

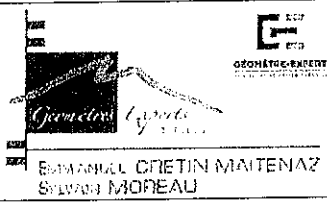
DÉPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES

COMMUNE D'ESTAGEL



Lotissement
« Villa Stagello »

REGLEMENT

Maître d'ouvrage	
SNC OPALE 11, Rue des Potiers 66240 Saint Estève	SNC OPALE
Bureau d'études VRD	
CRETIN-MAITENAZ MOREAU 102, Avenue Alfred Kastler 66100 Perpignan 04 68 68 28 40	 EMMANUEL CRETIN MAITENAZ SILVAIN MOREAU
Architecte	
AGENCE YANNICK ALBA 834, Chemin de Mailloles 66000 Perpignan 04 68 50 55 44	AGENCE YANNICK ALBA

PA10

MARS 2025 complété le 10 juillet 2025 et le 15 septembre 2025

**Règlement
Lotissement « Villa Stagello »
Commune d'Estagel**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 : Objet et champ d'application du règlement

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.

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

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré définies par les règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune.

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

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

ARTICLE 1.2 : Désignation des terrains lotis

Les terrains lotis se situent sur la commune d'Estagel au lieu-dit « El Pla », plus précisément dans la rue Edmond Michelet. Les parcelles sont cadastrées ainsi :

- AH 259 de 4 573 m² pour partie de 2 123 m²

- AH 260 de 1 896 m²,

Soit une superficie globale d'environ 4 019 m² avant bornage.

Le lotisseur est titré sur ces terrains.

ARTICLE 1.3 - Division en lots et décomposition en tranches

Le lotissement prend le nom de : « Villa Stagello » et sera composé de **8 lots** destinés à recevoir des **constructions de maisons individuelles** sur des parcelles de surfaces variables d'environ 183 m² à 616 m². **Dans ce lotissement résidentiel, les constructions seront en R+1 maximum.**

Un seul logement sera autorisé par lot.

Ce projet se réalisera en une seule tranche.

La ventilation foncière du projet aura les caractéristiques suivantes¹ :

VENTILATION FONCIERE DE L'OPERATION	
SUPERFICIE TOTALE DES LOTS	3 004 m ²
VOIRIE - STATIONNEMENT	494 m ²
ESPACES VERTS	410 m ²
BASSIN DE RETENTION	111 m ²
Superficie totale de l'opération	4 019 m ²

¹ Les superficies sont données à titre indicatif et ne seront définitives qu'après bornage et document d'arpentage réalisés par le géomètre de l'opération.

SERVITUDES GENERALES :

Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou occultées, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le maître d'ouvrage. Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le maître d'ouvrage ne pourra en être tenu pour responsable, ni le Géomètre Expert du lotissement.

A l'intérieur du périmètre urbanisable, les terrains sont présumés constructibles sous réserve de prendre en compte le risque naturel suivant :

- « *Le projet se situe en zone sismique 3 qui correspond à un risque de sismicité modérée. La construction devra respecter les exigences de l'Arrêté du 29 Mai 1997 sur les règles de construction parasismiques, ainsi que les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.* »

L'assiette du projet est concernée par trois zonages du risque d'inondabilité différents :

- La grande majorité du terrain est située en zone blanche donc en zone non directement exposée aux risques.
- Deux bandes très étroites du terrain sont situées en zone bleues, il s'agit donc de zones à contraintes modérées avec un risque moyen donc la zone reste constructible sous conditions.
- Une bande de 5.00 m environ correspondant à l'emprise d'une infime partie du terrain est située en zone rouge, il s'agit donc d'une zone à fortes contraintes avec un risque fort donc la zone est inconstructible.

Pour des raisons de sécurité, les zones de constructibilité du futur lotissement ne seront possibles que dans la zone blanche non directement exposée au risque, à l'exception des annexes non habitables qui seront autorisées en zone d'alea modéré.

Les constructions devront néanmoins tenir compte des prescriptions du PPRI pour les zones blanches et notamment des recommandations en pages 62 et 63 du règlement du PPRI. Elles devront également tenir compte des prescriptions du Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRi).

