



Vu pour être annexé à l'arrêté
PA N° 066 - 164

23 E 0 0 0 2 - No 1

- 6 MARS 2024

En date du
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,
Laurent GAUZE



PA 10 - Règlement

SOMMAIRE :

- 1. Dispositions générales
 - 1.1 Objet et opposabilité du règlement 3
 - 1.2 Situation du lotissement 3
 - 1.3 Dispositions d'urbanisme applicables au terrain 3
 - 1.4 Division en lots 4
 - 1.5 Adhésions aux dispositions du règlement 4
 - 1.6 Modification des documents 4
 - 1.7 Réunion de lots / subdivision de lots 4
 - 1.8 Jonction de lots (allotissement) 5
- 2. Règles d'urbanisme
 - 2.1 Occupations et autorisations des sols interdites 5
 - 2.2 Occupations et autorisations des sols soumises à conditions particulières 5
 - 2.3 Accès et voiries 6
 - 2.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement 6
 - 2.5 Caractéristiques des terrains 6
 - 2.6 Implantation des constructions 7
 - 2.6.1 Voies et emprise publiques 7
 - 2.6.2 Limites séparatives 7
 - 2.6.3 Hauteur de plancher 7
 - 2.7 Emprise au sol 8
 - 2.8 Surface imperméabilisée 8
 - 2.9 Hauteur des constructions 8
 - 2.10 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 8
 - 2.10.1 Formes et volumes 8
 - 2.10.2 Couvertures 9
 - 2.10.3 Traitement des façades 9
 - 2.10.4 Couleurs des façades 10
 - 2.10.5 Ouvertures 12
 - 2.10.6 Fermetures et autres menuiseries 12
 - 2.10.7 Climatiseurs / Pompes à chaleur 12
 - 2.10.8 Antennes et paraboles 13
 - 2.10.9 Souches de cheminées et barbecues 13

▪ 2.10.10 Constructions annexes.....	13
▪ 2.10.11 Energie renouvelables.....	13
○ 2.11 Clôtures.....	13
▪ 2.11.1 Emprises publiques.....	13
▪ 2.11.2 Limites séparatives.....	14
○ 2.12 Aires de stationnement.....	14
○ 2.13 Espaces libres et plantations.....	15
○ 2.14 Surface de plancher.....	15
• 3. <u>Coordination architecturale</u>	15

Vu pour être annexé à l'arrêté

PA N° 066 - 164

23 E 0 0 0 2 - no 1

- 6 MARS 2024

En date du
pour le Maire, l'Adjoint délégué,
Laurent GAUZE



1. Dispositions générales

• 1.1 Objet et opposabilité du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général relatives à l'architecture, à l'urbanisme et à l'environnement des constructions à édifier sur ce lotissement.

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 doit être annexé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location.

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.

• 1.2 Situation du lotissement

Les terrains lotis sont cadastrés au plan de la commune de Rivesaltes (Pyrénées-Orientales 66) :

Référence(s) cadastrale(s) :

Section AY n° 235, 237, 238, 239

Section AE n° 660

Anciennement section B, parcelles numéros 2776, 2778, 2090, 2091, 2081

La superficie opérationnelle est de 49 330 m².

Vu pour être annexé à l'arrêté
PA N° 066 - 164

23 E 0 0 0 2 - 001
- 6 MARS 2024

En date du
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,
Laurent GAUZE



• 1.3 Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Le terrain se trouve en zones 1AUa sur le plan de zonage issu de la MEC du PLU de 2023 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rivesaltes, approuvé en décembre 2009. L'ensemble des règles édictées dans le PLU de la commune de Rivesaltes s'appliquent sur ce lotissement.

La zone 1AU est destinée à recevoir à court terme le développement des zones urbaines dans les conditions exposées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et après réalisation des équipements nécessaires à la zone. Il est plus particulièrement destiné à accueillir des constructions à vocation d'habitat mixte sous la forme de logements collectifs et individuels. Ce secteur est concerné par la mise en œuvre d'orientations d'aménagement annexées au dossier de PLU.

