

|     |         |                           |      |      |       |
|-----|---------|---------------------------|------|------|-------|
| E   |         |                           |      |      |       |
| D   |         |                           |      |      |       |
| C   |         |                           |      |      |       |
| B   | 12/2021 | 1ere émission             |      | CP   |       |
| A   | 09/2021 | 1ere émission             |      | CP   |       |
| IND | DATE    | NATURE DE LA MODIFICATION | DESS | VISA | CONTR |

# PERMIS D'AMENAGER "ROC DE MAJORQUE" COMMUNE DE LLUPIA (66)

## MAITRES D'OUVRAGE

### SAS LLUPIA AMENAGEMENT

1066 Avenue Eole - 66 000 Perpignan  
tel : 04 68 50 09 00 - Mail : angelotti.perpignan@angelotti .fr



## MAITRE D'OEUVRE

### AGENCE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

### ARCHI CONCEPT

2 boulevard des Pyrénées - 66 000 Perpignan  
tel : 04 68 34 59 42 - Mail : contact@agence-archiconcept .fr



## BUREAU D'ETUDES VRD

### RTI

2 Boulevard Henri Poincaré - 66 100 Perpignan  
tel : 04 68 66 57 72 - Mail : rti.adam@orange .fr



## BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

### CIEEMA

5 traverse de Baixas - 66 600 Cases-de-Pène  
tel : 06 07 50 17 82 - Mail : cieema66@gmail .com



## BUREAU D'ETUDES EN ENVIRONNEMENT

### CRB ENVIRONNEMENT

5 allée des Villas Amiel - 66 000 Perpignan  
tel : 04 68 82 62 60



## BUREAU D'ETUDES GEOMETRES EXPERTS

### SCP CRETIN-MAITENAZ MOREAU

102 avenue Alfred Kastler - 66 100 Perpignan  
tel : 04 68 68 28 40 - mail : dmcgeo@orange .fr



# PA10 - REGLEMENT

| EMETTEUR | N° D'AFFAIRE | PHASE D'ETUDE | ECHELLE | FORMAT | NUMERO | INDICE |
|----------|--------------|---------------|---------|--------|--------|--------|
| ARC      | 21958        | PA            | -       | A4     | 10     | B      |

# SOMMAIRE

|  |          |
|--|----------|
| <b>1. DISPOSITIONS GENERALES</b> .....   | <b>4</b> |
| 1.1. OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT.....   | 4        |
| 1.2. SITUATION DU LOTISSEMENT .....  | 4        |
| 1.3. DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN.....  | 5        |
| 1.4. DIVISION EN LOTS.....   | 5        |
| 1.5. ADHESIONS AUX DISPOSITIONS DU REGLEMENT .....   | 6        |
| 1.6. MODIFICATION DES DOCUMENTS .....  | 6        |
| 1.7. REUNION DE LOTS / SUBDIVISION DE LOTS .....   | 7        |
| 1.8. JONCTION DE LOTS (ALLOTISSEMENT) .....  | 7        |
| 1.9. COORDINATION ARCHITECTURALE.....  | 7        |
| <b>2. REGLES D'URBANISME</b> .....   | <b>8</b> |
| 2.1. OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES .....  | 8        |
| 2.2. OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....                                | 8        |
| 2.3. ACCES ET VOIRIES .....  | 8        |
| 2.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT..... | 8        |
| 2.5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....  | 9        |
| 2.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....  | 10       |
| 2.6.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....                           | 10       |
| 2.6.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....                                   | 10       |
| 2.6.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété .....                | 11       |
| 2.7. EMPRISE AU SOL .....  | 11       |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>2.8. SURFACE IMPERMEABILISEE.....</b>   | <b>12</b> |
| <b>2.9. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....</b>   | <b>13</b> |
| <b>2.10. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....</b>          | <b>14</b> |
| 2.10.1. Formes et volumes.....   | 14        |
| 2.10.2. Couvertures.....   | 15        |
| 2.10.3. Traitement des façades.....  | 15        |
| 2.10.4. Couleurs des façades.....  | 16        |
| 2.10.5. Ouvertures.....  | 17        |
| 2.10.6. Fermetures et autres menuiseries.....  | 17        |
| 2.10.7. Climatiseurs – Pompes à chaleur.....   | 18        |
| 2.10.8. Antennes et paraboles.....   | 18        |
| 2.10.9. Souches de cheminées et barbecues.....   | 18        |
| 2.10.10. Constructions annexes.....  | 19        |
| 2.10.11. Energie renouvelable.....   | 19        |
| 2.10.12. Adaptations.....  | 20        |
| <b>2.11. CLOTURES.....</b>   | <b>20</b> |
| 2.11.1. Clôtures sur emprises publiques.....   | 20        |
| 2.11.2. Clôtures sur limites séparatives.....  | 21        |
| <b>2.12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT.....</b> | <b>22</b> |
| <b>2.13. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.....</b>   | <b>23</b> |
| <b>2.14. SURFACE DE PLANCHER.....</b>  | <b>24</b> |

# 1. DISPOSITIONS GENERALES

## 1.1. OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général relatives à l'architecture, à l'urbanisme et à l'environnement des constructions à édifier sur ce lotissement.

