

***Lotissement LES TERRASSES DU PECH***  
***Commune de Sainte-Eulalie***

**Règlement**  
**Pièce PA10**

**Modificatif – Février 2026**

## 1 DISPOSITIONS GENERALES

### 1.1 Dispositions générales

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 masse. Les règles d'urbanisme indiquées sont applicables 10 ans à compter de la date d'approbation de l'autorisation de lotir. Au terme de ces dix ans, le règlement devient caduc si à cette date le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu (article L442.9 du Code de l'urbanisme).

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 rappelé dans tout acte translatif ou locatif par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de revente 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 Architecte coordonnateur

L'acquéreur devra consulter préalablement au dépôt de son permis de construire l'architecte coordonnateur à effet de faire valider son projet architectural.

L'architecte coordonnateur de l'opération est :

**Maxime QUEROL – Cabinet d'architecte ARCHI 2 – 44-46 rue Hector Guimard – 66000 PERPIGNAN.**

A la date des présentes, les frais de coordination architecturales sont les suivantes :

Forfait de 520 € HT pour chaque lot individuel.  
La TVA est ajoutée selon le taux en vigueur.

L'acquéreur ou son maître d'œuvre devra avant dépôt du permis de construire, prendre contact avec l'architecte coordonnateur afin de coordonner son projet vis-à-vis de l'ensemble des contraintes architecturales applicables au secteur. Pour cela, il est prévu deux rendez-vous de 20 à 30 min, et une validation finalisée par un VISA établi par l'architecte.

L'acquéreur s'engage à obtenir un visa favorable de l'architecte coordonnateur avant tout dépôt de permis de construire en mairie. Pour cela, deux exemplaires du dossier complet de demande de permis de construire seront fournis à l'architecte coordonnateur, dont un exemplaire destiné aux archives. Un dossier tamponné, visé, ainsi qu'une attestation de visa conforme seront remis aux propriétaires pour dépôt en mairie.

Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales, paysagères et environnementales décrites dans le permis d'aménager. Il ne préjuge pas de la recevabilité, par les services chargés de l'instruction administrative, du dossier de demande d'autorisation de construire.

Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'architecte coordonnateur, sur le projet architectural qui reste du ressort du pétitionnaire.

Les frais afférents à ces prestations sont pris en charge par l'acquéreur. Toute prestation supplémentaires à la mission VISA de Permis de Construire, et éventuellement demandée à l'architecte coordonnateur, sera prise en charge par l'acquéreur du lot.

### 1.3 Désignation des terrains et origine de propriété

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « Clairac » situé sur la commune de Sainte-Eulalie (11170). L'ensemble du terrain loti est cadastré de la manière suivante :

	Section	N°	Lieu dit	Superficie
Unité foncière	A	1024 p	PEYRO BLANCO	15 500 m <sup>2</sup>
Unité foncière	A	1025 p	PEYRO BLANCO	1 163 m <sup>2</sup>
			Superficie du projet	16 663 m <sup>2</sup>

**Division en lots :** Le lotissement sera composé de 20 lots réalisés en une tranche. Les lots n° 15 et n° 16 pourront accueillir 2 logements.

Les superficies se décomposent de la façon suivante :

Superficie des lots	Superficie voirie, bassin et espaces verts
13 512 m <sup>2</sup>	3 218 m <sup>2</sup>

### 1.4 Servitudes et risques

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 lotisseur. Notamment la présence de coffrets Enedis, télécom et eau potable ne leur appartenant pas dans les murs de clôture.

Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le lotisseur ne pourra en être tenu pour responsable, ni le géomètre expert du lotissement (servitudes de voirie et réseaux divers, mobilier urbain... existantes ou à créer, pouvant éventuellement être intégrés dans les murs de clôtures)

La totalité du territoire communal de Sainte-Eulalie est classé en risque argile exposition forte.

**Les parcelles du projet du lotissement sont situées pour partie en zone d'aléa ruissellement, nouvel aléa pris en compte dans la révision des PPRI. Les prescriptions suivantes seront à respecter :**

- **Pour les constructions nouvelles, la hauteur des planchers constitutifs de surface de plancher des constructions (habitations et garages) devront se caler au moins + 0,20 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel de l'emprise du bâtiment.**
- **Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes (80 % de « vide »). Un mur bahut d'une hauteur de 0,20 m pourra être autorisé, équipé de barbacanes régulièrement espacées et correctement dimensionnées pour permettre l'écoulement de l'eau.**
- **Les piscines devront être calées au niveau du terrain naturel. Un balisage permettant d'en visualiser l'emprise devra être mis en place.**
- **En cas de dépassement des 150 m<sup>2</sup> imperméabilisables alloués à chaque lot, le pétitionnaire devra réaliser au sein de sa parcelle une compensation du dépassement de la surface à raison 1 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> complémentaire imperméabilisée.**

Le lotissement est situé dans la zone constructible de la commune (carte communale)

### 1.5 Adhésion aux présentes

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

## **2 REGLES D'URBANISME**

### **2.1 Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits**

D'une manière générale sont interdits dans le lotissement les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue du lotissement.

