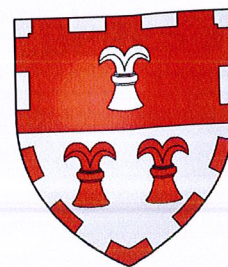


Département des Pyrénées-Orientales  
Commune de LAROQUE DES ALBERES

EMMANUEL CRETIN-MAITENAZ  
SYLVAIN MOREAU



Lotissement : " LE CLOS DES ALBERES "



PA-10

REGLEMENT

VU, POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE DU  
PERMIS D'AMENAGER  
N° ~~06609320~~ 19008

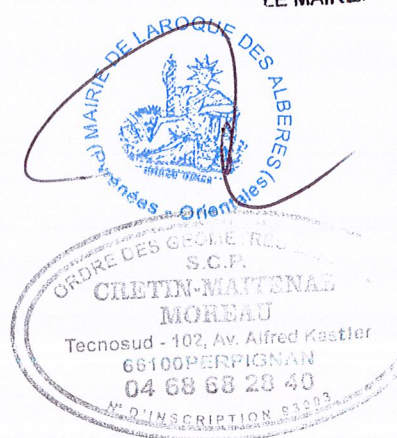
15 OCT. 2020

LE MAIRE.

Réf. : 19008

Date : 06/03/2020

Indice	Date	Modifications
A	13/10/2020	Art. 2.11.2a Toitures
O	06/03/2020	Edition initiale



## **ARTICLE 1.2 - DESIGNATION DES TERRAINS ET ORIGINE DE PROPRIETE**

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « LE CLOS DES ALBERES » situé sur la commune de LAROQUE DES ALBERES au lieu-dit « La Botada ». L'ensemble du terrain loti est cadastré de la manière suivante :

	SECTION	N° de PARCELLE	SURFACE
Unité Foncière	AT	9-25-27 à 30-87 à 92-98 101-103-105 à 107	34200 m <sup>2</sup>
Terrain Loti	AT	9-25-27 à 30-87 à 92-98 partie 101-103-105 à 107	32849 m <sup>2</sup>

Le terrain loti appartient à plusieurs propriétaires qui s'engagent à le céder au lotisseur après obtention du permis d'aménager le lotissement.

## **ARTICLE 1.3 - DIVISION EN LOTS - DECOMPOSITION EN TRANCHES-**

Le lotissement est composé de 55 lots maximum figurant au plan de composition.

La réalisation du lotissement est envisagée en une seule tranche de travaux.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

Lots réservés à la Vente	24229 m <sup>2</sup>
Voirie	5940 m <sup>2</sup>
Espace vert / Bassin de rétention	2680 m <sup>2</sup>
<b>Surface Totale Lotie</b>	<b>32849 m<sup>2</sup></b>

La limite des lots sera précisée et deviendra définitive par un plan de bornage individuel dressé par le Géomètre-Expert du lotissement qui sera fourni à l'appui de la demande de permis de construire.

## **ARTICLE 1.4 - SERVITUDES -**

### **Servitudes connues.**

- Le lotissement est situé en zone de sismicité modérée (zone 3) suivant les prescriptions du Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010. Toute construction devra respecter les dispositions constructives spécifiques à ce risque.
- D'après le PLU, l'opération est située en dehors des zones à risque identifiées par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) et du plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF)
- La parcelle AT n° 107 inclue dans le lotissement supporte un chemin qui dessert les parcelles riveraines cadastrées AT n° 60, 61, 110, 111 et AT n° 104. Ce chemin sera repris dans la voirie du lotissement et continuera après aménagement à desservir ces parcelles riveraines.

- De même la parcelle AT n°106 incluse dans le projet est grevée d'une servitude de passage au profit de la parcelle AT 98 partiellement incluse dans le présent projet. Une voie sera réalisée sur l'assiette de cette servitude (impasse A).

### **Servitudes créées par le lotissement.**

Les lotis subiront les servitudes des équipements et mobiliers urbains etc... existants ou à créer pouvant éventuellement être incorporés dans leurs murs de clôture : candélabres, coffrets, plaques de rues ....

