

Département des Pyrénées Orientales

COMMUNE DE MONTESQUIEU-DES-ALBERES

Lotissement
« ALBERA LODGE »

**PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTAL - PAPE N°15**

PA 10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Maître d'ouvrage

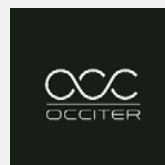
PÔLE AMENAGEMENT
14, Rue Beau de Rochas
66330 CABESTANY

AMÉNAGEUR - LOTISSEUR - PROMOTEUR



A.M.O

SAS OCCITER
10, Rue du Vallespir
66000 TRESSERRE



B.E.T

SAS 2S.AS
5 Rue du Moulinas
66330 CABESTANY



Architecte

L'Atelier
Pascal Maurel Architecte DPLG
18 Rue des Jasmins
66 470 SAINTE-MARIE-LA-MER



PA 10

1**DISPOSITIONS GENERALES****1-A****OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au plan de composition (PA4).

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 définies dans le P.L.U.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque 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 obtenu préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

1-B**DÉSIGNATION DU TERRAIN LOTI**

Le terrain loti résulte de la maîtrise foncière **au lieu-dit « Cami Clos »**, sur la commune de Montesquieu des Albères, des parcelles suivantes :

- Section AO Numéro 7 pour sa totalité soit 5 556 m²,
- Section AO Numéro 8 pour sa totalité soit 1 523 m²,
- Section AO Numéro 155 pour sa totalité soit 1 624 m²
- Section AO Numéro 187 pour sa totalité soit 54 m²
- Section AO Numéro 188 pour sa totalité soit 81 m²
- Section AO Numéro 189 pour sa totalité soit 18 m²
- Section AO Numéro 190 pour sa totalité soit 22 m²

Ces terrains ont une **superficie globale approximative de 8 878 m²**. La superficie exacte de l'opération ne sera connue qu'après le bornage définitif.

Le lotissement sera ventilé tel qu'il est indiqué dans le tableau ci-dessous :

SUPERFICIE DES PARTIES PRIVATIVES :	7 102 m²
SUPERFICIE DES PARTIES COMMUNES :	1 776 m²
SURFACE TOTALE DE L'OPERATION :	8 878 m²

Le lotissement prend le nom de : « **ALBERA LODGE** ».

Il est composé de **9 lots** pour une capacité maximale de **2 700 m² de surface de plancher**.

Il n'est prévu qu'**une seule tranche** de travaux pour ce lotissement.

- Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront des servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le maître d'ouvrage. Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le maître d'ouvrage ne pourra en être tenu pour responsable, ni le Géomètre Expert du lotissement.
- A l'intérieur du périmètre urbanisable, les terrains sont présumés constructibles sous réserve de prendre en compte le risque naturel suivant : **« Le projet se situe en zone sismique 3 qui correspond à un risque de sismicité modéré. La construction devra respecter les exigences de l'Arrêté du 29 Mai 1997 sur les règles de construction parasismiques, ainsi que les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ».**
- Les acquéreurs devront respecter la servitude relative aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts, soumise au risque naturel prévisible et au risque feu de forêt, approuvé par arrêté Préfectoral du 17 octobre 2007.
- Les acquéreurs devront respecter la servitude relative au périmètre de protection de 500 mètres identifié au plan de zonage concernant l'Eglise paroissiale Saint Saturnin, classée Monument Historique. Dans ce périmètre sa restauration ainsi que l'urbanisation alentour, doit prendre en compte les prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France (ABF).
- La zone de l'opération projetée n'est pas concernée par un risque inondation (CF. Planche 16 et 17 du PPRI de la Commune). A cette zone n'est attachée aucune règle qui soit rendue obligatoire, toutefois, il sera obligatoire de respecter les règles relatives à l'implantation des planchers habitables définies ci-dessous.

