

PERMIS D'AMENAGER**"Clos des Sorbiers II"****Réalisation de 15 lots**

Rue de la Font d'Hix
Lieu-dit Font Velles
66760 BOURG-MADAME

MAITRE D'OUVRAGE**OPH 66**

Service Maîtrise d'Ouvrage
5-7 rue Valette
BP 60440 - 66004 PERPIGNAN
Tél.: 04 68 37 44 66



AFFAIRE

23-14

PLAN

PA-10

DATE

28/02/2025

ECHELLE

/

REGLEMENT**ARCHITECTE**

STUDIO
AMA
Alice Mazzoli Architecte

AM Architecte Studio
Alice MAZZOLI
32, rue M. Karamchand Gandhi - 66350 TOULOUGES
06 59 05 61 14 - contact@ama-studio.fr
S.P.S. au capital de 1 000,00 euros
S.I.R.E.N. : 908 074 696 - R.C.S. Perpignan
Numéro d'inscription de la société à l'Ordre : **S22872**

AMA Studio

Alice MAZZOLI
Numéros ordinaux : 089327 / S22872

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

**AUTRES INTERVENANTS**

BET VRD et hydraulique
Cabinet Gaxieü

GAXIEU
AU COEUR DE VOS PROJETS

M. MAURELL David
4, rue du Moulinas - 66350 CABESTANY
Tél.: 04 68 66 07 70
e-mail: david.maurell@gaxieü.fr

DATES

IND

CREATION - MODIFICATIONS

DES

15/10/2024

A

Première édition

AMA

10/12/2024

B

Modifications - Demande pièces complémentaires

AMA

28/02/2025

C

Modifications relatives à la SUP T1 voies ferrées

AMA

SOMMAIRE

1	DISPOSITIONS GENERALES	4
1.1	Objet et opposabilité du règlement	4
1.2	Désignation des terrains et origine de propriété	4
1.3	Division en lots et décomposition en tranches	4
1.4	Servitudes applicables aux terrains lotis	5
1.4.1	Servitudes d'Utilité Publique	5
1.4.2	Servitudes créées	5
1.4.3	Dispositions d'urbanisme applicables au lotissement	5
1.5	Adhésion aux dispositions du présent règlement	6
2	REGLES D'URBANISME	7
2.1	Occupations et autorisations des sols interdites	7
2.2	Occupations et autorisations des sols soumises à conditions particulières	7
2.3	La gestion du nivellement	7
2.4	Accès et voirie	8
2.5	Desserte par les réseaux	8
2.6	Implantation des constructions	9
2.6.1	Constructions principales	9
2.6.2	Constructions annexes	9
2.7	Hauteurs des constructions	9
2.8	Droit à construire	10
2.8.1	Surface de plancher	10
2.8.2	Surface d'imperméabilisation	10
2.8.3	Répartition des droits à construire	11
2.9	Aspect extérieur des constructions	11
2.9.1	Formes et volumes	11
2.9.2	Couvertures	11
2.9.3	Façades	12
2.9.4	Ouvertures	13
2.9.5	Menuiseries extérieures	13
2.9.6	Auvents, marquises et pergolas	13
2.9.7	Modénatures	14
2.9.8	Ferronneries	14
2.9.9	Pompes à chaleur	14

2.9.10	Antennes et paraboles.....	14
2.9.11	Souches de cheminées et barbecues	14
2.9.12	Energies renouvelables	14
2.9.13	Descentes et récupération des eaux pluviales.....	15
2.9.14	Ouvrages techniques	15
2.9.15	Adaptations	15
2.10	Stationnement.....	15
2.11	Traitement des clôtures et accès aux lots.....	16
2.11.1	Clôtures	16
2.11.2	Portillons	18
2.11.3	Places de stationnement ouvertes sur voie	18
2.12	Espaces libres et plantations	18
2.12.1	Zones privatives de préservation et de valorisation des espaces concernés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.....	18
2.12.2	Zones privatives à arborer et à planter (haie bocagère), à préserver et à entretenir obligatoirement.....	19
2.12.3	Zones privatives concernées par la servitude d'utilité publique T1 relative aux voies ferrées.....	20
2.12.4	Palette végétale de référence.....	21
3	MODIFICATIONS.....	22
3.1	Modification des documents.....	22
3.2	Réunion de lots.....	22
3.3	Subdivision de lots	22
3.4	Jonction de lots (allotissement).....	22
4	COORDINATION ARCHITECTURALE	23
	ANNEXE 1 : LES TEINTES DE COMPOSITION DES FAÇADES	24
	Annexe 1.1 Les teintes des façades enduites	24
	Annexe 1.2 Les menuiseries (fenêtre, contrevents, portes,...).....	24

1 DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Objet et opposabilité du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

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

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

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

1.2 Désignation des terrains et origine de propriété

Les terrains lotis sont cadastrés sur le territoire de la commune de Bourg-Madame (Pyrénées-Orientales 66).

Le périmètre loti porte sur une partie de la parcelle cadastrée section AD numéro 8. La superficie globale de l'opération est estimée à 8 940 m².

L'opération se situe dans le secteur lieu-dit « Font Velles » et est accessible depuis la rue de la Font d'Hix. Elle prend le nom ci-après : « Clos des Sorbiers II ».

