



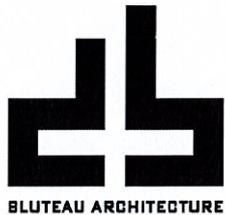
Département des Pyrénées-Orientales
Commune de PONTEILLA-NYLS

EMMANUEL CRETIN-MAITENAZ
SYLVAIN MOREAU



Ponteilla-Nyls

Lotissement " DOMAINE MIRABET "



Maître d'ouvrage



PA-10

REGLEMENT

VU pour être annexé à l'arrêté
PAN° 066 145 23K0002
en date du 13 JUL. 2023



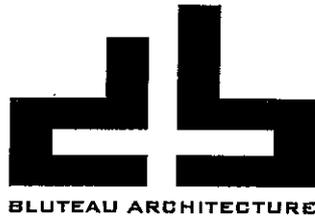
LE MAIRE

Réf. : 22301

Date : 10/03/2023

Indice	Date	Modifications
--------	------	---------------





« DOMAINE MIRABET »

Commune de PONTEILLA

Parcelles AA n°256, 273, 275, 276, 277, 278, et 324

PA10 REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans le lotissement, tel qu'il figure au plan de composition.

Le présent règlement ne concerne que des lots dédiés à l'habitat individuel. L'objectif de ces prescriptions est de préserver une harmonie architecturale du lotissement et d'assurer son intégration dans le site.

Description :

Le lotissement projeté se compose de 32 lots à bâtir et d'espaces communs (voirie, trottoirs, stationnements, espaces verts, zone containers déchets).

Les 32 lots sont répartis en trois catégories :

- 23 lots à bâtir pour du logement.
- 1 lot à bâtir destiné à du logement ou services public restant la propriété de la commune.
- 8 lots pour du logement locatif aidé de plain-pied

La composition du lotissement permet de positionner une majorité d'habitations libres sur les quatre faces notamment en limite de la frange d'habitat individuel existant.

Les circulations piétonnes et véhicules sont ponctués par des dilatations et des espaces verts notamment dans la zone la plus dense. Cet espace de circulation végétalisé permet aux occupants des lieux une appropriation de ces espaces collectifs et une intégration plus douce des constructions dans le paysage urbain.

DISPOSITIONS D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

1- GENERALITES :

Les règles d'urbanismes applicables dans le quartier sont celles de la zone 1AUh du PLU en vigueur de la commune de PONTEILLA. Pour une bonne lisibilité du document, celles-ci sont rappelées sous la mention : Rappel du PLU en vigueur.

Ces règles sont complétées, par les dispositions particulières contenues dans le présent règlement.

Celles-ci, complémentaires ou plus restrictives, sont énoncées sous le libellé : **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**, et écrites en italique pour une meilleure distinction.

Le présent règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune.

Le règlement, les Plans de Masse et de composition ainsi que les prescriptions relatives aux ouvrages de clôtures, forment un ensemble cohérent qui ne peut être dissocié des diverses dispositions applicables à un lot donné.

Le volet paysager devra être explicite ; les demandes devront obligatoirement intégrer les clôtures, portails, portillons et la végétation.

Il s'agit d'une zone, située en continuité de l'urbanisation existante, destinée à recevoir à court terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal. Sur Ponteilla, l'urbanisation de cette zone devra être réalisée sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et respecter la création d'au moins 25% de logements locatifs sociaux. Les constructions et opérations d'aménagement devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur les secteurs notamment en termes de mixité sociale, d'organisation et de traitement paysager. Elle comprend des

secteurs, identifiés sur les annexes, dans lesquels des zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été identifiées. Cette zone est soumise au risque inondation, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales.

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 PA 04 entouré d'un liseré discontinu rouge et jaune, 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. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de revente ou locations successives.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation doit être obtenue 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 des 10 ans.

2- SERVITUDES :

Servitudes connues.

- Le lotissement est situé en zone de sismicité modérée (zone 3) suivant les prescriptions des décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010. Toute construction devra respecter les dispositions constructives spécifiques à ce risque.
- D'après les renseignements fournis par la Préfecture des Pyrénées Orientales, le potentiel radon de l'opération est de catégorie 1. Toute construction devra respecter les dispositions constructives spécifiques à ce risque.
- Par ailleurs, d'après les documents d'information des risques sur la commune, le terrain est répertorié comme étant exposé au risque de retrait gonflement des argiles, aléa moyen.

