



LA CLUSA
— LES CLUSES —

REGLEMENT



MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE
1 BOULEVARD KENNEDY
66 100 – PERPIGNAN
Tél : 04 68 63 64 65



MAITRE D'OEUVRE

OPALE
ZA LA PLAINE
11 300 – Cournanel
Tél : 04 68 69 20 01



GEOMETRE EXPERT

SCP CRETIN-MAITENAZ - MOREAU
102 AVENUE ALFRED KASTLER
66 100 – PERPIGNAN
Tél : 04 68 68 28 40



ARCHITECTE

PASCAL MAUREL - ARCHITECTE
18 RUE DES JASMINES
66 470 – Sainte-Marie-la-Mer
Tél : 04 68 53 56 14

SOMMAIRE

CHAPITRE I - INTRODUCTION	2
ARTICLE 1.1 – Présentation.....	2
ARTICLE 1.2 – Désignation des terrains lotis.....	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.....	9
ARTICLE 2.4 – Surface imperméabilisée des lots	17
ARTICLE 2.5 – Stationnements.....	18
ARTICLE 2.6 – Espaces verts et plantations	18
ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets	19
 CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES	20

CHAPITRE I - INTRODUCTION

ARTICLE 1.1 – Présentation

En collaboration avec la Commune de Les Cluses, la société Hectare souhaite réaliser une opération de lotissement dénommée « *La Clusa* ». La superficie totale de l'opération est d'environ 6 348 m².

Les terrains objets de l'opération sont cadastrés section B n°270 et une partie de l'emprise communale.

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, à l'exception de l'emprise communale, 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 5 parcelles destinées uniquement à la construction de maisons individuelles sur des parcelles d'environ 650 m² à 1662 m². 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 5 logements maximum.**

Les constructions devront se conformer au présent règlement spécifique du lotissement et aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) 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 réalisation 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.

ARTICLE 1.2 – Désignation des terrains lotis

Ce règlement spécifique ne se substitue pas au PLU en vigueur sur la commune. Il a pour objectif de préciser les règles de constructibilité des maisons dans le cadre du lotissement « *La Clusa* ». 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.

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

1. Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions autorisées sur tous les lots du lotissement sont à usage d’habitation uniquement. Le projet comportera un total de 5 maisons individuelles.

Les professions libérales ne sont pas autorisées.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées ci-dessus sont interdites.

En zone inondable sont interdits tous remblais, dépôts ou exhaussement du TN.

ARTICLE 2.2 – Condition de l’occupation du sol

1. Accès et voirie

Chaque propriétaire de lot devra obligatoirement réaliser un stationnement privatif non clos d’une superficie minimale de 25m² (5,00 m x 5,00 m) pour le stationnement de deux véhicules et l’accès au lot.

Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), les emplacements ne sont pas imposés, c’est à l’acquéreur de déterminer l’emplacement de ce stationnement privatif non clos.

L’emplacement définitif devra figurer sur les plans du Permis de Construire.

Aucune modification de l’emplacement des coffrets techniques, après travaux réalisés par l’aménageur ne sera entreprise.

2. Desserte par les réseaux

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

- Eaux usées :

Conformément au programme des travaux (PA8 A), l’ensemble des lots devront réaliser à leur charge un dispositif de traitement individuel pour les eaux usées. Autrement dit, chaque propriétaire devra installer un système de traitement adapté à son projet et à son terrain. Ce dispositif devra être dimensionné au travers d’une étude de sol et faire l’objet d’une validation par l’organisme de contrôle concerné.

Ainsi, l’ensemble des lots devront prendre contact avec le SPANC 66 avant le dépôt du Permis de Construire pour la validation du projet d’assainissement autonome.

Lors du dépôt du permis de construire, chaque acquéreur devra déposer à son nom un nouveau dossier auprès du SPANC 66 avec le plan d'implantation des ouvrages d'assainissement mis à jour sur le plan de masse de l'habitation.

Tout changement de filière devra faire l'objet d'une modification de l'étude de définition de filière et d'un nouvel avis de conception du SPANC66. De plus, le document PC MI 12-2 « attestation de conformité du projet d'assainissement non collectif » (prévu à l'article R. 431-16d du Code de l'Urbanisme) devra être joint à la demande de Permis de Construire.

