

19 JUIN 2026

Lotissement Le Chardonnay

Le Maire
Patrick PASCAL



REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Maître d'ouvrage

SUD ROUSSILLON AMENAGEMENTS
11 Rue des Potiers
66 240 Saint Estève

Bureau d'études VRD

BET 2S.AS
5 Rue Du MOULINAS
66330 CABESTANY



Hydraulicien

CIEEMA
5, Traverse de BAIXAS
66600 CASES DE PENE



1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1. OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé. Il définit l'ensemble des dispositions d'urbanisme, architecturales, paysagères, et environnementales que les acquéreurs des lots et constructeurs devront respecter dans le cadre de leur(s) construction(s) au sein du lotissement "Le Chardonnay".

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 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.

1.1.1. Champ d'application

Le présent règlement s'applique à toutes les constructions, à l'exception d'éventuels équipements publics (poste de transformation compris), qui seront implantés dans le périmètre de l'opération de lotissement " Le Chardonnay ".

1.1.2. Portée des prescriptions et des préconisations

Le présent règlement ne se substitue pas au PLUId applicable sur la commune de Villeneuve la Rivière. Il complète les dispositions de ce document de prospection et de planification.

Les prescriptions établies dans ce règlement servent de cadre pour la mise au point de tout projet de construction et, en ce sens, doivent être respectées. Elles permettent de garantir les cohérences architecturales et paysagères sur l'ensemble de l'opération.

1.1.3. Durée de validité

La durée du règlement est celle de la vie du lotissement " Le Chardonnay ". Les prescriptions d'urbanisme, architecturales, paysagères, et environnementales qu'il édicte sont donc applicables jusqu'à ce qu'une décision les remettant en cause soit prise par l'autorité compétente.

Il peut être révisable lorsque cela est nécessaire, au vu des évolutions techniques, économiques, réglementaires ou sociales, après décision de l'autorité compétente.

1.2. DESIGNATION DES TERRAINS ET ORIGINE DE PROPRIETE

Les terrains lotis sont cadastrés au plan de la commune de Villeneuve la Rivière, Pyrénées-Orientales (66), dans le lieu-dit EL RIBERAL.

Références cadastrales :

Le projet concerne la parcelle suivante :

Section AI, parcelles numéros 11.

La superficie globale cadastrée des terrains est de 16 265 m².

1.3. DIVISION EN LOTS / DECOMPOSITION EN TRANCHES

Le lotissement prend le nom suivant : "**Le Chardonnay** "

Le lotissement est composé de :

35 LOTS destinés à des constructions à usage d'habitations,.

Le lotissement pourra être réalisée en 2 tranches de travaux : la tranche 1 comprend les lots 1 à 20 et 30 à 35 et la tranche 2 comprend les lots 21 à 29.

La surface du lotissement est répartie de la manière suivante (voir tableau ci-dessous) :

Nature	Estimation des surfaces en m ²
Superficie des parties privatives	12 665 m ²
Superficie de Voirie - Trottoir:	2 476 m ²
Superficie de stationnements perméables:	575 m ²
Superficie d'espaces verts	549 m ²
Superficie totale opérationnelle	16 265 m ²

1.4. SERVITUDES APPLICABLES AUX TERRAINS LOTIS

1.4.1. Servitudes d'utilité publique et état des risques

Le territoire communal se trouve dans une zone définie au titre du risque de sismicité : « **Le projet se situe en zone sismique 3 qui correspond à un risque de sismicité modéré. 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** ».

En ce sens, toute construction devra respecter des dispositions constructives spécifiques dont l'application relève de la responsabilité des maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage.

Le projet se trouve en zone inondable classée B4 selon le PPRI, il s'agit d'une zone en aléa faible hydro géomorphologique.

Cette zone n'est pas inondable pour une crue de référence d'un cours d'eau. Il s'agit de l'aléa hydrogeomorphologique, potentiellement inondable pour un événement de crue exceptionnelle.