Le plan de prévention des risques inondation de la Commune identifie un risque sur une partie de l'assiette du projet. Par ailleurs, le porter à connaissance préfectoral de juillet 2019 est venu préciser la cartographie du risque qui fait apparaître un risque faible d'inondation sur la partie basse de l'opération.

Au vu de ces documents, les prescriptions suivantes devront être respectées sur les lots (lots 1, 8 à 27)

- o Niveau du premier plancher habitable relevé à +0,2m/cote de référence, soit à +0,50m au minimum par rapport au niveau du terrain naturel
- o Niveau de plancher des garages situé à minima à la cote de référence, soit +0,30m par rapport au terrain naturel.
- o Remblais interdits autres que ceux nécessaires aux accès
- o Clôtures perméables supérieure à 80%
- o Installations électriques et sensibles hors d'eau ;
- o Sous-sols interdits ;
- o Branchement d'eaux usées équipées de clapets anti-retour ;
- o Vides sanitaires constitués de matériaux non-sensibles à l'eau.

Servitudes créées ou supprimées 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 (candélabres, coffrets, plaques de rue, etc...), et des servitudes résultant des fouilles archéologiques et prescriptions qui s'en suivent.
- Chaque acquéreur aura à sa charge la mise en place d'un dispositif de rétention d'eaux pluviales de 6m3 (par la réalisation d'un puits secs, de toiture terrasse, etc...) sur sa parcelle correspondant à une surface imperméabilisée définie pour chaque lot dans un tableau dans le règlement.

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

Le fond de ces ouvrages (puits secs) devra être perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux collectées.

Les eaux pluviales intérieures aux lots (toitures et surfaces imperméabilisées) devront être conservées sur la parcelle et acheminées vers le puits de stockage et d'infiltration décrit ci-dessus, le trop plein devant s'évacuer vers la voirie. En aucun cas les eaux ne devront s'écouler vers les fonds voisins.

La solution retenue devra être précisée au dépôt du permis de construire. Chaque propriétaire aura à sa charge l'entretien du système situé sur sa parcelle.

- Les clôtures sur rue seront implantées en retrait de 1.00 m par rapport à l'espace public et réalisées par le lotisseur sur les lots individuels concernés (Cf PA4). L'espace entre l'alignement et la clôture sera planté d'une haie composite privative plantée par le lotisseur. L'entretien de cet espace vert privatif sera assuré par le propriétaire du lot.

3- PRESCRIPTIONS :

Article 1AUh-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

RAPPEL DU PLU DE LA ZONE 1AUh

Sont interdits :

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AUh-2
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, énoncés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, énoncé à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, énoncé aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'urbanisme, excepté dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Commune de Ponteilla-Nyls – Modification n°2 Règlement Dossier d'approbation 24
8. Les lotissements industriels.
9. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile

Article 1AUh-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

RAPPEL DU PLU DE LA ZONE 1AUh

1. Les constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation qui sont fixées sur chaque secteur.
2. Sur Ponteilla, toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports, dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 25% du nombre de logements créés. Les secteurs sur Nyls ne sont pas concernés par cette disposition.
3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. 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.
5. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.
6. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur et qu'elles ne servent pas d'habitation.
7. Les constructions à usage de commerce et de services sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui seraient incompatibles avec le voisinage.
8. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent

Prescriptions particulières

Le lotissement est à vocation d'habitat ou de professions libérales uniquement.

Le lot n° 32 est destiné à du logement ou service public (aucune restriction d'occupation ou d'utilisation du sol n'est applicable).

L'exercice des professions libérales est autorisé sur l'ensemble du lotissement dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation. L'exercice de telles professions est soumis au respect du stationnement prévu à l'Article 12.

Sont soumis à des conditions particulières :

- 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 de leur installation ;
- Les annexes (exemple: abris de jardins, abris pour le bois, pergolas...) non destinés à l'habitation sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas 15 m² et 3 mètres de hauteur, et dans la limite d'une seule par parcelle. Cette disposition ne concerne pas les annexes de piscines.
- Les annexes de piscine sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 6 m², 2.20 mètres de hauteur et dans la limite d'une seule par parcelle.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Article 1AUh-3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

RAPPEL DU PLU DE LA ZONE 1AUh

1. Voirie Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité des prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

2. Accès Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil. Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

Prescriptions particulières

Chaque acquéreur de lot doit respecter les conditions de desserte de son lot telles qu'elles sont fixées au plan de composition PA04 et au plan de vente du lot.

