

J
I
H
G
F
E
D
C
B

PERMIS D'AMENAGER

Vu pour être annexé à l'arrêté
en date du

19 AVR. 2019

Le Maire
FOY LUBLET



N° 662219E0001

A	01/2019	première émission			
IND	DATE	NATURE DE LA MODIFICATION	DESS	VISA	CONTR

Villelongue de la Salanque (66) DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER LOTISSEMENT "HYACINTHE RIGAUD"

MAITRE D'OUVRAGE

MARCEL FOINNEAU PROMOTION

2 Route Nationale - 66 200 Alenya
tel : 04 68 66 72 34 - mail : gregoryallemand@hotmail .fr

GPM AMENAGEMENT

139 rue du Professeur Antonin Balmes - 34 070 Montpellier
tel : 04 67 73 00 26 - mail : contact@gpm-amenagement .fr

GROUPE FLOPRO

18 rue Oliva - 66 000 Perpignan
tel : 04 68 35 34 29 - mail : sarl.flopro@orange .fr

MAITRE D'OEUVRE

ARCHI CONCEPT

Christophe Moly - Architecte DPLG
2 boulevard des Pyrénées - 66 000 Perpignan
tel : 04 68 34 59 42 - fax : 04 68 34 02 40 - mail : contact@agence-archiconcept .fr

BUREAU D'ETUDE VRD - GEOMETRE EXPERTS FONCIERS

GEOPOLE

138 Rue Pierre Ciffre - 66000 Perpignan
tel : 04 68 66 96 02 - mail : geopole@orange .fr

BUREAU D'ETUDE INGENIERIE DE L'EAU

CIEEMA

Thomas CHARLET - Ingénierie de l'Eau, de l'Environnement et des Milieux aquatiques
16, place Zamenhoff - 66 390 BAIXAS
tel : 06 07 50 17 82 - mail : cieema66@gmail .com

NOM, LOGO ET RÉFÉRENCES DE LA SOCIÉTÉ RÉDACTRICE ET ÉMETTRICE DU DOCUMENT

ARCHI CONCEPT

Christophe Moly - Architecte DPLG
2 boulevard des Pyrénées - 66 000 Perpignan
tel : 04 68 34 59 42 - fax : 04 68 34 02 40 - mail : contact@agence-archiconcept .fr



PA 10 - REGLEMENT

EMETTEUR	N° D'AFFAIRE	PHASE D'ETUDE	ECHELLE	FORMAT	NUMERO	INDICE
ARC	21846	PA	-	A4	PA10	A

TABLE DES MATIERES.....	2
1. DISPOSITIONS GENERALES.....	4
1.1. OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT.....	4
1.2. DESIGNATION DES TERRAINS ET ORIGINE DE PROPRIETE.....	4
1.3. DIVISION EN LOTS.....	4
1.4. SERVITUDES APPLICABLES AUX TERRAINS LOTIS.....	5
1.4.1. Servitudes d'utilité publique.....	5
1.4.2. Servitudes créées.....	5
1.4.3. Dispositions d'urbanisme applicables au terrain.....	5
1.5. ADHESION AUX DISPOSITIONS DU REGLEMENT.....	6
1.6. COORDINATION ARCHITECTURALE.....	6
2. REGLES D'URBANISME.....	7
2.1. OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES.....	7
2.2. OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	7
2.3. ACCES ET VOIRIE.....	7
2.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	7
2.5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	8
2.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	8
2.6.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.....	8
2.6.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	8
2.7. EMPRISE AU SOL.....	8
2.8. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	9
2.9. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	9

2.9.1. Formes et Volumes	9
2.9.2. Couvertures	12
2.9.3. Façades	14
2.9.4. Ouvertures	16
2.9.5. Fermetures et autres menuiseries	16
2.9.6. Caissons de volets roulants	16
2.9.7. Pompes à chaleur	18
2.9.8. Antennes et paraboles.....	18
2.9.9. Souches de cheminées et barbecues	18
2.9.10. Constructions annexes.....	18
2.9.11. Energie renouvelable.....	19
2.9.12. Adaptations.....	19
2.10. CLOTURES	19
2.10.1. Clôtures sur emprises publiques	19
2.10.2. Clôtures sur limites séparatives.....	23
2.11. STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	26
2.12. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	26
2.13. DENSITE	26
3. MODIFICATIONS	27
3.1. MODIFICATION DES DOCUMENTS	27
3.2. REUNION DE LOTS	27
3.3. SUBDIVISION DE LOTS	27
3.4. JONCTION DE LOTS (ALLOTISSEMENT)	27

1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1. OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme et les servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est valable durant dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, 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 chaque 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 obtenue préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

1.2. DESIGNATION DES TERRAINS ET ORIGINE DE PROPRIETE

Les terrains lotis sont cadastrés au plan de la commune de Villelongue de la Salanque (Pyrénées-Orientales 66) :

Référence(s) cadastrale(s) :
Section 000 AD, parcelle n° 2.

La superficie opérationnelle est de 6 110 m².

1.3. DIVISION EN LOTS

Le lotissement prend le nom suivant : « Hyacinthe Rigaud », il est composé de 10 lots destinés à recevoir de l'habitat individuel.

La surface du lotissement est répartie de la manière suivante (estimation des surfaces exprimée en m²) :

Nature	Estimation des surfaces en m ²
Espaces communs (chaussée, trottoirs, cheminements divers, espaces verts...)	864
Terrains cessibles	5010
Superficie totale opérationnelle	6 110

Les espaces communs aménagés représentent une part de 20% par rapport à la surface du terrain d'assiette du projet conformément aux dispositions du PLU.

1.4. SERVITUDES APPLICABLES AUX TERRAINS LOTIS

1.4.1. Servitudes d'utilité publique

L'opération est située en zone Ilc du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations. En ce sens, des prescriptions concernant l'emprise au sol, la hauteur des planchers habitables, et garages devront être prises en compte.

En zone Ilc, les constructions nouvelles respecteront les prescriptions suivantes :

- a) Planchers habitables ≥ 1.20 m minimum au-dessus du terrain naturel.
- b) Garage et annexes ≥ 0.20 m minimum au-dessus du terrain naturel.
- c) Sont interdits les remblaiements nouveaux à l'extérieur des emprises bâties autre que ceux réduits au strict minimum, indispensables pour assurer les accès des véhicules aux garages et les accès piétons et handicapés aux bâtiments.
- d) Les clôtures devront respecter une perméabilité d'au moins 80%.
- e) La chaussée sera mise en oeuvre aux cotes du terrain naturel.
- f) Les sous-sols sont strictement interdits.

Un Coefficient d'Occupation du Sol (COS) de 0,35 et un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 0,20 sont à respecter sur l'opération.

L'opération se situe en zone de sismicité modérée (niveau 3). Ce classement induit des mesures de prévention particulières en ce qui concerne les constructions de bâtiments dont notamment les habitations. Les mesures préventives et notamment les règles de construction, d'aménagement et d'exploitation intégrant le risque sismique devront par conséquent être prises en compte.

1.4.2. Servitudes créées

Les servitudes créées dans le cadre de l'opération d'aménagement seront liées à la création des ouvrages de voirie et réseaux divers, des candélabres pouvant être éventuellement intégrés au mur de clôture, des comptages,...

