

RECTIFICATIF

- 6 AOUT 2021

DÉPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES

Lotissement

TERRA *Roya*
PERPIGNAN



REGLEMENT

HECTARE
URBANISME DURABLE

MAITRE D'OUVRAGE

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



BUREAU D'ETUDES VRD

SAS RTI – Immeuble Le Cristal – 2 Boulevard Henri Poincaré
66 100 PERPIGNAN
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

PA10

AOUT 2021

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	3
ARTICLE 2.1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	3
ARTICLE 2.2 – Condition de l’occupation du sol	3
ARTICLE 2.3 – Règles de construction	6
ARTICLE 2.4 – Surface de plancher des lots.....	16
ARTICLE 2.5 – Surface imperméabilisé des lots	16
ARTICLE 2.6 – Stationnements.....	16
ARTICLE 2.7 – Espaces verts et plantations.....	17
ARTICLE 2.8 – Gestion des déchets.....	17
 CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES.....	18

CHAPITRE I – INTRODUCTION

ARTICLE 1.1 – Présentation

En collaboration avec la Commune de Perpignan, la société HECTARE souhaite réaliser une opération de lotissement dénommée « *Terra Rosa* ». La superficie totale de l'opération est d'environ 4 455 m².

Les terrains objets de l'opération sont cadastrés section HP n°323 et 325. 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 6 parcelles destinées uniquement à la construction de maisons individuelles et 2 lots destinés à la construction de bureaux/commerces/services. 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 6 logements maximum et deux locaux d'activités.**

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.
- 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 – 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 « *Terra Rosa* ». 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 les lots 1 à 6 du lotissement sont à usage d’habitation uniquement.

Les lots 7 et 8 sont à usage d’activités uniquement (bureaux, commerces, services).

2. Occupations et utilisations du sol interdites

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

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 destiné à la construction d’habitation individuelle est imposé.

Les lots destinés aux activités devront respecter le nombre de stationnements à réaliser conformément au PLU de la commune.

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.

Concernant les eaux pluviales, l’aménageur à fait le choix d’imposer une surface d’imperméabilisation par lot. 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 la voirie mise en place par l’aménageur afin qu’elles soient acheminées en direction du bassin de rétention. La surface maximale d’imperméabilisation est indiquée sur le tableau des surfaces du règlement de lotissement (PA10).

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 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. 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

- Le projet se situe à proximité de la RD 914, classée en catégorie 2 au titre de l'arrêté préfectoral 2012-361-0011 du 26/12/2012 concernant le bruit et que le projet du constructeur est inclus dans la bande de 250 mètres de part et d'autre de ladite voie. Ainsi, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 susvisés et à leurs arrêtés d'application.
- Conformément au plan de composition (PA 4 A), les lots 1 à 6 seront grevé d'un fossé de colature d'une largeur de 2,50 mètres, afin de recueillir les eaux pluviales des constructions existantes situées au-dessus des parcelles. Ces eaux seront redirigées vers le domaine public. Les acquéreurs de ces lots devront à leur charge, entretenir ce fossé. Toute tentative de remblais ou d'excavation de ce fossé est strictement interdit.

En sus de ce fossé de colature, une servitude de tour d'échelle s'applique, au profit des parcelles situées en hauteur par rapport au projet d'aménagement. Cette servitude de tour d'échelle permettra, aux propriétaires des parcelles contiguës formant le fonds dominant, d'entretenir, de réparer et le cas échéant, de reconstruire le mur de clôture édifié le long de la limite séparative. Ainsi, cette emprise est donc non aedificandi, c'est-à-dire que toute construction et/ou plantation est interdite sur l'emprise de 2,50 mètres.