1.3 Division en lots et décomposition en tranches

Elle est composée de 15 lots numérotés de 1 à 15. Ces lots sont destinés à la construction de maisons individuelles. Un seul logement par lot est autorisé.

Les surfaces réelles ne seront définies qu'après bornage des lots sur le terrain et les lots seront vendus bornés en application de la loi S.R.U.

L'opération est réalisée en une seule tranche.

La répartition prévisionnelle des surfaces dans l'opération est estimée selon les données établies dans le tableau ci-après.

Nature	Estimation en m²
Terrains cessibles	5 198,00
Chaussée, trottoirs, cheminements divers,...	1 908,00
Places de stationnement	330,00
Espaces verts	1 301,00
Espaces plantés minéralisés (perméables)	203,00
Total des surfaces du périmètre loti	8 940,00

1.4 Servitudes applicables aux terrains lotis

1.4.1 Servitudes d'Utilité Publique

L'opération d'aménagement est concernée par la servitude d'utilité publique T1 relative aux voies ferrées puisque bordée par la ligne 669 000 « Train Jaune » instituée par Décret du 15 juillet 1845.

Elle est également concernée, dans sa limite Nord, par la Servitude PM1 relative au Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral du 15 juillet 2002.

L'opération d'aménagement est aussi concernée par la servitude d'utilité publique AC1 relative à la protection des monuments historiques classés ou inscrits, puisque dans le périmètre de l'église Saint-Martin d'Hix, classée par arrêté en date du 19 octobre 1910.

Enfin l'opération d'aménagement est concernée par le risque lié aux argiles gonflantes, la zone étant classée en aléa modéré.

1.4.2 Servitudes créées

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

Ces servitudes seront reportées aux plans de vente.

1.4.3 Dispositions d'urbanisme applicables au lotissement

Le lotissement se situe dans une zone UB du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Pyrénées Cerdagne applicable sur le territoire de la commune de Bourg-Madame au jour du dépôt de la demande d'autorisation de permis d'aménager.

L'opération est également concernée par une trame verte repérée comme étant un élément identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

1.5 Adhésion aux dispositions du présent règlement

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

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

2 REGLES D'URBANISME

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

2.1 Occupations et autorisations des sols interdites

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent. Pour rappel, sont entre autres interdits :

- La création de dépôts (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers,...
- La construction de dépendances à usage d'habitation (annexes) avant la réalisation de la construction principale.
- Les annexes et les extensions d'une construction principale ainsi que toute construction à caractère précaire réalisé en matériaux disparates ou de fortune ne pouvant s'intégrer à l'environnement bâti avoisinant.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable de type photovoltaïque au sol et les éoliennes.

A la date de délivrance du présent permis d'aménager, les piscines sont interdites, la capacité des réseaux et la ressource en eau ne permettant pas leur autorisation.

Pour les lots 1 à 3 concernés par la servitude d'utilité publique T1 relative aux voies ferrées existante le long de la ligne 669 000 « Train Jaune », toute construction est interdite en deçà d'un recul de 2,00 mètres par rapport à la limite légale du domaine public ferroviaire, limite établie en pied de remblai. Cette limite légale est portée au plan de vente.

2.2 Occupations et autorisations des sols soumises à conditions particulières

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent. Pour rappel, sont entre autres soumises à conditions particulières les constructions annexes sous réserve d'être édifiées en cohérence avec les volumes de la construction principale et de respecter l'ensemble des prescriptions édictées dans le document d'urbanisme et dans le présent règlement, qu'elles ne servent pas d'habitation, et, qu'elles ne dépassent pas 3,50 mètres de hauteur hors-tout et 20 m² d'emprise.

2.3 La gestion du nivellement

L'implantation du bâti doit intégrer la contrainte des terrains et leur nivellement :

- Un équilibre des déblais/remblais est recherché lors des terrassements de façon à réduire au maximum l'évacuation de matériaux, tout en limitant au strict minimum les interventions sur le sol et les surfaces naturelles.

- Les côtes N.G.F. des implantations pour les constructions/terrasses sont précisées sur le permis avec leur raccordement au sol naturel et à la voie de desserte.
- Les talus résultants des plateformes des surfaces construites devront être soigneusement profilés et végétalisés.

Des murs de soutènement peuvent être autorisés dans certains cas sous réserve qu'ils ne soient pas perceptibles depuis les espaces communs et/ou publics (voies, espaces verts,...) :

- Pour les lots, dont le sol naturel se trouve en contrebas d'un espace commun et/ou public et dont la différence de niveau altimétrique est supérieure à 0,50 mètres, des murs de soutènement peuvent être mis en place. Dans ce cas, ils ne doivent pas dépasser le niveau fini de la voie adjacente en contre-haut et seront surmontés de la clôture telle que définie dans l'article ci-après « 2.11 Traitement des clôtures et accès au lot ».
- A l'inverse, pour les lots, dont le sol naturel se trouve en contre-haut d'un espace commun et/ou public, aucun mur de soutènement n'est autorisé. La gestion de la différence altimétrique se fera par talutage.
- En revanche, en limite séparative entre deux lots, dans le cas d'une pente importante, les murs de soutènement peuvent être mis en place.