Article 1AUh - 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

RAPPEL DU PLU DE LA ZONE 1AUh

1. Eau potable Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Prescriptions particulières

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux.

Tout rejet d'eaux pluviales et de vidange de piscines dans le réseau eaux usées est strictement interdit.

Les eaux de vidange des piscines doivent être dirigées dans le réseau collecteur des eaux pluviales.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la Commune en application de l'article L. 1331-10 du code de santé publique.

Article 1AUh-5 - LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Les zones privatives sont définies au plan de composition

Les surface des lots sont données à titre indicatif et sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux (voir tableau à la fin du document). La surface des lots sera fixée par le plan de vente, d'une manière définitive. Ce plan de vente devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

Les plans de vente seront établis par la SCP Emmanuel CRETIN MAITENAZ – Sylvain MOREAU

Toute subdivision d'un lot est interdite.

Les enrochements devront obligatoirement être végétalisés.

Article 1AUh - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, ESPACES COMMUNS ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition PA04, zones qui seront précisées et deviendront définitives sur le plan de bornage dressé après travaux. Ce plan sera joint à toute demande d'autorisation de construire.

Les casquettes, bow-windows, balcons (à partir du R+1) et débords de toitures peuvent dépasser du prospect dans la limite de 0.80 m de débordement.

Il est précisé que les reculs sont fixés par rapport à la limite de propriété.

Les foyers des barbecues ne pourront pas être implantés en bordure des voies routières.

Les bords francs des piscines et leur local technique devront être implantés avec un recul de 2,00 m minimum depuis l'alignement de la voie.

Règles non applicables au lot 32

Article 1AUh - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition PA-04, zones qui seront précisées et deviendront définitives sur le plan de bornage dressé après travaux.

Sur les limites en périphérie du lotissement, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à 4.00 m.

Les casquettes, bow-windows, balcons (à partir du R+1) et débords de toitures peuvent dépasser du prospect dans la limite de 0.80m de débordement, sauf du côté des limites périphériques du lotissement.

Les annexes (exemple : abris de jardins, abris pour le bois et pergolas...) peuvent être implantées en dehors des zones d'implantation maximale définies ci-avant, en limite séparative sous réserve de ne pas excéder 5 mètres de long en limite séparative, sauf du côté des limites périphériques du lotissement. Dans le cas contraire, les annexes devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives. Dans tous les cas, elles respecteront les prescriptions de l'article 2-2 ci-dessus.

Les bords francs des piscines et leur local technique doivent être édifiés à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Règles non applicables au lot 32

Article 1AUh - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 3 mètres, à l'exception des bâtiments en vis-à-vis pourvus d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation pour lesquels elle ne pourra être inférieure à 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes (exemple : piscines, barbecues, abris de jardin, ateliers, buanderies...) et aux garages.

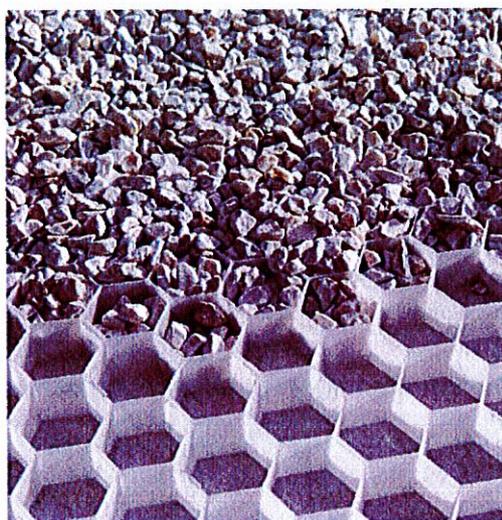
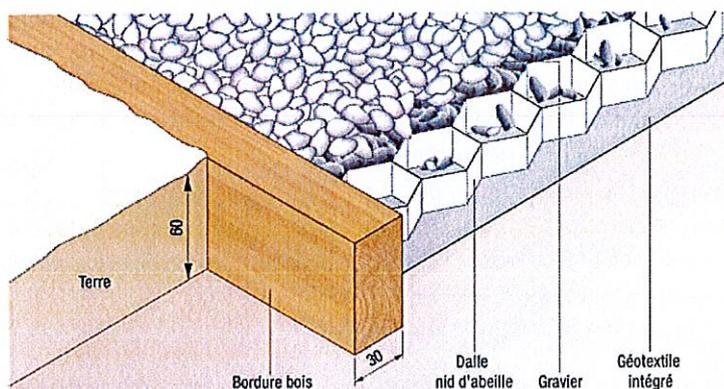
Article 1AUh - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La zone n'a pas de coefficient d'emprise au sol réglementé.

