

DÉPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES

COMMUNE DE RODES

Lotissement « LE DOMAINE DE SANSIA »

REGLEMENT

Maître d'ouvrage	
HECTARE 1 Boulevard Kennedy 66 100 PERPIGNAN Tel : 04 68 63 64 65	
Bureau d'études VRD	
SAS RTI Immeuble le Cristal-2 Boulevard Henri POINCARE 66 000 PERPIGNAN Tel : 04 68 66 57 72	
Géomètre Expert	
SCP CRETIN-MAITENAZ MOREAU 102 Av. Alfred Kastler 66 100 PERPIGNAN Tél : 04 68 68 28 40	
Architecte	
L'ATELIER Pascal Maurel – Architecte DPLG 18 rue des Jasmins 66 470 SAINTE-MARIE-LA-MER Tel : 04 68 53 56 14	
Hydraulicien	
BET EVE 355 Rue Desargues, ZA Salvaza 11 000 CARCASSONNE Tel : 06 31 84 89 89	

PA10

Décembre 2019

Règlement
Lotissement « LE DOMAINE DE SANSIA »
Commune de RODES

CHAPITRE 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 masse (PA4 B – Plan de masse) et au plan de composition (PA4 A – Plan de composition – PAPE n°3).

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 PLU.

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

L'ensemble du terrain lotis se situe sur la commune de Rodés. La parcelle cadastrée a pour référence la section **B n° 1102** pour une surface opérationnelle totale d'environ **6 232 m²**.

La société HECTARE est titrée sur l'ensemble du terrain.

ARTICLE 1.3 - Division en lots et décomposition en tranches

Le lotissement prend le nom de : « **LE DOMAINE DE SANSIA** » et sera composé de **10 lots destinés uniquement à la construction de maisons individuelles** sur des parcelles de surfaces variables d'environ **350 m² à 834 m²**.

Ce projet se réalisera en tranche unique.

La ventilation foncière du projet aura les caractéristiques suivantes¹ :

VENTILATION FONCIERE DE L'OPERATION « LE DOMAINE DE SANSIA »	
SUPERFICIE TOTALE DES LOTS	4 663,00 m²
VOIRIE	810,00 m²
Cession à la commune	207,66 m²
ESPACES VERTS	551,34 m²
Superficie totale de l'opération	6 232,00 m²

Le terrain est situé en zone UB du PLU de la commune de Rodés.

¹ Les superficies sont données à titre indicatif et ne seront définitives qu'après bornage et document d'arpentage réalisés par le géomètre de l'opération. Ainsi, il peut y avoir des écarts entre la surface cadastrale totale et la surface réelle de l'opération.

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 Géomètre Expert du lotissement.

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 modérée. 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 PTT, 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.
- **Tous les lots sont situés dans le périmètre d'arrosage du syndicat de canal d'arrosage et soumis au paiement de la taxe d'arrosage (la cotisation s'attache à la parcelle et non au débit d'eau utilisé). Ainsi, le réseau sera créé sous chaussée et l'ensemble des lots seront raccordés au droit des parcelles.**

De plus, conformément au plan de composition (PA4 A – Plan de composition – PAPE n°3), le lot 6 sera grevé d'une servitude de passage de 2,00 mètres pour le passage du réseau d'arrosage. Cette bande de 2,00 mètres est donc inconstructible.

Le réseau d'arrosage sera réalisé par le lotisseur conformément indiqué sur le programme des travaux (PA8 A - Programme des travaux, PAPE n°7) au plan d'arrosage (PA8 G - Plan réseau d'arrosage, PAPE n°13).

En période de pénurie d'eau d'arrosage, le syndicat pourra réglementer l'utilisation de l'eau d'arrosage.

Les rejets, de quelque nature que ce soit (fosses septiques, vidanges de machine à laver, huiles de vidange, eaux pluviales lorsqu'elles sont dirigées, etc.), dans le canal ou les rigoles secondaires

sont strictement interdits. D'autre part, la responsabilité de l'ASA d'arrosage du canal du Llech ne pourra être engagé lors d'éventuels débordements dus à de fortes pluies.