- **Servitude particulière de tenue de terrain** : L'ensemble des lots sont grevés d'une servitude de tenue de terrain. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère du terrain naturel, ou de dégrader le système viaire effectué par le maître d'ouvrage, sont strictement encadrés.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain dans lequel l'aménageur l'a livré :

- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais / remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site. Les constructions devront être implantées en accord avec la pente du terrain.
- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassements devront être régaliées en pente douce.
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

Pour les lots dont le terrain naturel est situé au-dessus de la voirie livrée par l'aménageur, et sauf convention expresse avec les propriétaires des parcelles mitoyennes, tout décaissement du terrain naturel devra faire l'objet lors du dépôt du permis d'une étude structure réalisée par un bureau d'études agréé attestant de la mise en œuvre d'ouvrage de soutènement permettant la tenue du terrain naturel des parcelles mitoyennes.

Dans ce cas de figure, ces ouvrages devront être impérativement réalisés avant la livraison du premier plancher du projet de construction.

Pour les lots dont le terrain naturel est situé en dessous de la voirie livrée par l'aménageur, tout décaissement du terrain naturel dans une bande de 3,00 mètres attenante au système viaire livré par l'aménageur est strictement interdit, sauf si ce décaissement fait l'objet lors du dépôt du permis d'une étude structure réalisée par un bureau d'études agréé attestant que le projet de construction ne sera pas sujet à déstabiliser le système viaire mis en place par l'aménageur.

Dans ce cas de figure, ces ouvrages devront être impérativement réalisés avant la livraison du premier plancher du projet de construction.

Conformément au plan de composition (PA 4 A), le lot 6 dispose d'un talus dans l'emprise de son lot. L'acquéreur pourra à sa charge remettre son terrain à niveau à condition de réaliser un mur de soutènement afin de retenir ses terres.

- Conformément au plan de composition (PA 4 A), un arbre existant est identifié sur l'emprise du lot 6, dans le talus. L'acquéreur devra obligatoirement conserver l'arbre et l'entretenir.

ARTICLE 2.3 – Règles de construction

1. Implantation et volumétrie des constructions

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 :

- Conformément au plan de masse (PA4 B), les lots 7 et 8 devront respecter un retrait de 35,00 mètres par rapport à l'axe de la rocade RD 914. Quant aux lots réservés à la construction d'habitation (lots 1 à 6) ils devront être situés en dehors du recul de 60,00 mètres par rapport à la rocade RD 914.
- **L'implantation des constructions devra respecter les zones d'implantation figurant au plan de masse (PA4 B), zone qui seront précisées et deviendront définitives sur le plan de bornage dressé après travaux.**
- Un alignement des façades sur rue des lots 1 à 6 est imposé dans les conditions définies au plan de masse (PA4 B).

- L'implantation par rapport aux limites séparatives :

- L'implantation en mitoyenneté sur la limite séparative entre les lots suivants est obligatoire : 1-2, 3-4, 5-6. **Les décrochés partiels de mitoyenneté seront cependant tolérés. Ils respecteront le recul minimum imposé sur le plan de masse (PA4 B) qui s'applique à toute construction non implantée en retrait des autres limites séparatives sur laquelle la mitoyenneté n'est pas imposée.**
- **Conformément au plan de masse (PA4 B), une partie des zones constructibles des lots 3 à 6 ne pourra être réalisé qu'en toiture terrasse.**
- A l'intérieur des zones délimitées en bleue, l'acquéreur devra respecter une hauteur en R+0, conformément aux règles édictées sur le plan de masse (PA4 B) et à condition de respecter la hauteur maximale indiquée sur le règlement du lotissement (PA10).
- A l'intérieur des zones délimitées en rouge, l'acquéreur pourra ériger sa construction en R+0 et/ou R+1, conformément aux règles édictées sur le plan de masse (PA4 B) et à condition de respecter la hauteur maximale indiquée sur le règlement du lotissement (PA10).
- A l'intérieur des zones délimitées en orange, l'acquéreur pourra ériger sa construction jusqu'en R+2, conformément aux règles édictées sur le plan de masse (PA4 B) et à condition de respecter la hauteur maximale indiquée sur le règlement du lotissement (PA10).

- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

- o Entre deux constructions non contiguës, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

A l'intérieur des zones de non aedificandi, sont autorisées sous réserve de ces prescriptions :

- Les piscines d'agrément et dispositifs de sécurité ainsi que les ouvrages de faibles dimensions de types abris de jardins, barbecues ou autres, à condition que leur surface soit inférieure à 10m² de surface de plancher par propriété, que leur hauteur soit inférieure à 2,50 mètres et que leur longueur en mitoyenneté soit inférieure à 3,00 mètres.
- Les travaux visant à améliorer le confort, l'aspect, la solidité ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Y seront également permis les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures, les réseaux d'intérêt public ainsi que les constructions d'exploitation agricole.
- **Toutefois, aucune construction et/ou plantation ne pourra être édifiée sur le fossé de colature indiqué sur le plan de composition (PA4 A).**

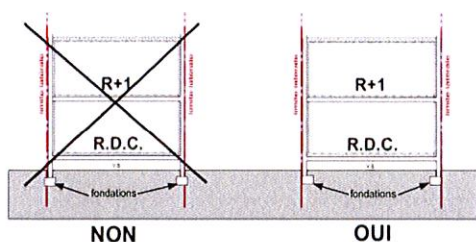
N'entrent pas en compte pour le calcul de l'implantation :

- Les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminées, acrotères sur une hauteur maxi de 1,00 mètre. Toutefois, dans le cadre de mise aux normes de sécurité et pour se conformer aux règles de construction, des dépassements plus importants seront autorisés pour les souches de cheminées.
- Les antennes dont aucune dimension n'excédant pas 4,00 mètres de hauteur et dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur aucune dimension ne doit excéder 1,00 mètre.
- Une tolérance est accordée pour les débords de toiture se trouvant en dehors de la zone constructible autorisée, dans la limite de 50 cm maximum. Toutefois, tout dépassement sur une parcelle mitoyenne ou sur le domaine public est strictement interdit.

Les abris de jardins ou barbecue, sont autorisés en dehors des emprises constructibles sous réserve que leurs surfaces soient inférieures à 10 m² par propriété, la hauteur inférieure à 2,50 mètres et que leur longueur en mitoyenneté soit inférieure à 3,00 mètres.

Toutefois, aucune construction et/ou plantation ne pourra être édifiée sur le fossé de colature indiqué sur le plan de composition (PA4 A).

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 :

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

Ainsi, conformément au plan de masse (PA4 B) :

- En R+0 les constructions ne pourront dépasser 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère ;
- En R+1 les constructions ne pourront dépasser 8,00 mètres.
- En R+2 les constructions ne pourront dépasser 9,00 mètres.

Conformément au plan de masse, les lots 1-2, 3-4 et les lots 5-6 devront s'édifier en mitoyenneté.

Pour rappel, un abri de jardin ou un barbecue est autorisé en limites séparatives, à conditions :

- De ne pas être édifié sur le fossé de colature indiqué sur le plan de composition (PA4 A) ;
- Que la surface totale de la construction soit inférieure à 10m² de surface de plancher par propriété ;
- La hauteur inférieure à 2.50 mètres et que le linéaire soit inférieur à 3.00 mètres en limite de propriété.

2. Aspect des constructions

a) Toitures :

Les toitures pourront être soit :

- **En toitures à pentes :** elles devront être revêtues de tuiles canal de couleur rouge. La tuile canal flamée est proscrite. La toiture devra être comprise entre 30 et 35%



Les débords de toitures seront préconisés pourront être réalisés en dehors de la zone d'implantation de la construction, sans pouvoir excéder 50 cm autour de ce périmètre.

- **En toitures terrasses :** Les toitures terrasses doivent répondre à des préoccupations de qualité architecturale et d'intégration dans l'environnement.
 - o Elles pourront être de teintes grises ou brun. Les teintes de rouge, vert et l'aluminium sont proscrits.
 - o Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

Conformément au plan de masse (PA4 B), une partie des zones constructibles des lots 3 à 6 ne pourra être réalisé qu'en toiture terrasse.