Dans tous les cas, la partie visible des murs de soutènement doit être traitée en harmonie avec la construction principale. Elle peut être réalisée en pierre (granit et schiste) ou en maçonnerie enduite de même couleur que la construction principale.

2.4 Accès et voirie

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent.

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

2.5 Desserte par les réseaux

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

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

De même, tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain. A défaut, les eaux devront être conservées sur la parcelle selon des dispositifs appropriés et proportionnés.

En revanche, pour les lots 1 à 3 concernés par la servitude d'utilité publique T1 relative aux voies ferrées existante le long de la ligne 669 000 « Train Jaune », toute rétention ou rejet des eaux pluviales vers le domaine public ferroviaire est interdit.

2.6 Implantation des constructions

2.6.1 Constructions principales

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées à l'intérieur des zones d'implantation définies, et, respecter pour les lots concernés :

- L'alignement obligatoire des façades de la construction principale sur les places de stationnement privatives ouvertes sur voie (Lots 1 à 3, et, 7 à 13).
- L'alignement obligatoire des façades de la construction principale en fond de lot (Lots 4 à 6).
- L'édification sur limite séparative lorsque celle-ci est rendue obligatoire (Lot 10 à 13).

Des zones d'implantation complémentaire destinées uniquement à la construction du garage en plain-pied sont également possible, sans être obligatoire, pour les lots 4 à 9. Dans ce cas, le garage est implanté en limite séparative et sa hauteur ne doit pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors-tout.

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

2.6.2 Constructions annexes

Les constructions annexes sont autorisées :

- En arrière de l'alignement des voies à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres de la limite permettant l'accès au lot. Pour les lots 4, 6, 7, 9 et 15, les constructions annexes, dans le respect de la prescription précédente, sont en revanche autorisées en limite latérale sur voie par rapport à l'accès au lot. Dans ce cas, une seule construction annexe par limite est permise.
- En limite séparative, sous réserve que toutes les façades soient traitées avec le même soin, et qu'il ne soit édifié qu'une seule construction annexe par limite.

En revanche, pour les lots 3 et 10 à 15, les constructions annexes sont interdites dans :

- Les zones privatives de préservation et de valorisation des espaces concernés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, zones portées au plan de composition (PA-04), également indiqués au plan de vente.
- Les zones privatives à arborer et à planter (haie bocagère), à préserver et à entretenir obligatoirement, zones portées au plan de composition (PA-04), également indiqués au plan de vente.

2.7 Hauteurs des constructions

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

La hauteur de toute nouvelle construction doit être établie en harmonie avec les constructions voisines (rez-de-chaussée + 1 niveau + combles) et ne pas dépasser 8,50 mètres.

Toutefois, pour des raisons techniques de restauration (isolation sur toiture, mise aux normes techniques) la hauteur pourra être adaptée au cas par cas. Une adaptation mineure peut également être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Pour rappel, les constructions annexes, ainsi que les garages édifiés dans les zones d'implantation complémentaires dédiées, ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors-tout.

2.8 Droit à construire

2.8.1 Surface de plancher

La surface de plancher maximale autorisée dans le lotissement est de 2 320 m². Sa distribution par lot est conforme au tableau ci-après.

2.8.2 Surface d'imperméabilisation

La surface imperméabilisée maximale prévue pour l'ensemble des lots cessibles dans l'opération est de 2 534 m².

Sa distribution par lot est conforme au tableau ci-après.

Dans le cas où l'acquéreur d'un lot dépasse la surface imperméabilisée maximale autorisée sur le lot, il doit mettre en œuvre à sa charge de la rétention d'eaux pluviales sur son lot à raison d'au moins 1 m³ tous les 10 m² supplémentaires imperméabilisés. Dans ce cas, il doit porter au permis de construire le système de rétention retenu et fournir un justificatif à la commune de réalisation dudit système.

2.8.3 Répartition des droits à construire

Numéro de lot	Surface du lot	Typologie de construction	Surface de planchers autorisée	Surface imperméabilisée autorisée
1	396 m ²	4 faces	180 m ²	190 m ²
2	395 m ²	4 faces	180 m ²	190 m ²
3	567 m ²	4 faces	220 m ²	230 m ²
4	341 m ²	3/4 faces	150 m ²	160 m ²
5	332 m ²	3/4 faces	150 m ²	160 m ²
6	342 m ²	3/4 faces	150 m ²	160 m ²
7	335 m ²	3/4 faces	150 m ²	160 m ²
8	332 m ²	3/4 faces	150 m ²	160 m ²
9	334 m ²	3/4 faces	150 m ²	160 m ²
10	281 m ²	3 faces	120 m ²	146 m ²
11	255 m ²	3 faces	120 m ²	146 m ²
12	253 m ²	3 faces	120 m ²	146 m ²
13	262 m ²	3 faces	120 m ²	146 m ²
14	395 m ²	4 faces	180 m ²	190 m ²
15	378 m ²	4 faces	180 m ²	190 m ²
Total	5 198 m²		2 320 m²	2 534 m²

2.9 Aspect extérieur des constructions

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. Des conditions différentes pourront être acceptées afin d'être en harmonie avec les constructions voisines existantes. Tout pastiche architectural étranger à la région est interdit, de même que les constructions sur pilotis apparents. Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architectural de la construction notamment du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

2.9.1 Formes et volumes

L'architecture des constructions doit être établie à partir de volumes simples et épurés.

