

Pièces complémentaires
Reçu le 10 JUIN 2021

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONFLÉNT-CANIGÓ
Pièces complémentaires

Reçues le 10 JUIN 2021

DÉPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES

Lotissement



REGLEMENT

HECTARE
URBANISME DURABLE

MAITRE D'OUVRAGE

SAS HECTARE – 1 Boulevard Kennedy – 66 100 Perpignan
Tél : 04 68 63 64 65



GEOMETRE – EXPERT

AGT – 74 Avenue Général De Gaulle – 66 500 PRADES
Tél : 04 68 05 20 10



BUREAU D'ETUDES VRD

SAS RTI – Immeuble Le Cristal – 2 Boulevard Henri Poincaré –
66 100 PEPRIGNAN
Tél : 04 68 66 57 72



BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

BET EVE – 42 Allée d'Iéna – 11 000 CARCASSONNE
Tél : 06 31 84 89 89



ARCHITECTE

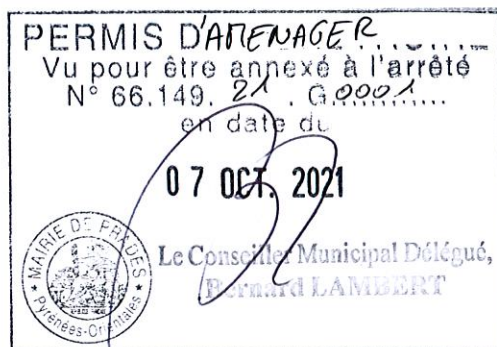
Pascal Maurel – 18 rue des Jasmins – 66 470 SAINTE MARIE LA
MER
Tél : 04 68 53 56 14

PA 10

Février 2021
Pièces complémentaires : Juin 2021

SOMMAIRE

CHAPITRE I - INTRODUCTION.....	2
ARTICLE 1.1 - Présentation	2
ARTICLE 1.2 - Objectifs du règlement spécifique et opposabilité.....	2
 CHAPITRE II – CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT .	4
ARTICLE 2.1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	4
ARTICLE 2.2 - Condition de l'occupation du sol.....	4
ARTICLE 2.3 - Règles de construction.....	7
ARTICLE 2.4 - Surface imperméabilisée des lots	19
ARTICLE 2.5 - Stationnements	19
ARTICLE 2.6 - Espaces verts et plantations	20
ARTICLE 2.7 - Gestion des déchets	20
 CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES	21



10 JUIN 2021

Reçues le 10 JUIN 2021

CHAPITRE I - INTRODUCTION

ARTICLE 1.1 - Présentation

En collaboration avec la Commune de Prades, la société HECTARE souhaite réaliser une opération de lotissement dénommée « *Andante* ». La superficie totale de l'opération est d'environ 8 997 m².

Les terrains objets de l'opération sont cadastrés AD n°73 (pour partie), n° 74 (pour partie) et n°75 (pour partie). Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires lors de la passation des actes notariés.

L'objectif de l'opération est de permettre la réalisation de **23 parcelles destinées uniquement à la construction de maisons individuelles**. La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition de ce règlement. **Le projet comportera donc un total de 23 logement maximum soit un logement par lot.**

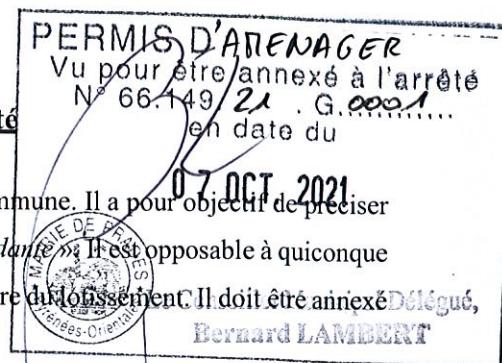
Les constructions devront se conformer au présent règlement spécifique du lotissement et aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur sur la commune.

Afin d'assurer une bonne insertion dans le site et de respecter l'environnement, les dispositions urbanistiques prises sont les suivantes :

- Des clauses spécifiques précisant en particulier la palette chromatique des façades et des menuiseries, la nature des matériaux autorisés, les clôtures, etc. sont décrites dans ce présent règlement.
- Des végétaux d'essences exclusivement méditerranéennes devront être choisis pour les aménagements des espaces publics et privés du lotissement.
- Il est, de plus, conseillé aux acquéreurs de s'attacher les services d'un architecte afin, d'une part, d'insérer le plus harmonieusement possible leur construction et, d'autre part, d'être conseillé au mieux et de façon impartiale sur les diverses réglementations et techniques de construction en termes de santé, de développement durable et d'énergies renouvelables.

ARTICLE 1.2 - Objectifs du règlement spécifique et opposabilité

Ce règlement spécifique ne se substitue pas au PLUi en vigueur sur la commune. Il a pour objectif de préciser les règles de constructibilité des maisons dans le cadre du lotissement « *Andante* ». Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être annexé à tous les actes successifs de vente.



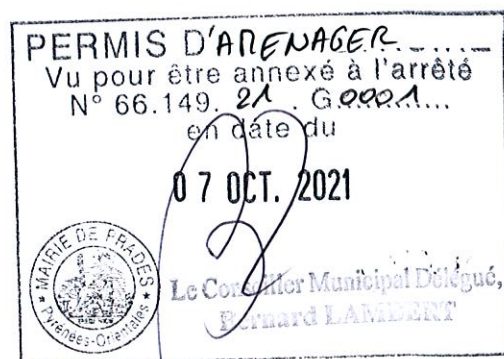
Pièces complémentaires
Reçu le 10 JUIN 2021

Reçues le 10 JUIN 2021

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes au présent règlement et au Plan Local d'Urbanisme.

Le présent règlement a également pour objectif d'éclairer et d'orienter les acquéreurs vers des principes constructifs de qualité. La finalité étant d'obtenir une architecture harmonieuse et qualitative en adéquation avec son environnement.