Les eaux pluviales intérieures aux lots (toitures et surfaces imperméabilisées) devront être conservées sur la parcelle ou évacuées vers la voirie.

En aucun cas, elles ne devront s'écouler vers les fonds voisins.

Le lot n°54 sera grevé d'une servitude tréfoncière pour le passage d'une canalisation d'évacuation des eaux usées le long de sa limite est au profit de la partie restante de la parcelle AT 98 située hors lotissement.

Enfin, les parcelles AT n° 26 et AT n°15 riveraines situées au Nord du lotissement seront grevées d'une servitude d'une assiette de 3,00 m de largeur le long de leur limite Ouest au profit du lotissement pour la réalisation d'un fossé d'eaux pluviales (vidange du bassin de rétention) et le passage en tréfonds d'une canalisation d'eaux usées jusqu'au chemin des Vignes attenant à la parcelle AT n° 15. Cette servitude sera instituée par acte notarié après obtention du permis d'aménager.

### **ARTICLE 1.5 - ADHESION AUX PRESENTES -**

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

Tout acquéreur de lot accepte par avance les modifications qui pourraient intervenir à la suite d'une demande par le pétitionnaire de modification de permis d'aménager, si celles-ci ne concernent pas sa parcelle.

Tout acquéreur de lot accepte, sans réclamation, la possibilité pour une opération voisine ou une extension de l'urbanisation d'utiliser les voies et réseaux divers de la présente opération.

## **TITRE 2 - REGLES D'URBANISME -**

Le présent lotissement se trouve en zone 1AUb du PLU dans sa très grande majorité et en zone UD pour les lots 54 et 55.

### **ARTICLE 2.1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS -**

- les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone ;
- les constructions à destination industrielle, agricole ou forestière ;
- les constructions à destination de commerce et d'activités de service, d'autres activités des

- secteurs secondaire ou tertiaire ;
- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article 2.2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes, les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères 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 ;

## **ARTICLE 2.2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS A CONDITIONS SPECIALES –**

Le lotissement est à vocation d'habitat. Le lot n° 15 est destiné au logement locatif aidé pour 13 logements minimum, représentant 20% au moins du nombre de logements du lotissement.

Sont autorisés sous conditions particulières :

- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration 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 ;
- les annexes (exemple : abris de jardins, abris pour le bois, pergolas...) non destinés à l'habitation sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> et 3 mètres de hauteur, et dans la limite d'une seule par parcelle. Cette disposition ne concerne pas les annexes de piscines.
- Les annexes de piscine sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 5 m<sup>2</sup>, 2 mètres de hauteur et dans la limite d'une seule par parcelle.

## **ARTICLE 2.3 - ACCES ET VOIRIE -**

Chaque acquéreur se desservira à partir des voies mises en place par le lotisseur.

Les accès automobiles sont portés au plan de composition et seront fixés au plan de vente.

Pour les lots 15, 45, 48 et 55, l'emplacement de cet accès est libre. Pour les autres lots, il est imposé.

A l'exception du lot n° 15, ces accès devront rester libres de toute clôture sur 5,00 m de largeur minimum et 5,00 m de profondeur minimum (voir article 2-12). Cette obligation s'applique également aux lots n° 27 et 32 sur 3,50 m de largeur et 5,00 m de profondeur minimum et aux lots 9, 10, 39, 42, 43, 52, 54 sur 4,00 m de largeur et 5,00 m de profondeur minimum.

## **ARTICLE 2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

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

Tout rejet d'eaux pluviales et de vidange de piscines dans le réseau eaux usées est strictement interdit.

Les eaux de vidange des piscines doivent être dirigées dans le réseau collecteur des eaux pluviales.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la Commune en application de l'article L. 1331-10 du code de santé publique.

### **ARTICLE 2.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -**

Les zones privatives sont définies au plan de composition PA04. Elles seront précisées et deviendront définitives au plan parcellaire de vente joint à la demande de Permis de Construire.

