


**DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES - ORIENTALES**

**COMMUNE DE PERPIGNAN**

**Lotissement PALO ROSA**

**REGLEMENT DU  
LOTISSEMENT**

<b>Maître d'ouvrage</b>	
<b>SARL Pôle Aménagement 14, Rue Beau de Rochas 66 330 CABESTANY</b>	<p>AMÉNAGEUR - LOTISSEUR - PROMOTEUR</p>  <p><b>PÔLE AMÉNAGEMENT</b></p>

<b>Bureau d'études VRD</b>	

**PA10**

Aout 2023

## **REGLEMENT**

**Lotissement « PALO ROSA »**

**Commune de PERPIGNAN**

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

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

"Conformément à l'article L.442.9. du Code de l'Urbanisme, le règlement du document d'urbanisme (PLU) en vigueur s'appliquera au terme d'une durée de 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 de 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 HO N° 208p-209-210p-213p-216p-220p et 284p et IS 267p ainsi que les chemins existants non cadastrés (chemin de la miséricorde et du mas palegry) pour une surface graphique totale de 49 900 m<sup>2</sup>.

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

Le lotissement prend le nom de : Lotissement «Palo Rosa»

Il est composé de 87 lots et 4 macro-lots .

Il n'est pas prévu de tranche de travaux.

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

La domanialité de l'opération est prévue comme suit :

- La surface des parties communes sera d'environ **18 581 m<sup>2</sup>**.
- La surface dédiée aux parties privatives sera de **31 319 m<sup>2</sup>** et sera constituée de lots de terrains à bâtir.

## Tableau des surfaces approximatives

(Données à titre indicatif)

Superficie des parties privatives	<b>31 319 m<sup>2</sup></b> (26 304 m <sup>2</sup> pour les lots et 5 015 m <sup>2</sup> pour les ML)
<b>Superficie des parties communes :</b>	
Superficie de la voirie	<b>12 897 m<sup>2</sup></b>
Surface transformateur	<b>96 m<sup>2</sup></b>
Superficie des espaces verts et noues	<b>5 588 m<sup>2</sup></b>
Superficie totale de l'opération	<b>49 900m<sup>2</sup></b>

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

#### 1 / Servitudes générales :

-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 Géomètre Expert du lotissement.

-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.

-Le projet se situe dans un secteur de nuisance sonores des infrastructures de transports terrestre

-Les zones constructibles sont limités conformément au plan de masse .

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

-Les acquéreurs ne pourront en aucun cas, s'opposer, à tout passage de véhicule et raccordements aux réseaux du lotissement, à tous riverains qui en aurait reçu l'autorisation écrite de l'aménageur et ce sans limite de délai.

-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.

-Chaque parcelle doit avoir une surface de pleine terre minimum indiquée en annexe du présent règlement.

-Une partie du terrain est situé en zone inondable, plus précisément en aléa faible dit « hydro géomorphologique » Par précaution, des mesures spécifiques sont demandées dans ces zones afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

-Les lots 63 à 75 subiront une servitude de surplomb de la ligne HT , les constructions seront limités à 8m , aucune plantation dans un rayon de 5m de la ligne .

-Le terrain du projet est situé en aléa moyen concernant l'exposition au retrait/gonflement des sols argileux, le maître d'ouvrage devra fournir une étude de sol à la vente de chaque lot.

-L'ensemble des parcelles du lotissement devra respecter les prescriptions suivantes :

- \* Cote du premier plancher habitable à +0.5m/TN
- \* Cote des garages à +0.3m/TN
- \* Sous-sols interdits
- \* Remblais interdits autres que ceux strictement nécessaires aux accès
- \* Clôtures perméables à 80% minimum
- \* Installations électriques et sensibles au-dessus de la cote de référence (+0.3m/TN)
- \* Réseaux (EU) équipés de clapets anti-retour

-L'imperméabilisation est limitée pour chaque lot dans le but de réduire l'impact écologique des constructions, ainsi chaque lot individuel devra avoir une surface imperméabilisée maximale de 120 m<sup>2</sup>, Les lots 86 et 87 auront une surface imperméabilisée maximale de 300 m<sup>2</sup> (comprenant l'emprise habitation, terrasse, annexe, garage.... hors piscine), les macro-lots A,B,C, D pourront avoir une surface imperméabilisée de 65% de leurs surfaces totales (voir annexe). Les accès pourront être perméables soit en béton poreux soit en enrobés drainants soit en structure alvéolaire...