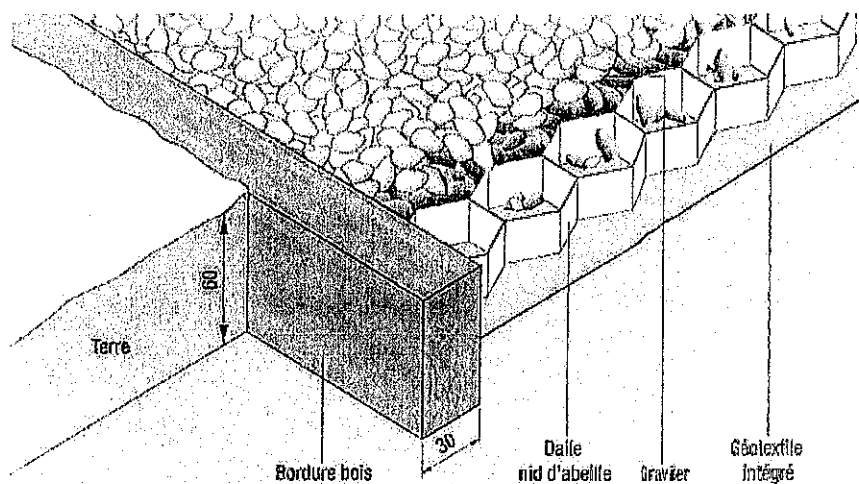
Le lotissement est également situé dans le périmètre des abords (cimetière barbare, monuments aux morts de la guerre de 1914-1918) ou dans le champ de visibilité (cimetière barbare) de monuments historiques, et à ce titre soumis à la servitude d'utilité publique AC1. Les constructions devront prendre en compte les prescriptions y afférentes.

SERVITUDES PARTICULIERES :

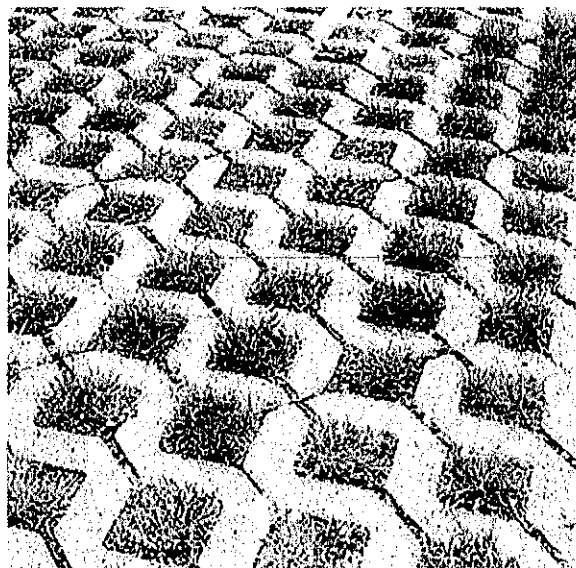
- Les accès aux lots sont imposés.
- La cote voirie correspond au niveau de la bordure au droit de l'accès au lot.
- Il est imposé à chaque unité foncière de maintenir à minima 15% de surfaces non imperméabilisées pour les nouvelles habitations. Cette surface pourra être obtenue à l'aide d'espaces en pleine terre et/ou de matériaux perméables.
- Le terrain est en partie situé en zone inondable du PPRI de la commune. Suivant ses recommandations en zone blanche, les planchers habitables devront être surélevés au minimum à +0.40 m du sol autour de la

construction, le niveau du sol s'entendant niveau fini après aménagement. Les annexes non habitables pourront être positionnées au niveau du terrain naturel, à l'exception des annexes non habitables situées en zone d'aléa modéré, le plancher de ces dernières devant être situé à 0.50m minimum au-dessus du terrain naturel. Dans la zone d'aléa très fort, toute construction est interdite.

- Dans la zone d'aléa modéré, les clôtures doivent être perméables et les remblais autres que ceux nécessaires aux accès sont interdits. Il est aussi recommandé de mettre en place des clapets anti-retour sur le réseau d'eaux usées notamment dans le but de permettre un retour rapide à la normale après la crue.
- Chaque lot devra respecter une surface imperméabilisée maximale de 120 m² (hors piscine) pour les lots 2 et 5, 130 m² pour les lots 1, 3, 7 et 8 et 150 m² pour les lots 4 et 6, les accès devront être perméables, soit en béton poreux, soit en enrobés drainants, soit en structure alvéolaire, soit tout autre procédé assurant une porosité démontrée.... (cf Figures ci-dessous pour exemples).