La zone B4 est destinée à accueillir de l'habitat sous réserve du respect des prescriptions du PPRI, notamment la mise en place de cotes planchers.

Il s'agit notamment de respecter :

- o Les planchers habitables à TN+0.5m
- o Les clôtures perméables à 80%
- o Les voiries devront coller au TN
- o Les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux accès sont interdits
- o Les sous-sols sont interdits
- o Les garages doivent être situés au minimum à +0.2m/TN
- o Coefficient d'emprise au sol CES : non limité
- o Les installations électriques ou sensibles doivent être installées au-dessus de la cote des plus

hautes eaux connues

o Les réseaux AEP et EU devront être étanches pour résister à des affouillements. Le réseau EU devra être équipé d'un clapet anti-retour pour chaque habitation.

Le terrain du projet est au retrait gonflement des sols argileux aléa faible.

1.4.2. Servitudes créées

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 (Basse tension, Télécommunication 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.

Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et dans les murs de clôture, en servitude sur lots conformément au schéma du plan BT sous réserve d'évolutions liées à des contraintes techniques selon le modèle de candélabres retenu par la commune.

Les comptages en eau potable et électricité, devront rester accessibles aux divers services gestionnaires depuis le Domaine Public. 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.

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 plans de vente figeront de manière définitive ces dernières.

Une bande d'espace vert de 1.00m de largeur en bordure de voirie sera créée par l'aménageur dans les lots. Les acquéreurs devront l'arrosage et l'entretien de cet espace vert.

Une clôture en grillage panneaux rigides en retrait de 1.00m de la voie publique sera également réalisée par l'aménageur.

L'aménageur réalisera à sa charge une haie panachée en périphérie d'opération dans les parcelles 1, 17, 18, 21, 22 et 23, les acquéreurs devront l'entretien et la conservation de cette dernière.

Pour la réalisation de places de stationnement supplémentaires ou PMR, les clôtures et la haie réalisées par l'aménageur pourront être supprimées dans le cadre des permis de construire.

Chaque acquéreur de lot devra compenser son imperméabilisation (hors piscine) par la création d'une structure de rétention, :

- Volume de 5m³ pour les lots 4, 5, 8, 9, 13, 14, 29, 34

- Volume de 8m³ pour les lots 1, 2, 3, 6, 7, 10, 12, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 35
- Volume de 15m³ pour les lots 11, 16, 17, 18, 21, 22, 23
- Volume de 20 m³ pour le Macrolot 15 = 20m³.

Cette rétention pourra être réalisée sur toiture, en surface (noue) ou en dispositif enterré, permettant de justifier des volumes de rétention correspondant à la surface effectivement imperméabilisée sur le lot.

Le principe reste de maintenir au maximum les eaux sur la parcelle pour favoriser l'infiltration à la source et profiter aux plantations qui seront réalisées au sein du lot.

En cas de dispositif par infiltration, la perméabilité des sols devra être confirmée par une étude géotechnique appropriée.

Les eaux issues des gouttières et surfaces imperméabilisées devront y être renvoyées autant que possible pour y être infiltrées avant de rejoindre le dispositif mutualisé en cas de saturation des sols.

En cas de dépassement de la surface imperméabilisable attribuée à chaque lot, le pétitionnaire devra justifier de la mise en œuvre d'un volume complémentaire de 1m³ par tranche de 10m² de dépassement (en plus du volume forfaitaire imposé). La rétention doit être indiquée dans les permis de construire.

En cas de saturation du dispositif lors d'une pluie intense ou après une longue durée de pluie, les eaux vont ruisseler dans les lots et rejoindre la voirie pour être interceptées par le réseau pluvial interne à l'opération.

Les accès pourront être perméables soit en béton poreux soit en enrobés drainants soit en structure alvéolaire, etc.....

Chaque acquéreur de lot doit respecter une surface d'espaces verts de pleine terre conformément au tableau en annexe 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.

