

PERMIS D'AMENAGER

"ORIA"

Réalisation de 28 lots
et 1 macrolot
Route Départementale 40
66200 LATOUR-BAS-ELNE

MAITRE D'OUVRAGE

SAS Foncière 66

1066, avenue Eole
Tecnosud II
66100 PERPIGNAN
Tél.: 04 68 50 09 00
e-mail : yann.fabre@angelotti.fr



AFFAIRE

25-26

PLAN

PA-10

DATE

15/09/2025

ECHELLE

/

REGLEMENT

ARCHITECTE



AM Architecte Studio

Alice MAZZOLI

32, rue M. K. Gandhi - 66350 TOULOUGES
06 59 05 31 12 - contact@ama-studio.fr
S.E.I.A.R.L. au capital de 1900,00 euros
S.I.R.E.N. : 905 074 596 - R.C.S. Perpignan
Numéro Ordinal Société : S22872

AMA Studio

Alice MAZZOLI

Numéros ordinaux : 089327 / S22872

32, rue Mohandas Karamchand Gandhi
66350 TOULOUGES
Tél.: 04 68 59 49 11 / Portable : 06 59 05 61 14
e-mail : contact@ama-studio.fr



AUTRES INTERVENANTS

Géomètre et BET VRD

M2GEO



M. MAITENAZ Emmanuel

102, avenue Alfred Kasler - 66000
PERPIGNAN
Tél.: 04 68 68 28 40
e-mail: contact@m2geo.fr

BET Hydraulique

CIEEMA



M. CHARLET Thomas

5, traverse de Baixas - 66600
CASES-DE-PENE
Tél.: 06 07 50 17 82
e-mail: cieema66@gmail.com

DATES	IND	CREATION - MODIFICATIONS	DES
15/09/2025	A	Première édition	AMA

ama STUDIO

ARCHITECTES

SOMMAIRE

1	DISPOSITIONS GENERALES.....	4
1.1	Objet et opposabilité du règlement.....	4
1.2	Désignation des terrains et origine de propriété	4
1.3	Division en lots et décomposition en tranches	5
1.4	Servitudes applicables aux terrains lotis	5
1.4.1	Servitudes d'Utilité Publique.....	5
1.4.2	Servitudes créées	6
1.4.3	Dispositions d'urbanisme applicables au lotissement.....	6
1.5	Adhésion aux dispositions du présent règlement	6
2	REGLES D'URBANISME	7
2.1	Occupations et autorisations des sols interdites	7
2.2	Occupations et autorisations des sols soumises à conditions particulières	7
2.3	Accès et voirie.....	7
2.4	Desserte par les réseaux.....	8
2.5	Gestion des eaux pluviales.....	8
2.6	Implantation des constructions.....	10
2.6.1	Constructions principales.....	10
2.6.2	Constructions annexes et piscines	10
2.7	Hauteurs des constructions.....	11
2.8	Droit à construire.....	11
2.8.1	Surface de plancher.....	11
2.8.2	Emprise au sol	11
2.8.3	Surface imperméabilisée.....	12
2.9	Aspect extérieur des constructions.....	12
2.9.1	Formes et volumes.....	12
2.9.2	Couvertures	12
2.9.3	Façades	13
2.9.4	Ouvertures	15
2.9.5	Menuiseries extérieures.....	16
2.9.6	Auvents, marquises et pergolas	17

2.9.7	Modénatures	17
2.9.8	Garde-corps.....	17
2.9.9	Pompes à chaleur.....	17
2.9.10	Antennes et paraboles	17
2.9.11	Souches de cheminées et barbecues.....	18
2.9.12	Energies renouvelables	18
2.9.13	Adaptations.....	18
2.10	Stationnement.....	18
2.10.1	Les lots numéros 1 à 28	18
2.10.2	Le macrolot numéro 29	19
2.10.3	Le stationnement vélos	19
2.11	Traitement des clôtures	19
2.11.1	Clôtures sur voies et emprises publiques et/ou communes.....	19
2.11.2	Clôtures sur limites séparatives	20
2.11.3	Portail et Portillons	20
2.12	Espaces libres et plantations	20
2.12.1	Espaces plantés privatifs ouverts sur voie	20
2.12.2	Haies arbustives obligatoires	20
3	MODIFICATIONS.....	21
3.1	Modification des documents	21
3.2	Réunion de lots.....	21
3.3	Subdivision de lots.....	21
3.4	Jonction de lots (allotissement)	21
4	COORDINATION ARCHITECTURALE	22

1 DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Objet et opposabilité du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré. Il ne se substitue ni au Plan Local d'Urbanisme de la commune en vigueur à la date de l'élaboration des projets architecturaux, ni aux différentes réglementations applicables sur le territoire.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation doit être obtenue préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

1.2 Désignation des terrains et origine de propriété

Les terrains lotis sont cadastrés sur le territoire communal de Latour-Bas-Elne (Pyrénées-Orientales - 66200). Le périmètre loti est constitué des parcelles, en tout ou partie, cadastrées section AD :

- Numéro 313, pour partie, d'une superficie estimée de 5 394 m².
- Numéro 817 d'une superficie cadastrale de 345 m².
- Numéro 818 d'une superficie cadastrale de 557 m².
- Numéro 819 d'une superficie cadastrale de 546 m².
- Numéro 820 d'une superficie cadastrale de 302 m².
- Numéro 821 d'une superficie cadastrale de 302 m².
- Numéro 822 d'une superficie cadastrale de 546 m².
- Numéro 823 d'une superficie cadastrale de 548 m².
- Numéro 824 d'une superficie cadastrale de 301 m².
- Numéro 825 d'une superficie cadastrale de 296 m².
- Numéro 826 d'une superficie cadastrale de 564 m².
- Numéro 832 d'une superficie cadastrale de 9 m².
- Numéro 833 d'une superficie cadastrale de 875 m².
- Numéro 844 d'une superficie cadastrale de 11 m².