CHAPITRE II – CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT

ARTICLE 2.1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

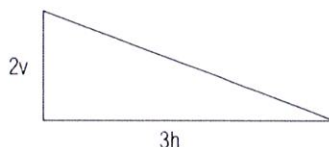
Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions autorisées sur tous les lots du lotissement sont à usage d'habitation uniquement (constructions individuelles). Le projet comportera un total de 23 logements soit 1 logement par lot. Les annexes sont autorisées, si elles respectent les conditions dictées au sein de ce règlement et si :

- L'emprise totale des annexes est limitée à 15m² ;
- Elles ne doivent pas servir d'habitation. ;
- Les abris de jardins ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2,5 mètres.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement pour les occupations et utilisations sols autorisés dans le projet d'aménagement. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir photo ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0,60m.

Illustration pente maximale 3h/2v



Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées ci-dessus sont interdites. Les professions libérales ne sont pas autorisées.

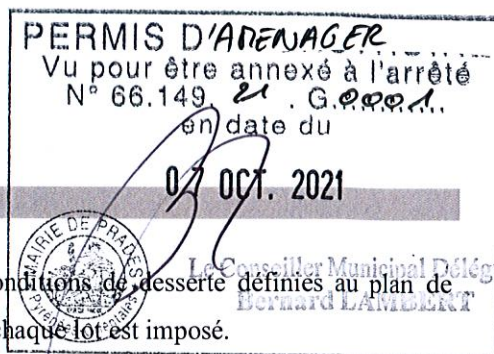
ARTICLE 2.2 - Condition de l'occupation du sol

1. Accès et voirie

Chaque propriétaire de lot devra obligatoirement respecter les conditions de desserte définies au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), ainsi l'accès à chaque lot est imposé.

2. Desserte par les réseaux

Les lots seront desservis en réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de télécom, et ce conformément aux prescriptions des concessionnaires.



10 JUIN 2021

Reçues le 10 JUIN 2021

Concernant les eaux pluviales, les acquéreurs ont l'obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...) et de les diriger gravitairement vers le réseau (branchement ou fossé) mis en place par l'aménageur afin que les eaux pluviales soient acheminées au réseau public.

La mise en place de canalisations sous vide sanitaire est obligatoire pour les villas 2 faces, qui n'offrent pas la possibilité de faire contourner les eaux en partie latérale de l'habitation. Ce système est également vivement recommandé pour les villas 3 ou 4 faces.

Il est indiqué par ailleurs qu'il est interdit de faire obstacle aux ruissellements par la réalisation de murs ne respectant pas les indications du présent règlement et ayant pour effet de renvoyer les eaux sur les parcelles voisines.

Chaque construction devra gérer les eaux en provenance de sa parcelle et organiser un rejet vers le réseau mis en place par l'aménageur.

Une surface imperméabilisée maximale est imposée pour chacun des lots dans le tableau des surfaces en dernière page de ce règlement.

3. Caractéristiques des terrains

Les surfaces des lots du lotissement sont indiquées dans le tableau figurant au dernier paragraphe de ce règlement, et ce en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

- Division parcellaire

La division parcellaire résultant du permis d'aménager du lotissement est définie au plan de masse (PA4 B) et au plan de composition (PA4 A) joints au dossier.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition de ce règlement : le numéro du lot, la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher attribuée.

- Modification parcellaire

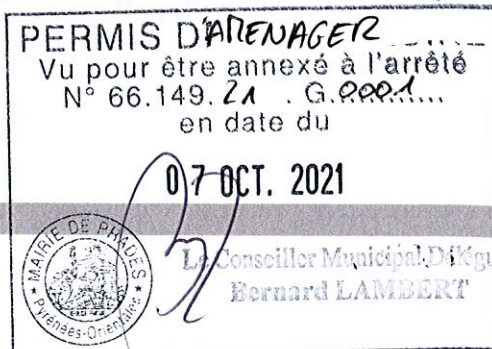
Les superficies indiquées dans le tableau des surfaces sont approximatives et susceptibles d'être modifiées, pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux. Les surfaces exactes seront calculées après réalisation des travaux et implantation des lots (bornage) effectuée par le géomètre-expert de l'opération.

- Subdivision d'un lot

Toute subdivision est interdite.

4. Regroupement de lots

Le regroupe de lot est interdit.



10 JUIN 2021

Reçues le 10 JUIN 2021

5. Utilisations par des tiers

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation sur une propriété voisine, le lotisseur, les acquéreurs de lots et l'Association Syndicale Libre ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et divers réseaux pour la desserte du nouveau lotissement ou groupe d'habitations.

Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies en accord avec le lotisseur qui percevra seul les droits de suite relatifs aux réseaux et voiries créés par lui.

6. Servitudes particulières

- Pour les lots 1 à 14, et 17 à 21, la surface du premier plancher habitable des constructions (hors annexes) sera calée au minimum à la cote TN+0,30 m.

- Pour les lots 15, 16, 22 et 23, la surface du premier plancher habitable des constructions (hors annexes) sera calée au minimum à la cote TN+0,60 m.

- Tous les lots sont situés dans le périmètre d'arrosage du syndicat de canal d'arrosage et soumis au paiement de la taxe d'arrosage (la cotisation s'attache à la parcelle et non au débit d'eau utilisé). Ainsi, conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan d'arrosage (PA8 G), les lots 1 à 13, 16 à 23 seront grevés d'une servitude de passage du canal d'arrosage d'une largeur variable de 1,00 à 1,50 mètre, les lots 14, 15 et 16 seront également raccordés au canal d'arrosage, mais ne seront pas grevés d'une servitude de passage dudit réseau.

