IND	DATE	NATURE DE LA MODIFICATION	DESS	VISA	CONTR
J					
I					
H					
G					
F					
E					
D					
C	02/2025	Pièces complémentaires	TR		
B	10/2024	Pièces complémentaires	SC		
A	08/2024	Première émission	SC		

PERPIGNAN (66)
DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
LOTISSEMENT "PORTES DU SOLEIL"

MAITRE D'OUVRAGE

SAS N&K

440 Rue James Walt - Tecnosud - 66100 Perpignan

BUREAU D'ÉTUDE ARCHITECTURE , URBANISME

ARCHI CONCEPT

Agence d'Architecture et d'Urbanisme
2 boulevard des Pyrénées - 66000 Perpignan
Tél : 04 68 34 59 42 - Fax : 04 68 34 02 40 - Mail : contact@agence-archiconcept.fr

BUREAU D'ÉTUDE VRD, GEOMÈTRE

BE2T INGÉNIERIE

Bureau d'Etudes VRD
440 Rue James Watt - 66 100 Perpignan
Tél : 04 68 50 89 89

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 PAYSAGE

GEOPOLE

138 rue Pierre Ciffre - 66000 Perpignan
Tél : 04 68 66 96 02 - Fax : 04 68 66 98 11
Mail : geopole@orange.fr

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

ARCHI CONCEPT

Agence d'Architecture et d'Urbanisme
2 boulevard des Pyrénées - 66000 Perpignan
Tél : 04 68 34 59 42 - Fax : 04 68 34 02 40 - Mail : contact@agence-archiconcept.fr

PA 10 - RÈGLEMENT

EMETTEUR	N° D'AFFAIRE	PHASE D'ETUDE	ECHELLE	FORMAT	NUMERO	INDICE
ARC	21871	PA	-	A4	PA10	C

TABLE DES MATIERES

1. DISPOSITIONS GENERALES 4

1.1. OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT 4

1.2. SITUATION DU LOTISSEMENT 4

1.3. DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN 4

1.4. DIVISION EN MACRO-LOT 5

1.5. SERVITUDES APPLICABLES AUX TERRAINS LOTIS 6

1.5.1. Servitudes d'utilité publique 6

1.5.2. Servitudes créées 6

1.6. ADHESION AUX DISPOSITIONS DU REGLEMENT 6

1.7. MODIFICATION DES DOCUMENTS 7

1.8. REUNION DE LOTS / SUBDIVISION DE LOTS 7

1.9. JONCTION DE LOTS (ALLOTISSEMENT) 7

2. REGLES D'URBANISME 8

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 VOIRIE 8

2.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX 9

2.5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 10

2.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 10

2.6.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques 10

2.6.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 11

2.6.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot 12

2.7. EMPRISE AU SOL 12

2.8. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 12

2.9. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 13

2.9.1. Formes et Volumes 13

2.9.2. Couvertures 13

2.9.3. Traitement des façades 17

2.9.4. Couleur de façades 18

2.9.5. Ouvertures 19

2.9.6. Fermetures et autres menuiseries 19

2.9.7. Auvents, casquettes et pergolas 20

2.9.8. Garde-corps 20

2.9.9. Caissons de volets roulants 20

2.9.10. Pompes à chaleur et climatiseurs 22

2.9.11. Antennes et paraboles 22

2.9.12. Souches de cheminées et barbecues 22

2.9.13. Constructions annexes 23

2.9.14. Energie renouvelable 23

2.10. CLOTURES 23

2.10.1. Clôtures sur la voie principale 23

2.10.2. Clôtures donnant sur les berges de la Basse 24

2.10.3. Clôtures donnant sur les autres voies et emprises publiques 25

2.10.4. Clôtures sur limites séparatives (lots individuels et collectifs) 26

2.10.5. Brises vues 27

2.10.6. Portails et portillons 28

2.11. STATIONNEMENT DES VEHICULES 28

2.11.1. Cas des lots destinés aux logements individuels 28

2.11.2. Cas des lots destinés aux logements en immeuble(s) collectif(s) 29

2.12. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 29

2.13. SURFACE DE PLANCHER 30

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 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 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. SITUATION DU LOTISSEMENT

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

Référence(s) cadastrale(s) :
Section BR, parcelles numéros : 47, 69, 73, 74, 77, 80, 83, 85, 86, 87, 92, 93, 478, 487, 490 et 491.

La superficie globale cadastrée des terrains est de 33 128 m^2.

1.3. DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain se trouve en zone **AU1** sur les plans de zonage du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune de Perpignan, dont la dernière procédure a été approuvée le 29 janvier 2024.

Les zones AU sont des zones à urbaniser destinées à recevoir de l'habitat, et des activités nécessaires à cette urbanisation. **Le secteur AU1** est destiné plus particulièrement à recevoir de l'habitat. Ces secteurs AU1 sont affectés prioritairement aux nouveaux secteurs d'urbanistion.

L'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, de déplacements et transports.

La commune de Perpignan dispose d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) approuvé le 12 juillet 2000.

Le terrain est hors zone d'aléa inondation au regard du PPRn. Toutefois, la Basse et les berges, situées en limite du projet, sont en aléa très fort.

Par ailleurs, sur le Porter à Connaissance du 11 juillet 2019 du département des Pyrénées Orientales relatif aux règles de gestion du risque inondation et aux cartographies communales de synthèse des risques inondations, il ressort que le terrain se situe en zone verte correspondant à une zone inondable issue de l'analyse hydrogéomorphologique. Des prescriptions particulières seront mises en place pour prendre en compte ce risque.

1.4. DIVISION EN MACRO-LOT

Le lotissement « Portes du Soleil » est composé de 13 macro-lots :

- Le macro-lot 1 est destiné à l'implantation de collectifs sociaux.
- Les macro-lots 2 à 12 sont destinés à des logements individuels.
- Le macro-lot 13 est destiné à l'implantation de collectifs en accession libre.