- Les planchers habitables, systèmes de protection des installations électriques des constructions (fusibles, disjoncteurs, dispositifs de comptage non étanches, etc.), d'une manière générale toute installation ou stockage sensible à l'eau ou de nature à créer une pollution des nappes phréatiques, devront être implantés au moins 0,20 m au-dessus de la côte voirie. La côte voirie correspond au

niveau de la bordure au droit de l'accès au lot. Cette altimétrie sera définie au plan de vente des lots.

En outre, ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour les garages et annexes en limite de propriété sous la responsabilité exclusive du pétitionnaire, l'aménageur dégageant son entière responsabilité pour tout dommage ayant sensibilisé ces derniers sur les risques encourus. Les sous-sols enterrés sont autorisés mais également déconseillés.

- Pour les lots 1 à 4, et sauf construction d'un ouvrage justifiant de protection validé par un bureau d'étude compétent en pareil matière, les planchers habitables devront être implantés au moins 0,20m au-dessus de la côte du fossé de colature réalisé par l'aménageur. Cette altimétrie sera définie au plan de vente des lots.
- Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et dans les murs de clôture, en servitude sur lots conformément au schéma du plan BT sous réserve d'évolutions liées à des contraintes techniques selon le modèle de candélabres retenu par la commune.
- Les comptages en eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles aux divers services gestionnaires depuis le Domaine Public. Aucune disposition ne sera entreprise par le maître d'ouvrage pour le déplacement des candélabres et des enveloppes béton, les emplacements étant déterminés par les contraintes techniques des différents concessionnaires après la signature des plans de vente.
- Les accès aux lots sont imposés.

1-D-3

ÉTAT DES SERVITUDES PARTICULIÈRES A L'OPERATION

Les servitudes particulières à l'opération sont précisées au plan de composition (PA4-A), sur les plans de vente des lots et sont définies de la manière suivante :

- **1- SERVITUDE PLANTANDI** : Les lots 6, 7 et 8 auront l'obligation de planter et entretenir haie végétale sur une largeur de 1.50m conformément à l'arboretum définis dans LES PRESCRIPTION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE du présent règlement. L'emplacement de cette servitude est précisé au plan de composition (PA4-A) et au plan de vente du lot.
- **2.1- SERVITUDE D'ENTRETIEN DES CLOTURES BIOCLIMATIQUES** : Les lots 1,2,3 et 9 auront l'obligation d'entretenir les plantations réalisées par l'aménageur dans l'ouvrage de rétention sous forme de jardinière en limite sur voie réalisée également par l'aménageur. En outre, les eaux de toitures devront être obligatoirement canalisées et rejetées dans cet ouvrage et les lots précités auront une obligation d'entretien du libre écoulement des eaux vers et dans cet ouvrage. L'emplacement de cette servitude est précisé au plan de composition (PA4-A) et au plan de vente du lot.
- **2.2- SERVITUDE D'ENTRETIEN ET DE PLANTATIONS DES JARDINS D'EAU** : Les lots 4 à 8 auront l'obligation de planter et entretenir une haie végétale dans l'ouvrage de rétention sous forme de noue paysagère livrée par l'aménageur conformément à l'arboretum définis dans LES PRESCRIPTION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE du présent règlement. En outre, les eaux de toitures devront être obligatoirement

canalisées et rejetées dans cet ouvrage et les lots précités auront une obligation d'entretien du libre écoulement des eaux vers et dans cet ouvrage. L'emplacement de cette servitude est précisé au plan de composition (PA4-A) et au plan de vente du lot.

