

Domaine  
**ORA  
TORI**

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES  
COMMUNE DE THEZA

---

Maitres d'Ouvrage

SARL TERRES MED - 15 rue des Glaieuls - 66 000 PERPIGNAN

---

**Projet d'aménagement d'un  
lotissement**

**" DOMAINE ORA-TORI II "**

**REGLEMENT**

Maitrise d'œuvre :

**B.E.2.T. Ingénierie**

6 rue Paul Claudel - 66000 PERPIGNAN

Tél. 04.68.50.89.89 - Fax. 04.68.50.69.59

e-mail : [be2t@wanadoo.fr](mailto:be2t@wanadoo.fr)

**PA**

**10**

## I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au plan de composition (N°PA 4).

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 de la parcelle par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de revente ou de locations successives.

L'attention de l'acquéreur 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.

Les règles d'urbanisme du présent règlement sont applicables 10 ans à compter de la date d'approbation de l'autorisation de lotir.

Conformément à l'article L.315.2.1. du code de l'urbanisme, le règlement du document d'urbanisme en vigueur s'appliquera au terme des 10 ans, à moins qu'une majorité qualifiée de co-lotis demande à la commune, avant la date d'échéance, le maintien du règlement du lotissement.

### **I.1 - Désignations des terrains et origine de propriété**

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « Domaine ORA-TORI II », situé sur la commune de Théza.

L'unité foncière cadastrale porte sur une surface de 4 728 m<sup>2</sup>.

Cette même superficie, mesurée dans les limites apparentes prises sur le levé topographique de l'état des lieux, est également de 4 728 m<sup>2</sup>.

L'ensemble du terrain loti est réparti de la manière suivante :

	SECTION	N° DE PARCELLES	SURFACE M2
UNITE FONCIERE	AO	70	4 728 m <sup>2</sup>
TOTAL TERRAIN LOTI			4 728 m <sup>2</sup>

Le terrain à lotir est la propriété de la sarl TERRES MED pour la parcelle AO-70.

La domiciliation a été établie à l'adresse suivante :

SARL TERRES MED – 15 Rue des Glâieuls – 66000 PERPIGNAN

## **I.2. - Divisions en lots - Décomposition en tranches**

Le lotissement sera composé de **11 lots** maximum.

*La surface lotie est répartie de la manière suivante :*

<b>LOTS A LA VENTE</b>	<b>3 189 m<sup>2</sup></b>
<b>VOIRIE ET ESPACES COMMUNS</b>	<b>1 539 m<sup>2</sup></b>
<b>SURFACE LOTIE</b>	<b>4 728 m<sup>2</sup></b>

Cette répartition de surfaces ne sera rendue définitive qu'après bornage et établissement du plan parcellaire par le Géomètre Expert D.P.L.G. de l'opération.

Ce découpage foncier devra être définitivement arrêté avant tout commencement des travaux de VRD et sera calculé et établi par le géomètre expert de l'opération.

## **I.3 - Adhésions aux présentes**

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

# **II - REGLES D'URBANISME**

## **II.1 - Dispositions générales**

Les terrains constituant l'assiette foncière du lotissement se situent en zone 4NA et 4NAa du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Theza, suivant révision simplifiée N°2 approuvée le 28 décembre 2009.

L'intégralité des prescriptions règlementaires de ce POS s'appliquent en sus des règles énoncées ci après.

Par ailleurs, toutes les règles de constructions édictées par le règlement du PPRI (consultable en Mairie et sur le site IAL66.com) prévalent sur celles du POS.

Un extrait du règlement du POS de la zone 4NA, figure en annexe du présent règlement .

## **II.2 - Type d'occupation des sols soumis à conditions particulières**

L'ensemble de l'opération respectera les prescriptions de l'article 4NA2, toutefois en ce qui concerne les logements sociaux et compte tenu de la faible importance du présent projet, il a été convenu que ce quota a été compté par anticipation sur le lotissement ORATORI I en cours de réalisation.

## **II.3 - Caractéristiques des terrains**

Les zones privatives sont définies au plan de composition PA-04 et seront également indiquées aux plans parcellaires des ventes qui seront obligatoirement joints aux demandes des permis de construire.

## **II.4 - Servitudes créées par le lotissement**

Les lots supporteront les servitudes provenant de la réalisation des V.R.D., notamment de la mise en place du mobilier urbain (candélabres, coffrets, plaques de rues, etc.) à réaliser, voire existants, et pouvant être éventuellement incorporés dans leurs murs de clôture.

En outre, en sus des règles énoncées ci-dessus et du droit des tiers, les règles générales d'urbanisme applicables sur la commune de Théza, sous réserve des dispositions de l'article R.111-1 et de leurs modifications susceptibles d'intervenir s'appliquent intégralement.

