



REGLEMENT PIECES COMPLEMENTAIRES

HECTARE
URBANISME DURABLE

MAITRE D'OUVRAGE

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

PERMIS D'AMENAGER

Vu pour être annexé à l'arrêté
en date du 10 MAI 2021

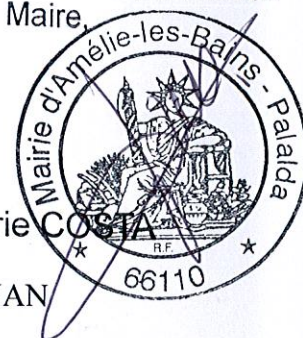
Le Maire,

PANGÉO CONSEIL
L'énergie de la juste mesure

GEOMETRE EXPERT

PANGEO
27 Rue Rempart Villeneuve – 66 000 PERPIGNAN
Tél : 05 53 66 31 52

Marie COSTA



RTI
Roussillon Topo Ingenierie

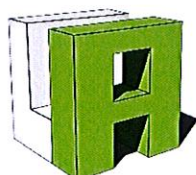
BUREAU D'ETUDES

SAS RTI
2 Boulevard Henri Poincaré – 66 000 PERPIGNAN
Tél : 04 68 66 57 72

CHARLET
CIEEMA

BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

CHARLET CIEEMA
5 Traverse de Baixas – 66 600 CASES DE PENE
Tél : 06 07 50 17 82



L'ATELIER

ARCHITECTE

L'ATELIER – Pascal Maurel
18 Rue des Jasmins – 66 470 SAINTE-MARIE-LA-MER
Tél : 04 68 53 56 14

PA 10

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 imperméabilisé des lots.....	15
ARTICLE 2.5 – Stationnements.....	15
ARTICLE 2.6 – Espaces verts et plantations	15
ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets.....	16
 CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES.....	17

CHAPITRE I – INTRODUCTION

ARTICLE 1.1 : Présentation

En collaboration avec la Commune d'Amélie-les-Bains, la société HECTARE souhaite réaliser une opération de lotissement dénommée « *Le Tableau d'Amélie* ». La superficie totale de l'opération est d'environ 13 660m². Les terrains objets de l'opération sont cadastrés section B n°1048, 1104, 1105 et 1106. 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 11 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 11 logements 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 (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 « *Le Tableau d'Amélie* ». 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

Les constructions autorisées sur tous les lots du lotissement sont à usage d'habitation uniquement. Le projet comportera un total de 11 logements soit 1 logement par lot.

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

ARTICLE 2.2 – Condition de l'occupation du sol

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.

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 a fait le choix d'imposer une surface de 150m² imperméabilisables 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 boîte de branchement mis en place sur chaque lot par l'aménageur (PA8 C), cette boîte sera par la suite connectée sur la voirie mise en place par l'aménageur afin que les eaux pluviales soient ensuite acheminées vers le bassin de rétention de l'opération.

Toutefois, un dépassement de cette surface imperméabilisée par lot est autorisé, dans la limite maximale de 250m², à condition que l'acquéreur réalise à sa charge, une rétention à la parcelle d'une valeur de 1m³ pour 10m² imperméabilisés supplémentaires.

Cette rétention à la parcelle devra faire l'objet d'une note hydraulique réalisée par un bureau d'études compétent dans la matière. Cette note hydraulique devra être jointe à la demande de permis de construire.

De plus, au regard de la topographie du site, les eaux de pluie du bassin versant amont s'écoulent naturellement sur les futures parcelles. Les futurs acquéreurs ne pourront en aucun cas s'opposer au passage des eaux venues de l'amont.

D'autre part, ces eaux devront également être gérées par chaque acquéreur, afin qu'elles soient redirigées gravitairement vers la boîte de branchement mise en place par l'aménageur sur chaque lot (PA8 C) avant rejet gravitairement en direction de la voirie mise en place par l'aménageur puis vers le bassin de rétention de l'opération.

Pour cela, les acquéreurs pourront prévoir la réalisation de barbacanes dans les murs de soutènement, mais également une gestion latérale en dehors de l'emprise constructible avec un réseau enterré ou une conduite sous le vide sanitaire, etc. jusqu'à la boîte de branchement prévue sur chaque lot (PA8 C), le positionnement de cette boîte est donné à titre indicatif jusqu'à l'exécution des travaux. Les plans de vente feront foi de l'emplacement final. Le chemin gravitaire de ces eaux pluviales envisagé par l'acquéreur, jusqu'à cette boîte de branchement devra être indiqué sur les plans lors du dépôt du Permis de Construire.