Les lots 15 est destiné à recevoir 10 logements locatifs aidés (LLA) minimum.

Les accès aux lots sont imposés et par ailleurs, chaque acquéreur doit prévoir lors du dépôt de son permis de construire la création de 2 places non closes sur sa parcelle (hormis pour les lots 1, 2 et 15) conformément au plan de composition. Pour les lots 1 et 2 un seul accès non clos sera imposé, la création d'un garage est obligatoire pour ces 2 lots. Concernant les logements locatifs aidés du lot 15 ce sont les dispositions du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.

1.4.3. Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Le PLUld communautaire s'applique sur la commune de Villeneuve la Rivière.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultantes des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées dans les articles suivants.

1.5. ADHESION AUX DISPOSITIONS DU REGLEMENT

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

2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes celles non liées à un lotissement réservé à des habitations et à des activités libérales.

- Les habitations de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion et les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les matériaux de démolition
- Les terrains abandonnés, non entretenus, sujets à dépôt d'ordures

2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le lotissement est exclusivement réservé à des habitations et des activités libérales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'exercice des professions libérales est autorisé sur l'ensemble du lotissement dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation. L'exercice de telles professions est soumis au respect du stationnement prévu à l'Article 2.10.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

La réutilisation des eaux grises est également recommandée au même type de la réutilisation des eaux de pluies pour l'arrosage.

2.3. ACCES ET VOIRIE

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

Chaque acquéreur (hormis les acquéreurs de lots 1 et 2) devra créer 2 places de stationnement non closes dans son lot conformément au plan de composition. Ils devront rester libres de toute clôture.

Les acquéreurs des lots 1 et 2 devront réaliser 1 seule place de stationnement non close, la réalisation d'un garage est imposée sur ces 2 lots.

Si les bâtiments projetés (publics ou privés) sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à l'accessibilité de personnes à mobilité réduite.

2.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 réseau d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavages des filtres des piscines sont subordonnées à un

prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant le rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la Commune en application de l'article L133-10 du code de la santé publique.

Attention, les acquéreurs devront vérifier ou adapter le niveau du vide sanitaire pour essayer d'éviter la mise en place de station de refoulement individuelle. L'aménageur ne pourra en aucun cas être responsable de la nécessité de mettre une pompe de relevage individuelle, le réseau d'assainissement d'eaux usées étant posé suivant des contraintes de raccordement et de pente liées au DTU.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent. Les eaux de pluie provenant de chaque lot (toitures, terrasses et surfaces imperméabilisée) seront conservées dans la parcelle et rejetées dans le système de rétention dont le volume sera indiqué au dépôt du permis de construire.

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 le Domaine Public.

2.5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des constructions devront se conformer aux prescriptions du plan de composition (PA4), également indiquées au plan de vente édité après travaux.

2.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions devra se conformer aux prescriptions du plan de composition (PA4), également indiquées au plan de vente édité après travaux. Les zones constructibles seront précisées et deviendront définitives sur le plan de bornage dressé par le géomètre-expert de l'opération désigné par le lotisseur.

2.6.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions (hors compris les annexes) doivent être édifiées en respectant les prospectus indiqués sur le PA04.

Ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- les rampes d'accès ou autres dispositifs d'accès pour PMR
- les rampes d'accès pour le stationnement en souterrain et autres dispositifs de circulation extérieurs (coursives, escaliers extérieurs...)
- les constructions enterrées et celles de plain-pied avec une émergence de 0.60m au maximum par rapport au terrain naturel ou aménager en dehors des piscines,
- les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels dans la limite de 1m de profondeur,
- les clôtures végétalisés ou non
- les locaux vélos
- les abris voitures couverts et non clos

Il est précisé que les reculs sont fixés par rapport à la limite de propriété.