Macro-lot	Nombre de logements maximum	Type de logements
Macro-lot 1	46	Collectifs - social
Macro-lot 2	6	Individuels
Macro-lot 3	3	Individuels
Macro-lot 4	4	Individuels
Macro-lot 5	3	Individuels
Macro-lot 6	5	Individuels
Macro-lot 7	4	Individuels
Macro-lot 8	5	Individuels
Macro-lot 9	4	Individuels
Macro-lot 10	5	Individuels
Macro-lot 11	3	Individuels
Macro-lot 12	5	Individuels
Macro-lot 13	70	Collectifs – Accession libre

Le nombre de logements maximum est fixé à 163 logements.

Le macro-lot n°1 est destiné à permettre la réalisation de Logements Locatifs Sociaux (LLS), représentant 20% de la surface de plancher développée dans l'opération, conformément au PLU.

Macro-lot	SDP
Macro-lot 1	3 220 m²
Macro-lot 2 à 12	7 050 m²
Macro-lot 13	5 600 m²

1.5. SERVITUDES APPLICABLES AUX TERRAINS LOTIS

1.5.1. Servitudes d'utilité publique

Le périmètre du permis d'aménager est concerné par deux servitudes d'utilité publique inscrites dans le PLU de Perpignan :

- Servitude T1 relative aux emprises des chemins de fer. Dans ce cadre, le projet a tenu compte des prescriptions de recul pour les plantations et pour les constructions.
- Servitude T5 aéronautique de dégagement.

Le terrain objet du présent permis d'aménager se situe en limite d'un Espace Boisé Classé.

1.5.2. Servitudes créées

Dans le cadre de l'opération seront créées :

- Une servitude de passage pour le réseau AEP d'une largeur de 3,00 mètres de part et d'autre de cette canalisation. Dans cette bande, toute construction, y compris les constructions annexes, est interdite. La plantation d'arbre de haute tige est également interdite. Seule la réalisation de voirie et de parking est envisageable.
- Des servitudes liées à la création des ouvrages de voirie et réseaux divers, des candélabres pouvant être éventuellement intégrés au mur de clôture, des comptages, ...

Ces servitudes seront reportées au plan de vente édité après travaux.

1.6. 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.

1.7. 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.

1.8. 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.

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 masse ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

La subdivision de lot après-vente aux acquéreurs est possible uniquement pour les macro-lots 1 et 13.

1.9. 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.

2. REGLES D'URBANISME

Le présent règlement concerne le lotissement « Portes du Soleil » dont les règles sont issues du PLU de Perpignan dont la dernière procédure a été approuvée le 29/01/2024.

2.1. OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les dispositions du PLU s'appliquent.

- Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception des fouilles archéologiques et de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés à l'article 2.
- La création de dépôts de véhicules et de matériaux divers autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières.
- Les campings, caravanings et le stationnement des caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage d'activités industrielles.

2.2. OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans le lotissement uniquement les destinations suivantes :

- Constructions à usage d'habitation individuelle y compris les annexes et dépendances d'agrément.
- Constructions à usage d'habitation collective.
- Professions libérales.

Considérant le risque inondation, les constructions devront respecter les règles suivantes :
- Cotes planchers habitables à +0.5m/TN,
- Cotes de garages et locaux annexes à +0.3m/TN,
- Remblais autres que ceux nécessaires aux accès interdits,
- Voiries calées au niveau du terrain naturel,
- Clôtures présentant une perméabilité de 80% minimum (excepté pour les clôtures des logements individuelles donnant sur le boulevard se situant en zone blanche de la carte d'aléa du risque inondation)

2.3. ACCES ET VOIRIE

Chaque acquéreur de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots telles qu'elles sont définies au plan de composition (PA4), également indiqué au plan de vente édité après travaux.

2.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la règlementation 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.

Chaque construction devra mettre en place des systèmes individuels de récupération d'eaux pluviales à la parcelle. Les eaux devront être stockées dans une cuve et réutilisées pour les besoins domestiques dans le cadre d'une démarche éco-citoyenne (arrosage espaces verts, nettoyage des véhicules, alimentation wc…).

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).

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 de viabilisation.

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. 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 au plan de vente édité après travaux.

Extrait du PLU / ARTICLE 6 -ZONE AU1

Dans tous les cas, l'implantation de toute construction doit respecter la règle de retrait par rapport à la hauteur relative L > ou = H.

Dispositions particulières :
Des conditions différentes d'implantation peuvent être acceptées pour :
- les opérations d'ensemble
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le secteur AU1-1.

Un abri de jardin ou un barbecue est autorisé en limites séparatives sous réserve que la surface totale de la construction soit inférieure à 10m2 de surface de plancher par propriété, la hauteur inférieure à 2.50 m et que le linéaire soit inférieur à 3.00 m en limite de propriété.

Extrait du PLU / DISPOSITIONS COMMUNES

Ne sont pas pris en compte :
- Les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à **3 m du sol au moins** dans la limite de 1.00m de profondeur.
- Les combrières réalisées sur les places de stationnement.

Elles ne s'appliquent pas aux :
- Locaux techniques d'intérêt public tels que les postes de distribution d'électricité, d'analyse de l'air, de téléphonie.
- Abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.
- Terrasses et dispositifs d'accès aux bâtiments, de moins de 0.60m de hauteur.
- Rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite.
- Constructions enterrées.
- Locaux à vélos.
- Les abris de piscine de moins de 1.80m de hauteur.

Sur cette opération d'ensemble, des règles différentes ont été édictées pour des raisons urbanistiques. Les principes généraux sont :

- Sur la voie principale et le long des berges de la Basse : à l'alignement de l'emprise publique.
- Le long des impasses : un recul minimum allant de 0 à 6 mètres par rapport à la limite de la voie.
- Sur les cheminements doux Est-Ouest donnant sur les limites latérales des lots : à l'alignement de l'emprise publique.
- Sur le cheminement doux Nord-Sud donnant sur les arrières de lots : à 3 mètres minimum.