La commune de Rivesaltes est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondations. Une partie du terrain est concernée par la zone inondable IIb (lots 47 à 50, 60 et 61), celle-ci sera également destinée à la réalisation d'un bassin de rétention. Afin de prendre en compte le nouveau risque inondation connu dans l'aménagement du lotissement, la hauteur de plancher des constructions sera au-dessus de la cote de référence maximale de 2m, soit 2,20m de hauteur de plancher.

L'opération doit prévoir un quota minimal de 23 % de logements locatifs sociaux. Le permis d'aménager présente 25 % de logements locatifs sociaux, soit 20 logements sur l'ensemble de l'opération.

Enfin, il est indiqué dans le règlement de la zone 1AU du PLU que les espaces verts doivent représenter au minimum 7 % de la superficie de l'opération. Le permis d'aménager présente 10,5 % d'espaces verts.

Le secteur objet de l'opération est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publiques :

- PM 1 : Servitude relative à la sécurité publique Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR)
- PEB : Le bruit avec l'ensemble du secteur situé en zone D du Plan Exposition au Bruit de l'aéroport Perpignan-Rivesaltes. Les constructions devront respecter les mesures d'isolation acoustique par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme
- Zone de sismicité modéré (zone sismique 3), les constructions devront respecter les exigences des décrets 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

Vu pour être annexé à l'arrêté
PA N° 066 - 164

- **1.4 Division en lots**

23 E 0 0 0 2 - 101

Le lotissement prend le nom suivant : « Plein Soleil ».

En date du **6 MARS 2024**
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,
Laurent GAUZE



Il est composé de 61 lots numérotés de 1 à 61. Les lots 1 à 59 sont destinés à de l'habitat individuel, ce qui représente 59 logements. Ces lots sont destinés à recevoir un logement par lot. Les lots 60 et 61 sont destinés à des constructions collectives plus particulièrement destinées à recevoir l'implantation de logements locatifs sociaux conformément au règlement du PLU.

La surface du lotissement est répartie de la manière suivante (estimation des surfaces exprimée en m²) :

Nature	Estimation des surfaces en m ²
Espaces communs (chaussée, trottoir, stationnements, cheminement divers, espaces verts...)	8 449 m ²
Bassins de rétention (paysagé)	4 898 m ²
Terrains cessibles	35 983 m ²
Superficie totale opérationnelle	49 330 m²

- **1.5 Adhésions aux dispositions du 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 toute extension possible et utilisation de la voie et des différents réseaux.

- **1.6 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.

- **1.7 Réunion des lots / Subdivisions 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 effectuée sur des lots contigus initialement distincts.

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

Toute subdivision de lots sera interdite après-vente aux acquéreurs.

- **1.8 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.

2. Règles 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 devront être appliquées par l'ensemble des propriétaires au même titre que les dispositions générales du règlement du PLU de la commune de Rivesaltes approuvé en décembre 2009, récemment modifié par la MEC en date du 23/05/2023.

Il sera fait application des règles du PLU complétées et précisées par les articles suivants :

- **2.1 Occupations et autorisations des sols interdites**

Les dispositions du PLU s'appliquent.

- **2.2 Occupations et autorisations des sols soumises à des conditions particulières**

L'opération est destinée principalement à la réalisation de logements de différents types :

- Logements sous forme de maisons individuelles. Sur ces lots, un seul logement par lot est admis.
- Logements locatifs sociaux (lot 60 et 61) dans des immeubles collectifs ou semi-collectifs.

Toutefois, les équipements publics, les activités et les services qui en sont le complément normal peuvent y être autorisés.

Vu pour être annexé à l'arrêté
PA N° 066 - 164

23 E 0 0 0 2 - 001

- 6 MARS 2024

En date du
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,
Laurent GAUZE



Les constructions annexes (abri de jardin, barbecues, cuisines d'été, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface de sol de 8 m² maximum) à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles respectent les différentes règles d'implantation, qu'elles ne servent pas d'habitations et sous réserve de ne pas dépasser 2,8 m de hauteur hors tout.