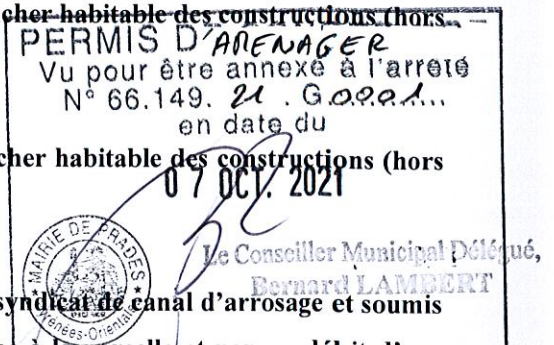
Cette servitude est positionnée en dehors des zones d'implantations constructibles. Le passage de cette servitude n'empêchera pas l'acquéreur de se clôturer le long de toutes ses limites séparatives, aucun accès ne sera imposé aux acquéreurs pour le passage d'une tierce personne pour l'entretien de cette servitude. L'acquéreur devra entretenir à sa charge ledit réseau.

Le réseau d'arrosage sera réalisé par l'aménageur conformément indiqué sur le programme des travaux (PA8 A) au plan d'arrosage (PA8 G). En période de pénurie d'eau d'arrosage, le syndicat pourra réglementer l'utilisation de l'eau d'arrosage.

Les rejets, de quelque nature que ce soit (fosses septiques, vidanges de machine à laver, huiles de vidange, eaux pluviales lorsqu'elles sont dirigées, etc.), dans le canal ou les rigoles secondaires sont strictement interdits. D'autre part, la responsabilité de l'ASA d'arrosage du canal ne pourra être engagé lors d'éventuels débordements dus à de fortes pluies.

Le réseau d'arrosage créé par l'aménageur sera raccordé sur le réseau existant, conformément indiqué sur le plan d'arrosage (PA8 G).

- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 1 à 10 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur de 1,00 mètre en retrait de la servitude du canal d'arrosage, afin de créer une coupure végétale. La hauteur de cette haie ne devra pas excéder 2,00 mètres de haut au maximum. Les essences sont imposées (cf. pages 16 et 17 du règlement de lotissement)



10 JUIN 2021

Reçu le 10 JUIN 2021

- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 11 à 13 et 18 à 21 seront grevés d'une servitude d'espace vert privatif non clos, d'une largeur de 1,50 mètre. Les acquéreurs devront se clôturer en arrière de la bande végétale. Cette bande végétale devra être traitée avec des plantations basses et/ou des haies végétales types arbustives et l'ensemble sera à la charge des acquéreurs.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 11 à 13 et 18 à 21 seront grevés d'une servitude de réseau pluvial sous la forme d'un fossé de colature d'une largeur de 2,00 mètres. Ce fossé devra recueillir l'ensemble des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées du lot. L'entretien du fossé sera à la charge des acquéreurs, aucune plantation ne devra être réalisée au sein du fossé. Toutefois, l'obligation de planter le long des clôtures devra être respectée.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 15, 16, 22 et 23 seront grevés d'une servitude de passage d'un fossé de trop plein du canal d'arrosage, d'une largeur de 2,00 mètres. L'entretien du fossé sera à la charge des acquéreurs, aucune plantation ne devra être réalisée au sein du fossé. Toutefois, l'obligation de planter le long des clôtures devra être respectée.

ARTICLE 2.3 - Règles de construction

a) Implantation des constructions :

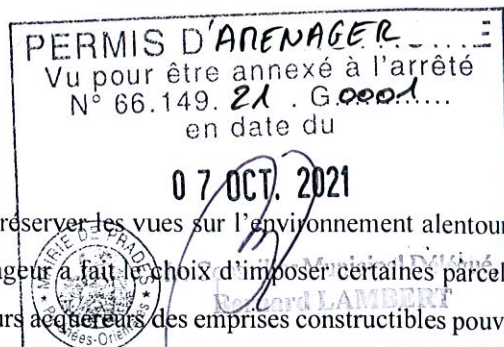
Pour des raisons de composition architecturale et afin de préserver les vues sur l'environnement alentour et permettre l'insertion des constructions dans le site, l'aménageur a fait le choix d'imposer certaines parcelles en plain-pied. Pour cela, il est nécessaire de proposer aux futurs acquéreurs des emprises constructibles pouvant leur offrir une constructibilité suffisante pour des maisons de plain-pied.

C'est pourquoi l'aménageur a fait le choix de déroger aux règles d'urbanisme comme permis dans le PLUi uniquement pour les opérations d'aménagement d'ensemble. Cette dérogation porte uniquement sur les implantations des constructions défini à l'article 2.3.a du présent règlement.

Ainsi, les futurs acquéreurs bénéficieront d'une plus grande amplitude de construction afin de favoriser le développement en plain-pied et ainsi limiter les constructions en R+1 et les masques d'ensoleillement que cela peut générer.

L'implantation des constructions devra être conforme aux zones constructibles maximales définies sur le plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B).

Les emprises constructibles varient en fonction de la position et de l'orientation des lots. Elles devront obligatoirement être respectées. De manière générale, l'implantation au plus proche des limites Nord est à favoriser afin de dégager un maximum de surface pour les jardins au Sud.



▪ **L'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :**

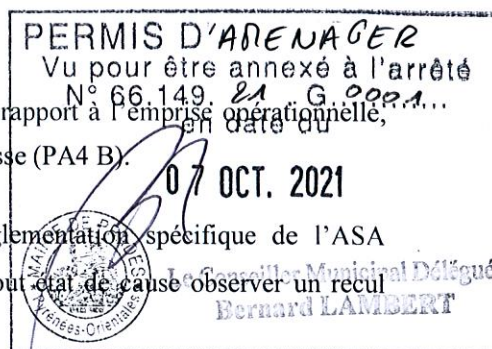
- Les constructions devront s'implanter dans les emprises définies au plan de masse (PA4 B).

