

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

COMMUNE D'ARLES SUR TECH

Maître d'Ouvrage

DOMITIA AMENAGEMENT - Bât. Opale - 440 rue James Watt Tecnosud

66100 PERPIGNAN - Tél: 04.68.63.25.39 - Fax: 04.84.25.29.06

Lotissement

# Domaine "CERISAE"



## REGLEMENT



Maîtrise d'œuvre :

**B.E.2.T. Ingénierie**

440, Rue James Watt

Tecnosud – Bâtiment Topaze - 66100 PERPIGNAN

Tél : 04.68.50.89.89 - Fax : 04.68.50.69.59 - Email : [direction@be2t.com](mailto:direction@be2t.com)



Architectes :

**ALBA Yannick**

Lieu-dit "La Miséricorde" – 66000 PERPIGNAN – Tél : 04.68.50.55.44

**PA**

**10**

## I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le Permis d'Aménager dénommé « DOMAINE CERISAE », tel qu'il figure au plan de composition numéroté PA 4.

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

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme dans le périmètre objet du présent permis d'aménager.

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

L'attention des acquéreurs des lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation doit être obtenue préalablement à toutes constructions ou travaux, à l'intérieur du permis d'aménager.

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

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

Le présent règlement s'applique au permis d'aménager dénommé "DOMAINE CERISAE", situé sur la commune d'ARLES SUR TECH.

L'unité foncière cadastrale porte sur une surface de 19 300 m<sup>2</sup>.

Cette même superficie, mesurée dans les limites apparentes prises sur le levé topographique de l'état des lieux, est également de 19 300 m<sup>2</sup>.

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

	SECTION	N° DE PARCELLES	SURFACE M2
UNITE FONCIERE	B	178p-177-444-1162p-176p-1163-169p-180p-1161p	19 300 m <sup>2</sup>
TOTAL TERRAIN LOTI	B	178p-177-444-1162p-176p-1163-169p-180p-1161p	19 300 m <sup>2</sup>

**DOMITIA AMENAGEMENT** a la maîtrise foncière des terrains à lotir.

La domiciliation a été établie à l'adresse suivante :

DOMITIA AMENAGEMENT – Bât. Opale - 440 rue James Watt Technosud – 66000 PERPIGNAN

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

Le lotissement sera composé de **29 lots**.

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

<b>LOTS RESERVES A LA VENTE</b>	<b>11 628 m<sup>2</sup></b>
<b>VOIRIE ET ESPACES COMMUNS</b>	<b>7 672 m<sup>2</sup></b>
<b>SURFACE AMENAGE</b>	<b>19 300 m<sup>2</sup></b>

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

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

## **I.3 - Adhésions aux présentes**

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

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 leur parcelle.

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

# **II - REGLES D'URBANISME**

## **Dispositions générales**

Le terrain constituant l'assiette foncière du lotissement se situe en zone UBb et zone 3AU du PLU de la commune d'ARLES SUR TECH.

L'intégralité des prescriptions règlementaires du PLU s'appliquent en sus des règles énoncées ci-après.

## **II.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- a) Les activités industrielles, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2.
- b) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en UB 2.
- c) Les dépôts de véhicules.
- d) Les garages collectifs de caravanes.
- e) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés, à l'exception du sous-secteur UBc.
- f) 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, à l'exception du sous-secteur UBc.
- g) L'implantation d'habitations légères de loisirs, à l'exception du sous-secteur UBc.
- h) L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- i) Les parcs résidentiels de loisirs.
- j) L'artisanat provoquant des nuisances avec le voisinage.

- k) Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2.
- l) Toute occupation ou utilisation du sol qui s'opposerait des sols qui s'opposeraient à la préservation des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7) du code de l'urbanisme.
- m) Les constructions à usage d'habitation dans les sous-secteurs UBd et UBc à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2.
- n) Les établissements industriels, les dépôts.
- o) Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.

## **II.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Toute intervention sur les éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie.

Dans tous les cas, toute intervention devra respecter l'identité des sites.

Il pourra être ponctuellement porté atteinte aux canaux repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme pour des équipements d'intérêt public ou collectif (voies douces, dessertes viaires, connexions aux réseaux...), pour des impératifs techniques, sanitaires, etc...

De manière globale, les canaux sont à préserver, sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

Les autres éléments du patrimoine non identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme tels que les canaux d'irrigation ou d'arrosage, les sentiers historiques, les arbres exemplaires ayant plus de 50 ans d'âge, sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaire, etc...