A noter que l'avis du SPANC 66 émis, lors de l'instruction du Permis d'Aménager, sur la base des études de sols fournies par l'aménageur est favorable sous réserves d'un nombre équivalent habitant limité à 5 pièces principales et/ou 5 équivalents-habitants par logement et d'un fonctionnement du dispositif d'assainissement sans intermittence.

La possibilité pour le futur acquéreur de modifier son projet d'installation d'assainissement non collectif postérieurement à l'obtention du Permis de Construire ou d'Aménager demeure envisageable indépendamment des procédures d'autorisation d'urbanisme à la condition impérative que le nouveau projet d'assainissement reste adapté au projet immobilier validé, notamment en termes de dimensionnement, d'implantation et vis-à-vis des contraintes de la parcelle. Dans ce cas, une demande modificative doit être déposée auprès du SPANC 66, une nouvelle instruction du projet étant nécessaire. La redevance sera appliquée au dépôt de chaque nouveau projet impliquant une nouvelle instruction.

- Eaux pluviales :

L'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention à la parcelle. Conformément au programme des travaux (PA8 A), pour une surface imperméabilisée maximale de 120m² par lot, chaque acquéreur devra installer un puit sec de 3 m³ à minima ou un autre dispositif équivalent (tranchée drainante, noue, etc...) à conditions de compenser à hauteur de 100L par m² imperméabilisé, que cette installation soit dimensionnée par une étude et que cette étude soit jointe au permis de construire.

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 système de rétention à la parcelle dont les acquéreurs ont la charge de réaliser et d'entretenir.

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 règlement (PA 10) 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 (avec les demandes adaptées : - Département si rejet au fossé départemental – DDTM si rejet dans le cours d'eau).

3. Caractéristiques des terrains

La surface de plancher de chaque lot du lotissement est indiquée 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 regroupement de deux lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du présent règlement. La Surface De Plancher (SDP) disponible sera alors la somme des SDP de chaque lot. Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées sur le plan de composition du lotissement subsistent mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent.

5. Servitudes particulières

- Les parcelles se situent en zone soumise au code forestier mais n'est pas concernée par les restrictions à la construction au titre du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt. Ainsi, des mesures réglementaires concernant le débroussaillage obligatoire aux abords des constructions sur une profondeur de 50 mètres devront impérativement être respectées.

Par ailleurs, la réglementation sur le défrichement s'applique sur les parcelles au sens de l'article L341-1 du Code Forestier. A ce titre, une autorisation de défrichement est nécessaire et est préalable à la délivrance du Permis de Construire.

- Le projet d'aménagement est en surplomb de la RD900 classée RGC. La RD900 sur le tronçon concerné est classée en catégorie 3 au titre de l'arrêté préfectoral 2012-361-0011 du 26 Décembre 2012. Il est donc indiqué que les bâtiments d'habitation, d'hébergement, etc. à construire dans les secteurs affectés au bruit doivent présenter un isolement minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs décrets d'application. **L'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs sont déterminés par l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Ainsi, des aménagements sont donc nécessaires sur l'ensemble des constructions à venir.**

- Selon le Plan de Prévention du Risque Naturel (PPRn) approuvé en novembre 1997, le terrain d'assiette du projet est partiellement situé en zone rouge n°4, correspondant au secteur exposé à un risque fort de crue torrentielle. Toutefois, les zones constructibles des lots se situent en dehors de cette zone rouge.

Selon le Porter à Connaissance (PaC) en date du 11 juillet 2019, le terrain d'assiette du projet est partiellement situé en zone inondable d'aléa faible et en zone d'aléa très fort (lots 3, 4 et 5). Les zones constructibles des lots 4 et 5 sont partiellement situées en zone inondable faible.

Prise en compte des risques :

- En zone inondable sont interdit tous remblais, dépôts ou exhaussement du TN ;
- En zone inondable d'aléa faible sont admis tous les travaux de quelque nature qu'ils soient sous réserve de caler au minimum les **premiers planchers habitables à la côte TN +0,50 m et les planchers annexes à la côte TN +0,30 m.**
- En zone inondable d'aléa très fort sont également admis :
 - La création de clôtures à condition de ne pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique de 80% au minimum, sur un mur bahut de 20cm de haut maximum.
 - La réalisation de réseaux secs enterrés nouveaux sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et de l'obturation des gaines.
 - La réalisation de réseaux humides nouveaux (eau potable) sous réserve qu'ils soient étanches et qu'ils soient munis de clapets anti-retours.
 - La réalisation de réseaux humides nouveaux (assainissement) sous réserve qu'ils se prémunissent des entrées d'eau parasites et qu'ils soient munis de clapets anti-retours.