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.

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.

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.

- Conformément au plan de composition (PA 4 A), le lot 2 sera grevé d'une servitude de passage d'un réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales d'une largeur de 2,00 mètres, au profit du lot 1 pour le rejet de ces eaux en direction du domaine public.
- Conformément au plan de composition (PA 4 A), le lot 3 sera grevé d'une servitude de passage d'un réseau d'eaux pluviales d'une largeur de 2,00 mètres, au profit des lots 1 et 2 afin qu'ils puissent rejeter gravitairement leurs eaux pluviales en direction du réseau mis en place par l'aménageur.
- **Servitude de rétention à la parcelle :** l'Aménageur a fait le choix d'imposer 150m² imperméabilisables 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 boîte de branchement mis en place par l'aménageur (PA8 C). Cette boîte de branchement se rejettera sur la voirie mise en place par l'aménageur afin que les eaux pluviales soient ensuite acheminées vers le bassin de rétention de l'opération.

Toutefois, un dépassement de cette surface imperméabilisée par lot est autorisé, dans la limite maximale de 250m², à condition que l'acquéreur réalise à sa charge, une rétention à la parcelle d'une valeur de 1m³ pour 10m² imperméabilisés supplémentaires.

Cette rétention à la parcelle devra faire l'objet d'une note hydraulique réalisée par un bureau d'études compétent dans la matière. Cette note hydraulique devra être jointe à la demande de permis de construire.

- **Obligation de tenue des terres :** 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. Dans ce cas, des murs de soutènement devront être réalisés à la charge des acquéreurs tout en limitant au maximum leur hauteur 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.

- Les futurs acquéreurs ne pourront en aucun cas s'opposer au passage des eaux de pluies venant du bassin versant amont. Ces eaux devront être gérées gravitairement par les futurs acquéreurs jusqu'à la boîte de branchement réalisée par l'aménageur sur chaque lot (PA8 C), dont le positionnement est donné à titre indicatif jusqu'à l'exécution des travaux. Ces eaux seront déversées gravitairement vers le réseau mis en place par l'aménageur puis vers le bassin de rétention de l'opération. Le chemin gravitaire envisagé par l'acquéreur, jusqu'à cette boîte de branchement devra être indiqué sur les plans lors du dépôt du Permis de Construire.

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.

Implantation des constructions :

- **L'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :** les constructions devront respecter un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport aux voies et emprise publique, conformément aux indications du plan de masse (PA4 B).
- **L'implantation par rapport aux limites séparatives :**
 - Soit en limite séparative lorsque le plan de masse l'autorise, à condition que cela soit uniquement pour une annexe à l'habitation, de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur totale et 20 m² d'emprise au sol ;
 - Soit en retrait des limites séparatives à condition de respecter un recul minimum de $L=H/2$, sans être inférieur à 4,00 mètres ;
 - Soit en respectant le recul imposé par le plan de masse.

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

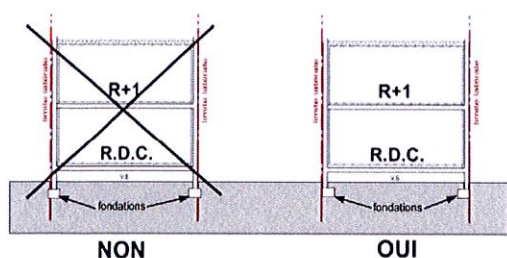
Une tolérance est accordée pour les débords de toiture et les casquettes se trouvant hors de la zone constructible autorisée, dans la limite de 50 cm maximum.

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

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 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.

Hauteur des constructions :

Les constructions seront limitées à deux niveaux (R+1).

- **Hauteur absolue :** La hauteur maximale ne devra dépasser :
 - 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions annexes en R+0 ;
 - 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation en R+0 indiquées sur le plan de masse ;
 - 11,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation en R+1 indiquées sur le plan de masse.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Aspect des constructions

a) Toitures :

Les couvertures seront réalisées soit :

- En tuiles ondulées rouge ;
 - Dans le cas d'une toiture en pentes, la pente doit être comprise entre **30 et 33 %**. Les débords de toit jusqu'à 50 cm maximum sont autorisés en dehors la zone constructible indiquée sur le plan de masse (PA4 B).
 - 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).

