

Département des Pyrénées-Orientales

COMMUNE DE VINÇA Vu pour être annexé à l'arrêté

du 15 AVR. 2022



n° P.A. 0.6.6.2.3.02.1.0006

Le Maire

# **PERMIS D'AMENAGER**

## **Lotissement " L' ORCHIDEE "**

# **PA10**

# **REGLEMENT**

**MAITRE D'OUVRAGE :**

SNC OPALE

11, rue des potiers

66240 SAINT ESTEVE

**BUREAU D'ETUDE :**



S.E.L.A.R.L GPO Géomètre Expert

Florence COSTE-Noémie VANETTI

ZA Camp Llarg - 66130 ILLE-SUR-TET

Tel : 04.68.84.18.73 - Fax : 04.68.84.87.86

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES**  
**CONFLENT-CANIGÓ**  
Pièces complémentaires

Reçues le **12 AVR. 2022**

# REGLEMENT

## 1 . DISPOSITIONS GENERALES

### 1.1 DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au plan de 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 générales d'urbanisme du secteur considéré.

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

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation doit être obtenue préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.  
Les lots 1 à 25 comporteront au minimum un logement par lot.  
Le lot 26 comportera au minimum cinq logements.

### 1.2 DESIGNATION DES TERRAINS ET ORIGINE DE LA PROPRIETE

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « L'ORCHIDEE » situé sur la commune de VINÇA.

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

	Section	N°	Surface cadastrale en m <sup>2</sup>	Lieu-dit
Unité Foncière	AH	32	11116 m <sup>2</sup>	Cami de JOC

Le lotissement sera composé de 26 lots répartis en une tranche :

N° des lots	Surface des lots	Surface Voirie, Divers	Surface totale 1 tranche
1 à 26	7 913m <sup>2</sup>	3051 m <sup>2</sup>	10964 m <sup>2</sup>
Partie rétrocédée à à la commune pour accès à la parcelle AH46		99 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>
<b>Total Général</b>			<b>11 063 m<sup>2</sup></b>

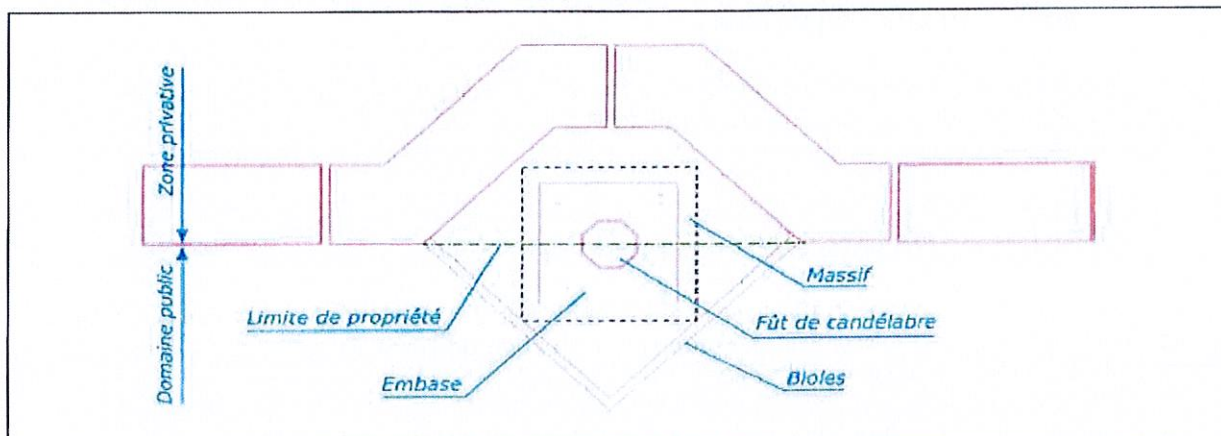


### 1.3 SERVITUDES

Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou occultées, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le lotisseur. Notamment la présence de coffrets (Basse tension, PTT et eau potable) ne leur appartenant pas dans les murs de clôture. Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le lotisseur ne pourra en être tenu pour responsable, ni le Géomètre Expert du lotissement.

- Servitude de voirie et réseaux divers, mobilier urbain... existantes ou à créer, pouvant éventuellement être intégrés dans les murs de clôtures (notamment les candélabres).

**Figure 16 : Schéma de principe d'implantation des clôtures au droit des candélabres**



- Les arbres situés dans le domaine public à moins de 2 m des clôtures privées des lots, ainsi que tous les autres sont à respecter.
- Les lots 8 à 14 supporteront une servitude de passage en tréfonds de 4.00 m pour la canalisation d'arrosage existante enterrée. Cette servitude sera un espace non plantandi, non aedificandi et les acquéreurs s'engagent à laisser intervenir les entreprises et gestionnaires du réseau d'eau d'arrosage en cas d'entretien de cette canalisation. Seul les clôtures en limite de parcelles sont autorisées.
- Les constructions seront établies sur un vide sanitaire de 0.50m au minimum.
- Les sous-sols ne sont pas autorisés.
- Rétention des eaux de pluies à la parcelle :

La rétention à la parcelle sera réalisée à hauteur de 4m<sup>3</sup> par lot et 5m<sup>3</sup> pour le macro lot, soit 105m<sup>3</sup> au total.