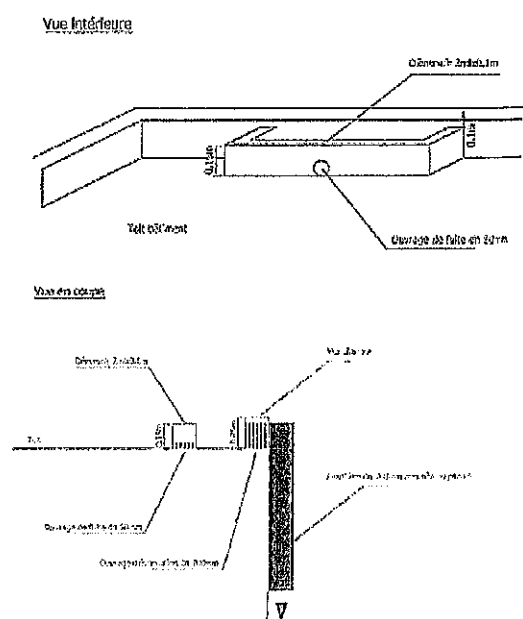
Exemple d'accès perméable alvéolaire



Exemple d'accès perméable en dalle type Evergreen

- Une rétention mutualisée de 105 m³ est prévue dans la partie basse du lotissement, de type bassin de rétention. Le volume de rétention commun est directement calculé sur la base de 120m² par lot pour les lots 2 et 5, 130 m² pour les lots 1, 3, 7 et 8 et 150 m² pour les lots 4 et 6 et la voirie donc une somme de 1456 m², soit 105 m³ de rétention dans la structure réservoir et 45 m³ sur les parcelles.

- Les acquéreurs de lots devront prévoir 3 m³ de rétention sur leur lot (lot 1,2,3,6, 7 et 8), 15 m³ pour le lot 4 et 12 m³ pour le lot 5, soit par noues de rétention, ou toute autre technique permettant de justifier cette rétention individuelle, soit sur toiture en cas de toiture terrasses (voir notice hydraulique et exemple ci-dessous), dans la mesure où la superficie de la toiture permet d'atteindre le volume de rétention sur une hauteur d'eau maximale stockées de 15 cm). Les puits secs ne sont pas autorisés.
 - Chaque acquéreur de lots pourra réaliser une imperméabilisation supérieure à celle allouée au présent règlement (voir tableau en annexe), mais il devra justifier lors du dépôt de son permis de construire, d'une rétention supplémentaire à celle demandée dans le présent règlement à raison de 1m³ par tranche de 10 m² imperméabilisés supplémentaires.
- NB : cf. coupes de principe ci-après.



Exemple de rétention en toiture

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

- Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer ou dans les murs de clôture, en servitude sur lots, conformément au schéma du plan Eclairage Public sous réserves d'évolutions liées à des contraintes techniques. Dans ce cas, les plans de vente figeront de manière définitive ces servitudes.
- Dans la même mesure, si des contraintes exigent la mise en place de toutes servitudes nécessaires à l'accomplissement technique de la mise en viabilité de l'opération, les acquéreurs ne pourront pas s'y opposer.
- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire d'Orange, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis les voies et espaces communs du lotissement.

- Aucune disposition ne sera entreprise par le maître d'ouvrage pour le déplacement des candélabres et des enveloppes béton, les emplacements étant déterminés par les contraintes techniques des différents concessionnaires après la signature des plans de vente.
- Concernant la servitude d'exploitation de 3m de largeur à mettre en place sur la parcelle cadastrée AH n°163, pour la mise en place de la canalisation d'eaux usées et son exploitation, un acte de constitution de servitude sera passé devant notaire entre le lotisseur et le propriétaire du fonds servant AH n°163 lors de l'acquisition du terrain d'assiette du lotissement par le lotisseur, lequel acte sera publié au service de la publicité foncière. Une copie de cet acte sera transmis au service compétent de Perpignan Méditerranée Métropole avant tout démarrage des travaux.

ARTICLE 1.4 - 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.

CHAPITRE II - REGLES D'URBANISME APPLICABLES

Pour rappel, la présente opération sera encadrée par le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Ainsi, l'ensemble des règles édictées ci-dessous seront encadrées et en conformité avec le règlement de ce dernier.