La volumétrie est soit unitaire, avec une ou des extrusions, soit le résultat de l'assemblage de volumes articulés en décalage, en juxtaposition ou en emboîtement.

2.9.2 Couvertures

La couverture principale doit être réalisée en deux pentes, faitage parallèle à la voie d'accès au lot. La ou les couvertures secondaires, pouvant correspondre à un volume en décalage, en juxtaposition ou en emboîtement en rez-de-chaussée pourront être réalisées en 1 ou 2 pentes sans pour autant que la ligne de faitage soit également parallèle à la voie d'accès au lot. Les pans de toitures donnant sur les voies et emprises publiques et/ou espaces communs doivent comporter des systèmes « d'arrêt de neige » (sauf pour les toitures équipées de panneaux

solaires). Le pourcentage de la pente de toit doit être compris entre 35% et 50% tout en respectant les pentes des toitures voisines.

Le matériau de couverture des toitures doit être l'ardoise ou la llose en forme d'écaille, ou un matériau d'apparence équivalente par la couleur et la texture.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les toitures terrasse accessibles depuis une pièce principale sont autorisées si l'ensemble de leurs surfaces mesurées horizontalement ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction. Les toits terrasses sont autorisés sur les garages, et, dans ce cas s'ils ne sont pas accessibles, ils doivent être recouvert de gravillons de teinte « gris foncé » afin de rappeler l'ardoise ou la llose.

Les lucarnes, de dimensions réduites, sont soit à deux pans, soit pendantes. Elles sont admises dans la mesure où elles rappellent les accès au grenier et les anciens pigeonniers tout comme les velux et fenêtres de toit. Les chiens assis sont autorisés.

2.9.3 Façades

Les façades sont la représentation stricte des volumes simples et épurés. Toutes les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, les bâtiments annexes, (...) devront être traitées avec le même soin et en harmonie.

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

Les façades doivent être revêtues d'enduit. La finition est obligatoirement en « gratté fin », « lissé » ou « taloché ». Les enduits écrasés, rustiques ou bruts de projection sont interdits.

Les teintes des enduits doivent être identiques à celles des enduits du pays. L'ensemble des couleurs doit faire référence aux éléments naturels environnants (roches, terre,...). Les teintes blanches et trop claires, violentes ou criardes sont interdites.

Une teinte principale est choisie parmi le nuancier porté en annexe du présent règlement concernant « les teintes des façades enduites » :

- Une teinte proche pouvant être également sélectionnée dans la mesure où la variation de tonalité reste faible.
- Dans le cas de la valorisation de parties structurelles de la façade (contours, chaînes d'angle, bandeaux, génoises, débords de toiture, cordons, appuis de fenêtre,...), si elles sont peintes, elles doivent être traitées dans des tons plus clairs et dans les mêmes nuances que le fond de façade (teinte principale).
- Dans le cas de la valorisation du soubassement, s'il est peint, il doit être traité dans des tons plus foncés et dans les mêmes nuances que le fond de façade (teinte principale).

Les parements en pierre (granit et schiste) sont autorisés afin de mettre en valeur certains volumes de la construction ou les soubassements. Les pierres posées en délit sont interdites, ainsi que les placages décoratifs rapportés sur enduits et les faux matériaux.

Les façades peuvent être traitées en bois, dans la mesure où il sera utilisé un format de planche large et épais rappelant les panneaux de granges existantes, les façades en rondins sont interdites.

2.9.4 Ouvertures

Les ouvertures sont de forme géométrique simple. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées ou rondes sont interdites au bénéfice de formes allongées à tendance verticales. Ces ouvertures doivent donc impérativement être plus haute que large. Cette règle ne s'applique pas pour les portes de garage.
- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines. Dans ce cas, notamment en ce qui concerne les baies vitrées, elles sont autorisées dans la mesure où chaque vantail ouvrant, coulissant ou fixe est plus haut que large pour satisfaire à une perception de l'ouverture dans les dimensions imposées.

Dans le cas de linteaux horizontaux apparents, ils doivent obligatoirement être traités soit en faux linteau de bois ou en linteau en pierre monolithe (granit par exemple). Les linteaux cintrés, les arcades et les encadrements peints des ouvertures peuvent être autorisés.

L'emploi de pavés de verre est interdit.

2.9.5 Menuiseries extérieures

Les volets sont de différents types :

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

Elles sont réalisées en bois ou en aluminium. Le PVC peut être autorisé sous réserve d'être de teinte foncée.

Des percements vitrés sur les portes d'entrée et de garage peuvent être intégrés sous réserve d'avoir une forme géométrique simple et sans décors inutile.

Les menuiseries doivent être réalisées dans une même tonalité de couleur sur l'ensemble des constructions réalisées sur un même lot. Le blanc, les couleurs criardes, vives, primaires et le gris aluminium ou naturel sont strictement interdits. La teinte est choisie parmi le nuancier porté en annexe du présent règlement concernant « les menuiseries ».

2.9.6 Auvents, marquises et pergolas

Les marquises et auvents sont interdits. Les porches d'entrée sont à intégrer dans la volumétrie générale de la construction.