### **ARTICLE 2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX ESPACES COMMUNS -**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition n° PA04, zones qui seront précisées et deviendront définitives sur le plan de bornage dressé après travaux (cf. Article 1.3 du présent règlement). Ce plan sera joint à toute demande d'autorisation de construire.

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

Les débords de toitures sont autorisés au-delà de la zone d'implantation définie au plan de masse PA04 en alignement sur rue et dans la limite de 0.60 m de saillie.

Les foyers des barbecues ne pourront pas être implantés en bordure des voies routières.

Les bords francs des piscines et leur local technique devront être implantés avec un recul de 1,00 m minimum depuis l'alignement de la voie.

### **ARTICLE 2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Les bâtiments doivent être implantés à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition n° PA-04, zones qui seront précisées et deviendront définitives sur le plan de bornage dressé après travaux (cf. Article 1.3 du présent règlement).

Les débords de toitures sont autorisés au-delà de la zone d'implantation définie au plan de masse PA04 uniquement sur les limites internes au lotissement entre lots et dans la limite de 0.60 m de saillie.

En limite périphérique du lotissement les débords de toiture devront respecter l'emprise constructible.

Les annexes dont la hauteur hors-tout n'excède pas 3 mètres (exemple : abris de jardins, abris pour le bois et pergolas...) peuvent être implantées en dehors des zones d'implantation maximale définies ci-avant, en limite séparative sous réserve de ne pas excéder 5 mètres de long

en limite séparative et 20 m<sup>2</sup> de surface. Dans ce cas, les toitures seront orientées de façon que les eaux de ruissellement ne soient pas rejetées sur le fonds voisin. Dans le cas contraire, les annexes devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives. Dans tous les cas, elles respecteront les prescriptions de l'article 2-2 ci-dessus.

Les foyers des barbecues devront respecter un recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les bords francs des piscines et leur local technique doivent être édifiés à 2 mètres minimum des limites séparatives.

## **ARTICLE 2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME LOT -**

Pour les seuls lots 54 et 55 situés en zone UD du PLU :

Deux constructions 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 deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions en vis-à-vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation (salle d'eau, escalier, cuisine, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes (exemple : piscines, barbecues, abris de jardin, ateliers, buanderies...) et aux garages.

Pour les autres lots situés en zone 1AUb du PLU : non règlementé

## **ARTICLE 2.9 - EMPRISE AU SOL -**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la surface de l'opération située en zone 1AUb, soit une emprise au sol maximale de 31500 m<sup>2</sup> x 0,30 = 9450 m<sup>2</sup> à répartir sur les lots 1 à 53 et comprenant l'emprise au sol du poste de transformation électrique de 15 m<sup>2</sup> soit 9450 – 15 m<sup>2</sup> = **9435 m<sup>2</sup>** à répartir sur les lots 1 à 53.

L'emprise au sol maximale des constructions située en zone UD du PLU est fixée à 20% du terrain d'assiette soit 1349 m<sup>2</sup> x 0,20 = **269,80 m<sup>2</sup>** à répartir sur les lots 54 et 55.

Les surfaces au sol constructibles maximales de chaque lot sont précisées au tableau des surfaces à l'article 214.

## **ARTICLE 2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -**

### **a) Conditions de mesure.**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autre superstructures exclus.

### **b) Hauteur absolue.**

La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8,00 mètres hors tout, et est limitée à un étage sur rez-de-chaussée.

Cependant, les annexes autorisées à l'article 2.2 ci-dessus sont limitées à 3 mètres de hauteur, à l'exception des garages attenants à la construction principale ou intégrés dans son volume, et les annexes de piscine sont limitées à 2 mètres de hauteur.

## **ARTICLE 2.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **2.11.1 – Formes et volumes**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

La volumétrie des constructions devra être établie à partir de volumes simples, épurés et contemporains.

Toutes les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

Le permis de construire peut-être refusé si les constructions, par leur situation, 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

### **2.11.2 – Couvertures**

#### a) Toitures tuiles

Les formes de toit seront simples. La pente du toit doit être perpendiculaire à la voie (en cas de lot situé à l'angle de 2 voies, c'est la voie par laquelle on accède au lot qui est considérée).