1. 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.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement 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 même de leur installation.
3. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
4. Les affouillements et exhaussements de sols 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.
5. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du centre de sports et de loisirs.
6. Les annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...) sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 2.50 mètres de hauteur hors tout, 10 m<sup>2</sup> d'emprise, d'être en harmonie avec la construction principale, et de ne pas servir d'habitation.
7. Les barbecues sont admis à condition d'être adossés aux bâtiments et non aux limites séparatives.
8. Les installations et équipements publics ou de service public.
9. Les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives...
11. L'urbanisation du sous-secteur UBb doit se faire sur la base d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble respectant les orientations particulières d'aménagements réalisées et composant le présent dossier de PLU. Sont également autorisés les équipements et services d'intérêt général (caserne de pompiers...).

Recommandations : 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.

## **II.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

Les nouveaux accès directs sur la RD 115 doivent être évités, à l'exception du sous-secteur UBb où la caserne des pompiers doit inéluctablement disposer d'un accès direct sur la RD 115.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux, personnes handicapées physiques.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger, ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

## **II.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Il en va de même pour les opérations d'aménagements d'ensemble.

### **3 – ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

### **4 – EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

### **4. Réseaux divers, électricité, télécom :**

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

## **II.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **II.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions et installations autorisées doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :

- à 5 mètres de l'alignement des voies.

- à 10 mètres de l'alignement de la RD 115 dans les secteurs urbanisés.

En dehors des secteurs urbanisés, en application des dispositions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme les constructions et installations doivent être édifiées à une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la chaussée de la RD 115.

2. Toutefois, les distances ci-avant peuvent être réduites :

- pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et notamment dans le sous-secteur UBb, en respectant néanmoins le minima de 7 mètres, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée de la RD 115 actuelle ou future. Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre. Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

- De même, des conditions différentes peuvent également être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées. Ceci, afin de tenir compte des compositions architecturales existantes et ne pas créer de rupture dans les alignements.

- Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation de la ou des opérations d'ensemble, ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

### **Dispositions particulières aux éléments du paysage et du patrimoine :**

#### **Les canaux d'irrigation et d'arrosage :**

Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent s'implanter à 3 mètres minimum par rapport aux berges des canaux d'irrigation et d'arrosage.

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après échanges avec les services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale de 1.40 mètre de largeur soit maintenue en bordure des canaux d'irrigation, d'arrosage et autres ouvrages hydrauliques.

#### **Cheminements doux et sentiers historiques :**

Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent s'implanter à 3 mètres minimum par rapport à l'axe des cheminements doux et sentiers historiques.

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après consultation des services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale de 1.40 mètre de largeur soit maintenue en bordure des cheminements doux et sentiers historiques.

**Élément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou secteur...) ou paysager (haie, chemin,...) référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1.5 7) du Code de l'Urbanisme :**

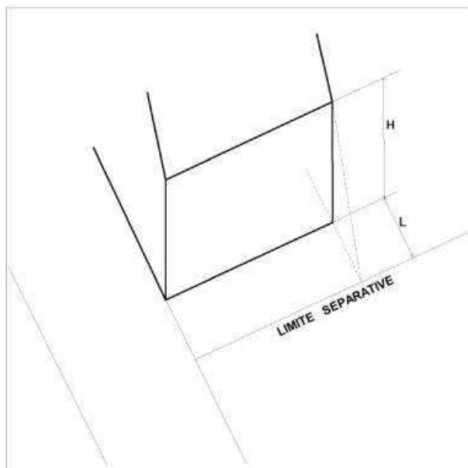
Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent être implantés à 5 mètres minimum par rapport au périmètre extérieur de l'élément identifié.

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après échanges avec les services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale soit maintenue autour des éléments repérés comme tel aux documents graphiques.

**II.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment ne s'implante en limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ( $L=H/2$ ).



*Implantation en retrait des limites séparatives, prospects :  $L=H/2$  avec un minimum de 3 mètres*

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation des opérations d'ensemble, afin notamment d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition d'ensemble.

3. La surélévation d'un bâtiment existant en limites séparatives aboutissant aux voies est autorisée.

5. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

6. Les annexes autorisées peuvent être édifiées/implantées en limite séparative sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UB 2, et à condition de ne pas dépasser 2.50 mètres de hauteur hors tout.

7. Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

8. Les barbecues sont admis à condition d'être adossés aux bâtiments et non aux limites séparatives.

Des conditions différentes peuvent être acceptées, notamment en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que dans le cas d'équipements publics, et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

**II.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale au quart de la somme des hauteurs et jamais inférieure à 3 mètres  $L > [(H + H') / 4]$ .

Cette disposition ne concerne pas les piscines.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions constantes.

Cette disposition ne s'applique pas pour les installations et équipements publics ou de service public.