Le lotissement est soumis à recommandations au titre du risque d'inondation, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation approuvées. Afin de prendre en compte le nouveau risque inondation connu dans l'aménagement du lotissement, la hauteur de plancher des constructions sera au-dessus de la cote de référence maximale de 2m, soit minimum à 2,20m de hauteur de plancher.

Compte tenu de l'inondabilité du secteur, le rez-de-chaussée accueillera seulement le garage et l'entrée, le reste sera constitué d'une surface ouverte avec pilier maintenant la maison. Il est formellement interdit de fermer l'espace entre les pilotis.

Afin de répondre aux exigences ci-dessus, la superficie du garage ne pourra excéder 30m².

- **2.3 Accès et voiries**

Chaque acquéreur de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots telles qu'elles sont définies au plan de composition (PA4), puis au plan de vente.

Les doubles accès sont formellement interdits.

- **2.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

Toute construction sera obligatoirement raccordée aux branchements d'eau potable, d'électricité et de télécommunications qui seront mis en place sur le lot.

- **Eau potable / Eaux usées :**

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux (cf. PA8).

Le raccordement des eaux usées génèrera le règlement de la taxe pour branchement sur le réseau.

Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidanges) dans le réseau des eaux usées est strictement interdit.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs. Le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.

En cas de mouvement de sol, toute disposition utile doit être prise pour éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

L'évacuation des eaux pluviales des parties arrières des terrains ou des lots nouveaux doit être assurée vers la chaussée ; le niveau des planchers doit être défini en conséquence ; une adaptation peut être admise en cas de dénivellation trop importante.

Le surplus des eaux pluviales sera alors dirigé vers le réseau construit à cet effet.

Les réseaux seront enterrés ou dissimulés en façade.

Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement eaux usées est interdit (réseaux séparatifs).

- **2.5 Caractéristiques des terrains**

Les caractéristiques des lots devront se conformer aux indications du plan de masse (PA4) également indiquées au plan de vente édité après travaux.

- **2.6 Implantations des constructions**

L'implantation des constructions devra se conformer aux prescriptions du plan de composition (PA4), également indiquées au plan de vente.

- **2.6.1 Voies et emprises publiques**

Les constructions et installations doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres (y compris pour les constructions annexes).

Les piscines et leur local technique devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

- **2.6.2 Limites séparatives**

Pour les lots individuels, le principe d'implantation par rapport aux limites séparatives a été travaillé pour améliorer l'orientation des constructions et inciter à une meilleure exposition.

Dans le cas où la construction ne s'implante pas en limite séparative, un recul minimum de 5 mètres devra être observé.

Les piscines et leur local technique devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (abri de jardin, barbecues, cuisines d'été, locaux des systèmes techniques de piscines...) seront édifiées en limite séparative et en fond de lot à condition :

Vu pour être annexé à l'arrêté

PA N° 066 - 164

23 E0002-001
6 MARS 2024



- Qu'elles ne servent pas d'habitation.
- Qu'elles soient intégrées à l'environnement.
- Qu'elles respectent les différentes règles d'implantations.
- Que la surface au sol n'excède pas 8 m².
- Que leur hauteur hors-tout ne dépasse pas 2,8 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

○ 2.6.3 Hauteur de plancher

Le risque inondation concerne une partie du lotissement (le bassin de rétention ainsi qu'une partie des lots 47, 48, 49, 50, 60 et 61), le règlement du Plan de Prévention des Risques inondation institué par arrêté préfectoral du 26/07/2006 sera respecté pour ces lots. D'une manière générale les constructions auront une hauteur de plancher minimale à 2,20m pour satisfaire à la nouvelle connaissance du risque inondation qui classe l'ensemble du secteur en aléa fort (hauteur d'eau entre 1m et 2m).