- **3- SERVITUDE DE LIBRE ACCES DES TROTTOIRS REFUGE** : Les lots 1,2,3,7 et 8 auront l'obligation de laisser un libre accès sur le trottoir refuge réalisés par l'aménageur. Les portails devront donc se tenir en retrait de cet ouvrage. L'emplacement de cette servitude est précisé au plan de composition (PA4-A) et au plan de vente du lot.
- **4- SERVITUDE DE SURPLOMB D'UNE LIGNE ENEDIS** : Les lots 1 et 8 seront grevés d'une servitude de surplomb d'une ligne électrique Enedis. Tout travaux de construction ou rénovation devront respecter les consignes de sécurité en pareil matière.
- **5- SERVITUDE DE PASSAGE DU RESEAU PLUVIAL** : Le lot 6, sera également grevé d'une servitude de passage du réseau pluvial visant à évacuer le débit de fuite de la structure réservoir des parties communes du lotissement. L'emplacement de cette servitude est précisé au plan de composition (PA4-A) et au plan de vente du lot.
- **6- SERVITUDE D'ENTRETIEN DU FOSSE DE COLATURE** : Les lots 1 à 4 auront l'entretien du fossé de colature réalisé en limite Sud des lots par l'Aménageur. En outre, les lots précités auront une obligation d'entretien du libre écoulement dans cet ouvrage. L'emplacement de cette servitude est précisé au plan de composition (PA4-A) et au plan de vente du lot.
- **7-SERVITUDE DE TENUE DE TERRAIN** : Pour le lot 9 dont le terrain naturel est situé en dessous de la voirie livrée par l'aménageur, tout décaissement au sud de la parcelle 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. L'emplacement de cette servitude est précisé au plan de composition (PA4-A) et au plan de vente du lot.

1-E

ADHÉSION AUX PRÉSENTES

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

PREAMBULE : Le terrain est situé en zone UC et pour une infime partie en zone N du P.L.U de la commune de Montesquieu des Albères. La partie opérationnelle située en zone **N d'une surface d'environ 316 m²** fera l'objet d'un lot autonome dénommé « Lot 5-B » et sera indissociable du « Lot 5-A » du présent permis d'aménager. Ce « Lot 5-B » sera exclusivement règlementé par les règles édictées par le **PLU de la Commune pour la zone N.**

Ce lotissement est destiné à recevoir une urbanisation d'habitat à caractère résidentiel aéré, de ce fait, il est réservé majoritairement aux constructions à usage d'habitations résidentielles individuelles, mais les professions libérales sont tolérées au sein de l'opération à la condition de n'engendrer aucun désagrément pour le voisinage.

La zone UC n'est pas raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

2-A

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

2-A-1

TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

RAPPEL ARTICLE UC-3, REGLEMENT DU PLU :

- « 1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées à l'article 2.2.
2. Les constructions à destination d'activités de service, ainsi que d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
4. Le stationnement des caravanes et campings cars en dehors des terrains aménagés.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
8. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2,00 mètres et d'une superficie de plus de 100 m².
9. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.

2-A-2

TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS A CONDITIONS

RAPPEL UC-2, REGLEMENT DU PLU :

« 1. Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle des services compétents.

2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

4. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de respecter les prescriptions définies dans le présent règlement et qu'elles ne servent pas d'habitation.

5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

6. Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par le Plan de Prévention des Risques Naturels et le Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts. »

RECOMMANDATIONS :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2-B

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

2-B-1

ACCES ET VOIRIE

Les constructions seront desservies par la voie mise en place par le maître d'ouvrage.

Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de composition (PA4-A) et au plan de vente du lot.

2-B-2

DESSERTE PAR LES RESEAUX

RAPPEL REGLEMENT DU PLU ZONE UC :

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux

EAUX USEES : *Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée par chaque acquéreur de lot d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.*

EAU PLUVIALE : *Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau d'évacuation. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dimensionnement recommandé pour des événements de période retour centennial).*

RESEAUX DIVERS : Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

2-B-3

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La division parcellaire est définie au plan de masse (PA4-B).

La surface approximative des lots est donnée à la fin du présent règlement. Elle sera fixée ensuite par le plan de vente, d'une manière définitive. Ce plan de vente devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

2-B-4

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN LIMITE SEPARATIVE PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes (excepté les piscines) doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que des emprises publiques, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Les piscines peuvent être implantées à une distance des limites des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que des emprises publiques, au moins égale à 2,00 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que des emprises publiques.