Construction Annexe :

- Dans le cas où la construction ,n'est pas édifée à l'alignement actuel ou prévu de la voie ou de l'emprise publique, aucune annexe ne peut être installée ou édifée dans cette bande de retrait de la construction par rapport à la voie,

- Par ailleurs, les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites avec les chemins piétonniers ouverts au public, dans la limite de 15m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2.80m de hauteur, et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation. Et ce, excepté pour les piscines qui doivent être implantées à 1m minimum de l'alignement prévu.

2.6.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en respectant les prospects indiqués sur le PA04.
Ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères
- les rampes d'accès ou autres dispositifs d'accès pour PMR
- les rampes d'accès pour le stationnement en souterrain et autres dispositifs de circulation extérieurs (coursives, escaliers extérieurs...)
- les constructions enterrées et celles de plain-pied avec une émergence de 0.60m au maximum par rapport au terrain naturel ou aménager en dehors des piscines,
- les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels dans la limite de 1m de profondeur,
- les clôtures végétalisées ou non
- les locaux vélos
- les abris voitures couverts et non clos

Les casquettes, bow-windows, balcon (à partir du R+1) et débords de toitures peuvent dépasser du prospect sauf du côté des limites périphériques du lotissement.

Les annexes (ex : abris de jardins, abris pour le bois et pergolas, local technique, garage...) peuvent être implantées en dehors des zones d'implantation maximale définies ci-avant, en limite séparative sous réserve de ne pas excéder 5 m de long en limite séparative. Dans le cas contraire, les annexes devront être implantées à 3m minimum des limites séparatives.

Les bords francs des piscines doivent être édifiés à 2m minimum des limites séparatives.

Les marches d'accès à l'habitation peuvent dépasser de la limite constructible indiquée sur les plans de vente.

2.6.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

Entre deux constructions non contiguës, doit être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien faciles des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères
- les rampes d'accès ou autres dispositifs d'accès pour PMR
- les rampes d'accès pour le stationnement en souterrain et autres dispositifs de circulation extérieurs (coursives, escaliers extérieurs...)
- les constructions enterrées et celles de plain-pied avec une émergence de 0.60m au maximum par rapport au terrain naturel ou aménager en dehors des piscines,
- les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels dans la limite de 1m de profondeur,
- les clôtures végétalisées ou non
- les locaux vélos
- les abris voitures couverts et non clos

2.7. EMPRISE AU SOL

Non réglementé

2.8. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol avant travaux d'édification, dont la cote NGF est définie sur le plan de vente, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9.00 mètres hors tout hormis pour le lot 15 qui pourra accueillir une construction ne pouvant excéder 12m de hauteur. Les constructions hors lot 15 ne pourront dépasser le R+1.

Cependant, les annexes sont limitées à 2.80m de hauteur.

2.9. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

2.9.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent répondre à des conditions de bonne insertion dans le milieu environnant selon les dispositions suivantes.

Sans préjudice des exigences plus précises du règlement portant sur le même objet, les constructions doivent veiller par leurs aspects extérieurs à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

2.9.2. INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE TISSU URBAIN OU LE MILIEU ENVIRONNANT :

Tout projet doit être bien intégré au regard des caractères du site ou du lieu dans lequel il s'inscrit, en particulier en matière architecturale, paysagère et patrimoniale.

2.9.3. Performances énergétiques et environnementales

Sous réserve d'assurer sa bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant, un projet peut être admis nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur, l'implantation, l'emprise au sol, ou la hauteur maximale des constructions, définies par le règlement du PLUi-D :

- Pour répondre à un objectif de performance énergétique ou environnementale par le biais :
 - o De l'architecture bioclimatique : orientation de la construction (soleil et vent), éléments du bâti (casquette, terrasse couverte...) ;
 - o De l'utilisation de matériaux d'isolation thermique performants,
 - o De l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables
 - o De recyclage/stockage des eaux pluviales,
 - o Mobilisation des essences végétales adéquates.

