

LOTISSEMENT COMMUNAL "LA LLOSA"

REGLEMENT

(PA10)

TITRE 1 Dispositions générales.

Article 1.1 Dispositions générales.

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 (PA4). Il est complété par un additif définissant de manière indicative le projet urbain paysager et architectural.

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, soit la zone AU1 du PLU d'ALENYA.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première 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.

Les règles d'urbanisme du présent règlement sont applicables 10 ans à compter de la date d'approbation de l'autorisation de lotir.

Conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du document d'urbanisme (PLU) en vigueur s'appliquera aux termes de 10 ans, à moins qu'une majorité qualifiée de co-lotis demande à la Commune, avant la date d'échéance, le maintien du règlement du lotissement.

La Mairie d'Alénia a confié à l'agence JEAN-LOUIS MICHEL Architecte Urbaniste une mission portant sur :

- la présentation à chaque acquéreur des orientations du cahier des prescriptions architecturales,
- l'avis sur chaque permis de construire.

Article 1.2 Désignation des terrains et origine de propriété.

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment implanté dans le périmètre du lotissement "La Llosa", sur la commune d'Alénia (Il est annexé au plan de vente de chaque lot).

L'ensemble du terrain loti est cadastré de la manière suivante :

Section : AE

N° de parcelle : 121, 122 et 124

Surface en m² : 105 827 m²

Ces terrains appartiennent à la commune d'Alénia.

Article 1.3 Division en Lots-Décomposition en tranche.

Le lotissement est composé de 141 Lots.

Le lotissement "La Llosa" est composé de 134 lots d'habitations individuelles, de 3 lots de logements collectifs (R+2), de 1 lot de 10 logements sociaux pour personnes âgées, de 2 lots de 4 logements chacun pour jeunes couples, et d'un lot pour des équipements publics.

La réalisation du lotissement est envisagée en une ou plusieurs tranches.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

- superficie totale des lots cessibles	57 354 m ²
- superficie des trois îlots collectifs	4 592 m ²
- superficie îlot d'équipements publics	7 617 m ²
- voirie	23 273 m ²
- places publiques	2 122 m ²
- espaces verts + bassins + agouille	15 548 m ²
<i>TOTAL</i>	<i>105 827 m²</i>

Le détail des surfaces des Lots est donné à titre indicatif. La répartition sera précisée et deviendra définitive par un plan de bornage dressé après travaux, à l'appui de la déclaration d'achèvement de travaux.

Il sera établi par le géomètre, un plan de vente parcellaire par Lot. Ce plan est à joindre à toute demande d'autorisation de construire.

Article 1.4 Servitudes

Servitudes connues

La zone est concernée par :

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de **risque inondation** approuvé par arrêté Préfectoral n° 2000-1188 du 19/04/2000. Ce document précise les conditions spéciales qui constituent les prescriptions imposées lors des autorisations d'occupation des sols.

La zone est concernée par une zone de risque faible, hauteur d'eau comprise entre 0m et 0,50m, pour laquelle les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Le plancher bas des constructions doit être bâti à 0,70 mètres au-dessus du terrain naturel avant travaux.
- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux accès sont interdits.

- Pour les parties non habitables, cette hauteur peut être ramenée à une cote inférieure (+ 0,20 mètre par rapport au terrain naturel) si les travaux ont pour objet d'améliorer la sécurité vis à vis du risque d'inondation et pour la réalisation de garages et autres pièces annexes.
- Le garage sera construit à +0.20 m par rapport au terrain naturel.
- L'emplacement privatif non-clos ne peut être fermé par un portail. Son emplacement est défini sur le plan de composition (PA4).
- Les sous-sols sont interdits.
- Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 80% monté sur un bloc de parpaing de 0.20 m maximum de hauteur.

La zone est concernée par une zone de risque moyen, hauteur d'eau comprise entre 0,50m et 1,00m, (hachurée dans le plan de composition) pour laquelle est autorisée sous condition:

- Les piscines non couvertes.
 - Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 80% monté sur un bloc de parpaing de 0.20 m maximum de hauteur.
- Le projet se situe dans la zone 3 qui correspond à un risque de sismicité modéré. La construction devra respecter les exigences des décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et aux zones de sismicité.

Servitudes créées par le lotissement.

Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le lotisseur.

Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le lotisseur ne pourra en être tenu pour responsable, ni le Géomètre Expert du lotissement.