Chaque acquéreur de lot pourra obtenir une imperméabilisation supérieure à celle allouée au présent règlement, mais dans ce cas il devra justifier lors du dépôt de son permis de construire, d'une rétention type puits secs, noue de rétention ou rétention sous toiture (en cas de toiture terrasse) à raison de 1m<sup>3</sup> par tranche de 10m<sup>2</sup> imperméabilisés supplémentaires. Par ailleurs, la surface totale imperméabilisée ne pourra être supérieure à la différence entre la surface de la parcelle et la surface de pleine terre allouée à la parcelle.

-Les lots et macro-lots seront grevés d'une servitude de 80cm pour espace verts privatifs non clos les clôtures seront positionnées en retrait de la limite privative du lot de 1m comprenant 20cm de bloc et 80cm d'espace vert.

### **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**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Les terrains sont situés en zone AU3a et AU2b. Les zones AU3a et AU2b sont affectées prioritairement aux nouveaux secteurs d'urbanisation destinés à l'habitat. L'opération est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation individuelle, à l'exception lots 86 et 87 qui pourront recevoir chacun 3 logements et des Macro-lots A, B, C, D. Les macro-lot A, B et D sont destinés à

recevoir des Logements Locatifs Sociaux limités (pour une surface minimale de 20% des surfaces de plancher affectés à l'habitation), il leur sera affecté les surfaces de plancher suivantes ; Macro-lot A= 1 100, Macro-lot B=600m<sup>2</sup> et Macro-lot D=800m<sup>2</sup> (soit 2 500m<sup>2</sup> affectés aux Logements Locatifs Sociaux limités).

Le macro-lot E pourra être dédié à une autre destination que de l'habitat social.

Par ailleurs, les constructions complémentaires à destination hôtelière, de bureaux et de services, seront autorisées sur l'ensemble des lots et macro-lots et pourront atteindre jusqu'à 25 % de la surface de plancher qui est autorisée dans l'opération soit 12 500 m<sup>2</sup> x 0.25 = 3 125 m<sup>2</sup>

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

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

Toutes occupations interdites par le PLU de Perpignan

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

Toutes occupations autorisées par le PLU de Perpignan

## **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 privatif non clos au droit des voies réalisées par l'aménageur. Tous les lots ont un accès privatif non clos (5.50mx5m) dont le positionnement est imposé (voir PA4). Les macro-lots devront respecter la règle concernant les stationnements en fonction qu'il s'agisse de logements locatifs sociaux ou autre destination.

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

La réalisation de garage en sous-sol est interdite sauf pour le macro-lot A.

### **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 :

Les eaux de ruissellement (toiture, terrasses, fond de parcelle ...) seront rejetées vers la voirie puis vers le dispositif de rétention et les exutoires des réseaux d'eaux pluviales.

#### 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- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans Objet

## **ARTICLE 2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Ne sont pas pris en compte :

Les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à 3 m du sol au moins dans la limite de 1.00m de profondeur.

Les dispositifs d'isolations externes pour les constructions existantes dans la limite de 0,30 m, toutefois en cas de construction à l'alignement où les trottoirs sont inférieurs à 1,4 m, ces dispositifs seront situés à 3 m minimum du sol afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

Les ombrières réalisées sur les places de stationnement.

### Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux :

Abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.

Terrasses et dispositifs d'accès aux bâtiments, de moins de 0.60 m de hauteur.

Rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite.

Locaux à vélos

Abris de piscine de moins de 1.80 m de hauteur.

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

Les débords de toitures, peuvent dépasser de la limite constructible indiquée sur le plan de composition puis sur le plan de vente, sans pouvoir dépasser 1.00m, tout en restant dans l'emprise de la parcelle concernée.

Un abri de jardin ou un barbecue est autorisé en limites séparatives sous réserve que la surface totale de la construction soit inférieure à 10m<sup>2</sup> de surface de plancher par propriété, la hauteur inférieure à 2.50m et que le linéaire soit inférieur à 3.00m en limite de propriété.

## **ARTICLE 2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de l'implantation :

-les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, acrotères sur une hauteur maxi de 1.00 m, les machineries d'ascenseurs. Toutefois, dans le cadre de mise aux normes de sécurité et pour se conformer aux règles de construction, des dépassements plus importants seront autorisés pour les souches de cheminées.