Les piscines peuvent s'implanter à une distance minimale de 1,00 mètre des limites sur voies et domaine public : espace vert, cheminement piéton, ouvrage hydraulique... Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite au bord du bassin.

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 au plan de vente édité après travaux.

Extrait du PLU / ARTICLE 7 -ZONE AU1

Un abri de jardin ou un barbecue est autorisé en limites séparatives sous réserve que la surface totale de la construction soit inférieure à 10m2 de surface de plancher par propriété, la hauteur inférieure à 2.50 m et que le linéaire soit inférieur à 3.00 m en limite de propriété.

Le long de la rue l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales est possible, interdite sur les limites non adjacentes aux voies.

Dans la bande des 18 m :
Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 18 m à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue, dans les cas énoncés ci-dessous :
-projet d'ensemble (individuel - collectif)
-la largeur de la parcelle côté voie est inferieure à 15.00 m et cette faible largeur rend impossible toute construction dans les conditions de prospect fixées ci-dessous
-une construction nouvelle peut être accolée à une construction existante

Dans cette bande, la construction doit respecter un prospect l > ou = 1/2h par rapport aux limites séparatives arrière.
Si la construction n'est pas édifiée sur les limites latérales la règle ci-dessus s'applique également (l > ou = 1/2h). Dans les deux cas cette distance ne peut être inférieure à 3,00m.

Au-delà de la bande des 18 m :
prospect : l > ou = h avec un minimum de 3,00 m.

Extrait du PLU / DISPOSITIONS COMMUNES

Ne sont pas pris en compte :

- Les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à **3 m du sol au moins** dans la limite de 1.00m de profondeur.
- Les combrières réalisées sur les places de stationnement.

Elles ne s'appliquent pas aux :

- Locaux techniques d'intérêt public tels que les postes de distribution d'électricité, d'analyse de l'air, de téléphonie.
- Abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.

- Terrasses et dispositifs d'accès aux bâtiments, de moins de 0.60m de hauteur.
- Rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite.
- Constructions enterrées.
- Locaux à vélos.
- Les abris de piscine de moins de 1.80m de hauteur.

Les piscines peuvent s'implanter à une distance minimale de 1,00 mètre des limites sur voies et domaine public : espace vert, cheminement piéton, ouvrage hydraulique... Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite au bord du bassin.

2.6.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

Les dispositions du PLU s'appliquent.

2.7. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions devra se conformer aux prescriptions du plan de composition (PA4), également indiquées au plan de vente édité après travaux.

2.8. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du PLU s'appliquent.

Extrait du PLU / Lexique

Hauteur absolue : Elle est mesurée à partir du niveau de la voie de desserte ou de la bordure de trottoir si elle existe, sinon à partir du terrain naturel, jusqu'au sommet de la construction. Elle est exprimée en mètre ou par référence à une cote altimétrique.

Extrait du PLU / DISPOSITIONS COMMUNES
En front de rue, dans une bande définie à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue imposé par l'article 6 jusqu'à une distance de 3.00 m, la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur de front de rue (h). Au-delà de cette bande la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur absolue (H).

En cas de réalisation d'un vide sanitaire, un dépassement correspondant à sa hauteur effective sera admis dans la limite de 1.00 m.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade est alors divisée en sections de 30.00 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section étant mesurée au milieu de chacune d'elles.

Sont exclus les ouvrages techniques y compris les machineries d'ascenseur, les superstructures telles que : mâts, pylônes téléphoniques, antennes, lanterneaux, l'aérateurs, conditionnements d'air, gaines et garde-corps, acrotères, souches de cheminées, éléments liées à l'utilisation des énergies renouvelables ...

Conformément au code de l'urbanisme, dans les zones U et AU, un dépassement des règles de la hauteur est autorisé dans la limite de 30% et dans le respect des autres règles, pour les constructions satisfaisant à des critères de

performance énergétique supérieure à la règlementation thermique en vigueur.

Extrait du PLU / ARTICLE 10 -ZONE AU1

La hauteur maximale de front de rue (h) ne pourra pas dépasser 15 m quelle que soit la toiture.
La hauteur absolue (H) ne pourra pas dépasser 15 m.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 8,50 mètres pour les constructions d'habitation individuelles (R+1 maximum);
- 15 mètres pour les constructions d'habitations collectives (R+4/ R+5 maximum).

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.

L'articulation des volumes doit faire l'objet d'un soin particulier. L'imbrication de volumes disparates doit être évitée. Les bâtiments sont composés au maximum de trois volumes clairement identifiés par les toitures et qui devront exprimer une juxtaposition, une imbrication ou une séparation.

Les volumes sont considérés comme juxtaposés à condition de ne pas aligner leurs côtés et de donner des hauteurs différentes.

Le projet de construction devra s'adapter à la topographie des lieux. La construction devra donc être adaptée à la pente et non l'inverse. Les buttes, remblais, décaissements… défigurant le paysage sont à éviter. La coupe du permis de construire devra faire apparaître de façon très claire les niveaux du terrain avant construction et après construction.

2.9.2. Couvertures

Les toitures pourront être réalisées :

- **En tuile canal de teinte naturelle rouge ou tuile mécanique avec le même aspect que des tuiles canal.** Les tuiles canal flammées sont interdites. Elles devront suivre l'inclinaison des pentes traditionnelles, entre 30 et 35%.
- **Les toitures terrasses** sont admises à condition que leur surface ne dépasse pas 30% calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti.
- **Pour les constructions collectives,** les toitures terrasses seront admises sur la totalité de la construction à condition de justifier l'insertion dans l'environnement.