Conformément à la réglementation du PPRi (zone IIb et R), les planchers de garages seront situés au moins à 0,20 mètre au-dessus du terrain naturel.

● 2.7 Emprise au sol

L'emprise au sol maximale du lotissement est fixée à 9 990 m². Elle sera répartie approximativement selon le tableau de répartition joint au présent règlement.

● 2.8 Surface imperméabilisée

Les surfaces imperméabilisées ont été projetées pour dimensionner le bassin de rétention.

La surface imperméabilisée maximale par lot sera déterminée à la vente de chaque lot par la fourniture d'un certificat délivré aux acquéreurs par l'aménageur sur la base de la répartition prévisionnelle ci-après.

Destination	Nombre de lots	Surface maximale indicative par lot	Total
Parcelles individuelles	59	150 m ²	8 850 m ²
Macro-lot collectif n° 60	1	200 m ²	200 m ²
Macro-lot collectif n° 61	1	200 m ²	200 m ²
Total	61	-	9 250 m²

● 2.9 Hauteur des constructions

Extrait du PLU :

Définition de la hauteur :

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

Vu pour être annexé à l'arrêté
PA N° 066 - 164

23 E 0 0 0 2 - nat
- 6 MARS 2024



La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics, équipements de superstructures...) ne peut excéder hors tout 9 mètres (et R+1) pour les logements individuels et 12 mètres (et R+2) pour les logements collectifs.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise :

- Si la construction fait l'objet d'une mise hors d'eau des planchers afin de prendre en compte le caractère inondable du secteur, dans ce cas le dépassement toléré ne peut excéder la hauteur minimale de la cote de mise hors d'eau du premier plancher.
- Pour les éléments techniques de production d'énergie renouvelable.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **2.10 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- **2.10.1 Formes et volumes**

L'architecture des constructions devra être établie à partir de volumes simples, épurés et contemporains.

Toutes les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

Toute architecture portant atteinte au caractère du lotissement, ou des lieux avoisinants, pourra faire l'objet d'une décision de refus motivée en application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

- **2.10.2 Couvertures**

Les couvertures seront réalisées en toit-terrasses, jusqu'à la totalité de la superficie de la toiture des habitations y compris les constructions annexes. Les revêtements proposés des toitures terrasses seront de teinte rouge ou grise. La teinte verte ou l'aluminium sont proscrits. Elles pourront également être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

Les toit-terrasses peuvent être accessibles pour y réaliser des solariums qui peuvent servir d'espace de survie en cas de crues majeures.

Les acrotères seront réalisés avec soin pour éviter les coulures et salissures.

Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics pour lesquels des solutions architecturales différentes, justifiée par la vocation des bâtiments et une analyse approfondie du contexte pourront être acceptées.

- **2.10.3 Traitement des façades**

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, les murs de clôture, les bâtiments annexes... devront être traités 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 les clôtures.

Vu pour être annexé à l'arrêté
PA N° 066 - 164

Les produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...) sont interdits.

Pour les matériaux suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse devront avoir une finition talochée fin ou grattée fin. Le projeté grossier ou écrasé est interdit.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.

Les matériaux favorisant une approche environnementale, notamment le bois, peuvent être autorisés à partir du moment où les volumes, l'architecture et l'implantation respectent le caractère traditionnel local.

○ **2.10.4 Couleurs des façades**

Les teintes des murs de façades... devront être choisies dans le respect du nuancier proposé et être indiquées au permis de construire.

Cf. planche graphique « Les teintes d'enduits » pages suivantes. La couleur issue de l'impression de la planche graphique sur les teintes d'enduits peut varier en fonction des imprimantes. En ce sens, il est nécessaire de prendre en compte la référence du fabricant afin d'obtenir la couleur réelle.

Vu pour être annexé à l'arrêté

PA N° 066 - 164

23 E 0 0 0 2 - 204

En date du **6 MARS 2024**
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,
Laurent GAUZE



La présente palette de teintes d'enduit préconisées est établie en prenant pour référence celle du fabricant « Parexlanco ». Des enduits de fabricant différents peuvent être employés sous réserve de correspondre à la présente palette de référence.