Ne sont pas pris en compte :

Les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à 3 m du sol au moins dans la limite de 1.00m de profondeur.

Les dispositifs d'isolations externes pour les constructions existantes dans la limite de 0,30 m et à condition de ne pas empiéter sur le domaine public.

Les ombrières réalisées sur les places de stationnement.

Elles ne s'appliquent pas aux:

Abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.

Terrasses et dispositifs d'accès aux bâtiments, de moins de 0.60 m de hauteur.

Rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite.

Locaux vélos

Les abris de piscine de moins de 1.80 m de hauteur

Toutefois, leur implantation doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les Services Techniques concernés.

Un abri de jardin ou un barbecue est autorisé en limites séparatives sous réserve que la surface totale de la construction soit inférieure à 10m<sup>2</sup> de surface de plancher par propriété, la hauteur inférieure à 2.50m et que le linéaire soit inférieur à 3.00m en limite de propriété.

Dans la bande des 18 m

Cf plan de composition

Au-delà de cette bande de 18m, le prospect sur les limites séparatives doit respecter la règle  $l \geq ou = H$

Cf plan de composition

## **ARTICLE 2.8- 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 suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE 2.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

## **ARTICLE 2.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour les macro-lots , la hauteur absolue ne pourra excéder 12m dans la zone AU2 (ML A) et 9m dans la zone AU3 (ML BCD).

Les logements individuels seront limités à une hauteur absolue de 9m dans les deux zones .

Les lots 62 à 75 auront une hauteur absolue de 8m.

## **ARTICLE 2.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les murs pignons, les murs séparatifs, les murs de clôture, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

### 1) TOITURES :

Il n'est pas imposé de pourcentage de surface de toiture en toiture terrasse, seul un minimum de toiture tuile de 50% sera à respecter.

- Dans le cas de toiture en pente, elles auront un pourcentage de la pente : entre 30% et 35%.

Ces pentes pourront être modifiées pour les éléments suivants :

- l'intégration d'éléments producteurs d'énergie
- une véranda
- les constructions autres que l'habitation

Un débord de 40 cm est obligatoire dans le cas de toiture à pente.

Les toitures terrasses intégrales sont autorisées sous réserve de répondre à des préoccupations de qualité architecturale et d'intégration dans l'environnement.

Elles seront soit végétalisées soit finies par une protection gravier.

Dans le cas d'une toiture traditionnelle, elle doit obligatoirement être en tuile canal de teinte naturelle rouge.

Les corniches maçonnées et les génoises sont proscrites, au profit de poutres de rive non carrelées.

Les épis de faitage sont interdits.

Les avancées de toiture permettront d'éviter la réalisation de gouttières pendantes pour protéger les façades et de favoriser la récupération des eaux de pluies au sol, ou par chéneaux encastrés dans la toiture.

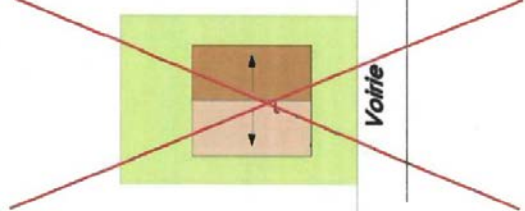
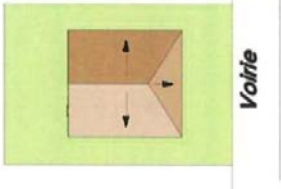
L'ensemble de ces règles pourra faire l'objet de dérogation dans le cadre d'une architecture qualitative et intégrée dans son contexte.