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 annexé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation doit être obtenu préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

## 1.2. SITUATION DU LOTISSEMENT

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

Référence(s) cadastrale(s) :  
 Section AD, parcelles numéros 3, 4, 5, 10 et 12.

La superficie opérationnelle est de 52 369 m<sup>2</sup>.

|                | Section et n° de parcelle | Surface totale en m <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------------|----------------------------------|
| Unité foncière | AD 3,4,5,10,12            | 52 369                           |
| Terrain loti   | AD 3,4,5,10,12            | 52 369                           |

### 1.3. DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain se trouve en zone 4AUa sur le plan de zonage issu de la Modification 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Llupia, approuvé en juin 2016. L'ensemble des règles édictées dans le PLU de la commune de Llupia s'appliquent sur ce lotissement.

La zone 4AU est une zone naturelle d'extension urbaine, destinée à accueillir de l'habitat et des activités de commerces et services dans un objectif de diversité des fonctions, après réalisation des équipements correspondants. Cette zone d'urbanisation future devra suivre une logique de développement favorisant les pratiques urbaines de proximité et de mixité de l'habitat, et assurant la création de liens de sociabilité. Cette zone comprend 2 secteurs : un secteur 4AUa ouvert et un secteur 4AUb bloqué. L'urbanisation du secteur 4AUa est soumise au respect d'une orientation d'aménagement permettant de garantir la cohérence d'ensemble du projet et prévoyant les liaisons vers le secteur 4AUb.

### 1.4. DIVISION EN LOTS

Le lotissement prend le nom suivant : « Roc de Majorque ».

Il est composé de 114 lots numérotés de 1 à 114. Les lots 113 et 114 sont destinés à de l'habitat sous forme de collectifs, représentant environ 28 logements. Les autres lots sont destinés à de l'habitat individuel, ce qui représente 112 logements. Les lots 113 et 114 sont destinés à la réalisation de LLS, représentant 20% de réalisation de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération.

La surface du lotissement est répartie de la manière suivante (estimation des surfaces exprimée en m<sup>2</sup>) :

| Nature  | Estimation des surfaces en m <sup>2</sup> |
|---|---|
| Espaces communs (chaussée, trottoirs, cheminements divers, espaces verts,...) | 14 383                                    |
| Terrains cessibles  | 37 986                                    |
| <b>Superficie totale opérationnelle</b>                                       | <b>52 369</b>                             |

Le lotissement est décomposé en trois tranches prévisionnelles de travaux indiquées sur le plan de composition (PA4). Les tranches de travaux pourront être réalisées indépendamment ou concomitamment.

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... Ces servitudes seront reportées aux plans de vente édités après travaux.

Les lots 6 à 8 sont concernés par une servitude d'écoulement des eaux pluviales avec une interdiction de constructions annexes sur 1,00 mètre.

Extrait de la PA4 concernant la servitude des lots 6 à 8



## 1.5. ADHESIONS 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 toute extension possible et utilisation de la voie et des différents réseaux.

## 1.6. 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.

---

## **1.7. REUNION DE LOTS / SUBDIVISION 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 effectuée sur des lots contigus initialement distincts.

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

Toute subdivision de lots sera interdite après vente aux acquéreurs.

---

## **1.8. 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.

---

## **1.9. 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  
 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**

Dans l'intérêt d'une harmonie architecturale et dans le but d'assurer un cadre de vie aussi satisfaisant pour tous les acquéreurs, les dispositions du présent règlement devront être appliquées par l'ensemble des propriétaires au même titre que les dispositions générales du règlement du PLU de la commune de Llupia approuvé en juin 2016.

Il sera fait application des règles du PLU complétées et précisées par les articles suivants :

### **2.1. OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les dispositions de la zone 4AUa du PLU s'appliquent.

### **2.2. OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les dispositions de la zone 4AUa du PLU s'appliquent.

### **2.3. ACCES ET VOIRIES**

Les dispositions de la zone 4AUa du PLU s'appliquent.

### **2.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

Toute construction sera obligatoirement raccordée aux branchements d'eau potable, d'électricité et de télécommunications qui seront mis en place sur le lot.

- Eau potable / Eaux usées

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux (cf. PA8).

Le raccordement des eaux usées génèrera le règlement de la taxe pour branchement sur le réseau.



Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidanges) dans le réseau des eaux usées est strictement interdit.

- Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs. Le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.

En cas de mouvement de sol, toute disposition utile doit être prise pour éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

L'évacuation des eaux pluviales des parties arrières des terrains ou des lots nouveaux doit être assurée vers la chaussée ; le niveau des planchers doit être défini en conséquence ; une adaptation peut être admise en cas de dénivellation trop importante.

Le surplus des eaux pluviales sera alors dirigé vers le réseau construit à cet effet.

Les réseaux seront enterrés ou dissimulés en façade.

Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement eaux usées est interdit (réseaux séparatifs).