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

Les génoises sont interdites.

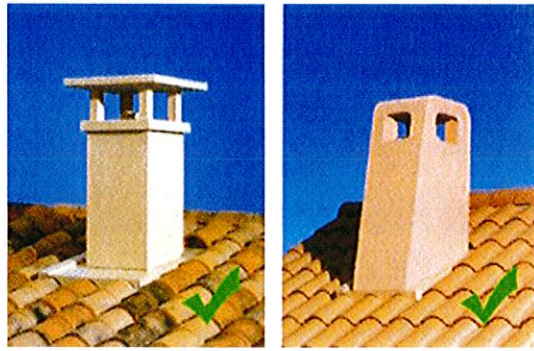
Les pans de toitures inclinés vers une mitoyenneté sont interdits.

Les garde- corps des terrasses pourront être traités : en maçonnerie pleine enduite, en tôle d'acier pleine ou découpée, câble tendu et vitrage clair ou dépoli. Les garde-corps en fer forgé avec volutes sont interdits.

Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur murs de façades.

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.



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 des lots destinés à la construction de maisons individuelles, devra renvoyer ses eaux gravitairement sur la chaussée mise en place par l'aménageur avant rejet vers le bassin de rétention.

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.

Les habillages de débord de toit en PVC sont interdits.

Les débords de toit chevrons/voliges apparents sont acceptés. Pour les terrasses couvertes, les toitures pourront être traitées par des chevrons/tuiles ondulées rouge.



Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

Les panneaux devront faire partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et 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 ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et doivent être intégrés à la pente du toit et aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au sein de ce règlement.

Antennes, paraboles, climatiseurs et sorties d'air

Les antennes et paraboles ne doivent pas être placées en façade sur rue. Elles doivent être, dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des constructions. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire leur impact visuel.

Les groupes extérieurs de climatisation sont autorisés, sous réserve de ne pas être installés sur un mur visible depuis l'espace public. Il en est de même pour les entrées et sorties d'air murales des ballons thermodynamiques. L'emplacement projeté pour les groupes extérieurs devra apparaître sur les plans du permis de construire. Pour dissimuler les groupes techniques, de petits ouvrages brise-vues en maçonnerie enduite pourront être bâtis hors zones d'implantations définies sur le plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B). De la même manière, les haies vives brise-vues sont autorisées.

Chaque acquéreur veillera à ce que l'emplacement retenu pour implanter les groupes extérieurs n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.

b) Traitement des façades :

Toutes les façades seront à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparité manifeste entre elles. Les annexes autorisées sont soumises aux mêmes règles que la construction principale.

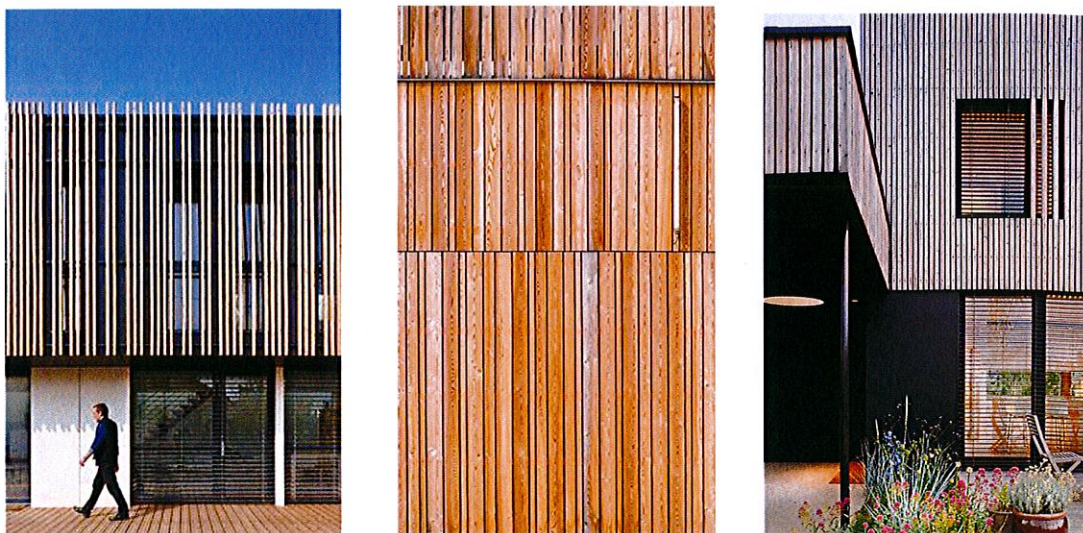
Les façades et murs de clôture doivent être entièrement crépis ou enduits à la chaux.

Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis soit en gratté fin ou en taloché. Le projeté et l'écrasé sont proscrits.



Les appareillages de fausse pierre, peinte, dessinée ou en placage sont interdits.

Les façades persiennées façon claustra et les bardages bois pleins ou ajourés sont autorisés. Les essences de bois utilisés devront apparaître dans le dossier.



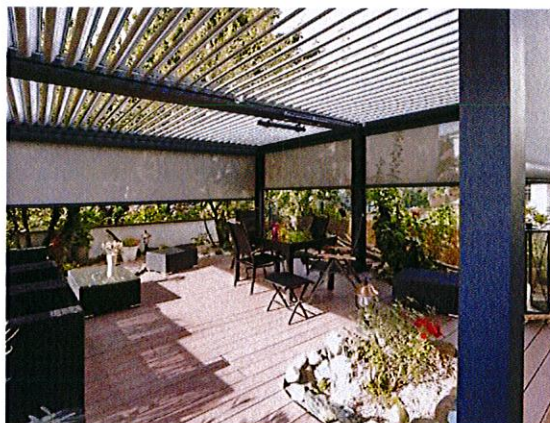
Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2,50 mètres à la dernière marche.

Eléments de modénature

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 pergolas pourront être traitées, en serrurerie avec des profils en acier ou en bois. Les éléments structurels seront droits et non cintrés.

Les pergolas pourront également être de type bioclimatique.



Ouvertures et percements

Les ouvertures et les menuiseries doivent être disposées harmonieusement.

Les arcs segmentaires et pleins cintrés sont interdits.

Les façades doivent être composées. Une cohérence doit être recherchée à l'échelle du bâtiment. L'occultation pourra être en bois (peint et à lames verticales larges ou à panneaux) ou être assurée par des volets roulants en PVC sous réserve que le coffre ne soit pas visible mais intégré à la maçonnerie.



Dans le cas de 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.

Matériaux des menuiseries

Les menuiseries seront soit :

- En bois (peint ou lasuré incolore façon bois naturel) ;
- 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.

c) Clôtures :

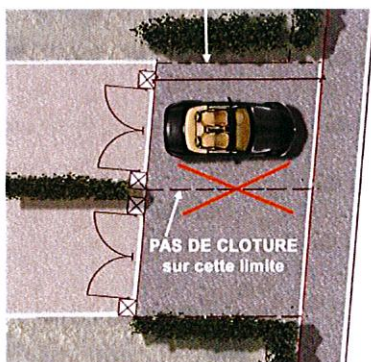
La réalisation des clôtures est obligatoire, le plan des clôtures devra être joint au permis de construire.

Les clôtures sur rues et emprises publiques seront composées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre, surmonté d'un grillage rigide gris anthracite RAL7016 (ou similaire) 1,00 mètre de hauteur, doublé d'une haie vive arbustive, soit une hauteur totale de 1,80 mètre. **Ce mur devra être traité avec le même soin que la construction principale et sur toutes ses faces.**

Les clôtures en limites latérales et arrières seront réalisées par un grillage rigide gris anthracite RAL7016 (ou similaire) de 1,80 mètre de hauteur maximum doublé d'une haie vive arbustive.