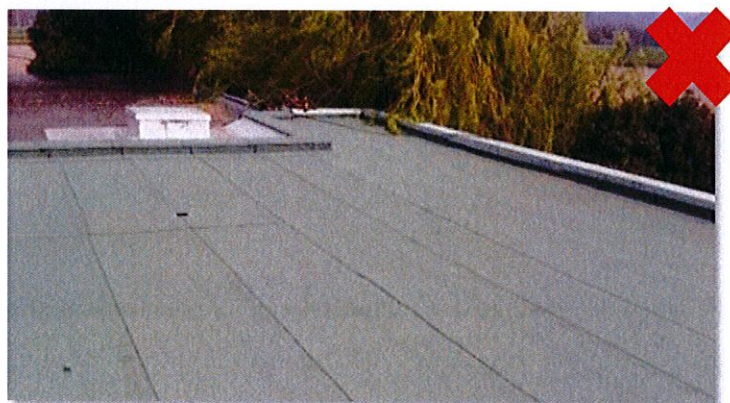
- En toitures terrasses dans la mesure où elles permettent d'obtenir un volume bâti architectural harmonieux et une insertion satisfaisante dans le site
 - Dans le cas d'une toiture terrasse, elles pourront être de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.



Toiture gravillonnée



Toiture végétalisée



Toiture à revêtement vert

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.

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 boîte de branchement 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 sur le réseau mis en place par l'aménageur sous la voirie du lotissement.

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

- en Aluminium ;
- en plaque de plâtre hydrofugé et peint ;
- en béton de ciment blanc ou béton gris peint en blanc

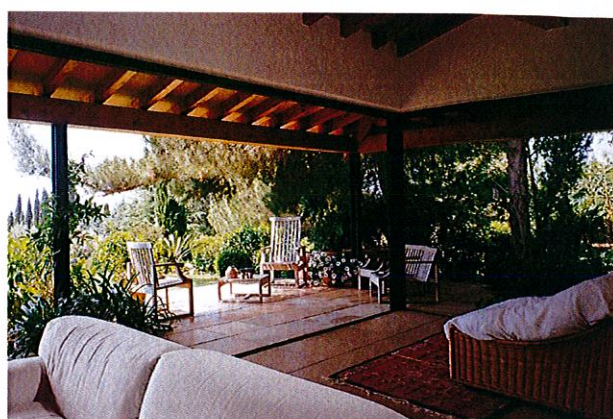


Si elles sont traitées en aluminium, la teinte des gouttières et des descentes sera identique aux sous faces des débords de toiture. Dans le cas d'une zinguerie traitée en zinc, la différence de teinte avec l'habillage est tolérée.

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 les espaces communs. 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.

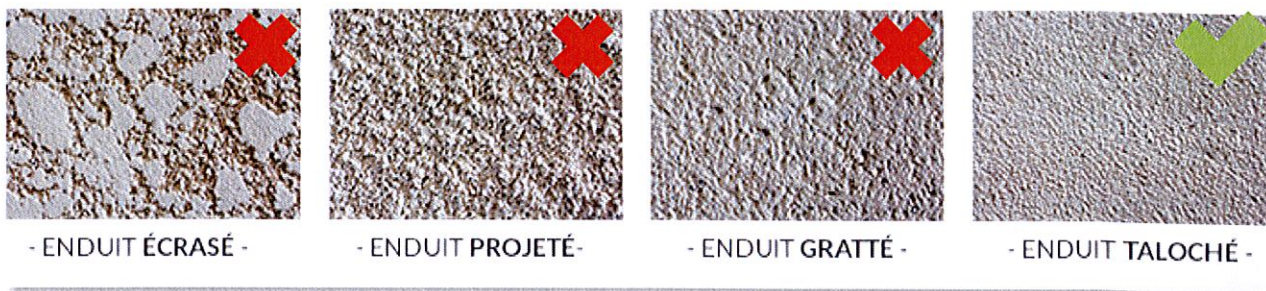
b) Traitement des façades :

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.

La teinte devra être conforme au nuancier de la commune.