1.4.3. Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Le terrain se trouve en **zone 1AU2** du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les possibilités d'occupation du sol résultent des contraintes d'emprise issues Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (COS et CES à respecter), ainsi que par les implantations et les hauteurs précisées dans les articles suivants.

1.5. ADHESION AUX DISPOSITIONS DU REGLEMENT

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot, et, la parfaite connaissance des servitudes. Les acquéreurs des lots acceptent toutes extensions possibles et utilisations de la voie et des différents réseaux.

1.6. COORDINATION ARCHITECTURALE

Dans un souci d'harmonie et de cohérence de l'ensemble du lotissement, tous les acquéreurs de lots devront faire viser leur demande d'autorisation de construire avant le dépôt en Mairie par l'Architecte-Urbaniste Coordinateur :

ARCHI Concept – Christophe Moly
Agence d'Architecture et d'Urbanisme
2, boulevard des Pyrénées
66 000 PERPIGNAN
Tél. : 04 68 34 59 42 - Fax : 04 68 34 02 40
e-mail : contact@agence-archiconcept.fr

L'avis émis par l'Architecte-Urbaniste Coordinateur du lotissement devra être joint au dossier de demande d'autorisation de construire. Cet avis est une pièce indispensable à la recevabilité de l'autorisation de construire.

Cet avis, joint au permis de construire, est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité du dossier de demande d'autorisation de construire par les services chargés de l'instruction administrative. Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'Architecte-Urbaniste Coordinateur du lotissement sur le projet architectural qui reste du seul ressort du Maître d'ouvrage et de son Maître d'œuvre.

2. REGLES D'URBANISME

2.1. OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale sont interdits dans le lotissement les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue du lotissement, notamment :

- Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées dans l'article 2.2. du présent règlement.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, énoncés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, énoncé à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
- 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.
- Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, énoncés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'urbanisme.
- Les lotissements industriels.

2.2. OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'opération est destinée à permettre la réalisation de logements individuels. Le lot 10 pourra recevoir un petit collectif de 3 logements maximum pour la réalisation de logements locatifs sociaux.

2.3. ACCES ET VOIRIE

Chaque propriétaire de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots telles qu'elles sont définies au plan de vente.

2.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Les eaux de pluie des toitures et surfaces imperméabilisées seront conduites vers les caniveaux des voies. Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain. A défaut les eaux devront être conservées sur la parcelle.

2.5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des constructions devront se conformer aux prescriptions du plan de composition (PA4), puis du plan de vente.

2.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.6.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Sur chaque lot, la construction principale doit s'inscrire obligatoirement à l'intérieur de la zone constructible indiquée sur le plan de composition (PA4) puis du plan de vente.

Les débords de toitures sont autorisés au-delà de la zone d'emprise constructible. Ils pourront alors être réalisés au-delà de la zone d'emprise constructible sans pour autant la dépasser de plus de 0,80 mètre. Dans le cas des constructions édifiées en limite d'implantation sur espace public ces débords sont interdits.

2.6.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur chaque lot, la construction principale doit s'inscrire obligatoirement à l'intérieur de la zone constructible indiquée sur le plan de composition (PA4) puis du plan de vente.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les annexes peuvent être édifiées sur limite séparative à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et de 10 mètres de longueur. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

2.7. EMPRISE AU SOL

L'ensemble des lots est situé en zone IIc du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations. Ils doivent respecter une emprise au sol par lot gérée par le lotisseur.

Chaque construction devra respecter une emprise définie sur le lot d'implantation dans le respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondations approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 juin 2006.

Un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 0,20 étant applicable sur le site, l'emprise globale des constructions dans l'opération d'aménagement ne devra pas être supérieure à :

$$\begin{aligned} \text{➤ } \textit{Emprise globale} &= \text{Superficie opérationnelle} \times \text{CES} \\ &= 6\,110 \text{ m}^2 \times 0,20 \\ &= 1\,222 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Il sera géré par le lotisseur sous son entière responsabilité. Une attestation concernant le CES sera fournie par le lotisseur et devra être jointe à chaque permis de construire.

2.8. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol avant travaux d'édification, dont la côte est définie sur le plan de vente, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10,50 mètres maximum (R+1 maximum).

Pour les constructions implantées en limite séparative bénéficiant d'une zone d'implantation complémentaire (garage uniquement), la hauteur ne peut dépasser 4.50 mètres.

2.9. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

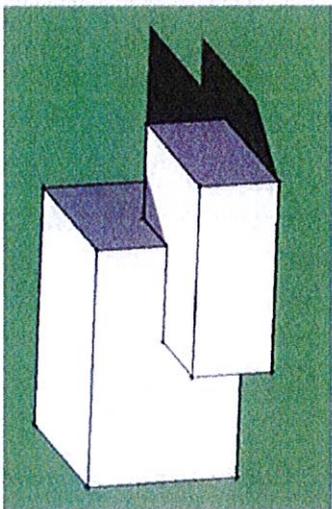
2.9.1. Formes et Volumes

L'architecture 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.

Cf. planches graphiques « Volumes », et « Volumétries des constructions » pages suivantes.

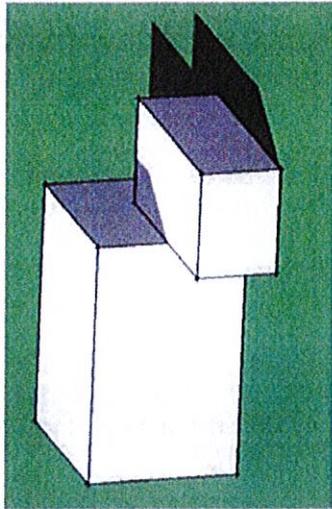
VOLUMES



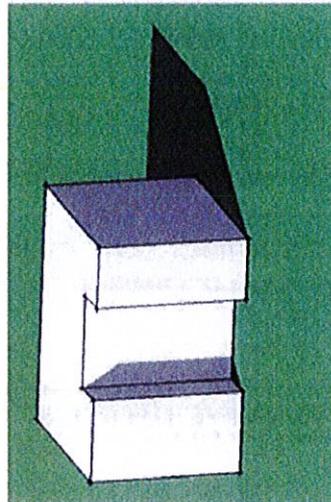
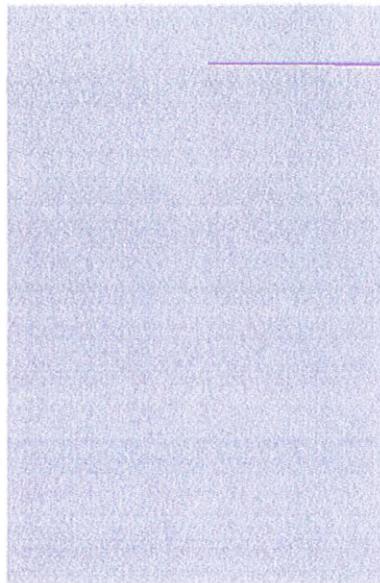
Principe d'emboîtement



Exemple d'emboîtement
(Image à titre d'illustration, hauteur des collectifs limitée à R+1 maximum)