L'implantation des zones constructibles doit strictement respecter le plan de composition n°4 (PA4)

Chaque lot devra avoir une surface imperméabilisée maximale défini au tableau des surfaces (hors piscine, mais terrasse comprise).

Tous les accès devront être perméables soit en béton poreux soit en enrobés drainants soit en structure alvéolaire.



De plus, chaque acquéreur devra aménager sur son lot un dispositif de rétention d'eaux pluviales de 6 m³ (par la réalisation d'un puits secs, de toiture terrasse, de bassin de rétention ou autres...) avant rejet sur la voirie.

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

Article 1AUh - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8,50 mètres hors tout, et est limitée à un étage sur rez-de-chaussée, à l'exception des logements locatifs aidés (lot 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10) pour lesquels la hauteur ne peut excéder 6.00 mètres hors tout soit rez-de-chaussée.

Cependant, les annexes autorisées à l'article 2.2 ci-dessus sont limitées à 3 mètres de hauteur, à l'exception des garages attenants à la construction principale ou intégrés dans son volume, et les annexes de piscine sont limitées à 2.20 mètres de hauteur.

Règles non applicables au lot 32

Article 1AUh - 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Formes et volumes

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

La volumétrie des constructions devra être établie à partir de volumes simples, épurés et contemporains.

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

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Couvertures

Toitures tuiles

La pente du toit doit être perpendiculaire à la voie (les murs pignons en façade sur rue sont interdits).

Les toitures suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles de 30 à 33%. Pour les constructions annexes, la pente pourra être comprise entre 10 et 15%

Elles seront en tuiles canal ou mécaniques de dimensions d'onde similaire, de teinte naturelle rouge.

Les toitures en tuiles devront présenter un débord de 0,40 mètre minimum, 0.80 mètre maximum, obligatoire sur tous les lots, qui peuvent dépasser de la limite constructible indiquée sur les plans de vente.

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

Les fenêtres de toit sont autorisées mais dans la limite d'une seule par pan de toiture. Elles seront encastrées dans la couverture et non en saillie. Chaque fenêtre de toit ne pourra représenter plus d'un tiers de la longueur du toit.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas représenter plus de 50 % de la surface totale du bâtiment.

Les toitures terrasses pourront être recouvertes de gravillons de teinte rouge, grise ou être végétalisées. L'aluminium brillant est interdit. Le vert est interdit.

Les fenêtres de toit sont autorisées mais dans la limite d'une seule par pan de toiture. Elles seront encastrées dans la couverture et non en saillie. Chaque fenêtre de toit ne pourra représenter plus d'un tiers de la longueur du toit.

Façades

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, les bâtiments annexes... devront être traitées avec le même soin et en harmonie.

Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.

Les enduits industrialisés teintés dans la masse devront avoir une finition grattée fin.

Le projeté grossier ou écrasé est interdit.

Les teintes des murs de façades devront être choisies dans le respect du nuancier proposé et être indiquées au permis de construire.

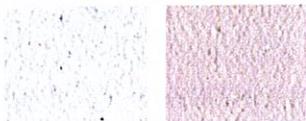
Les produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...) sont interdits.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les marquises/ arcades sont interdites au profit de casquettes béton.