2.9.4. FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

- L'emploi à nu en façade de construction de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de ciment, briques creuses, béton cellulaire, carreaux de plâtre...) est interdit sauf s'il s'intègre à une démarche d'architecture contemporaine de qualité. L'emploi du béton banché en façade est admis dès lors qu'il exprime une qualité architecturale.

Les imitations de matériaux tels que le faux marbre, les faux pans de bois, les fausses briques ..., l'emploi à nu de parement de matériaux et l'appareillage de fausses pierres peintes ou dessinées sont interdits.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture et les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et doivent être traités avec le même soin.

L'harmonie dans les teintes et les tons doit être recherchée.

- En outre, les nouvelles façades et celles à réhabiliter doivent prendre en compte les façades existantes environnantes en co-visibilité en matière de composition et de volume, de sorte à conserver une certaine homogénéité de traitement.
- Par ailleurs, autant que possible les volumes simples créant une monotonie et une pauvreté architecturale sont à éviter.

2.9.5. TOITURES :

Les toitures en tôles ondulées, en fibrociment, sont interdites.

Les toitures des constructions en pente ou en terrasse doivent répondre aux prescriptions du 1) et 2) ci-dessous ; toutefois, des caractéristiques différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles expriment une qualité architecturale,
- pour les dispositifs de production d'énergies renouvelables,

Par ailleurs, les toitures des constructions annexes de faibles dimensions telles que les pergolas, peuvent présenter des toitures ajourées.

Les chéneaux et descentes d'eaux pluviales doivent être soit en zinc soit en aluminium, le PVC est interdit.

1) Toiture en pente :

En cas de toiture en pente, celle-ci formera avec l'horizontale une pente comprise entre 25% et 35 %. Elle sera couverte de tuiles canal terre cuite de couleur rouge ou flammée Languedoc, les tuiles de couleur vieillies sont interdites.

Un pourcentage de pente différent est admis pour :

- Une réhabilitation,
- Une véranda,
- Les constructions autres que l'habitation,
- Les annexes.

2) Toiture terrasse :

- Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs, garantisse sa bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant, y compris depuis les points de vue plus éloignés.
- Les toitures terrasses accessibles sont admises dans la limite de 25% de la surface totale de la couverture, dans les périmètres aux abords des monuments historiques, d'un site patrimonial remarquable, d'un site inscrit ou classé, et sur les éléments de patrimoine bâti à préserver identifiés annexe n°3.2.2 du document graphique du PLUI.

2.9.6. CLOTURES

1- Cadre général :

Les conditions d'édification des clôtures sont définies selon les dispositions suivantes. Dans certaines zones ou certains cas particuliers, des règles différentes s'appliquent.

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et leur aspect ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les clôtures peuvent être, soit maçonnées, soit composées d'un grillage à maille rigide doublé d'une haie végétale ou claire-voie.

Les clôtures maçonnées doivent s'intégrer au bâti existant avec un aspect et une teinte identique aux façades. L'emploi à nu de matériaux de construction destinés à être recouverts (agglomérés de ciment, briques creuses, béton cellulaire, carreaux de plâtre...) est interdit.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoire...) doivent être intégrées à la composition générale de la clôture.

Lorsqu'elles sont érigées en limite avec le domaine public, elles ne doivent pas porter atteinte par leur implantation et leur gabarit à la bonne visibilité des circulations (cheminements cyclables notamment), en particulier aux croisements.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les clôtures sur limites des voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'un traitement d'ensemble harmonieux.

Les dispositions relatives aux clôtures ne sont pas applicables aux murs de soutènement ou de remblais en limite de propriété.

2-Hauteur des clôtures :

La hauteur des clôtures est calculée depuis la voie et à partir du terrain naturel ou aménagé existant avant travaux. Elle ne peut excéder 1,80 mètre en limites séparatives et 1,30 mètre sur limites des voies et emprises publiques. Et ce, sauf nécessité technique tenant à un motif soit de sécurité, soit de surveillance ou de gardiennage des aires extérieures d'entreposage. Dans ce dernier cas, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,50 mètres en limites séparatives ainsi que sur les voies et emprises publiques.