De plus, les lots 1 à 10, 11 à 13 et 18 à 21 devront respecter un alignement des façades par rapport aux voies et emprises publiques afin de créer un rythme en termes d'implantation urbanistique, comme indiqué sur le plan de masse (PA4 B) : « Alignement obligatoire ».

• **L'implantation par rapport aux limites séparatives :**

- Soit en limite séparative lorsque le plan de masse (PA4 B) l'autorise, à condition de respecter la hauteur imposée sur le plan de masse (R+0 ou R+1) ;
- Soit en retrait des limites séparatives, lorsque le plan de masse l'impose, à condition de respecter un recul minimum de 3,00 mètres, conformément aux indications sur le plan de masse (PA4 B) ;
- Soit en respectant un recul de 4,00 mètres par rapport à l'emprise opérationnelle, conformément aux indications sur le plan de masse (PA4 B).

Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique de l'ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux, ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètre par rapport aux abords des canaux.



L'ensemble des règles édictées ci-dessus, devront en sus prendre en compte les règles de hauteurs, d'emprise au sol maximale, etc.

Une tolérance est accordée pour les débords de toiture et les casquettes se trouvant hors de la zone constructible autorisée, dans la limite de 50 cm maximum, sauf dans le cas d'une construction en mitoyenneté.

Les abris de jardin sont autorisés en limites séparatives à condition de ne pas dépasser 2,50 mètres de hauteur maximum.

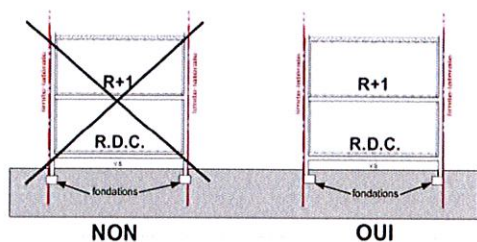
- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :** Deux constructions, implantées sur une même propriété peuvent être accolées ou dans le cas de deux constructions non contiguës elles devront respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à 4,00 mètres. Cette règle ne concerne pas les piscines.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions générant moins de 10m² d'emprise au sol et une hauteur inférieure à 2,50 mètres.

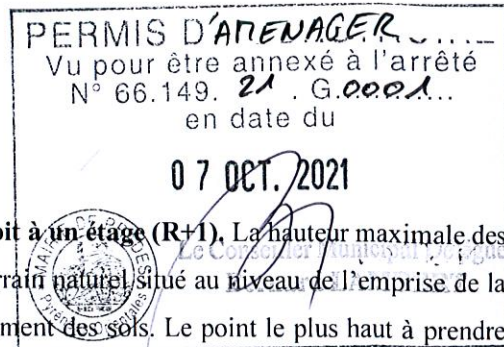
Les piscines pourront être implantées en dehors des zones constructibles à condition de respecter un recul d'au minimum 2,00 mètres (murs extérieurs du bassin) par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives.

Les terrasses non maçonnées et ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel sont autorisées en dehors des zones d'implantations définies sur le plan de composition (PA4 A) et sur le plan de masse (PA4 B).

Les constructions devront avoir des volumes simples. Les imbrications ou jeux de volumes sont autorisés mais toutes formes et figures géométriques complexes et non maîtrisées sont à éviter.

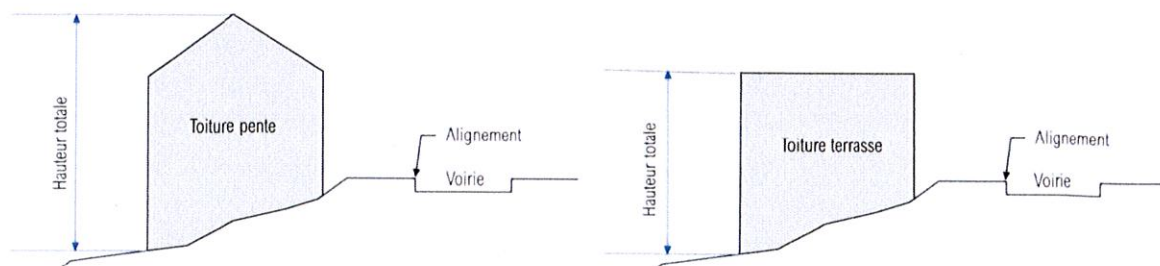


Lorsqu'un mur est bâti sur la (les) limite(s) latérale(s) de la parcelle, les fondations de ces murs devront être excentrées, afin de ne pas déborder sur la propriété voisine.



b) Hauteur des constructions :

Les constructions seront limitées soit en plain-pied (R+0) soit à un étage (R+1). La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment. Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (exemple : les clôtures).



Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées, garde-corps, etc.) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1,00 mètre.

Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.

La hauteur des annexes non habitables (garage) ne peut excéder une hauteur totale de 3,00 mètres depuis le sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions habitables en R+0, conformément aux indications du plan de masse (PA4 B) ne peut excéder **5,50 mètres** au faitage et à l'acrotère pour les toitures plates.

La hauteur maximale des constructions habitables en R+1, conformément aux indications du plan de masse sera de **8,50 mètres au faitage** pour les toitures en pente et de **7,50 mètres à l'acrotère** pour les toitures plates.

La hauteur du garde-corps des toitures terrasses accessibles, ne pourra excéder 1,00 mètre en plus par rapport à la hauteur maximale imposée des constructions ci-dessus.

Les annexes (abris de jardin, local technique, pool house, etc.), hors garage ne pourront excéder une hauteur maximale de **2,50 mètres**.

Pour rappel, pour les lots 1 à 14, et 17 à 21, la surface du premier plancher habitable des constructions (hors annexes) sera calée au minimum à la cote TN+0,30 m.

Pour les lots 15, 16, 22 et 23, la surface du premier plancher habitable des constructions (hors annexes) sera calée au minimum à la cote TN+0,60 m.