- L'ensemble des lots devront réaliser à leur charge un dispositif de traitement individuel pour les eaux usées. Autrement dit, chaque propriétaire devra installer un système de traitement adapté à son projet et à son terrain. Ce dispositif devra être dimensionné au travers d'une étude de sol. Ainsi, l'ensemble des lots devront prendre contact avec le SPANC 66 avant le dépôt du Permis de Construire pour la validation du projet d'assainissement autonome. De plus, le document PC MI 12-2 (attestation de conformité du projet d'assainissement non collectif) devra être joint à la demande de Permis de Construire. **Voir prescriptions en pages 4 à 6.**

- L'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention à la parcelle. Conformément au programme des travaux (PA8 A), pour une surface imperméabilisée maximale de 120m² par lot, chaque acquéreur devra installer un puit sec de 3 m³ à minima ou un autre dispositif équivalent (tranchée drainante, noue, etc...) à condition de compenser à hauteur de 100L par m² imperméabilisé, que cette installation soit dimensionnée par une étude et que cette étude soit jointe au permis de construire. 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 système de rétention à la parcelle dont les acquéreurs ont la charge de réaliser et d'entretenir.

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 règlement (PA 10) 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 (avec les demandes adaptées : - Département si rejet au fossé départemental – DDTM si rejet dans le cours d'eau).

- Conformément au plan de composition (PA4 A), le lot 5 sera grevé d'une servitude de surplomb d'une ligne aérienne.
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), les lots 2 à 5 comportent des arbres existants. Afin de garder l'aspect « bois » du site, les acquéreurs devront respecter :
 - Les arbres indiqués en vert devront obligatoirement être maintenu ;
 - Les arbres indiqués en orange pourront soit être maintenu soit être supprimés (à la charge des acquéreurs) ;
 - Les arbres indiqués en rouge seront supprimés.

ARTICLE 2.3 – Règles de construction

L'implantation des constructions se fera conformément aux zones constructibles 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.

a) Implantation des constructions :

L'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques : l'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de masse (PA4 B).

L'implantation par rapport aux limites séparatives : les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan masse (PA4 B) puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Les constructions constituant une annexe non contiguë à la construction principale (abris de jardin, pool house, local technique, cuisine d'été, hors garage) peuvent être édifiées en limite séparative en dehors des zones d'implantations indiquées sur le plan de masse à condition de ne pas dépasser 2,50 mètres de hauteur hors tout et de ne pas excéder 15m² d'emprise au sol.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres : sans objet.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus, devront en sus prendre en compte les règles de hauteurs, l'imperméabilisation des sols maximale, etc. édictées au sein de ce règlement.

Les toitures en tuile pourront avoir un débord de toiture de 50 cm au maximum en dehors des emprises constructibles. La pente des annexes non contiguë à la construction principale ne devra pas être tournée vers la parcelle mitoyenne.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives et des emprises publiques, ainsi que du bord du précipice à l'arrière des lots 3, 4 et 5.

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.

a) Hauteur des constructions :

Le nombre de niveaux autorisé pour les constructions devra être conforme au plan masse (PA4 B), puis défini au plan parcellaire de vente de lots.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, et cheminées et autres superstructures exclus.

- **Hauteur relative**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

- **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,00 mètres.

Pour rappel, les constructions constituant une annexe non contiguë à la construction principale (abris de jardin, pool house, local technique, cuisine d'été, hors garage) ne devront pas dépasser 2,50 mètres de hauteur hors tout et de ne pas excéder 15m² d'emprise au sol.

Pour l'ensemble des lots les premiers planchers habitables devront être situés à la côte TN +0,50 m et les planchers annexes à la côte TN +0,30 m.

1. Aspect des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

Les constructions neuves et les extensions sont concernées par les dispositions suivantes.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les Architectes compétents à leur disposition : conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, les Services techniques de la mairie.

a) Formes et volumes :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions types circulaires sont interdites.