Les toitures suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles de 27 à 33%.

Elles seront en tuiles canal ou mécaniques de dimensions d'onde similaire, de teinte naturelle rouge.

Les toitures en tuiles pourront présenter un débord de 0,60 mètre minimum, 1,20 mètre maximum, qui peuvent dépasser de la limite constructible indiquée sur les plans de vente dans le respect des articles 2.6 et 2.7 du présent règlement.

Les avancées de toiture préconisées permettent d'éviter de rendre nécessaire la réalisation de gouttières pendantes pour protéger les façades et de favoriser la récupération des eaux de pluies au sol, ou par chenaux encastrés dans la toiture.

#### b) Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne représentent pas plus de 30% de l'ensemble des toitures.

Les toitures terrasses pourront être recouvertes de gravillons de teinte rouge, grise ou être végétalisées. L'aluminium brillant est interdit. Le vert est interdit.

Les fenêtres de toit sont autorisées mais dans la limite d'une seule par pan de toiture. Elles seront encastrées dans la couverture et non en saillie. Chaque fenêtre de toit ne pourra représenter plus d'un tiers de la longueur du toit.

### **2.11.3 – Façades**

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

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse avec une finition talochée fin ou grattée fin sont préconisés
- Le projeté grossier est interdit.

Les teintes des murs de façades devront être choisies dans le respect du nuancier proposé et être indiquées au permis de construire.

Les produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...) sont interdits.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les marquises / arcades sont interdites au profit de casquettes béton.

Les ouvrages tels que balcons, escaliers extérieurs, garde-corps, etc... doivent être intégrés dans le volume du bâtiment et non en saillie ou visibles depuis la rue.

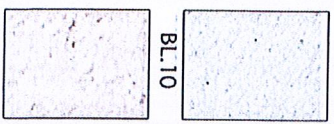
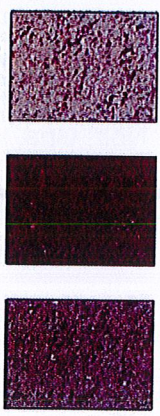
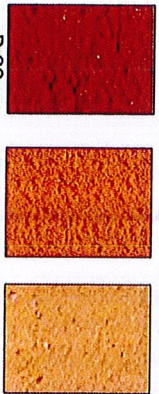
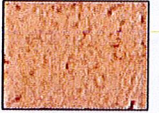
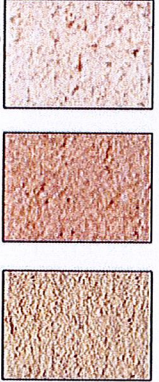
### **2.11.4 – Ouvertures**

Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront interdites au bénéfice de formes allongées horizontales ou verticales.
- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

Les linteaux cintrés sont proscrits.

La présente palette de teintes d'enduit préconisées est établie en prenant pour référence celle du fabricant « Parexlanko ». Des enduits de fabricant différents peuvent être employés sous réserve de correspondre à la présente palette de référence. Concernant les couleurs primaires les teintes d'enduit préconisées prennent pour référence celle du fabricant « Zolpan / Nuancier Zolpachrom 3 ». Des enduits de fabricant différents peuvent être employés sous réserve de correspondre à la présente palette de référence

