DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

COMMUNE DE LATOUR BAS ELNE

Maîtres d'Ouvrage

NUMAA
440 rue James Watt
66100 PERPIGNAN
Tél : 04.68.63.25.39

numaa
Aménageur & Promoteur

Lotissement :

"DOMAINE DES PLANTES"

TRANCHE 3

PA.10 – REGLEMENT

MODIFICATIF N°1 AU PERMIS D'AMENAGER
N°PA 66094 24 F0003 - M1

Maitre d'ouvrage :

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

Table des matières

1 REGLEMENT DE LOTISSEMENT « LE DOMAINE DES PLANTES » 3
1.1 Article 1-1 - OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT 3
1.2 Article 1-2 - DESIGNATION DES TERRAINS LOTIS ET ORIGINE DE PROPRIETE 3
1.3 Article 1-3 - DIVISION EN LOTS 4
1.4 Article 1 - 4 - SERVITUDES 5
1.5 ARTICLE 1 - 5 - ADHESION AUX PRESENTES 6
2 LES ZONES A URBANISER (AU) 6
2.1 CHAPITRE 1 : ZONE 1AU CARACTERE DE LA ZONE 1AU 6
3 REGLES D'URBANISME 7
3.1 SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 7
3.2 SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS 9
3.3 SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL 22
3.4 CHAPITRE I I I - MODIFICATIONS 23

1 REGLEMENT DE LOTISSEMENT « LE DOMAINE DES PLANTES »

1.1 Article 1-1 - OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer et de régler, les servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au plan de masse.

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 d'urbanisme du secteur considéré (PLU de la Commune).

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 locations successives.

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

Conformément à l'article L.442.9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme du présent règlement sont applicables 10 ans à compter de la date d'approbation de l'autorisation de lotir.

1.2 Article 1-2 - DESIGNATION DES TERRAINS LOTIS ET ORIGINE DE PROPRIETE

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé : « DOMAINE DES PLANTES »

Il est constitué de la zone 1AU « L'Aspres ».

L'ensemble de l'unité foncière, sis sur la Commune de Latour bas Elne est cadastré Section AB-

N° 63(partie) – 4 – 14(partie) – 15 – 16 – 17 – 42(partie) - 46(partie) – 50(partie) -51.

1.3 Article 1-3 - DIVISION EN LOTS

Le lotissement prend le nom de LOTISSEMENT « **DOMAINE DES PLANTES »**

	NOM	SUPERFICIE
AB 63(partie)	Consorts ESCARO chez Mme MARSON Mireille 30 Avenue Aubert 94 300 VINCENNES	22 466 m²
AB 4	Consorts COMPAGNO chez Louis COMPAGNO 28 Rue Gaston Cardonne 66 400 CERET	19 256 m²
AB 14(partie)	SAS ROUSSILLON LOTISSEMENT 13 Bis Avenue Général de Gaulle 66 200 ELNE	1 820 m²
AB 15	Mme TARRENE Marie 8 Rue de la Poste 66200 LATOUR BAS ELNE	2 346 m²
AB 16	COMMUNE DE LATOUR BAS ELNE Avenue du Tech 66 200 LATOUR BAS ELNE	2 212 m²
AB 17	Mme HERBIN Michèle 4 Rue de la Fontaine 66 200 LATOUR BAS ELNE	1 852 m²
AB 42(partie)	COMMUNE DE LATOUR BAS ELNE Avenue du Tech 66 200 LATOUR BAS ELNE	5921 m²
AB 46(partie)	Mme SALLES Agnès 3 Rue Raynaud 63 000 CLERMONT FERRAND	2 953 m²
AB 50(partie)	Consorts CAMPREDON 8 Rue Ledru Rollin 66 200 ELNE	3 431 m²
AB 51	M TASTU Denis 12 Rue L'Orée des Bois 66 240 SAINT ESTEVE	4 762 m²

Surface cadastrale : 67 019 m²

Surface après arpentage : 67 019 m²

Le lotissement sera composé de 168 logements MAXIMUM- (123 lots + 3 macro-lots sociaux représentant 34 logements + 1 macro-lot représentant 11 logements).

Le lotissement est décomposé en QUATRE Tranches de travaux.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

DESIGNATION	PARCELLES	SUPERFICIE
Tranche 1	1 à 46	
Lots réservés à la vente		14 889 m²
Lots réservés pour la voirie :		5 397 m²
Lot réservé espace vert et bassin de rétention		2 216 m²
TOTAL		**22 501 m²**
Tranche 2	47 à 97	
Lots réservés à la vente		16 556 m²
Lots réservés pour la voirie :		5 570 m²
Lot réservé espace vert et bassin de rétention		2 652 m²
TOTAL		**24 778 m²**
Tranche 3		
Lots réservés à la vente	98 à 126	9 390 m²
Lots réservés pour la voirie :		3 128 m²
Lots réservés espace vert et bassin		1 563 m²
TOTAL		**14 081 m²**
Tranche 4		
Constituée d'un macro lot	127 (macro-lot)	5 067 m²
Lot réservé espace vert		593m²
TOTAL		**5 660 m²**
TOTAL GENERAL		**67 019 m²**

1.4 Article 1 - 4 - SERVITUDES

Création dans le cadre du lotissement

Les coffrets techniques d'équipement des lots sont situés dans l'emprise du lot en limite du domaine public.