## **II.5 - Hauteur des constructions**

Les prescriptions de l'article 4NA.10 du P.O.S. devront être respectées.

## **II.6 - Densité**

**La Surface maximum de plancher autorisée pour le lotissement est de 2 355m<sup>2</sup> et le coefficient d'emprise au sol (CES) est de 1 408m<sup>2</sup>.**

**11 lots au maximum pourront être créés dans le cadre de la présente opération.**

La Surface de plancher autorisée sur chaque lot sera gérée par le lotisseur et devra faire l'objet d'une attestation délivrée par ce dernier à chaque acquéreur. Elle devra également être obligatoirement mentionnée sur le plan de vente ainsi que que dans l'acte authentifiant la vente du lot.

<b>TABLEAU DES SURFACES</b>					
<b>Parcelle</b>	<b>Surfaces</b>	<b>U.</b>	<b>Type</b>	<b>CES</b>	<b>U.</b>
1	464.56	m2	3F	206.62	m2
2	222.13	m2	2F	98.80	m2
3	218.75	m2	2F	97.29	m2
4	319.10	m2	3F	141.93	m2
5	338.85	m2	3F	150.71	m2
6	193.63	m2	2F	86.12	m2
7	174.81	m2	2F	77.75	m2
8	176.50	m2	2F	78.50	m2
9	304.07	m2	3F	135.24	m2
10	376.78	m2	3F	167.58	m2
11	376.52	m2	3F	167.46	m2
<b>Total</b>	<b>3 165.70</b>	<b>m2</b>		<b>1 408.00</b>	<b>m2</b>

### **III - MODIFICATIONS**

#### **III.1. - Modifications des documents**

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L 442-10 ou L.442-11 du Code de l'Urbanisme.

#### **III.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.

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

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

#### **III.3. - Subdivision de lots**

La subdivision d'un lot du lotissement, créant ainsi deux lots nouveaux, n'est envisageable que dans le cadre légal d'un modificatif au permis d'aménager, conformément à l'article L.442-10. du Code de l'Urbanisme.

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

#### **III.4. - Jonction de lots**

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

Ce regroupement pourra être subordonné à une réduction de volume constructible afférent au nouveau lot ainsi créé, dans le but de préserver l'harmonie du lotissement.

A Perpignan le 29 Avril 2013

Le Lotisseur

# **ANNEXE 1**

## **EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ZONE 4 NA**



## CHAPITRE IV

### Zone 4 NA

#### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir à court terme une opération d'habitat sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du périmètre de la zone et de ses secteurs après réalisation des équipements nécessaires à celle-ci.

Dans cette zone :

- tout programme de logement devra proposer un quota de logements sociaux au moins égal à 20 %.
- les grands principes du schéma d'aménagement général annexé au dossier de révision simplifiée (document n°2) devront être respectés (organisation du réseau viaire, implantation des espaces publics, typologie du bâti...).
- Les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 14 avril 2000 sont applicables.

La zone 4 NA comporte les secteurs suivants :

- les secteurs 4 NA, 4 NAa et 4 NAc, situés en zone de risque faible au PPR, accueilleront l'opération d'habitat sous réserve de la prise en compte de mesures particulières pour la prise en compte du risque.
- le secteur 4 NAb, situé en zone de risque moyen au PPR, sera réservé à l'implantation de bassins de rétention des eaux pluviales, d'espaces paysagers et ludiques, des jardins (publics ou privés) ainsi qu'à l'aménagement des voies d'accès nécessaires à l'opération (voies mixtes, cheminements piétons et cyclables...).

#### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE 4 NA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- a) Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles indiquées en 4 NA 2.
- b) Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes tels que prévus aux articles R.442-1 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- c) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.



Révision Simplifiée n°2

Règlement d'urbanisme

- d) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- e) L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue à l'article R. 444-2 et aux paragraphes b et c de l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.
- f) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- g) L'affouillement et l'exhaussement des sols sauf ceux visés à l'article 4NA2.
- h) Les lotissements industriels.
- i) Les entreprises commerciales, artisanales, les hôtels et restaurants, à l'exception des résidences pour personnes âgées.
- j) Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
- k) Les sous sols.
- l) Les remblais autres que ceux visés à l'article 4 NA2.
- m) Toute construction (notamment à usage d'habitation ou de garage) dans le secteur 4 NAb, à l'exception de celles visées à l'article 4 NA2.