1. Aspect des constructions

Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysager. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés dans le permis de construire.

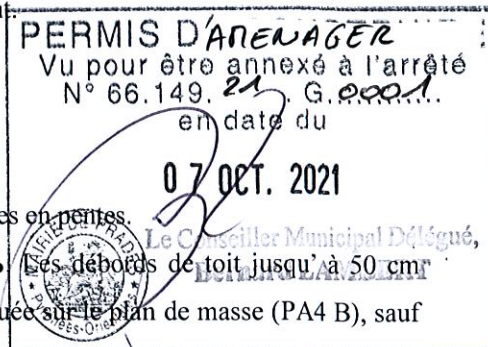
Une construction contemporaine, sous réserve de sa parfaite intégration au tissu urbain ou à son environnement paysager, est préférable à toute solution pastiche ou d'accompagnement.

a) Toitures :

Les couvertures seront réalisées soit :

- En tuiles canal en terre cuite rouge non orangée pour les toitures en pentes.
La pente des toitures, devra être comprise entre **27 et 33 %**. Les dépôts de toit jusqu'à 50 cm maximum sont autorisés en dehors la zone constructible indiquée sur le plan de masse (PA4 B), sauf dans le cas d'une construction en mitoyenneté.

L'emploi de la croupe en couverture, élément étranger à la région, est interdit. En conséquence, les couvertures en quatre pentes ou de la croupe seule sont donc exclues sur le front urbain du lotissement longeant la route de Catllar D n°619.



Reçues le 10 JUIN 2021

La pente de toiture des annexes autorisées doit être tournée vers l'intérieur de la parcelle (afin de collecter les eaux pluviales de la toiture sur la parcelle).

- En toit-terrasse accessible à condition de limiter les vues sur les fonds voisins. Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition d'être végétalisées afin de s'inscrire dans une démarche d'économie d'énergie.

Les couvertures type bac aciers et plaques sous tuiles apparentes sont interdites.

Les pans de toitures inclinés vers une mitoyenneté sont interdits.

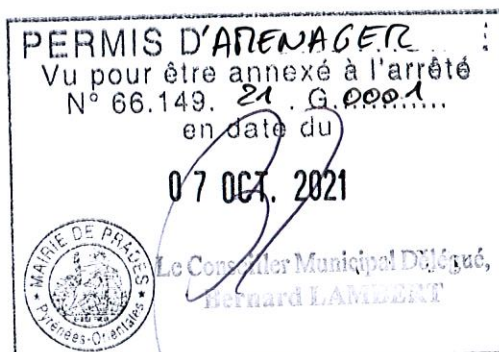
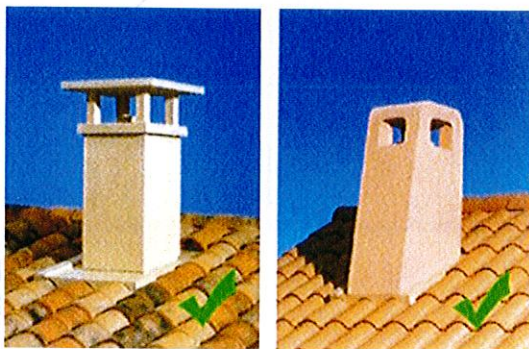
Le cheminement des eaux pluviales de la toiture jusqu'à la voirie devra apparaître sur le plan de masse du permis de construire.

Tout rejet d'eau pluviale sur une parcelle mitoyenne est strictement interdit. Chaque acquéreur devra renvoyer ses eaux gravitairement vers le réseau mis en place par l'aménageur

Les garde-corps des terrasses pourront être traités : en maçonnerie pleine enduite dans la même teinte que la façade, en tôle d'acier pleine ou découpée, câble tendu et vitrage clair ou dépoli. Les garde-corps en fer forgé avec volutes sont interdits. La hauteur du garde-corps ne pourra excéder 1,00 mètre en plus par rapport à la hauteur maximale imposée.

Toutes les souches de cheminée seront de type traditionnel en maçonnerie enduite. Le couronnement pourra être réalisé en dalettes béton. Les souches seront réalisées au plus près du faîtage afin d'éviter des hauteurs de souche trop importante.

Les souches de cheminée en tôle ou en inox sont interdites.



Reçues le 10 JUIN 2021

Les sous-faces seront systématiquement traitées avec soin, elles pourront être habillées :

- En PVC ;
- En bois,
- En aluminium ;

Si elles sont traitées en aluminium, la teinte des gouttières et des descentes sera identique aux sous faces des débords de toiture. Dans le cas d'une zinguerie traitée en zinc, la différence de teinte avec l'habillage est tolérée.

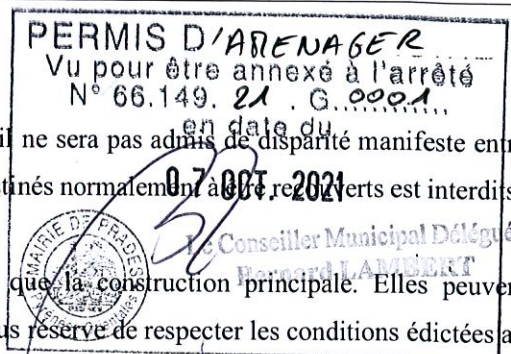


Les gouttières moulurées sont interdites.

b) Facades :

Toutes les façades seront à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparité manifeste entre elles. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les annexes autorisées sont soumises aux mêmes règles que la construction principale. Elles peuvent également être en bois à condition de ne pas être vernis et sous réserve de respecter les conditions édictées au sein de ce règlement. Les abris de jardin métalliques sont interdits.



