DÉPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES
COMMUNE DE SAINT JEAN PLA DE CORTS

Lotissement

LA RAJOLE

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Maître d'ouvrage	
Indivision FITE **1, Rue de la Tranquillité** **66 490 Saint Jean Pla de Corts**	
Maître d'œuvre	
BET 2S.AS **5 Rue Du MOULINAS** **66330 CABESTANY**	2S.AS INGENIERIE

PA 10

Mars 2024

REGLEMENT
Lotissement « La Rajole »
Commune de SAINT JEAN PLA DE CORTS

1. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 : Objet et champ d'application du règlement

"Conformément à l'article L.442.9. du Code de l'Urbanisme, le règlement du document d'urbanisme (PLU) en vigueur s'appliquera au terme d'une durée de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir".
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 (plan n°3, 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.

ARTICLE 1.2 : Désignation du terrain loti

L'ensemble des terrains lotis se situe sur la commune de SAINT JEAN PLA DE CORTS, lieu-dit « COMA LLOBA ». Les parcelles cadastrées ont pour référence la section AD 51 (pour partie) pour une surface de 4 920 m², AD n°52 (pour partie) de 2 009 m², AD 53 (pour partie) de 16 m², AD n°54 de 5 333 m², et le correc pour 556 m² pour une surface cadastrale globale de 12 855 m².
L'aménageur est titré sur l'ensemble de ces terrains.

ARTICLE 1.3 - Division en lots et décomposition en tranches

Le lotissement prend le nom de : Lotissement «La Rajole»
Il est composé de 21 lots destinés à recevoir majoritairement des constructions à usage d'habitation dont un macro-lot pouvant accueillir un minimum de 8 logements aidés sur des parcelles de surfaces variables allant de 239 m² à 715 m².
Ce projet se réalisera en une seule tranche.

ARTICLE 1.4 – DOMANIALITE DE L'OPERATION

La domanialité de l'opération est prévue comme suit :

- La surface des parties communes sera d'environ **3 049 m².** Elle sera composée d'une part par la voirie interne pour une surface prévue de **1 886 m²** et d'autre part pour les espaces verts de **682 m²** et enfin une surface pour le piétonnier en stabilisé et les stationnements en matériaux drainants, une surface prévue de **481 m².**

- La surface dédiée aux parties privatives sera de **9 806 m²** et sera constituée de lots de terrains à bâtir.

Tableau des surfaces approximatives

(Données à titre indicatif)

Superficie des parties privatives	**9 806 m²**
Superficie des parties communes :	**3 049 m²**
Superficie de la voirie et trottoir	**1 886 m²**
Superficie des espaces verts,	**682 m²**
Superficie place de stationnement en matériaux drainants et piétonnier stabilisé	**481**
Superficie totale de l'opération	**12 855 m²**

ARTICLE 1.5 – ETAT DES SERVITUDES

1.5.1. Servitudes générales :

Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou occultées, 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 les risques naturels suivants et les autres différentes contraintes énoncées ci-dessous :
« Le projet se situe en zone sismique 3 qui correspond à un risque de sismicité modérée. 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. »
Le terrain est exposé au retrait gonflement des sols argileux aléa faible.

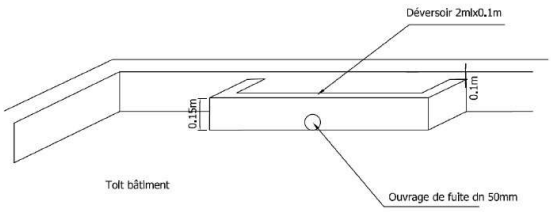
1.5.2. Servitudes particulières créées pour les besoins de l'opération :