#### ARTICLE 4 NA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION SPECIALES

- a) Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 14 avril 2000.
- b) Les constructions à usage d'habitation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du secteur sauf en secteur 4 NAb. En zone 4 NA et dans le secteur 4 NAc le niveau du plancher habitable des constructions devra être situé au moins à la cote + 0,70 mètres mesurés par rapport au terrain naturel, ce niveau est relevé à + 1,20 mètres pour le secteur 4NAa.
- c) Tout programme de logement devra proposer un quota minimal de 20 % affecté à des logements sociaux calculés sur l'ensemble de la zone 4 NA et de ses secteurs.
- d) Les constructions devront respecter le schéma d'aménagement général annexé au dossier de révision simplifiée (document n°2).
- e) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation.
- f) Les garages sous réserve d'être situés au moins à la cote + 0,20 mètres mesurés par rapport au terrain naturel en secteur 4 NA , 4 NAa et 4 NAc;
- g) Les constructions annexes à raison d'une par parcelle (abri de jardin, cuisine d'été, locaux des systèmes techniques de piscines...) à condition que celles-ci soient intégrées à l'environnement, qu'elles ne servent pas d'habitations et que leur emprise au sol soit limitée à 15 m<sup>2</sup> maximum et que leur hauteur n'excède pas 3 m.

M. G. G. G.

33



- h) **Les affouillements et exhaussements du sol** tels que visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du site et pour la zone 4 NA et les secteurs 4 NAa et 4NAc sous les réserves complémentaires que ceux-ci soient strictement nécessaires aux équipements publics, aux ouvrages hydrauliques ou indispensables pour assurer l'accès aux garages et les accès piétons et handicapés aux bâtiments. Dans ces cas, l'emprise des remblais sera réduite au strict minimum et la transparence hydraulique respectée.
- i) **Les voies nouvelles de desserte** sous réserve dans la zone 4 NA et les secteurs 4 NAa et 4NAc d'être implantées au niveau du terrain naturel existant sauf à proximité de leur raccordement à la voirie primaire dans le cas où cette dernière serait à un niveau supérieur. Pour le secteur 4 NAa, les voies nouvelles de desserte sous réserve d'être implantées au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges dénivelés où une transparence maximale doit être assurée et en cas d'impossibilité à une cote plus ou moins égale à celle de la voie ou des voies auxquelles elles se raccordent.
- j) **Les piscines non couvertes par une structure fixe** dans la zone 4 NA et les secteurs 4 NAa et 4 NAa.
- k) **Les constructions à usage d'activités tertiaires ou de services** dans la zone 4 NA et les secteurs 4 NAa et 4NAc
- l) **En secteur 4 NAa**, les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs, les travaux et installations destinés à améliorer le stockage ou l'écoulement des eaux ou à réduire le risque sous la condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- m) **En secteur 4NAa**, les équipements de superstructures liés à la vie publique et sportive de la collectivité pourront être autorisés sous réserve de maintenir la transparence hydraulique et de définir les mesures compensatoires.
- n) **Les clôtures** sous réserve de présenter une perméabilité supérieure à 80% dans la zone 4 NA et les secteurs 4 NAa, 4 NAa et 4NAc. Elles seront dans ce cas, constituées de grillages à grosses mailles ou claires-voies. Les murs bahut sont déconseillés, en aucun cas, ils ne pourront dépasser 0,20 mètres mesurés par rapport au terrain naturel avant travaux.

## SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 4 NA.3 - ACCES ET VOIRIE

#### Accès :

- a) Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées en application de l'article 682 du Code Civil.



- b) Les caractéristiques des accès doivent satisfaire des règles minimales de desserte, notamment pour la Sécurité, la Défense contre l'incendie et la Protection Civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- d) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

#### 2 Voies :

- a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, ainsi que des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
- b) Les voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- c) Les voies se terminant en impasse seront limitées et devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (raquette de retournement) et d'assurer la continuité des circulations piétonnes.

### ARTICLE 4 NA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 2 Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non-domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation de la collectivité propriétaire en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.
- c) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.



### 3 Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales.
- b) En l'absence de réseau collecteur des eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c) Le déversement des eaux pluviales et de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement est strictement interdit.
- d) Les eaux de vidange des piscines doivent être dirigées dans le réseau collecteur des eaux pluviales.

### 4 Réseaux divers :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

## ARTICLE 4 NA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour le secteur 4 NAa, il est rappelé que la superficie minimale des terrains constructibles est de 800 m<sup>2</sup> quelque soit le nombre d'habitations créées, en application des dispositions du PPR annexé au POS.

## ARTICLE 4 NA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a) Les constructions 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 4 mètres de celles-ci.
- b) Des conditions différentes seront acceptées à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble afin d'améliorer l'intégration dans le site de l'opération et sa composition générale, notamment sur les voies structurantes ou des alignements à la voie pourront être tolérés.
- c) Concernant le mail central dans sa section comprise entre la rue Curie et le secteur 4 NAc, les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voirie (mail central) pour au moins 50 % de la longueur de la façade. Le solde restant devra être édifié en arrière de l'alignement du mail central, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
- d) Les distances d'avant peuvent être également réduites pour les constructions ou installations liées au réseau d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la



Révision Simplifiée n° 2

Règlement d'urbanisme

voiro pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

- e) Les piscines sont admises à condition d'être implantées 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 2 mètres de celles-ci.