COULEUR DOMINANTE DES FACADES (teinte blanc – blanc cassé)

Couleurs primaires PAREX LANKO ou similaire BL.10 ou G.10



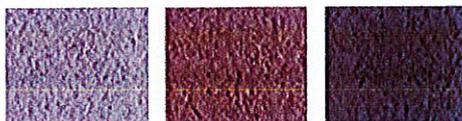
BL10

G10

(les couleurs primaires peuvent être associée à une couleur secondaire et une couleur tertiaire uniquement afin de marquer des éléments architecturaux)

COULEUR COMPLEMENTAIRES DES FACADES – ELEMENTS ARCHITECTURAUX A MARQUER (variation possible en gardant les nuances préconisée)

Couleurs secondaires PAREX LANKO ou similaire G.16, G.72, G.92



G16

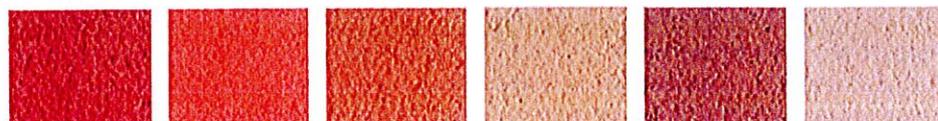
G84

G95

(les couleurs secondaires ne pourront être utilisées qu'en association aux couleurs primaire BL.10 ou G.10. Les couleurs secondaires devront obligatoirement être minoritaires et le changement de couleur devra obligatoirement répondre à une logique de décrochés de volumes)

COULEUR DOMINANTE DES FACADES (teinte orange – teinte ocre – teinte beige sable)

Couleurs primaires PAREX LANKO ou similaire R80, O80, J70, O10, T70, J40 (couleur dominante de façade)



R80

O80

J70

O10

T70

J40

(les couleurs primaires ci-dessus ne peuvent être associées à une couleur secondaire)

Ouvertures

Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme:
Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront interdites au bénéfice de formes allongées horizontales ou verticales.

Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

Les linteaux cintrés sont proscrits.

Les fenêtres à proportions rondes sont interdites.

Menuiseries - Fermetures

Les ouvrages de menuiserie extérieure, notamment les portes, volets, pergolas, seront traités avec une seule couleur par bâtiment y compris les portes de garages. Le blanc pur est interdit.

Ils seront en aluminium, acier et autres matériaux s'intégrant dans l'environnement architectural et urbain. Leur aspect sera épuré et moderne, tout effet de décor inutile est à éviter.

Les teintes autorisées sont les suivantes : **Noir, Gris, Blanc.**

Les grilles de défense seront de couleur foncée, mat ou satinée. Elles seront constituées d'un cadre fer plat avec remplissage en lames horizontales droites (section 50 mm x 8 mm par exemple).

L'emploi de pavés de verre est interdit côté espace public.

Les volets pourront être de différents types :

- Roulants avec un coffre intégré

- Volets ouvrants à la française, simple battant (les barres-écharpes ainsi que les volets double battant sont interdits)

- Coulissants

Les portes de garage basculantes ne sont pas autorisées.

Les caissons de volets roulants sont interdits en débord de la façade. Ils doivent en ce sens être incorporés à la construction.

Energie renouvelable, HQE, Développement Durable

Les pentes de toits 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. Les panneaux solaires seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants.

Enseignes et préenseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant. Les dispositions particulières à la zone communale de publicité restreinte ou autorisée sont également applicables.

Antennes et paraboles

Elles sont soumises à une réglementation spécifique et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public ou ouvert au public. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel, 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.

Climatiseurs

Tout climatiseur est interdit sur la façade principale donnant sur la rue.

Les climatiseurs doivent être cachés par un cache de même couleur que la façade.

Souches de cheminées

Les souches de cheminées seront traitées simplement et établies en retrait de l'aplomb des façades.

Aucun conduit ou souche en saillie sur les murs n'est autorisé, à moins qu'il ne soit incorporé dans un

élément architectural.

Les foyers des barbecues, édifiés à une distance qui ne pourra être inférieure à 1,50 mètres de toute limite séparative, devront être incorporés au bâtiment principal ou aux constructions annexes. Tout barbecue construit isolément est rigoureusement interdit. Les sorties de fumée se feront en toiture.

Constructions annexes

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

Clôtures

Les murs de clôture ne sont pas autorisés,

Clôtures sur rue et sur le domaine public

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder sur rue 1.60 m.

Les clôtures seront en grillage panneaux à maille rectangulaire de couleur RAL 7016. (akzo nobel anthracite ou similaire).