L'implantation des constructions doit épouser le terrain naturel en évitant les déblais ou remblais importants.

b) Toitures :

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les pentes de toitures seront en tuile comprises entre 29 et 33%.

Les toits en pente seront obligatoirement recouverts en tuiles canal. Les faux matériaux de couverture sur les toitures (constructions ou annexes) sont interdits.

Une tolérance est accordée pour les débords de toiture se trouvant hors de la zone constructible autorisée, dans la limite de 50 cm maximum.

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

Les génoises sont interdites.

Les pans de toitures inclinés vers une mitoyenneté sont interdits.

c) Façades :

Les façades seront en pierres du pays ou en maçonnerie enduite.

Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur murs de façades. Ils devront être de type traditionnel en maçonnerie enduite. Les souches seront réalisées au plus près du faîtage afin d'éviter des hauteurs de souche trop importante.

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

- En PVC ;
- En aluminium ;
- En bois.



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.

d) Couleurs :

Les teintes des enduits et des fermetures seront choisies parmi celles déposées en mairie par les Services des Bâtiments de France.

e) Ouvertures :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, de préférences allongées horizontales ou verticales. Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.



Les arcs segmentaires et pleins cintrés sont interdits.

f) Les occultations :

Les volets pourront être soit coulissants, soit battants, soit roulants (coffre intégré obligatoire). Ils peuvent avoir un aspect bois naturel ou être peints de couleur unie assortie aux huisseries. Les volets ouvrants à la française sont autorisés.



g) Portails et portillons :

La hauteur totale des portails et portillons ne devra pas excéder 1,50 mètre.

La partie supérieure des portails et portillons sera obligatoirement horizontale. Les formes incurvées sont strictement interdites.

Ils seront de la même teinte que les fermetures de la construction.

h) Clôtures :

La réalisation des clôtures est obligatoire. Un plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.

Les clôtures sur rues et emprises publiques seront réalisées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20 mètre, enduit en gratté fin de teinte blanc crème (RAL 9001 ou similaire) et sur l'ensemble de ses faces, surmonté d'un grillage rigide à mailles rectangulaires de teinte gris anthracite RAL 7016 (ou similaire), avec la possibilité de le doubler d'une haie végétale. La hauteur totale ne pourra excéder 1,50 mètre ;
- D'un grillage rigide à mailles rectangulaires de teinte gris anthracite RAL 7016 (ou similaire), avec la possibilité de le doubler d'une haie végétale. La hauteur totale ne pourra excéder 1,50 mètre (sans mur bahut).