Dans le cas des toitures en tuile :

- Pour les constructions individuelles, les toitures tuiles seront composées de 2 orientations de pentes et le faitage sera orientée parallèlement aux voies en impasse. Dans le cas d'immeubles collectifs, les toitures à 4 orientations de pentes sont admises.
- Les acrotères, au droit des toitures tuiles pentées sont interdits.
- Les débords de toitures sont obligatoires et devront faire 0,60 mètre minimum. Ils pourront être réalisés au-delà de la zone d'emprise constructible sans pour autant la dépasser de plus de 1,00 mètre. Dans le cas des constructions édifiées en limite séparative ces débords sur la parcelle voisine sont interdits. Les avancées de toiture 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 en lambris PVC sont interdites.

Dans le cas de toitures terrasses :

- Les revêtements proposés des toitures terrasses seront de teintes rouges ou grises. La teinte verte et l'aluminium brillant sont proscrits. Les terrasses non accessibles seront obligatoirement protégées par une couche de gravillons de teinte grise ou végétalisées.
- Les édicules seront strictement limités aux VMC et autres ventilations. Lorsque ceux-ci sont indispensables, les superstructures de camouflage des gaines et ouvrages en toiture devront être implantés à 2 mètres minimum des acrotères.

Une attention particulière devra être portée sur les ouvrages de récupération des eaux de pluies. Les chéneaux et descentes devront être intégrés dans la composition architecturale. Les corniches maçonnées, les génoises et les épis de faîtage sont interdits.

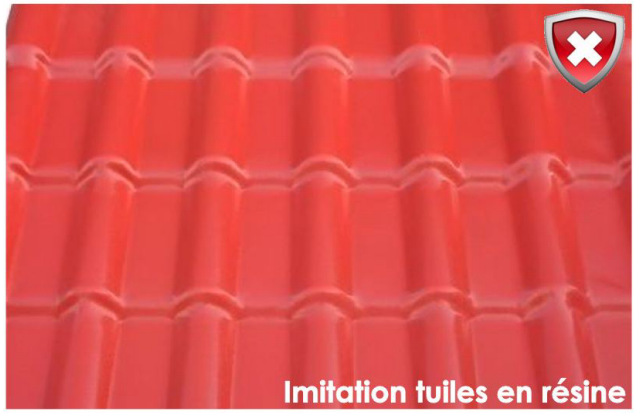
Les chéneaux et descentes des eaux pluviales seront en zinc ou en aluminium. L'emploi du PVC est proscrit.

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. La mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques devra être précisée sur le plan de masse, les façades et les coupes de la demande de permis de construire. Leur intégration sera assurée par leur incorporation sur une terrasse prévue à cet effet. La hauteur des acrotères sera dimensionnée pour masquer ces panneaux de la vue depuis les espaces publics périphériques.

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



Tuiles canal rouge ou tuiles mécaniques avec le même aspect que des tuiles canal



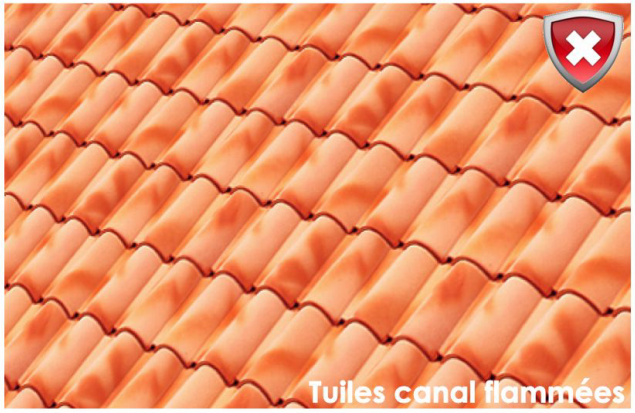
Imitation tuiles en résine



Tuiles plates



Tuiles plates et décoratives



Tuiles canal flammées

Autorisé

Interdit

LES COUVERTURES
LES TOITURES EN TUILES

Principes

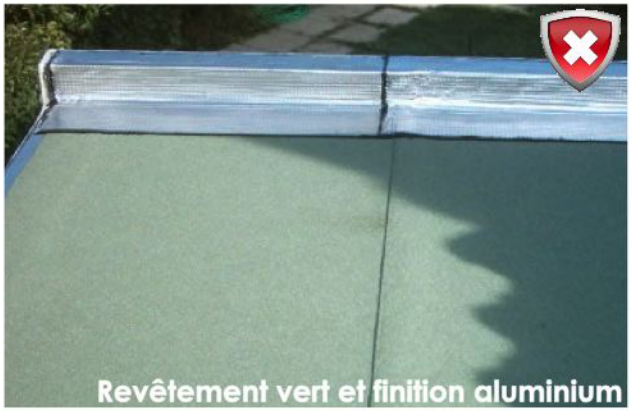












Autorisé

Interdit

LES COUVERTURES
LES TOITURES TERRASSES

Principes

2.9.3. Traitement des façades

Les façades pourront être revêtues des éléments ci-dessous :

- Enduit. La finition **« gratté fin »** est obligatoire. Les enduits écrasés ou bruts de projection sont proscrits.
- 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) :
    - Béton brut ou enduit, béton matricé.
    - Bois naturel de teinte claire.
    - La pierre naturelle ou parement, avec rendu qualitatif inscrit dans une architecture contemporaine. Leur teinte devra rester dans les tons naturels et qui s'accorde avec la couleur de la façade.
    - Habillage métal ou aluminium laqué de qualité avec une tenue garantie dans le temps.













Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les saillies (balcons, débords de toitures, …) d'une profondeur de 1,00 m au maximum pourront être acceptées en dehors de la masse constructible.

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.

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

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.

2.9.4. Couleur de façades

Les teintes des murs de façades devront être choisies dans le respect du nuancier proposé ci-dessous (nuancier Parexlanko ou équivalent).