4-Traitement des franges d'urbanisation :

Lorsque les clôtures donnent sur une zone agricole (A), ou une zone naturelle ou forestière (N), et marquent ainsi une transition des espaces bâtis vers des espaces agricoles, naturels ou forestiers, elles doivent être exclusivement constituées d'un grillage rigide doublé d'une haie végétale. Et ce, sauf nécessité technique tenant à un motif soit de sécurité, soit de surveillance ou de gardiennage des aires extérieures d'entreposage.

2.9.5 - DISPOSITIFS TECHNIQUES ET ACCESSOIRES A LA CONSTRUCTION :

1) Les dispositifs aéro-réfrigérants (climatiseur, pompe à chaleur, ou tout autre système de traitement d'air) doivent être installés de manière à ne pas être perceptible depuis l'espace public et ne pas compromettre l'aspect architectural et paysager environnant.

A ce titre, les climatiseurs ne doivent pas être apposés en saillie sur les façades des constructions, et dissimulés par des grilles ou coffres qui s'intègrent harmonieusement avec la construction. Par exception, ils peuvent être apposés en façade mais à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public quand la construction ne dispose que d'une façade.

Ces dispositifs devront être installés au minimum à 2 mètres des limites séparatives.

2) Les coffres de volets roulants ne doivent pas être saillants par rapport au nu de façade des

constructions et ne pas compromettre l'aspect architectural et paysager environnant.

3) Les autres installations techniques diverses accessoires aux constructions, telles que notamment les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, doivent être le moins visible possible depuis l'espace public par leurs implantations, leurs formes et leurs couleurs.

Pour rappel :

Certains bâtiments sont soumis aux dispositions de l'article L171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- pour l'intégration notamment de dispositifs de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation, ou équivalent, en vue d'assurer une efficacité thermique et d'isolation et favoriser la biodiversité,
- et l'aménagement de leurs aires de stationnement associées par des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

2.9.6-CAS PARTICULIER :

Les dispositions du présent II) ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Toutefois celles-ci doivent assurer une bonne insertion paysagère dans le tissu urbain ou le milieu environnant.

2.10. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur la parcelle même.

Les accès aux lots sont imposés et par ailleurs, chaque acquéreur doit prévoir lors du dépôt de son permis de construire la création de 2 places de stationnement non closes sur sa parcelle (hormis pour les lots 1, 2 et 15) conformément au plan de composition. Pour les lots 1 et 2 une seule place non close sera imposée, et la création d'un garage est obligatoire pour ces 2 lots.

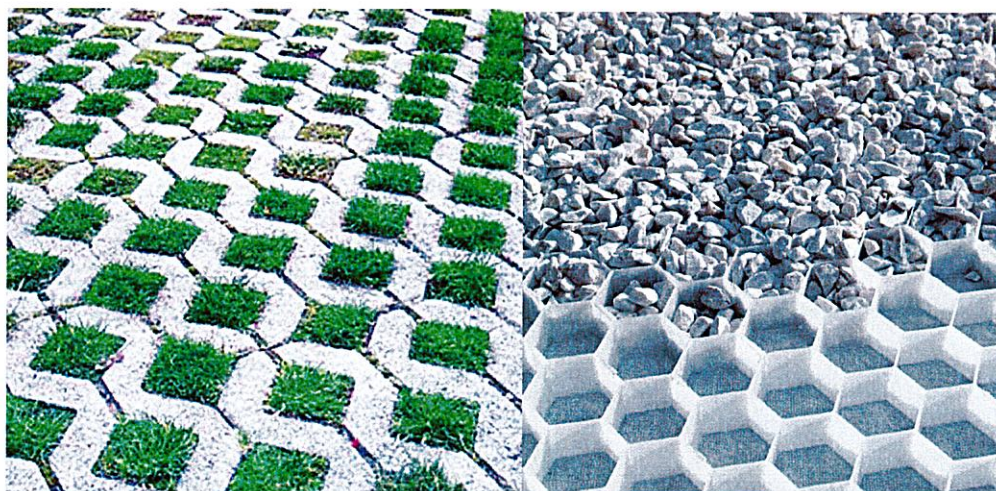
Concernant les logements locatifs aidés du lot 15 ce sont les dispositions du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.