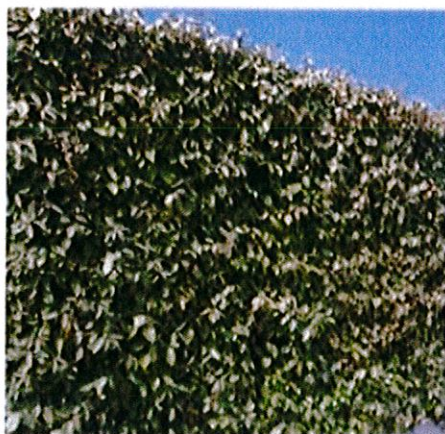
Pour rappel, aucune plantation ne pourra être édifiée sur le fossé de colature indiqué sur le plan de composition (PA4 A).

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



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

Les clôtures grillagées (grillage seul ou mur bahut + grillage) seront obligatoirement doublées de haies végétales, composées d'essences locales, à la charge de l'acquéreur, sauf au niveau du fossé de colature indiqué sur le plan de composition (PA4 A), (voir ci-dessous des exemples de végétaux pouvant être utilisés).



ELAGNUS X EBBINGEI



JASMIN ÉTOILÉ



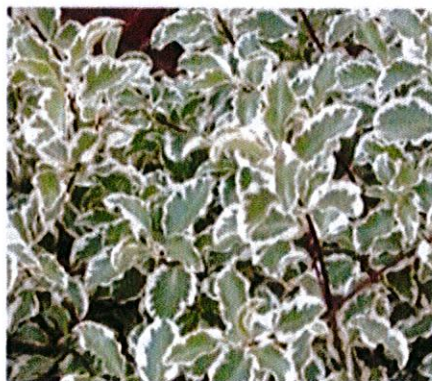
PISTACIA LENTISCUS



VIBURNUM TINUS



PITTOSPORUM TOBIRA



PITTOSPORUM TENUIFOLIUM

d) Portails et portillons :

La hauteur totale des portails et portillons ne devra pas excéder 1,80 mètre.

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

Ils seront de préférence métalliques et de teinte gris anthracite RAL7016, ou similaire.

e) Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos :

Ces derniers devront être réalisés en transparence hydraulique, et seront traités soit par un béton poreux soit avec des dalles alvéolaires ou des pavés enherbés.

ARTICLE 2.4 – Surface de plancher des lots

Selon la loi ALUR, loi n°2014-366 du 24 Mars 2014, le COS a été supprimé. C'est à l'aménageur que revient le droit d'appliquer ou non une surface de plancher applicable au lotissement. Ainsi, la surface de plancher affectée à cette opération est de : 998,00 m²

Conformément aux dispositions du PLU de Perpignan, les lots destinés à recevoir des activités de bureaux et/ou de service se verra affecter 25% de cette surface de plancher totale, soit un totale de **248 m²**. La ventilation de cette surface de plancher sera gérée par l'aménageur. La surface de plancher autorisée sur chaque lot sera mentionnée dans l'acte de vente.

Le solde de la surface de plancher, à savoir **750 m²** sera affecté aux lots destinés à de l'habitat individuel. Seuls les plans de vente feront foi.

ARTICLE 2.5 – Surface imperméabilisé des lots

Pour rappel, l'aménageur à fait le choix d'imposer une surface d'imperméabilisation par lot. 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 la voirie mise en place par l'aménageur afin qu'elles soient acheminées vers le bassin de rétention.

ARTICLE 2.6 – Stationnements

Le stationnement des véhicules et des vélos devra être conforme aux règles fixées par le P.L.U de Perpignan ou des documents qui s'y substitueront.

Pour les constructions à usage d'habitation individuel, chaque acquéreur doit réaliser sur l'emprise de son lot, au minimum une place de stationnement non clos privatif d'une superficie minimale de 15m² permettant le stationnement d'un véhicule, conformément au plan de masse (PA4 B) et au plan de composition (PA4 A), puis définies au plan de vente de lots.