2-B-5

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN LIMITES SEPARATIVES PRIVEES

Les constructions devront être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition (PA4) du lotissement puis définies au plan parcellaire de vente de lots dans le respect des principes énoncés ci-dessous :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de cette limite doit alors être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres. Les constructions constituant une annexe à

l'habitation (excepté les piscines) peuvent être implantées sur limite séparative dans le respect du plan de masse (PA4-B) et du plan de vente du lot.

Les piscines peuvent être implantées à une distance des limites séparatives aux moins égale à 2,00 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite séparative.

2-B-6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

En cas de plusieurs constructions sur l'emprise d'un même lot, ces dernières devront être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition (PA4) du lotissement puis définies au plan parcellaire de vente de lot. Les deux constructions doivent être implantées à une distance l'une de l'autre jamais inférieure à 4m. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes ni aux piscines.

2-B-7

EMPRISE AU SOL

Chacun des lots devra avoir une surface imperméabilisée maximale de 200 m² (comprenant l'emprise habitation, terrasse, annexe, garage) hors piscine. Les accès et les stationnements privés devront être perméables ou sur un revêtement appliqué sur un système de rétention, et ne seront donc pris en compte dans la surface imperméabilisée.

Concernant les constructions constituant une annexe à l'habitation, elles ne devront pas dépasser une emprise maximum de 10 m². Pour les garages, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m². Dans tous les cas les annexes ne devront pas servir d'habitation.

2-B-8

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR : La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du sol naturel existant avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

HAUTEUR ABSOLUE : La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,00 mètres dans la zone UC. Cependant, à l'intérieur du lotissement en question, il conviendra de distinguer deux cas :

- Les lots n°3 à n°7 et n°9 inclus, seront limités en R+1 maximum sans excéder une hauteur absolue de 8.00m.
- Les lots n°1, 2 et n°8 seront limités en RDC sans excéder une hauteur absolue de 6.00m.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES : La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,00 mètres.

Des adaptations mineures peuvent être admises pour les terrains en très forte pente ou en cas de relief très tourmenté.

2-B-9

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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 : **2 700 m²**

3

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Sous réserve, d'une intégration de la construction sur son terrain d'implantation et son environnement naturel et paysager, validée par l'architecte coordonnateur de l'opération, des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs en matière de gestion des risques naturels pourront être autorisées.

3-A

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 :

L'ATELIER

Pascal MAUREL – Architecte DPLG

18, Rue des Jasmins

66470 Sainte Marie la Mer

Tel : 04 68 53 56 14 - Portable : 06 10 11 75 28

La procédure se fera en 2 phases, la première permettra l'établissement d'un avis provisoire et la seconde pour la rédaction de l'avis définitif.

PHASE 1 : Envoi à l'architecte coordonnateur d'une esquisse du projet comprenant au minimum :

- Un plan de masse côté établi sur la base du plan du lot fourni par le géomètre (l'implantation de la construction doit être cotée par rapport aux limites de la parcelle)
- Les façades (avec teintes choisies suivant les prescriptions du présent règlement)
- Une coupe (avec indication de la hauteur de la construction)

Tout dossier incomplet ne pourra pas être traité, ne pas oublier de transmettre vos coordonnées mail et téléphone.

L'envoi de l'avis provisoire se fera sous 10 jours, un rdv téléphonique sera programmé en cas de problème particulier.

PHASE 2 : Dossier de demande de permis de construire complet comprenant :

- L'imprimé de demande de PC
- Le plan de masse côté
- Les plans cotés de la construction
- Les façades et coupe(s)
 - o Tous les éléments extérieurs devront être précisés : volets, auvents ...
 - o Les teintes choisies devront être précisées ainsi que la nature des revêtements.
 - o Indication de la hauteur de la construction
- Le dessin des clôtures

La remise de l'avis définitif (avec visa des façades) se fera sous une semaine.

Ces avis, devront être joint au permis de construire, est seront donnés 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 permis de construire. Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'Architecte coordinateur du lotissement sur le projet architectural.

3-B

VOLUMÉTRIES ET FORMES DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement excessif ou inutile. Toutes les constructions devront présenter des volumes simples, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

3-B-1

TOITURES

Les toitures auront un pourcentage de pente compris entre 30 % et 33 %.