Elle pourra être réalisée avec un dispositif de 5 buses de diamètre 1000 disposées verticalement, ou tout autre dispositif permettant d'atteindre le volume attendu. L'obligation de réaliser cet aménagement sera inscrit, dans l'acte de vente. L'acquéreur s'engage ainsi à assurer le bon entretien du dispositif, engagement qui sera transféré au futur acquéreur en cas de vente du logement et reconduit dans l'acte notarié.

Le calcul du volume de rétention étant directement lié à la surface imperméabilisée, chaque lot devra respecter les surfaces qui lui sont allouées. En cas de dépassement, un volume de 1m<sup>3</sup> par tranche de 10m<sup>2</sup> supplémentaire devra être mis en place au sein du lot à la charge du propriétaire. Ce dernier devra pouvoir justifier de sa mise en œuvre en cas de demande par l'administration compétente.

Vu pour être annexé à l'arrêté



- **Association Syndicale d'Arrosage** : Tout acquéreur devient automatiquement membre de l'association syndicale autorisée du Canal. Les acquéreurs devront s'acquitter de toutes les redevances, cotisations et obligations liées à l'adhésion de l'ASA, à savoir les redevances syndicales, servitude de passage pour l'entretien des canalisations et bornes d'arrosage sous pression. Un réseau d'arrosage sous pression sera mis en place dans la voirie du lotissement avec un branchement particulier pour chacune des parcelles.

#### 1.4 ADHESION AUX PRESENTES

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

## 2 REGLES D'URBANISME

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales d'urbanisme (Livre 1, titre 1, chapitre 1 du code de l'urbanisme, et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables).

Sont autorisées, les constructions destinées à l'habitation et aux professions libérales.

Le lot 26 est destiné à la construction de logements locatifs sociaux.

### 2.1 TYPE D'OCCUPATION DE SOL INTERDIT

Sont interdits :

- Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.

Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Sont également interdits :

- Les habitations légères de loisir (HLL);
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur);
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles;
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation;
- Les résidences démontables sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières;
- Les abris pour animaux.

## 2.2 TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS SPECIALES

Le lotissement est réservé à l'habitation individuelle. Sont autorisés outre les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

- Les piscines, leurs plages et leurs locaux techniques;
- Les installations et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou privés;
- Les professions libérales peuvent y être admises à titre mixte (habitation, bureau) à condition que le stationnement réglementaire soit réalisé sur le lot.

## 2.3 ACCES ET VOIRIE

L'accès de chaque lot qui figure sur le plan de masse du lotissement doit figurer de manière précise sur les documents graphiques joints à la demande de permis de construire.

L'emplacement des accès et des places de parkings est imposé et figure sur le plan de composition du lotissement pour les lots 1 à 26.

Le lot 26 devra comporter cinq places de stationnement (une par logement)

Vu pour être annexé à l'arrêté

## 2.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux mis en place par l'aménageur conformément au programme des travaux.



### Piscines

Les eaux de vidange de piscine sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- vidange par temps sec uniquement ;
- débit de rejet maximum de 3 l/s ;
- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;
- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.

En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.

## 2.5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Le périmètre des lots est précisé au plan de masse et défini au plan de vente à joindre à toute demande d'autorisation de construire.

## 2.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX ESPACES COMMUNS

Les constructions principales seront implantées à l'intérieur des zones constructibles conformément au plan de masse. Le recul des constructions par rapport au domaine public ne pourra excéder 5 mètres.

Les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum.

L'implantation des lots suivants a des particularités :

\*Pour des raisons techniques, la façade du lot 3 pourra être implanté à plus de 5 mètres.

\*Les façades des lots 4, 10 devront être implanter à 5 mètres.

\*La façade du lot 2 sera aligné avec le lot 1 mitoyen pour assurer une cohérence entre ces deux lots.

\*Les façades des lots 14,15 et 26 s'inscriront dans la zone d'implantation définie au plan de masse.

Les piscines pourront être implantées à 2 mètres des limites.

Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'a ne hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique à celui de la construction principale.

**Pour les canaux :** les constructions ou les aménagements devront respecter la réglementation spécifique de l'Association Syndicale Autorisée des canaux « ASA ». Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètre par rapport aux bords des canaux.

**Pour le fossé et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme :** les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

## 2.7 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètres maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).