Le réseau d'arrosage créé par l'aménageur sera raccordé sur le réseau existant, conformément indiqué sur le plan d'arrosage (PA8 G - Plan réseau d'arrosage, PAPE n°13).

- Conformément au plan de composition (PA4 A – Plan de composition – PAPE n°3), les lots 6 à 10 seront grevés d'un passage de réseau d'eaux pluviales d'une largeur de 2,00 mètres afin de rediriger lesdites eaux en direction du bassin de rétention.
- Servitude particulière de tenue de terrain : Les lots 6 et 7 seront grevés d'une servitude de tenue de terrain. L'emprise de cette servitude sera matérialisée sur le PA 4 A (Plan de composition Plan de composition – PAPE n°3) et sur les plans de ventes. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère du terrain naturel de ces lots sont strictement encadrés.

Les lots concernés présentant un talus, arboré, les acquéreurs devront, à leur charge, entretenir ledit talus et seront dans l'interdiction de supprimer les arbres existants. Les constructions devront être implantées à 3,00 mètres minimum du pied de talus.

Sur l'emprise de cette servitude, tout décaissement du terrain naturel est strictement interdit, sauf si ce décaissement fait l'objet lors du dépôt du permis de construire d'une étude structure réalisée par un bureau d'études agréé attestant que le projet de construction ne sera pas sujet à déstabiliser l'état naturel du terrain ainsi que sa végétation existante.

Dans ce cas de figure, ces ouvrages devront être impérativement réalisé avant la livraison du premier plancher du projet de construction.

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

Le projet est situé en zone UB, il s'agit d'une zone d'habitat à caractère essentiellement résidentiel.

ARTICLE 2.1 - Occupation ou utilisation du sol soumises à conditions particulières :

- L'aménageur prévoit la réalisation de dix parcelles à vocation d'habitat uniquement.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2.3 - Accès et Voirie

1. Accès :

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 masse (PA4 B – Plan de masse) et au plan de vente du lot. Les accès privatifs sont obligatoires et imposés pour l'ensemble des lots. Ils sont fixés au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) et au plan de vente du lot.

2. Voirie :

Les voiries et passages mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 – Programme des travaux, PAPE n°7), auront les caractéristiques suivantes :

- Ils seront adaptés à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc., ainsi qu'aux piétons et personnes à mobilité réduite. La placette de retournement mise en place par l'aménageur sera normée selon les prescriptions du SDIS des Pyrénées-Orientales (66).
- Le système viaire aura les caractéristiques suivantes :
 - Une voirie en impasse à double sens ayant une bande roulante d'une largeur de 5,00 mètres desservant l'intégralité des lots du projet ;
 - Une aire de retournement normée selon les prescriptions du SDIS 66, afin de pouvoir réaliser un demi-tour aisément ;
- Un trottoir d'une largeur de 3,50 mètres comprenant un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre et des stationnements longitudinaux d'une largeur de 2,00 mètres.
- La voie de desserte comportera un total de 6 places de stationnement visiteurs à l'extérieur des parcelles, dont une sera réservée aux personnes à mobilité réduite.
- La voie mise en place par le maître d'ouvrage desservira l'ensemble des constructions à venir. Chaque acquéreur respectera les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) et au plan de vente du lot. Les accès privatifs seront obligatoires et imposés pour l'ensemble des lots destinés aux constructions d'habitations individuelles.
- L'éclairage public sera suffisant et en harmonie avec le type d'éclairage défini par la Commune.

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 (PA8 – Programme des travaux, PAPE n°7).

1. Adduction en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, devront s'adapter au réseau d'assainissement en eaux usées mis en place par l'aménageur et au besoin, prévoir à leur charge un système individuel de relevage des eaux usées. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3. Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront obligatoirement se raccorder gravitairement au réseau d'eau pluviale réalisé par l'aménageur afin de rejeter leurs eaux de pluie (en provenance des toitures, etc...) sur la voirie mise en place par le maître d'ouvrage.

Une fois collectées sur la voirie, les eaux pluviales seront dirigées gravitairement, par le biais d'un réseau et de bordures, en direction du bassin de rétention prévu à l'entrée du projet d'aménagement, avant rejet dans le milieu naturel (cf. PA8 – Programme des travaux, PAPE n°7 et Notice hydraulique).