<p><b>COULEURS PRIMAIRES (Parexlanko ou similaire)</b></p> <p><b>Teintes blanc - blanc cassé</b></p>  <p>BL.10 G.10</p> <p>Les couleurs primaires blanc / blanc cassé peuvent être associées à une couleur secondaire, et une couleur tertiaire uniquement afin de marquer des éléments architecturaux</p>	<p><b>COULEURS DOMINANTES DES FAÇADES</b> (Variation possible en gardant les nuances préconisées)</p>
<p><b>COULEURS SECONDAIRES (Parexlanko ou similaire) – UNIQUEMENT AVEC TEINTES BLANC / BLANC CASSE</b></p> <p><b>Teintes gris moyen à foncé</b></p>  <p>G.16 G.72 G.92</p> <p>Les couleurs secondaires doivent être minoritaires Le changement de couleur devra obligatoirement correspondre à une logique de décrochés de volumes</p>	<p><b>COULEURS COMPLÉMENTAIRES DES FAÇADES ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX A MARQUER</b> (Variation possible en gardant les nuances préconisées)</p>
<p><b>COULEURS PRIMAIRES (Parexlanko ou similaire)</b></p> <p>Les couleurs primaires ci-dessous ne peuvent être associées à une couleur secondaire.</p> <p><b>Teintes orangé</b></p>  <p>R.80 O.80 J.70</p> <p><b>Teinte ocre</b></p>  <p>O.70</p> <p><b>Teinte beige Sable</b></p>  <p>O.10 T.70 J.40</p>	<p><b>COULEURS DOMINANTES DES FAÇADES</b> (Variation possible en gardant les nuances préconisées)</p>

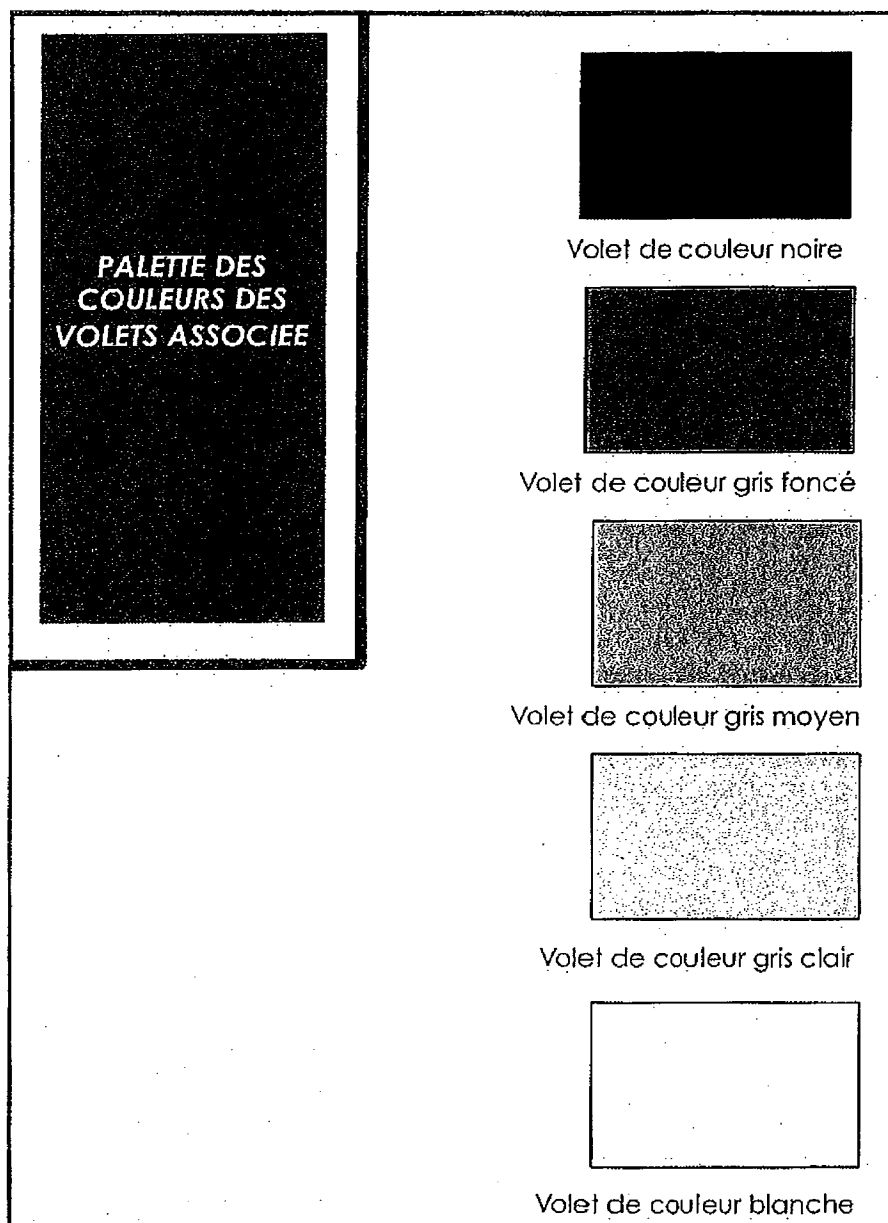
\*La couleur issu de l'impression du document pouvant varier en fonction des imprimantes, se référer au numéro de nuance afin d'obtenir la couleur de façade indiquée