Si le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

Des reculs sont imposés vis-à-vis :

- Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique;
- Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme;
- Des canaux;
- Des fossés.

**Pour les canaux :** les constructions ou les aménagements devront respecter la réglementation spécifique de l'Association Syndicale Autorisée des canaux « ASA ». Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètre par rapport aux bords des canaux.

**Pour le fossé et cours d'eau non protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme :** les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'a ne hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique à celui de la construction principale.

Les piscines pourront être implantées à 2 mètres des limites.

## 2.8 LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres si les bâtiments ne sont pas accolés.

Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique à celui de la construction principale.

## 2.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cette zone n'a pas de coefficient d'emprise au sol réglementé.

Toutefois, chaque lot devra avoir une surface imperméabilisée maximale indiquée dans le tableau en annexe et dans la notice hydraulique (comprenant l'emprise des toitures, des terrasses, des annexes et des margelles de piscines, mais hors piscine, débord de toiture et marches).

Par ailleurs, si les acquéreurs souhaitent augmenter la surface imperméabilisée de leur parcelle, ils pourront le faire en prévoyant dans leur permis de construire ; une rétention supplémentaire à celle indiquée dans le présent règlement et dans la notice hydraulique à la parcelle (par la réalisation d'un puits secs, de bassin de rétention ou autres...) à raison d'un mètre cube de rétention pour 10 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée supplémentaire.

Les ouvrages de rétention dans les parcelles seront mis en place par les acquéreurs des lots.

Vu pour être annexé à l'arrêté

## 2.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

du 15 AVR. 2022  
n° PA 06623-021C0006  
Le Maire

La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment.

Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures).

Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m.

Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.

### Pour les lots 1 à 25 :

Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 9.00 mètres. A l'acrotère, la hauteur maximale est de 7.50 mètres.

### Pour le lot 26 :

Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 11.50 mètres. A l'acrotère, la hauteur maximale est de 7.50 mètres. (maximum R+2).

La hauteur des constructions de faible emprise (inférieur à 10m<sup>2</sup> de surface de plancher) est limitée à 3.50 mètres.

## **2.11 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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.

Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.

Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.

### **1) FAÇADES**

Les matériaux autorisés pour les façades sont : enduits gratté fin ou taloché, bardage bois naturel ou peint ( pas d'intégralité du bâti), pierre naturelle maçonnée de manière traditionnelle.  
Le bardage métallique ou composite est interdit.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

### **2) TOITURES**

Les toitures (excepté les toits terrasses) doivent présenter des pentes comprises entre 27% et 33%. Ces toitures auront deux pentes maximum par volume.

Les toitures terrasses et les toitures de pente inférieure à 15% sont également autorisées.  
Matériaux et couleurs : Tuiles canal de couleur rouge, bac acier de couleur sombre ou de couleur proche de celle de la tuile.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'un parti pris architectural étudié au regard des caractéristiques du site dans lequel s'insère le projet.

#### **Dispositifs destinés à produire de l'énergie**

Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture).

Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public situé aux abords immédiats du projet.



Vu pour être annexé à l'arrêté

### 3) OUVERTURES / MENUISERIES

Types et formes des ouvertures/menuiseries autorisées :

Les percements rectangles horizontaux, les percements verticaux, les ouvertures carrées, les baies vitrées.

Les ouvertures en toiture, les ouvertures rondes ou de formes arrondies sont interdites.

Les couleurs sombres sont à privilégier (nuances de beige, de marron ou de gris). Le bleu indigo, le rouge grenat et le vert bouteille sont également autorisés.

### 4) CLOTURES

Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée.

Conformément aux indications du PA8, les coffrets des parcelles seront posés dans les murs de clôture.

La hauteur de la clôture se mesure :

- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie a emprises publiques a espaces assimilés aux emprises publiques.
- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

#### Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques

- Hauteur maximale : 1.50m
- Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti a la toiture et être traités de la même façon que les façades.
- Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture.
- Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques.
- Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).

#### Limites séparatives

- Hauteur maximale : 1.50m
- Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti a la toiture et être traités de la même façon que les façades.
- Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).

## 5) ELEMENTS TECHNIQUES

- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...).
- Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses.
- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti.

## 6) CAS PARTICULIERS

Constructions de faible emprise

Les règles du chapitre 2.11 peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale.

## 7) COULEURS

Les teintes des murs de façades, menuiseries, fermetures, ferronneries, portails et clôtures devront être choisis dans le respect du nuancier défini ci-dessous.