Ce lotissement est réservé aux constructions à usage d'habitations résidentielles individuelles. Les activités de services et les professions libérales sont tolérées au sein de l'opération.

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites :

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

1. Les constructions à vocation industrielle.
2. Les constructions à vocation agricole, hors cas prévu à l'article 2.2.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, hors cas prévu à l'article 2.2.
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les garages collectifs de caravanes.
6. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 2.2 - Occupation ou utilisation du sol soumises à conditions particulières :

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après, sous réserves expresses des dispositions prévues au PPR :

1. Dans les secteurs concernés par l'existence du risque inondation, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques, annexé au présent PLU.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 3 suivant et à l'article 2.1.

3. Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

Rappel : Les équipements publics nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises, doivent être effectivement réalisés.

a) Dans l'ensemble de la zone 1AU :

- La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement 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 même de leur installation.

- Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

- Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe f de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

b) L'aménagement de la zone devra être réalisé en compatibilité avec les principes d'organisation et les équipements mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

c) Dans le secteur 1AUF : pour les opérations de construction (opération groupées ou lotissement) de plus de 10 logements, il est exigé un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, à l'exclusion des opérations comprises dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération communale ou communautaire et des emplacements réservés destinés à des programmes de logements favorisant la mixité sociale (L.123-2 b) du CU). Dans le cas présent il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot soit 8 logements sur le lotissement, et il ne sera pas exigé de logement social.

d) Dans le secteur 1AUF : l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une seule opération d'ensemble sur la totalité du secteur.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2.3 - Accès et Voirie

1. Accès :

Les constructions seront desservies par la voie mise en place par le maître d'ouvrage. Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de masse et au plan de vente du lot. Les accès privés sont obligatoires et imposés pour tous les lots. Chaque lot devra respecter l'accès privé non clos au droit de la voie réalisée par l'aménageur, ce dernier ayant vocation au stationnement privé. Tous les lots ont un double accès privé non clos dont la réalisation et le positionnement sont imposés à chaque acquéreur (voir PA4).

2. Voirie :

La voirie mise en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux, aura les caractéristiques suivantes :

- Les accès et la voirie seront adaptés à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Le système viaire aura les caractéristiques suivantes :
 - Une bande roulante structurante de 5,50 mètres de large à double sens desservant les lots 1 à 8 ;
 - Une raquette de retournement aux normes en vigueur ;
 - La voirie et sa raquette de retournement seront partagées avec les piétons donc limitée à 20 Km/h ;
- L'aménageur prévoit la réalisation de deux petits espaces verts paysagés pour mettre en valeur l'opération et afin d'ombrager et d'agrémenter la zone de retournement et de stationnement, de même, les espaces verts permettront la sauvegarde du mur en pierres sèches existant. La voie de desserte comportera un total de 4 places de stationnement visiteurs à l'extérieur des parcelles.
- La voie mise en place par le maître d'ouvrage desservira l'ensemble des constructions à venir. Chaque acquéreur respectera les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de masse et au plan de vente du lot. Les accès privatifs sont obligatoires et imposés pour tous les lots. Les accès privatifs sont fixés au plan de composition et au plan de vente du lot.
- L'éclairage public sera suffisant et en harmonie avec le type d'éclairage défini par la Commune.

ARTICLE 2.4 - Desserte par les réseaux

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

1. Adduction en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, sera obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés, canaux ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3. Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront obligatoirement rejeter leurs eaux de pluie (en provenance des toitures, etc...) vers la structure de rétention à réaliser sur le lot tel qu'indiqué ci-dessus, le trop plein devant être absorbé sur le lot ou évacué sur la voirie mise en place par le maître d'ouvrage, à l'exception des lots 4 et 5, dont le trop plein sera absorbé sur le lot ou évacué vers le canal en contrebas.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

4. Electricité, énergies nouvelles et téléphone :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution seront obligatoirement raccordés en souterrain aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux.

Les compteurs eau potable et électricité, ainsi que la borne de télécommunication, devront rester accessibles aux divers gestionnaires, depuis les voies et espaces communs du lotissement.