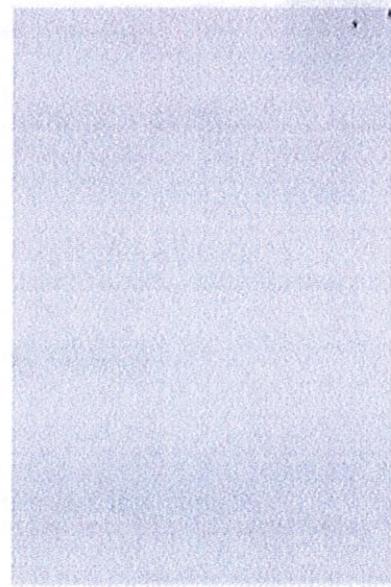
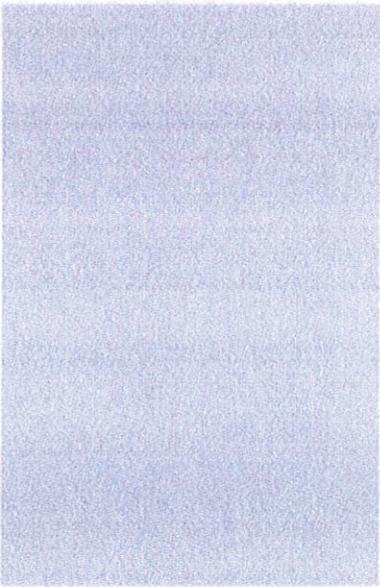
Principe de juxtaposition



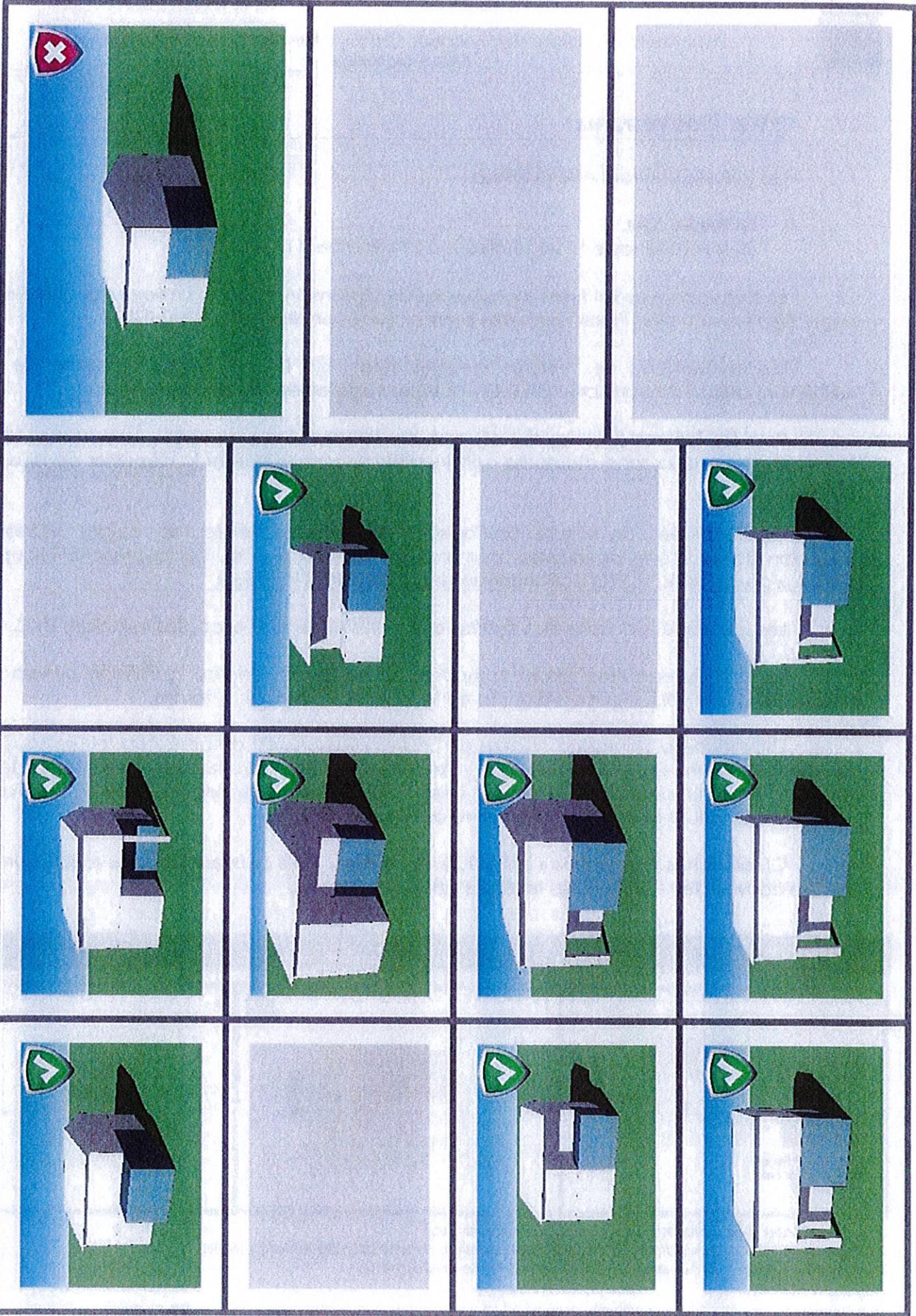
Principe d'extrusion



Exemple d'extrusion
(Image à titre d'illustration, hauteur des collectifs limitée à R+1 maximum)



LA VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS



2.9.2. Couvertures

Les toitures pourront être réalisées :

- En toiture tuile.
- En toiture terrasse (si végétalisées conformément au PLU).

En tuiles canal ou en tuiles mécaniques de dimensions d'onde similaire, de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%.

Les revêtements des toitures terrasses seront de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles devront être végétalisées de manière pérenne.

Pour les toitures en tuile, les débords de toitures sont préconisés. Ils pourront alors être réalisés au-delà de la zone d'emprise constructible sans pour autant la dépasser de plus de 0,80 mètre.

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 chéneaux encastrés dans la toiture.

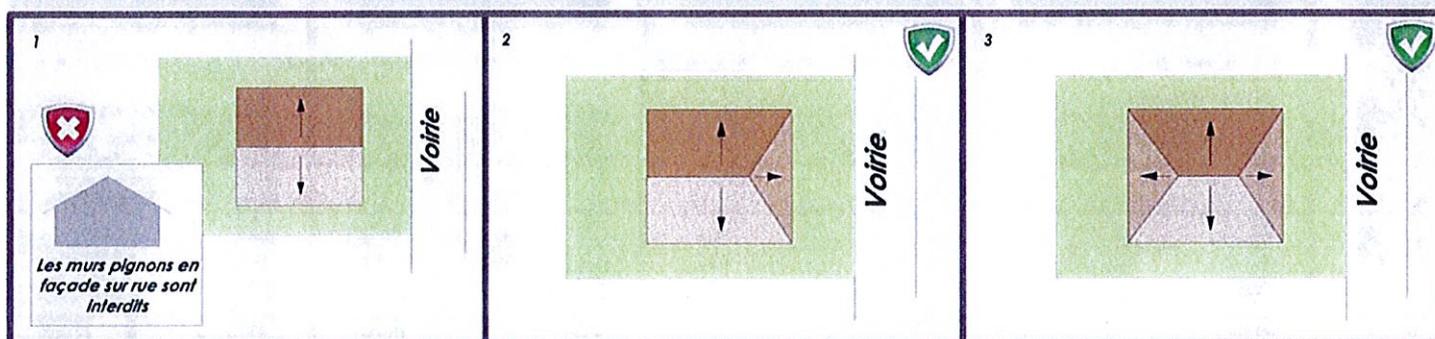
Les sous-faces pourront être traitées avec tous matériaux exceptés le lambris PVC.

