

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES



SNC OPALE

11 Rue des Potiers
66 240 Saint-Estève
Tél:04-68-92-40-11



Jean-François FABRE

Departement	Commune	N°dossier
PYRENEES ORIENTALES	SAINT NAZAIRE	21 009

Adresse :	Avenue d'Elne - RD11
-----------	----------------------

Opération :	<p style="text-align: center;">LOTISSEMENT " LE CLOS SAINT CHARLES "</p>
-------------	---

DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

PA 10	REGLEMENT
--------------	------------------

JUIN 2021

	<p>B.E.T. S.E.R.I. Maître d'oeuvre VRD Agence Roussillon 70 Avenue de Milan 66 000 PERPIGNAN Tél: 04-68-50-94-29 E-Mail: seri66@beseri.fr</p>
---	---

DRESSE PAR:	MODIFICATIONS:	DATE:	INDICE:	AUTEUR:
M.B.
VERIFIE PAR:
JF-R
REFERENCES INFORMATIQUES: C:\Users\m.bories\Desktop\21009_Lotissement_PLEIN-SUD\21009-PA-2021-06-16.dwg				

SOMMAIRE

ARTICLE 1. ASSIETTE FONCIÈRE	2
ARTICLE 2. MORCELLEMENT	2
ARTICLE 3. OPPOSABILITÉ AU RÈGLEMENT	2
ARTICLE 4. NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	2
ARTICLE 4.1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES.....	3
ARTICLE 5. ACCÈS, VOIRIE ET RESEAUX	3
ARTICLE 6. DIVISION DU SOL	3
ARTICLE 6.1. DIVISION PARCELLAIRE.....	3
ARTICLE 6.2. MODIFICATION PARCELLAIRE.....	3
ARTICLE 6.3. SUBDIVISION DES LOTS.....	3
ARTICLE 6.4. REGROUPEMENT DE LOTS.....	3
ARTICLE 7. RÈGLES DE CONSTRUCTION	4
ARTICLE 7.1. PERMIS DE CONSTRUIRE.....	4
ARTICLE 7.2. IMPLANTATION ET REcul DES FUTURES CONSTRUCTIONS.....	4
A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :.....	4
B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :.....	4
C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :.....	4
D. EMPRISE AU SOL.....	4
E. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	5
ARTICLE 7.3. ASPECT EXTERIEUR :.....	5
B.LES FAÇADES.....	5
C.LES CLOTURES.....	6
D.ANTENNES ET PARABOLES.....	6
E.CLIMATISSEURS.....	7
ARTICLE 7.4. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....	7
ARTICLE 7.5. STATIONNEMENT.....	7
ARTICLE 7.6. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	7
ARTICLE 7.7. ORDURES MENAGERES.....	7
ARTICLE 7.8. GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	7
TABLEAU DES SURFACES APPROXIMATIVES	8

Lotissement "LE CLOS SAINT CHARLES"

** Règlement **

ARTICLE 1. ASSIETTE FONCIÈRE

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé sur la Commune de **SAINT-NAZAIRE**, parcelles cadastrées section **AE n°71, 72, 74, 100, 101, 104, 366, 65(p), 94(p) et 106(p)** pour **une superficie de 3 596 m²**.

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires lors de la passation des actes notariés correspondant au terrain loti.

ARTICLE 2. MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom : « **LE CLOS SAINT CHARLES** »

L'opération a pour objet la création d'un lotissement de 9 lots individuels.

Il ne sera construit qu'un seul logement par lot individuel même en cas de regroupement de lot.

La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.

Les surfaces réelles ne seront définies qu'après bornage des lots sur le terrain et les lots seront vendus bornés en application de la **loi SRU**. Le plan du lot borné sera fourni à l'acquéreur et ce afin de lui permettre de déposer sa demande de permis de construire.

ARTICLE 3. OPPOSABILITÉ AU RÈGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location par voie de reproduction intégrale.

ARTICLE 4. NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 4.1. **Occupations ou utilisations du sol admises**

Toutes les constructions à usage d'habitation.

Le niveau de plancher fini des garages sera compris entre +0,20m / TN (terrain naturel dont la côte est indiquée sur le plan de vente) minimum et + 0,40 /TN maximum

Le niveau de plancher fini des habitations sera de 1,00m /TN

ARTICLE 5. ACCÈS, VOIRIE ET RESEAUX

Chaque propriétaire de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots.

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur.

Les comptages eau potable et électricité devront rester accessibles aux divers services gestionnaires depuis le Domaine Public.

ARTICLE 6. DIVISION DU SOL

Article 6.1. **Division parcellaire**

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement est définie par le plan de composition joint au dossier de permis d'aménager et par les articles 2 et 4 du présent règlement.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition ci-annexé qui indique :

- Le numéro de lot, la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher susceptible d'y être édifiée,

Article 6.2. **Modification parcellaire**

Les superficies indiquées dans le tableau des surfaces sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

Toutefois le lotisseur s'engage à vendre les lots après bornage.