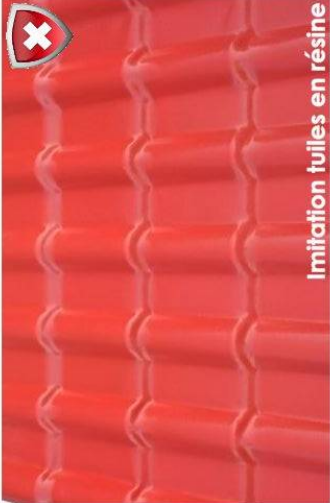
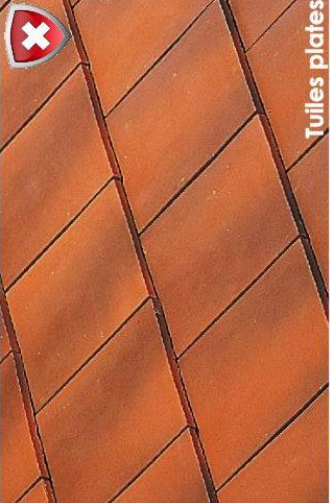
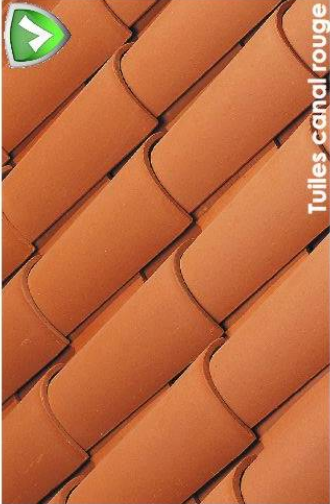
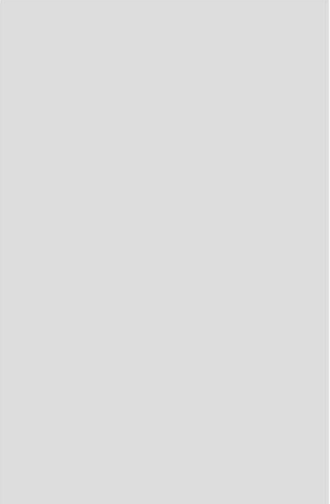

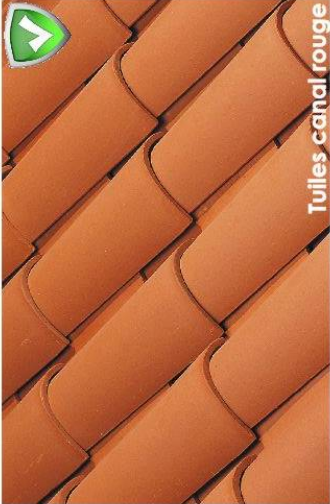
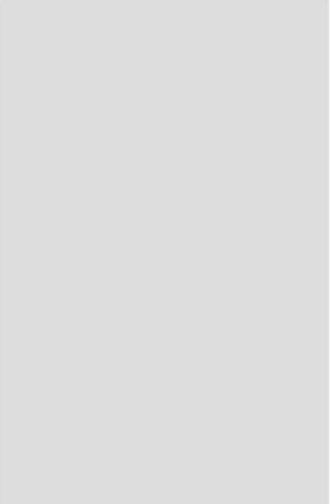

Les murs pignons en façade sur rue sont interdits, la réalisation de croupe (versant de toiture, généralement triangulaire, réunissant à leur extrémité les longs-pans) est préconisée en façade sur rue.

Les rives de toitures seront traitées de façon simple et contemporaine : tuile de couvert sur un rang de briques pleines ou planche de rives en matériaux imputrescibles.





En façade sur rue, les murs pignons* sont interdits	La réalisation de croupe* est préconisée en façade sur rue
 <p>Voirie</p>	 <p>Voirie</p>

 <p>Imitation tuiles en résine</p>	 <p>Tuiles plates</p>	<p>Autorisé Interdit</p> <h1>LES COUVERTURES LES TOITURES EN TUILES</h1> <p>Principes</p>
 <p>Tuiles canal rouge</p>		 <p>Tuiles canal flammées</p>
 <p>Tuiles plates et décoratives</p>		 <p>Tuiles plates et décoratives</p>

## 2) CLOTURES

Un plan des clôtures doit être fourni au permis de construire.

Les clôtures sur voies devront être en panneau rigide (RAL7022) et d'une hauteur de 2.00m.

Il est préconisé de réaliser les clôtures privatives avec 80% de vide.

Les clôtures privatives auront une hauteur maximum de 2.00m.

L'aménageur pourra réaliser les clôtures sur rue à la charge des acquéreurs afin d'harmoniser les clôtures.

## 3) ENERGIE RENOUVELABLE

Les pentes des toitures 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 2.9.

## 4) CLIMATISEURS

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de la même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

## 5) OUVERTURES

Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Les linteaux cintrés sont proscrits.

Les ouvertures peuvent être conçues comme :

- Percements dans le mur plein. Dans ce cas, les proportions carrées seront à éviter au bénéfice des formes allongées horizontales ou verticales.
- Façades majoritairement vitrées associées à des surfaces plaines.