Les lots 6 à 8 sont concernés par une servitude d'écoulement des eaux pluviales avec une interdiction de constructions annexes sur 1,00 mètre.

---

## **2.5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Les caractéristiques des lots devront se conformer aux indications du plan de masse (PA4) également indiquées au plan de vente édité après travaux.

La forme et la surface des lots ne seront définitives qu'après délimitation et bornage. L'acquéreur prend le lot dans l'état où il se trouve le jour de la vente sans pouvoir prétendre à une diminution de prix ou d'indemnités en raison du dit état.

---

## **2.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

### **2.6.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies et 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 au plan de vente édité après travaux.

Extrait du PLU :

*Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer selon le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U), à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.*

*Toutefois, des conditions différentes peuvent être observées dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis valant division ou de constructions relevant des équipements publics, de service public ou d'intérêt collectif. Ces conditions sont une implantation possible de 0 à 5 m.*

*Les piscines doivent se trouver à une distance ne pouvant être inférieure à 2 mètres de la limite du domaine public.*

L'alignement à 5,00 mètres de la voie publique desservant les lots est obligatoire pour les lots indiqués sur le plan de composition (PA4). Au moins 50 % de la largeur de façade devra être positionnée sur cet alignement.

Pour les lots situés en périphérie Sud et Sud-Ouest de l'opération, une bande de végétation en limite séparative arrière est à préserver, comme indiqué sur le plan de composition (PA4) puis au plan de vente. Aucune construction annexe, y compris les piscines ne pourra être implantée dans cette bande. Le talus et les arbres présents sur celui-ci devront être obligatoirement conservés.

Pour les lots 113 et 114 destinés à de l'habitat sous forme de collectifs, un local pour les conteneurs sera aménagé permettant un accès direct depuis la voie pour en assurer la collecte. Ce local est accompagné d'une aire de présentation. Ce local pourra être réalisé en limite sur emprise publique.

### **2.6.2. L'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 au plan de vente édité après travaux.

Extrait du PLU :

*Si elle ne jouxte pas la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à 4 mètres.*

*En limite séparative arrière ce minimum est de 4 mètres.*

*De même, en limite de zone, un prospect minimum de 4 mètres est obligatoire.*

*Dans le cas où une même emprise constructible concerne deux terrains, le bâtiment doit être accolé à la limite séparative ou respecter un recul de 4 mètres.*

*Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.*

*Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.*

*Les constructions annexes de 2,50 m de hauteur maximum peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que la longueur sur la limite n'excède pas 5 mètres et sous réserve de ne pas servir à l'habitation.*

*Toutefois, des conditions différentes peuvent être observées dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis valant division ou de constructions relevant des équipements publics, de service public ou d'intérêt collectif. Ces conditions sont une implantation possible de 0 à 4 m.*

*Les piscines doivent se trouver à une distance ne pouvant être inférieure à 2 mètres des limites séparatives.*

*Il est prévu sur certains lots une zone d'implantation complémentaire destinée au garage. Ce garage ne devra pas servir à l'habitation et devra être réalisé en rez-de-chaussée.*

*Pour les lots situés en périphérie Sud et Sud-Ouest de l'opération, une bande de végétation en limite séparative arrière est à préserver, comme indiqué sur le plan de composition (PA4) puis au plan de vente. Aucune construction annexe, y compris les piscines ne pourra être implantée dans cette bande. Le talus et les arbres présents sur celui-ci devront être obligatoirement conservés.*

### **2.6.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

---

Sans objet.

---

## **2.7. EMPRISE AU SOL**

---

Les dispositions de la zone 4AUa du PLU s'appliquent.

## 2.8. SURFACE IMPERMEABILISEE

Les surfaces imperméabilisées ont été projetées pour dimensionner les bassins de rétention.

La surface imperméabilisée maximale par lot sera déterminée à la vente de chaque lot par la fourniture d'un certificat délivré aux acquéreurs par l'aménageur sur la base de la répartition prévisionnelle ci-après. Cette répartition prévisionnelle pourra donc faire l'objet d'adaptations dans la mesure où la surface imperméabilisée maximale par bassin est respectée.

L'intégralité des stationnements sera réalisée en revêtement perméable.

### **Pour le bassin versant Sud :**

Le bassin versant Sud a été dimensionné pour accueillir une **surface imperméabilisée maximale de 20 883 m<sup>2</sup>** répartis de la manière suivante :

- 14 433 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée maximale pour les lots privatifs (macro-lot + lots en maison individuelle).
- 6 450 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée pour les voiries, trottoirs...

Le bassin Sud comporte 101 lots pour une surface imperméabilisée maximale autorisée de 14 433 m<sup>2</sup>. Les lots concernés par ce bassin versant sont numérotés 13 à 113.

Elle pourra donc faire l'objet d'adaptation dans la mesure où cette surface globale est respectée.