Article 6.3. **Subdivision des lots**

Toute subdivision de lot est interdite.

Article 6.4. **Regroupement de lots**

Le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique avec un seul logement possible, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du présent règlement. La surface disponible sera alors la somme des surfaces de plancher de chaque lot.

ARTICLE 7. RÈGLES DE CONSTRUCTION

Article 7.1. Permis de construire

L'autorisation du lotissement ne confère pas le droit de construire.

Article 7.2. Implantation et recul des futures constructions

Toutes les constructions seront implantées selon les critères ci-dessous :

a. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les implantations des constructions à usage d'habitations individuelles devront respecter les emprises constructibles définies dans les documents graphiques du lotissement (PA4 / fiches de lots, ou autres).

Autres cas :

Les annexes :

Les annexes auront une surface maximale de 6m², une hauteur de 2,70m et une largeur minimale de 2m

Les annexes sont interdites dans le recul imposé par rapport aux voiries

Les piscines :

Pour les piscines, la distance de tout point du bord de piscine à la limite du lot ne doit pas être inférieure à 1m.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives :

Règle générale :

Les implantations des constructions devront respecter les emprises constructibles définies dans les documents graphiques du lotissement (PA4 / fiches de lots, ou autres). Elles seront **obligatoirement en limites séparatives en cas de mitoyenneté définie** sur le document graphique PA 4 (plan de composition), ou à au moins **4 m** de la limite séparative en cas de recul imposé sans être inférieure à H/2.

Autres cas :

Les annexes :

Les annexes auront une surface maximale de 6m² et une hauteur de 2,70m.

Les annexes peuvent être implantées en limite de propriété du lot. Elles auront une pente de toiture obligatoirement tournée vers l'intérieur de la parcelle.

Les piscines :

Pour les piscines, la distance de tout point du bord de piscine à la limite séparative ne doit pas être inférieure à 1m.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

d. Emprise au sol

Elle devra respecter l'emprise définie sur le PA 4 (plan de composition).

Toutefois chaque lot devra avoir une surface imperméabilisée maximale indiquée dans le tableau en annexe et dans la notice hydraulique (comprenant l'emprise des toitures,

des terrasses, des annexes et des margelles des piscines, mais hors piscine, débord des toitures et marches).

Par ailleurs si les acquéreurs souhaitent augmenter la surface imperméabilisée de leur parcelle, ils pourront le faire en prévoyant dans leur permis de construire ; une rétention à raison d'un mètre cube de rétention pour 10m² de surface imperméabilisée.

e. Hauteur maximum des constructions

La hauteur de toute construction au faîtage (exception faite des ouvrages techniques) ne peut excéder **8,50 mètres** hors tout (R+1).

Article 7.3. Aspect extérieur :

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'harmonie du village les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

a. les toitures :

Lorsque les toitures ne sont pas en terrasses, elles doivent :

- Etre à une ou deux pentes. Les toits à 3 ou 4 pentes sont autorisés pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 100m² et d'une hauteur minimum de 10mètres.
- Etre recouvertes de tuiles canal ou terre cuite de teinte rouge.
- Avoir un pourcentage de pente compris entre 30 et 33%. Dans le cas de projets architecturaux réfléchis, ce pourcentage pourra être adapté et respecter un pourcentage compris entre 25 et 35% pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires d'intégrant au volumes architecturaux et respectant également les dispositions fixées à l'article 7.2.e

b. Les façades

Les matériaux de façade doivent être réalisés en crépis jetés très fins ou talochés, matériaux remis à nu et rejointés, enduits à la chaux grasse servant de support.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduite (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures).

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonies avec elles.

Les dessins ou plaquages décoratifs ou de pierre sont interdits

Les constructions entièrement en bois sont interdits. L'emploi éventuel de bois à l'extérieur ne peut intervenir que comme élément complémentaire de remplissage ou de charpente, sans pouvoir constituer un élément de protection des maçonneries.

Les couleurs criardes, les couleurs non interrompues de gris (couleur primaires, couleurs franches) sont interdites.

Les teintes des murs de façades, menuiseries, fermetures, ferronneries, portails et clôtures devront être choisis dans le respect du nuancier défini ci-dessous et disponible chez l'aménageur. Ils devront être indiqués au permis de construire.