La superficie globale de l'opération est estimée à 10 596 m².

1.3 Division en lots et décomposition en tranches

L'opération se situe au Nord-Ouest du centre-ville de Latour-Bas-Elne, à proximité de la zone d'activités commerciales « Intermarché ». Elle est accessible depuis la route départementale 40.

Elle est composée de 28 lots numérotés de 1 à 28 et d'un macrolot numéroté 29 :

- Les lots numéros 1 à 28 sont destinés à la construction de maisons individuelles en R+1 maximum, où un seul logement par lot est autorisé.
- Le macrolot numéro 29 est destiné à la construction de 6 Logements Locatifs Sociaux maximum sous forme d'un petit immeuble collectif en R+1 maximum.

L'opération est réalisée en une seule tranche.

La répartition prévisionnelle de la surface de l'opération est estimée selon les données établies dans le tableau ci-après.

Nature	Estimation en m ²
Terrains cessibles (lots et macrolot)	7 899,00
Trottoirs, cheminements divers,...	270,00
Chaussée	1 533,00
Places de stationnement (capacité : 34)	435,00
Aires pour vélos (capacité : 34)	55,00
Espace déchets (zone dédiée aux containers et arrêt pour la dépose et collecte)	95,00
Espace, au besoin, dédié à un poste de transformation, ou, espace vert	24,00
Espaces verts	285,00
Total des surfaces du périmètre loti	10 596,00

1.4 Servitudes applicables aux terrains lotis

1.4.1 Servitudes d'Utilité Publique

Le site est concerné par la Servitude d'Utilité Publique AS1 relative à la protection des eaux potables se trouvant dans le périmètre de protection rapproché du Forage Serralongue Ouest.

Il est aussi partiellement concerné par la Servitude d'Utilité Publique PM1 relative à la sécurité publique découlant du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (risque inondation), approuvé par arrêté préfectoral du 15 novembre 2012 sur le territoire de Latour-Bas-Elne, engendrant donc des prescriptions constructives particulières. Le règlement de la zone B3, qui correspond aux zones complémentaires inondables lors des crues maximales (limite hydrogéomorphologique), s'applique.

1.4.2 Servitudes créées

Dans le cadre de l'opération, il peut être créé des servitudes liées à la mise en œuvre des ouvrages de voirie et réseaux divers, des candélabres pouvant être éventuellement intégrés au mur de clôture, des compteurs,...

Ces servitudes sont reportées aux plans de vente édités après travaux.

1.4.3 Dispositions d'urbanisme applicables au lotissement

Le lotissement se situe sur le territoire communal de Latour-Bas-Erne, aujourd'hui couvert par un Plan Local d'Urbanisme. Il est donc soumis aux règles d'urbanisme qui en découlent et doit donc être conforme aux prescriptions de la zone UB (zonage réglementaire) dans laquelle il se situe.

L'opération est aussi concernée par le bruit relatif à la route départementale 40, une partie du périmètre étant classé en catégorie 3 selon le classement des infrastructures de transports terrestres. Dès lors, des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...) sont à prendre en considération.

1.5 Adhésion aux dispositions du présent règlement

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot, et la parfaite connaissance des servitudes.

Les acquéreurs des lots acceptent toutes extensions possibles et utilisations de la voie et des différents réseaux.

2 REGLES D'URBANISME

Dans l'intérêt d'une harmonie architecturale et dans le but d'assurer un cadre de vie aussi satisfaisant pour tous les acquéreurs, les dispositions du présent règlement doivent être appliquées par l'ensemble des propriétaires au même titre que les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de Latour-Bas-Erne. Il est donc fait application des règles du Plan Local d'Urbanisme complétées et précisées par les articles suivants.

2.1 Occupations et autorisations des sols interdites

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme et du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles s'appliquent.

Dans la zone inondable identifiée au plan de composition, correspondant à la zone B3 du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, il est notamment rappelé que sont interdits :

- Tous remblaiements nouveaux à l'extérieur des emprises bâties autres que ceux réduits au strict minimum, indispensables pour assurer les accès des véhicules aux garages et les accès piétons et handicapés aux bâtiments.
- Tout nouveau plancher en sous-sol.
- Les installations légères non ancrées au sol.

2.2 Occupations et autorisations des sols soumises à conditions particulières

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme et du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles s'appliquent.

