

Département des Pyrénées-Orientales

Vu pour être annexé à l'arrêté

COMMUNE DE VINÇA

du 06 MARS 2024  
n° P.A. 06623023C0003  
Le Maire

# PERMIS D'AMENAGER

## Lotissement " L'ÉMERAUDE "

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
CONFLENT-CANIGÒ  
Pièces complémentaires

Reçues le 16 JAN. 2024

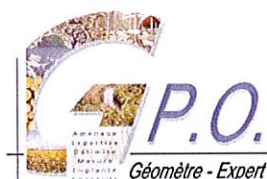
# PA10

## 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

**ARCHITECTE**

Vu pour être annexé à l'arrêté

M. Barthélémy RUIZ  
15, rue Fernand Forest  
66 000 PERPIGNAN  
Tel : 04.68.56.99.95  
Fax : 04.68.54.18.39

du 06 MARS 2024  
n° P.A. 06623023C0003  
Le Maire

# 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 20 comporteront au minimum un logement par lot. Une vérification par l'aménageur est assurée au moment de la vente du lot.

Le plan définitif de bornage avec l'emprise constructible devra être fourni dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

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

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

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

	Section	N°	Surface cadastrale totale en m <sup>2</sup>	Surface cadastrale comprise dans lotissement en m <sup>2</sup>	Lieu-dit
Unité Foncière	AH	90	8 913 m <sup>2</sup>	8 913 m <sup>2</sup>	El Terrafort
Unité Foncière	AH	91	4 726 m <sup>2</sup>	2 818 m <sup>2</sup>	El Terrafort
Unité Foncière	AH	281	2 584 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	Cami de Joc

Le lotissement sera composé de 20 lots répartis en une tranche :

N° des lots	Surface des lots	Surface Voirie, Divers	Surface totale 1 tranche
1 à 20	9 168 m <sup>2</sup>	2 626 m <sup>2</sup>	11 794 m <sup>2</sup>
		<b>Total Général</b>	<b>11 794 m<sup>2</sup></b>

du

06 MARS 2024



R°A 06623023C0003

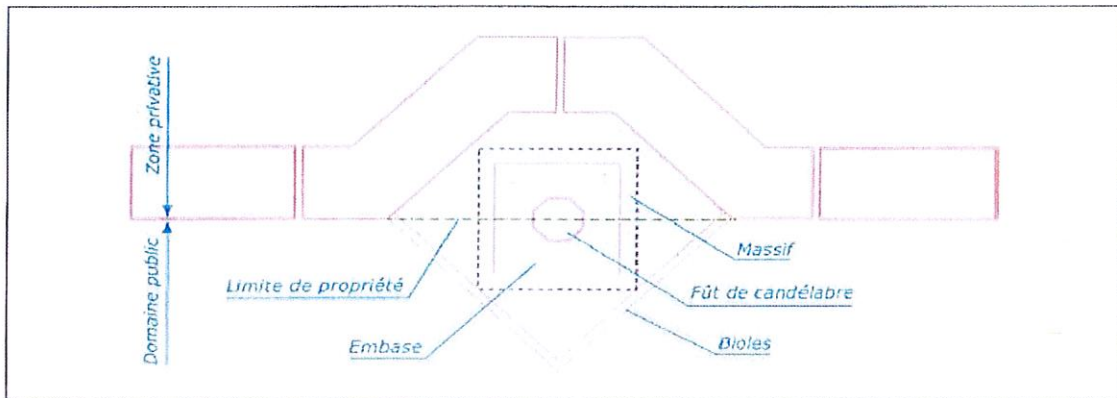
Le Maire

### 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.
- La partie restante de la parcelle AH 91 supportant la construction existante bénéficiera d'une servitude de passage et de réseaux sur la voirie du lotissement créée. Un lot autonome de 79 m<sup>2</sup> est prévu pour assurer l'accès à cette construction existante.
- Les constructions seront établies sur un vide sanitaire de 0.40m au minimum.
- Les sous-sols ne sont pas autorisés.
- Rétention des eaux de pluies à la parcelle :

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des lots seront renvoyées dans des puits d'infiltration ou autre dispositif à hauteur de 5m<sup>3</sup> par lot, soit 100 m<sup>3</sup> au total avant de rejoindre la voirie en cas de saturation. Un raccordement direct au réseau pluvial des gouttières et emprise imperméabilisées dans les lots est interdit.

Elle pourra être réalisée avec un dispositif de buses 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. L'exutoire des puits secs devra obligatoirement se déverser sur la voie. Pour le lot 12, les eaux de pluies à l'arrière de la construction devront être ramenées dans le système de rétention par une canalisation passant dans le vide sanitaire.

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 entamée 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.

Tous les lots devront placés leurs puits secs de manière à pouvoir rejeter l

Dans tous les cas, les dispositions de l'article 2.12 paragraphe 2 sur l'imperméabilisation maximale des sols devront être respectée.