Pour les activités de bureaux ou pour les professions libérales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50m² de surface de bureaux.

Le stationnement est interdit sur les voies de desserte du lotissement en dehors des places de stationnement identifiées comme telles.

Afin de limiter la surface imperméabilisée par lot, les stationnements privatifs pourront être perméable et traité en dalles alvéolaires remplies de gravier ou tout autre revêtement perméable pérenne.

Les modalités de réalisation de places de stationnement dédié au vélo est défini au PLUId pour les constructions de 2 logements minimum.



2.11. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1-ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres aux abords des constructions reçoivent un traitement paysager végétal et/ou minéral de qualité, adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement. Leur plantation doit être effectuée avec des essences adaptées à leur environnement (voir notamment l'annexe n°3 du livret 3 du règlement écrit « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? 86 valeurs sûres »).

Ces espaces verts seront composés d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² d'espace libre du terrain d'assiette du projet.

Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement sont conçus pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtement perméable

Les surfaces non constructibles, les espaces libres de construction et les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés d'essences végétales locales peu consommatrices en eau (micocouliers, chênes verts, oliviers, lauriers nobles ...etc).

Les plantations ne doivent en aucun cas créer une gêne en ce qui concerne la visibilité en bordure des voies automobiles.

Les espaces libres de constructions doivent être entretenus.

Les pyracanthas et autres essences épineuses sont interdits en bordure de voirie et dans les espaces publics et recevant du public.

Les essences utilisées pour les plantations seront des essences adaptées aux conditions de sol et de climat ainsi qu'au cadre environnant.

Le long des voies, l'aménageur réalisera la plantation des espaces verts en servitude.

Ces travaux pourront être différés pour permettre aux constructeurs de réaliser des constructions.

2-COEFFICIENT D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

Un coefficient d'espaces verts de pleine terre de 15% minimum du terrain d'assiette de l'opération (soit $16265 \times 0.15 = 2440\text{m}^2$), est prévu sur cette opération, les acquéreurs devront respecter les surfaces indiquées sur leur lot sur tableau en annexe du présent règlement.

La pleine terre est constituée d'un espace composé de terre issue du terrain naturel ou aménagé existant ou de terre végétale, où aucune construction en surface et en sous-sol n'est autorisée hormis les réseaux souterrains (canalisations, lignes, câbles, drains...)

Les systèmes de rétention des eaux de pluie qui ont des pentes d'un rapport de 6 horizontales par 1 verticale (6H/1V), peuvent être comptabilisés comme de la pleine terre pour la moitié de la surface de pleine terre requise, s'ils sont paysagers et perméables, accessibles ou les deux à la fois (exemple : noues paysagères, bassin de rétention accessible et paysager, jardins de pluie).

2.13. Energie et performances énergétiques

1- Performance énergétique :

Les bâtiments doivent privilégier une bonne performance énergétique en travaillant sur l'exposition de la construction (soleil et vent), l'isolation thermique, la gestion et l'optimisation de l'éclairage, la végétalisation.

2- Energies renouvelables :

Les nouvelles constructions et installations devront privilégier l'implantation le développement de dispositifs de productions d'énergies renouvelable. Ces dispositifs sont à privilégier en zone urbanisée, en toiture sur les bâtiments et en s'insérant le mieux possible dans le bâti existant, et sur les aires de stationnement extérieures, ainsi que sur les espaces déjà artificialisés ou dégradés.