Les fenêtres de toits (type velux) sont autorisées.

Les menuiseries présenteront un aspect homogène sur la façade. Elles seront obligatoirement à tendance verticale ou horizontale, en respectant un rapport minimum de 1.5 entre la hauteur et la largeur de l'ouverture.

## 6) ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

### **Les volets :**

Ils peuvent être de type :

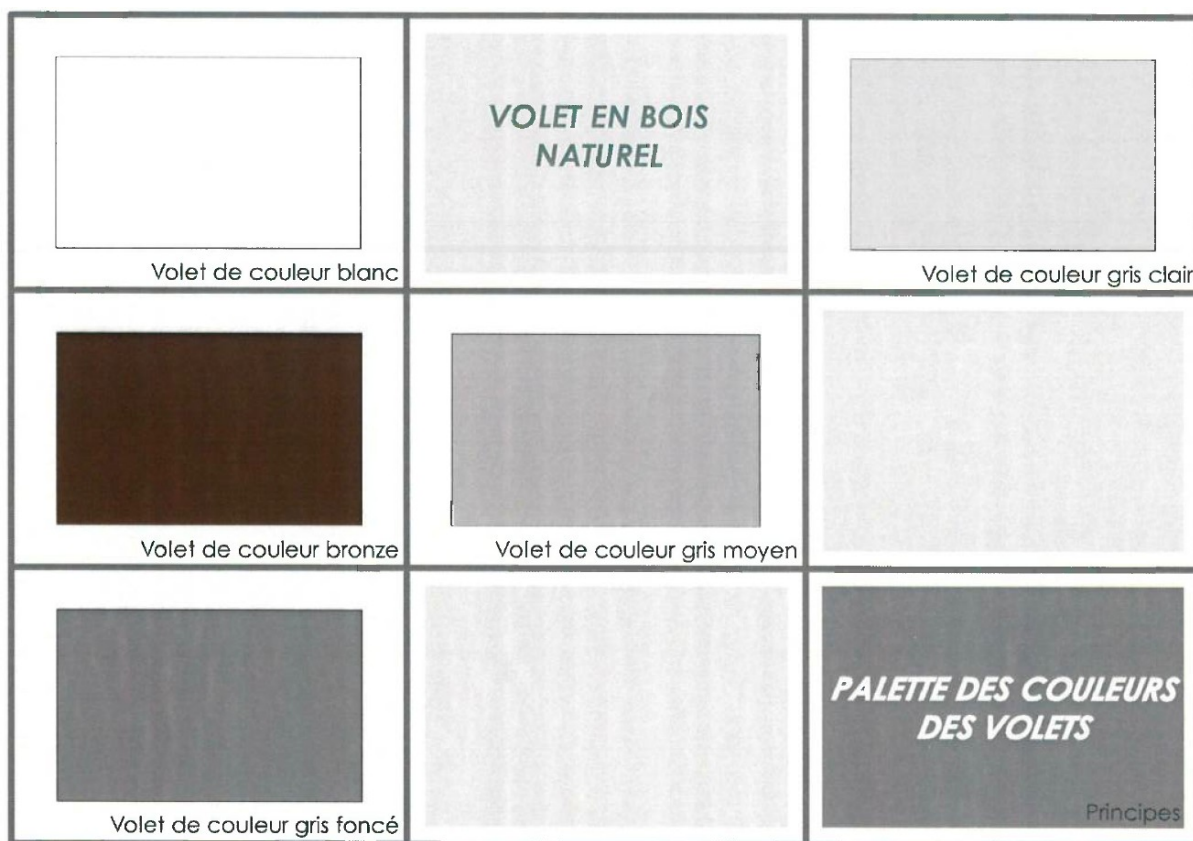
- Volets roulants dont les coffres seront dissimulés à l'intérieur des bâtiments
- Volets coulissant en façade
- Volets ouvrant à la française simple battant
- Les barres-écharpes ainsi que les volets doubles battants sont interdits

Les matériaux conseillés :

- Bois naturel à lattes horizontales jointives, persiennes ou ajourées peints. Les barres-écharpes en Z sont proscrites
- Métal laqué ou anodisé
- Aluminium, PVC

Les volets et les menuiseries devront respecter les teintes préconisées : Couleur blanc, couleur gris claire, couleur bronze, couleur gris moyen et couleur gris foncé ou noir.