Les co-lotis supporteront les servitudes émanant des ouvrages publics VRD, mobilier urbain etc, pouvant éventuellement être incorporés dans leur mur de clôture, et des servitudes résultant des fouilles archéologiques et prescriptions qui s'en suivent.

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.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour une opération voisine ou une extension de l'urbanisation d'utiliser les voies et réseaux divers de celui-ci. Les conditions de cette utilisation seront définies en accord avec le lotisseur.

Article 1.6 Portée du règlement.

L'avis émis par l'architecte coordonnateur sera joint au dossier de demande d'autorisation de construire.

TITRE 2 Règles d'urbanisme

Article 2.1 Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels, les constructions à usage agricole.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article 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 constituant l'habitat permanent de leur utilisateurs.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article 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. Les villages de vacance.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 2.2 Type d'occupation ou d'utilisation des sols à conditions spéciales.

1. Les projets doivent respecter les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques approuvé.
2. Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique et dans le cadre d'opération (s) d'ensemble.
3. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualités et en quantités soient diminuées.
4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
5. Les bâtiments et équipements publics, les constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.
6. Les garages doivent être implantés à une cote de 0,20 m de manière à faciliter l'accès et garantir la sécurité.

Article 2.3 Accès voirie.

Les constructions et installations doivent être desservies par voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Tous les accès aux parcelles devront être effectués à partir des voies internes.

L'emplacement des stationnements privatifs non clos est imposé, conformément au plan de composition (PA4).

Article 2.4 Desserte par les réseaux.

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux : Eaux Usées, Eau Potable, Electricité et Téléphone.

Les eaux de ruissellement de chaque lot seront conservées sur la parcelle.

Tout rejet d'eau pluviale dans le réseau des eaux usées est strictement interdit.

Article 2.5 Caractéristiques des terrains.

La division parcellaire est définie au plan de composition (PA4).

La surface des lots est donnée dans le tableau des surfaces.

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 espaces communs.

L'implantation des constructions devra respecter le plan de composition (PA4) ainsi que les plans de vente.

Les constructions annexes sont interdites sur les voies de desserte.

Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

Les piscines seront implantées avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport aux voies et emprises publiques

Article 2.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions devra respecter le plan de composition (PA4) ainsi que les plans de vente.

Les constructions seront implantées sur une limite séparative au moins.

Dans les îlots (A, B et C) destinés à accueillir de l'habitat collectif, les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives, sauf dans le cas des constructions annexes citées à l'Article 2.8 suivant.

Les piscines seront implantées avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives

Article 2.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même Lot.

Les constructions annexes de type abri de jardin ou locaux des systèmes techniques de piscines, sont autorisés à condition que ces constructions soient intégrées à l'environnement, que la surface au sol soit de 16 m² maximum, que leur hauteur n'excède pas 2.50 mètres et qu'elles ne servent pas d'habitations.

Si ces constructions sont édifiées en limite séparative, la construction ne pourra pas excéder 4 m de long.

Si elles ne sont pas édifiées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative et une haie vive sera plantée entre la limite séparative et la construction annexe.

Les pentes des toitures de ces constructions devront dans tous les cas être dirigées à l'intérieur de la parcelle.

Article 2.9 Emprise au sol.

Le PPRI impose l'application d'un CES (Coefficient d'Emprise au Sol) de 0,30 sur tout le lotissement, ainsi que sur chaque parcelle indépendamment.

Ce CES de 0,30 a été revalorisé et porté à 0,404 suite au calcul suivant :

Surface de l'assiette du PA = 70 115,7 m²

Coefficient d'emprise au sol = 0,3

Calcul du CES en fonction du terrain : Surf Terrain x CES = X = 21 034,7 m²

Surface de voirie, piéton, espaces verts = 18 061,7 m²

Calcul de la surface constructible : Surface constructible - Surface de voirie,... = Y = 52 054 m²

Calcul du nouveau CES : X / Y = 0,404

L'emprise du bâtiment devra être conforme au plan de composition (PA4) et respecter le CES. (cf. Tableau de répartition des surfaces et de l'emprise par Lot).

Les COS est fixé à 0,60.

Le coefficient d'occupation des sols COS est bonifié à 0,70 pour les constructions neuves ou les extensions répondant à certaines exigences énergétiques, en particulier selon les termes de la loi sur l'énergie de Juillet 2005 (Loi POPE).

Article 2.10 Hauteurs des constructions.

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) doit être en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique et ne devra pas dépasser 14m.