### 2.11.5 – Menuiseries – Fermetures

Les ouvrages de menuiserie extérieure, notamment les portes, volets, pergolas, seront traités avec une seule couleur par bâtiment y compris les portes de garages. Le blanc pur est interdit.

Ils seront en aluminium, acier et autres matériaux s'intégrant dans l'environnement architectural et urbain (bois proscrit). Leur aspect sera épuré et moderne, tout effet de décor inutile est à éviter.

Les teintes autorisées sont les suivantes : Noir, Gris, Blanc.



Les grilles de défense seront de couleur foncée, mat ou satinée. Elles seront constituées d'un cadre fer plat avec remplissage en lames horizontales droites (section 50 mm x 8 mm par exemple).

L'emploi de pavés de verre est interdit côté espace public.

Les volets pourront être de différents types :

- Roulants avec un coffre intégré
- Volets ouvrants à la française, simple battant (les barres-écharpes ainsi que les volets double battant sont interdits)
- Coulissants

Les portes de garage basculantes ne sont pas autorisées.

#### **2.11.6 – Caissons de volets roulants**

Les caissons de volets roulants sont interdits en débord de la façade. Ils doivent en ce sens être incorporés à la construction.

#### **2.11.7 - Energie renouvelable, HQE, Développement Durable**

L'utilisation des énergies renouvelables sera recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

Les pentes de toits 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 2.10. Les panneaux solaires seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants.

Concernant le traitement des ordures ménagères fermentescibles, l'utilisation d'un bac à compost sur chaque lot est fortement recommandé.

#### **2.11.8 - Antennes et paraboles**

Elles sont soumises à une réglementation spécifique et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

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. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel, 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.

#### **2.11.9 – 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.

#### **2.11.10 – Souches de cheminées**

Les souches de cheminées seront traitées simplement et établies en retrait de l'aplomb des façades.

Aucun conduit ou souche en saillie sur les murs n'est autorisé, à moins qu'il ne soit incorporé dans un élément architectural.

Les foyers des barbecues, édifiés à une distance qui ne pourra être inférieure à 1,50 mètres de toute limite séparative, devront être incorporés au bâtiment principal ou aux constructions annexes. Tout barbecue construit isolément est rigoureusement interdit. Les sorties de fumée se feront en toiture.

#### **2.11.11 – Boîtes aux lettres**

Les boîtes aux lettres devront respecter les normes en vigueur et être encastrées dans le mur de clôture. Elles ne doivent pas être installées en saillie.

#### **2.11.12 – Constructions annexes**

Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

#### **2.11.13 – Clôtures**

##### *2.11.13-1 – Clôtures sur rue et sur le domaine public*

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 1.60 m.

Les clôtures pourront être constituées d'un muret de 1,00 m de hauteur maximale, surélevé d'une clôture grillagée à panneaux rigides.

Les clôtures grillagées seront en grillage panneaux à maille rectangulaire de couleur RAL 7016 (anthracite) et les murets devront être enduits en harmonie avec la façade principale.

Les portails et portillons doivent être de forme simple, la teinte sera la même que de celle de la clôture sur domaine public. (RAL 7016 anthracite).

##### *2.11.13-2 – Clôtures sur limites séparatives*

La hauteur des clôtures sur limite séparative ne pourra excéder 1,80 m.