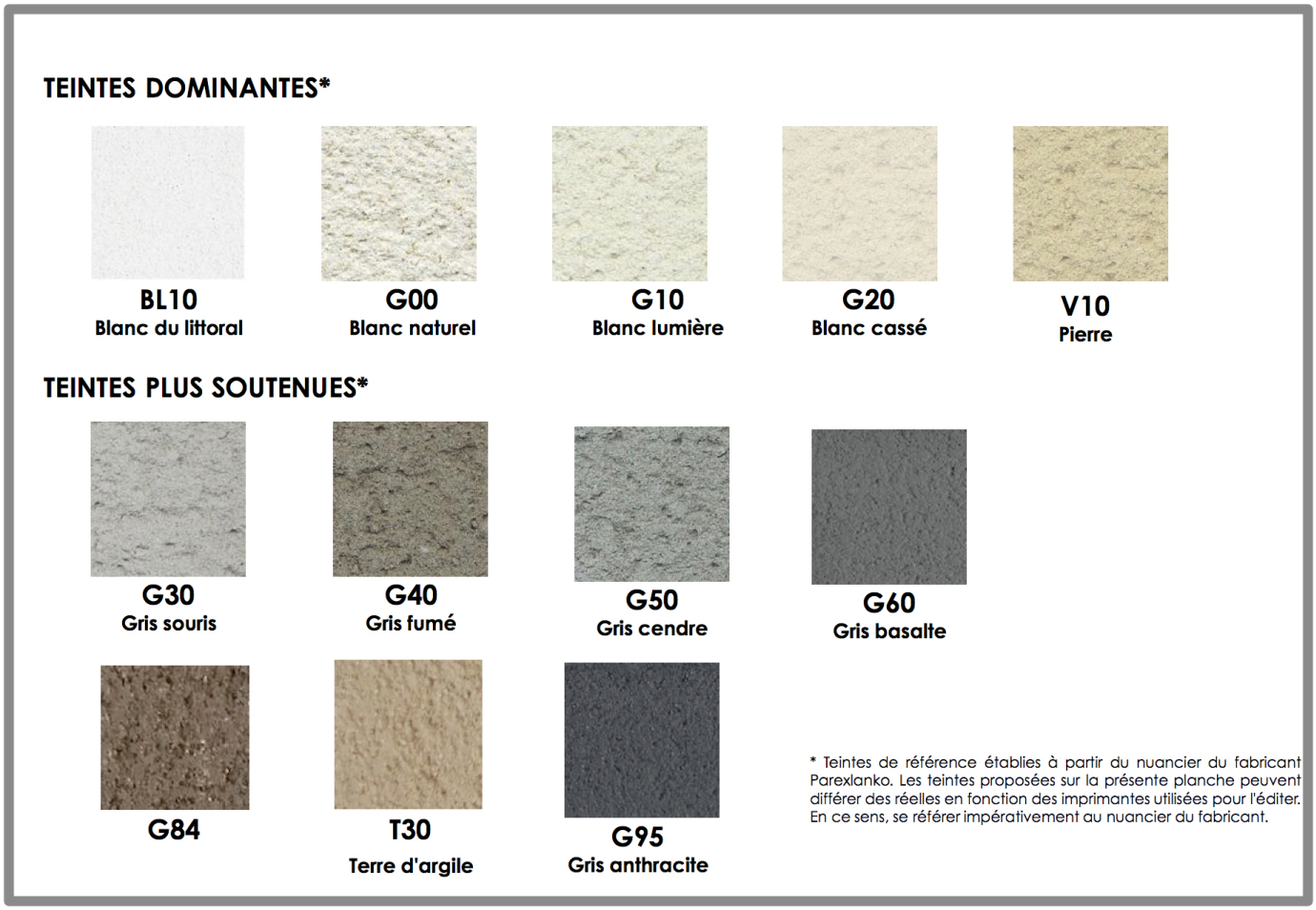
On distinguera 2 types de teintes :
- Les teintes dominantes
- Les teintes plus soutenues susceptibles d'être utilisées ponctuellement.

Un changement de couleur impose un changement de plan ou de volume. Ce changement ne peut se faire que suivant un angle fermé et non ouvert. (L'angle d'un volume doit présenter une même couleur, contrairement à une loggia dans une façade).

Pour les lots individuels, il n'est pas accepté d'avoir plus de deux couleurs sur un même plan de façade.

Des teintes plus vives pourront être acceptées dans le cadre de la réalisation d'un projet contemporain sous réserve d'une utilisation ponctuelle pour souligner et mettre en valeur l'architecture de la construction. **L'utilisation des teintes plus soutenues et plus vives devra être validée par l'architecte coordonnateur.**

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 coordonnateur.



2.9.5. 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. Dès lors, la proportion minimale attendue est de 1,00 mètre par 1,30 mètre (la proportion se calcule en divisant la côte la plus grande par la plus petite et le ratio doit être supérieur ou égal à 1,3). Cette proportion ne s'applique pas pour les baies vitrées de type portes fenêtres.
- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

Les linteaux cintrés, les arcades et les encadrements peints des ouvertures sont interdits. 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.

Les fenêtres de toits (type velux) sont autorisées.

2.9.6. 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 ou persiennées.
- Métal ou aluminium laqué.
- PVC

Les volets en Z sont proscrits.

Les volets pourront être de différents types :

- Roulants avec coffre intégré.
- Coulissants.

Les teintes des volets et occultations devront être en accord avec le choix de couleur des menuiseries et de la façade.

Les teintes des menuiseries admises sont :

- Gris.
- Noir.
- Bois naturel.

Le PVC blanc est interdit pour les lots individuels uniquement.

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.

Les portes de garage seront à lames horizontales et à ouverture sectionnelle (Les lames verticales sont interdites).

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

2.9.7. Auvents, casquettes et pergolas

On appelle auvent ou casquettes, des éléments horizontaux qui dépassent des plans de façades pour les protéger ou les animer. Ils pourront être en dalle de béton brut, enduite ou habillés en métal.

Seules sont tolérées les marquises (ou auvents) droites qui participent à une image contemporaine de l'architecture du bâtiment. Les marquises tuiles et en fer forgé sont proscrites. Les porches d'entrée seront à intégrer dans la volumétrie générale de la construction.