- Les acquéreurs ne pourront en aucun cas, s'opposer, à tout passage de véhicule et raccordements aux réseaux du lotissement, à tous riverains qui en aurait reçu l'autorisation écrite de l'aménageur et ce sans limite de délai.
- Si des contraintes exigent la mise en place de toutes servitudes nécessaires à l'accomplissement technique de la mise en viabilité de l'opération, les plans de vente figeront de manière définitive ces dernières.
- Le terrain est situé hors zone inondable, toutefois, compte tenu de la configuration topographique de la parcelle, il est préconisé la mise en place des premiers planchers habitables à +0.2m/TN et des garages et annexes à +0.2 m/TN.
- Conformément au plan de composition, les lots 1 à 9, 14, 15 et 18 et 19 subiront une servitude d'entretien et d'arrosage à la charge de l'acquéreur sur une largeur de 1m d'une

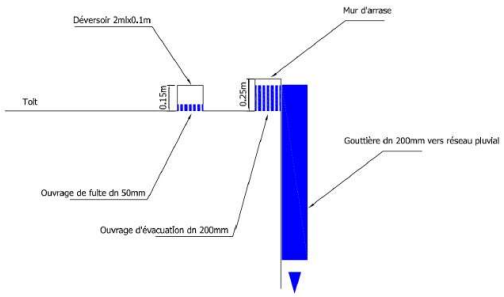
haie panachée. Cette haie sera plantée par l'aménageur. La clôture sera positionnée à l'arrière de cette servitude.

- Par ailleurs, les lots 1 à 10, 17 à 21 subiront une servitude de plantation, d'arrosage et d'entretien d'une haie sur une largeur de 1m. La clôture devra être réalisée au droit de la limite de propriété, la haie devra être plantée par l'acquéreur de lot.
- Les acquéreurs des lots 10, 11, 12, 13 et 16 à 18 devront prévoir la plantation, l'arrosage et l'entretien d'arbres de haute tige en arrière de lot, conformément au plan de composition.
- Les lots 10, 11, 12 et 13 subiront également une servitude pour le passage d'une conduite d'eaux pluviales diamètre 600mm sur une largeur de 1m.
- Les lots 4 à 8 subiront une servitude pour la mise en œuvre d'une demi-buse diamètre 600 mm en pied de talus, cette demi-buse ne pourra en aucun cas être comblée, bouchée, supprimée ou déplacée.
- L'acquéreur du lot 3 aura une servitude d'entretien de l'arbre présent dans son lot, il ne pourra en aucun abattre ce dernier, sauf en accord avec la mairie.
- La ligne Basse tension présente en surplomb des lots 1 à 7 sera enfouit.
- Chacun des lots devra avoir une surface imperméabilisée maximale indiquée dans le tableau en annexe, (comprenant l'emprise habitation, terrasse, annexe, garage...) hors piscine.
- Les acquéreurs des lots 10, 11, 12 et 13 devront prévoir une rétention de 12m3 sur leur lot. Ces rétentions devront être réalisées soit par la création d'une structure enterrée avec infiltration sous forme de casiers visitables, de puits secs, de rétention sous toiture en cas de toiture terrasse, de noues de rétention, ou toute autre technique permettant de justifier de 12 m3 (lots 10,11,12 et 13), soit sur toiture en cas de toitures terrasses (voir exemple ci-dessous), dans la mesure où la superficie de la toiture permet d'atteindre le volume de rétention sur une hauteur d'eau maximale stockée de 15cm).
- NB : coupes de principe ci-après :

Vue intérieure



Vue en coupe



- Enfin, un couplage entre rétention en toiture et rétention enterrée peut aussi être envisagé en le justifiant au permis de construire. Dans tous les cas, une justification du volume de rétention devra être indiquée au permis de construire (surface, volume, porosité du matériau, fiches techniques …) permettant à l'instructeur du permis d'apprécier le volume.

