

## Lotissement « La Rabasse »

# REGLEMENT DU LOTISSEMENT

VU POUR ÊTRE ANNEXÉE  
A L'ARRÊTÉ n° PA.066T872UJ0002  
EN DATE DU 21/04/2022  
LE MAIRE

### Maître d'Ouvrage

**SNC OPALE**  
11, Rue des Potiers  
66 240 St ESTEVE



### Bureau d'études

**SAS Roussillon Topo Ingénierie**  
71, Route du Moulin d'Orles  
66 000 Perpignan  
Tel : 04 68 66 57 72



**PA 10**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

Conformément à l'article L.442.1. du Code de l'Urbanisme, le règlement du document d'urbanisme (P.L.U) en vigueur s'appliquera aux termes des 10 ans, à moins qu'une majorité qualifiée de colotis demande à la commune, avant la date d'échéance, le maintien du règlement du lotissement.

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 (PA04).

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 des terrains lotis

Les parcelles objet du présent lotissement sont cadastrées sous la section 0A n°1362 et 1381 d'une contenance cadastrale de 11 100 m<sup>2</sup> (surface non bornée).

Le lotissement sera ventilé tel qu'il est indiqué dans le tableau ci-dessous, la voirie interne est prévue pour une surface de **2 376 m<sup>2</sup>** et le total des parcelles constructibles est prévu pour une surface de **8 724 m<sup>2</sup>**.

<b>SUPERFICIE TOTALE DES LOTS</b>	<b>8 724 m<sup>2</sup></b>
<b>VOIRIE</b>	<b>1 739 m<sup>2</sup></b>
<b>ESPACES VERTS + BASSIN</b>	<b>637 m<sup>2</sup></b>
<b>SURFACE TOTALE DE L'OPERATION</b>	<b>11 100m<sup>2</sup></b>

Les surfaces ne seront définitives qu'après bornage des terrains.

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

Le lotissement prend le nom de : *La Rabasse*.

Il est composé de **26 lots** pour une capacité maximale de **26 logements**, suivant le plan de composition.

Il n'est pas prévu de décomposition en tranches.

### ARTICLE 1.4 – Etats des servitudes

#### 1. Servitudes générales :

- Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou occultés, 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 révélèrent ultérieurement, le maître d'ouvrage ne pourra en être tenu pour responsable, ni le bureau d'études, ni le Géomètre Expert du lotissement.

- 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 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 comptages eau potable et électricité, 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.
- Le projet n'est pas en zone inondable mais en zone BE correspondant à une zone de protection étendue sur l'ensemble de la commune (érosion par ravinement). Les niveaux des planchers habitables doivent être à +0.5m/TN. Les constructions doivent présenter la plus petite largeur dans le sens de la pente, clôture à 80% de transparence, les remblais sont interdits.  
Il y a aussi un CES de 50% incluant les infrastructures et les bâtiments avec répartition du CES dans un tableau.
- Enfin, cette zone BE, indique qu'une étude géotechnique (mission G11 et G 12) doit être réalisée avant tout travaux de terrassement ou de construction d'une superficie supérieure à 20m<sup>2</sup>. A noter que des prescriptions de drainage des fondations sont aussi préconisées dans le règlement du PPRi.
- Les risques Technologiques, la commune est concernée par le risque technologique lié au Transports de Matières Dangereuses car le territoire communal est traversé par la route départementale 117, pour laquelle les dispositions de l'arrêté préfectoral n°94-2226 du 19 août 1994 sont applicables.
- Le terrain est situé en servitude AC1. Cette servitude est relative à la protection des monuments historiques classés ou inscrits, elle instaure un périmètre de protection de 500 mètres autour de la tour des remparts (classée). D'après les articles L.612-31 et L.612-32 du Code du patrimoine, les projets de travaux situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit sont soumis à autorisation préalable de l'autorité administrative compétente délivrée sur avis de l'architecte des bâtiments de France. Cette autorisation préalable est obligatoire pour les travaux portant sur un immeuble visible du monument protégé ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres. Ainsi, chaque permis de construire du présent lotissement devra être visé par l'Architecte des bâtiments de France.
- Tout le territoire communal est classé en risque fort d'incendie de forêt. La prise en compte de ce risque doit se faire à travers l'information des habitants sur les obligations légales de débroussaillage autour des bâtiments situés dans les espaces sensibles, et à travers une interdiction de construire, dans ou à proximité de ces espaces, pour éviter un phénomène de « mitage » qui augmente les risques, notamment en obligeant les secours à dispenser leurs moyens de lutte, les empêchant d'intervenir sur la progression de l'incendie dans le massif.