<p>COULEURS DOMINANTES DES FACADES (Variation possible en gardant les nuances préconisées)</p>	<p>COULEURS COMPLEMENTAIRES DES FACADES ELEMENTS ARCHITECTURAUX A MARQUER (Variation possible en gardant les nuances préconisées)</p>
<p>COULEURS PRIMAIRES (Parexlanco ou similaire)</p> <p>Teintes blanc - blanc cassé BL.10 G.10</p> <p>Teintes orange O.90 O.82 O.80 J.70 J.60 J.50</p> <p>Teinte ocre O.70 O.70</p> <p>Teinte beige - Sable O.10 T.70 J.39</p>	<p>COULEURS SECONDAIRES</p> <p>Teintes gris moyen à foncé G.16 G.50 G.72 G.60 G.103 G.92</p> <p>Les couleurs secondaires devront être minoritaires Le changement de couleur devra obligatoirement correspondre à une logique de décrochés de volumes</p>

*La couleur issue de l'impression du document pouvant varier en fonction des imprimantes, se référer au numéro de P.A. afin d'obtenir la couleur de façade indiquée

Vu pour être annexé à l'arrêté
PA N° 066 - 164

23 E 0 0 0 2 - 001

6 MARS 2024

En date du
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,
Laurent GAUZE



○ 2.10.5 Ouvertures

Les ouvertures seront de formes géométriques rectangulaires.

Les orientations et les dimensions des ouvertures favorisant la réduction de consommation d'énergie sont à privilégier.

○ 2.10.6 Fermetures et autres menuiseries

Les ouvrages de menuiserie extérieure, notamment les portes, volets, pergolas, seront traités avec une seule couleur par bâtiment, y compris les portes de garages. Leur aspect sera épuré et moderne. Un effet de décor inutile est à éviter.

Matériaux autorisés :

- Bois naturel traité ou composite, à lattes horizontales jointives, persiennes ou ajourées.
- Métal ou aluminium laqué.
- PVC.

Types de volets autorisés :

- Roulants avec coffre intégré dissimulé à l'intérieur des bâtiments.
- Coulissants.
- Ouvrant à lame horizontale sans écharpe.

Les teintes de menuiseries seront de préférence noires, gris, blanc ou en bois naturel.

Les barreaudages des garde-corps et grilles de protection pourront être horizontaux ou verticaux. Les torsades sont interdites.

Les garde-corps peuvent être réalisés :

- En maçonnerie pleine.
- En métal.
- En verre.

Vu pour être annexé à l'arrêté
PA N° 066 - 164

23 E 0 0 0 2 - 1201
6 MARS 2024

En date du
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,
Laurent GAUZE



Les portes d'entrées et de garage devront avoir un aspect épuré et moderne.

Les portails et portillons devront être réalisés avec le même soin que les autres éléments architecturaux et figurés au permis de construire.

Les portes de garage basculantes sont interdites.

Dans le cas de grille de défense, elles seront constituées d'un cadre en métal avec un remplissage à barreaudage horizontal de teinte foncée mate ou satinée. Les torsades ou autres décors inutiles sont interdits.

○ 2.10.7 Climatiseurs / Pompes à chaleur

Ils devront être totalement encastrés dans le volume bâti, donc ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade ou que les menuiseries.

Les climatiseurs posés sur les toit-terrasses ne devront pas être visible depuis les voies publiques.

Les goulottes électriques en façade sont strictement interdites.

○ **2.10.8 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.

Elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public.

○ **2.10.9 Souches de cheminées et barbecues**

Les souches de cheminées seront 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.

Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

Les foyers des barbecues devront être incorporés au bâtiment principal ou aux constructions annexes. Tout barbecue construit isolément est interdit. Les sorties de fumée se feront en toiture.