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

2.9.7 Modénatures

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

2.9.8 Ferronneries

Les garde-corps doivent être en bois ou en métal (barres de fer verticales et droites de section ronde ou carrée).

Les grilles de protection doivent également être en métal avec barres de fer verticales et droites de section ronde ou carrée.

Dans le cas où ils sont en métal, la teinte des garde-corps, grilles de protection ou autres ouvrages de serrureries doit être en harmonie avec les menuiseries extérieures.

2.9.9 Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur doivent être intégrés au volume bâti et ne pas être apposés en saillie sur les façades donnant sur la voie. Elles seront si nécessaires masquées par un claustra en bois persienne ou par une grille en tôle perforée de même couleur que la façade ou que les menuiseries. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou latérale dans le cas où elles ne sont pas perceptibles depuis les voies et emprises publiques et/ou communes.

Les goulottes en façade sont interdites.

2.9.10 Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles doivent par leur forme, leur coloris et leur caractère, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis les voies et emprises publiques et/ou communes.

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

2.9.12 Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés sans saillie dans la toiture.

2.9.13 Descentes et récupération des eaux pluviales

Dans le cas où des cheneaux, descentes et boîtes à eau sont nécessaires, ils sont soit en zinc, soit en aluminium. Dans ce dernier cas, leur teinte est en harmonie soit avec les menuiseries extérieures, soit avec les enduits de façades.

Dans le cadre de la construction, un système de récupération des eaux pluviales (récupérateurs, cuves enterrées, citernes souples,...) doit être mis en œuvre afin de privilégier l'utilisation de cette eau pour des usages non domestiques tels que l'arrosage des espaces libres. Ces systèmes de récupération doivent être le moins visible possible depuis les espaces communs et/ou publics.

Pour les lots 1 à 3 concernés par la servitude d'utilité publique T1 relative aux voies ferrées existante le long de la ligne 669 000 « Train Jaune », les systèmes de récupération des eaux pluviales, quel qu'en soit le type, sont interdits en deçà d'un recul de 5,00 mètres par rapport à la limite légale du domaine public ferroviaire, limite établie en pied de remblai. Cette limite légale est portée au plan de vente. Dans le cas de la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales, son positionnement devra être porté à la demande d'autorisation de construire pour justifier du respect de la servitude.

2.9.14 Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques de façon générale doivent être totalement intégrés sans saillie 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.

Les ouvrages en saillie ne doivent constituer aucun obstacle pour la circulation.

2.9.15 Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 2.8 pourront faire l'objet d'adaptations.

2.10 Stationnement

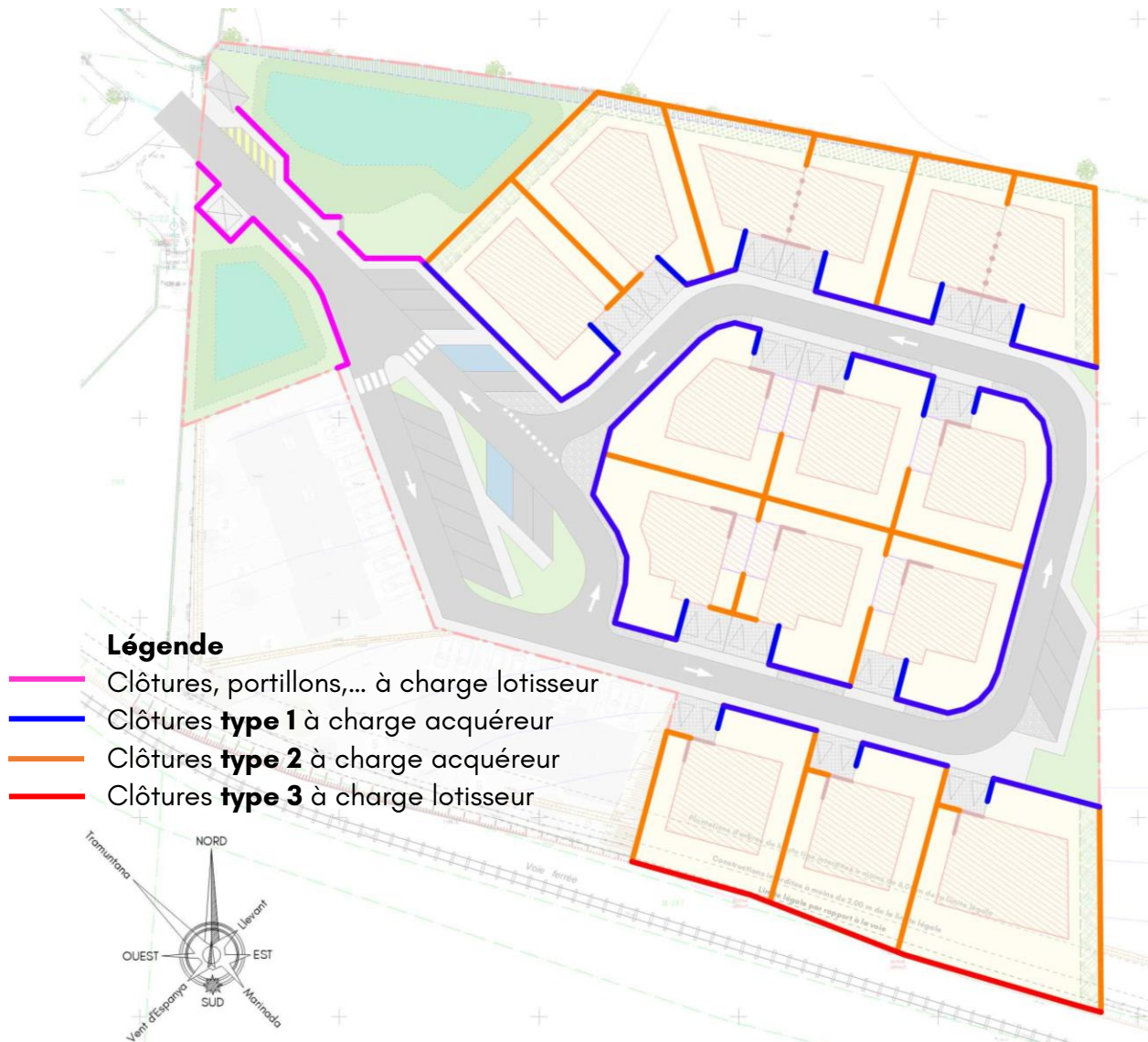
Les places de stationnement imposée par logement doivent être assurées dans le lot. La localisation des places de stationnement doit être conforme aux indications du plan de composition (PA-04) et reportées au plan de vente. Pour l'ensemble des lots, il doit être aménagé au minimum 3 places de stationnement, dont 2 places de stationnement ouvertes sur la voie de desserte permettant l'accès au lot et 1 place dans le garage :