Dans la zone inondable identifiée au plan de composition, correspondant à la zone B3 du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, il est notamment rappelé que :

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que le premier plancher habitable soit réalisé au-dessus de la côte de référence, à savoir +0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.
- Pour les garages et les annexes non habitables, les planchers peuvent être placés en dessous de la côte de référence mais ils doivent être situés dans tous les cas au minimum à +0,20 mètre au-dessus du terrain naturel.
- Les clôtures sont admises sous réserve que la perméabilité soit supérieure à 80 %.

2.3 Accès et voirie

Chaque acquéreur devra respecter les conditions de desserte des lots telles qu'elles sont définies au plan de composition (PA-04), également indiquées au plan de vente.

2.4 Desserte par les réseaux

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain. Pour y satisfaire, une attente de raccordement sur le réseau pluvial est mise en œuvre pour chaque lot par le lotisseur. A défaut, les eaux doivent être conservées sur la parcelle selon des dispositifs appropriés et proportionnés.

Le déversement des eaux de piscines dans les caniveaux ou sur la voirie est interdit. En ce sens, les piscines sont admises sous réserve d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales, qu'elles soient enterrées ou hors-sol.

2.5 Gestion des eaux pluviales

Pour les lots numéros 1 à 28, une partie des eaux issues des surfaces imperméabilisées de chaque lot devra être compensée dans un dispositif de rétention individuel de 5 m³. Les eaux issues des surfaces imperméabilisées de chaque lot devront être compensées dans ce dispositif de rétention individuel. Au stade du permis de construire, ces volumes minimums forfaitaires pourront être augmentés à hauteur de 1 m³ par tranche de 10 m² imperméabilisés supplémentaires en cas de dépassement de la surface imperméabilisée attribuée au lot.

Chaque dispositif de rétention à la parcelle va collecter les eaux de surfaces issues du lot (surfaces naturelles et imperméables) et sera vidangé avec un débit limité vers le réseau pluvial interne. A ce titre, chaque lot bénéficie d'une attente de raccordement sur le réseau pluvial qui pourra servir pour la vidange de la rétention, ainsi que pour la vidange des piscines selon les réglementations applicables à ces rejets (notamment taux de chlore).

Les gouttières devront être directement raccordées dans le dispositif de rétention.

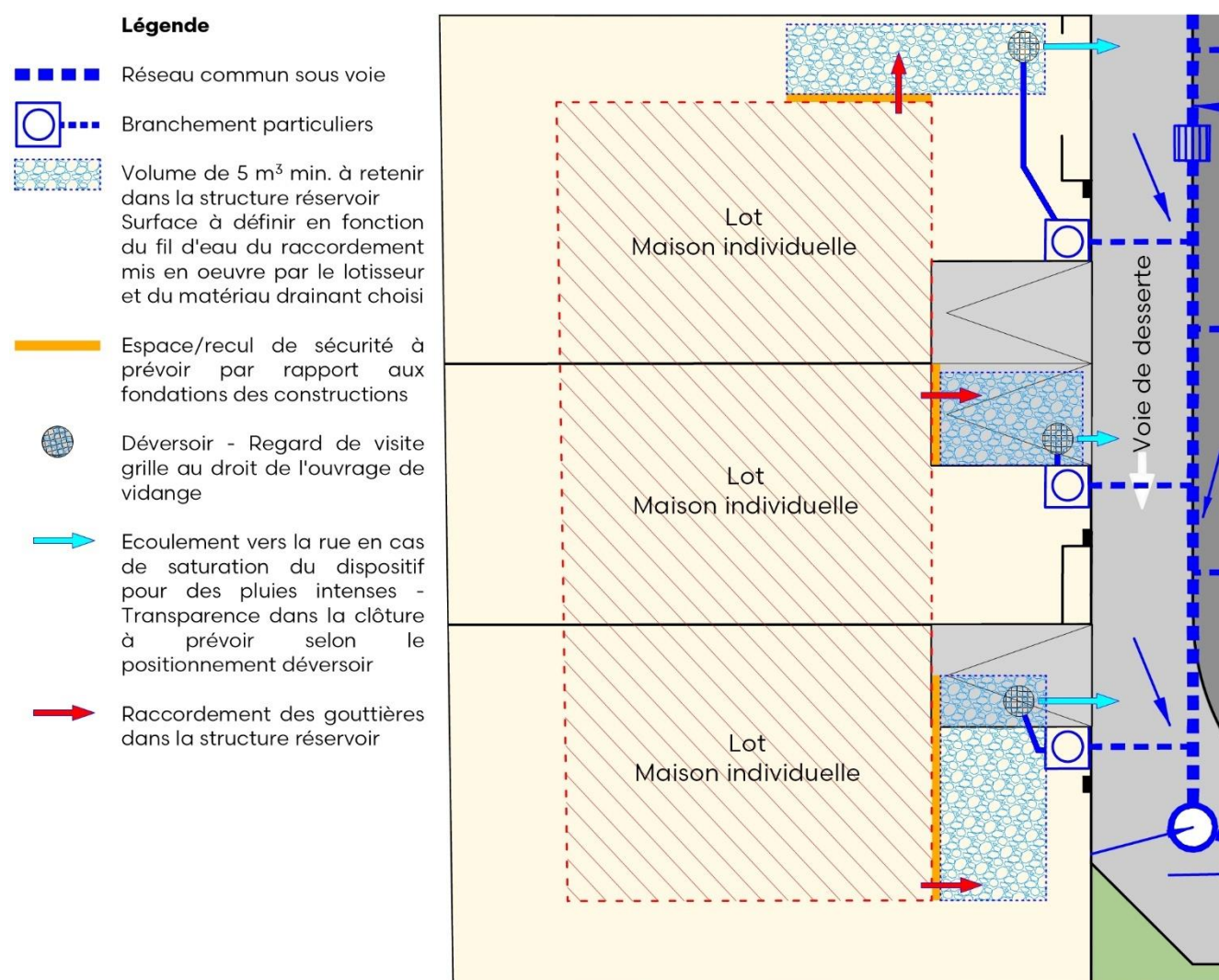
La mise en place de la rétention est bien entendu à adapter en fonction de la configuration de la parcelle, de la surface bâtie et du raccordement pluvial. Les espaces de stationnements privatifs ainsi que les espaces libres sont des surfaces où la rétention est préconisée.