Sont interdits :

- les activités à usage industriel ou d'exploitation agricole
- Les garages collectifs ou individuels de caravanes
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés
- L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par une occupation ou une utilisation des sols admise sur la zone
- Les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone

### **2.2 Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique
- Les annexes non destinées à l'habitation sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 25m<sup>2</sup> et 3.00m de hauteur dans le respect de l'article sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### **2.3 Accès et voirie**

Chaque lot est desservi par un accès unique. La zone d'implantation possible de cet accès est figé et figure sur le plan de masse du lotissement. L'emplacement non clos doit figurer de manière précise sur les documents graphiques joints à la demande de permis de construire.

### **2.4 Desserte par les réseaux**

Toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux mis en place par l'aménageur conformément au programme des travaux.

### **2.5 Caractéristique des terrains**

Le périmètre des lots est précisé au plan de masse et défini au plan de vente à joindre à toute demande d'autorisation de construire.

### **2.6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux espaces communs**

Les constructions seront implantées à l'intérieur des zones constructibles conformément au plan de composition PA4. Les piscines non couvertes pourront être implantées à 1 mètre minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

### **2.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées à l'intérieur des zones constructibles conformément au plan de composition PA4. Lorsque le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L=H/2$ ).

Des implantations autres peuvent être admises en dérogation de ces règles :

- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les piscines non couvertes : le bord franc du bassin des piscines devra se situer en retrait de 1m minimum vis à vis de la limite
- pour un seul bâtiment annexe par parcelle, d'une hauteur inférieure à 3 m et d'une superficie inférieure à 25 m<sup>2</sup>

## 2.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

Deux constructions, à usage d'habitation, doivent être implantées sur un même fonds à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions. Cette distance ne peut jamais être inférieure à 4 mètres.

## 2.9 Côtes des planchers et garages

Pour l'ensemble des lots la côte des plancher habitable et la côte du garage ne devront pas dépasser les + 0,60 m par rapport à la côte de la voirie au droit de l'axe de l'accès du lot. **La hauteur des planchers constitutifs de surface de plancher de la construction (habitable et garage) devront se caler au moins + 0,20 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel de l'emprise du bâtiment.**

## 2.10 Hauteur des constructions

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

### 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 des constructions de tous les lots ne peut excéder 6 m (construction de plain-pied obligatoire)

## 2.11 Aspect Extérieur

### Principes généraux

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Pour atteindre ces objectifs dans la conception du bâtiment, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énoncées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

### Formes

Toitures : Les toitures terrasses sont autorisées. Les autres types de toiture devront avoir une pente comprise entre 30 et 35 %

### Matériaux

De façade : La granulométrie des crépis et enduits de façade devra être fine. Les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits. Les couleurs autorisées sont précisées ci-après.

Pour les maisons à ossature bois, le bardage bois est autorisé dans la limite de maximum 50 % de la façade donnant sur la voie du lotissement et 100 % sur les autres faces.

De toiture : tuile canal d'aspect de terre cuite

### Menuiseries

Dans une même construction, toutes les menuiseries seront de matériaux ou de tonalités semblables (bois naturel ou lasuré, alu naturel ou laqué, métal PVC, etc.) sauf à proposer des solutions architecturales ou esthétiques originales et bien intégrées.

## Couleurs

Les couleurs autorisées sont les références ci-dessous du nuancier de la société PRB, ou équivalent.

- 588 OSLO
- 15 TON PIERRE
- 13 BLANC DE NOIRMOUTIER
- NEIGE / BLANC CRISTAL
- 49 BLANC-DE-LA-COTE
- 220 ARTIQUE



## Clôtures

**L'ensemble des clôtures devront être hydrauliquement transparentes (80 % de « vide »). Un mur bahut d'une hauteur de 0,20 m pourra être autorisé, équipé de barbacanes régulièrement espacées et correctement dimensionnées pour permettre l'écoulement de l'eau.**

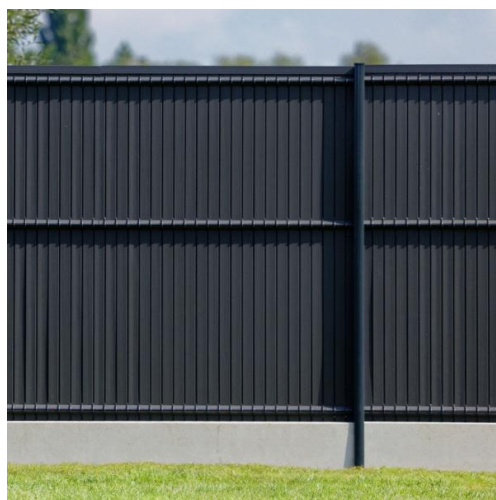
Les clôtures situées en bordure des voies publiques et privées devront être implantées en retrait de 1m par rapport à celles-ci (interdiction d'implanter la clôture en limite de voirie). Elles seront obligatoirement doublées d'une haie végétale dans l'espace libre prévu à cet effet. Elles ne pourront excéder une hauteur de 1,80m.

Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1,80m par rapport à la côte du plancher habitable. Tous remblais à proximité de la mitoyenneté devra impérativement faire l'objet d'un ouvrage de soutènement à la charge du propriétaire du lot comportant le remblai.

Dans le cas de mise en place de système d'occultation sur les clôtures donnant sur les voies, ils devront impérativement être de type lattes bois ou lattes PVC gris anthracite.



Système d'occultation bois



Système d'occultation PVC anthracite

## Numéros de rue et boîtes aux lettres

Les numéros de rue devront être en Acier Inoxydable Brossé de largeur 50 mm et de hauteur 35 mm, le tout pour veiller à l'harmonie du lotissement. Commande possible sur [www.gravure-laser-concept.com](http://www.gravure-laser-concept.com).

Les boîtes aux lettres devront impérativement être intégrées esthétiquement dans la clôture donnant sur la voie, le tout pour veiller à l'harmonie du lotissement. Les boîtes aux lettres seront de couleur gris anthracite 9016 et seront intégrées grâce à un cadre d'encastrement. Commande possible sur [www.cote-cloture.fr](http://www.cote-cloture.fr)



Modèle de boîte aux lettres et de numéro de rue

## Energie renouvelable

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le but d'intégrer des éléments producteurs d'énergie renouvelable (type panneaux solaires).

Les systèmes de refroidissement, les systèmes de ventilation, les antennes paraboliques sont interdits sur façade côté voie.

### 2.12 Stationnement des véhicules

Chaque logement devra comporter au minimum deux places de stationnement dans l'espace privatif non clos tel que défini dans le plan de composition (emplacement double de dimension 6.00m x 5.50m). Ces places de stationnement seront réalisées par chaque acquéreur en béton balayé fin ou béton marqué imitation pierre dans les deux cas de de couleur gris foncé. La réalisation d'un revêtement perméable est également autorisée.

La pente de garage ne devra en aucun cas dépassée 12 %.

Tous les lots (exceptés les lots n° 1, n° 6 n° 15 et n° 16) disposent d'une zone d'entrée plus large de 9,00 m x 5,50 m pour disposer le double emplacement non clos. La largeur restante pouvant être utilisé, soit pour un troisième emplacement non clos, soit pour aménager un accès plus confortable à l'habitation, ou encore pour être utilisé dans l'espace clos, sous réserve d'assurer la réalisation de la clôture doublée de haie conformément au règlement.

Les lots n° 1 et n° 6 doivent respecter l'obligation d'un double emplacement non clos tel que défini sur le plan de composition.

Les lots n° 15 et n° 16 disposent d'une zone d'entrée plus large de respectivement 17,50 m x 5,50 m et 17,00 x 5,50 pour donner la possibilité de la création d'un double emplacement non clos pour chaque logement dans le cas de la réalisation d'un double logement.



Exemple de béton coloré



Exemple de béton marqué coloré imitation pierre

## **2.13 Espaces libres privatifs et plantations**

Les espaces non construits, hors ceux nécessaires à la circulation des véhicules et des personnes doivent être plantés.

Pour les lots n° 7 et 8 et les lots n° 15 et 16, il est formellement interdit de clôturer entre les emplacements non clos. Un retrait de 0,50 m sur les emplacements non devra être observé pour permettre la plantation de végétaux sur la mitoyenneté au droit des emplacements non clos.

## **2.14 Possibilité d'occupation des sols**

Sans objet

## **2.15 Ordures ménagères**

**Les ordures ménagères devront être déposées dans les bacs situés sur un point de collecte créé à l'entrée de l'opération au Sud du lot n° 12.**

# **3 MODIFICATION**

## **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.

## **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 au cahier des charges ne s'y oppose.

En conséquence, l'implantation 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 deux lots réunis en un seul.

## **3.3 Subdivision en lots**

La subdivision d'un lot de lotissement, créant ainsi 2 lots nouveaux, n'est envisageable que dans le cadre légal d'un modificatif au lotissement.

Au-delà de cette première subdivision, toute autre subdivision de lot entraînera la création d'un nouveau lotissement qui fera l'objet d'une autorisation de lotir.

**TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES LOTS**

N° du lot	superficie en m <sup>2</sup>	dont superficie non constructible rattachée au lot en m <sup>2</sup>	Surfaces plancher distribuées par l'aménageur
1	1334		
2	1022		
3	723		
4	747		
5	773		
6	889	370	
7	738	287	
8	697	218	
9	625	147	
10	528	72	
11	635	15	
12	604		
13	476		
14	421		
15	555		
16	531		
17	538		
18	563		
19	559		
20	554		
<b>TOTAL</b>	13512	1109	6 000 m <sup>2</sup>

\* les superficies sont données à titre indicatif. Elles deviendront définitives après bornage de l'opération

Thézan-des-Corbières, le 5 février 2026

Le Lotisseur