La hauteur maximale des constructions, ne doit pas dépasser 14m par rapport au terrain naturel pour des constructions à usage d'habitations collectives, et 9m pour des constructions à usage d'habitations individuelles.

Article 2.11 Aspect extérieur.

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 un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Les Bâtiments annexes autorisés

Les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.

Les constructions édifiées sur chaque lot doivent constituer un ensemble présentant des caractéristiques d'aspect homogène. Dans un souci de qualité de l'environnement, comme de la conception générale, il est nécessaire que toutes les constructions, y compris les annexes, s'intègrent dans le cadre bâti et naturel de la zone et des espaces périphériques.

Ainsi, par leur architecture et leurs volumes, le choix des matériaux et des couleurs utilisées, par leurs aspects extérieurs et leurs abords végétalisés, les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants comme du site.

Les bâtiments annexes, doivent avoir un aspect en harmonie avec ceux des façades principales.

Les matériaux

Sont proscrits :

- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, fausses boiseries, etc...
- les plaques ondulées, les tôles d'acier galvanisé, les bardages présentant des alternances de couleurs systématiques, ou ceux de couleurs vives.
- les enduits grossiers, non colorés dans la masse ou non badigeonnés à la chaux.
- les parpaings apparents non enduits ou non teintés dans la masse.

Traitement des façades

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

Les enduits de façades doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle soit teintée dans la masse. Dans le cas d'extérieurs dit mono-couches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Les matériaux apparents doivent être laissés naturels, c'est à dire ne pas être peints ou vernis mais rejointoyés à la chaux grasse non lissée.

Toute restitution pastiche ou hasardeuse est interdite.

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

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction.

Traitement des toitures

a) Dispositions générales

- Couvertures

Pour les habitations, les toits sont obligatoirement couverts en tuiles canal de terre cuite et leur pentes sont de 27 à 33%. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne...) ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

- Terrasses

Les terrasses ne peuvent excéder 30% de la surface totale de toiture

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

- Les climatiseurs devront être, sauf impossibilité démontrée, encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci et non perceptibles depuis les voies publiques ou privées.

b) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

c) Panneaux solaires : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture, sauf impératif technique de rendement solaire.

d) Panneaux photovoltaïques : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...). Ils ne devront en aucun cas dépasser de la toiture.

e) Les débords de toitures seront maçonnés, et limités à vingt centimètres au maximum.

Traitement des limites de lots

Les clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent, dans le respect des prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques :

- être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes doivent être traitées à l'identique des façades et répondre au précédent paragraphe "façades".
- Respecter la hauteur des clôtures sur voies fixée après consultation des services compétents de la mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans toutefois pouvoir excéder 1.30m en limite du domaine public et 1,80m sur les limites séparatives ; dans le cas d'un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0,20m de hauteur maximale.

Elles seront obligatoirement constituées de grilles à mailles rectangulaires verticales de ton gris, panneaux rigides en acier galvanisé revêtu de PVC. Les potelets seront du même ton de gris que celui utilisé pour les grilles.

Leur hauteur sera de 1,30m sur les espaces publics et de 1,80m sur les limites mitoyennes, y compris un mur bahut maçonné et enduit de 0,20m.

Les clôtures seront accompagnées d'une barrière végétale dense, de type haie vive, offrant une frondaison de massifs arbustifs de qualité et d'essences diversifiées. Elle sera implantée, dans le cas d'arbustes, à 0,50m de la limite, de manière à s'y fondre, et de part et d'autre en limite séparative.

Accès et desserte

L'accès à la parcelle sera conforme au plan de composition (PA04).

Les accès doivent être aménagés de façon à permettre de satisfaire aux règles minimales de dessertes (défense contre l'incendie, protection civile) et à éviter tout danger et toute perturbation pour la circulation générale.

Il existera un accès voiture par lot, matérialisé par deux places de stationnement côte à côte sauf pour le lot 115 . En aucun cas il ne sera créé d'accès voiture sur les voies de desserte du lotissement "V4".

Article 2.12 Stationnement des véhicules.

Chaque logement doit comporter 3 places minimum :

- une dans le volume bâti (garage)
- deux dans l'espace privatif non bâti jouxtant l'accès au garage (les deux stationnement privatifs non clos seront conformes au plan de composition (PA04))

Cette obligation ne s'appliquera pas aux lots E1, E 94 et E 98.