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



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

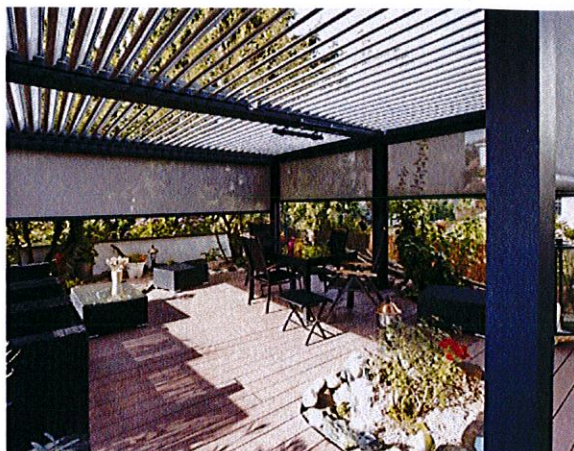
Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2,45 mètres à la dernière marche.

Éléments 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 :

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

Dans le cadre de l'obligation de tenue des terres imposées à chaque lot, il est fortement conseillé aux acquéreurs de prévoir la réalisation de murs de soutènements afin que les terres ne se déversent pas dans les jardins voisins ou sur la voirie réalisée par l'aménageur.

La hauteur des murs de soutènement ne pourra excéder en tout point la hauteur entre le niveau de voirie finie (clôture sur rue) ou le niveau des terres du lot voisin (clôture limites séparatives) et le niveau des terres du lot privatif au droit de ce mur, et ce, mesuré à la livraison du lot.

Les murs de soutènements devront être surmontés du type de clôture indiqué ci-dessous.

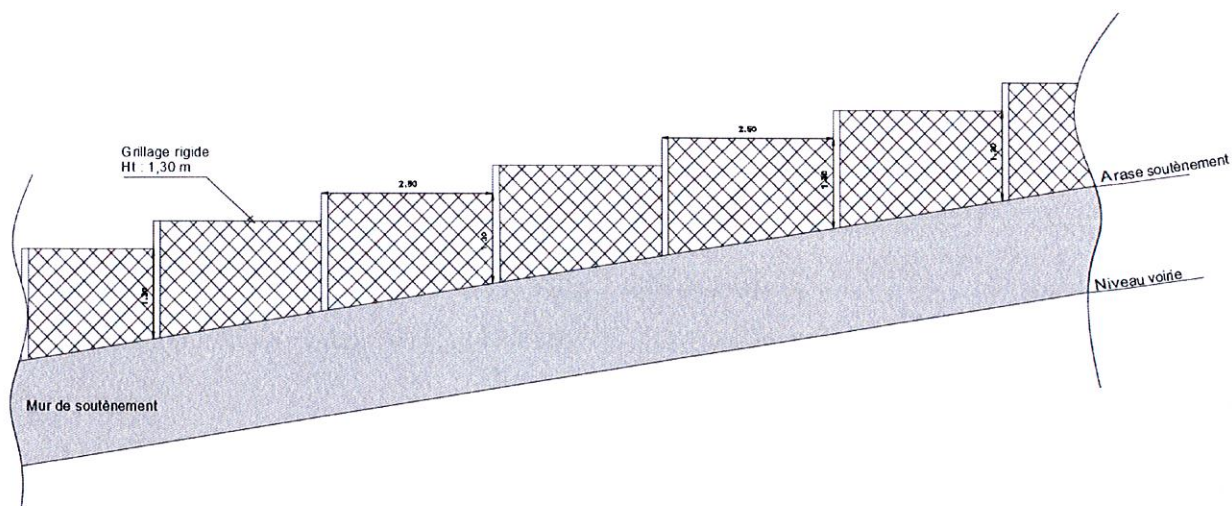
Lesdites clôtures devront être réalisées en redans. La longueur de chaque redan pourra être de 2,50 mètres à minima ou un multiple de 2,50.

De plus, afin de garantir une transparence hydraulique du site et des eaux pluviales provenant du bassin versant amont les acquéreurs pourront prévoir la réalisation de barbacanes dans les murs de soutènement, mais également une gestion latérale en dehors de l'emprise constructible avec un réseau enterré ou une conduite sous le vide sanitaire, etc. jusqu'à la boîte de branchement prévue sur chaque lot (PA8 C), le positionnement de cette boîte est donné à titre indicatif jusqu'à l'exécution des travaux.