La répartition prévisionnelle des surfaces imperméabilisée est la suivante :

| DESTINATION  | SURFACE MAXIMALE INDICATIVE PAR LOT | NOMBRE DE LOTS | TOTAL                      |
|--|-------------------------------------|----------------|----------------------------|
| Macro-Lots 113   | 1018 m <sup>2</sup>                 | 1              | 1018 m <sup>2</sup>        |
| Lots maison individuelle 4 faces                                       | 165 m <sup>2</sup>                  | 23             | 3795m <sup>2</sup>         |
| Lots maison individuelle 3 faces                                       | 135 m <sup>2</sup>                  | 52             | 7020 m <sup>2</sup>        |
| Lots maison individuelle 2 faces façade sur rue de 10 mètres           | 125 m <sup>2</sup>                  | 10             | 1250 m <sup>2</sup>        |
| Lots maison individuelle 2 faces façade sur rue inférieure à 10 mètres | 90 m <sup>2</sup>                   | 15             | 1350 m <sup>2</sup>        |
|  | <b>Total</b>                        | 101            | <b>14433 m<sup>2</sup></b> |

Dans le cas où l'acquéreur du lot dépasserait la surface imperméabilisée maximale autorisée sur le lot dans le cadre du certificat délivré par le lotisseur, l'acquéreur devra mettre en œuvre à sa charge de la rétention d'eaux pluviales sur son lot à raison de 1 m<sup>3</sup> tous les 10 m<sup>2</sup> supplémentaires imperméabilisés. Dans ce cas, il devra porter au permis de construire le système de rétention retenu et fourni un justificatif à la commune de réalisation dudit système.

### Pour le bassin versant Nord :

Le bassin versant Nord a été dimensionné pour accueillir **une surface imperméabilisée maximale de 5 600 m<sup>2</sup>** répartis de la manière suivante :

- 3 000 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée maximale pour les lots privatifs (macro-lot + lots en maison individuelle)
- 2 600 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée pour les voiries, trottoirs...

Le bassin Nord comporte 13 lots pour une surface imperméabilisée maximale autorisée de 3 000 m<sup>2</sup>. Les lots concernés par ce bassin versant sont numérotés 1 à 12 et le lot 114.

Elle pourra donc faire l'objet d'adaptation dans la mesure où cette surface globale est respectée.

La répartition prévisionnelle des surfaces imperméabilisée est la suivante :

| DESTINATION  | SURFACE MAXIMALE INDICATIVE PAR LOT | NOMBRE DE LOTS | TOTAL                     |
|--|-------------------------------------|----------------|---------------------------|
| Macro-Lots 114   | 1420 m <sup>2</sup>                 | 1              | 1420m <sup>2</sup>        |
| Lots maison individuelle 3 faces                             | 135 m <sup>2</sup>                  | 8              | 1080 m <sup>2</sup>       |
| Lots maison individuelle 2 faces façade sur rue de 10 mètres | 125 m <sup>2</sup>                  | 4              | 500 m <sup>2</sup>        |
|  | <b>Total</b>                        | 13             | <b>3000 m<sup>2</sup></b> |

Dans le cas où l'acquéreur du lot dépasserait la surface imperméabilisée maximale autorisée sur le lot dans le cadre du certificat délivré par le lotisseur, l'acquéreur devra mettre en œuvre à sa charge de la rétention d'eaux pluviales sur son lot à raison de 1 m<sup>3</sup> tous les 10 m<sup>2</sup> supplémentaires imperméabilisés. Dans ce cas, il devra porter au permis de construire le système de rétention retenu et fourni un justificatif à la commune de réalisation dudit système.

## **2.9. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Extrait du PLU :

### 1. Définition de la hauteur

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au du bâtiment (hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

*Le terrain naturel au sol naturel doit être regardé comme celui existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.*

*Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété (terrain en pente), la mesure de la hauteur au faitage sera prise à partir du terrain naturel le plus bas.*

## 2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder R+1+combles pour le secteur 4AUa.

Les logements sous forme individuelle et sous forme collective ne doivent pas dépasser 8 mètres de hauteur hors tout (R+1 maximum).

Les constructions annexes à l'habitation ne doivent pas dépasser 2,50 mètres de hauteurs hors tout.

---

## **2.10. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **2.10.1. Formes et volumes**

---

L'architecture des constructions devra être établie à partir de volumes simples, épurés et contemporains.

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes, doit :

- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives remarquables.

La volumétrie sera soit unitaire, avec une ou des extrusions, soit le résultat de l'assemblage de volumes articulés en juxtaposition ou emboîtements.

#### Extrait du PLU :

*Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.), paraboles et antennes, à l'exception des panneaux solaires, devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.*

*Les constructions devront être en accord avec les fonctionnalités d'occupation et devront encourager les constructions d'architecture contemporaine tant formellement que dans le choix des matériaux.*

#### Extrait du PLU :

*Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués du même matériau.*

## **2.10.2. Couvertures**

---

Les toitures pourront être réalisées :

- En tuiles canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles en 30 et 33 %. Elles seront généralement à deux pentes sensiblement égales avec un faîtage parallèle aux voies publiques.
- En terrasses. Les revêtements proposés des toitures terrasses seront de teinte rouge ou grise. La teinte verte ou l'aluminium sont proscrits. Elles pourront également être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

Les acrotères seront réalisés avec soin pour éviter les coulures et salissures.