Les façades seront traitées soit :

- En enduit. Les enduits extérieurs seront réalisés au mortier finement taloché (pas de projeté écrasé). La teinte des enduits sera sourde et neutre dans les tons brun/gris sombre dans les références suivantes : T 30, T60, T70, T80, T90 de la gamme PAREX ou équivalent, ou encore de la gamme KEIM ou équivalent dans les références suivantes : n°9253, 9251 ou 9249.
- En bardage bois teinte naturelle ou peint (pas d'intégralité du bâti) ;
- En pierre naturelle maçonnerie de manière traditionnelle.

Les autres teintes que celle citées ci-dessus sont interdites.

Les chaines d'angles ou parement en enduit façon pierre de taille sont interdits.

Les arêtes d'angle en PVC sont autorisées mais elles doivent être traitées dans une teinte proche de la couleur des enduits de façades (pas de contraste).

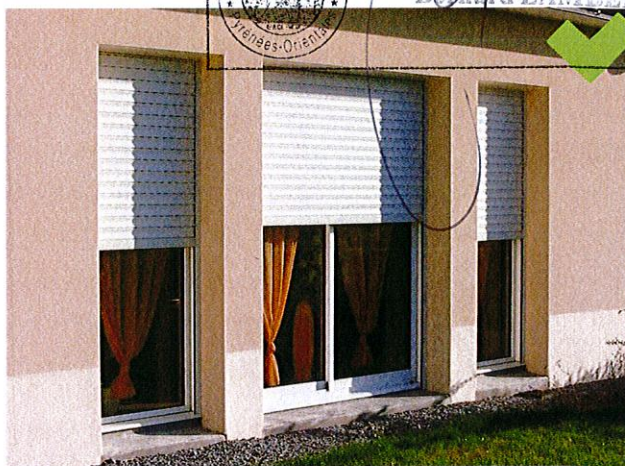
c) Ouvertures :

Les ouvertures et les menuiseries doivent être disposées harmonieusement. Sont autorisés les percements rectangles verticaux et horizontaux, les ouvertures carrées, les baies vitrées et les ouvertures en toiture.

Les ouvertures rondes ou de formes arrondies sont interdites, ainsi que les arcs segmentaires et pleins cintrés sont interdits. Les façades doivent être composées. Une cohérence doit être recherchée à l'échelle du bâtiment.

Les occultations :

Les fermetures seront constituées de bois peint à lames verticales larges ou à panneaux. L'occultation pourra également être assurée par des volets roulants en PVC sous réserve que le coffre des volets soit visible mais intégré à la maçonnerie.



L'utilisation de pare-soleils verticaux fixes ou amovibles est à encourager pour moduler les effets du soleil. Ils constituent des éléments importants de la construction qui participent à créer une variété d'ambiances à l'intérieur des pièces et à améliorer le confort thermique des logements.

Les volets ouvrant à la française doivent présenter une surface de traitement uniforme, sans contreventement ni autre motif apparent. L'utilisation de volets à écharpes est proscrite.

La quincaillerie pour les volets (arrêt de volets, gonds, pentures, espagnolettes, etc. ...) sera la plus sobre possible.

Les menuiseries seront soit :

- En bois teinté ou peint (les tons « faux bois », les lasures, les vernis ton bois « chêne coloré », le blanc, couleurs non traditionnelles sont exclues), cela afin de conserver l'esprit des menuiseries très colorées de notre région (gris colorés : rouges, bleus, verts, etc..., sauf les tons pastel et les couleurs trop criardes) ou gris anthracite ou marron.
- En acier à rupteur de pont thermique ou avec âme isolante pour les portes pleines ;

- En PVC ;
- En aluminium.

Pour les vitrages des menuiseries, l'emploi de petits bois de tout type (véritables, collés ou intercalaires) qui diviseraient les vitrages en petits carreaux est à proscrire.

Pour les menuiseries extérieures (volet, porte de garage, rives de toit caches moineaux, clôtures et portails, etc.) la teinte blanche est interdite.

d) Portails et portillons :

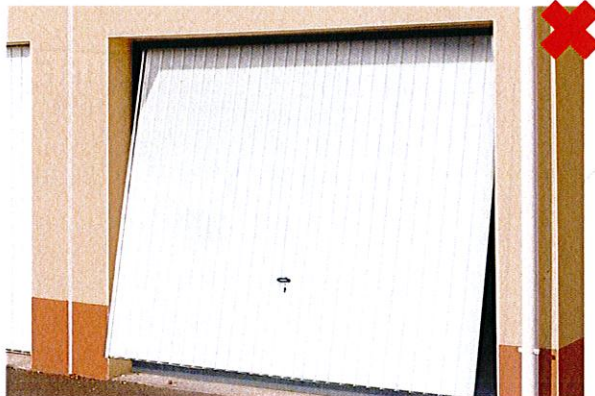
La hauteur totale des portails et portillons ne devra pas excéder 1,50 m et devra être d'une hauteur identique à celle de la clôture.

La partie supérieure des portails et portillons sera obligatoirement horizontale. Les formes incurvées sont strictement interdites. La teinte devra être assortie à celle de la clôture.

Pour rappel, la couleur blanche est interdite.



Les portes de garage basculantes sont interdites.



e) Clôtures :

La hauteur des clôtures se mesure :

- A partir du niveau naturel du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.
- A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les murs de clôture anciens et/ou présentant un intérêt architectural seront conservés ou refaits à l'identique.

En limite d'opération, les lots s'adosseront aux clôtures existantes. Si les clôtures ne sont pas existantes, l'ensemble des lots créés seront clôturés conformément aux règles édictées ci-dessous.

Conformément au plan de composition (PA4 A), l'aménageur prévoit que le muret en pierre existant clôturant le Mas sera déposé puis reconstruit en bordure d'emprise opérationnelle, le long des lots 16 et 17. Ces lots devront obligatoirement le maintenir tel que l'aménageur le livra.