- Pour les lots 1 à 9, et, 14 à 15, l'espace des places de stationnement ouvertes sur la voie doit faire au minimum 5,00 mètres de long sur 6,00 mètres de large.
- Pour les lots 10 à 13, l'espace des places de stationnement ouvertes sur la voie doit faire au minimum 5,00 mètres de long sur 5,20 mètres de large.

2.11 Traitement des clôtures et accès aux lots

2.11.1 Clôtures

Le plan des clôtures ci-après doit être respecté.



- **Les clôture de type 1**

Les clôtures de type 1 sont toutes celles donnant directement sur voie, ainsi que celles sur le retour des places de stationnement privatives ouvertes sur voie. Elles sont en acier à barreaudage vertical. Les barreaux sont ronds, de longueurs différentes et répartis de façon irrégulière horizontalement et verticalement de part et d'autre des lisses. Elles ne peuvent pas dépasser une hauteur maximale de 1,30 mètre. La teinte des clôtures est « grise pierre » (RAL 7030).

Modèle de référence « Elixir » ou « Exalt » du fournisseur Dirickx, un autre modèle similaire pouvant être choisi chez un autre fournisseur



Elles doivent obligatoirement être doublées d'une haie arbustive composée des essences végétales à privilégier portées en référence dans l'article suivant « 2.12.4 Palette végétale de référence ».

- **Les clôtures de type 2**

Les clôtures de type 2 correspondent à toutes les autres clôtures (en limite opérationnelle, sur bassin de rétention et en limites séparatives) à l'exception de celles en limite avec le domaine public ferroviaire. Elles sont en grillage rigide à maille rectangulaire. Elles ne peuvent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre. La teinte des clôtures est « grise pierre » (RAL 7030).

Exemple de clôtures rigide à maille rectangulaire



Elles doivent obligatoirement être doublées d'une haie arbustive composée des essences végétales à privilégier portées en référence dans l'article suivant « 2.12.4 Palette végétale de référence ».

Les clôtures sur limites séparatives entre deux espaces de stationnement privés ouverts sur la voie sont interdites.

- **Les clôtures de type 3**

Les clôtures de type 3 correspondent aux clôtures en limite avec le domaine public ferroviaire. Elles sont en grillage rigide à maille rectangulaire. Elles doivent avoir une hauteur de 2,00 mètres. La teinte des clôtures est « grise pierre » (RAL 7030).

Elles peuvent être accompagnées de plantations dans le respect des prescriptions relatives à la servitude d'utilité publique T1 relative aux voies ferrées existante le long de la ligne 669 000 « Train Jaune » et indiqué dans l'article 2.12.3 du présent règlement.

2.11.2 Portillons

Les portillons doivent avoir un aspect épuré. Ils doivent être droits : les chapeaux de gendarme sont donc interdits. Les torsades ou autres décors inutiles sont interdits.

Leur hauteur ne devra pas dépasser celle de la clôture.

2.11.3 Places de stationnement ouvertes sur voie

Les places de stationnement ouvertes sur la voie permettant l'accès au lot sont réalisées en béton balayé de teinte grise. Dans ce cas, la surface est comptabilisée dans celle imperméabilisée autorisée sur le lot.

En revanche, elles peuvent également être réalisées en béton drainant (perméable) de teinte grise, afin que leur surface ne soit au contraire pas comptabilisée dans le calcul de la surface imperméabilisée.

2.12 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de construction sont aménagés en jardin d'agrément ou espace vert planté. Ils sont préférentiellement perméables dans le respect de la surface imperméabilisée maximale déterminée par lot.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 50 m² d'espaces libres. Ces éléments paysagers doivent être portés au permis de construire.

Les végétaux sont de préférence choisis parmi des essences locales et peu consommatrices en eau, dont celles indiquées dans la palette végétale de référence ci-après.