Pour les lots E 94 et E 98 les places de stationnement seront au nombre de 2 par logements, privatives et non-closes, et ne jouxteront pas forcément le lot correspondant. Leur implantation sera définie par le plan de composition (PA4) ainsi que les plans de vente.

Les lots A103, B104 et C105, devront satisfaire à l'obligation de créer au minimum 2 places de stationnement par logements créés.

Article 2.13 Espaces libres privatifs – Plantations.

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement devront être plantées. Les plantations ne doivent en aucun cas créer une gêne en ce qui concerne la viabilité en bordure des voies automobiles.

Article 2.14 Densité tableau des répartitions de la Surface de Plancher et du CES par lot.

Nomenclature des parcelles

Lot	Surface	Emprise au sol maximale	Surface de plancher d'après le COS
E1	2230	901	338
2	289	117	173
3	222	90	133
4	221	89	133
5	245	99	147
6	380	154	228
7	389	157	233
8	377	152	226
9	389	157	233
10	353	143	212
11	361	146	217
12	335	135	201
13	222	90	133
14	223	90	134
15	223	90	134
16	224	90	134
17	334	135	200
18	336	136	202
19	226	91	136
20	226	91	136
21	226	91	136
22	281	114	169
23	381	154	229

24	775	151	465
25	665	112	399
26	520	99	312
27	520	99	312
28	520	99	312
29	520	98	312
30	509	96	305
31	499	92	299
32	511	94	307
33	520	98	312
34	520	99	312
35	520	100	312
36	520	100	312
37	511	91	307
38	356	144	214
39	363	147	218
40	363	147	218
41	320	129	192
42	355	143	213
43	394	159	236
44	315	127	189
45	355	143	213
46	355	143	213
47	326	132	196
48	330	133	198
49	376	152	226
50	376	152	226
51	376	152	226
52	357	144	214
53	332	134	199
54	312	126	187
55	330	133	198
56	330	133	198
57	330	133	198
58	330	133	198
59	345	139	207
60	345	139	207
61	345	139	207
62	345	139	207
63	389	157	233
64	413	167	248
65	488	197	293
66	345	139	207
67	345	139	207
68	345	139	207
69	345	139	207
70	330	133	198
71	330	133	198
72	330	133	198
73	330	133	198
74	383	155	230
75	383	155	230
76	345	139	207
77	341	138	205

78	340	137	204
79	345	139	207
80	333	135	200
81	331	134	199
82	336	136	202
83	336	136	202
84	336	136	202
85	332	134	199
86	331	134	199
87	336	136	202
88	336	136	202
89	336	136	202
90	330	133	198
91	336	134	202
92	308	124	185
93	258	104	155
E-94	724	278	434
95	420	170	252
96	446	180	268
97	292	115	175
E-98	987	375	592
99	311	126	187
100	418	169	251
101	435	176	261
102	477	193	286
A-103	1654	668	1158
B-104	1446	584	1012
C-105	1474	644	1032
106	288	69	202
107	440	106	264
108	440	109	264
109	752	198	451
110	425	172	255
111	330	133	198
112	243	98	146
113	242	98	145
114	264	107	158
115	284	115	170
116	239	97	143
117	409	165	245
118	477	193	286
119	391	158	235
120	477	193	286
121	352	142	211
122	551	223	331
123	366	148	220
124	317	128	190
125	313	126	188
126	314	127	188
127	335	135	201
128	259	105	155
129	260	105	156
130	340	137	204
131	340	137	204

132	261	105	157
133	261	105	157
134	390	158	234
135	383	155	230
136	256	103	154
137	335	135	201
138	389	157	233
139	408	165	245
140	352	142	246
141	435	103	305
TOTAL	57688		

Maisons individuelles COS 0,6

HEM COS 0,6

Maisons de ville COS 0,6

Collectifs COS 0,7

Parcelles communales COS 0,7

TITRE 3 Règles d'urbanisme

Article 3.1 Modification des documents.

Conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du document d'urbanisme (PLU) en vigueur s'appliquera aux termes de 10 ans, à moins qu'une majorité qualifiée de co-lotis demande à la Commune, avant la date d'échéance, le maintien du règlement du lotissement.

Article 3.2 Subdivision de Lots.

Les îlots E1, E94 et E98 seront subdivisés, à l'intérieur d'une copropriété, E1 en 10 lots, E94 en 4 lots, et E98 en 4 lots.

Article 3.3 Réunion de Lots.

Non autorisée

Article 3.4 Jonction d'un ou plusieurs Lots.

Non autorisée