Les toitures en pente seront composées de 2, 3 ou 4 pentes. Le faîtage principal devra être parallèle à la voirie, les murs pignons en façade sur voirie sont interdits.

L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée en toiture sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions, sans impacter sur le paysage. Dans le cas des toitures en tuiles, ces éléments techniques devront parfaitement s'intégrer à la toiture et non constituer un rajout peu esthétique.

Cf. planches graphiques « Les toitures en tuiles », « Les couvertures – Les toitures en tuiles », et, « Les couvertures – Les toitures terrasses » pages suivantes.

LES TOITURES

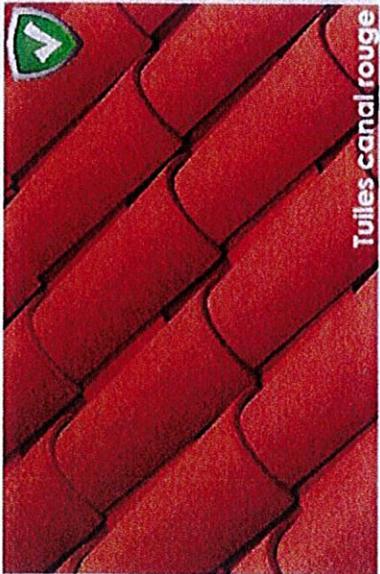


1 - Face latérale d'un bâtiment, sans ouvertures importantes.

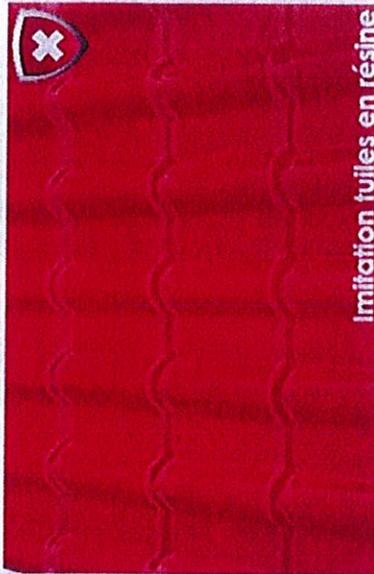
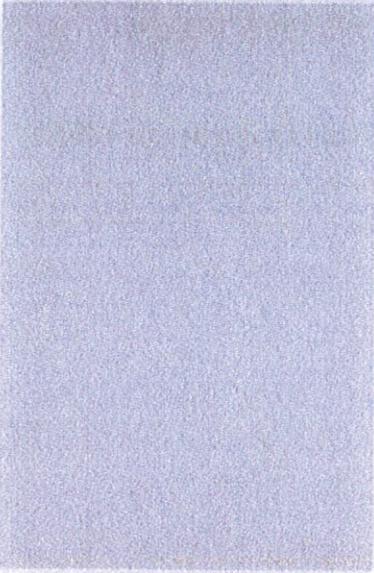
2 - Versant de toiture, généralement triangulaire, réunissant à leur extrémité les longs-pans.

3 - Toitures 4 pentes tolérées pour les habitations 4 faces uniquement.

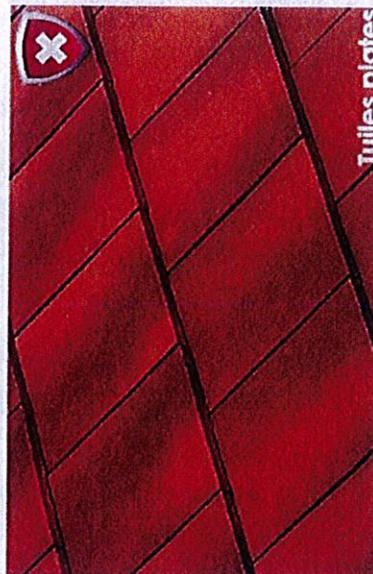
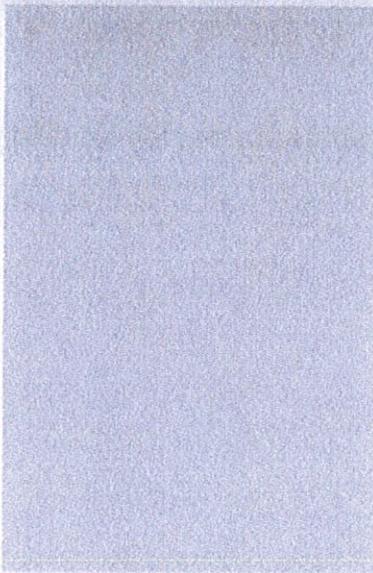
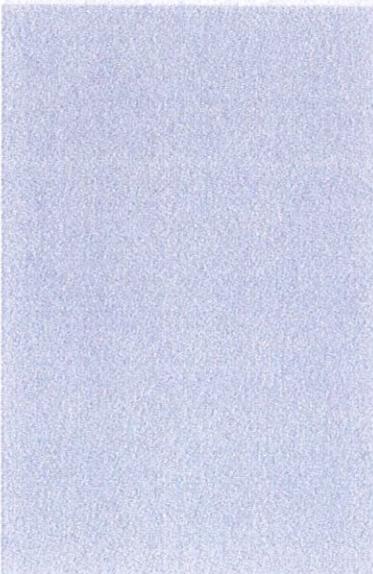
LES COUVERTURES – LES TOITURES EN TUILES



Tuiles canal rouge



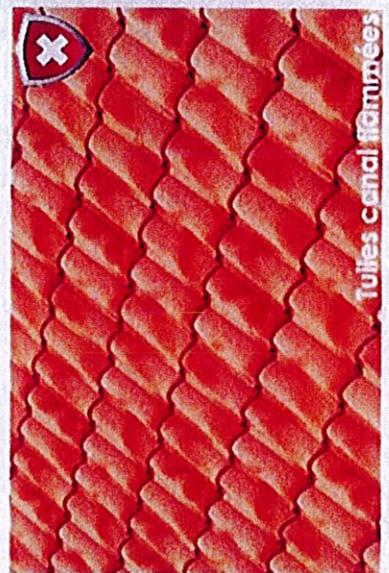
Imitation tuiles en résine



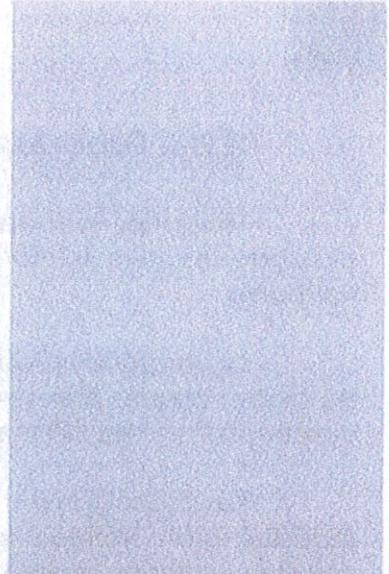
Tuiles plates



Tuiles plates et décoratives



Tuiles canal flammées



2.9.3. Façades

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

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

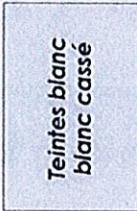
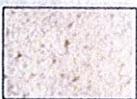
Les produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois,...) sont interdits. Les façades seront traitées en enduits industrialisés teintés dans la masse en finition talochée fine. Le projeté grossier ou écrasé est interdit.