L'orientation de la pente : la principale ligne de pente (celle présentant la longueur la plus importante dans le cas de toiture à plusieurs pente) doit être perpendiculaire à l'axe de la voie ;

Les ouvrages en saillie tels que conduit de fumée en applique sur les façades, bow-window, chien assis, lucarne ... sont interdits.

Les débords de toitures (hors mitoyenneté) seront obligatoires avec un minimum de 40cm. Les débords pourront être réalisés en dehors de la zone d'implantation de la construction, sans déborder de plus de 60cm de ce périmètre.

3-B-2

TOITURES TERRASSES ET TERRASSES

Les toitures terrasses, les terrasses inaccessibles, et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont autorisées, ces dernières permettant de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou de proposer des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales, les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...), les impératifs en matière de gestion des risques naturels (gestion des eaux de pluies, rétention sur toiture ...).

Les terrasses accessibles sont autorisées, exceptées en limites séparatives.

Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

3-B-3

OUVERTURES

Les menuiseries présenteront un aspect homogène sur la façade. Elles seront obligatoirement à tendance verticale ou horizontale, en respectant un rapport minimum de 1.5 entre la hauteur et la largeur de l'ouverture. Seules les portes de garage et la porte d'entrée de l'habitation peuvent déroger à cette règle.

3-C

MATÉRIAUX ET NUANCIERS DE REVÊTEMENT PRÉCONISES

Les bâtiments doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement excessif ou inutile. Toutes les constructions devront présenter des volumes simples, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

3-C-1**MATERIAUX DE FAÇADES**

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier fournie par le lotisseur, pour cette opération donnée, et consultable en Mairie. Les enduits des façades seront soit teintés dans la composition, soit peints. Ces enduits seront de finition grain fin, gratté ou lissé.

3-C-2**MATERIAUX DE TOITURES**

Les toitures devront impérativement être réalisées en tuile canal rouge.

Les toitures terrasses pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

3-C-3**MATERIAUX DE MENUISERIES ET SERRURERIE**

Les matériaux de menuiserie et de serrurerie pourront être choisis librement mais la couleur blanche sera proscrite pour l'ensemble du lotissement.

3-C-4**NUANCIER DE COULEURS IMPOSEES**

Pour la couleur principale des façades, les teintes doivent être choisies dans la gamme du nuancier suivant :

- Tendance Blanche (« OSLO » Référence enduit PRB ou équivalent)
- Tendance Gris Moyen (« AUVERGNE » Référence enduit PRB ou équivalent)
- Tendance Taupe (« GILBRALTAR » Référence enduit PRB ou équivalent)

Pour les couleurs secondaires des façades, des menuiseries et des ferronneries, les teintes doivent être choisies dans la gamme du nuancier suivant :

- Tendance Terre (« FRANCHE COMTE » Référence enduit PRB ou équivalent)
- Tendance Gris Soutenue (« BELFAST » Référence enduit PRB ou équivalent)
- Tendance Terre Foncée (« TOLEDE » Référence enduit PRB ou équivalent)

3-C-5**TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc....).

3-D**CLÔTURES ET TRAITEMENT DES ABORDS DE VOIE**

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les murettes doivent être enduites, il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc....). Le traitement des clôtures doit être réalisé avec le même soin côté emprise publique que côté privé.