Elles seront constituées au choix :

- Mur en parpaing avec enduit en harmonie avec les façades des bâtiments
- Grillages panneaux à maille rectangulaire de couleur RAL 7016 (anthracite)
- Muret de 1,00 m de hauteur surmonté d'une clôture à panneaux

Dans ces 2 dernier cas, les clôtures sur limites séparatives seront obligatoirement doublées de haies végétales.

### **ARTICLE 2.12 - 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.

Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec un minimum de deux places par logement, sauf pour les logements sociaux pour lesquels il ne pourra être exigé qu'une seule place par logement.

En tout état de cause, l'accès automobile à chaque lot à l'exception du lot n°15 devra rester libre de toute clôture sur 5,00 m de profondeur minimum et 5,00 m de largeur minimum (parking privatif double non clos). Cet espace devra être traité en béton balayé.

Pour les lots 9, 10, 39, 42, 43, 52, 54, cet accès non clos sera réduit à 4,00 m et devra permettre le stationnement de 1 véhicule et pour les lots 27 et 32 cet accès non clos pourra être réduit à 3,50 m de largeur.

L'emplacement de ces places de stationnement est indiqué au plan de composition (PA04) et sera porté sur le plan de vente des lots. Pour les lots 45, 48 et 55, cet emplacement est libre, pour les autres lots il est imposé.

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

Pour les constructions comportant au moins 3 logements, il doit être réalisé un local ou un emplacement dédié aux stationnements des vélos.

## **ARTICLE 2.13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORD DES CONSTRUCTIONS -**

### **2.13.1 : Surfaces en pleine terre minimale :**

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou non imperméabilisée doit représenter 35 % au moins de la surface de l'opération située dans le secteur 1AUB et 50% dans le secteur UD.

Ainsi, pour la partie de l'opération située en zone 1AUB

- La surface de l'opération est de 31500 m<sup>2</sup>
- La surface en pleine terre minimale est de 31500 m<sup>2</sup> x 35 % soit 11025 m<sup>2</sup>.
- Les surfaces communes en pleine terre (bassin de rétention et espaces verts) représentent 2680 m<sup>2</sup>

Les surfaces en pleine terre minimales pour l'ensemble des lots 1 à 53 sera donc de 11025 – 2680 = **8345 m<sup>2</sup>** à répartir conformément au tableau des surfaces à l'article 2-14 du présent règlement.

Pour la partie de l'opération située en zone UD :

Surface de l'assiette : 1349 m<sup>2</sup>

Surface en pleine terre minimale 1349 x 0,50 = 674,50 m<sup>2</sup>

La surface en pleine terre minimale pour les lots 54 et 55 sera donc de = **674,50 m<sup>2</sup>** à répartir conformément au tableau des surfaces à l'article 2.14 du présent règlement.

### **2.13.2 : Plantations :**

Les surfaces non constructibles 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...). Pour chaque parcelle de type 3 ou 4 faces, il devra être planté 2 arbres de haute tige au minimum.

Les espèces végétales identifiées comme envahissantes (cf. liste en annexe n°3 du règlement du PLU) sont interdites.

Par ailleurs, le choix des essences végétales devra également être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

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 fonds de parcelle tels qu'indiqués au plan de composition PA04 (lots 1,2, 4, 9, 10, 12, 13, 15 à 25, 45 à 49, 52, 53) en limite de propriété devront être plantés d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales.

Pour les lots 16 à 19, uniquement en cas de propriété conjointe avec une parcelle mitoyenne au nord, il pourra être dérogé au plan de composition PA04 pour implanter la haie champêtre le long de la limite de propriété de l'unité foncière ainsi constituée.

### **ARTICLE 2.14 - DENSITE -**

La surface de plancher autorisée sur l'ensemble de l'opération est de 9970 m<sup>2</sup>.

Le lotisseur est chargé sous son entière responsabilité de la répartition et de la gestion de la surface de plancher.

La surface de plancher autorisée sur chaque lot devra obligatoirement être mentionnée dans l'acte de vente, une attestation de surface de plancher sera jointe à toute demande d'autorisation de construire.