Les candélabres seront implantés en servitude dans les murs de clôture des lots.

1.5 ARTICLE 1 - 5 - ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire papier et dématérialisé sera remis à chaque acquéreur de lots.

Tout acquéreur de lots 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.

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 les réseaux divers de celui-ci.

2 LES ZONES A URBANISER (AU)

2.1 CHAPITRE 1 : ZONE 1AU CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est immédiatement ouverte à l'urbanisation, et est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat, mixtes de services et de bureaux, et pour laquelle les réseaux sont suffisants.

L'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée par une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de son périmètre, et devant respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiées.

Pour assurer la mixité, tout programme d'aménagement doit prévoir une part minimale de logements locatifs sociaux équivalente à 20 % de l'offre totale pour tout programme de logements comportant plus de 3 000 m² de surface de plancher.

Afin d'assurer une bonne intégration de la Nature en Ville, toute opération de plus de 1 hectare (terrain d'assiette des zones ouvertes à l'urbanisation) doit réserver 10 % de la surface des opérations au maintien ou à la création d'espaces verts.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation sont intégrées en annexe du dossier de PLU approuvé.

- Par des Orientations d'Aménagement et de Programmation : le périmètre soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation est délimité sur le plan de zonage règlementaire du PLU.

- Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique…).

3 REGLES D'URBANISME

3.1 SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

3.1.1.1 ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les constructions et activités à usage industriel.

2. Les constructions et activités à usage agricole.

3. Les activités artisanales incompatibles avec le voisinage ou qui présenteraient des nuisances pour les riverains.

4. Les installations classées pour la protection de l'environnement non expressément mentionnées à l'article 1AU 2.

5. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées à l'article 1AU 2.

6. Les garages collectifs de caravanes.

7. Les parcs résidentiels de loisir.

8. Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés tel que prévu au code de l'urbanisme.
9. Les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage de caravanes tels que visés au code de l'urbanisme.

10. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

11. L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues au code de l'urbanisme.

12. Les installations classées pour la protection de l'environnement, non expressément mentionnées à l'article 1AU 2.

13. Les carrières, l'ouverture et l'exploitation de carrières.

14. Les affouillements et exhaussement des sols autres que ceux mentionnés à l'article 2.

15. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les dépôts de véhicule en réparation, les dépôts de véhicule de collection, les dépôts de véhicule non roulant et les pièces de rechange des véhicules.

16. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction ou de démolition.

17. Les réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux.

18. Toute installation susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou de nature à entraîner un trouble grave pour le voisinage compte tenu du caractère résidentiel de la zone.

3.1.1.2 ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée par une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur son périmètre identifié au plan.

Les équipements publics nécessaires à sa desserte doivent effectivement être réalisés.

L'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée par le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation produites et composant le présent dossier de PLU.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

2. 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, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.

3. les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique sont autorisées ;

4. Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires pour la réalisation d'un emplacement réservé prévu au projet règlementaire de zonage, 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 aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage ;

6. Les annexes sous réserve :

a. De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout,

b. De ne pas dépasser 20 m² d'emprise ;

c. D'être en harmonie avec la construction principale ;

d. De respecter les dispositions de l'article 11 du présent règlement de la zone 1AU ;

e. De ne pas servir d'habitation. Elles peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres.

7. Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 1,00 mètre minimum des autres limites séparatives

8. La construction d'un garage peut joindre la limite séparative, à condition que celui-ci ait une profondeur inférieure ou égale à 7 mètres et une hauteur inférieure ou égale à 3.50 mètres hors tout.

9. Les affouillements et exhaussements des sols autorisés pour tous les travaux relevant de l'hydraulique.

10. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux liés aux équipements de distribution d'énergie électrique.

11. Les bâtiments, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt général poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics.

12. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés.

Les installations et équipements publics ou de service public sont dispensés du respect des règles instituées dans la zone 1AU.

13. Nombre de logement par parcelle.

Un seul logement est prévu par parcelle.

Sauf les lots 32 - 89 et 126 qui sont réservés pour la construction d'immeubles collectifs à caractère social comportant plusieurs logements (11 pour le lot 32, 12 pour le lot 89 et 11 pour le lot 126)

Le macro-lot 127 de la tranche 4 pourra supporter un maximum de 11 logements.