3-D-1**CLOTURES EN LIMITES PERIMETRIQUES**

Les clôtures en périmétrie du projet seront constituées de la manière suivante :

- Sur la limite périmétrique sud en mitoyenneté avec la parcelle AO 185 et concernant les lots 1 à 4, par une clôture d'une hauteur de 1.30m en panneaux rigides (RAL 7016) posée sur plot en béton et éventuellement doublée de brande de bruyère
- Sur la limite périmétrique Nord sur la limite de propriété des lots 5 à 8, par une clôture d'une hauteur de 1.30m en panneaux rigides (RAL 7016) posée sur une arase en béton réalisé sur le mur en pierres existant et éventuellement doublée de brande de bruyère. Cette limite sera doublée à l'intérieur des lots précités par une noue paysagère de rétention telle que définie ci-dessous.
- Sur la limite périmétrique Ouest d'une part **attenante** au système viaire et sur le lot 8 par une clôture d'une hauteur de 1.30m en panneaux rigides (RAL 7016) posée sur des plots en béton réalisé et éventuellement doublée de brande de bruyère, et d'autre part sur la limite Est du Lot 1 d'un mur bahut de 0.20 m à 0.25m surmonté par une clôture d'une hauteur de 1.10m en panneaux rigides (RAL 7016) et éventuellement doublée de brande de bruyère
- La limite périmétrique Est sera quant à elle constituée d'un mur bahut de 0.20 m à 0.25m surmonté par une clôture d'une hauteur de 1.10m en panneaux rigides (RAL 7016) et éventuellement doublée de brande de bruyère

3-D-2

CLOTURES EN LIMITES SUR VOIE PUBLIQUE

L'aménageur réalisera les clôtures sur voie publique ainsi que les accès aux lots de la manière suivante :

- Pour les lots 1, 2 et 3, il sera réalisé d'une part un trottoir refuge d'une largeur de 7.00m et d'une profondeur de 2.50 m à l'accès imposé de la parcelle et d'autre part une jardinière de rétention dite « Clôture Bioclimatique » définies ci-dessous
- La limite sur voie publique des lots 4 et 5 sera traité par les acquéreurs des lots et sera constituée et sera constituée d'un mur bahut de 0.20 m à 0.25m surmonté par une clôture d'une hauteur de 1.05 m à 1.10 m en panneaux rigides (RAL 7016) et éventuellement doublée de brande de bruyère.
- Pour le lot 6, la clôture sur voie sera constituée d'un mur bahut de 0.20 m à 0.25m surmonté par une clôture d'une hauteur de 1.10m en panneaux rigides (RAL 7016) et éventuellement doublée de brande de bruyère. Cette clôture devra être doublée d'une haie végétale défini par l'arboretum précisé ci-dessous et dont l'entretien relèvera d'une servitude Plantandi
- Pour les lots 7 et 8, il sera réalisé d'une part un trottoir refuge d'une largeur de 7.00m et d'une profondeur de 2.50 m à l'accès imposé de la parcelle et d'un mur bahut de 0.20 m à 0.25m surmonté par une clôture d'une hauteur de 1.10m en panneaux rigides (RAL 7016) et éventuellement doublée de brande de bruyère. Cette clôture devra être doublée d'une haie végétale défini par l'arboretum précisé ci-dessous et dont l'entretien relèvera d'une servitude Plantandi
- Pour le lot 9, les clôtures seront constituées d'un mur de soutènement d'une hauteur variable surmonté par une clôture d'une hauteur de 1.10m en panneaux rigides (RAL 7016) et éventuellement doublée de brande de bruyère. Cette clôture devra être doublée d'une haie

végétale définit par l'arboretum précisé ci-dessous et dont l'entretien relèvera d'une servitude Plantandi

3-D-3

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES ENTRE LOTS

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètres sur les limites séparatives.

Elles pourront être constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut de 0,20 m à 0,80 m surmonté d'une clôture en panneaux rigides (RAL 7016) ou d'un ouvrage de serrurerie. Enfin, la réalisation d'une clôture en panneaux rigides (RAL 7016) posée sur des plots en béton sera également autorisées.

3-D-4

STATIONNEMENTS DES VEHICULES

Il devra être aménagé au minimum, sur l'emprise de chaque lot, deux places de stationnement. A cet effet, l'ensemble des lots devront aménager au minimum deux places de stationnement par un emplacement hors du volume bâti principal conformément aux zones d'implantation dédiées à cet effet figurant au plan de composition (PA4) du lotissement puis définies au plan parcellaire de vente de lots. Cet emplacement aura la dimension minimale de 25 m² pour des côtes minimales de 5.00m de large pour 5.00m de profondeur.