Le permis de construire indiquera clairement sur les façades et coupes ces éléments.



### **Les portes de garages :**

Elles seront réalisées avec le même soin que le reste des éléments architecturaux. Les matériaux utilisés sont :

- Le métal naturel
- Le bois naturel
- Le PVC
- Les portes de garages pourront être de couleur blanche

Les portes de garages devront être obligatoirement à ouverture sectionnelle. Les portes de garage basculantes en acier galvanisé sont interdites.

### **Les portillons :**

Ils devront être réalisés avec le même soin que les autres éléments architecturaux et figurer au permis de construire. Ils devront soit être à lame Z soit plein.

### **Les garde-corps :**

Ils peuvent être réalisés en

- Maçonnerie pleine
- Métal
- Verre

Les barreaudages des garde-corps pourront être horizontaux ou verticaux. Les torsades sont interdites. Les grilles de protection seront constituées d'un cadre en fer plat avec remplissage en barreaudage horizontale.

#### 7) TRAITEMENT DES FACADES

Les façades seront la représentation stricte des volumes simples.

Toutes les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

#### **Façades en alignement et sur parcelle :**

- Les casquettes, bow-windows et balcons en débord de l'alignement ne doivent pas dépasser 1.00m de profondeur
- Les arcades et autres structures cintrées rapportées sont proscrites
- Les marquises sont interdites au profit de casquettes béton

#### **Façades donnant sur une parcelle mitoyenne :**

- Elles devront être traitées avec le même soin que les autres façades

#### **Finitions extérieures des façades :**

##### Matériaux conseillés :

Enduit de ciment et peinture minérale

Enduit à la chaux finition grattée fin obligatoire

##### Couleur des façades :

La construction devra faire apparaître un maximum de deux couleurs.

**La couleur dominante (60% de la façade minimum) : doit obligatoirement être choisie dans les quatre teintes parmi les blancs :** blancs cassés (RAL 9001, 9010, RAL 9002, RAL 9003).

Couleurs secondaires : A définir avec l'architecte coordinateur. Un nuancier sera à fournir lors du dépôt du PC



## ARTICLE 2.12 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque lot devra comporter deux places de stationnement non closes (place du midi) dont le positionnement est imposé à l'acquéreur du lot. Ces places ne pourront en aucun cas être clôturées en limite de propriété avec la voie publique.

Pour les bâtiments collectifs, il sera imposé 1 place par logement pour les studios et T1 et 2 places par logements à partir du T2 et au-delà.

Les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, 1 seul stationnement par logement sera imposé.

Pour les bureaux ou autres services, il sera imposé 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de SdP.

Au moins un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés doit être aménagé pour les nouvelles constructions à destination d'habitat collectif, de bureaux, de commerce et d'artisanat.

Cet espace doit, être sécurisé, couvert et accessible, soit dans le volume bâti ou à proximité de l'entrée des bâtiments :

- Pour l'habitat collectif, posséder une surface équivalente de 0.75m<sup>2</sup>/logement jusqu'au T2 et 1.50m<sup>2</sup>/logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>
- Pour les lieux de travail : 1 place pour 5 postes de travail

### **ARTICLE 2.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Le plan des plantations sera soumis à l'approbation du service espaces verts de la ville de Perpignan.

Les acquéreurs de lots devront respecter le coefficient de pleine terre indiqué dans le tableau en annexe du présent règlement.

### **ARTICLE 2.14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Selon la loi ALUR, loi n°2014-366 du 24 Mars 2014, le COS a été supprimé. C'est à l'aménageur que revient le droit d'appliquer ou non une surface de plancher applicable au lotissement. Ainsi, hormis pour les Macro-lots A,B et D pour lesquels la SDP est définie dans le tableau en annexe, la surface de plancher sera gérée par l'aménageur. Toutefois, il sera affectée à cette opération une surface de plancher maximale de 12 500,00 m<sup>2</sup>.

Une attestation de surface de plancher fournie par le lotisseur devra être jointe à chaque permis de construire.