## **II.9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

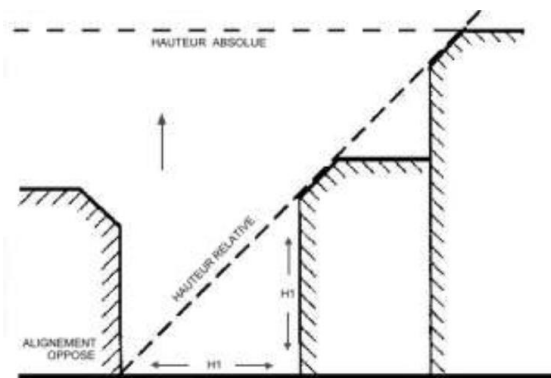
## **II.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux 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 ( $H = L$ ).



*Hauteur relative des constructions :*  
 $H=L$

### 3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout :

- 9.00 mètres pour les constructions principales (habitations...);
- 2.50 mètres pour les constructions annexes autorisées à l'article UB 2.

Une adaptation mineure peut aussi être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, établissements publics ou assimilés, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives dans la mesure où leur hauteur n'excède pas celle d'un bâtiment existant en contiguïté sur une même unité foncière, les établissements liés au culte, les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7) du code de l'urbanisme.

## **II.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **PRINCIPES GÉNÉRAUX**

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.



Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine (toitures terrasses acceptées sous certaines conditions ...), et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Les volumes et tours circulaires sont interdits.

### **FORMES**

Un relevé précis de l'état existant des façades sera annexé au projet.

Dans le cas de projets de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, tous les éléments patrimoniaux devront être respectés, conservés et reproduits à l'identique (types de balcons, forme des fenêtres, appuis de fenêtres, gardes corps, corniches, tout autre éléments de modénature remarquable...) pour préserver l'image du paysage urbain.

#### **a. Toitures**

La forme des toitures en pente devra respecter un pourcentage de pente compris entre 30 et 35%.

Les toitures à 4 pentes ou à arêtier sont interdites.

Les toits terrasses sont acceptés sous condition de répondre à une conception architecturale contemporaine et de s'insérer harmonieusement dans l'environnement du site.

#### **b. Ouvertures**

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

#### **c. Ouvrages en saillie**

Les souches de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

### **MATERIAUX**

#### **a. Façades**

Les appareillages de fausse pierres peints, dessinés ou en placages sont interdits.

Les crépis de façade et sur mur de clôture doivent être exécutés à la chaux grasse.

#### **b. Toitures**

Les couvertures doivent être exécutées en tuile canal de couleur rouge exclusivement pour les toitures en pente.

Les toitures terrasses devront être recouvertes : la membrane d'étanchéité ne pourra restée apparente et devra être recouverte (végétalisation, gravillons...).

#### **c. Ouvertures**

Les menuiseries en bois, aluminium et en PVC sont autorisées.

Les volets roulants sont autorisés.

### **COULEURS**

Les teintes des crépis de façades, des murs de clôtures et des menuiseries extérieures doivent être choisies dans le nuancier ayant l'aval du STAP (Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine) déposé en Mairie.

### **CLOTURES**

Les clôtures en bordure des voies publiques ou privées auront une hauteur maximum de 1.60 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives auront une hauteur maximum de 1.80 mètre.

Elles pourront garder un aspect minéral, les maçonneries étant recouvertes d'un enduit taloché ou gratté.

Les clôtures situées en zone inondable doivent respecter le règlement du PPRI.

### **ENERGIE RENOUVELABLE**

Les pentes des toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article UB10 ci-avant.

### **AFFICHAGE**

L'affichage publicitaire est interdit.

### **Dispositions particulières aux éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme :**

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, à forte valeur patrimoniale, la structure principale du bâtiment devra être conservée, les caractéristiques principales et patrimoniales de la façade maintenues (disposition d'origine des ouvertures, éléments de modénature, gardes corps...).

La liste des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

## **II.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **Dispositions générales :**

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

### **dispositions particulières :**

#### **Il doit être aménagé :**

- Deux places de stationnement par logement;
- Pour les logements sociaux, ce sont les dispositions du code l'urbanisme qui sont applicables.
- Pour les entreprises artisanales et commerciales ainsi que les constructions à usage de bureau : au moins une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- Pour les hôtels : au moins une place de stationnement ou de garage par chambre.
- Pour les restaurants : au moins une place de stationnement ou de garage pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les campings, caravanings et habitats légers autorisés : une place de stationnement par emplacement.

Pour les constructions commerciales, équipements publics, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les 2 roues :

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics (établissements d'enseignement, sociaux, culturels, sportifs, médicaux, services et administrations publique, salle des fêtes, lieux de culte...), ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales.

Le stationnement devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant les besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle, ou sur tout autre terrain dans un rayon de 300 mètres.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement : le constructeur sera tenu quitte de ses obligations lorsqu'il aura acquitté auprès de la collectivité la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS) en application des dispositions du code de l'urbanisme.

## **II.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'essences en harmonie avec les essences locales et économes en eau, à raison d'un arbre à haute tige pour 50 m<sup>2</sup>.