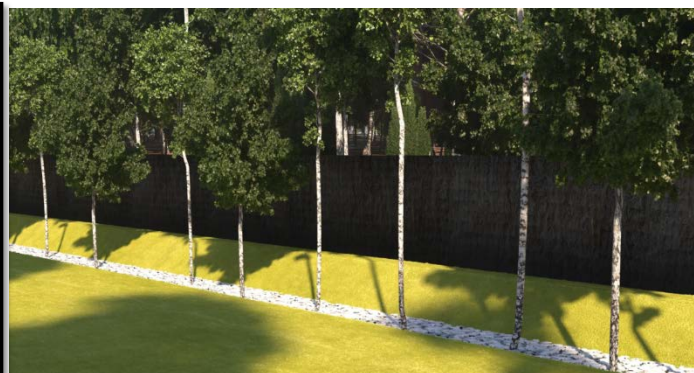
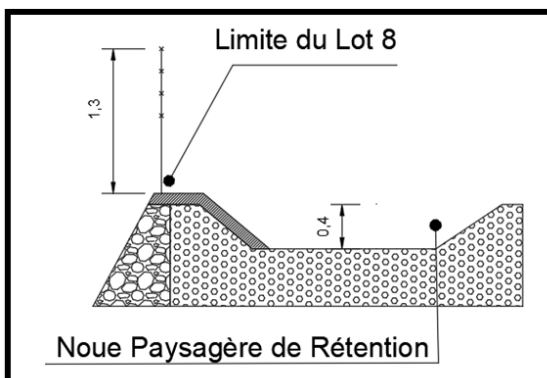
3-E

TRAITEMENT DES RÉTENTIONS DÉCONNECTÉES À LA PARCELLE

3-E-1

NOUES PAYSAGERES DE RETENTION

L'aménageur réalisera d'une part des noues paysagères de rétention pour les lots 4 à 8 d'un volume de 20m³ constituées en une dépression d'une largeur variable et d'une profondeur de 0.40 à 0.50m. Ces dernières seront plantées d'essences définit par l'arboretum du règlement du lotissement PA10 et dont l'entretien relèvera d'une servitude plantandi. Chaque noue sera équipée d'un puit d'infiltration réalisé par l'aménageur.

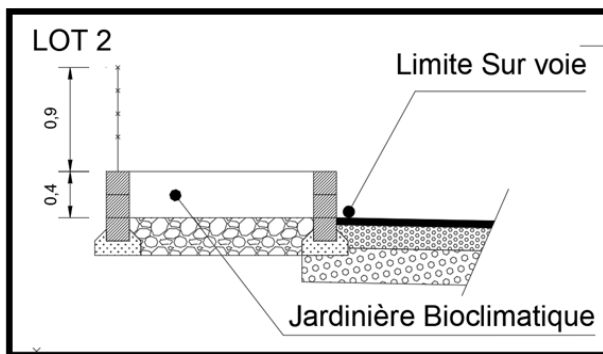


COUPE ET IMAGERIE NON CONTRACTUELLES

3-E-2**JARDINIÈRES DE RETENTION OU « CLOTURES BIOCLIMATIQUES »**

L'aménageur réalisera d'autre part, sur les lots 1,2,3 et 9 en limite sur voie publique, des jardinières de rétention dite « Clôtures Bioclimatiques » d'un volume de 20m³. Chacun de ces ouvrages sera équipé d'un puit d'infiltration réalisé par l'aménageur.

Ces dernières seront constituées d'une ceinture maçonnée d'une hauteur de 0.40m par rapport à la voie publique et sera surmonté sur sa partie arrière d'une clôture d'une hauteur de 0.90 m en panneaux rigides (RAL 7016) et éventuellement doublée de brande de bruyère. Elles seront plantées d'essences définies par l'arboretum du règlement du lotissement PA10 et dont l'entretien relèvera d'une servitude plantandi. Leurs surverses s'évacueront gravitairement vers la chaussée du lotissement.