ARTICLE 2.5 - Caractéristiques des terrains (forme et superficie)

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de composition, puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Il est imposé à chaque unité foncière de maintenir à minima 15% de surfaces non imperméabilisées pour les nouvelles habitations. Cette surface pourra être obtenue à l'aide d'espaces en pleine terre et/ou de matériaux perméables.

ARTICLE 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de composition et sur le plan parcellaire de vente de lots.

Ces règles ne s'appliquent pas aux terrasses, rampes d'accès et dispositifs d'accès aux bâtiments, abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.

Les piscines pourront être implantées jusqu'à 4,00 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.

ARTICLE 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan composition puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Des constructions annexes, même situées en dehors des zones d'implantation, peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 5 mètres de longueur, 3,50 mètres de hauteur hors-tout, de ne pas excéder 20 m² de surface hors-œuvre nette et de ne pas servir d'habitation.

Les piscines sont admises avec un prospect minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives des emprises privées.

ARTICLE 2.8 - Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions à vocation d'habitat non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des façades (égouts de toiture) des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L > (H+H')/2$).

ARTICLE 2.9- Emprise au sol des constructions

Pour être compatible avec les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur, il est imposé un coefficient d'emprise au sol de 30% sur l'ensemble du lotissement.

Ainsi, l'emprise au sol constructible totale est de $4019 \times 0,30 = 1205 \text{ m}^2$. Sa répartition sera gérée par le lotisseur qui fournira à l'acquéreur une attestation. Celle-ci devra être annexée à la demande de permis de construire de chaque coloti.

Pour rappel, les terrasses seulement si leur niveau est à TN+0,60m, devront être comptabilisées dans l'emprise sauf si ces dernières sont traitées en transparence hydraulique.

ARTICLE 2.10 - Hauteur maximale des constructions

Dans ce lotissement, les constructions seront en R+1 maximum.

1 DEFINITION DE LA HAUTEUR :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tous points de la construction à édifier (défini par un plan altimétrique détaillé) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 HAUTEUR RELATIVE :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).

3 HAUTEUR ABSOLUE :

a) les planchers habitables devront être surélevés au minimum à + 0.40 m du sol autour de la construction, le niveau du sol s'entendant niveau fini après aménagement. Les annexes non habitables pourront être positionnées au niveau du terrain naturel, à l'exception des annexes non habitables situées en zone d'aléa modéré, le plancher de ces dernières devant être situé à 0.50m minimum au-dessus du terrain naturel.

b) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout : - 9,00 m dans le secteur 1AUF.

c) Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles – servitude PM1) : un dépassement de hauteur de la construction sera admis, correspondant à la hauteur imposée de mise hors d'eau des planchers habitables.

d) A l'exclusion de l'alinéa précédent, aucune construction ne peut dépasser les hauteurs imposées mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains au relief très tourmenté.

4 HAUTEUR DES ANNEXES :

Les annexes ne devront pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors-tout, elles ne devront pas excéder 20 m² de surface hors-œuvre nette et ne pas non plus servir d'habitation.

ARTICLE 2.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Principes généraux :

a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

b) L'architecture des constructions, ainsi que le traitement des espaces libres doivent être particulièrement soignés.

c) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

d) L'autorisation de construire ou d'aménager peut-être refusée ou n'être accordée 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 avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

e) Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité....

f) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis en dérogation des paragraphes suivants, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2. Formes :

a) Toitures et terrasses :

1) Pour les habitations :

- Les toits pentés sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge, ou tuile canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte rouge, non vieillie artificiellement.

L'ensemble des couvertures est à poser au bain de mortier de chaux de façon à conserver l'aspect de toitures traditionnelles. Leurs pentes sont de 30 à 33%. Ils pourront être partiellement couverts par des éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires).

- Les toitures terrasses partielles sont autorisées sous réserve d'être accessibles, de s'intégrer au bâti environnant, et que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction. Le traitement des toitures terrasses avec un matériau de revêtement sous forme d'une simple protection d'étanchéité est interdit.

2) Pour autres bâtiments :

- Les toitures pentées devront être de teinte rouge (à l'exclusion des éléments producteurs d'énergies renouvelables).

- Les toitures terrasses intégrales ou partielles sont autorisées.

3) Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

4) Les éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires) doivent, en cas de toiture pentée, suivre l'inclinaison de celle-ci de façon à s'intégrer dans le volume bâti. Sur toiture terrasse, ils devront être invisibles depuis la rue et ne pas déroger aux prescriptions de hauteur des bâtiments.

b) Ouvertures :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, à tendance verticale uniquement.