Les clôtures seront implantées en retrait de 1.00 m par rapport à l'espace public et réalisées par le lotisseur sur les lots individuels concernés (Cf PA4). L'espace entre l'alignement et la clôture sera planté d'une haie composite privative réalisée par le lotisseur.

Les portails et portillons doivent être de forme simple, la teinte sera la même que de celle de la clôture sur domaine public. RAL 7016. (akzo nobel anthracite ou similaire).

Clôtures sur limites séparatives

La hauteur des clôtures sur limite séparative ne pourra excéder 1.80 m. Les murs en parpaings sont interdits.

Les clôtures seront en grillage panneaux à maille rectangulaire de couleur RAL 7016 (akzo nobel anthracite ou similaire).

Les clôtures sur limites séparatives seront obligatoirement doublées de haies végétales.

Afin de garantir la réalisation des clôtures dans un délai de 18 mois par les colotis à compter de l'acte d'acquisition, l'acquéreur versera une caution au lotisseur le jour de l'acte authentique.

Règles non applicables au lot 32

Article 1AUh - 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur la parcelle même.

Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places de stationnement non closes.
- Pour les bureaux ou activités du secteur tertiaire (professions libérales), il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de plancher de bureaux.

En tout état de cause, l'accès à chaque lot devra rester libre de toute clôture sur la largeur des parkings privatifs doubles non clos. Cet espace devra être traité en matériaux poreux.

L'emplacement de ces places de stationnement est indiqué au plan de composition (PA04) et sera porté sur le plan de vente des lots.

A l'intérieur de l'espace privatif non clos et perpendiculairement à la voie, un décroché permettant la pose des containers poubelles sera réalisé. Cette emplacement mesurera au minimum 1.20 * 0.80 m.

Pour les bureaux et les services, il doit être réalisé un emplacement sécurisé des vélos représentant 1,5% de la surface de plancher.

Le stationnement est interdit sur les voies de desserte du lotissement en dehors des places de stationnement identifiées comme telles.

Article 1AUh - 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles et les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés d'essences végétales locales peu consommatrices en eau (micocouliers, chênes verts, oliviers, lauriers nobles, etc...).

Les plantations ne doivent en aucun cas créer une gêne en ce qui concerne la visibilité en bordure des voies automobiles.

Les espaces libres de constructions doivent être parfaitement entretenus.

Les pyracanthas et autres essences épineuses sont interdits dans lots et dans les espaces publics et recevant du public.

En limite du domaine public, les haies bordant les clôtures matérialisées sur le PA4 seront réalisées par le lotisseur.

En limite séparatives les haies végétales sont obligatoires et à la charge de co-lotis.

L'entretien et le remplacement de l'ensemble des espaces verts situés en limite du domaine public et accessibles depuis celui-ci, seront à la charge exclusive des co-lotis sans que le lotisseur ou la commune puissent être recherchés.

Article 1AUh - 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (voir annexe)

La surface de plancher autorisée sur l'ensemble de l'opération est de 6000 m²

Le lotisseur est chargé sous son entière responsabilité de la répartition et de la gestion de la surface de plancher

Une attestation de surface de plancher sera jointe à toute demande de permis de construire.

ANNEXE TABLEAU DES SURFACES:

n° lot	Surface (m ²)	S. plancher (m ²)	surface imperméable
1	277		110
2	320		110
3	242		100
4	169		100
5	172		100
6	259		100
7	235		100
8	160		100
9	160		100
10	230		100
11	379		120
12	452		120
13	420		120
14	369		120
15	428		120
16	260		120
17	256		120
18	287		120
19	298		120
20	401		120
21	384		120
22	466		120
23	306		110
24	284		110
25	408		120
26	400		120
27	390		120
28	390		120
29	400		120
30	390		120
31	400		120
32	315		120
TOTAL	10307*	6000**	3640***

* Surfaces des lots à confirmer après bornage.

** A répartir par le lotisseur

*** En cas de dépassement de l'emprise imperméabilisable par lot, le pétitionnaire devra justifier de la mise en place d'un volume de rétention au sein de sa parcelle de 1m³ par tranche de 10m² supplémentaire avant rejet des eaux pluviales vers la voirie interne de l'opération.

Le lotisseur

S.N.C OPALE

AMÉNAGEUR FONCIER

11 rue des Potiers - 66240 ST-ESTEVE

Tél. : 04.68.92.40.11

Siret : 800 710 303 00028