3.2 SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

3.2.1.1 ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

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

c) 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.

d) si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie :

a) 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.

b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules notamment de secours et de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour (raquette de retournement de dimensions adaptées pour les voies en impasse), et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.

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

e) Toute construction ou toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les zones limitrophes, il doit être réservé une connexion viaire future pour un axe primaire avec les zones 2AU bloquées existantes, la voie ainsi créée devant aboutir en limite de propriété sans permettre de réserver un « droit de suite ».

3.2.1.2 ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

b) Il en va de même pour les opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1. Alimentation en eau brute :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau brute de caractéristiques identiques au réseau d'eau potable, afin d'assurer l'arrosage.

2. Assainissement :

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

b) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

c) Les piscines sont admises dans la zone à conditions d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (enterrées ou hors-sol), tout déversement dans les caniveaux ou sur la voirie est interdit.

d) Si les sols le permettent, l'infiltration des eaux de pluie, ou la récupération des eaux pluviales, doit se faire à la parcelle.

e) Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.

4. Réseaux divers – Electricité – Telecom :

a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

3.2.1.3 ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

3.2.1.4 ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usages publics existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique. Pour les piscines, cette distance est ramenée à 2,00 mètres.

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

3. De même, des conditions différentes d'édification peuvent 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.

4. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la création des groupes d'habitations et d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de l'opération et sa composition générale.

3.2.1.5 ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres (L=H/2).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

Pour les piscines cette distance est ramenée à 1,00 mètre.

La construction d'un garage autorisé à l'article 1AU-2 en limite séparative est autorisée, à condition que celui-ci ait une profondeur inférieure ou égale à 7 mètres et une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres hors tout.

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et de l'opération d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

3. En limite séparative arrière d'une parcelle, dans tous les cas, un recul de 4,00 mètres devra obligatoirement être respecté.

4. Les annexes autorisées à l'article 1AU-2 autres que les garages, peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres.

3.2.1.6 ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions à usage d'habitation non continues, 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 règle ne s'applique pas aux garages établis en limite séparative qui peuvent être contigus à la construction à usage d'habitation. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

Nombre de logement par parcelle : Un seul logement est prévu par parcelle sauf macro-lots.

3.2.1.7 ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

En aucun cas l'emprise des bâtiments au sol ne peut être supérieure à 50 % de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol fixée à l'alinéa précédent ne s'applique pas aux groupes d'habitation.

Le coefficient d'emprise au sol sur chaque lot sera géré par le lotisseur et devra faire l'objet d'une attestation délivrée par ce dernier à chaque acquéreur.

3.2.1.8 ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR 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 d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

3. Hauteur absolue :

a) La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics). La hauteur maximale des annexes et des garages autorisés à l'article 1AU-2 ne peut dépasser hors-tout 3.50 mètres.

En zone inondable, le niveau des planchers des pièces à usage d'habitation devra être au moins à 0,20 m au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (se référer au PPR annexé au PLU pour déterminer la côte de référence).

Toutefois des conditions différentes peuvent être ponctuellement autorisées dans le cas de groupes d'habitations (sous réserve des prescriptions imposées par le PPR).

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, un dépassement peut être admis dans certains cas, après avis architectural motivé des services compétents :

- de terrains en pente transversale très importante ;

- de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe a) ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

3.2.1.9 ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

A. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite (exemple : chalet de type suisse, chalet en bois, maisons de type basque, maison de type alsacien…).

Des solutions originales d'architecture contemporaine et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture, peuvent être autorisées sous réserve d'être justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable…).

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

En outre, les dispositions du présent article 11 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou aux lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.

Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti.

Les façades visibles des voies publiques des bâtiments annexes, doivent être traitées en matériaux d'aspect de couleurs identiques et même teinte de revêtement de toit à ceux du bâtiment principal.

Les constructions, y compris les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite, à l'exception des constructions présentant un caractère architectural contemporain et à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Toute architecture portant atteinte au caractère du lotissement, ou des lieux avoisinants, pourra faire l'objet d'une décision de refus motivée en application de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspects et de techniques de construction liés par exemple aux choix d'une demande haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

B. FORMES ET MATERIAUX

1. Façades :

Les placages décoratifs et imitation de matériaux sont interdits. Le bardage bois est autorisé dans la limite de 30 % de la façade. Les bardages métalliques sont interdits.

Les enduits de façades seront obligatoirement prévus en taloché « fin » ou « gratté fin ».

Les enduits monocouches sont autorisés comme les enduits traditionnels à la chaux aérienne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et services publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

Les ouvertures en façades seront de formes géométriques simples et les linteaux cintrés sont proscrits.

2. Couvertures/Toitures :

Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser la moitié de la surface couverte d'un bâtiment.