Les teintes des murs de façades devront être choisies dans le respect du nuancier proposé disponible en mairie et chez le lotisseur, et, devront être indiquées au permis de construire.

L'encadrement des fenêtres par des teintes différentes de la façade est interdit.

LES COULEURS DE FAÇADES

La présente palette de teintes d'enduit préconisées est établie en prenant pour référence celle du fabricant « Parexlanko ». Des enduits de fabricant différents peuvent être employés sous réserve de correspondre à la présente palette de référence. Concernant les couleurs tertiaires les teintes d'enduit préconisées prennent pour référence celle du fabricant « Tolpan / Nuancier Zolpachrom 3 ». Des enduits de fabricant différents peuvent être employés sous réserve de correspondre à la présente palette de référence

COULEURS PRIMAIRES (Parexlanko ou similaire)    		<p>Les couleurs primaires blanc / blanc cassé peuvent être associées à une couleur secondaire, et une couleur tertiaire uniquement afin de marquer des éléments architecturaux</p>	<p>COULEURS DOMINANTES DES FAÇADES (Variation possible en gardant les nuances préconisées)</p>
<p>COULEURS SECONDAIRES (Parexlanko ou similaire) – UNIQUEMENT AVEC TEINTES BLANC / BLANC CASSE</p>			
<p>Teintes gris moyen à foncé</p>   		<p>Les couleurs secondaires devront être minoritaires Le changement de couleur devra obligatoirement correspondre à une logique de décrochés de volumes</p>	<p>COULEURS COMPLEMENTAIRES DES FAÇADES ELEMENTS ARCHITECTURAUX A MARQUER (Variation possible en gardant les nuances préconisées)</p>
<p>COULEURS TERTIAIRES (Tolpan ou similaire) – UNIQUEMENT AVEC TEINTES BLANC / BLANC CASSE</p>   			
<p>COULEURS PRIMAIRES (Parexlanko ou similaire)</p>      		<p>Couleurs uniques ne pouvant pas être associées à des couleurs secondaires et tertiaires</p>	<p>COULEURS DOMINANTES DES FAÇADES (Variation possible en gardant les nuances préconisées)</p>

2.9.4. 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 carrées ou rondes sont interdites.

L'emploi de pavés de verre est interdit sur les façades donnant sur des espaces publics.

2.9.5. Fermetures et autres menuiseries

Les ouvrages de menuiserie extérieure, notamment les portes, volets, pergolas, seront traités avec une seule couleur par bâtiment, y compris les portes de garages. Leur aspect sera épuré et moderne. Un effet de décor inutile est à éviter.

Matériaux autorisés :

- Bois naturel traité ou composite, à lattes horizontales jointives, persiennées ou ajourées.
- Métal ou aluminium laqué.
- PVC

Les volets pourront être de différents types :

- Roulants avec coffre intégré.
- Coulissants.
- Ouvrant à lame horizontale sans écharpe.

Les teintes des menuiseries admises sont :

- Gris.
- Blanc.
- Noir.
- Bois naturel.

Les portes d'entrées et de garage devront avoir un aspect épuré et moderne. Des percements vitrés pourront y être intégrés sous réserve d'avoir une forme géométrique simple et sans décors inutile.

Dans le cas de grille de défense, elles seront constituées d'un cadre en métal avec un remplissage à barreaudage horizontal de teinte foncée mate ou satinée. Les torsades ou autres décors inutiles sont interdits.

2.9.6. Caissons de volets roulants

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

Cf. planche graphique « Les fermetures – Les volets coulissants » page suivante.

LES FERMETURES – LES VOIETS



Volets roulants à caisson intégré



Volets coulissants



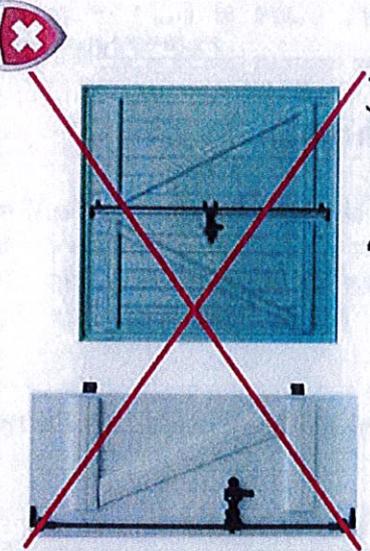
Volet roulant à caisson intégré



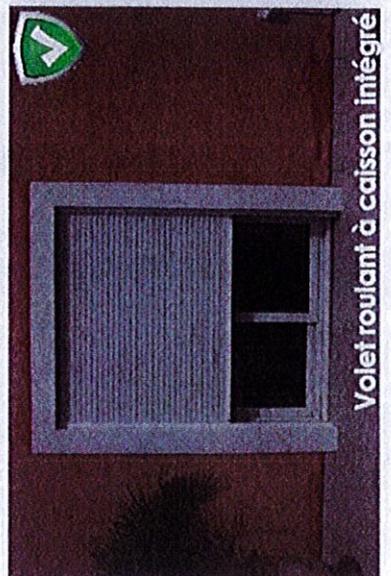
Volets ouvrants à la française



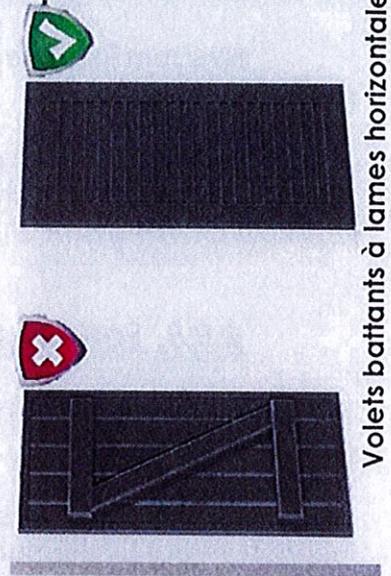
Volet roulant à caisson apparent



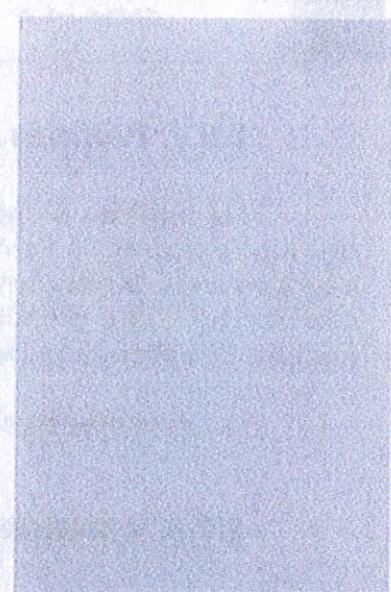
Barres en écharpe



Volet roulant à caisson intégré



Volets battants à lames horizontales



2.9.7. Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur devront être totalement encastrées dans le volume bâti, donc ne pas être apposées en saillie sur les façades et être protégées, si nécessaire, par un claustra en bois persienne ou par une grille en tôle perforée de même couleur que la façade ou que les menuiseries. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Les goulottes électriques en façade sont strictement interdites.