## TABLEAU DES SURFACES DES LOTS (m<sup>2</sup>)

<b>Numéro de lot</b>	<b>Surface Indicative (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Zone du PLU</b>	<b>Emprise au sol Maximale (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Surface en pleine terre minimale (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Surface de plancher maximale (m<sup>2</sup>)</b>
1	763	Zone 1AUb	250	291	Gérée par le lotisseur
2	773		250	295	
3	764		250	291	
4	533		180	203	
5	490		200	186	
6	376		165	143	
7	374		165	142	
8	383		165	145	
9	708		230	269	
10	633		200	240	
11	363		150	138	
12	333		150	126	
13	313		135	119	
14	306		130	116	
15	1204		872	200	
16	322		140	122	
17	322		140	122	
18	435		155	165	
19	450		160	171	
20	342		146	130	
21	358		146	136	
22	366		135	139	
23	365		135	139	
24	369		135	140	
25	359		140	136	
26	279		130	106	
27	237		135	37	
28	287		135	109	
29	275		125	104	
30	281		125	107	
31	391		176	149	
32	231		155	31	
33	339		160	129	
34	431		170	164	
35	314		150	119	
36	315		150	119	
37	314		150	119	
38	339		160	129	

<b>Numéro de lot</b>	<b>Surface Indicative (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Zone du PLU</b>	<b>Emprise au sol Maximale (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Surface en pleine terre minimale (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Surface de plancher maximale (m<sup>2</sup>)</b>
39	500	Zone 1AUb	165	190	Gérée par le lotisseur
40	325		150	123	
41	320		150	122	
42	509		165	190	
43	550		180	209	
44	353		150	134	
45	507		200	193	
46	529		180	201	
47	559		220	213	
48	500		190	190	
49	500		170	190	
50	369		175	140	
51	369		185	140	
52	505		130	190	
53	504		180	194	
<b>Sous-total</b>	<b>22936 m<sup>2</sup></b>	<b>Sous-total</b>	<b>9435 m<sup>2</sup></b>	<b>8345 m<sup>2</sup></b>	
54	686	Zone UD	134,90	337,25	
55	607		134,90	337,25	
<b>Sous-total</b>	<b>1293 m<sup>2</sup></b>	<b>Sous-total</b>	<b>269,80</b>	<b>674,50</b>	
<b>TOTAUX</b>	<b>24229 m<sup>2</sup></b>		<b>9704,80 m<sup>2</sup></b>	<b>9019,50 m<sup>2</sup></b>	<b>9970 m<sup>2</sup></b>

### **TITRE 3 - REGLES D'URBANISME -**

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 L442.9 du code de l'urbanisme.

#### **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 modificatif pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L 442-10 et L 442-11 du Code de l'Urbanisme, sauf pour les cas qui relèvent de l'article R 442-21 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 3.2 - SUBDIVISION DE LOTS -**

La subdivision d'un lot est envisageable soit dans le cadre légal d'un modificatif, conformément aux articles L. 442-10 et L. 442-11 du Code de l'Urbanisme soit en respectant les dispositions de l'article R.442-21 du Code de l'Urbanisme (cf. article 3.1 ci-dessus).

### **ARTICLE 3.3 - REUNION DE LOTS -**

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

En conséquence, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectuée sur des lots contigus distincts réunis sans tenir compte des règles de prospects relatives à la limite entre ces lots et l'ensemble des règles du présent règlement s'applique à l'unité foncière ainsi constituée et non à chaque lot.

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

Il en sera de même pour les surfaces d'emprise au sol maximale et imperméabilisée maximale.

### **ARTICLE 3.4 – JONCTION D'UN OU PLUSIEURS LOTS (Abotissement)**

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.

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

Il en sera de même pour les surfaces d'emprise au sol maximale et imperméabilisée maximale.

Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées au plan de composition subsistent, mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots réunis disparaissent pour permettre la réunion des zones aedificandi initiales.

Les contraintes d'alignement définies ne s'appliquent alors que sur l'un des lots.

**A LAROQUE DES ALBERES le 6 mars 2020 modifié  
le 13 octobre 2020  
Le Lotisseur,**