Le faîtage principal devant être parallèle à la voirie. Les murs pignons en façade sur voirie sont interdits.

Les débords de toiture sont préconisés et devront faire 0,30 mètre minimum. Ils pourront être réalisés au-delà de la zone d'emprise constructible sans pour autant la dépasser de plus de 0,60m.

Les eaux de toitures doivent être collectées dans des gouttières ou des chéneaux.

Les corniches maçonnées, les génoises et les épis de faîtage sont interdits.

## **2.10.3. Traitement des façades**

---

Extrait du PLU :

*Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.*

Extrait du PLU :

*L'aspect extérieur des constructions doit être soigné, ainsi que le traitement paysager des espaces extérieurs, parking compris (une attention toute particulière sera portée aux façades situées au voisinage des emprises publiques). Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec soin (façades, annexes, pignons).*

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

Les façades pourront être revêtues des éléments ci-dessous :

- Enduit. La finition grattée fin est obligatoire. Les enduits écrasés ou bruts de projection sont proscrits. Le béton brut en façade est autorisé.
- D'autres types de parements (bois, métal...) ou de bétons sont autorisés, dans la limite de 30% maximum de la surface totale des façades (hors façade mitoyenne) et de deux matériaux différents :
  - Béton brut ou enduit, béton matricé.
  - Bois naturel de teinte claire (l'utilisation de bois composite est autorisée).

- La pierre naturelle ou parement, avec rendu qualitatif inscrit dans une architecture contemporaine. Leur teinte devra rester dans les tons de gris.
- Habillage métal ou aluminium laqué de qualité avec une tenue garantie dans le temps.

Extrait du PLU :

*Les matériaux utilisés devront être en accord avec les notions de développement durable et de non contamination environnementale. La qualité desdits matériaux sera prise en compte afin de ne pas créer de déchets non renouvelables.*

Les faux matériaux tels que les faux marbres, faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, sont interdits. Ils 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 les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les arcades et autres structures cintrées rapportées sont proscrites. Les marquises sont proscrites au profit de casquettes bétons. Les porches d'entrée seront à intégrer dans la volumétrie générale de la construction.

## **2.10.4. Couleurs des façades**

Extrait du PLU :

*Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.*

Les teintes des murs de façades devront être choisies dans le respect du nuancier joint et devront être indiquées au permis de construire. Il devra être choisi une teinte principale. La teinte secondaire est facultative et devra être minoritaire.

Le nombre de couleur est limité à deux par construction.

Choix d'une teinte principale parmi les teintes ci-dessous :





Choix d'une teinte secondaire à utiliser sur des volumes de la construction correspondant à une logique de décrochés ou à la valorisation d'un élément architectural :



Les teintes de référence sont établies en prenant pour référence celles du fabricant Parexlanko (teintes similaires chez d'autres fabricants). Les teintes proposées ci-dessus peuvent différer en fonction des imprimantes utilisées pour les éditer (se référer impérativement au nuancier du fabricant). Le nuancier sera consultable en mairie.

Le changement de couleur et de matériaux devra obligatoirement correspondre à une logique architecturale de décrochés de volumes.

Il est rappelé que les teintes des façades sont à définir dans le cadre de la demande de permis de construire et soumises à l'avis de l'architecte coordinateur. Le choix d'une couleur supplémentaire destinée à souligner un élément architectural de la construction pourra être proposé et sera soumis à la validation de l'architecte coordinateur permettant d'assurer une cohérence architecturale globale du lotissement.

### **2.10.5. Ouvertures**

---

Les ouvertures seront de formes géométriques rectangulaires.

Les fenêtres de toit (type Velux) sont autorisées.

Les orientations et les dimensions des ouvertures favorisant la réduction de consommation d'énergie sont à privilégier.

### **2.10.6. 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, persiennes ou ajourées.
- Métal ou aluminium laqué.
- PVC.

#### **Types de volets autorisés :**

- Roulants avec coffre intégré dissimulé à l'intérieur des bâtiments.
- Coulissants.
- Ouvrant à lame horizontale sans écharpe.

Les teintes de menuiseries seront de préférence noir, gris, blanc ou en bois naturel.

Les barreaudages des garde-corps et grilles de protection pourront être horizontaux ou verticaux. Les torsades sont interdites.

Les garde-corps peuvent être réalisés :

- En maçonnerie pleine.
- En métal.
- En verre.

Les portes d'entrées et de garage devront avoir un aspect épuré et moderne.

Les portails et portillons devront être réalisés avec le même soin que les autres éléments architecturaux et figurés au permis de construire.

Les portes de garage basculantes sont interdites.

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.

Le permis de construire indiquera clairement sur les façades et les coupes ces éléments.

### **2.10.7. Climatiseurs – Pompes à chaleur**

Ils devront être totalement encastrés dans le volume bâti, donc ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade ou que les menuiseries.

Les goulottes électriques en façade sont strictement interdites.

### **2.10.8. 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.

### **2.10.9. Souches de cheminées et barbecues**

Extrait du PLU :

*Les structures de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral et devront figurer au permis de construire.*

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 chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

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.