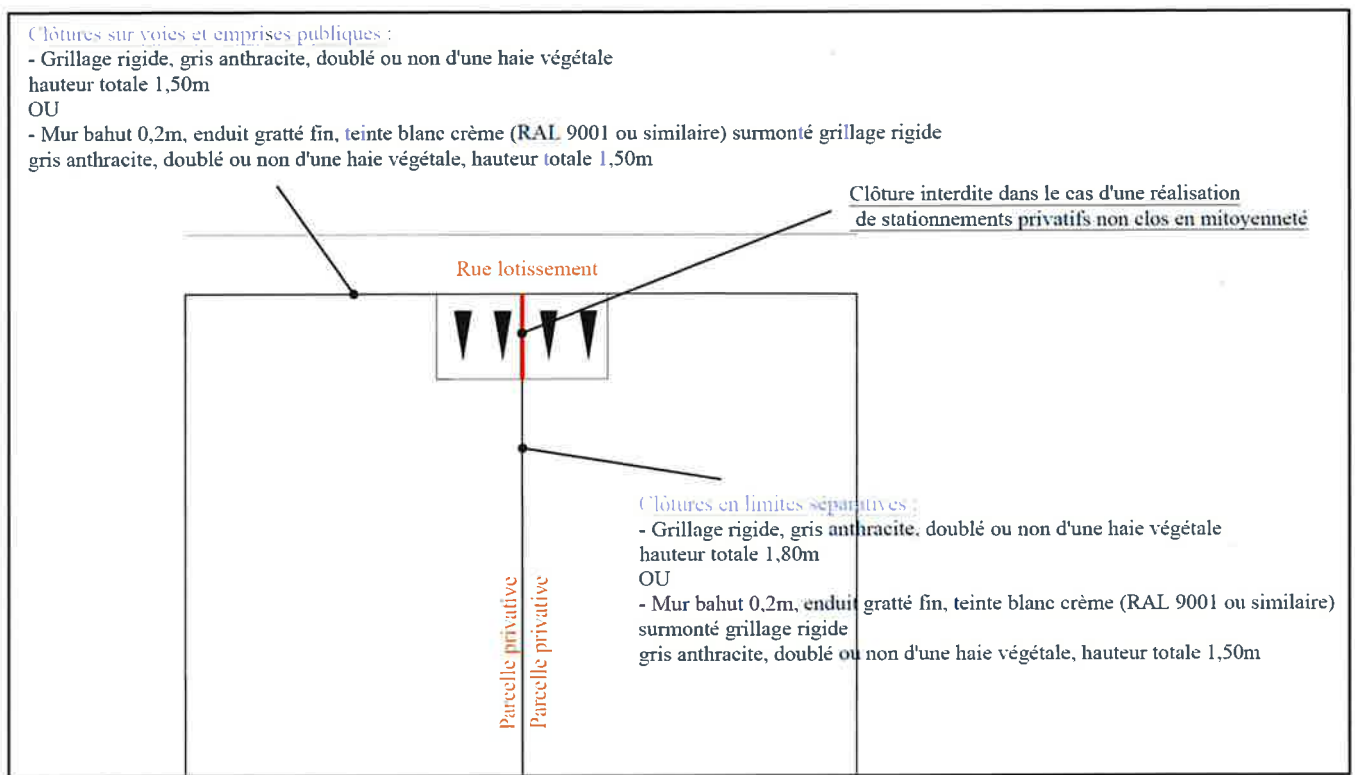
Les clôtures en limites séparatives seront réalisées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20 mètre, enduit en gratté fin de teinte blanc crème (RAL 9001 ou similaire) et sur l'ensemble de ses faces, surmonté d'un grillage rigide de teinte gris anthracite RAL 7016 (ou similaire) avec la possibilité de le doubler d'une haie végétale. La hauteur totale (mur bahut + grillage rigide) ne pourra excéder 1,80 mètre.
- D'un grillage rigide à mailles rectangulaires de teinte gris anthracite RAL 7016 (ou similaire), avec la possibilité de le doubler d'une haie végétale. La hauteur totale ne pourra excéder 1,50 mètre (sans mur bahut).

Les clôtures au bord du ravin accédant au ruisseau pourront être édifiées en respectant un retrait minimal de 1,00 mètre afin de ne pas déstabiliser le talus naturel. Un portillon d'accès au ruisseau pourra être prévu dans la clôture. **La clôture devra être réalisée conformément aux règles édictées par rapport aux limites séparatives ci-dessus.**

Les murs bahuts seront obligatoirement traités de manière identique aux façades et sur l'ensemble des faces.

Les grillages souples ainsi que tout type de brise-vue, cannisse, toile, panneaux de bois, etc. même accolés au grillage sont interdits.



Les clôtures grillagées ainsi que les murs bahuts + grillage pourront être doublés de haies végétales, composées d'essences locales, à la charge de l'acquéreur (voir ci-dessous des exemples de végétaux pouvant être utilisés – liste non exhaustive).



ELAGNUS X EBBINGEI



JASMIN ÉTOILÉ



PISTACIA LENTISCUS



VIBURNUM TINUS



PITTOSPORUM TOBIRA



PITTOSPORUM TENUIFOLIUM

i) Energie renouvelable :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixe à l'article 2.3.b du présent règlement.

j) Dispositions diverses :

Les antennes traditionnelles ou paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.



k) Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos :

Conformément aux indications du présent règlement, les acquéreurs devront réaliser à leur charge un parking privatif non clos d'une superficie minimale de 25 m² (5,00m x 5,00m) permettant le stationnement de deux véhicules. L'emplacement de ces stationnements n'est pas imposé. C'est à l'acquéreur que reviendra le choix de son emplacement.

Aucune modification de l'emplacement des coffrets techniques, après travaux réalisés par l'aménageur ne sera entreprise.

L'emplacement définitif devra figurer sur les plans du Permis de Construire.