2.12.1 Zones privatives de préservation et de valorisation des espaces concernés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme pour des motifs d'ordre écologique

Pour les lots 10 à 14, concernés par une trame verte repérée comme étant un élément identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, les arbres et arbustes (haie bocagère) existants doivent impérativement être préservés. Pour rappel, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au règlement graphique, sont soumis à une déclaration préalable. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des compensations, si les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à la

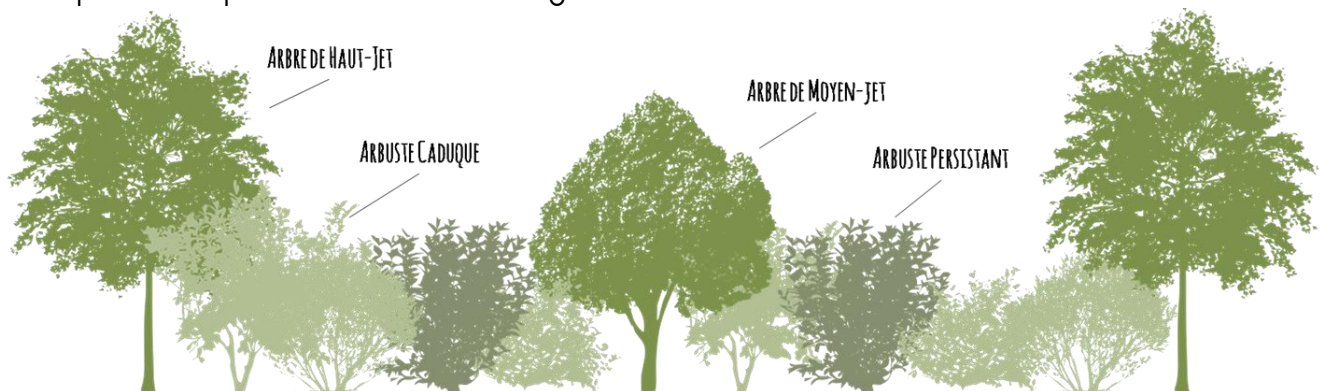
haie bocagère ou à l'alignement concerné. Les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité de la haie bocagère ou de l'alignement et la fonctionnalité agricole. L'entretien courant, tel que l'élagage, n'est pas soumis à déclaration préalable. La haie existante peut être renforcée par la plantation d'arbres ou arbustes complémentaires parmi les espèces indiquées dans la palette végétale de référence ci-après.

Dans le respect des obligations précédentes, une attention particulière doit être portée à cet espace lors de la mise en œuvre des clôtures.

2.12.2 Zones privées à arborer et à planter (haie bocagère), à préserver et à entretenir obligatoirement

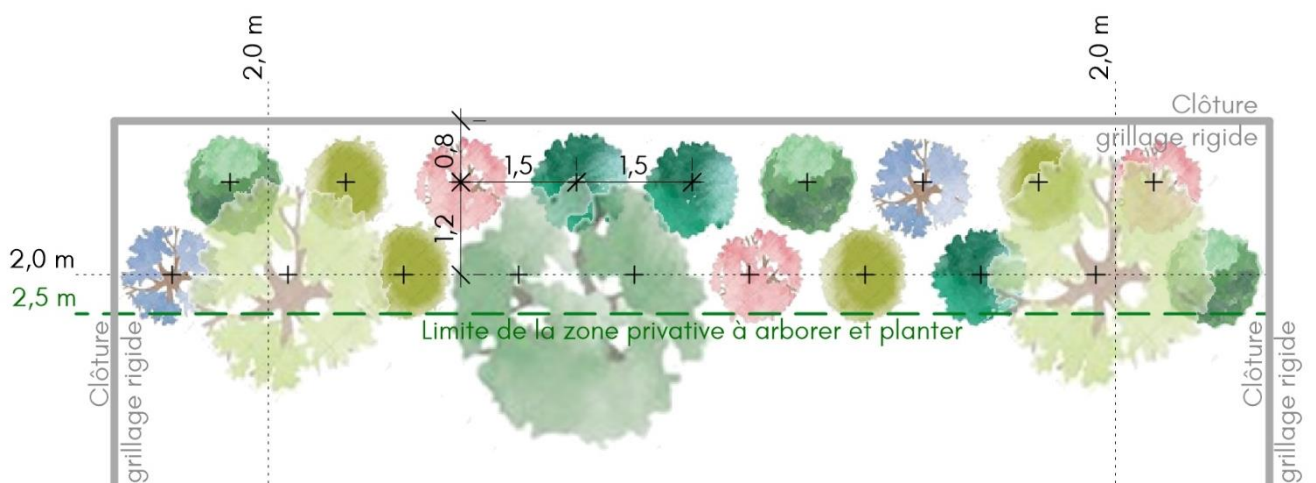
Pour les lots 3, 10, 14 et 15, les zones privées à arborer et à planter (haie bocagère), à préserver et à entretenir obligatoirement doivent faire l'objet d'un traitement paysager dans le respect des principes ci-après.