Un volume de rétention de 5 m³ peut être obtenu par la mise en œuvre d'un volume de matériaux concassés de granulométrie type 40/80, présentant une porosité après

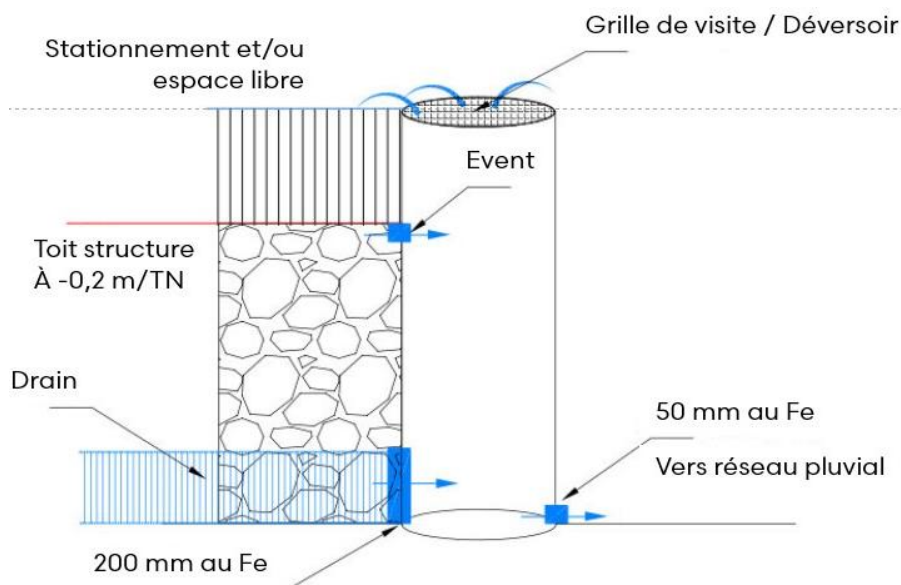
compactage de 35%. Dans l'hypothèse d'une rétention sous stationnement privatif et d'un raccordement possible à 1,00 mètre de profondeur, les caractéristiques à prendre en compte seraient les suivantes : 14,3 m³ de cailloux correspondant à une emprise de 14,3 m² sur 1,00 mètre de profondeur. Ces matériaux devront être mis en œuvre par un professionnel dans les règles de l'art, avec notamment une enveloppe de géotextile. L'ouvrage de vidange sera constitué d'un orifice de 5,00 cm de diamètre, prolongé vers le réseau pluvial en attente par une canalisation de section minimale 10,00 cm.

Un regard de visite grille sera mis en place au droit de l'ouvrage de vidange, permettant de contrôler le bon fonctionnement du dispositif (absence d'obturation notamment) et permettant aussi aux eaux collectées de refouler en surface en cas de saturation du dispositif pour des pluies intenses.

Plan de principe de fonctionnement de l'ouvrage de régulation dans les lots destinés aux maisons individuelles et exemples de positionnement dans le lot



Coupe de principe de l'ouvrage de régulation dans les lots



D'autres types d'ouvrage peuvent être mise en œuvre par les acquéreurs dans la mesure où ils justifient du volume de rétention attendu.

2.6 Implantation des constructions

2.6.1 Constructions principales

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées à l'intérieur des zones d'implantation définies, et, respecter pour les lots concernés l'édification sur limite séparative lorsque celle-ci est rendue obligatoire.

Pour les lots numéros 12 et 13, une zone d'implantation complémentaire destinée uniquement à la construction d'un garage, en plain-pied et attenant à la construction principale, est également définie sans être obligatoire. Dans ce cas, le garage doit joindre la limite séparative, sa longueur sur cette limite séparative doit être inférieure ou égale à 7,00 mètres et sa hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres hors tout.

Les zones d'implantation et obligations de construction en limite séparative figurent au plan de composition (PA-04) et sont reportées au plan de vente.

2.6.2 Constructions annexes et piscines

Les constructions annexes, autres que les garages, sont autorisées :

- En arrière de l'alignement de la voie permettant l'accès au lot à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres de cette limite.
- En limite séparative latérale, sous réserve que leur longueur sur ladite limite n'excède pas 10,00 mètres, que leur surface n'excède pas 20 m² et qu'elles ne servent pas d'habitation.

Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum des voies et emprises publiques et/ou communes desservant les constructions et à 1,00 mètre minimum des limites séparatives latérales.