- Lorsqu'il sera mis en place une rétention enterrée, la mise en place de gouttière et leurs raccordements à la structure de rétention seront obligatoires. Dans tous les cas, l'acquéreur devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour l'évacuation des eaux de ruissellement et devra éviter toute stagnation dans la parcelle lorsque cette dernière est sous le niveau du trottoir. En cas de saturation du dispositif de rétention, les eaux s'étaleront sur le terrain et rejoindront le réseau situé au sud des lots 10, 11, 12, et 13.
- Chaque acquéreur de lot pourra obtenir une imperméabilisation supérieure à celle allouée au présent règlement (voir tableau en annexe), mais dans ce cas il devra justifier lors du dépôt de son permis de construire :
    a. pour les lots 1 à 9, 14, 15 à 21 d'une rétention sous forme de puits secs, noues de rétention, sous toiture ou sous tout autre ouvrage de rétention, dont le volume sera défini à raison 1m3 par tranche de 10m² imperméabilisés supplémentaires
    b. pour les lots 10, 11, 12, et 13 d'une rétention **supplémentaire** à celle demandée dans le présent règlement à raison de 1m3 par tranche de 10m² imperméabilisés supplémentaires.

ARTICLE 1.6 – ESPACES MULTIFONCTIONNEL

Certains espaces verts seront créés en espaces de vie multifonctionnels.
Les cheminements piétons seront réalisés dans le respect d'une faible imperméabilisation, ils seront réalisés en matériaux terre pierre et seront complètement perméables.
Il sera mis en place dans l'espace vert situé entre les lots 2 et 3, un nichoir à oiseaux, sur lequel les riverains pourront mettre des graines et observer les oiseaux , un hôtel à insecte qui permettra une bonne biodiversité et permettra également la survie hivernale de nombreuses espèces ainsi qu'un banc pour faciliter les échanges entre les riverains, la plantation de 3 arbres permettra de faire de l'ombre pour les utilisateurs de cet espace vert.
L'aménageur implantera un banc en extrémité de placette, permettant les échanges entre riverains, notamment les échanges avec les locataires des logements aidés et les propriétaires et locataires des villas, soit la création d'un espace d'échanges multi générationnels et de divers horizons sociaux.
L'aménageur réalisera un espace de détente, de rencontre et un parcours sportif, le long du cheminement situé entre l'extrémité de la placette et le transformateur ENEDIS, comprenant la mise en place d'agrès sportif en bois permettant ainsi leur intégration dans l'environnement, et la pratique sportive des riverains.
Ainsi, les espaces verts publics seront créés en espace multi fonctionnel pour le bien être des futurs collotis, et incitera ces derniers aux partages et à l'échange entre colotis.

ARTICLE 1.7 – ADHESION AUX PRESENTES

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

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

2. REGLES D'URBANISME

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est affectée prioritairement aux nouveaux secteurs d'urbanisation. L'opération est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation individuelle et d'un collectif destiné à la création de 8 logements aidés.

L'ensemble des règles édictées dans le PLU de la commune s'appliquent sur ce lotissement.

Ainsi, l'ensemble des règles édictées ci-dessous seront encadrées et en compatibilité avec ce dernier.

L'ensemble de la voirie sera en zone à 20 km/h, privilégiant ainsi les déplacements doux.

Ce lotissement est réservé aux constructions à usage d'habitations. Le lot 16 est destiné à recevoir un 8 logements aidés.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.2.

Article 2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

1. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soit liée :

   - aux occupations ou utilisations de sol autorisées sur la zone, dans ce cas les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v et les exhaussements sont limités à 0.60m
   - à des aménagements paysagers
   - à des aménagements hydrauliques

   Aux travaux d'infrastructures routières, de desserte de réseau et de circulation douce ou d'aménagement d'espaces publics, aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec la proximité d'habitation et le risque de nuisances notables (ex : incendie, explosion) et qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation.
3. Les Abris pour animaux sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