Les toits en pente sont obligatoirement couverts en tuiles canal ou similaire, sauf en cas de toitures terrasses et vérandas.

Les teintes des tuiles canal ou similaire devront correspondre à celle visibles dans le paysage de la commune : rouge, vieilli, flammé, clair etc.

Pourcentage de la pente : 25 % à 33 %

Orientation de la pente : perpendiculaire à la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

Toutefois, il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine et, dans cette hypothèse, les toitures terrasses sont autorisées.

Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles, terrasses accessibles en toiture… ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.

Les toitures terrasses dites inaccessibles seront protégées par une couche de gravillons de teinte grise ou végétalisées.

Les toitures terrasses dites accessibles seront recouvertes d'un revêtement minéral de type dalle/carrelage sur plots de teinte grise ou d'un revêtement bois de type : planches ou dalles bois sur plots.

Les acrotères au droit des toitures en tuiles pentées sont interdits.

Dans le cas de toiture en tuiles : Elles devront présenter un débord maximal de 30cm en dehors de l'emprise de constructibilité. Les sous-faces devront être traitées avec tous matériaux à l'exception de lambris bois à l'aspect naturel et de panneaux bois à l'aspect naturel.

Les protections de type brise-soleil, pergola, casquette etc. sont fortement recommandées pour améliorer le confort d'été des logements.

Pour les constructions à usage de logement collectif, il est demandé à minima un espace extérieur par logement. Les extérieurs peuvent être de type : balcons, loggias, terrasses, toits terrasses, jardin à accès direct depuis le logement. Les types d'espace extérieur employés peuvent être variés au sein d'une même construction. Chaque espace extérieur devra être de surface descente.

3. Balcons, escaliers, auvents :

Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité composés de barreaux droits de section ronde ou carré de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute.

Les escaliers extérieurs permettant un accès à l'étage sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont réalisés dans les mêmes matériaux.

4. Souches de cheminées et éléments de ferronnerie :

Les souches de cheminées sont implantées à 3 mètres minimum de la façade. Elles seront de forme simple, enduites du même ton que la façade et placées en partie haute de la toiture à proximité du faîtage. Les souches de cheminées peuvent être adossées à un mur pignon riverain. Le chapeau de couverture doit être de préférence intégré au volume de la souche. Les conduits sont interdits en applique sur façade.

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

5. Fermetures

Les volets peuvent être de type :

- volets roulants avec coffres intégrés dans la maçonnerie et non visibles,

-volets coulissants (plein, persiennes, etc.).

C. COULEURS

Pour les façades, les ouvertures, les fermetures, les menuiseries et les ferronneries, les couleurs vives, primaires, criardes sont interdites.

Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans le respect du nuancier disponible au service d'urbanisme de la ville. Le blanc pur et les couleurs criardes sont interdits.

Les enduits de façades doivent être réalisés en crépi jeté très fin ou taloché.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, sont interdits

Les ouvrages de menuiserie extérieure, notamment les portes, volets, pergolas, seront traités avec une seule couleur par bâtiment, y compris les portes de garage. Leur aspect sera épuré et moderne. Un effet de décor inutile est à éviter.

Les ouvrages de serrurerie (tels que les garde-corps, barreaux seront traités avec une seule couleur par bâtiment. La teinte des clôtures peut être dissociée de celle des menuiseries extérieures.

Les couleurs des enduits doivent être conformes à la palette proposée, reproduite ci-dessous.

Echantillon des teintes d'enduit autorisés (issu du nuancier disponible en Mairie de Latour-Bas-Elne :







Correspondances entre teintes d'enduits et RAL et Chromatic / Seigneurie (correspondance subjective réalisée par colorimètre).

IMPORTANT : Les éléments du nuancier retournés, dont la face enduite n'est pas visible sont proscrits. (9 références en tons saturés sont proscrites).

1/ TONS SATURES

Brique Rose R.70 (1.C Parexlanko)
RAL 3012 Rouge beige
Ch1 0364 Gold Picardie (Nuancier Chromatic)

Vieux Rose R.50 (1.D Parexlanko)
RAL 3012 Rouge beige
Ch1 0361 Ocre Mojave (Nuancier Chromatic)

Terre Orange O.80 (2.B Parexlanko)
RAL 3012 Rouge beige
Ch1 0676 Ocre Vermont (Nuancier Chromatic)

Ocre clair O.70 (2.C Parexlanko)
RAL 1001 Beige
Ch1 0253 Beige Feldspath (Nuancier Chromatic)

Terre beige T.70 (2.D Parexlanko)
RAL 1001 Beige
Ch1 0253 Beige Feldspath (Nuancier Chromatic)

Jaune paille J.50 (3.C Parexlanko)
RAL 1015 Ivoire clair
Ch1 0264 Jaune Vlaminck (Nuancier Chromatic)