En limite séparative arrière d'une parcelle, dans tous les cas, un recul de 4,00 mètres doit obligatoirement être respecté.

2.7 Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux de construction défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques exclus. La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$).

La hauteur des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder 9,00 mètres hors tout.

Pour les lots numéros 12 et 13, dans le cas de la construction d'un garage dans la zone d'implantation complémentaire dédiée, sa hauteur doit être inférieure ou égale à 3,50 mètres hors tout.

La hauteur maximale des constructions annexes de façon générale ne peut dépasser 3,50 mètres hors tout.

2.8 Droit à construire

2.8.1 Surface de plancher

La surface de plancher maximale autorisée dans le lotissement est de 3 950 m² :

- 3 500 m² de surface de plancher maximale attribuée aux lots numéros 1 à 28. Sa distribution par lot est gérée par le lotisseur sous son entière responsabilité. Une attestation de surface de plancher fournie par lui doit être jointe par les acquéreurs dans leur dossier de demande de permis de construire.
- 450 m² de surface de plancher attribuée au macrolot 29 destiné aux Logements Locatifs Sociaux, avec l'obligation de réaliser un projet dont la surface de plancher à développer doit être à minima de 395 m² (10% de la surface de plancher autorisée dans l'opération).

2.8.2 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 50% de la surface de chaque lot ou du macrolot.

2.8.3 Surface imperméabilisée

La surface imperméabilisée prévue dans le cadre du volume de compensation pour l'ensemble des lots cessibles, conformément à la notice hydraulique de l'opération, est de 4 020 m².

Sa distribution par lot est gérée par le lotisseur sous son entière responsabilité. Une attestation de surface imperméabilisée autorisée fournie par lui doit être jointe par les acquéreurs dans leur dossier de demande de permis de construire.

Dans le cas où l'acquéreur d'un lot dépasse la surface imperméabilisée maximale autorisée sur le lot, il doit mettre en œuvre à sa charge de la rétention d'eaux pluviales sur son lot à raison d'au moins 1 m³ tous les 10 m² supplémentaires imperméabilisés. Cette rétention supplémentaire s'ajoutera alors au volume de 5 m³ déjà à la charge de chaque acquéreur pour les lots numéros 1 à 28, conformément à l'article 2.5 du présent règlement. L'acquéreur doit porter au permis de construire le système de rétention retenu et fournir un justificatif à la commune de réalisation dudit système.

2.9 Aspect extérieur des constructions

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architectural de la construction notamment du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

2.9.1 Formes et volumes

L'architecture des constructions doit être établie à partir de volumes simples, épurés et contemporains. La volumétrie est soit unitaire, avec une ou des extrusions, soit le résultat de l'assemblage de volumes articulés en juxtaposition ou emboîtement. Afin de souligner la composition des volumes, il est recommandé :

- D'utiliser les percements, les couleurs et les matériaux.
- De faire varier les types de couvertures (un volume couvert de tuiles, un volume en toiture terrasse).
- De réaliser des portes à faux ou des avancées sur poteaux.
- De créer des espaces patios,...

2.9.2 Couvertures

Les toitures doivent être traitées avec soin de façon à ce qu'elles s'intègrent au paysage comme une cinquième façade. Les toitures peuvent être réalisées :

- En tuiles canal. Elles suivent alors l'inclinaison des pentes traditionnelles comprise entre 30 et 33 %. Les corniches maçonnées, les génoises et les épis de faîtage sont interdits. Dans le cas de toiture en tuiles, il est préconisé la mise en œuvre de

débords de toiture de 0,60 mètre maximum pouvant être réalisés en dehors de la zone d'implantation, dans le respect de l'emprise au sol autorisée. Dans ce cas, la sous-face pourra être traitée soit en béton, soit en PVC de teinte en cohérence avec les façades ou les menuiseries.

- En terrasses inaccessibles sous réserve de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine. Elles peuvent être protégées par une couche de gravillon de teinte grise, du concassé de briques rouge ou être végétalisées. Les revêtements de couverture de teinte verte et l'aluminium sont proscrits. Les acrotères doivent être réalisées avec soin pour éviter les coulures et salissures.
- En terrasses accessibles sous réserve que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction. Dans ce cas également, les revêtements de couverture proposés sont de teinte rouge ou grise. Pour les lots numéros 1 à 5, les terrasses accessibles depuis l'étage sont interdites en façade arrière des constructions principales à usage d'habitation.

Les eaux de toitures doivent être collectées dans des gouttières ou des chéneaux.

Le recours aux énergies renouvelables est fortement encouragé avec la possibilité d'intégrer des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques à la construction à partir du moment où ces éléments font partie intégrante de la conception. Ils pourront alors être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture.