### **2.10.10. Constructions annexes**

---

Extrait du PLU :

*Les constructions annexes de 2,50 m de hauteur maximum peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que la longueur sur la limite n'excède pas 5 mètres et sous réserve de ne pas servir à l'habitation.*

Toute construction annexe devra être exécutée en respectant l'ensemble des prescriptions énoncées dans le présent règlement :

- Aucune annexe et/ou construction démontable (bois ou métallique ou autres) ne peut être installées ou édifiée en alignement sur les voies publiques.
- Ne pas dépasser 2,50 mètres de hauteur.
- Ne pas dépasser 5,00 mètres de longueur en limite séparative.
- Ne pas dépasser 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Ne pas servir d'habitation.
- Présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

Les abris métalliques sont interdits.

Les barbecues et les abris des systèmes techniques accessoires aux piscines devront être intégrées au bâti principal ou aux constructions annexes, ou adossées à lui.

### **2.10.11. Energie renouvelable**

---

Extrait du PLU :

*Energie renouvelable : Les pentes ainsi que la couleur des toitures peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie devront s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.*

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 pourra être admise pour permettre le bon déroulement 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.

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser 9 mètres.

### **2.10.12. Adaptations**

---

Extrait du PLU :

*Les constructions annexes de 2,50 m de hauteur maximum peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que la longueur sur la limite n'excède pas 5 mètres et sous réserve de ne pas servir à l'habitation.*

*Il en est de même en ce qui concerne l'utilisation des matériaux (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable.*

Dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 2.10 pourront faire l'objet d'adaptations.

---

## **2.11. CLOTURES**

---

Extrait du PLU :

*En règle générale, les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être traitées avec autant d'attention que les bâtiments principaux.*

*Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles.*

*Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.*

### **2.11.1. Clôtures sur emprises publiques**

---

Extrait du PLU :

*La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ou des cheminements piétonniers, pourra atteindre 1,60 mètre.*

Les clôtures **sur voies publiques** auront une hauteur unique de **1,60 mètre**. Elles seront composées d'un grillage à maille rigide sur toute sa hauteur (teinte grise – RAL 7016) implanté en recul de 0,80 mètre sur la parcelle et doublé d'une haie. Le recul est représenté au plan de composition et sera repris sur les plans de vente édités après travaux. Il en va de même pour les lots 113 et 114 destinés à de l'habitat sous forme de collectifs.

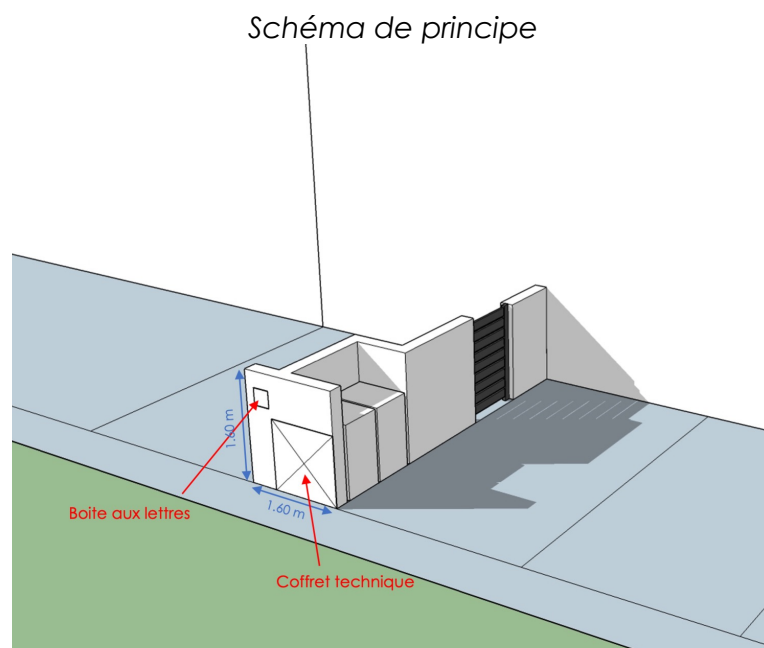
Les clôtures composées d'un grillage à maille rigide qui ne sont pas concernées par le recul de 0,80 mètre devront être doublées d'une haie végétale grimpante ou arbustive composée de

plusieurs essences de préférence d'origine méditerranéenne. Les thuyas et toute espèce de conifères sont interdites.

Le **retour des places de stationnement non closes** ouvertes sur la voie publique sera réalisé en mur plein enduit d'une hauteur de 1,60 mètre de la même teinte que celle de la façade principale.

Ce retour sur voie publique devra comporter une encoche suffisamment dimensionnée pour accueillir deux conteneurs individuels (un conteneur ordures ménagères et un conteneur recyclable). Il appartiendra aux acquéreurs de présenter le ou les conteneurs sur leur(s) place(s) de stationnement les jours de collecte. Pour les lots 42, 43, 46, 97, 99, 101 et 103 en forme de pipe et pour les lots 24, 41 et 70 ayant un accès contraint, la gestion des conteneurs poubelles se fera sur les parcelles et les conteneurs devront être positionnés sur les places de stationnement des dites parcelles les jours de collecte.