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou dans les réseaux privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Pour rappel, conformément au plan de composition (PA4 A – Plan de composition – PAPE n°3), les lots 6 à 10 seront grevés d'un passage de réseau d'eaux pluviales d'une largeur de 2,00 mètres afin de rediriger lesdites eaux en direction du bassin de rétention.

4. Electricité, énergies nouvelles et téléphone :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution seront obligatoirement raccordés en souterrain aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 – Plans et programme des travaux, PAPE n°7).

Les compteurs eau potable et électricité, ainsi que la borne PTT, devront rester accessibles aux divers gestionnaires, depuis le Domaine Public.

5. Canal d'arrosage :

Toutes les parcelles seront raccordées par le réseau mis en place par l'aménageur, au réseau d'arrosage du canal existant, régit par l'ASA, afin que l'ensemble des lots soient raccordés à l'eau brute.

Il est strictement interdit de polluer le canal par des déversements d'eaux usées (égouts, piscines, produits nocifs, etc., d'occasionner des débordements suite à des rejets de trop importants en volume incompatibles avec la section du canal et de diriger les eaux pluviales dans le canal.

ARTICLE 2.5 - Caractéristiques des terrains (forme et superficie)

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de masse (PA4 B – Plan de masse), puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

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

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de masse (PA4 B – Plan de masse).

Les constructions doivent être édifiées : en arrière de l'alignement des voies publiques, à une distance de 5,00 mètres minimum en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions annexes, tels que les garages, devront être implantés à une distance de 6,00 mètres minimum en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de masse (PA4 B – Plan de masse).

En limite opérationnelle, les constructions doivent être édifiées en arrière de la limite opérationnelle, à une distance de 4,00 mètres minimum.

En limites séparatives, pour des raisons de composition architecturale des futures constructions et d'intégration dans le site de l'opération, l'aménageur a fait le choix de déroger aux règles d'urbanisme comme permis dans le PLU pour les opérations d'aménagement d'ensemble. Ainsi, les futurs acquéreurs bénéficieront d'une plus grande amplitude de construction afin de favoriser le développement en plain-pied et ainsi limiter les constructions en R+1 et les masques d'ensoleillement que cela peut générer.

Les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) puis définies au plan parcellaire de vente des lots :

- Soit en limite séparative, lorsque que la zone d'implantation le permet, à condition de respecter les hauteurs maximales autorisées (R+0 ou R+1) ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 3,00 mètres des limites séparatives ($L = H/2 \geq 3,00 \text{ m}$).

Les lots 6 et 7 devront respecter un retrait de 3,00 mètres minimum par rapport au bas du talus existant.

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 4,00 mètres.

ARTICLE 2.9- Emprise au sol des constructions

En zone UB, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée. Toutefois, l'aménageur a décidé d'imposer une emprise au sol maximale autorisée par lot afin d'éviter une trop importante imperméabilisation des sols.

La surface d'imperméabilisation maximale pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement du lotissement (PA 10 – règlement). Ces surfaces sont calculées par rapport à la capacité de rétention du bassin mis en place par l'aménageur, les surfaces sont données de façon approximative, seules les indications sur les plans de vente seront définitives.

Pour information, les aires de stationnements, de circulation ainsi que les terrasses devront être comptabilisées dans l'emprise au sol autorisée sauf si ces dernières sont traitées en transparence hydraulique.

ARTICLE 2.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **8,00 mètres hors-tout à partir du terrain naturel (exception faite des ouvrages techniques) ;**
- **Les constructions annexes (garages, abris de jardin etc.), ne pourront excéder une hauteur maximale de 3,50 mètres hors tout à partir du terrain naturel.**

La hauteur relative ne peut excéder :

La hauteur (H) 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 (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

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

1. Principes généraux :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

2. Formes :

Toitures :

Les toitures terrasses inaccessibles sont interdites.

Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser la moitié de la surface couverte du bâtiment. Le revêtement de la terrasse devra s'intégrer au site.