Les structures légères de type pergolas sont autorisées à condition qu'elles soient en accord avec l'architecture de la construction. Elles seront de forme simple et pourront être en bois ou en métal. Elles ne présenteront pas plus de 40% de plein et pourront servir de support à une végétation grimpante ou à des brise-soleil bois ou métal. Elles sont autorisées sur les places non closes.

2.9.8. Garde-corps

Leur construction est en harmonie avec le langage de la façade sur laquelle ils s'appuient. Ils seront obligatoirement :

- en maçonnerie toute hauteur, pour assurer une continuité avec une toiture ou une loggia,
- en allège pleine avec des lisses métalliques,
- en métal avec de préférence des barreaudages verticaux, en verre ou en béton matricé hauteur d'allège.

Les descriptions des garde-corps doivent être fournies dans le dossier de permis de construire. Les éléments en bois, en ciments coulés ou sculptés, colonnes, pilastres néoclassiques, ou balustres sont interdits.

2.9.9. Caissons de volets roulants

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

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


Volets roulants à caisson intégré


Volet roulant à caisson apparent


Volet roulant à caisson intégré


Volet roulant à caisson apparent


Volet roulant à caisson apparent

Autorisé

Interdit

LES FERMETURES
LES VOLETS ROULANTS

Principes

2.9.10. Pompes à chaleur et climatiseurs

Les pompes à chaleur et les climatiseurs sont interdits en façade sur rue et en toiture.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs devront être soit :
- totalement encastrés dans le volume bâti,
- être apposés en saillie sur les façades à la seule condition d'être protégés 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 groupes de climatisation seront systématiquement équipés de protection sonore afin de limiter les nuisances liées au bruit.

Les poses en applique et les goulottes électriques générant une excroissance sur la façade sont interdites.

2.9.11. 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 doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, notamment pour les constructions semi-collectives ou collectives. 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.

2.9.12. 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.

Les foyers des barbecues, édifiés à une distance qui ne pourra être inférieure à 1,50 mètre 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.

2.9.13. Constructions annexes

Les abris de jardin seront autorisés en limites séparatives sous réserve que leur surface soit inférieure à 10 m² par propriété, leur hauteur inférieure à 2,50 m et leur longueur mitoyenne inférieure à 3,00 m.

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

La conception des habitations devra intégrer les espaces nécessaires au rangement. Tout espace de rangement démontable est interdit.

2.9.14. 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.

2.10. CLOTURES

2.10.1. Clôtures sur la voie principale

POUR LES MACRO-LOTS COLLECTIFS 1 – 13 ET 14 :

Les clôtures devront être constituées d'un mur de soubassement de 0,20 m surélevé d'une clôture métallique de type GRILLE 1515 du fournisseur Normaclo ou équivalent de teinte gris anthracite.

La hauteur des clôtures pour ces macro-lots est fixée à 1,80 m.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur de la clôture est mesurée au niveau du point altimétrique le plus haut par tranche de 5,00 m maximum de longueur.

Ces clôtures devront être doublées par une haie végétale grimpante ou arbustive composée de plusieurs essences de préférence d'origine méditerranéenne.

Type de clôture imposé – Grille 1515



POUR LES LOTS INDIVIDUELS :

La clôture sera réalisée en mur plein d'une hauteur unique de 1,80 m. Il sera enduit avec une finition de type « gratté fin » teinté dans la masse de couleur blanc cassé G20 (fabricant Parexlanko).

Les décrochés de mur situés à l'entrée des impasses pourront être traités avec un parement de pierre.

2.10.2. Clôtures donnant sur les berges de la Basse

Les clôtures devront être réalisées en mur plein d'une hauteur unique de 1,50 mètre. Il sera enduit avec une finition de type « gratté fin » teinté dans la masse de couleur blanc cassé G20 (fabricant Parexlanko).

2.10.3. Clôtures donnant sur les autres voies et emprises publiques

Les clôtures devront être réalisées en grillage à mailles rigides rectangulaires de couleur grise de type RAL 7016 ou équivalent, d'une hauteur unique de 1,50 mètre.

Dans le cas où des lattes d'occultation sont intégrées, elles devront obligatoirement être de type lattes en bois ou ton bois pour les matières PVC ou composites.

Images référence : lattes bois composite



Elles devront être doublés d'une haie composée de différentes espèces végétales grimpantes ou arbustives choisies sur la palette végétale non exhaustive des arbustes et plantes vivaces pour massifs. L'objectif est une composition de haie offrant une mixité d'essences végétales.