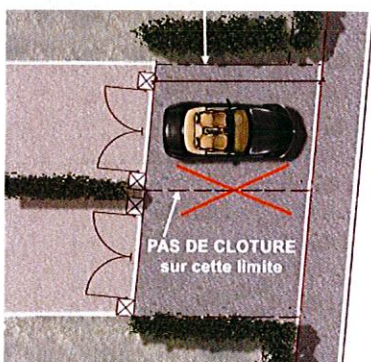
10 JUIN 2021

10 JUIN 2021

Les clôtures sur rues et emprises publiques seront composées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Les murs devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murs devront prévoir l'intégration soignée des boîtes aux lettres.

Les clôtures en limites latérales et arrières seront réalisées soit par :

- Un grillage rigide d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, surmonté d'un grillage rigide d'une hauteur maximale d'un mètre. Le mur bahut + le grillage ne devra pas excéder 1,50 mètre maximum. Le grillage sera assorti en termes de couleur aux menuiseries. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades.



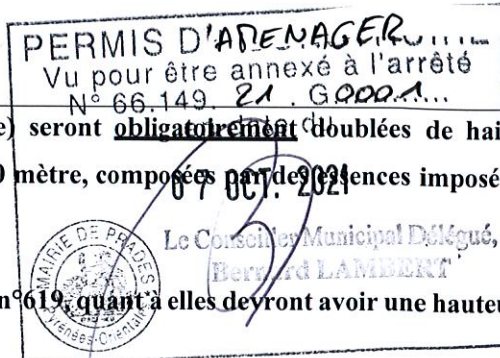
Il est précisé que les clôtures entre deux places de stationnement mitoyennes sont interdites.

Les murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique, etc.) sont interdits.

Les clôtures grillagées (grillage seul ou mur + grillage) seront obligatoirement doublées de haies végétales, ne dépassent pas une hauteur maximale de 1,80 mètre, composées par de 2021 encenses imposées par l'aménageur.

Les haies végétales en fond des lots 1 à 10, le long de la RD n°619, quant à elles devront avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Pour rappel, la couleur blanche est interdite.



f) Haies végétales :

Afin de contribuer au verdissement du projet, les acquéreurs trouveront ci-dessous la palette des végétaux imposés dans le cadre des différentes haies qui leur sont imposées (obligations de planter et doublement des clôtures par des haies végétales).

Ces haies ne devront pas excéder les hauteurs indiquées (1,80 mètre pour les haies le long des clôtures et 2,00 mètres pour la haie imposées à l'arrière des lots 1 à 10 afin de créer un tampon vert à vocation qualitative par rapport à la RD n°619.

complémentaires
Reçu le 10 JUIN 2021

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONFLÉNT-CANIGÓ
Pièces complémentaires

Reçues le 10 JUIN 2021



ELEAGNUS



PHOTINIA



JASMIN ETOILE

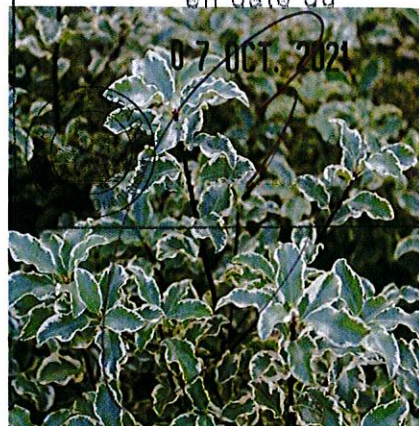


PISTACIA LENTISCUS

PERMIS D'ARENAGER
Vu pour être annexé à l'arrêté
N° 66.149. 21 . G. 0001.
en date du



VIRBURNUM TINUS



PITTOSPORUM



LAURIER ROSE



ARBRE A PERRUQUES



GRENADIER A FLEURS

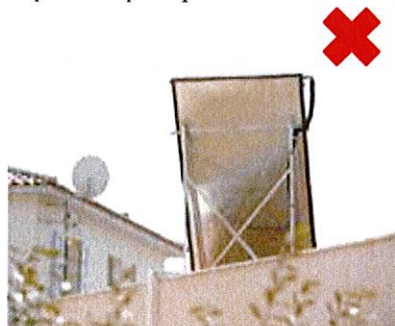
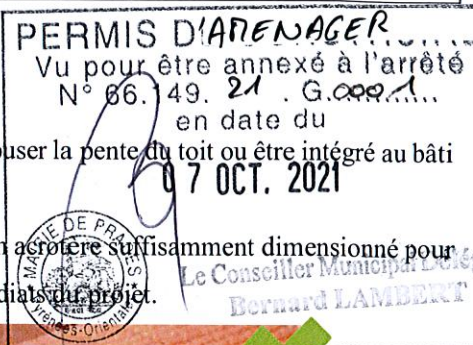


CISTE

g) Energies renouvelables :

Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture).

Pour les toitures terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public situé aux abords immédiats du projet.



Reçues le 10 JUIN 2021

Les panneaux devront figurer explicitement dans la demande de permis de construire, notamment dans les documents graphiques permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement. Les éléments producteurs d'énergie devront s'intégrer à la pente du toit et aux volumes architecturaux.

h) Dispositions diverses :

Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment. **Chaque acquéreur veillera à ce que l'emplacement retenu pour implanter les groupes extérieurs n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.**

Les antennes et paraboles doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulière pour les toitures terrasses.

Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti.

Les dispositifs permettant de limiter les chutes de neige sur l'espace public sont autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec la toiture.

Pour les piscines, les eaux de vidange sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossé suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Vidange par temps sec uniquement ;
- Débit de rejet maximum de 3L/s ;
- Les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;
- Les gros objets flottants (feuilles, brindilles, etc.) seront retenus par une grille.