**Les façades :**

- **Couleurs primaires : couleurs dominantes des façades pouvant être employées avec une couleur secondaire :**

BLANC LUMIERE : Référence NCS 0804-Y30R

BLANC CASSE : Référence NCS 10005-Y

- **Couleurs secondaires : couleurs complémentaires des façades et des éléments architecturaux à marquer. Le changement devra correspondre à une logique de décrocher de volumes.**

TERRE DE SABLE : Référence NCS 1010-Y30R

NATUREL : Référence NCS 0502-Y50R

TERRE FEUTREE-Référence NCS 2010-Y

- **Couleurs primaires : couleurs dominantes des façades employées seules, ne pouvant pas être employées avec une couleur secondaire.**

TON PIERRE Référence NCS 1005-Y 10R

Sable d'Athènes Référence NCS 0907-Y30R

**Les Menuiseries, fermetures, ferronneries, portails, etc... : seront de couleur GRIS ANTHRACITE (RAL 7016)**

**Les débords de toit, gouttières, chenaux, descentes d'eaux pluviales : seront de couleur GRIS ANTHRACITE (RAL 7016).**

**Les grillages sur rue et en limites séparatives : seront de couleur GRIS ANTHRACITE (RAL 7016).**

Vu pour être annexé à l'arrêté

du 15 AVR. 2022



n° P.A 06623 02 1 C 0006

Le Maire

## 2.12 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1) Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes :

- Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...)
- La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.

### 2) Imperméabilisation des sols

Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 35% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :

- pleine terre : coefficient de 1
- matériaux perméables : coefficient de 0.5

Exemple : une parcelle de 1000 m<sup>2</sup> doit présenter 350 m<sup>2</sup> de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :

- 350 m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 = 350 m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée
- 700 m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 350 m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée
- 150 m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 + 400 m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 350 m<sup>2</sup> surface non imperméabilisée.

## 2.12 STATIONNEMENT

### Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré :

- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte;
- dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.

Pour les logements :

Jusqu'à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places minimum par unité de logements

Au-delà de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places par unité de logements Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les logements individuels devront prévoir à minima un emplacement de stationnement dans l'espace privatif non clos

### Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés :

Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur

Pour les hébergements : 1 place par chambre ou unité d'habitation.

Pour les activités de bureau, il est demandé 2 places par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5.00m x 2.30m minimum par place;

#### **Nombre de places minimal imposé pour les vélos :**

Pour les logements, il est imposé une place par unité de logement,

Pour les hébergements, il est imposé une place pour trois emplacements motorisés.

Pour les bureaux, il est imposé une place pour trois emplacements motorisés.

Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement;

Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.

### **2.14 ESPACES LIBRES PRIVATIFS ET PLANTATION**

Les espaces non construits, hors ceux nécessaires à la circulation des véhicules et des piétons doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface libre.

### **2.15 SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher maximum de planchers autorisés sur l'ensemble du lotissement est de 5000m<sup>2</sup>. La surface de plancher afférente à chaque lot est indiquée en annexe du présent règlement dans un tableau récapitulatif.

Il n'est pas prévu de dépassement de densité.

## **3. MODIFICATION**

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative, et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par la voie d'arrêté pris par l'autorité compétente dans les conditions prévues par les articles R.442-21, L 442.10, L442-11 du code de l'urbanisme.

### **3.1 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 sous réserve qu'aucune disposition au cahier des charges ne s'y oppose.

En conséquence, l'implantation 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.

Le nombre de logements minimal avant réunion devra être maintenu ou compensé ( afin de conserver le nombre minimal de logements sur le lotissement).

Fait à SAINT ESTEVE, le 7 avril 2022

**LE LOTISSEUR**

Vu pour être annexé à l'arrêté

du

15 AVR. 2022

PA-06623021C0006



n°

Le Maire

S.N.C OPALE  
AMENAGEUR FONCIER  
11 rue des Bains - 66210 ST-ESTÈVE  
Tel. : 04.68.92.40.11

## TABLEAU RECAPITULATIF DES

LOTS

N° du LOT	SUPERFICIE EN (en m <sup>2</sup> ) *	SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE (en m <sup>2</sup> ) **	Surface maximale imperméabilisée (en m <sup>2</sup> )***
1	254	GEREE PAR L'AMENAGEUR	130
2	268		130
3	364		130
4	326		130
5	303		130
6	304		130
7	282		130
8	310		130
9	332		130
10	166		130
11	284		130
12	274		130
13	273		130
14	422		130
15	297		130
16	274		130
17	282		130
18	281		130
19	278		130
20	280		130
21	281		130
22	282		130
23	280		130
24	371		130
25	400		130
26	445		200
<b>TOTAL</b>	<b>7913</b>	<b>5000</b>	<b>3450</b>

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

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

(\*\*\*) Chaque acquéreur de lot pourra obtenir une imperméabilisation supérieure à celle allouée au présent tableau, mais dans ce cas il devra justifier lors du dépôt de son permis de construire, d'une rétention supplémentaire à celle demandée dans le présent règlement à raison de 1m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> imperméabilisée supplémentaires.