### **ARTICLE 2.14.1 –COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Un minimum de 40% pour la zone AU3a (sur 44 757 m<sup>2</sup>) et 30% pour la zone AU2b (sur 5 143 m<sup>2</sup>) de la superficie du terrain doit être en pleine terre c'est-à-dire non imperméabilisée soit une surface de pleine terre totale minimum pour l'opération de 19 446 m<sup>2</sup>. Les noues et espaces verts représente une surface de 5 588 m<sup>2</sup>, soit une superficie de pleine terre sur les lots de 13 858m<sup>2</sup>. La surface de pleine terre est indiquée dans le tableau en annexe.

Ainsi, cette surface de pleine terre, implique une surface imperméabilisée maximum pour cette opération de 30 454 m<sup>2</sup> (= 49 900 – 19 446). Concernant l'emprise publique, la superficie de la chaussée, des trottoirs sera de 12 897 m<sup>2</sup> et de 96 m<sup>2</sup> pour les transformateurs, soit une surface imperméabilisée maximale pour les parcelles de 17 461 m<sup>2</sup>. La surface imperméabilisée par lot est également définie dans le tableau en annexe en fonction de la rétention indiquée dans la notice hydraulique, elle sera de 13 866 m<sup>2</sup> pour les 87 lots+ 4ML toutefois les acquéreurs pourront augmenter cette surface s'ils justifient lors du dépôt de leurs permis de construire, d'une rétention supplémentaire à raison de 1m<sup>3</sup> par tranche de 10m<sup>2</sup> imperméabilisés supplémentaires tout en ne dépassant pas une superficie globale de 17 461 m<sup>2</sup>.

## **TITRE 4 - COORDINATION ARCHITECTURALE**

Dans un souci d'harmonie et de cohérence de l'ensemble du lotissement, tous les acquéreurs de lots devront faire viser leur demande d'autorisation de construire avant le dépôt en mairie par l'Architecte Coordinateur :

**M Yannick ALBA – Architecte dplg  
834 CHE DE MAILLOLES 66000 PERPIGNAN  
Tel : 04 68 50 55 44**

## **TITRE 5 - MODIFICATIONS**

### **ARTICLE 5.1 - 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 5.2 - 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 5.3 - SUBDIVISION DE LOTS**

Toute subdivision est interdite.

### **ARTICLE 5.4 - 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.

De la même manière, la suppression ou l'ajout d'un ou plusieurs transformateurs sur cette opération n'engendrera pas de modification du présent lotissement, la parcelle actuellement prévu pour l'implantation d'un transformateur sera rétrocédée soit en espace verts soit aux macro-lots A et B.

**Fait à PERPIGNAN, le 19-04-2023**

POLE AMENAGEMENT  
SARL au capital de 10 000 euros  
14 rue Beau de Rochas  
66330 CABESTANY  
Siret 824 308 870 00028 APE 4110n



## Annexe : Tableau des surfaces approximatives (Données à titre indicatif)

NUMERO DE LOT	SURFACES DES LOTS (en m <sup>2</sup> )*	SURFACES DE PLANCHER (en m <sup>2</sup> ) **	SURFACES DE PLEINE TERRE minimale (40% en zone AU3a et 30 % en zone AU2b) (m <sup>2</sup> )	SURFACES IMPERMEABILISEES MAXIMUM SANS PUIITS SECS (en m <sup>2</sup> ) ***	SURFACES IMPERMEABILISEES MAXIMUM AVEC PUIITS SECS (en m <sup>2</sup> ) ***	VOLUME MAXIMALE DES PUIITS SECS (en m3)
Lot 1	474		273	120	201	8,1
Lot 2	266		117	120	149	2,9
Lot 3	314		155	120	159	3,9
Lot 4	315		155	120	160	4
Lot 5	316		155	120	161	4,1
Lot 6	316		155	120	161	4,1
Lot 7	317		155	120	162	4,2
Lot 8	344		170	120	174	5,4
Lot 9	575		350	120	225	10,5
Lot 10	364		190	120	174	5,4
Lot 11	212		82	120	130	1
Lot 12	328		153	120	175	5,5
Lot 13	464		266	120	198	7,8
Lot 14	375		185	120	190	7
Lot 15	450		262	120	188	6,8
Lot 16	288		128	120	160	4
Lot 17	288		128	120	160	4
Lot 18	288		128	120	160	4
Lot 19	288		128	120	160	4
Lot 20	288		128	120	160	4
Lot 21	413		235	120	178	5,8
Lot 22	361		173	120	188	6,8
Lot 23	198		68	120	130	1
Lot 24	193		63	120	130	1
Lot 25	268		119	120	149	2,9
Lot 26	271		121	120	150	3
Lot 27	190		60	120	130	1