Le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.

i) Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos :

Ces derniers devront être réalisés à la charge des acquéreurs et seront traités en transparence hydraulique soit :

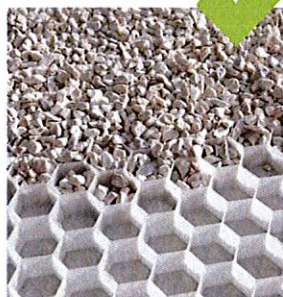
- Par un béton poreux (permettant l'infiltration des eaux pluviales) ;
- Par des dalles alvéolaires (permettant l'infiltration des eaux pluviales).



Pièces complémentaires
Reçu le 10 JUIN 2021

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONFLENT-CANIGÓ
Pièces complémentaires

Reçues le 10 JUIN 2021



Dalle alvéolaire



Béton poreux

ARTICLE 2.4 - Surface imperméabilisée des lots

La surface d'imperméabilisation des lots est réglementée pour l'ensemble des lots composant le projet d'aménagement. La surface imperméabilisée autorisée pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement (PA 10). L'imperméabilisation des sols autorisée pour chaque lot correspond à toutes les surfaces non perméables, à savoir l'emprise au sol de la construction, les terrasses, les allées, etc.

Dans le respect de cette surface, les acquéreurs ont l'obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...) et de les diriger gravitairement vers le réseau (branchement ou fossé) mis en place par l'aménageur.

Pour rappel, la mise en place de canalisations sous vide sanitaire est obligatoire pour les villas 2 faces, qui n'offrent pas la possibilité de faire contourner les eaux en partie latérale de l'habitation. Ce système est également vivement recommandé pour les villas 3 ou 4 faces.

Il est indiqué par ailleurs qu'il est interdit de faire obstacle aux ruissellements par la réalisation de murs ne respectant pas les indications du présent règlement et ayant pour effet de renvoyer les eaux sur les parcelles voisines. Chaque construction devra gérer les eaux en provenance de sa parcelle et organiser un rejet vers le réseau mis en place par l'aménageur.

Les cheminements des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées devront être clairement indiqués sur les plans du Permis de Construire.

ARTICLE 2.5 - Stationnements

Conformément au PLUi en vigueur sur la commune, il est exigé :

- Jusqu'à 150m² de surface de plancher : 2 places minimum par lot ;
- Au-delà de 150m² de surface de plancher : 3 places par lot.
- 1 stationnement par lot pour les vélos.

Ainsi, les acquéreurs devront réaliser au minimum, deux places de stationnement non closes d'une superficie minimale de 25m² sur les lots selon l'implantation définie au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B).



Si la construction est supérieure ou égale à 160m² de surface de plancher, un garage sera obligatoire en plus des deux places de stationnements non closes.

ARTICLE 2.6 - Espaces verts et plantations

Chaque lot devra présenter à minima 35% de surface non imperméabilisée. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :

- Pleine terre : coefficient de 1 ;
- Matériaux perméables : coefficient de 0.5.

Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 350m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :

- 350m² de pleine terre x coefficient 1 = 350m² de surface non imperméabilisée ;
- 700m² de matériaux perméables x coefficient de 0.5 = 350 m² de surface non imperméabilisée ;
- 200 m² de pleine x coefficient 1 + 300 m² de matériaux perméables x coefficient 0.5 = 350 m² de surface non imperméabilisée.

De plus, afin de limiter les surfaces imperméabilisées, l'aménageur a fait le choix d'imposer une surface imperméabilisée maximale par lot. Les surfaces maximales autorisées sur chaque lot sont indiquées dans le tableau de surfaces à la fin du présent règlement (PA10).

Les espaces privés non bâtis seront végétalisés et plantés. Ces espaces pourront être travaillés de manière horizontale (linéaire de haie, espaces verts, etc.) ou verticale (arbres, etc.). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être privilégiées.

Pour rappel, une palette de végétaux est fixée dans le cadre des différentes haies qui sont imposées aux acquéreurs (obligations de planter et doublement des clôtures par des haies végétales).

ARTICLE 2.7 - Gestion des déchets

Le stockage des bacs individuels sera réalisé à l'intérieur des lots. Chaque bac sera présenté au droit de l'habitation le jour de la collecte et remis dans le garage ou l'espace dédié, le jour de la collecte effectuée. Les lots 14 à 17 ne devront en aucun cas laisser leurs containers sur l'aire de retournement, afin de ne pas créer de gêne pour la réalisation d'un demi-tour aisément.



CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES

Numéro du lot	Surface du lot (m²)	Destination du lot	Surface de plancher (m²)	Surface imperméabilisée maximale (m²)
1	330	1 Logement	120	175
2	226	1 Logement	95	130
3	300	1 Logement	110	160
4	300	1 Logement	110	160
5	200	1 Logement	95	130
6	300	1 Logement	110	160
7	300	1 Logement	110	160
8	200	1 Logement	95	130
9	200	1 Logement	95	130
10	344	1 Logement	120	175
11	405	1 Logement	130	200
12	200	1 Logement	95	130
13	334	1 Logement	120	175
14	350	1 Logement	120	175
15	327	1 Logement	120	175
16	371	1 Logement	130	175
17	329	1 Logement	120	175
18	350	1 Logement	120	175
19	300	1 Logement	110	160
20	308	1 Logement	110	160
21	350	1 Logement	120	175
22	440	1 Logement	130	200
23	450	1 Logement	130	200
TOTAL LOTS	7 214 m²	23 Logements	2 615 m²	3 785 m²
VOIRIE	1 403 m²	SANS OBJET	SANS OBJET	1 403 m²
ESPACES VERTS	380 m²	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET
TOTAL	8 997 m²	23 Logements	2 615 m²	5 188 m²

NOTA : les dimensions et les surfaces sont provisoires, elles seront déterminées avec précision après bornage et implantation.

HECTARE

URBANISME
16 Boulevard LE KENNEDY
66000 PERPIGNAN
04 68 63 64 65
SIREN 351 338 660

A Perpignan,

Le 4 Juin 2021