2.9.8. Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles doivent par leur forme, leur coloris et leur caractère, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

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, 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.

2.9.9. Souches de cheminées et barbecues

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 devront être incorporés au bâtiment principal ou aux constructions annexes. Tout barbecue construit isolément est interdit. Les sorties de fumée se feront en toiture.

2.9.10. Constructions annexes

Une seule annexe est autorisée par parcelle. Toute construction annexe devra être exécutée en respectant l'ensemble des prescriptions énoncées dans le présent règlement.

2.9.11. Energie renouvelable

Le recours aux énergies renouvelables est fortement encouragé.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade, soit en toiture, une adaptation des paragraphes ci-dessus sera admise pour permettre le bon fonctionnement du système choisi.

Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés au permis de construire.

2.9.12. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 2.9 pourront faire l'objet d'adaptations.

2.10. CLOTURES

Conformément aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations, les clôtures devront respecter une perméabilité d'au moins 80%.

2.10.1. Clôtures sur emprises publiques

Les clôtures sur la rue Salvador Dali :

Les clôtures sur la rue Salvador Dali seront réalisées par l'aménageur et seront constituées de panneaux rigides (treillis soudés simple fil type Normaclo fil 555 ou similaire dans une autre marque), couleur gris RAL 7016 ou similaire. Elles seront implantées en recul de 1,00 mètre sur la parcelle et doublées d'une haie réalisée par l'aménageur. Le recul de 1,00 mètre est défini sur chaque fiche de lot.

La hauteur des clôtures sera obligatoirement de 1,60 mètre.

Les murs bahuts ainsi que les sous-bassement en béton sont interdits.

La végétation sera choisie parmi les essences locales nécessitant peu d'entretien et d'arrosage.

Les clôtures sur les autres axes de desserte :

La hauteur des clôtures sera obligatoirement de 1,60 mètre.

Les clôtures sur les autres axes de desserte seront réalisées par les constructeurs et seront constituées de panneaux rigides (treillis soudés simple fil type Normaclo fil 555 ou similaire dans

une autre marque), couleur gris RAL 7016 ou similaire. Elles devront obligatoirement être doublées d'une haie plantée.

La hauteur des clôtures en panneaux rigides sera obligatoirement de 1,60 mètre.

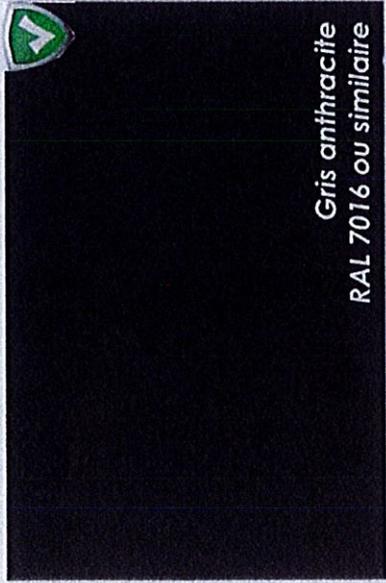
Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées que côté axe de desserte, en accompagnement de la place non close, pour intégrer les murets techniques sur une longueur maximum de 1,00 mètre de chaque côté du coffret, ainsi que pour intégrer la boîte aux lettres. Ils auront une hauteur de 1,60 mètre maximum. Ils devront obligatoirement être enduits de la couleur principale de la façade.

Les murs bahuts ainsi que les sous-bassement en béton sont interdits.

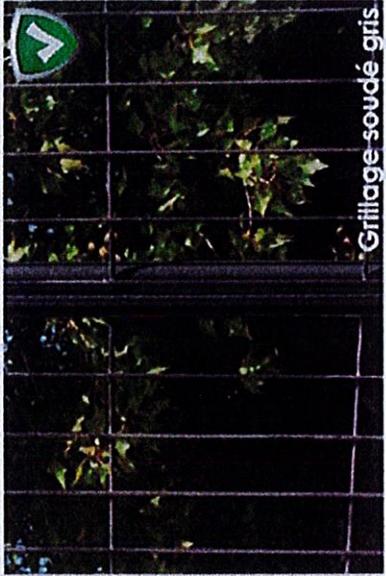
Les clôtures sur les autres axes de desserte devront obligatoirement être doublées d'une haie située sur la parcelle, celle-ci est à la charge des futurs acquéreurs.

Cf. planches graphiques « Les clôtures sur espace public » page suivante.