Principe de composition des haies bocagères



L'objectif recherché est de reconstituer une haie bocagère en alternant les hauteurs (arbres et arbustes) et les espèces aussi bien dans leur variété que dans le type de feuillage (persistant ou caduque). Dans cette zone, au moins 3 arbres de haute tige par lot concerné doivent être plantés. Ces arbres contribuent de plus à répondre à l'obligation de planter 1 arbre pour 50 m² d'espaces libres précédemment indiquée. Le reste de la zone doit être planté d'arbustes variés sur au moins deux rangées en quinconce sur la base du plan de principe ci-après.

Plan de principes de composition des haies bocagères



Les distances portées sur le présent plan sont indicatives et peuvent faire l'objet d'adaptations. Il est toutefois rappelé que s'il n'existe aucune règle locale, la distance minimale à respecter pour les plantations par rapport au limite séparative entre voisin varie selon la hauteur de votre plantation (Code civil) :

- Un arbre de plus de 2,00 mètres peut être planté à condition de respecter une distance minimale de 2,00 mètres par rapport à la limite séparative de la propriété voisine. Il n'existe pas de limitation de hauteur pour les arbres qui sont plantés à plus de 2 mètres de la limite séparative de la propriété voisine.
- Par contre, si l'arbre et les arbustes ont une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres, une distance minimale de 0,5 mètre jusqu'à la limite séparative de la propriété voisine doit tout de même être respectée.

La hauteur de la plantation se mesure depuis le sol jusqu'à la cime de l'arbre ou de l'arbuste et la distance depuis le milieu du tronc de l'arbre ou de l'arbuste.

La composition paysagère des zones privatives à arborer et à planter (haie bocagère), à préserver et à entretenir obligatoirement, doit être portée au permis de construire afin de garantir le traitement de la frange paysagère.

2.12.3 Zones privatives concernées par la servitude d'utilité publique T1 relative aux voies ferrées

Pour les lots 1 à 3 concernés par la servitude d'utilité publique T1 relative aux voies ferrées existante le long de la ligne 669 000 « Train Jaune », des prescriptions spécifiques en termes de plantation sont mises en œuvre :

- Plantations permises sans autorisation : pour les arbres de haute tige au-delà de 6,00 mètres, et, pour les haies vives et arbustives au-delà de 2,00 mètres de la limite légale.
- Plantations nécessitant une autorisation préfectorale : pour les arbres de haute tige entre 2,00 et 6,00 mètres, et, pour les haies vives et arbustives entre 0,50 mètre et 2,00 mètres de la limite légale.
- Plantations strictement interdites : pour les arbres de haute tige en deçà de 2,00 mètres, et, pour les haies vives et arbustives en deçà de 0,50 mètre de la limite légale.

Il est rappelé que les acquéreurs de ces lots sont tenus au respect des articles L.2231.3 et R.2231.3 du code des Transports en matière de plantations aux abords du domaine public ferroviaire. En ce sens, il est interdit d'avoir des arbres, branches, haies ou racines qui empiètent sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênent la visibilité de la signalisation ferroviaire. Leurs propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction. Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, et après constat par procès-verbal par un agent assermenté missionné du gestionnaire d'infrastructure, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire d'infrastructure.

2.12.4 Palette végétale de référence

Strate arborée : frênes, bouleau, hêtre, sorbiers,...



Strate arbustive : amélanchier, charme commun, cornouiller, cotinus, cotonéaster, viorne (viburnum), fusain d'Europe,...



3 MODIFICATIONS

3.1 Modification des documents

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

3.2 Réunion de lots

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

En conséquence, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectué sur des lots contigus initialement distincts. Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées sur le plan de masse subsistent, mais les zones non aedificandi liées au recul par rapport à la limite séparative commune aux deux lots regroupés disparaissent pour permettre la réunion des deux zones constructibles initiales.

La surface de plancher disponible sera alors la somme des surfaces de plancher de chaque lot.

3.3 Subdivision de lots

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

3.4 Jonction de lots (allotissement)

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

4 COORDINATION ARCHITECTURALE

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

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

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

ANNEXE 1 : LES TEINTES DE COMPOSITION DES FACADES

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

Annexe 1.1 Les teintes des façades enduites

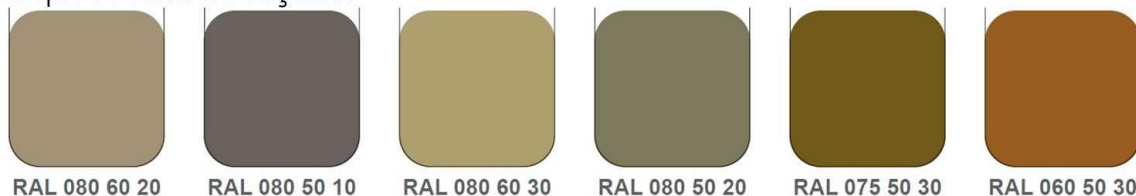
Parties structurales de la façade (contours, chaînes d'angle, bandeaux, génoises, débords de toiture, cordons, appuis de fenêtre,...) : si elles sont peintes, elles doivent être traitées dans des tons plus clairs et dans les même nuances que le fond de façade.



Tapiserie : Fond de façade



Soubassement : si il est peint, il doit être traité dans des tons plus foncés et dans les même nuances que le fond de façade.



Annexe 1.2 Les menuiseries (fenêtres, contrevents, portes,...)