Les teintes des enduits préconisés sont établies en prenant comme référence le nuancier du fabricant WEBER « ENDUITES MINEARUX ». Les enduits d'autres fabricants peuvent être employés sous réserve de correspondre à la palette de référence WEBER

Couleurs primaires : couleurs dominantes des façades pouvant être employées avec une couleur secondaire :

WEBER – 500 BLANC KAOLIN
WEBER – 000 BLANC
WEBER – 001 BLANC CASSE

Couleurs secondaires : couleurs complémentaires des façades et des éléments architecturaux à marquer. Le changement devra correspondre à une logique de décrochés de volumes

WEBER – 601 GRIS ALUMINIUM
WEBER – 660 GRIS GALET
WEBER – 661 GRIS SCHISTE

Couleurs primaires : couleurs dominantes des façades employées seules, ne pouvant pas être employées avec un couleur secondaire :

WEBER – 016 TON PIERRE
WEBER – 041 CREME

c. Les clôtures

La hauteur totale des clôtures sur voies est mesurée par rapport à la bordure haute trottoir, et en l'absence du trottoir, par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux

La clôture est composée d'un grillage métallique à maille rigide, de 1,50m de hauteur le tout ne pouvant dépasser 1,60m.

Les fixations et poteaux sont sur plots béton armé uniquement, sans rang de bloc ciment.

Les clôtures sur les voies seront situées en retrait de 1 mètre de la limite de propriété. La bande de 1 mètre sera végétalisée masquant ainsi la clôture. En aucun cas, il ne sera bâti de mur bahut.

Lorsqu'une implantation du bâti en front de rue est requise dans la bande de 1 mètre, la clôture n'est pas requise.

Le grillage, les poteaux et portillons doivent être de couleur grise RAL 7022

d. Antennes et paraboles

Les antennes et paraboles doivent être communes pour un même bâtiment et ne pas être visibles depuis les voies ou l'espace public. Elles devront être fixées sur un élément technique existant (souche de cheminées par exemple)

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons

e. Climatiseurs

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

Article 7.4. Possibilité maximale d'occupation du sol

La surface de plancher susceptible d'être édifiée sur chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition figurant en annexe.

Article 7.5. Stationnement

Il est exigé au minimum **2 places de stationnement non closes** qui devront respecter l'implantation du plan de composition pièce PA4 (plan de composition) + **1 garage**.

Ces places de stationnement pourront être perméable soit en béton poreux soit en enrobés drainant soit en structure alvéolaire. Elles donneront directement sur la voie et ne pourront pas être clôturées en limite de propriété avec la voie.

Article 7.6. Espaces libres et Plantations

Sont inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, bassin paysager ... Les espaces verts seront plantés d'arbres de haute tige, de haies vives, de végétations basses, etc ...

Les espaces libres, pour les lots, pourront être plantés d'arbres de haute tige, une haie vive sera plantée en limite périphérique sur chaque lot, le sol pourra recevoir un engazonnement rustique.

Les essences d'arbres, arbustes etc... seront à choisir en accord avec les services municipaux.

Article 7.7. Ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères se fera de porte à porte les bacs individuels seront sortis les jours de ramassage conformément aux prescriptions du service assurant la collecte.

Article 7.8. Gestion des Eaux Pluviales

Les eaux de ruissellement seront recueillies par des grilles placées sur la voirie et se rejeteront dans la structure réservoir qui sera créé sous la chaussée.

Fait à Saint Estève,
en Juin 2021

TABLEAU DES SURFACES APPROXIMATIVES
DONNEES A TITRE INDICATIF

LOTS	SURFACE DES LOTS (EN M ²)*	SURFACE DE PLANCHER (EN M ²)**	SURFACE MAXIMUM IMPREMEABILISEE (EN M ²)***
1	516	250	120
2	233	195	100
3	231	195	100
4	370	195	110
5	250	195	100
6	254	195	100
7	255	195	100
8	162	183	80
9	241	195	100
TOTAL PARTIES PRIVATIVES	2 512	1798	910
VOIRIE	1 064		
ESPACES VERTS	20		
TOTAL PARTIES COMMUNES	1 084		
TOTAL DE L'OPERATION	3 596	1 798	910

(*) LES SURFACES DES LOTS SONT DONNEES DE FAÇON APPROXIMATIVES. ELLES NE SERONT DEFINIES QU'APRES BORNAGE.
(**) LA SURFACE DE PLANCHER SERA GERE PAR L'AMENAGEUR. SEULES LES INDICATIONS SUR LES PLANS DE VENTE FERONT FOI.
(***) CHAQUE ACQUEREUR DE LOT POURRA OBTENIR UNE IMPERMEABILISATION SUPERIEURE A CELLE ALLOUEE AU PRESENT TABLEAU, MAIS DANS CE CAS IL DEVRA JUSTIFIER LORS DU DEPOT DE SON PERMIS DE CONSTRUIRE, D'UNE RETENTION A RAISON DE 1M3 PAR TRANCHE DE 10M2 IMPERMEABILISES.