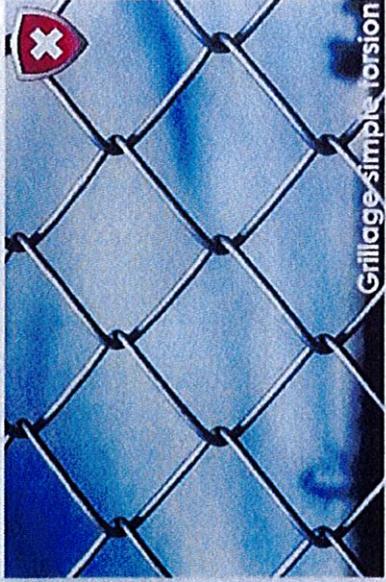
LES CLÔTURES SUR ESPACE PUBLIC / RUE SALVADOR DALI



Gris anthracite
RAL 7016 ou similaire



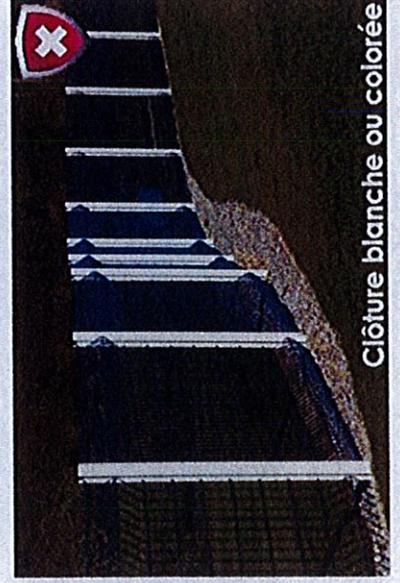
Grillage soudé gris



Grillage simple torsion



Grillage soudé gris



Clôture blanche ou colorée

Domaine privé

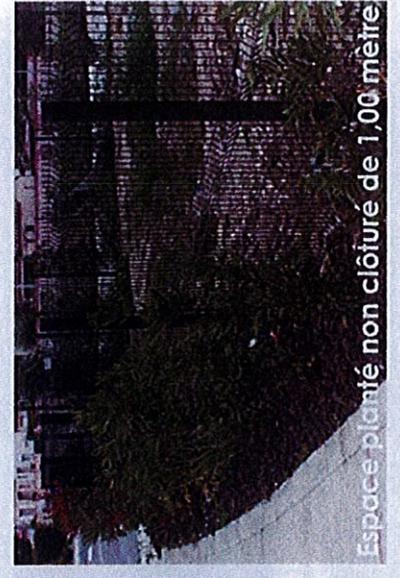
Clôture reculée
d'1 mètre

**Hauteur unique
1.60 m**

**Domaine
public**

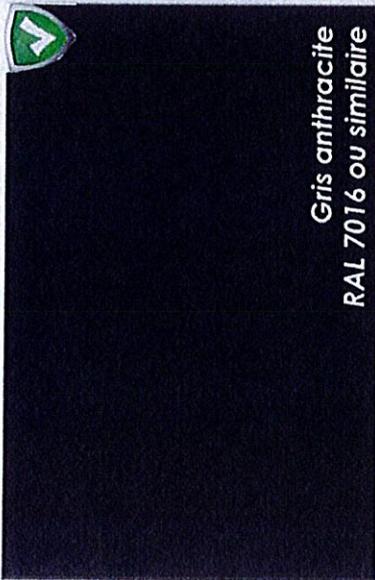
**Espace
planté
non clôturé**

1



Espace planté non clôturé de 1,00 mètre

LES CLÔTURES SUR ESPACE PUBLIC



Gris anthracite
RAL 7016 ou similaire



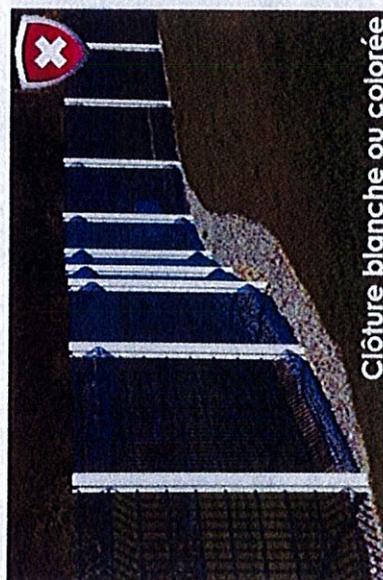
Grillage soudé gris



Grillage simple torsion



Grillage soudé gris

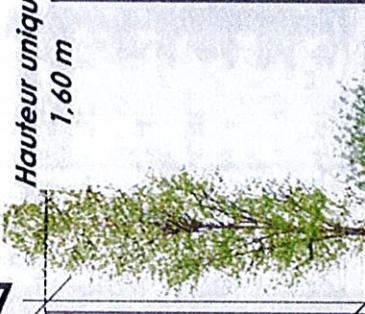


Clôture blanche ou colorée

**Limite de propriété
clôturée sur rue**

Domaine privé

Hauteur unique
1,60 m



Domaine public

**Plantations obligatoires
le long des clôtures**



**Plantations obligatoires
le long des clôtures**

2.10.2. Clôtures sur limites séparatives

Elles seront réalisées par les constructeurs et seront constituées de panneaux rigides (treillis soudés simple fil type Normaclo fil 555 ou similaire dans une autre marque), couleur gris RAL 7016 ou similaire. Elles devront obligatoirement être doublées d'une haie plantée.

La hauteur des clôtures sera obligatoirement de 1,80 mètre.

Les murs bahuts ainsi que les sous-bassements en béton sont interdits.

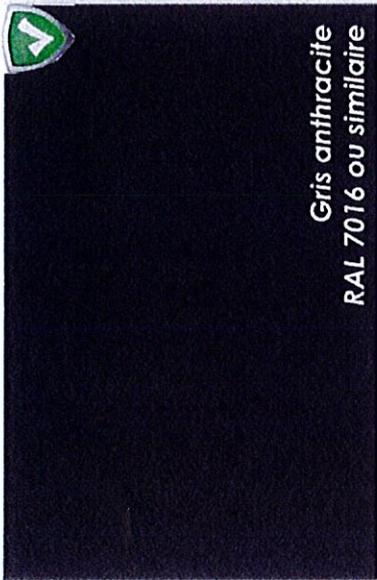
Les clôtures sur limite séparative devront obligatoirement être doublées d'une haie située sur la parcelle, celle-ci est à la charge des futurs acquéreurs.

La végétation sera choisie parmi les essences locales nécessitant peu d'entretien et d'arrosage.

Lorsque les places de stationnement de deux parcelles, ouvertes sur la voie de desserte routière à usage du public permettant l'accès aux lots, se jouxtent en limite séparative, il est formellement interdit d'édifier une clôture entre ces places de stationnement sur ladite limite.

Cf. planche graphique « Les clôtures entre parcelles » page suivante.