Ces dispositifs ne doivent pas porter atteinte à la qualité des paysages. Ils doivent être intégrés le mieux possible dans le bâti existant quand ils sont établis sur des constructions nouvelles ou parties nouvelles de constructions. Les installations au sol de production d'énergie renouvelable doivent être conçues aussi afin d'éviter le plus possible leur impact visuel.

Pour rappel :

Certaines constructions sont soumises à des obligations légales d'installation de dispositif de production d'énergie renouvelable, notamment en application des articles L111-19-1 de l'Urbanisme, de l'article L171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023

2.14. Coefficient d'occupation du sol

Selon la loi ALUR, loi n°2014-366 du 24 Mars 2014, le COS a été supprimé. C'est à l'aménageur que revient le droit d'appliquer ou non une surface de plancher applicable au lotissement. Ainsi, la surface de plancher affectée à cette opération est de : 8 000 m².

Une attestation de surface de plancher fournie par le lotisseur devra être jointe à chaque permis de construire.

La densité de l'opération résulte du respect des règles d'implantation et de hauteur fixées par le présent règlement.

3. MODIFICATIONS

3.1. MODIFICATION DES DOCUMENTS

Toute modification du présent règlement ou du plan d'implantation devra répondre aux conditions fixées par l'Article L 442-10 du Code de l'Urbanisme. Les modifications mineures rendues nécessaires en raison d'impératifs techniques ne feront pas l'objet d'arrêtés modificatifs. Elles seront acceptées par les colotis sans indemnités. Dans le cas où le lotissement ne serait pas réalisé par tranche, les plans VRD pourront être modifiés dans besoin d'arrêté modificatif.

3.2. REUNIONS 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.

Afin de respecter une composition harmonieuse du lotissement, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectuée sur des lots contigus initialement distincts à condition que la mitoyenneté bâtie soit prévue entre ces lots. A défaut, les délimitations de la surface constructible prévues sur les plans devront être respectées.

3.3. SUBDIVISION DE LOTS

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin, d'un permis de construire valant division ou d'un règlement de copropriété.

3.4. JONCTIONS 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.

Villeneuve le Rivière,
le 9 Mars 2026,
Le lotisseur,



Annexes

Tableau des surfaces affectées aux Lots

(Données à titre indicatif)

	SURFACE DES LOTS (en m²)*	SURFACE IMPERMEABILISEE *** (en m²)	SURFACE DE PLANCHER (en m²) **	COEFFICIENT DE PLEIN TERRE
LOT 1	500	120	GEREE PAR L'AMENAGEUR	75
LOT 2	290	120		43
LOT 3	375	120		56
LOT 4	199	100		30
LOT 5	194	100		29
LOT 6	313	120		47
LOT 7	312	120		47
LOT 8	219	100		33
LOT 9	220	100		33
LOT 10	301	120		45
LOT 11	537	150		80
LOT 12	351	120		52
LOT 13	228	100		34
LOT 14	226	100		34
LOT 15	852	400		127
LOT 16	449	150		67
LOT 17	602	150		90
LOT 18	543	150		81
LOT 19	284	120		42
LOT 20	284	120		42
LOT 21	543	150		81
LOT 22	501	120		75
LOT 23	499	120		75
LOT 24	306	120		46
LOT 25	330	120		49
LOT 26	317	120		47
LOT 27	310	120		46

LOT 28	316	120		47
LOT 29	237	100		35
LOT 30	344	120		51
LOT 31	359	120		54
LOT 32	354	120		53
LOT 33	353	120		53
LOT 34	233	100		35
LOT 35	384	120		57
TOTAL PARTIES PRIVATIVES	12 665	4 470		1 891 m ²
TOTAL PARTIES COMMUNES	3 600	2 476		549 m ²
TOTAL DE L'OPERATION	16 265 m ²	6 946	8 000 m ²	2 440 m ²

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

(**) *La surface de plancher sera gérée par l'aménageur ; Seules les indications sur les plans de vente feront foi.*

(***) *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 10m² imperméabilisés supplémentaires.*