#### ARTICLE 4 NA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche ne peut être inférieure à 4 mètres.
- b) Les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantées à 1,50 mètres minimum des limites séparatives.
- c) Les constructions annexes (abri de jardin, cuisine d'été, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (rappel : surface au sol de 15 m<sup>2</sup> maximum) sont admises à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement et qu'elles ne servent pas d'habitations et :
- Si elles sont édifiées en limite séparative :**
- que leur pente de toiture soit tournée vers l'intérieur de la parcelle
  - de ne pas excéder 4 m de long sur une limite séparative ;
  - de ne pas excéder 3 m de hauteur au faîtage et en limite séparative.

#### ARTICLE 4 NA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Réant.

#### ARTICLE 4 NA.9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone 4 NA et le secteur 4NAc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Pour le secteur 4 NAa, l'emprise au sol est fixée à 20%.



## ARTICLE 4 NA. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 Définition de la hauteur :

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.

### 2 Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder (exception faite des ouvrages techniques publics) :

- 10 mètres dans la zone 4 NA et le secteur 4 NAa.
- 12 mètres et R+2 dans le secteur 4 NAc.

## ARTICLE 4 NA. 11 ASPECT EXTERIEUR

### 1 Principes généraux

- a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) Toutefois, dans le cadre d'opération d'ensemble et afin d'améliorer la composition générale dans le site, des règles différentes, faisant appel notamment à une architecture contemporaine seront recherchées sans qu'il n'y ait contradiction avec l'alinéa précédent.

### 2 Toitures et couvertures :

- a) Les toitures terrasses sont autorisées sans conditions notamment si elles permettent la réalisation de toitures végétalisées ou l'implantation de panneaux solaires. Dans les autres cas, le pourcentage de la pente doit être compris entre 30% et 33 % maximum et les couvertures doivent être en tuile canal ou a emboîtement à petites ondes de type canal, de couleur rouge. Ces formes peuvent être combinées au sein d'une même construction.
- b) Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics pour lesquels des solutions architecturales différentes, justifiées par la vocation des bâtiments et une analyse approfondie du contexte pourront être acceptées.



### 3 Façades :

- a) Les enduits de façades seront soit teintés dans la masse, soit peints. 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),
- b) Les faux matériaux venant en placage sur les façades sont interdits.
- c) Les couleurs devront être choisies dans le respect des teintes traditionnelles, les couleurs vives sont proscrites.
- d) Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### 4 Ouvertures et menuiseries :

Les ouvertures doivent être disposées harmonieusement.

### 5 Souches de cheminées :

Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur un mur-plignon ou latéral. Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

### 6 Clôtures :

- a) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètres et 1,80 mètres sur les limites séparatives. On privilégiera le doublement des clôtures par des haies végétales.
- b) Les murs de clôtures devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, 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.
- c) Si la clôture est établie sur mur bahut :
  - Il celui-ci ne peut excéder 0,20 mètres mesurés par rapport au terrain naturel avant travaux;
  - Il celui-ci doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales

### 7 Climatiseurs :

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

### 8 Antennes, paraboles :

- a) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public ou ouvert au public.



Révision Simplifiée n°2

Régulateur d'habitat

- b) Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons ou en étant dissimulées dans les combles.

#### 9 Energie renouvelable :

Les pertes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 4NA.10.

### ARTICLE 4 NA. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### 1 Principes généraux :

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

#### 2 Il doit être aménagé :

- a) Pour les **constructions à usage d'habitation**, le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au double du nombre d'unités de logement. Cette obligation est portée au triple du nombre d'unités de logement pour les constructions individuelles de type 3 ou 4 faces.
- b) Pour les **constructions à usage de logements locatifs sociaux** au moins UNE place de stationnement (Art. R.111-4 du code de l'Urbanisme) par logement.
- c) Pour les **entreprises commerciales, les professions libérales, les bureaux et les services** au moins DEUX places de stationnement auxquelles s'ajoute UNE place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de SHON.
- d) Pour les **équipements publics** : le nombre de place correspondant à la destination du bâtiment, ainsi qu'une aire de stationnement réservée aux deux-roues matérialisée et signalée.

### ARTICLE 4 NA. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés ;



**SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 4 NA. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- a) Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone 4 NA et au secteur 4 NAc est fixé à 0,50.
- b) Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone 4 NAA est fixé à 0,40.

**ARTICLE 4 NA. 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.