## **2. Servitudes particulières à l'opération :**

- Chacun des lots devra avoir une surface imperméabilisée maximale de 120 m<sup>2</sup> (comprenant l'emprise habitation, terrasse, annexe, garage,...) hors piscine.

- Les acquéreurs de lot devront prévoir 4 m<sup>3</sup> de rétention sur leur lot, par la création d'une structure enterrée avec infiltration sous forme de casiers visitables, puits secs, noues de rétention, ou toute autre technique permettant de justifier de 4m<sup>3</sup> par lot individuel (NB : un emplacement sous les places de stationnement pourra être privilégié par l'acquéreur
- La mise en place de gouttière et leurs raccordements à la structure de rétention seront obligatoires. Dans tous les cas, l'acquéreur devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour l'évacuation des eaux de ruissellement et devra éviter toute stagnation dans la parcelle lorsque cette dernière est sous le niveau du trottoir. En cas de saturation du dispositif de rétention, les eaux s'étaleront sur le terrain et rejoindront la voirie interne de l'opération.
- Chaque acquéreur de lot pourra obtenir une imperméabilisation supérieure à celle allouée au présent règlement (voir tableau en annexe), 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 1m<sup>3</sup> par tranche de 10m<sup>2</sup> imperméabilisés supplémentaires.
- Sur les lots 18, 19, 23 et 24 une servitude de 2m de passage et d'entretien pour le fossé Eaux Pluviales créé par l'aménageur dans le cadre des travaux de viabilisation du lotissement.
- Les lots 1, 2, 3 et 4 subiront une servitude de passage de réseau d'eaux pluviales dont les dimensions sont définies dans le plan du réseau d'eaux pluviales et pourront être rectifiées tout en conservant la même capacité hydraulique.

### **3. Servitudes d'utilité publique :**

- Néant

### **ARTICLE 1.5 - 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

### NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Préambule

Le terrain est situé en zone 1AU du P.L.U de la commune de Saint-Paul-de-Fenouillet. Le lotissement sera réservé aux constructions à vocation d'habitat résidentiel et de service pour tous les lots.

#### ARTICLE 2.1 - Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.

1. Les constructions à usage d'activité industrielles et les lotissements industriels.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées à l'article 2.2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R. 421-19j du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 421-23d du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes ou de « mobil homes » constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, énoncé aux articles R.421-19c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### ARTICLE 2.2 - Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Rappel : Toute occupation et utilisation des sols doit respecter les dispositions du projet de Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) en cours d'études selon ses avancées et, par la suite les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) approuvé, valant servitude d'utilité publique s'imposant à toutes les règles d'urbanisme.

1. Dans toute la zone, l'urbanisation se fera sous la forme d'opération(s) d'ensemble en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique.
2. 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'objectif même de leur installation ; leur modernisation sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19k du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

4. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation, de ne pas dépasser 20m<sup>2</sup> de surface de plancher 3,50 mètres de hauteur hors-tout et d'être édifiées dans des matériaux identiques à la construction principale.

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

### **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 (PA4) et au plan de vente du lot.

### **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 les dispositions pour se raccorder gravitairement au réseau EU.

Les eaux pluviales recueillies seront conduites dans un puits sec ou tout autre système de rétention puis véhiculées vers la voirie du lotissement, à défaut les eaux devront être conservées sur la parcelle.

### **ARTICLE 2.5 - Caractéristiques des terrains (forme et superficie)**

Sans objet.

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

Les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition (PA4) du lotissement puis définies au plan de vente de lot et rendant le précédent caduc.

Les piscines doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 2 mètres de l'alignement.

Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition qu'elles n'excèdent pas 3m à l'égout et 3,5 m de hauteur hors tout, qu'elles ne servent pas d'habitations et qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

### **ARTICLE 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition (PA4) du lotissement puis définies au plan de vente de lots et rendant le précédent caduc peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous les réserves énoncées à l'article 2.2.

L'implantation des piscines non couvertes doivent être édifiées à une distance des limites séparatives ne pouvant être inférieure à 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines ainsi qu'aux constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques des piscines...)

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieur à 4m.