Opale J.30 (3.D Parexlanko)
RAL 1015 Ivoire clair
Ch1 0214 Beige Jurrasique (Nuancier Chromatic)

2/ TONS MOYENS

Nacre orange O.20 (E.1 Parexlanko)
RAL 3012 Rouge beige
Ch1 0306 Beige Héma (Nuancier Chromatic)

Rose Soutenu R.60 (F.1 Parexlanko)
RAL 3012 Rouge beige
Ch1 0315 Rose Cancan (Nuancier Chromatic)

Rose Nacré R.10 (G.1 Parexlanko)
RAL 3012 Rouge beige
Ch1 0320 Beige Rungu (Nuancier Chromatic)

Rose Parme R.30 (H.1 Parexlanko)
RAL 3012 Rouge beige
Ch1 0320 Beige Rungu (Nuancier Chromatic)

Terre d'argile T.30 (E.2 Parexlanko)
RAL 1020 Jaune Olive
Ch1 0998 Beige Cachemire (Nuancier Chromatic)

Beige T.80 (F.2 Parexlanko)
RAL 1001 Beige
Ch1 0986 Beige Topaze (Nuancier Chromatic)

Terre feutrée T.60 (G.2 Parexlanko)
RAL 7032 Gris Silex
Ch1 0971 Beige Carrare (Nuancier Chromatic)

Terre rosée T.90 (H.2 Parexlanko)
RAL 1015 Ivoire clair
Ch1 0247 Beige Sahel (Nuancier Chromatic)

Pétale rose R.40 (E.3 Parexlanko)
RAL 1001 Beige
Ch1 0231 Beige Arize (Nuancier Chromatic)

Rose orange O.60 (F.3 Parexlanko)
RAL 1001 Beige
Ch1 0232 Beige limon (Nuancier Chromatic)

Beige rose pâle O.40 (G.3 Parexlanko)
RAL 1015 Ivoire clair
Ch1 0251 Beige shari (Nuancier Chromatic)

Jaune orange J.10 (G.3 Parexlanko)
RAL 1001 Beige
Ch1 0231 Beige Arize (Nuancier Chromatic)

Grège T.10 (E.4 Parexlanko)
RAL 1015 Ivoire clair
Ch1 1115 Gris petit cheval (Nuancier Chromatic)

Gris souris G.30 (F.4 Parexlanko)
RAL 7044 Gris soie
Ch1 1161 Gris Doha (Nuancier Chromatic)

Pierre V.10 (G.4 Parexlanko)
RAL 7032 Gris silex
Ch1 0966 Brun Murcie (Nuancier Chromatic)

Vert pâle V.30 (G.4 Parexlanko)
RAL 7032 Gris silex
Ch1 0517 Vert absinthe (Nuancier Chromatic)

3/ TONS CLAIRS

Beige rosé O.50 (1.I Parexlanko)
RAL 1015 Ivoire clair
Ch1 0237 Rose Mercuriale (Nuancier Chromatic)

Sable rosé R.20 (1.J Parexlanko)
RAL 1015 Ivoire clair
Ch1 0236 Beige Arkose (Nuancier Chromatic)

Sable clair T.20 (1.K Parexlanko)
RAL 1015 Ivoire clair
Ch1 0251 Beige Shari (Nuancier Chromatic)

Beige orange O.30 (1.L Parexlanko)
RAL 1015 Ivoire clair
Ch1 0246 Beige Brocatelle (Nuancier Chromatic)

Terre de sable T.50 (2.I Parexlanko)
RAL 1015 Ivoire clair
Ch1 0047 Beige carrière (Nuancier Chromatic)

Sable O.10 (2.J Parexlanko)
RAL 1015 Ivoire clair
Ch1 0054 Blanc chamrousse (Nuancier Chromatic)

Sable d'Athènes J.39 (2.K Parexlanko)
RAL 1015 Ivoire clair
Ch1 0221 Jaune Pietro (Nuancier Chromatic)

Blanc cassé G.20 (2.L Parexlanko)
RAL 1013 Blanc perlé
Ch1 0027 Blanc Crosset (Nuancier Chromatic)

Sable jaune J.40 (3.I Parexlanko)
RAL 1015 Ivoire clair
Ch1 0044 Blanc Aconcagua (Nuancier Chromatic)

Jaune Pâle J.20 (3.J Parexlanko)
RAL 1015 Ivoire clair
Ch1 0033 Blanc Châlel (Nuancier Chromatic)

Blanc lumière G.10 (3.K Parexlanko)
RAL 1013 Blanc perlé
Ch1 0022 Blanc Metabief (Nuancier Chromatic)

Monoblanco & Blanc du littoral BL.10 (3.L Parexlanko)
RAL 9003 Blanc de sécurité
Ch1 0010 Rose Achilée (Nuancier Chromatic)

Terre de Lune B.10 (4.I Parexlanko)
RAL 9018 Blanc Papyrus
Ch1 0134 Bleu Biwa (Nuancier Chromatic)

Vert Astral V.20 (4.J Parexlanko)
RAL 7035 Gris clair
Ch1 1146 Gris Bélier (Nuancier Chromatic)

Sable orange T.40 (4.K Parexlanko)
RAL 1035 Ivoire clair
Ch1 0052 Beige sable (Nuancier Chromatic)

Naturel G.00 (4.L Parexlanko)
RAL 9016 Blanc signalisation
Ch1 0011 Blanc samoens (Nuancier Chromatic)

D. CLOTURES :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en cas de modification après délivrance de la conformité.