Le coffret technique et la boîte aux lettres seront positionnés sur cette partie de mur dans la partie de clôture en mur plein, d'une hauteur de 1,60 mètre et d'une largeur maximale de 1,60 mètre, donnant sur la voie publique. Le mur sera traité en enduit fin, obligatoirement de la même teinte que celle de la façade principale.



Pour les lots 113 et 114 destinés à de l'habitat sous forme de collectifs, un local pour les conteneurs sera aménagé permettant un accès direct depuis la voie pour en assurer la collecte. Ce local est accompagné d'une aire de présentation.

### **2.11.2. Clôtures sur limites séparatives**

**Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur unique de 1,60 mètre, hauteur mesurée à partir du sol pris sur la limite, à l'exception du lot 24 dont la clôture sera préférentiellement positionnée en haut du talus.**

Elles seront constituées d'un grillage à maille rigide sur toute sa hauteur (teinte grise – RAL 7016) d'une hauteur unique de 1,60 mètre.

Elles seront obligatoirement doublées d'une haie végétale grimpante ou arbustive composée de plusieurs essences de préférence d'origine méditerranéenne. Les thuyas et toute espèce de conifères sont interdites.

## **2.12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Leur localisation et leur dimension doivent respecter les indications du plan de composition (PA4) et reprises dans le plan de vente édité après travaux.

### Extrait du PLU :

*Sous réserve de l'application des dispositions d'ordre public du Code de l'Urbanisme, au minimum, il doit être aménagé sur l'unité foncière :*

- *Pour les constructions à usage d'habitation : **deux** places de stationnement ou de garage par logement. Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'**une** aire de stationnement par logement (article L.421-3 alinéa 9 du Code de l'Urbanisme).*
- *Pour les bureaux et les services : il doit être aménagé au moins **une** place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage.*
- *Dans les lotissements et ensembles comportant plus de dix logements, il doit en outre être créé une place supplémentaire par tranche de cinq logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.*
- *Pour toute construction d'immeuble à usage d'habitat collectif, le constructeur est invité à réaliser, en faveur des mobilités alternatives, des aires de stationnement pour les cycles et motos. Ces emplacements devront être couverts, fermés, en rapport avec le nombre d'entrées des immeubles (un local par entrée), et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité (arceaux scellés).*
- *Pour les constructions non visées ci-dessus, qu'il s'agisse d'établissements et équipements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux-roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.*
- *[...]*
- *Le revêtement des emplacements de stationnement devra être perméable.*

Le principe général est de 2 places non closes ouvertes sur la voie publique pour les lots individuels, en plus d'une place de stationnement dans le volume bâti. Celles-ci devront mesurer 5,00 mètres de profondeur pour 5,50 mètres de largeur (places jumelées). Pour les lots 77 et 79, il est réalisé 1 place non close ouverte sur la voie publique, devant mesurer 5,00 mètres de profondeur pour 3,30 mètres de largeur. Pour les lots 42, 43, 46, 97, 99, 101 et 103, il est réalisé 1 place non close ouverte sur la voie publique, devant mesurer 5,00 mètres de profondeur pour 4,00 mètres de large.

Une exception est faite pour les lots 24, 41 et 70 ayant un accès contraint. 2 places de stationnement devront être réalisées par logement 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 places non closes ouvertes sur la voirie, celles-ci devront respecter les dimensions précédemment édictées. L'ensemble de ces

places devra clairement être identifiée dans la demande de permis de construire.

Il est formellement interdit de clôturer les places de stationnement ouvertes en limite de propriété avec la voie publique à l'exception des lots 42, 43, 46, 97, 99, 101 et 103 en forme de pipe.

Dans le cas de la réalisation de logements locatifs sociaux, Il devra 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.

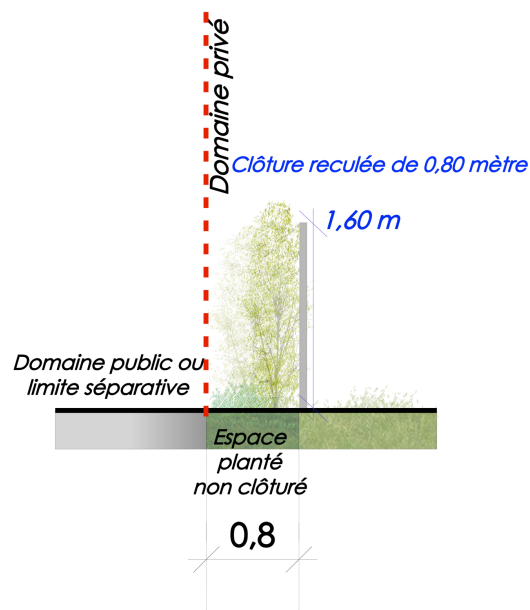
Les places non closes privées seront réalisées en revêtement perméable selon les deux possibilités suivantes :

- Dalles alvéolaires avec remplissage pavé béton de teintes blanches ou grises
- Dalles alvéolaires avec remplissage graviers de teintes blanches ou grises.