2.9.3 Façades

Les façades sont la représentation stricte des volumes simples, épurés et contemporains de composition tels que décrits précédemment. Toutes les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction. Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, les bâtiments annexes, (...) doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

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

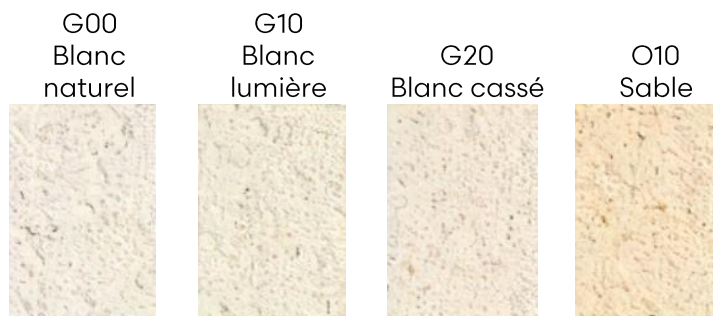
Les placages décoratifs et imitation de matériaux sont interdits.

De façon générale, les façades doivent être recouverte d'enduit dont la finition « gratté fin » est obligatoire. Les enduits écrasés ou bruts de projection sont proscrits. Les teintes des murs de façades doivent être choisies dans le respect du nuancier ci-après.

Deux teintes d'enduit au maximum peuvent composer les façades : une teinte principale, obligatoirement blanche, recouvrant la majeure partie des façades de la construction, et, une teinte secondaire, ce changement de couleur devant correspondre obligatoirement à une logique de décrochés de volume. Les teintes d'enduits autorisées sont indiquées ci-après (les références suivantes sont prises chez

le fournisseur Parex Lanko. Des teintes similaires prises chez d'autres fournisseurs sont autorisées).

- Teintes principales*



- Teintes secondaires*



*Se référer dans le choix aux nuanciers des fournisseurs, les présentes illustrations étant données à titre d'exemples, l'impression du présent document pouvant engendrer des différences de teintes importantes.

En complément, d'autres types de finitions (hors façade mitoyenne) peuvent être utilisées sous réserve que leur intégration corresponde à une logique de décrochés de volume et un rendu qualitatif inscrit dans une architecture plus contemporaine, qu'ils ne représentent pas plus de 30% de la surface des façades.

- Béton banché brut ou matricé.

Exemple de béton banché brut



Exemple de béton banché matricé



- Bois naturel de teinte claire.

Exemple de bois naturel



Exemple de bois naturel



- Pierres naturelles ou parement de pierres naturelles de teinte générale beige clair ou gris clair.

Exemple de pierres naturelles
de teinte « beige clair »



Exemple de pierres naturelles
de teinte « gris clair »



2.9.4 Ouvertures

Les ouvertures sont de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les formes allongées verticales ou horizontales sont préconisées.
- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

Les linteaux cintrés, les arcades et les encadrements peints des ouvertures sont interdits. L'emploi de pavés de verre est interdit sur les façades donnant sur des espaces publics.

Les fenêtres de toits (type velux) sont autorisées.

Pour les lots numéros 1 à 5, les ouvertures en façade arrière des constructions devront être obligatoirement opaques.

2.9.5 Menuiseries extérieures

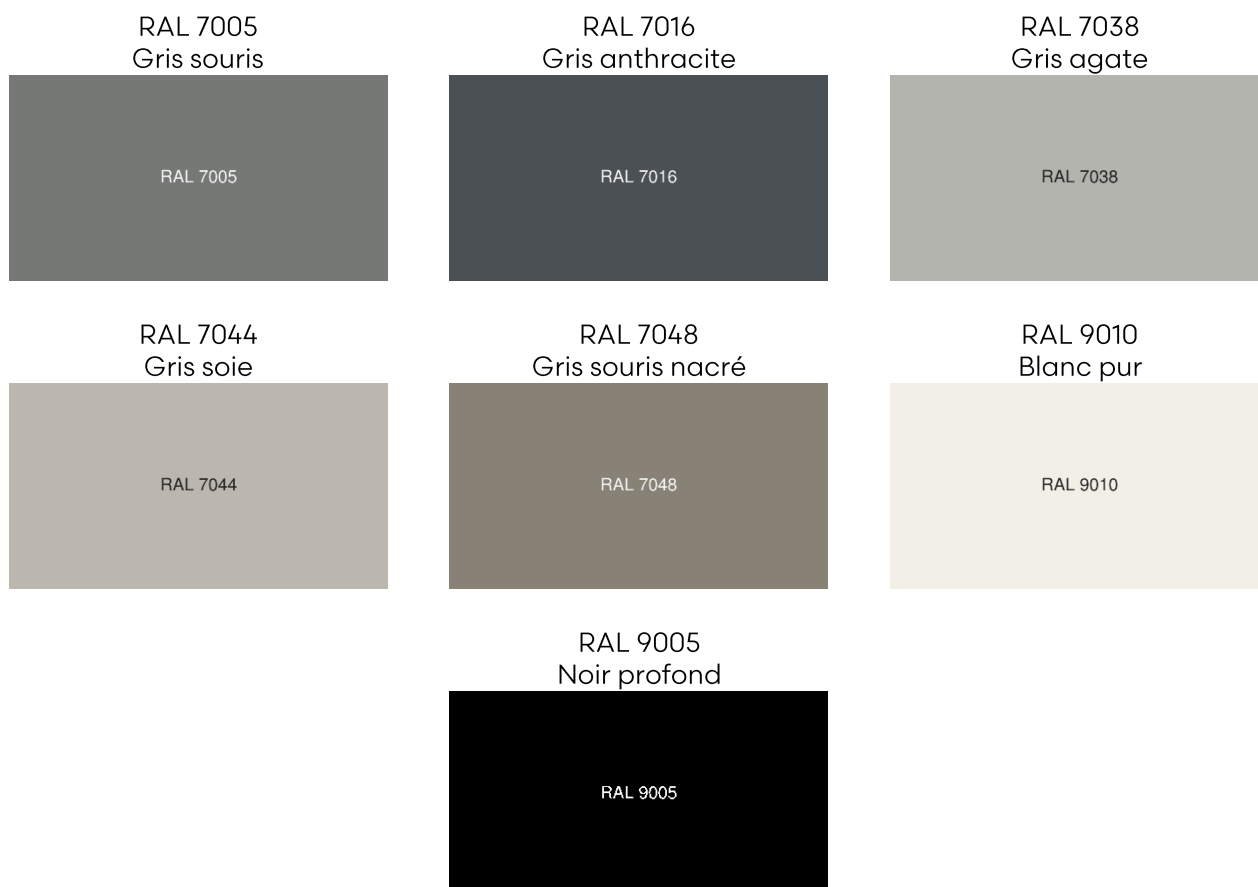
Les menuiseries doivent être réalisées dans une même tonalité de couleur sur l'ensemble des constructions réalisées sur un même lot. Les couleurs criardes, vives, primaires et le gris aluminium ou naturel sont interdits.