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,80 mètre soit en mur plein, soit avec un mur bahut de 0.80 mètre surmonté d'un grillage ou tout autre élément à claire voie.

La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 2,00 mètres, soit en mur plein, soit avec un mur bahut de 0.80 mètre surmonté d'un grillage ou tout autre élément à claire voie.

Une hauteur unique pour les clôtures sur rue est imposée à 1.80m.

Les clôtures sur rue seront en mur plein ou constituées d'un mur bahut de 0.80m surmonté d'un élément à claire-voie de 1.00m de hauteur.

Les claires voies seront réalisées en métal et d'aspect fini (exemple : aluminium thermolaqué autorisé). Les claires-voies en bois, PVC et acier galvanisé sont proscrits.

Les chapiteaux et autres couronnements des clôtures (murs, murets et poteaux) sont proscrits.

Lorsque les clôtures sur rue se replient en limites latérales séparatives, celles-ci devront être de même hauteur que celle sur rue : 1.80m.

Les clôtures sur rue devront obligatoirement se replier le long des espaces de stationnement à l'intérieur de la parcelle, ces clôtures devront être de même nature, hauteur et coloris que celle sur rue. Elles pourront intégrer des portails qui seront en métal et idéalement similaire à la clôture. Leur hauteur devra être de 1.80m.

Lorsque le terrain concerné ne correspond pas à un logement disposé en 2 faces, dans une bande de 5m depuis l'alignement sur rue, la limite séparative entre lot devra mesurer 1.80m de hauteur. Au-delà, cette hauteur peut être de 2m00.

Dans le cadre d'un terrain correspondant à un logement type 2 faces, les clôtures en limite séparative mesureront d'une hauteur identique à la clôture située sur le domaine public.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

Dans une bande de 5m depuis l'alignement : mur plein de hauteur : 1.80 ou d'un mur bahut de 0.80m surmonté d'un élément à claire-voie ou grillagée de 1.00m de hauteur.

Au-delà de la bande des 5.m : mur plein de hauteur : 2.00m ou d'un mur bahut de 0.80m surmonté d'un élément à claire-voie ou grillagé de 1.20m de hauteur.

Dans le cas d'une forte pente du terrain les ressauts nécessaires à la réalisation de la clôture ne pourront excéder 0.20m de hauteur par ressaut.

Les clôtures devront être homogènes sur l'ensemble de chacun des sous-secteurs notamment dans le cadre des opérations d'ensemble.

Les clôtures seront réalisées de manière homogène le long des axes structurants à prévoir. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que la façade principale du bâtiment.

Il est imposé que l'ensemble de ces clôtures (à l'exception de celles adjacentes aux espaces de stationnement) soit doublées par une haie végétale entretenue par chaque acquéreur et dont la hauteur ne peut pas dépasser celle de la clôture.

En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80 % (mur bahut maximum 0,20 m surmonté d'un grillage).

Seuls les éléments techniques plein indispensables (poteaux, coffret) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets destinés à ces éléments techniques respecteront, en fonction de la zone considérée, le règlement du PPR et les prescriptions des services de l'Etat chargés de son application.

E. ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES :

Elles ne doivent pas par leurs formes, leurs colories, ou leur caractère, porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

F. ANTENNES - PARABOLES :

L'installation de paraboles est autorisée dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. La couleur des paraboles, supports et câbles devra être similaire à celle de la façade où ces éléments sont posés en appui.

Les antennes seront placées sur le pan de toiture le moins visible depuis l'espace public. Une seule antenne râteau et/ou parabolique est acceptée par immeuble. Dans les copropriétés, les antennes individuelles sont remplacées par une antenne collective.

G. CLIMATISEURS – POMPES A CHALEUR – CHAUFFE EAU SOLAIRE :

Les climatiseurs extérieurs et chauffe solaire sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique ou architecturale, les appareils de climatisation 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 à lames horizontales de même couleur que la façade.

Lorsque les climatiseurs extérieurs et chauffe-eau solaire sont installés sur les façades non visibles depuis l'espace public, ces derniers doivent également être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés, si nécessaire, par une grille à lames horizontales de même couleur que la façade.