Un arbre de haute tige sera planté pour 3 places de parking en largeur. Les essences utilisées seront celles les mieux adaptées aux conditions climatiques.

Le projet devra tenir compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

### **Dispositions particulières aux éléments du paysage identifiés et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme :**

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, à forte valeur paysagère, leur entretien, leur restauration, leur aménagement, leur réhabilitation et leur restructuration sont autorisés dans le respect des caractéristiques principales.

La liste des éléments du paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

### **Cheminements doux et sentiers historiques :**

Lorsque la surface le permet, les cheminements doux et sentiers historiques devront être accompagnés de végétaux qui affirmeront leur tracé. Les essences proposées devront être compatibles avec les écosystèmes et avec les espèces et habitats répertoriés dans le site Natura 2000 Le Tech.

## **II.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

## **II.15 - TABLEAU DES SURFACES**

29 lots pourront être créés dans le cadre de la présente opération, suivant le tableau ci-dessous :

<b>TABLEAU DES SURFACES</b>			
<b>Parcelle</b>	<b>Surface</b>	<b>U</b>	<b>Type</b>
1	511,61	m2	3F
2	269,32	m2	2F
3	270,82	m2	2F
4	410,48	m2	3F
5	448,78	m2	3F
6	316,36	m2	2F
7	328,10	m2	2F
8	612,40	m2	3F
9	350,82	m2	3F
10	250,15	m2	2F
11	350,00	m2	3F
12	350,00	m2	3F
13	250,00	m2	2F
14	383,86	m2	3F
15	361,14	m2	3F
16	347,70	m2	3F
17	463,37	m2	3F
18	480,94	m2	3F
19	373,00	m2	3F
20	250,00	m2	2F
21	375,46	m2	3F
22	1 002,35	m2	4F
23	623,06	m2	3F
24	324,26	m2	2F
25	428,27	m2	3F
26	337,98	m2	3F
27	206,39	m2	2F
28	379,86	m2	3F
29	571,41	m2	4F
<b>Total</b>	<b>11 627,89 m<sup>2</sup></b>		

## **III - SERVITUDES**

### **III.1 - Servitudes connues**

1 – Risque "Sismique" :

La cartographie du zonage sismique définit que la commune d'ARLES SUR TECH se situe dans une zone de sismicité moyen ; Les constructions futures devront, à minima, respecter les règles constructives édictées pour ce zonage.

2 – Risque "argile" :

La carte "Argiles" du BRGM portant sur l'aléa retrait et gonflement des argiles, donne pour ces terrains comme pour tout le plateau avoisinant, un aléa à priori nul. L'attention des acquéreurs sera toute fois attirée sur ce risque éventuel et une étude de sol est vivement recommandée, avant toute construction.

Pour information, un extrait des cartographies "Sismique" et "Argiles" sont jointes, en annexe du présent règlement. Ces documents sont intégralement consultables en mairie ou sur le site de la préfecture (IAL66).

### **III.2 - Servitudes créées par le lotissement**

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

Ces servitudes seront figurées sur les plans individuels des lots et obligatoirement retranscrites dans l'acte notarié de vente des parcelles correspondantes.

En sus des règles énoncées ci-dessus et du droit des tiers, les règles générales d'urbanisme applicables sur la commune d'ARLES SUR TECH, sous réserve des dispositions de l'article R.111-1 et de leurs modifications susceptibles d'intervenir s'appliquent intégralement. De même, les acquéreurs de lots supporteront toute servitude passive ou occulte qui serait susceptible de frapper leurs lots.

## **IV - MODIFICATIONS**

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

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

### **III.2 - Réunion de lots**

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main n'entraîne aucune conséquence quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement.

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

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

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

Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager sont assimilées aux modifications de lotissements prévus aux articles L.442-10 et L.442-11 du code de l'urbanisme, sauf :

- a) lorsqu'elles consistent à détacher une partie d'un lot pour le rattacher à un lot contigu
- b) lorsque ces subdivisions interviennent dans la limite du nombre maximum de lots autorisés, et résultent d'une Déclaration Préalable, d'un Permis d'Aménager, d'un permis valant division ou d'une division réalisée en application du a) de l'article R.442-1 dès lors que le lotisseur atteste de son accord sur cette opération par la délivrance d'une attestation.

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

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

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

A Perpignan le 02 août 2018

Le Lotisseur

# ANNEXE

Extrait de la cartographie "Argiles"

Extrait de la cartographie "Sismicité"

*Source : Site internet infoterre brgm ([www.infoterre.brgm.fr](http://www.infoterre.brgm.fr))*

*Source : Site internet (<http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr>)*

## CARTE ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



### Aléa retrait-gonflement des argiles (MEDDTL-BRGM)

Propriétaire : BRGM-MEDDTL

Information : Non renseigné

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

## CARTE ZONAGE SISMIQUE DES PYRENEES-ORIENTALES