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

- Par un béton balayé de teinte claire ;
- Par un béton poreux (permettant l'infiltration des eaux pluviales) ;
- Par des dalles alvéolaires (permettant l'infiltration des eaux pluviales) ;
- Par des pavés enherbés (permettant l'infiltration des eaux pluviales).



Béton Balayé



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 des constructions, les terrasses, les allées, etc.

Dans le respect de cette surface maximale autorisée, chaque acquéreur devra installer un puit sec de 3 m³ à minima ou un autre dispositif équivalent (tranchée drainante, noue, etc...) à conditions de compenser à hauteur de 100L par m² imperméabilisé, que cette installation soit dimensionnée par une étude et que cette étude soit jointe au permis de construire.

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 système de rétention à la parcelle dont les acquéreurs ont la charge de réaliser et d'entretenir.

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 règlement (PA 10) 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

PA 10 - Règlement – Lotissement « La Clusa »

rejet (avec les demandes adaptées : - Département si rejet au fossé départemental – DDTM si rejet dans le cours d'eau).

ARTICLE 2.5 – Stationnements

Pour rappel, chaque acquéreur doit réaliser sur l'emprise de son lot, deux places de stationnement non clos privatif d'une superficie minimale de 25m² (5,00m x 5,00m) permettant le stationnement de deux véhicules. Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), l'emplacement est indicatif, c'est à l'acquéreur que reviendra le choix de son emplacement.

L'emplacement définitif devra figurer sur les plans du Permis de Construire.

Aucune modification de l'emplacement des coffrets techniques, après travaux réalisés par l'aménageur ne sera entreprise.

Pour les stationnements visiteurs, l'aménageur prévoit la réalisation de 4 stationnements visiteurs le long de la voirie communale.

ARTICLE 2.6 – Espaces verts et plantations

Les espaces privés non bâtis seront végétalisés et plantés à raison d'un arbre de haute futaie, d'essence locale, pour 100m² de terrain (la surface du talus amenant au cours d'eau, à l'arrière des lots 3 à 5 ne peut être prise en compte du fait de sa topographie).

Les arbres situés sur le talus en direction du cours d'eau devront être à la charge des acquéreurs.

Pour rappel, conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), les lots 2 à 5 comportent des arbres existants (hors arbres du talus). Afin de garder l'aspect « bois » du site, les acquéreurs devront respecter :

- Les arbres indiqués en vert devront obligatoirement être maintenu ;
- Les arbres indiqués en orange pourront soit être maintenu soit être supprimés, à la charge des acquéreurs ;
- Les arbres indiqués en rouge seront supprimés.

L'ensemble des clôtures pourront également être doublées de haies végétales composées d'essences locales.

Les végétaux seront de préférence choisis dans les essences méditerranéennes (voir références plus haut) et devront de préférence être peu consommatrices en eau. Les espèces allergènes sont interdites. De manière générale la plantation de cyprès est proscrite.

Les végétaux peuvent être également choisis dans les essences méditerranéennes définies dans le Guide Végétal du CAUE du Languedoc-Roussillon.

Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, il est conseillé aux acquéreurs de réfléchir à l'aménagement de leur jardin en privilégiant des matériaux perméables et non définitifs : terrasse en bois sur lambourdes et plots béton, cheminements et allées en graviers ou en alvéolaires type nid d'abeille, grains de riz, sol stabilisé, etc.

ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets

Le ramassage des déchets se fera au niveau du local à ordures réalisé par l'aménageur. Ce local sera dimensionné pour recueillir les bacs privés de chaque lot.

Une fois le ramassage effectué, les bacs devront être remisés sur la parcelle privative.

CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES

NUMERO LOT	SURFACE DES LOTS (en m ²)	SURFACE DE PLANCHER DES LOTS (en m ²)	SURFACE IMPERMEABILISEE DES LOTS (en m ²)
1	650	250	120
2	830	250	120
3	1 000	250	120
4	950	250	120
5	1 662	250	120
TOTAL LOTS	5 092 m ²	1 250 m ²	600 m ²
VOIRIE	435 m ²	SANS OBJET	SANS OBJET
ESPACES VERTS	821 m ²	SANS OBJET	SANS OBJET
TOTAL	6 348 m ²	1 250 m ²	1 000 m ²

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



Fait à Perpignan,
Le 03 Août 2021

Le Maître d'Ouvrage