Les installations de pompes à chaleur devront avoir un masque végétal ou claustras.

H. ENERGIE RENOUVELABLE :

Des dispositions en faveur du développement durable sont imposées :

Les pentes 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 10.

Les dispositifs de production d'énergies doivent s'intégrer dans la composition générale et l'architecture du bâti. Ils ne doivent pas être placés en bas de pente du toit afin d'être moins visibles et d'éviter les écrans visuels tels que les arbres ou autres constructions.

Des adaptations des principes généraux pourront être acceptés dans le cas d'une architecture solaire, bioclimatique et environnementale participant à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.

Ces citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront de préférence enterrées ou seront installées de la manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect) ou masquées par un écran naturel de végétation. Volume minimum 300 litres.

Chaque construction intégrant dès sa conception l'installation de panneaux solaires ou tout autre type de matériaux ou équipement participant au développement d'énergies renouvelables en toiture, devra avoir les panneaux solaires intégrés dans le volume de toit, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les équipements cités ci-dessus devront être peu bruyants et seront positionnés de manière à gêner les voisins le moins possible.

Les éoliennes ne sont pas autorisées. Dans un contexte de lotissement comme celui du Domaine des plantes, leur fonctionnement pourrait générer des gênes et avoir une efficacité très limitée dû à la présence de nombreux arbres et à la hauteur et densité des constructions voisines.

I. VERANDAS :

Dans le cas de vérandas, d'autres solutions que celles de base énumérée ci-dessus sont admises.

3.2.1.10 ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Dispositions Générales

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

Les stationnements extérieurs seront obligatoirement non clos.

Les aires de stationnement des véhicules, dites privatives seront réalisées en revêtement drainant de qualité. Hors macrolots sociaux.

Pour toute place de stationnement créée pour un véhicule il sera créé une place de stationnement pour les vélos. Les aires de stationnement pour les vélos, dites privatives seront réalisées en revêtement drainant de qualité.

Le nombre de places de stationnement doit être égal pour les habitations, dans tous les cas, à deux fois le nombre d'unités de logement dans l'espace privatif.

Pour les ensembles, groupes d'habitations et projet d'aménagement d'ensemble, il doit être aménagé une aire de stationnement visiteur pour un logement ; ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.

2. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement à réaliser sur la parcelle privative.

b) Pour les ensembles, groupes d'habitations et projet d'aménagement d'ensemble, une aire de stationnement-visiteur pour 1 logement devra être créée en plus des deux places par logement ; ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.

c) Pour les constructions à usage de bureau ou du service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher.

d) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

e) Pour les hôtels : au moins une place de stationnement ou de garage pour deux chambres d'hôtels.

f) Pour les entreprises artisanales et commerciales relevant du 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente pour les commerces et de 25 m² de surface de plancher pour les ateliers, dans les limites de surfaces et les conditions dérogatoires fixées par l'article L. 111-19 du code de l'urbanisme.

g) Pour les établissements recevant du public, qu'ils soient du secteur public ou du secteur privé, il doit être aménagé des places de stationnement en nombre suffisant pour les personnes à mobilité réduite.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables par rapport aux catégories et sous

catégories définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLU.

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

3.2.1.11 ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.

Les végétaux seront des essences méditerranéennes rustiques, adaptées au site et à la ressource en eau qui viseront à préserver une ambiance champêtre : micocouliers, chêne vert, olivier, laurier noble…

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue. Les espèces végétales locales doivent être préférées à toute autre espèce dite exotique.

Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales ainsi que la biodiversité, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain 25% de surfaces végétalisées sous la forme d'espaces verts de pleine terre plantés au minimum d'un arbre pour 50m² d'espace libre (le calcul du nombre d'arbres à planter se fait par tranche entamée). Les essences utilisées doivent correspondre à des plantes ou arbustes locaux.

Toutes les constructions doivent intégrer dès la construction un système de récupération des eaux pluviales issues des toitures (citernes et/ou cuves). Celui-ci sera non visible depuis l'espace public ou en cas d'impossibilité technique, en limiter l'impact visuel.

Les aires de stationnement des véhicules, dites privatives seront réalisées en revêtement drainant de qualité. Hors macrolots sociaux.

Les terrasses privatives de plain-pied réalisées en béton, avec l'altimétrie finie proche du terrain naturel ou du niveau fini du jardin seront décomptées du CES attribué à la parcelle.

Une aire de jeux est prévue dans le bassin de rétention de la tranche 2 (lots 92 à 97)

Le type de jeux à installer sera défini par la Commune.

L'aire de jeu sera clôturée pour la sécurité des enfants.

