudes nécessaires à l'accomplissement technique de la mise en viabilité de l'opération, les plans de vente figeront de manière définitive ces dernières.

Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire Orange, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public.

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, après la signature des plans de vente.

ARTICLE 1.4 - 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.

CHAPITRE II - REGLES D'URBANISME

Ce lotissement est réservé aux constructions à usage d'habitations résidentielles de type individuel pour les lots 1 à 29 et 31 à 64, et collectif pour le lot 30. Les activités de services et les professions libérales sont tolérées au sein de l'opération.

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat individuel, comprenant un minimum de 25 % de logements sociaux soit un minimum de 21 logements locatifs sociaux sur le lot 30.

Son urbanisation est conditionnée par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 2.1 - Occupation ou utilisation du sol admises :

Rappels

1) L'édification de clôture est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L442-1 R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

3) Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du code de l'urbanisme.

4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

5) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du code forestier.

6) Dans le sous-secteur UBa, toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et que la part de logements locatifs sociaux représente au moins 25% du nombre de logements créés sur la zone.

Sont admises :

Les constructions à usage d'habitation, les activités de services, les commerces, l'artisanat, les bâtiments annexes tels que garages, abris de jardins, piscine..., les clôtures.

Les installations classées 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'objectivité même de leur installation et qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruits, odeurs incompatible avec la zone.

ARTICLE 2.2 - Occupation ou utilisation du sol interdites :

Sont interdites les occupations et utilisations de sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2.1

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2.3 - Accès 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 n°3 (PA4) et au plan de vente du lot. Les accès privatifs de 5m x 5m sont obligatoires et imposés pour tous les lots, hormis pour le lot n°30.

ARTICLE 2.4 - 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 acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour se raccorder gravitairement au réseau EU.

Les eaux pluviales recueillies seront conduites vers les voiries internes ou externes du lotissement.

ARTICLE 2.5 - Caractéristiques des terrains (forme et superficie)

La division parcellaire est définie au plan de composition n° 3 (PA04).

La surface des lots est donnée à titre indicatif 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.

ARTICLE 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

A l'exception des annexes, l'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de composition n°3 (PA04).

Les constructions doivent être édifiées : en arrière de l'alignement des voies publiques, à une distance conforme au plan de composition n°3 (PA04).

Une tolérance est acceptée jusqu'à 0.60m pour les débords de toitures, les auvents et les ornements architecturaux hors des zones d'implantation figurant au plan de composition n°3 (PA04) du lotissement puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Les piscines pourront être implantées jusqu'à 2.00m minimum par rapport aux emprises publiques.

ARTICLE 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des annexes, l'implantation des zones constructibles doit strictement respecter le plan de composition n°3 (PA04), sauf dérogation prévue à l'article 3.2 du présent règlement.

Les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition n°3 du lotissement (PA04) puis définies au plan parcellaire de vente de lots, sauf dérogation prévue à l'article 3.2 du présent règlement.

Une tolérance est acceptée jusqu'à 0.60m pour les débords de toitures, les auvents et les ornements architecturaux hors des zones d'implantation figurant au plan de composition n°3 (PA04), du lotissement puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Les piscines sont admises avec un prospect minimum de 2.00 m par rapport aux limites séparatives des emprises privées.

ARTICLE 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L=H+H'/2$).

ARTICLE 2.9- Emprise au sol des constructions

Néant.

ARTICLE 2.10 - Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du sol naturel et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet des constructions et des ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

2. Hauteur relative :

La hauteur de toutes constructions doit être telle que la différence de niveau entre tout point du 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 mètres et 12 mètres pour les immeubles collectifs. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE 2.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Formes

a) Toitures : les toitures devront respecter le règlement d'urbanisme en vigueur.

b) Ouvertures : les ouvertures devront respecter le règlement d'urbanisme en vigueur

2. Matériaux

a) Façades : les enduits des façades devront respecter le règlement d'urbanisme en vigueur.

b) Toitures : Elles devront respecter le règlement d'urbanisme en vigueur.

3. Couleurs

Elles devront respecter le règlement d'urbanisme en vigueur.

4. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures sur voie et emprise publique ne peut excéder 1,30 mètre.

La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne peut excéder 1,80 mètre.

5. Energie renouvelable

Les pentes de toit 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 2.10.

ARTICLE 2.12 - Stationnement des véhicules

A l'exception du lot 30, chaque acquéreur doit réaliser sur l'emprise de son lot, un emplacement privatif non clos d'une superficie minimale de 25m² permettant le stationnement de deux véhicules, ainsi qu'une place dans le volume bâti.

Le lot 30 se verra appliqué l'article 123-1-3 du code de l'urbanisme et pourra par dérogation ne comporter qu'une place de stationnement par unité de logement.

Pour les activités de services et les professions libérales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25m² de surface d'activité.

ARTICLE 2.13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations d'essences locales.

ARTICLE 2.14 - Coefficient d'occupation du sol

La surface plancher totale est de 14 500m².

ARTICLE 2.15 - Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

CHAPITRE III - 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 - Réunions de lots

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main pourra entraîner des conséquences 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 composition n°3 (PA4) ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

De même le retrait de construction par rapport à la limite périmétrique de l'opération prévu au plan de composition n°3 (PA4) ne s'applique pas lors de la réunion d'un lot à une parcelle mitoyenne. La limite de constructibilité sera alors déterminée conformément au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 3.3 - Subdivision de lot

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, et dans le cadre d'une étude architecturale soignée et validée par l'architecte conseil.

ARTICLE 3.4 - Jonction de lot

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 SALSES LE CHATEAU,
le 05 Janvier 2021**

Le lotisseur

POLE AMENAGEMENT

SARL au capital de 10 000 euros

14 rue Beau de Rochas

66330 CABESTANY

Siret 824 308 870 00028 APE 4110D

Tableau des surfaces (à titre indicatif)
Lotissement « Domaine Victoria »
Commune de SALSES-LE-CHATEAU

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE* (en m ²)	SURFACE DE PLANCHER ** (en m ²)
1a	332	
1b	22	
1c	22	
2a	179	
2b	12	
2c	12	
3a	290	
3b	20	
3c	20	
4a	310	
4b	21	
4c	21	
5a	297	
5b	21	
5c	05	
5d	15	
6a	408	
6b	34	
6c	33	
7	271	
8	244	
9	244	
10	244	
11	245	
12	467	
13	435	
14	214	
15	209	
16	201	
17	364	
18	282	
19	188	
20	187	
21	280	
22	279	
23	185	
24	185	
25	184	
26	184	
27	183	
28	183	
29	183	
30	1555	
31	464	
32	270	
33	225	

34	200	
35	292	
NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE* (en m²)	SURFACE DE PLANCHER ** (en m²)
36	308	
37	300	
38	200	
39	200	
40	200	
41	300	
42	324	
43	225	
44	225	
45	200	
46	200	
47	300	
48	200	
49	339	
50	396	
51	200	
52	200	
53	275	
54	250	
55	250	
56	420	
57	344	
58	225	
59	225	
60	225	
61	200	
62	200	
63	282	
64	262	
TOTAL LOTS	18 196 m²	14 500 m²
VOIRIE	4 231 m²	
ESPACES VERTS	692 m²	
TOTAL	23 119 m²	14 500 m²

(*) Les surfaces des lots sont définitives suite au bornage.

(**) La surface de plancher totale est de 14 500m².