4. Les annexes ne doivent pas dépasser 3.50m de hauteur hors tout et ne pas passer 20m² d'emprise au sol, être en harmonie avec la construction principale, respecter les dispositions du chapitre 2.10 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du présent règlement et de ne pas servir d'habitation.
5. Les piscines sous conditions d'être implantées à 1.00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 1.00 mètre minimum des autres limites séparatives.
6. Les constructions à usage d'habitation à condition de respecter le règlement du lotissement.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2. 3- CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour être constructible, chaque lot devra respecter l'accès privatif non clos au droit des voies réalisées par l'aménageur. Tous les lots ont un accès privatif non clos (5mx5m ou 4mx10m) dont le positionnement est imposé (voir PA4), le lot 16 devra prévoir une place de stationnement par logement.
Les lots 10,11, 12 et 13 sont des lots dit à drapeau, ils auront deux places de stationnement non closes d'une largeur de 4 m sur une longueur de 10m. La longueur de l'impasse est indiquée sur le plan de composition, elle est pour l'ensemble de ces lots, inférieure à 30m. Les pompiers pourront donc en cas d'incendie intervenir sans entrer dans les parcelles et donc sans faire de demi-tour dans la parcelle, aucune placette de retournement à l'intérieur des parcelles ne sera nécessaire.
Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte.

ARTICLE 2.4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

2.4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable réalisé par l'aménageur.

2.4.2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement réalisé par l'aménageur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.

2.4.3. Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures.
- Les eaux de ruissellement (toiture, terrasses, fond de parcelle …) seront rejetées vers la structure de rétention pour le lot 10, 11, 12 et 13 ou ramenées vers la voirie pour les autres. Les acquéreurs des lots 10, 11, 12 et 13 devront prévoir 12 m3 de rétention , soit par la création d'une structure enterrée avec infiltration sous forme de casiers visitables, puits secs, noues de rétention, ou toute autre technique permettant de justifier le volume indiqué plus haut (NB : un

emplacement sous les places de stationnement pourra être privilégié par l'acquéreur), soit sur toiture en cas de toitures terrasses (voir exemple ci-dessous), dans la mesure où la superficie de la toiture permet d'atteindre le volume de rétention sur une hauteur d'eau maximale stockée de 15cm).

- Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - vidange par temps sec uniquement,
  - débit de rejet maximum de 3 L/s,
  - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange,
  - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.

  En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entrainer de conséquences dommageables sur le fond voisin.

2.4.4. Electricité et communications électroniques :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations peuvent toutefois être admises après avis de services compétents.

ARTICLE 2.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des zones constructibles doit strictement respecter le plan de composition n°3 (PA04).
Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées en dehors de cette distance de 3.00m.
Les lots 1 à 5 et 17 à 21 auront un alignement obligatoire par les garages, conformément au plan de composition.
Les constructions devront ainsi être édifiées : en arrière de l'alignement des voies publiques, à une distance conforme au plan composition n°3 (PA04).
Les piscines sont admises sous condition d'être implantées à 1.00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des zones constructibles doit strictement respecter le plan de composition n°3 (PA04).
Les annexes autorisées à l'article 2.2, peuvent joindre les limites séparatives latérales ou être accolées au bâtiment principal et aboutir soit en limite séparative soir un avec un prospect de 4.00 m par rapport à cette dernière.
Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives.

Les vérandas devront respecter le prospect de 4.00m. Elles pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée, si elle est en dur elle doit être couverte de tuiles canal rouge ou de tuiles en terre cuite rouge à emboîtement grande moule.
Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne se sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 2.7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des constructions et jamais inférieur à 4 mètres.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 2.8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2.9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Hauteur relative : 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).
Hauteur absolue : La hauteur de toute construction (exception faite des installations techniques en toiture de très faible emprise, antenne, cheminée…dans limite de +1.00m) ne peut excéder 8.5 mètres.
Seul le bâtiment du lot 16 (macro-lot) pourra être édifié en R+2.
En cas de terrain présentant une pente supérieure à 25% sur l'emprise constructible, la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50m.
Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout.