Les portes d'entrée et de garage doivent avoir un aspect épuré et moderne, sans décors ou finition inutile. Les portes d'entrée pourront être soit d'aspect et de teinte similaire à l'ensemble des autres menuiseries, soit se distinguer en étant en bois naturel. Les portes de garages doivent être obligatoirement sectionnelles. Des percements vitrés sur les portes d'entrée et de garage peuvent être intégrés sous réserve d'avoir une forme géométrique simple.

Les volets peuvent être de différents types :

- Roulants avec coffre dissimulé à l'intérieur des bâtiments. Les caissons de volets roulants sont interdits en débord de la façade.
- Coulissants.
- Battants.

La teinte des menuiseries devra être choisie dans le respect du nuancier ci-après.



*Se référer dans le choix sur un nuancier RAL des fournisseurs, les présentes illustrations étant données à titre d'exemples, l'édition du présent document pouvant engendrer des différences de teintes importantes.

2.9.6 Auvents, marquises et pergolas

Seules sont tolérées les marquises (ou auvent) droites qui participent à une image contemporaine de l'architecture du bâtiment. Les marquises tuiles et fer forgé sont proscrites.

Les porches d'entrée sont à intégrer dans la volumétrie générale de la construction.

Les pergolas peuvent être en bois ou en métal. Elles sont de forme simple et en accord avec l'architecture de la maison.

2.9.7 Modénatures

Les éléments de décoration architecturale, sans référence au système constructif utilisé, de type colonnes moulurées, frontons, pilastres, corniches,... sont interdits.

2.9.8 Garde-corps

Les garde-corps doivent être en harmonie avec le langage de la façade sur lequel il s'appuie. Leur description doit être fournie dans le dossier de permis de construire.

Les garde-corps peuvent donc être de différents types :

- En maçonnerie toute hauteur pour assurer une continuité avec une toiture ou une loggia.
- En allège pleine avec des lisses métalliques.
- En métal avec de préférence des barreaudages simples verticaux.
- En verre.

2.9.9 Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur doivent être intégrés au volume bâti et ne pas être apposés en saillie sur les façades donnant sur la voie ou les espaces communs. Elles sont si nécessaires masquées par une grille à lames horizontales de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou latérale dans le cas où elles ne sont pas perceptibles depuis la voie.

Les goulottes en façade sont interdites.

2.9.10 Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles doivent par leur forme, leur coloris et leur caractère, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant. L'installation de paraboles est ainsi autorisée dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis les espaces publics et/ou communs. La couleur des paraboles, supports et câbles devra être similaire à celle de la façade où ces éléments sont posés en appui. Les antennes seront placées sur le pan de toiture le moins visible depuis les espaces publics et/ou communs.

2.9.11 Souches de cheminées et barbecues

Les souches de cheminées sont traitées simplement et établies en retrait de l'aplomb des façades. Aucun conduit ou souche en saillie sur les murs n'est autorisé, à moins qu'il ne soit incorporé dans un élément architectural. Le chapeau de couverture doit être de préférence intégré au volume de la souche.

Les foyers des barbecues doivent être incorporés au bâtiment principal ou aux constructions annexes. Tout barbecue construit isolément est interdit.

2.9.12 Energies renouvelables

Le recours aux énergies renouvelables est fortement encouragé avec la possibilité d'intégrer des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques à la construction à partir du moment où ces éléments font partie intégrante de la conception.

2.9.13 Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 2.9 peuvent faire l'objet d'adaptations.

2.10 Stationnement

2.10.1 Les lots numéros 1 à 28

Pour les lots numéros 1 à 28, il doit être aménagé au minimum deux places de stationnement dont une obligatoirement ouverte sur voie conformément au plan de composition (PA-04) puis au plan de vente.