Des conditions différentes peuvent être acceptées afin d'améliorer l'intégration dans le site des opérations et leur composition d'ensemble lors de la création de groupes d'habitations et de lotissements ; il en est de même dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

## **ARTICLE 2.9- Emprise au sol**

L'emprise au sol pour cette opération doit être de 50%, soit une emprise au sol à répartir de 5 550m<sup>2</sup>, comprenant la surface d'emprise au sol des parcelles et des infrastructures (chaussée, stationnement et trottoir). Cette surface sera répartie comme suit ; Surface d'emprise au sol pour les futures constructions : 3 892 m<sup>2</sup> ; Surface des infrastructures : 1 758 m<sup>2</sup>

## **ARTICLE 2.10 - Hauteur des constructions**

### **1) Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ; ce plan fera apparaître un « point-repère » pris sur le domaine public et qui ne pourra être touché par les travaux.

### **2) Définition de la hauteur :**

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.

### **3) Hauteur absolue :**

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 9,00m.

Seule une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté afin d'améliorer l'intégration dans le site.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50m hors-tout.

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

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évitent au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :

-utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous

– alinéa **a) Dispositions générales**

-proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.... Ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

## **A/ Dispositions générales**

### **1. Façades**

Les enduits de façades doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle (telle que l'utilise le Service des Bâtiments de France) soit teintée dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés pris dans la gamme de teintes du Service des Bâtiments de France, déposer en Mairie.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.

Les conduits de cheminée doivent être intégrés dans le volume de la construction, le placage sur façades est interdit. Les souches de cheminée doivent être traitées simplement.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons.

### **2. Couvertures**

Pour les habitations, les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge traditionnelle ou flammé languedocien et leurs pentes sont de 25 à 33 %. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne...) ces pentes ainsi que la couleur peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à la règle de hauteur absolue.

### **3. Terrasses**

Les toitures terrasses inaccessibles sont interdites ainsi que celles couvrant la totalité d'un bâtiment.

### **4. Clôtures**

Les clôtures doivent avoir une perméabilité de 80%.

Elles ne sont pas obligatoires. Toutefois, si elles sont envisagées : elles doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel.

Les murs bahut enduits doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans toutefois pouvoir excéder :

\*1,30m en limite du domaine public ; les murs bahut sont déconseillés toutefois s'ils sont créés, ceux-ci ne pourront excéder 0,25m de hauteur maximale.

\*1,80m sur les limites séparatives ; les murs bahut sont déconseillés toutefois s'ils sont créés, ceux-ci ne pourront excéder 0,25m de hauteur maximale.

### **5. Bâtiments annexes autorisés**

-Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

## **ARTICLE 2.12 - Stationnement des véhicules**

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il sera exigé à tous les acquéreurs, trois emplacements par logement dont un dans le bâti et deux sur la partie non close du terrain lui-même (hormis pour les lots 9, 18, 19 et 23 pour lesquels une seule place non close est tolérée, mais la place dans le volume bâti est également exigée).

### **ARTICLE 2.13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

### **ARTICLE 2.14 - Coefficient d'occupation du sol**

La surface de plancher de cette opération sera de 3 900m<sup>2</sup>, elle sera définie par l'aménageur lors de l'établissement des plans de vente.

## **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 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 PA4 ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

### **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.

### **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.

Ce regroupement pourra être subordonné à une réduction du volume constructible afférent au nouveau lot ainsi créé dans le but de préserver l'harmonie du lotissement.

A Saint-Paul-De-Fenouillet,

Le : 24/11/2021

Le Maître d'Ouvrage.



**COMMUNE DE SAINT-PAUL-DE-FENOUILLET**  
**LOTISSEMENT « LA RABASSE »**  
**TABLEAU DES SURFACES ETABLI A TITRE INDICATIF**

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE* (en m <sup>2</sup> )	Surface d'Emprise au sol (en m <sup>2</sup> )	SURFACE IMPERMEABILISEE ** (en m <sup>2</sup> )
1	276	121	120
2	268	121	120
3	291	121	120
4	301	164	120
5	327	164	120
6	180	120	120
7	180	120	120
8	317	164	120
9	587	165	120
10	388	164	120
11	221	120	120
12	539	165	120
13	448	165	120
14	435	164	120
15	241	121	120
16	508	164	120
17	304	164	120
18	478	165	120
19	457	165	120
20	248	121	120
21	161	120	120
22	234	121	120
23	444	165	120
24	358	164	120
25	202	120	120
26	331	164	120
TOTAL -LOTS	8 724 m <sup>2</sup>	3 792	3 120
VOIRIE	1 739 m <sup>2</sup>		
Espaces verts + bassin	637 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL</b>	<b>11 100m<sup>2</sup></b>		

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

(\*\*) 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 1m<sup>3</sup> par tranche de 10m<sup>2</sup> imperméabilisés supplémentaires