○ **2.10.10 Constructions annexes**

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (abri de jardin, barbecues, cuisines d'été, locaux des systèmes techniques de piscines...) devront être exécutées en respectant les prescriptions suivantes :

- Qu'elles ne servent pas d'habitation.
- Qu'elles soient intégrées à l'environnement.
- Qu'elles respectent les différentes règles d'implantations.
- Que la surface au sol n'excède pas 8 m².
- Que leur hauteur hors-tout ne dépasse pas 2,8 mètres.

○ **2.10.11 Énergie renouvelable**

Le recours aux énergies renouvelables est fortement encouragé. En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade, soit en toiture, une adaptation des paragraphes ci-dessus pourra être admise pour permettre le bon déroulement du système choisi.

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés au permis de construire.

● **2.11 Clôtures**

○ **2.11.1 Emprises publiques**

Les clôtures sur voies publiques auront une hauteur unique de 1,80 mètre. Elles seront composées d'un mur bahut de 0,20m surmontées d'un grillage à maille rigide de 1,60m et doublées d'une haie vive.

Vu pour être annexé à l'arrêté
PA N° 066 - 164

23 E 0 0 0 2 - *DoL*
- 6 MARS 2024

En date du
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,
Laurent GAUZE



Tous les murs de clôtures (exceptés les murs techniques) et les murs bahuts supérieurs à 0,20m sont interdits pour ne pas perturber le libre écoulement des eaux dans le secteur à risque inondation selon la nouvelle connaissance du risque inondation.

Les coffrets techniques et la boîte aux lettres seront intégrés dans un mur plein d'une largeur maximum de 1,00 mètre et d'une hauteur de 1,80 mètre maximum. Le mur sera traité en enduit fin, obligatoirement de la même teinte que celle de la façade principale.

Un portail et/ou portillon sont autorisés au droit de la place de stationnement non close d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 2m.

○ 2.11.2 Limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur unique de 1,80 mètre, hauteur mesurée à partir du sol pris sur la limite. Elles seront composées d'un mur bahut de 0,20m surmontées d'un grillage à maille rigide de 1,60m et doublées d'une haie vive.

Tous les murs de clôtures (exceptés les murs techniques) et les murs bahuts supérieurs à 0,20m sont interdits pour ne pas perturber le libre écoulement des eaux dans le secteur à risque inondation selon la nouvelle connaissance du risque inondation.

Elles seront obligatoirement doublées d'une haie végétale grimpante ou arbustive composée de plusieurs essences de préférence d'origine méditerranéenne.

● 2.12 Aires de stationnements

Leur localisation et leur dimension doivent respecter les indications du plan de composition (PA4) et reprises dans le plan de vente.

Compte tenu de l'inondabilité du secteur, le rez-de-chaussée accueillera seulement le garage et l'entrée, le reste sera constitué d'une surface ouverte avec pilier maintenant la maison. Il est formellement interdit de fermer l'espace entre les pilotis.

Afin de répondre aux exigences ci-dessus, la superficie du garage ne pourra excéder 30m².

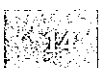
Le principe général est de 2 places non closes ouvertes sur la voie publique pour les lots individuels, en plus d'une place de stationnement dans le volume bâti. Celles-ci devront mesurer 5,00 mètres de profondeur pour 5,00 mètres de largeur minimum (places jumelées).

Pour les constructions à usage d'habitations en habitat collectif :

- Pour les opérations inférieures à 1000 m² de surface de plancher : il doit être aménagé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher (dans le volume bâti ou sur la parcelle) avec au minimum une place par logement.
- Pour les opérations supérieures à 1000 m² de surface de plancher : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher (dans le volume bâti ou sur la parcelle) avec au minimum 1,5 place par logement.

Pour les logements locatifs sociaux, au minimum une place de stationnement par logement est requise.

Les places non closes privées seront réalisées en revêtement perméable en béton balayé ou lissé. La couleur devra être grise. Il est formellement interdit de carreler ou d'utiliser un béton marqué.