L'acquéreur s'engage à réaliser en plus de ce stationnement imposé par l'aménageur, le nombre de stationnement imposé par le PLU de la commune de Perpignan.

Concernant les stationnements visiteurs, l'aménageur prévoit sur l'opération d'ensemble, la création de 7 places sur l'emprise publique, dont une place sera réservée aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 2.7 – Espaces verts et plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement seront agrémentées d'espèces et des variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue. Les espèces végétales locales seront préférées à toute autre espèce dite exotique.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Conformément au PLU de la commune de Perpignan, le terrain d'assiette du projet devra respecter 40% de surface en pleine terre, soit 1 782 m² à l'échelle du projet ($4\,455 * 0.40$).

Il reste donc la possibilité d'imperméabiliser l'opération à hauteur de 2 673 m² maximum, ce qui correspond à la différence entre la surface totale du projet et la surface de pleine terre minimale de l'opération ($4\,455 \text{ m}^2 - 1\,782 \text{ m}^2$)

Ainsi, l'aménageur a imposé :

- Une superficie maximale de 1 781 m² d'imperméabilisation des sols à répartir entre les lots, une fois l'emprise de la voirie déduite créée par l'aménageur ($2\,673 \text{ m}^2 - 892 \text{ m}^2$) ;
- Une superficie minimale de 1324 m² de pleine terre à répartir entre les lots, une fois l'emprise des espaces verts créés par l'aménageur déduite ($1\,782 \text{ m}^2 - 458 \text{ m}^2$).

Ainsi, chaque lot composant le projet devra respecter la surface de pleine terre minimale qui lui sera imposée. Cette superficie est répertoriée au sein du tableau des surfaces présent sur le présent règlement.

Toutefois, ces surfaces sont données à titre indicatif. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

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 stationnements en graviers ou en alvéolaires type nid d'abeille, grains de riz, sol stabilisé, etc.

ARTICLE 2.8 – Gestion des déchets

L'aménageur prévoit également l'installation d'une aire de stockage spécifique pour les ordures ménagères. Cette aire sera positionnée au niveau de la placette de retournement, sans créer de gêne, et sera composée de 3 colonnes : pour les ordures ménagères, pour les emballages et pour le verre.

Le service déchets validera les aménagements à réaliser avant le démarrage des travaux.

CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE* (en m ²)	SURFACE DE PLANCHER** (en m ²)	SURFACE IMPERMEABLE*** (en m ²)	SURFACE DE PLEINE TERRE (40% du terrain d'assiette) ****
1	282	125	140	140
2	243	125	140	100
3	268	125	140	120
4	284	125	140	140
5	208	125	140	70
6	295	125	140	155
7	673	248 m ² à répartir par l'aménageur	941 m ² à répartir par l'aménageur	599m ² à répartir par l'aménageur
8	853			
TOTAL LOTS	3 105 m ²	998,00 m ²	1 781 m ²	1 324 m ²
VOIRIE/ CHEMIN	892 m ²	SANS OBJET	892 m ²	SANS OBJET
ESPACES VERTS	458 m ²	SANS OBJET	SANS OBJET	458 m ²
TOTAL	4 455 m ²	998,00 m ² **	2 673 m ² ***	1 782 m ² ****
TOTAL			4 455 m ² *****	

(*) Les surfaces des lots sont données de façon approximative. Elles ne seront définitives qu'après bornage.

(**) La surface de plancher déterminée à chaque lot est donnée à titre indicative. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

(***) L'imperméabilisation des sols déterminée à chaque lot sont données à titre indicatives. L'aménageur se réserve le droit de gérer la répartition. Toutefois, l'imperméabilisation au sol totale restera la même. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

(****) Les surfaces de pleine terre minimales attribuées à chaque lot sont données à titre indicatif. L'aménageur se réserve le droit de gérer la répartition. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