Les pentes de toitures doivent être comprise entre 30 et 33% et être perpendiculaires à la voie. Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de constructions relevant d'une architecture solaire, ou bioclimatique avérée (pouvant notamment relever de la définition de l'indice Bbio des permis de construire) et d'utilisation d'éléments producteurs d'énergies renouvelables.

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 2.10.

Ouvertures :

Les ouvertures devront avoir une tendance verticale.

Ouvrages en saillie :

Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2,45 mètres à la dernière marche.

Les structures de cheminée ne doivent pas être construite en applique sur un mur pignon ou latéral.

Les climatiseurs extérieurs sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

En cas d'impossibilité technique ou architectural, ils devront être intégrés dans le volume du bâtiment et recouverts d'une grille de la même couleur que la façade.

3. Matériaux :

Toitures :

Les toitures sont en tuiles canal rouge, à l'exception des éléments producteurs d'énergies renouvelables.

Les tuiles flammées, provençales sont interdites.

Façades :

L'utilisation de matériaux innovants liés à une démarche de qualité environnementale ou de performances énergétiques avérées de la construction est autorisée dans la mesure où l'aspect extérieur ne porte pas atteinte à l'intérêt paysager du site.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ne peuvent rester à nu lorsque le matériau doit être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

4. Couleurs :

La teinte des enduits sera choisie dans le nuancier déposé en mairie.

Les enduits de couleur blanche sont interdits.

5. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures en bordure de voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètre et sur les limites séparatives 1,80 mètre.

La hauteur du mur bahut, en tout état de cause, ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol.

6. Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos :

Ces derniers devront être réalisés en harmonie avec le trottoir mis en place par l'aménageur et seront traités de préférence par un béton balayé de couleur claire.

ARTICLE 2.12 - Stationnement des véhicules

Chaque acquéreur doit réaliser au minimum, sur l'emprise de son lot deux places de stationnements, non closes accessibles depuis la voie publique, d'une superficie de 25m² permettant le stationnement de deux véhicules, conformément au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) et au plan de composition (PA4 A – Plan de composition – Pièce n°3 PAPE), puis définies au plan de vente des lots.

Concernant le nombre de stationnement visiteurs, l'aménageur prévoit de réaliser 6 stationnements accessibles à tous, dont 1 sera réservé aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 2.13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non constructibles et non construites doivent être plantées. Le plan d'aménagement de ces espaces devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

L'ensemble des espaces verts réalisés par l'aménageur seront arborés. Les essences seront définies en collaboration avec la commune.

ARTICLE 2.14 - Coefficient d'occupation du sol

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, la surface de plancher affectée à cette opération est de : 2 500,00 m²

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 lots est interdite.

Toutefois, la réunion d'un lot du lotissement à une parcelle mitoyenne, hors périmètre opérationnel est possible. Dans ce cas-là, le retrait de construction par rapport à la limite périmétrique de l'opération prévu au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) ne s'applique pas. La limite de constructibilité sera alors déterminée conformément au règlement du PLU de la commune.

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.



**Fait à PERPIGNAN,
le 12 Décembre 2019**

Le lotisseur

Tableau des surfaces (à titre indicatif)
Lotissement « LE DOMAINE DE SANSIA »
Commune de RODES

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE* (en m²)	SURFACE DE PLANCHER** (en m²)	SURFACE IMPERMEABILISEE AUTORISEE*** (en m²)
1	350	250	200
2	350	250	200
3	400	250	200
4	400	250	200
5	400	250	200
6	679	250	200
7	834	250	200
8	450	250	200
9	400	250	200
10	400	250	200
TOTAL LOTS	4 663,00 m²	2 500,00 m²	2 000,00 m²
VOIRIE	810,00 m²	SANS OBJET	810,00
Cession à la commune	207,66	SANS OBJET	SANS OBJET
ESPACES VERTS	551,34 m²	SANS OBJET	SANS OBJET
TOTAL	6 232,00 m²*	2 500,00 m² **	2 810,00 m²

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

(**) La surface de plancher pour chacun des lots est donnée à titre indicatif, elle pourra être gérée entre les lots par l'aménageur. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

(***) Les surfaces d'emprise au sol sont données de façon approximative. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.