LES CLÔTURES ENTRE PARCELLES



Gris anthracite
RAL 7016 ou similaire



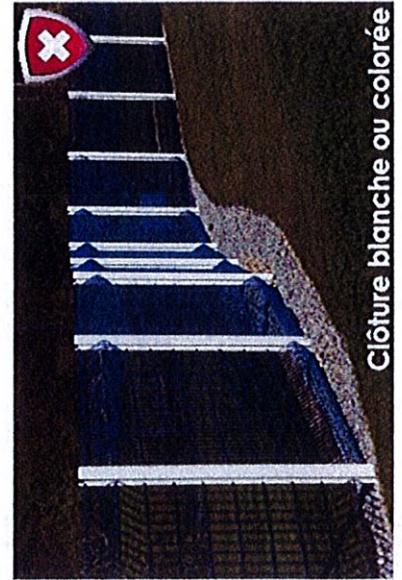
Grillage soudé gris



Grillage simple torsion

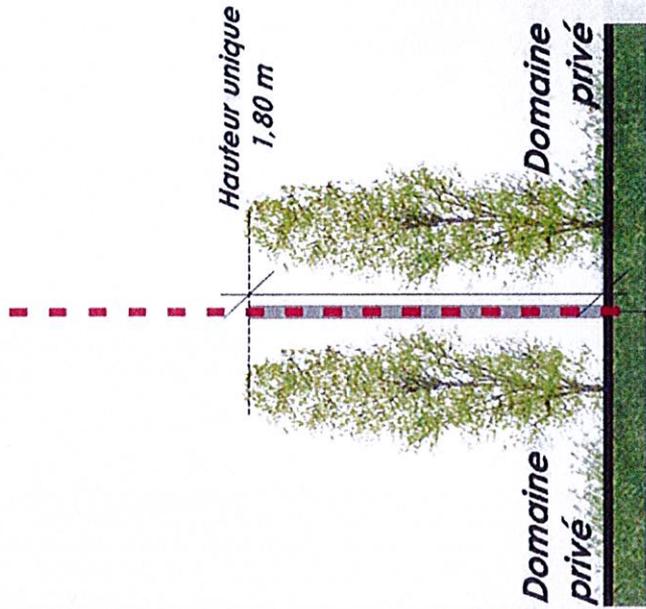


Grillage soudé gris



Clôture blanche ou colorée

**Limite de propriété
entre les parcelles**

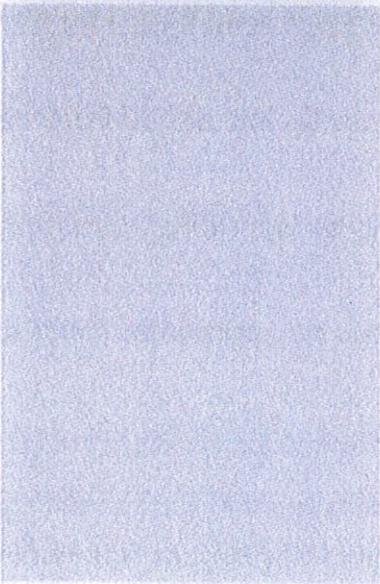


**Plantations obligatoires
le long des clôtures entre
les parcelles**

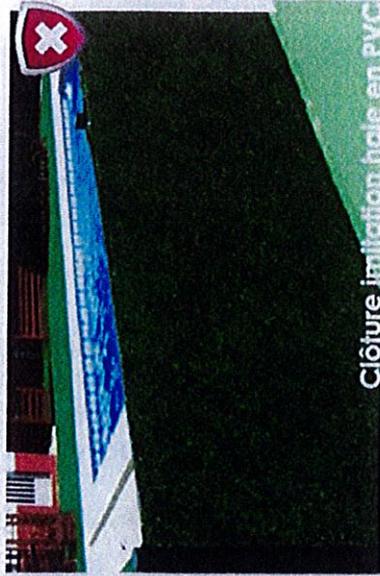


Plantations obligatoires le long des
clôtures entre les parcelles

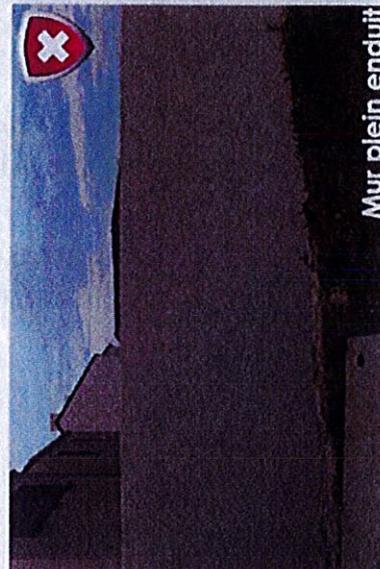
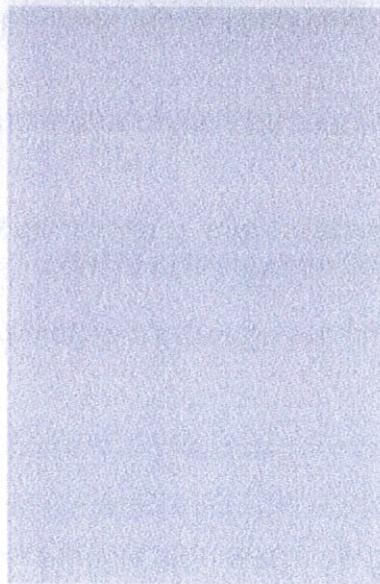
LES CLÔTURES – LES GRILLAGES



Clôture en canisse PVC



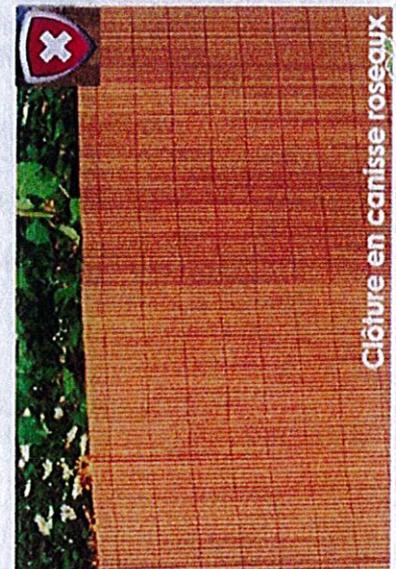
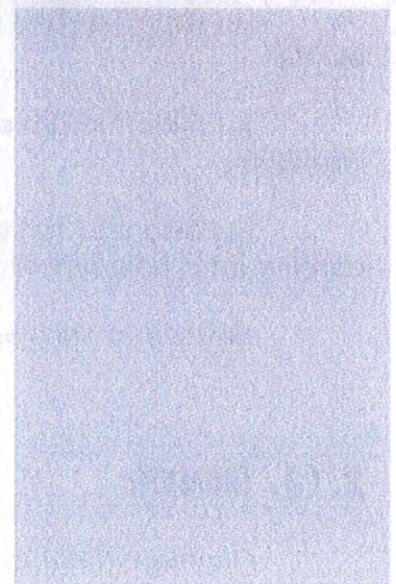
Clôture imitation dalle en PVC



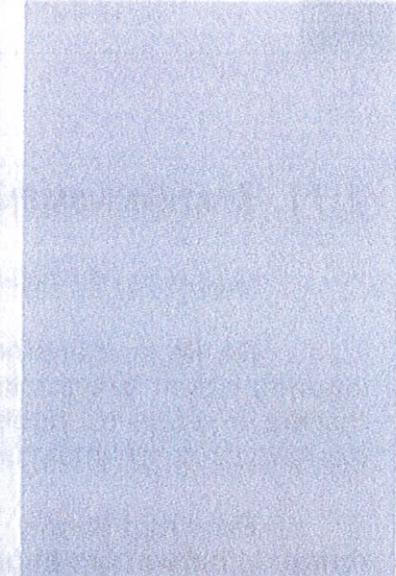
Mur plein enduit



Clôture en panneaux rigides bois



Clôture en canisse roseaux



2.11. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement imposées par logement doivent être assurées sur le lot.

De façon générale il doit être aménagé au minimum 2 places de stationnement par logement dont obligatoirement 2 places de stationnement ouvertes sur la voie de desserte routière à usage du public permettant l'accès au lot. Cet espace de stationnement non clos devra avoir au minimum une largeur de 5,50 mètres (2 places) sur 5,00 mètres de long.

Dans tous les cas, les places de stationnement ouvertes sur la voie de desserte routière à usage du public permettant l'accès au lot seront réalisées en béton balayé.

Lorsque les places de stationnement de deux parcelles, ouvertes sur la voie de desserte routière à usage du public permettant l'accès aux lots, se joutent en limite séparative, il est formellement interdit d'édifier une clôture entre ces places de stationnement sur ladite limite.

Une exception est faite pour les lot 7 et 8 ayant un accès contraint. 2 places de stationnement devront être réalisées sur le lot. Les places pourront être réalisées dans le volume bâti ou à l'extérieur dans le lot.

Dans le cas de la réalisation de logements locatifs sociaux sur le lot 10, il pourra être réalisé une place de stationnement par logement locatif social en application de l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.

La localisation des places de stationnement devra se conformer aux indications du plan de composition (PA4) puis du plan de vente.

2.12. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction seront aménagés en jardin d'agrément ou espace vert planté.

Au moins un arbre de haute tige devra être planté dans les lots destinés aux logements individuels.

Les essences seront précisées dans le dossier de permis de construire, notamment celles constituant la haie arbustive accompagnant la clôture.

Elles seront choisies parmi des essences méditerranéennes peu consommatrices en eau.

2.13. DENSITE

Conformément au COS de 0,35 issu du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations une surface de plancher maximale a été déterminée. Cette surface de plancher maximale est de 2 138 m².

Elle sera gérée par le lotisseur sous son entière responsabilité. Une attestation concernant la surface de plancher sera fournie par le lotisseur et devra être jointe à chaque permis de construire.

3. MODIFICATIONS

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 le Code de l'urbanisme.

3.2. REUNION DE LOTS

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main n'entraîne aucune conséquence quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement sous réserve qu'aucune disposition du cahier des charges ne s'y oppose.

En conséquence, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectué sur des lots contigus initialement distincts.

Le retrait entre les constructions voisines prévu au plan de masse ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

3.3. SUBDIVISION DE LOTS

Toute subdivision de lot sera interdite après vente des lots initiaux.

3.4. JONCTION DE LOTS (ALLOTISSEMENT)

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique pourra être envisagé sans modification de l'autorisation de lotissement.