COUPE ET IMAGERIE NON CONTRACTUELLES

3-F**OUVRAGES EN SAILLIE****3-F-1****ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES**

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

3-F-2**ANTENNES ET PARABOLES**

Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie.

3-F-2**CLIMATISEURS ET POMPES A CHALEUR**

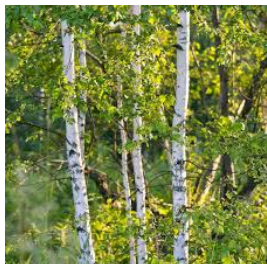
Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

3-G**ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ARBORETUM**

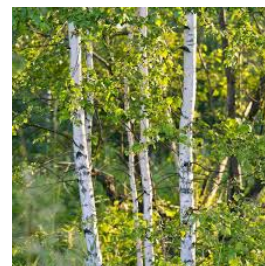
Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés en harmonie avec des essences locales. Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

3-G-1**ARBORETUM DES CLOTURES BIOCLIMATIQUES**

Les lots 1 à 3 et le lot 6 seront grevés d'une servitude Plantandi dont l'emplacement est matérialisé au Plan de Composition (PA4-A) du présent permis d'aménager et dont les essences seront les suivantes :

BOULEAU**PEUPLIER BLANC****3-G-2****ARBORETUM DES NOUES PAYSAGERES DE RETENTION**

Les lots 4 à 8 seront grevés d'une servitude Plantandi dont l'emplacement est matérialisé au Plan de Composition (PA4-A) du présent permis d'aménager seront les essences suivantes :

FARGESIA**HIBISCUS****BOULEAU****PEUPLIER BLANC****SAULE****3-G-3****ARBORETUM DES AUTRES SERVITUDES PLANTANDI**

Les lots 7 et 8 seront grevés d'une servitude Plantandi dont l'emplacement est matérialisé au Plan de Composition (PA4-A) du présent permis d'aménager et dont les essences seront les suivantes :

LAURIER TIN**ARBOUSIER****PHOTINIA****LAURIE ROSE**

4

MODIFICATIONS

4-A

MODIFICATIONS 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 les articles L.442.10 ou L. 442.11 du Code de l'Urbanisme.

4-B

RÉUNION DE LOTS

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main pourra entraîner des conséquences quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement dans le cadre d'une étude architecturale soignée et validée par l'architecte coordinateur.

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

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

De même, le retrait de construction de 4.00m par rapport à la limite périmétrique de l'opération prévu au plan de composition (PA4) ne s'applique pas lors de la réunion d'un lot à une parcelle mitoyenne. La limite de constructibilité sur la partie périmétrique sera alors celle prévue au P.L.U de la commune et pourra ainsi déroger à l'article 2.7 du présent règlement.

4-C

SUBDIVISION DE LOTS

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin, d'un permis de construire valant division parcellaire ou d'un règlement de copropriété, et dans le cadre d'une étude architecturale soignée et validée par architecte.

4-D

JONCTION DE LOTS

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.

LE MAITRE D'OUVRAGE



NUMERO DE LOT	SURFACE DU LOT * (EN M ²)	SURFACE DE PLANCHER ** (EN M ²)	EMPRISE AU SOL ** (EN M ²)
1	660	300	200
2	700	300	200
3	800	300	200
4	962	300	200
5-A	684	300	200
5-B	316	0	0
6	720	300	200
7	700	300	200
8	685	300	200
9	920	300	200
TOTAL DES SURFACES PRIVATIVES	7 102	2700	1800
TOTAL DES SURFACES COMMUNES	1 776		
TOTAL SURFACE OPERATIONNELLE	8 878		

(*) Les surfaces des lots sont données de façon approximative. Elles ne seront définitives qu'après bornage. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

(**) La surface de plancher sera distribuée librement par l'aménageur, seules les indications sur les plans de vente feront foi.

(***) L'emprise au sol sera définie par l'aménageur de manière définitive sur les plans de vente.