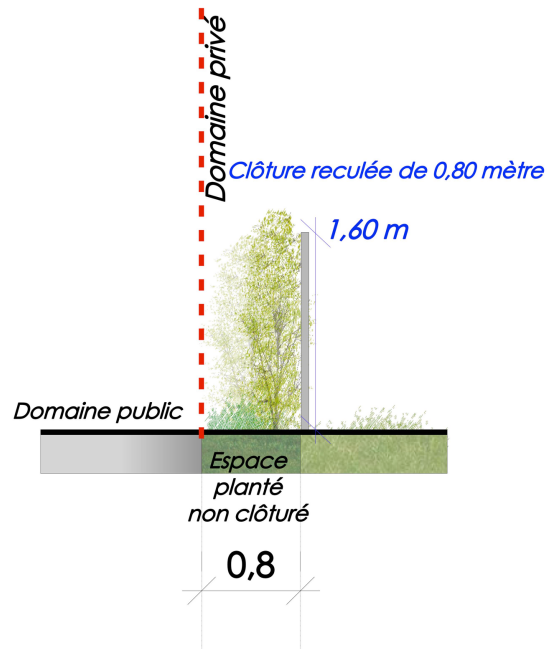
Dans le cas de la réalisation d'un garage en continuité des places non closes, celui-ci pourra être implanté en limite immédiate ou reculé par rapport à celles-ci. Dans ce cas, si un portail n'est pas aménagé, la partie entre la place non close et le garage devra obligatoirement être réalisée à l'identique du traitement des stationnements non clos (dalles alvéolaires avec remplissage pavé béton de teintes blanches ou grises ou dalles alvéolaires avec remplissage graviers de teintes blanches ou grises), en continuité des places donnant sur la voie publique.

## 2.13. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

L'ensemble des clôtures grillagées qui ne sont pas concernées par le recul de 0,80 mètre représenté au plan de composition et repris dans les plans de vente édités après travaux, devront être doublées d'une haie végétale grimpante ou arbustive composée de plusieurs essences de préférence d'origine méditerranéenne et peu consommatrice en eau. Les thuyas et toute espèce de conifères sont interdites. Le lot 24 n'est pas concerné par cette règle



Les clôtures sur voies, dont le recul de 0,80 mètre est obligatoire, seront plantées, sur cette largeur de 0,80 mètre d'une haie privative.



Pour les lots situés en périphérie Sud et Sud-Ouest de l'opération, une bande de végétation en limite séparative arrière est à préserver, comme indiqué sur le plan de composition (PA4) puis au plan de vente édité après travaux. Aucune construction annexe, y compris les piscines ne pourra être implantée dans cette bande. Le talus et les arbres présents sur celui-ci devront être obligatoirement conservés.

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

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

Les essences végétales devront être choisies parmi des espèces locales et de préférence peu consommatrices en eau. Le choix des essences devra également être évalué en fonction du pouvoir allergène des plantations : les cyprès, les pins parasol sont à éviter, ainsi que les espèces à fort port racinaire.

## 2.14. SURFACE DE PLANCHER

La répartition de la surface de plancher sera faite à la parcelle sous l'entière responsabilité de l'aménageur. La surface totale de plancher maximale du lotissement est fixée à 19 500 m<sup>2</sup>.

Une attestation de surface de plancher fournie par le lotisseur devra être jointe à chaque permis de construire.



**Annexe : Tableau de répartition prévisionnelle des surfaces autorisées sur chaque lot.**

Le tableau ci-dessous répartit la surface de plancher maximale et la surface imperméabilisée maximale autorisées de manière prévisionnelle entre les lots. En effet, cette répartition sera déterminée à la vente de chaque lot par la fourniture d'un certificat délivré aux acquéreurs par le lotisseur sur la base des surfaces totales autorisées ci-après. Cette répartition pourra donc faire l'objet d'adaptations dans la mesure où les surfaces totales autorisées sont respectées.

|                                       |  | SDP                    | Surface imperméabilisée |
|---------------------------------------|--|------------------------|-------------------------|
| <b>Bassin versant Sud</b>             |  |                        |                         |
| Lots                                  | Destination  |                        |                         |
| 13 à 112                              | Maison individuelle (1 logement par lot)                         | Gérée par le lotisseur | Gérée par le lotisseur  |
| 113                                   | Immeuble(s) collectif(s) (environ 12 logements locatifs sociaux) |                        |                         |
| <b>Sous-total bassin versant Sud</b>  |  |                        |                         |
| <b>Bassin versant Nord</b>            |  | Gérée par le lotisseur |                         |
| Lots                                  | Destination  |                        |                         |
| 1 à 12                                | Maison individuelle (1 logement par lot)                         |                        | Gérée par le lotisseur  |
| 114                                   | Immeuble(s) collectif(s) (environ 16 logements locatifs sociaux) |                        |                         |
| <b>Sous-total bassin versant Nord</b> |  | <b>3000 m2</b>         |                         |
| <b>Total opération</b>                |  | <b>19500 m2</b>        |                         |