ARTICLE 2.10 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.10.1. Principes généraux :

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation.
Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2.10.2. Toiture :

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33% perpendiculaire à la voie.
Il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine et, dans cette hypothèse, les toitures terrasses sont autorisées à la condition qu'ils représentent moins de 40% de la superficie totale de la toiture.
Matériaux et couleurs : Tuiles canal de couleur rouge (autre matériaux admis pour les toitures terrasses)
Dispositifs destinés à produire de l'énergie : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, terrasses accessibles en toiture…ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère

2.10.3. Ouvertures/menuiseries :

Les formes arrondies sont proscrites. Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé.
Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.
Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.

2.10.4. Façades :

Matériaux : Les placages décoratifs et imitation de matériaux ainsi que les bardages bois sont interdits. Les appareillages de fausses pierres peints, dessinés sont interdits.
Les matériaux des façades devront être en crépi gratté fin ou taloché, les cayrou de fabrication locale sont autorisés (les matériaux d'imitation cayrou sont en revanche interdits). Les bardages bois sont également admis sur moins de 25% de la superficie des façades.
Couleur : Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc pur sont interdits.
Les teintes des murs de façades devront être choisies dans le respect du nuancier disponible en mairie et devront être indiquées au permis de construire.
Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/ de fermeture entre eux.
Le nuancier déposé en mairie est à respecter.

2.10.5. Balcons, escaliers, auvents :

Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière.

Les balcons donnant sur voies et emprises publiques et dépassant de plus de 0.25 cm par rapport au nu de la façade sont interdits.

2.10.6. Souches de cheminées et éléments de ferronnerie :

Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur un mur pignon ou latéral en façade.

Les conduits sont interdits en applique sur façade.

Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.

2.10.7. Vérandas :

Dans le cas de vérandas, d'autres solutions que celles de base énumérée ci-dessus, sont admises. Elles doivent néanmoins être en harmonie avec la construction principale (matériaux, couleurs, forme…)

2.10.8. Clôtures :

Conformément au plan de composition, les clôtures sur la voirie principale devront pour partie être implantées à l'arrière de la servitude soit à 1m de retrait par rapport à la limite d'implantation, elles seront réalisées par l'aménageur. Les autres clôtures seront réalisées en limite de propriété. L'aménageur réalisera également la clôture en limite sud de l'opération contre la Briquèterie.

Pour rappel : L'édifications des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2018.

La hauteur de la clôture se mesure :

- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie/ emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.

- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain, des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

a) Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

b) La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1.60 m et devra être constituée par des panneaux rigides sur la totalité de la hauteur.

c) La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 1.80m et devra être constituée d'un grillage en panneaux rigides. Il en va de même pour les limites aboutissant aux voies publiques.

2.10.9. Enseignes :

Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade.
Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.

2.10.10. Eléments techniques :

Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) »
Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.
Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC.
Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au chapitre 2.5. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture.
Les éoliennes individuelles sont proscrites.

2.10.11. Cas particulier :

Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés.

ARTICLE 2.11 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux constructions et installations sera assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.
Ainsi, pour les constructions à usage d'habitation individuelle, chaque acquéreur doit réaliser sur l'emprise de son lot, deux places de stationnement non clos privatif (5mx5m ou 4mx10m) permettant le stationnement de

deux véhicules, conformément au plan masse et au plan de composition, puis définies au plan de vente de lots, hormis pour le lot 16 à destination social.

Par ailleurs, la réalisation d'un garage est obligatoire sur l'ensemble des lots individuels.

Enfin, la règle suivante s'applique sur l'ensemble des lots hormis sur le lot 16 :

- Pour le logement il est imposé 1 place pour 60 m² de surface de plancher et 1 place minimale pour les vélos (elle pourra être située dans le volume bâti)
- Pour les bureaux, il est imposé 2 places pour 100 m² de surface de plancher et 1 place vélo pour 3 emplacements motorisés.

Il est formellement interdit de clôturer les places de stationnement ouvertes en limite de propriété avec la voie publique et en limite séparative avec une autre place de stationnement.

ARTICLE 2.12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.

Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public…)

La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espace verts…) ou verticale (arbres…). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.