Elles peuvent être conçues au choix comme :

- Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront à éviter au bénéfice de formes allongées verticales.

- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

- Fenêtres/Baies : elles doivent être de teinte claire choisie dans le respect du nuancier proposé ci-dessous ou équivalent :

Teintes autorisées nuancier KEIM : 9550, 9552, 9569, 9572, 9574 (teintes de gris clair). (Les teintes proposées peuvent différer en fonction des imprimantes utilisées pour les éditer, se référer impérativement au nuancier du fabricant) ;

- Volets : ils doivent être soit extérieurs en bois ou soit être de type volets roulants positionnés à l'intérieur et de même teinte que les fenêtres ; si les volets en bois sont privilégiés, il est préférable d'utiliser une nuance de teinte plus colorée que les fenêtres. Les teintes de volets en bois devront être choisies dans le respect du nuancier proposé ci-dessous et être indiqué au permis de construire : Teintes autorisées nuancier KEIM : 9007 (ton bois), 9010 (rouge), 9103 (ton bois), 9243 (ton bois), 9382 (ton vert), 9383 (ton vert), 9402 (ton vert), 9406 (ton vert), 9006 S (ton bleu), 9486 (ton bleu) ; (Les teintes proposées peuvent différer en fonction des imprimantes utilisées pour les éditer, se référer impérativement au nuancier du fabricant) ;

3. Façades :

a) Les façades peuvent être revêtues soit d'un enduit taloché fin lissé ou fin gratté de bonne facture de type VPI de chez Vicat dont la finition est mat ou avec un enduit minéral de type WEBER, soit d'une peinture minérale au silicate (minimum 80%) de type KEIM ;

- Teintes façades : les teintes devront être choisies dans le respect du nuancier proposé ci-dessous ou équivalent et être indiquées au dossier de permis de construire :

* Teintes autorisées nuancier KEIM : 9092, 9251, 9253, 9288, 9292 ;

* Teintes autorisées nuancier WEBER : 010 beige ocre, 016 ton pierre, 212 terre beige, 215 ocre rompu ;

Les teintes proposées ci-dessus peuvent différer en fonction des imprimantes utilisées pour les éditer, se référer impérativement au nuancier du fabricant ;

b) Les faux matériaux tels que les faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.

c) Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs des façades.

d) Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

4. Clôtures :

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1.

Sur l'ensemble du lotissement, à l'exception de la zone d'aléa très fort d'inondation dans laquelle toute construction de clôture est interdite :

- Les clôtures seront constituées d'un grillage à mailles carrées. Elles doivent avoir un grillage de teinte sombre type gris terre d'ombre (RAL 7022) ou gris quartz (RAL 7039), en excluant le gris anthracite (RAL 7016) ; elles devront être doublées d'une haie végétale exclusivement composée d'essences endémiques ;

- Les portails et portillons devront être en ferronnerie ou en acier, à barreaudage simple vertical et non horizontal ; ils doivent être de teinte sombre, type RAL 7022, RAL 7012, RAL 7013, RAL 7039 ou dans des teintes métallisées de type 2400-sablé, 2900-gris sablé, 2500-vert sablé, 2650-sablé brun ou 2800-gris sablé, 7039-gris quartz ;

- La hauteur des clôtures sur voies sera limitée à 1,60 mètre. La partie pleine des clôtures ne doit pas dépasser 0,25 mètre.

- La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics. Les murs de clôtures devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades.

Le plan des clôtures devra être joint au permis de construire.

Nota : Concernant le lot 4, au cas où son propriétaire serait également propriétaire de la parcelle attenante située en dehors du périmètre loti, il ne sera pas exigé de clôture du lot à l'intérieur de sa propriété, entre ses parcelles contiguës.

5. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

Les annexes ne devront pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors-tout, elles ne devront pas excéder 20 m² de surface hors-œuvre nette et ne pas non plus servir d'habitation.

Les annexes pourront recevoir un toit penté, ou une toiture terrasse totale ou partielle.

6. Les enseignes :

Elles doivent être traitées avec un soin particulier et doivent être intégrées au bâtiment.

Les enseignes de type totems sont interdites, à l'exception des enseignes à usage de signalétique publique.