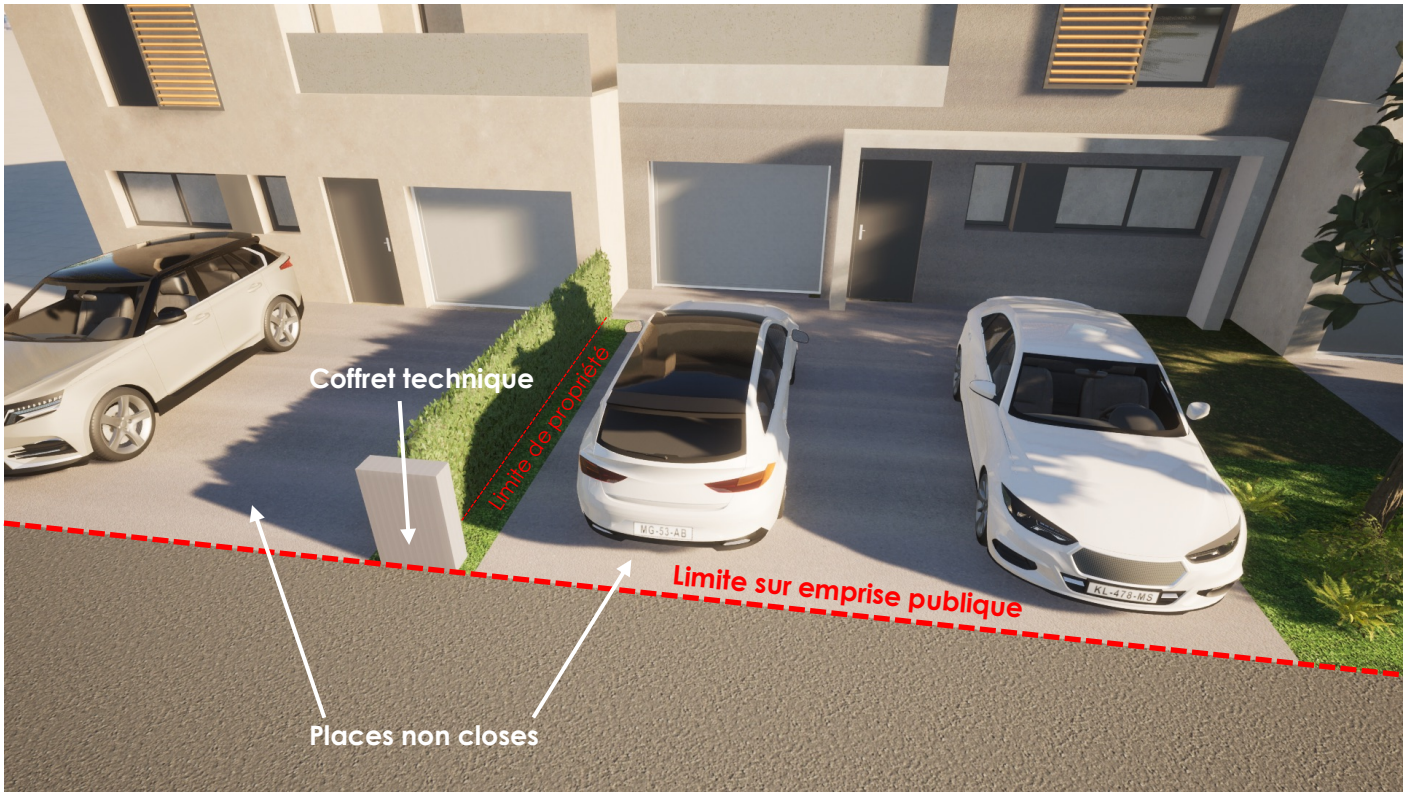
Les coffrets techniques :

Les coffrets techniques de type REMBT devront être exclusivement positionnés en limite de propriété, entre les places non closes (cf. schéma de principe ci-dessous). Ces coffrets devront être dotés d'un encoffrement d'une hauteur maximale de 1,10 mètre.

Les coffrets de type S22, devront être positionnés conformément à la « PA 8.4 basse tension et éclairage public ».

Il est formellement interdit de clôturer les places de stationnement ouvertes en limite de propriété avec la voie publique (au niveau de l'accès).

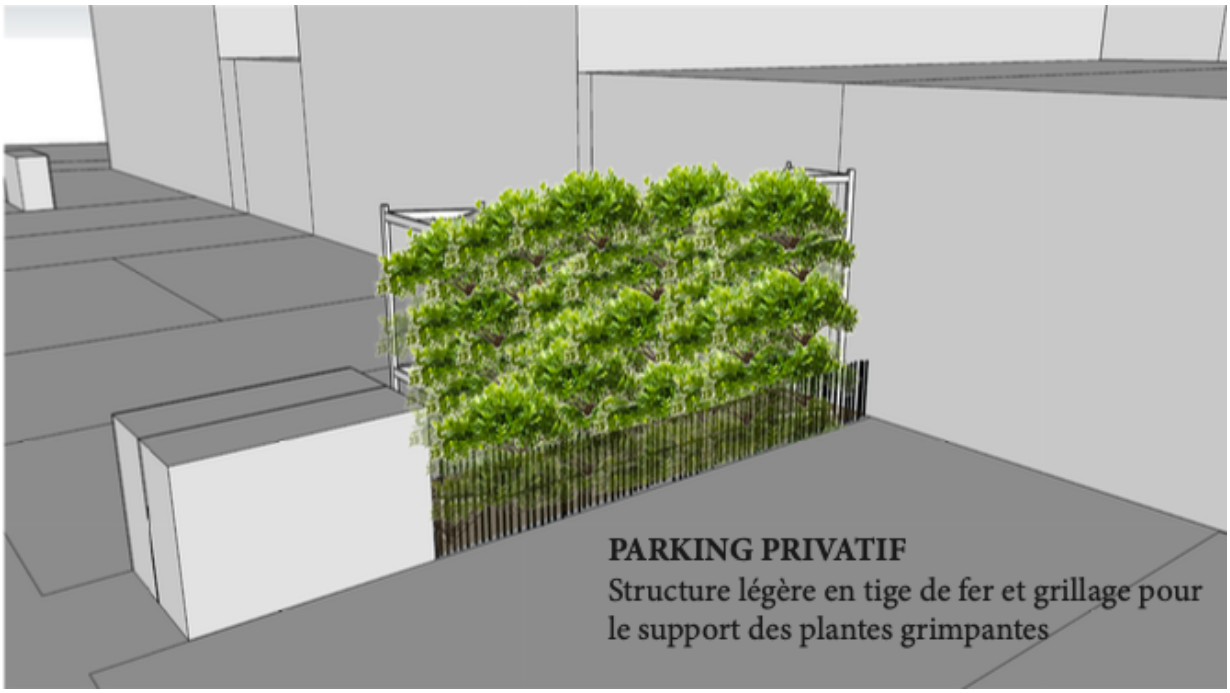
Principe d'aménagement des coffrets techniques REMBT