ARTICLE 2.13 – PRISE EN COMPTE DES ECOULEMENTS EXISTANTS SUR LE SITE BRIQUETERIE

Un ancien correc traverse la zone de projet du Nord-Ouest au Sud-Est avant de passer sous la rue des Grives et de rejoindre la rivière de Vives. Le projet devra démontrer la bonne prise en compte des débits existants par les aménagements projetés.

Ce correc n'existe plus depuis plusieurs décennies, toutefois, la notice hydraulique du présent dossier de permis d'aménager prend en compte l'ensemble des ruissellements amont et prévoit la récupération de ces eaux.

ARTICLE 2.14 – IMPERMEABILISATION DES SOLS

Le projet a été étudiés avec pour objectif la minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet. Le traitement des

eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.
Chaque unité foncière devra présenter à minima 35% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue avec plusieurs types de matériaux : pleine terre et matériaux perméables.

ARTICLE 2.15 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

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 : 7 220,00 m².
Une attestation de surface de plancher fournie par le lotisseur devra être jointe à chaque permis de construire.

3 - MODIFICATIONS

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

ARTICLE 3.2 - Réunions de lots

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main n'entraine 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 effectuée sur des lots contigus initialement distincts.

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

ARTICLE 3.3 - Subdivision de lots

Toute subdivision est interdite.

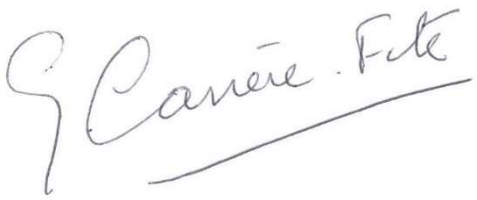
ARTICLE 3.4 - Jonction de lots

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.

Fait à Saint Jean Pla de Corts

le 12-03-2024

Le lotisseur



Annexe : Tableau des surfaces approximatives

N° DE LOT	SURFACE DES LOTS (en m²)*	SURFACE DE PLANCHER (en m²) **	**SURFACE NON IMPERMEABLISEE (35 %) ***(m²)**	**SURFACE IMPERMEABILISEE **** (en m²)**
LOT 1	294		103	110
LOT 2	431		151	120
LOT 3	440		154	120
LOT 4	239		84	110
LOT 5	407		142	120
LOT 6	540		189	120
LOT 7	715		250	120
LOT 8	709		248	120
LOT 9	513		180	120
LOT 10	535		187	120
LOT 11	438		153	120
LOT 12	462		162	120
LOT 13	495		173	120
LOT 14	497		174	120
LOT 15	504		176	120
LOT 16	559		196	330
LOT 17	320		112	120
LOT 18	415		145	120
LOT 19	460		161	120
LOT 20	313		110	115
LOT 21	426		149	120
TOTAL PARTIES PRIVATIVES	**9 712**	**7 220**	**3 399**	**2 705**
VOIRIE, TROTTOIR ET STATIONNEMENTS IMPERMEABLES	**1 980**			
STATIONNEMENTS ET PIETONNIERS PERMEABLE	**481**		**481**	
ESPACES VERTS	**682**		**682**	
TOTAL PARTIES COMMUNES	**3 143**			
TOTAL DE L'OPERATION	**12 855**	**7 220**	**4 499 (=12 855*0.35)**	

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

(**) La surface de plancher sera gérée par l'aménageur. Seules les indications sur les plans de vente et les attestations de SDP feront foi.

(***) Chaque unité foncière devra présenter à minima 35% de surfaces non imperméabilisée, cette surface peut être obtenue avec plusieurs type de matériaux ; en pleine terre ou en matériaux perméables.

(****) Chaque acquéreur de lot pourra obtenir une imperméabilisation supérieure à celle allouée au présent tableau, mais dans ce cas il devra justifier lors du dépôt de son permis de construire, d'une rétention supplémentaire à celle demandée dans le présent règlement à raison de 1m3 par tranche de 10m² imperméabilisés supplémentaires.