La place de stationnement ouverte sur voie doit être réalisées en respectant une profondeur minimale de 5,50 mètres et une largeur de 3,50 mètres. Elle doit être mise en œuvre avec un revêtement perméable. Elle peut donc être réalisée en béton perméable de teinte grise, ou, avec un revêtement perméable de type dalles alvéolaires béton ou stabilisateurs gravillonnés. La teinte des graviers utilisée sera alors grise.

Exemples de revêtements perméables attendus



La deuxième place de stationnement peut être réalisée au choix :

- En garage.
- Sur un espace libre à l'intérieur du lot.
- Ouverte sur la voie de desserte en complément et à côté de la première place imposée, pour les lots qui le permettent. Dans ce cas, la largeur de l'espace dédié doit être à minima de 5,00 mètres.

2.10.2 Le macrolot numéro 29

Pour le macrolot numéro 29, destiné à des Logements Locatifs Sociaux, le nombre de place de stationnement répondra à minima aux obligations législatives et réglementaires qui s'imposent en matière d'aires de stationnement pour ce type de logements.

Les places doivent être réalisées sur le lot en emplacement extérieur ou en garage.

2.10.3 Le stationnement vélos

Pour toute place de stationnement créée pour un véhicule, il doit être créée une place de stationnement pour les vélos.

2.11 Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être homogènes sur l'ensemble de l'opération. Dès lors :

- Les murs doivent obligatoirement être enduits (face extérieure sur voie et arase) avec le même soin, la même finition et la même teinte principale que celle choisie pour la construction principale.
- Les grillages doivent obligatoirement être à maille rigide rectangulaire de teinte « gris anthracite » (RAL 7016).

2.11.1 Clôtures sur voies et emprises publiques et/ou communes

Les clôtures sur voies et emprises publiques et/ou communes sont réalisées soit en mur plein soit avec un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre surmonté d'un grillage.

En zone inondable, elles doivent avoir une perméabilité supérieure à 80%. En ce sens, elles sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20 mètre surmonté d'un grillage. Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffrets,...) peuvent être tolérés.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies et emprises publiques et/ou communes ne peut excéder 1,80 mètre. Cette hauteur peut être portée à 2,00 mètres en bordure de la route départementale 40.

2.11.2 Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives sont réalisées soit en mur plein soit avec un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre surmonté d'un grillage.

En zone inondable, elles doivent avoir une perméabilité supérieure à 80%. En ce sens, elles sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20 mètre surmonté d'un grillage. Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffrets,...) peuvent être tolérés.

La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 2,00 mètres.

2.11.3 Portail et Portillons

Dans le cas de l'installation d'un portail ou d'un portillon, il doit avoir un aspect épuré et moderne. Il doit être droit, les chapeaux de gendarme sont donc interdits. Il doit être à lames horizontales ou verticales ajourées. Les torsades ou autres décors inutiles sont interdits.

Leur hauteur ne doit pas dépasser celle des murs de clôtures. Leur teinte doit être similaire à celle choisie pour les menuiseries de la construction principale ou à celle du grillage rigide (RAL 7016) dans le cas d'une clôture intégrant du grillage.

2.12 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de construction sont aménagés en jardin d'agrément ou espace vert planté.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 100 m² d'espaces libres.

Les végétaux sont de préférence choisis parmi des essences méditerranéennes peu consommatrices en eau.

2.12.1 Espaces plantés privatifs ouverts sur voie

Pour les lots numéros 2 à 11, et, 14 à 17, un espace planté privatif ouvert sur la voie est réalisé par le lotisseur conformément au plan de composition (PA-04) puis au plan de vente. La clôture au droit de ces espaces plantés doit donc être réalisée en retrait de 1,00 mètre par rapport à la limite sur voie. Les acquéreurs des lots concernés ont une obligation de préservation et d'entretien de cet espace.

2.12.2 Haies arbustives obligatoires

Pour les lots numéros 19 à 28, les clôtures sur voie doivent être obligatoirement accompagnées d'une haie arbustive plantée par l'acquéreur conformément au plan de composition (PA-04) puis au plan de vente. Cette haie doit être de préférence panachée par l'utilisation de deux ou trois espèces.

3 MODIFICATIONS

3.1 Modification des documents

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative, et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

3.2 Réunion de lots

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main n'entraîne aucune conséquence quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement sous réserve qu'aucune disposition du cahier des charges ne s'y oppose.

En conséquence, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectué sur des lots contigus initialement distincts.

Le retrait entre les constructions voisines prévu au plan de masse ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

3.3 Subdivision de lots

Toute subdivision de lot sera interdite après la vente aux acquéreurs.

3.4 Jonction de lots (allotissement)

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique pourra être envisagé sans modification de l'autorisation de lotissement.

4 COORDINATION ARCHITECTURALE

Dans un souci d'harmonie et de cohérence de l'ensemble du lotissement, tous les acquéreurs de lots devront faire viser leur demande d'autorisation de construire avant le dépôt en Mairie par l'Architecte coordinateur désigné par le lotisseur.

L'avis émis par l'Architecte coordinateur du lotissement devra être joint au dossier de demande d'autorisation de construire.

Cet avis, joint au permis de construire, est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité du dossier de demande d'autorisation de construire par les services chargés de l'instruction administrative. Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'Architecte coordinateur du lotissement sur le projet architectural qui reste du seul ressort du Maître d'ouvrage et de son Maître d'œuvre.