Les plans de vente feront foi de l'emplacement final.

Le chemin gravitaire de ces eaux pluviales envisagé par l'acquéreur, jusqu'à cette boîte de branchement devra être indiqué sur les plans lors du dépôt du Permis de Construire.

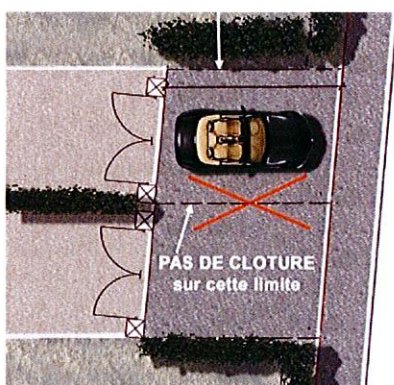
Les clôtures sur rues et emprises publiques seront composées d'un grillage rigide gris anthracite RAL7016 (ou similaire) d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum doublé d'une haie vive arbustive.



Exemple mur de soutènement + mur de clôture sur voie et emprises publiques

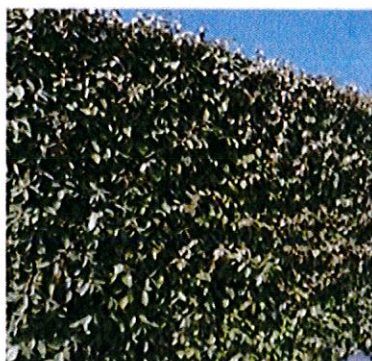
Les clôtures en limites latérales et arrières seront réalisées par un grillage rigide gris anthracite RAL7016 (ou similaire) de 1,80 mètre de hauteur maximum doublé d'une haie vive arbustive.

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



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

Les clôtures grillagées seront **obligatoirement** doublées de haies végétales, composées d'essences locales, à la charge de l'acquéreur (voir ci-dessous des exemples de végétaux pouvant être utilisés).



ELAGNUS X EBBINGEI



JASMIN ETOILE



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 de préférence par un béton poreux.

ARTICLE 2.4 – Surface imperméabilisé des lots

Pour rappel, l'aménageur à fait le choix d'imposer une surface de 150m² imperméabilisables 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 boîte de branchement réalisée sur chaque lot par l'aménageur (PA8 C) afin que les eaux pluviales puissent être dirigées vers le réseau mis en place par l'aménageur et par la suite dirigées vers le bassin de rétention de l'opération.

Toutefois, un dépassement de cette surface imperméabilisée par lot est autorisé, dans la limite maximale de 250m², à condition que l'acquéreur réalise à sa charge, une rétention à la parcelle d'une valeur de 1m³ pour 10m² imperméabilisés supplémentaires.

Cette rétention à la parcelle devra faire l'objet d'une note hydraulique réalisée par un bureau d'études compétent dans la matière. Cette note hydraulique devra être jointe à la demande de permis de construire

ARTICLE 2.5 – Stationnements

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

ARTICLE 2.6 – Espaces verts et plantations

Les espaces privés non bâtis seront végétalisés et plantés d'arbres de hautes tiges et/ou d'arbustes. Les végétaux seront de préférence choisis dans les essences méditerranéennes (voir références plus haut). Les espèces allergènes sont interdites. De manière générale la plantation de cyprès est proscrite.

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 2.7 – 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 remisé dans le garage ou l'espace dédié, le jour de la collecte effectuée.

**Fait à Perpignan,
Le 21 Décembre 2020**

Le Maître d'Ouvrage



CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE (en m ²)	SURFACE DE PLANCHER (en m ²)	SURFACE IMPERMEABILISEE DES LOTS (en m ²)
1	960	250	150
2	800	250	150
3	1000	250	150
4	800	250	150
5	1000	250	150
6	1100	250	150
7	1100	250	150
8	1100	250	150
9	1100	250	150
10	1100	250	150
11	1000	250	150
TOTAL LOTS	11 060 m ²	2 750 m ²	1 650 m ²
VOIRIE	1 670 m ²	SANS OBJET	SANS OBJET
ESPACES VERTS	930 m ²	SANS OBJET	SANS OBJET
TOTAL	13 660 m ²	2 750 m ²	1 650 m ²

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