Lot 28	214		84	120	130	1
Lot 29	216		84	120	132	1,2
Lot 30	223		93	120	130	1
Lot 31	312		143	120	169	4,9
Lot 32	320		142	120	178	5,8
Lot 33	213		83	120	130	1
Lot 34	224		94	120	130	1
Lot 35	236		104	120	132	1,2
Lot 36	245		108	120	137	1,7
Lot 37	351		164	120	187	6,7
Lot 38	357		173	120	184	6,4
Lot 39	247		109	120	138	1,8
Lot 40	249		109	120	140	2
Lot 41	250		110	120	140	2
Lot 42	354		165	120	189	6,9
Lot 43	299		133	120	166	4,6
Lot 44	215		85	120	130	1
Lot 45	215		85	120	130	1
Lot 46	215		85	120	130	1
Lot 47	215		84	120	131	1,1
Lot 48	300		133	120	167	4,7
Lot 49	301		134	120	167	4,7
Lot 50	204		74	120	130	1
Lot 51	403		221	120	182	6,2
Lot 52	312		141	120	171	5,1
Lot 53	307		136	120	171	5,1
Lot 54	308		137	120	171	5,1
Lot 55	308		137	120	171	5,1
Lot 56	308		137	120	171	5,1
Lot 57	226		96	120	130	1
Lot 58	226		96	120	130	1
Lot 59	334		148	120	186	6,6
Lot 60	325		144	120	181	6,1
Lot 61	209		79	120	130	1
Lot 62	253		113	120	140	2

Lot 63	258		115	120	143	2,3
Lot 64	232		102	120	130	1
Lot 65	232		102	120	130	1
Lot 66	349		164	120	185	6,5
Lot 67	366		178	120	188	6,8
Lot 68	247		109	120	138	1,8
Lot 69	249		109	120	140	2
Lot 70	381		184	120	197	7,7
Lot 71	426		243	120	183	6,3
Lot 72	263		117	120	146	2,6
Lot 73	474		273	120	201	8,1
Lot 74	337		150	120	187	6,7
Lot 75	409		230	120	179	5,9
Lot 76	306		136	120	170	5
Lot 77	189		59	120	130	1
Lot 78	189		59	120	130	1
Lot 79	300		133	120	167	4,7
Lot 80	360		180	120	180	6
Lot 81	190		60	120	130	1
Lot 82	190		60	120	130	1
Lot 83	190		60	120	130	1
Lot 84	190		60	120	130	1
Lot 85	315		150	120	165	4,5
Lot 86	758		455	300	303	0,3
Lot 87	646		343	300	303	0,3
ML A	1372	1 100	427	895	945	5
ML B	1059	600	339	691	720	2,9
ML C	1 409		439	916	970	5,4
ML D	1 175	800	357	764	818	5,4
<b>TOTAL PARTIES PRIVATIVES</b>	<b>31 319</b>	<b>12 500</b>	<b>13 858</b>	<b>14 066</b>	<b>17 461</b>	
Voirie et trottoir	<b>12 897</b>				<b>12 897</b>	
ESPV et Noues	<b>5 588</b>		<b>5 588 m<sup>2</sup></b>			
Transformateur	<b>96</b>				<b>96</b>	

<b>TOTAL PARTIES COMMUNES</b>	<b>18 581</b>					
<b>TOTAL DE L'OPERATION</b>	<b>49 900</b>		<b>19 446 m2</b>		<b>30 454</b>	

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

*(\*\*)Hormis pour les Macro-lots A,B et D pour lesquels la SDP est définie, les surfaces de plancher seront gérées par l'aménageur ; Seules les indications sur les plans de vente feront foi.*

*(\*\*\*)Chaque acquéreur de lot pourra obtenir une imperméabilisation supérieure à celle allouée au présent tableau, mais dans ce cas il devra justifier lors du dépôt de son permis de construire, d'une rétention supplémentaire à celle demandée dans le présent règlement à raison de 1m3 par tranche de 10m<sup>2</sup> imperméabilisés supplémentaires. Par ailleurs, la surface totale imperméabilisée ne pourra être supérieure à la différence entre la surface de la parcelle et la surface de pleine terre allouée à la parcelle.*