7. Antennes et paraboles :

Dans les logements individuels, elles devront être dissimulées dans les combles. En cas d'impossibilité technique les services de la mairie devront être consultés.

8. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue.

9. Equipements et accessoires de confort :

Les conduits de cheminée ou de poêle doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades.

Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement caché de l'espace public.

Les climatiseurs doivent être installés sur une façade ne donnant pas sur la rue, ou à défaut en toiture.

Les unités extérieures doivent être dissimulées/masquées dans un coffrage à ventelles en bois ou en métal peint de la taille des unités, dans la teinte du fond de la façade.

10. Traitement des emplacements de stationnements privés non clos :

Ces derniers devront être traités soit en béton poreux soit en enrobés drainant ou tout autre revêtement perméable.

ARTICLE 2.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux constructions et installations sera assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

Ainsi, pour les constructions à usage d'habitation individuelle, chaque acquéreur doit réaliser sur l'emprise de son lot, deux places de stationnement privé non clos d'une superficie minimale de 25m², permettant le stationnement de deux véhicules, conformément au plan masse et au plan de composition, puis définies au plan de vente de lots.

Il est formellement interdit de clôturer les places de stationnement privé non clos.

Le revêtement de ces places devra être perméable (cf chapitre Servitudes particulières ci-dessus)

De plus, chaque lot aura l'obligation de créer au minimum une place de stationnement dans son volume bâti.

ARTICLE 2.13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement seront agrémentées d'espèces et de variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue. Les espèces végétales locales seront préférées à toute autre espèce. Le choix des espèces végétales à planter devra aussi être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

Il est imposé à chaque unité foncière de maintenir à minima 15% de surfaces non imperméabilisées pour les nouvelles habitations. Cette surface pourra être obtenue à l'aide d'espaces en pleine terre et/ou de matériaux perméables.

ARTICLE 2.14 - Coefficient d'occupation du sol

Selon le règlement du PLU de la commune, le coefficient d'occupation des sols sur ce secteur est de 0,5. Ainsi, la surface de plancher théorique affectée à cette opération est de : 2 009 m². La SDP sera diffusée librement par le lotisseur, une proposition de répartition est indiquée en annexe du PA10. *Pour rappel, la surface de plancher est gérée et diffusée librement par l'aménageur. Seules les indications sur les plans de vente et les attestations de SDP feront foi.*

CHAPITRE III - MODIFICATIONS

ARTICLE 3.1 - Modification des documents

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L.442.10 ou L. 442.11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3.2 - Réunions de lots

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main pourra entraîner des conséquences 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 composition ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

ARTICLE 3.3 - Subdivision de lot

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin, ou à une propriété riveraine.

ARTICLE 3.4 - Jonction de lot

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

Fait à Estagel,
le 28 Mars 2025, et complété les 10 juillet 2025 et 15 septembre 2025
Le lotisseur.

Tableau des surfaces (à titre indicatif)
Lotissement « Villa Stagello »
Commune d'Estagel

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE* (en m ²)	SURFACE DE PLANCHER** (en m ²)	SURFACE IMPERMEABILISEE AUTORISEE*** (en m ²)	EMPRISE AU SOL** (en m ²)
1	338	Géré par le lotisseur	130	Géré par le lotisseur
2	183	Géré par le lotisseur	120	Géré par le lotisseur
3	392	Géré par le lotisseur	130	Géré par le lotisseur
4	527	Géré par le lotisseur	145	Géré par le lotisseur
5	290	Géré par le lotisseur	125	Géré par le lotisseur
6	579	Géré par le lotisseur	150	Géré par le lotisseur
7	362	Géré par le lotisseur	130	Géré par le lotisseur
8	333	Géré par le lotisseur	130	Géré par le lotisseur
TOTAL	3 004 m²	2 009 m²	1 060 m²	1 205 m²

La surface de plancher globale est égale à 2 009 m², elle sera gérée par l'aménageur.
Pour tout dépassement de surface imperméabilisée, la rétention supplémentaire sera de 1m3
tous les 10 m2 de dépassement à la charge de l'acquéreur.

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

(**) Les surfaces de plancher indiquées sont données de façon approximative. La surface de plancher sera gérée par l'aménageur. Seules les indications sur les plans de vente et les attestations de SDP.

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