- **2.13 Espaces libres et plantations**

L'ensemble des clôtures grillagées devront être doublées d'une haie végétale grimpante ou arbustive composée de plusieurs essences de préférence d'origine méditerranéenne et peu consommatrice en eau.

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

Au moins un arbre de haute tige devra être planté dans les lots destinés aux maisons individuelles.

Les essences seront précisées dans le dossier de permis de construire, notamment celles constituant la haie arbustive accompagnant la clôture.

Les essences végétales devront être choisies parmi des espèces locales et de préférence peu consommatrices en eau.

- **2.14 Surface de plancher**

La surface totale de plancher maximale du lotissement est fixée à 9 990 m². Elle sera répartie approximativement selon le tableau de répartition joint au présent règlement.

Le lotisseur s'engage à répartir pour chaque lot une surface de plancher réelle. De ce fait, une attestation de surface de plancher sera fournie par le lotisseur à chaque permis de construire.

3. 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 :

MORENO José
2 rue de Belfort
66600 Rivesaltes
Tél. : 04 68 38 56 70
e-mail : moreno.architecte@wanadoo.fr

L'avis émis par l'architecte-urbaniste coordinateur du lotissement devra être joint au dossier de demande d'autorisation de construire. Cet avis est une pièce indispensable à la recevabilité de l'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-urbaniste coordinateur du lotissement sur le projet architectural qui reste du seul ressort du Maître d'ouvrage et de son Maître d'œuvre.

Vu pour être annexé à l'arrêté
PA N° 066 - 164

23 E0002-2024

6 MARS 2024

En date du
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,
Laurent GAUZE



Envoyé en préfecture le 11/03/2024

Reçu en préfecture le 11/03/2024

Publié le



ID : 066-216601641-20240306-2024_PA23E02M01-AU

Répartition SDP lotissement "Plein Soleil"

Lots	Surface terrain (m ²)	SDP provisoire (m ²)	Emprise au sol (m ²)
1	775	228	228
2	575	138	138
3	565	138	138
4	1080	298	298
5	610	138	138
6	613	138	138
7	332	100	100
8	355	110	110
9	378	110	110
10	511	120	120
11	569	138	138
12	558	138	138
13	913	248	248
14	922	278	278
15	781	228	228
16	391	115	115
17	479	115	115
18	470	130	130
19	480	130	130
20	425	128	128
21	412	120	120
22	481	130	130
23	735	180	180
24	851	240	240
25	452	130	130
26	345	110	110
27	824	230	230
28	434	120	120
29	439	120	120
30	916	278	278
31	434	128	128
32	439	128	128
33	407	120	120
34	439	128	128
35	418	120	120
36	511	138	138
37	538	138	138
38	395	120	120
39	427	120	120
40	672	148	148
41	698	148	148
42	401	120	120
43	517	138	138
44	518	138	138
45	551	138	138

En date du 06 MARS 2024
Pour le Maire, l'adjoint délégué,
Laurent GAUZE



23E0002-nd

Vu pour être annexé à l'arrêté
PA N° 066 - 164

Envoyé en préfecture le 11/03/2024

Reçu en préfecture le 11/03/2024

Publié le

Berger
Levrault

ID : 066-216601641-20240306-2024_PA23E02M01-AU

46	481	130	
47	560	138	138
48	560	138	138
49	525	138	138
50	385	120	120
51	525	138	138
52	525	138	138
53	385	120	120
54	486	138	138
55	787	218	218
56	688	140	140
57	586	140	140
58	685	160	160
59	621	140	140
S. Total	32835	8790	8790
60	1133	240	240
61	2015	960	960
Total	35983	9990	9990

Vu pour être annexé à l'arrêté

PA N° 066 - 164

23 E 0 0 0 2 - MoA

En date du **6 MARS 2024**
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,
Laurent GAUZE



23 E 0 0 0 2 - MoA
35983
32835
8790
8790
9990
9990