2.10.4. Clôtures sur limites séparatives (lots individuels et collectifs)

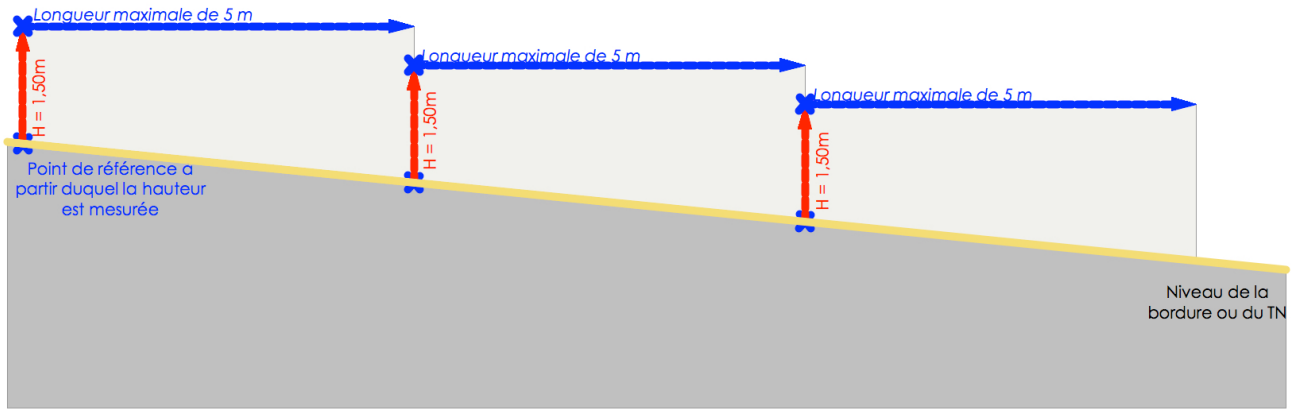
Les clôtures seront constituées d'un grillage à mailles rigides rectangulaires, de couleur grise de type RAL 7016 ou équivalent, d'une hauteur unique de 1,50 mètre doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Dans le cas de mitoyenneté des places de stationnement non closes, une bande végétalisée de 1 mètre de large (0,50 m par lot) devra être réalisée de part et d'autre de la limite séparative sur toute la longueur de la place. Cette bande sera composée d'une structure légère en tige de fer et grillage pour le support de plantes grimpantes. Il faudra respecter les essences végétales utilisées dans le lotissement par l'aménageur. Il est formellement interdit d'édifier une autre clôture entre ces places de stationnement sur la limite séparative.



Des murs de soutènement devront être réalisés dans le cas de terrains en pente. Un mur de soutènement n'est pas un mur de clôture, en ce sens, sa hauteur ne peut dépasser 0,40 m au-dessus du sol. L'édification de ce type de mur devra figurer au permis de construire et se justifier techniquement.

Schéma de principe :



2.10.5. Brises vues

Les cannisses, panneaux bois, et autres éléments souples brises vues de type filet vert…. sont formellement interdits.

Les lamelles d'occultation à insérer dans les grilles de panneaux rigides sont tolérées. Elles devront obligatoirement être de type lattes en bois ou ton bois pour les matières PVC ou composites.

2.10.6. Portails et portillons

La conception de ces éléments respectera les principes suivants :

- La hauteur devra être la même que la clôture,
- La partie supérieure des portails
- et portillons, sera obligatoirement horizontale.
- Ils seront composés d'un panneau métallique plein ou perforé.
- Le portail d'accès aux véhicules sera de la même couleur que les autres éléments de serrurerie lorsque celui-ci n'est pas intégré à la façade de la construction.
- Le portillon d'accès piéton aura une largeur de 1,00 m et sera de la même couleur que le portail véhicule.

Les portillons en fond de lot seront soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur.

2.11. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les dispositions du PLU en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager s'appliquent.

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

2.11.1. Cas des lots destinés aux logements individuels

Nombre de places de stationnements à créer :

Pour les lots individuels, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par logement dont 2 places de stationnement non closes.

Dimension des places non closes :

Les deux places non closes devront respecter une dimension totale de 6,00 m de large pour 6,00 m de long. La bande plantée de 0,50 m obligatoire en cas de mitoyenneté avec une autre place non close est comprise dans les 6,00 m de large. Une voie d'accès devra être réalisé à côté de cette place de 1,00 m de large et 6,00 m de long.

Traitement de la place non close :

Les places « non closes » seront réalisées en béton drainant ou en dalles alvéolaires béton et devront être de couleur grise. Tous les autres matériaux ou tous les autres types de traitement tels que les bétons désactivés, décoratifs, marqués, imprimés, matricés,…, les dallages, le carrelage,… sont proscrits. En revanche, celle-ci peut être protégée par la réalisation d'une pergola.

Leur localisation devra respecter l'emplacement indiqué sur le plan de vente remis lors de l'acte de cession de terrain.

Il est formellement interdit de clôturer cette place ouverte en limite de propriété avec la voie publique.

Béton drainant *Dalles alvéolaires béton / Remplissage graviers blancs ou gris*







Les places de stationnement non closes suivront une pente de 8,00 % maximum. Dans le cas de terrain ayant une pente importante ou inversée (descendante), cette disposition ne s'applique pas : les places de stationnement ouvertes sur la voie de desserte devront être adaptées au terrain naturel avant édification de la construction.

Ces places seront à la charge de l'acquéreur.

2.11.2. Cas des lots destinés aux logements en immeuble(s) collectif(s)

Pour les macro-lots destinés à la réalisation d'immeuble(s) collectif(s), il est exigé un minimum de :

- Pour les studios et T1 : 1 place par logement,
- Au-delà : 2 places par logement
- Pour les Logements Locatifs Sociaux (LLS) : 1 place par logement,

Ces aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 2 places en longitudinal et de 1 arbre pour 4 places dans les autres cas de figure.

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. 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 15 870 m².

Elle est préalablement répartie par lot comme suit :

Macro-lot	**SDP**
Macro-lot 1	3 220 m²
Macro-lot 2 à 12	7 050 m²
Macro-lot 13	5 600 m²

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