Liste des essences arbustives et arborées est la suivante :

CONIFERES POUR HAIES

CYPRES DE PROVENCE
THUYA DE CHINE
CYPRES BLEU DE L' ARIZONA

CONIFERES POUR PARCS ET JARDINS

PIN NOIR D'AUTRICHE
PIN PIGNON
PIN D'ALEP
PIN PLEUREUR
PIN DE WEYMOUTH
PIN NAIN
GINGKO BILOBA
EPICEA COMMUN
CEDRE DEODARA

ARBUSTES POUR HAIES

ELEAGNUS
LAURIER TIN
LAURIER DU PORTUGAL
PITTOSPORUM
TROENE DU JAPON
TROENE COMMUN

ARBUSTES POUR PARCS ET JARDINS

ABELIA
ARBOUSIER
BERBERIS POURPRE
BRUYERE A BALAI
BUPLEVRE
CALLISTEMON PINIFOLIUS
CALLISTEMON VIMINALIS
CALLISTEMON VIOLACEUS
CHEVREFEUILLE DE TARTARIE
CISTE A FEUILLES DE SAUGE
CISTE DE MONTPELLIER
CISTE BLANC
CISTE DE CRÊTE
CORNOUILLER BLANC
CORNOUILLER SANGUIN
CORONILLE ARBRISSEAU
COTINUS (Arbre à perruque) VERT
COTINUS (Arbre à perruque) ROUGE
COTONEASTER LACTEA
COTONEASTER FRANCHETI
EUPHORBE DES GARRIGUES
FILAIRE
FORSYTHIA
GAURA LINDHEIMERI
GENET D' ESPAGNE
GLYCINE
GRENADIER A FLEURS
GREVILLEA
HIBISCUS
JASMIN
KOLKWITZIA
LILAS COMMUN
LAURIER ROSE
MYRTE COMMUNE
NOISETIER
PHLOMIS POURPRE
PISTACHIER LENTISQUE
POTENTILLE
SPIREE BLEUE
TAMARIS
TEUCRIUM FRUTESCENS
THYM COMMUN
VITEX
VERONIQUE

PLANTES BASSES COUVRE SOL

BALLOTE DE GRECE
GRENADIER NAIN
LAVANDE COMMUNE
LAVANDE GROSSO
ROMARIN ARBUSTIF
ROMARIN RAMPANT
SANTOLINE
SAUGE COMMUNE BLANCHE ET ROUGE
SAUGE COMMUNE ROUGE
SAUGE OFFICINALE
SAUGE DE JERUSALEM
TEUCRIUM CHAMAEDRYS
IMMORTELLE D'ITALIE

AUTRES ARBRES

ARBRE DE JUDEE
AULNE DE CORSE
BOULEAU
CERISIER SAINTE-LUCIE
CHARME COMMUN
CHÊNE VERT
CHÊNE LIEGE
CHÊNE PEDONCULE
CHÊNE PUBESCENT
CHÊNE ROUGE D'AMERIQUE
ERABLE CHAMPÊTRE
ERABLE DE MONTPELLIER
ERABLE PLANE
EUCALYPTUS GUNNII
FIGUIER
FRÊNE COMMUN
FRÊNE OXYPHILE
LAURIER SAUCE
OLIVIER
PEUPLIER SIMON
SAULE PLEUREUR
SUREAU NOIR
TILLEUL PETITES FEUILLES
TULIPIER

ARBRES POUR OMBRAGE

MELIA
MICOCOULIER
ERABLE CHAMPÊTRE
MURIER NOIR
MURIER PLATANE
CATALPA COMMUN
PLATANE
ALBIZZIA

3.3 SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

3.3.1.1 ARTICLE 1AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le lotisseur fournira une attestation de surface d'imperméabilisation pour chaque parcelle.

Tout dépassement de cette surface sera compensé par une rétention de 1 m3 par tranche entamée de 10 m² imperméabilisés.

3.3.1.2 ARTICLE 1AU 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc....).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et peu consommatrice en eau.

3.3.1.3 COLLECTE DES DECHETS

La collecte de tous les déchets se fera par apport collectif volontaire (et non pas par « porte à porte »).

Des containers seront mis en place pour :

- Les Ordures Ménagères
- Le Tri sélectif
- Le verre
- Le carton
- Les bio déchets

3.3.1.4 ARTICLE 1AU 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

3.4 CHAPITRE I I I - MODIFICATIONS

3.4.1.1 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 aux articles L.442-10 L.442-11 du Code de l'Urbanisme.

3.4.1.2 ARTICLE 3-2- SUBDIVISION DES LOTS

La subdivision d'un lot autre que celle d'un ilôt (macro-lot) prévu au présent règlement n'est pas autorisée.

3.4.1.3 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.

LE LOTISSEUR

NUMAA

numaa
SAS au capital de 1 000 000 euros
440 Rue James Watt - 66000 PERPIGNAN
Tél : 04 48 07 07 40
SIREN : 449 828 342 - APE 4110 A