Les piscines pourront être implantées à 2 mètres minimum des limites, néanmoins, son emplacement ne devra pas empêcher la réalisation des puits secs à l'avant des lots ni l'écoulement du surplus des puits secs vers la voie.

- **Imperméabilisation des lots :**

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 + 400m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 350m<sup>2</sup> surface non imperméabilisée.

Les clôtures des limites séparatives devront être réalisées en technique végétale ou clôture grillagées à 80% de perméabilité aux ruissellements, ceci dans le but de ne pas générer une contrainte hydraulique sur d'éventuels murs séparatifs.

Pour réduire l'imperméabilisation des lots et limiter les ruissellements, les acquéreurs devront réaliser leurs places de parking non closes ainsi que leurs terrasses en revêtement perméable.

- **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 équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 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 caravanning
- 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, leurs annexes et

- Les piscines, leurs plages et leurs locaux techniques;
- Les installations et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou privés;

### 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 20.

### 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.

Les piscines auront un volume maximum de 30m<sup>3</sup>.

## 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

En dérogation aux dispositions particulières pour l'habitat prévues dans le règlement du P.L.U.I, et dans le « cadre d'opération d'ensemble », les constructions devront s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation conformément au plan de composition ( PA4), hormis les terrasses dont la hauteur par rapport au TN est au maximum à +0.60/TN et les marches dans la limite de 80cm peuvent être implantées hors zone constructible, zones qui seront précisées et deviendront définitives sur le plan de bornage dressé après travaux.

Les piscines peuvent être implantées à une distance minimale de deux mètres de la voirie et de l'emprise publique et les piscines auront un volume maximum de 30m<sup>3</sup>.

Les saillies et débord de toiture de 0.80m au maximum peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible sans surplomb du domaine public.

Les annexes en fond de lot donnant sur un espace vert ou un cheminement piéton seront à 1.5m minimum de la limite de propriété du lot et auront une surface maximale de 15m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 3.5m.

Les annexes sont interdites dans le recul imposé par rapport aux voiries. Seuls les carports en aluminium RAL7016 sur l'emprise des places de parking privatives non closes et les pergolas servants d'ombrage aux véhicules en aluminium de RAL 7016 sont autorisés.

Tout type de cabanon préfabriqué est interdit.

Les lots 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19 et 20 devront respecter un alignement obligatoire de leur façade principale de leur construction à 5.00 mètres de la voirie au niveau des stationnements imposés privatifs non clos sur une longueur de 5.00 mètres minimum.

**Nota bene** : une façade principale est la façade qui inclut les accès principaux (garage et porte d'entrée).

## 2.7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En dérogation aux dispositions particulières pour l'habitat prévues dans le règlement du P.L.U.I, et dans le « cadre d'opération d'ensemble », les constructions devront s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition (PA4), hormis les terrasses dont la hauteur par rapport au TN est au maximum à +0.60/TN peuvent être implantées hors zone constructible, zones qui seront précisées et deviendront définitives sur le plan de bornage dressé après travaux.

Les constructions, dites à deux ou trois faces, devront obligatoirement respectées les alignements imposés en mitoyenneté telle que prévu dans les périmètres constructibles du plan PA4.

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 maximums de profondeur (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).

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.

Les piscines pourront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, elles auront un volume maximum de 30m<sup>3</sup>.

Les terrasses pourront être implantées à 1 mètre des limites séparatives.

**Pour les lots jouxtant les canaux**, soit les lots 8 à 13, les annexes 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 les constructions de faible emprise** : Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions et annexes générant moins de 15m<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.

## 2.8 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.

Une exception est accordée au lot 8 qui pourra s'implanter sans contraintes de distance par rapport au bâtiment existant, tout en respectant le prospect de 4.00m minimum indiqué au plan PA4 par rapport à la limite séparative Nord.

Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 15m<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 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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 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 et 6 à 20 :**

Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 9.00 mètres. A l'acrotère, la hauteur maximale est de 7.50 mètres (maximum R+1).

**Pour les lots 2 à 5 :**

Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (maximum R+1). A l'acrotère, la hauteur maximale est de 6.50 mètres (maximum R+1)

La hauteur des constructions de faible emprise (inférieur à 15m<sup>2</sup> de d'emprise) est limitée à 3.50 mètres.

Vu pour être annexé à l'arrêté

du 06 MARS 2024  
PA 06-623-023C0003  
n° .....  
Le Maire

## 2.10 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

Le bardage métallique ou composite est interdit.

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

#### **Pour les lots 1 et 6 à 20 :**

Les matériaux autorisés pour les façades sont : enduits gratté fin ou taloché, bardage bois naturel ou peint (pas d'intégralité du bâti), pierre naturelle maçonnerie de manière traditionnelle

#### **Pour les lots 2 à 5 :**

Les matériaux autorisés pour les façades sont : enduits gratté fin ou taloché.

Le bardage bois naturel ou peint et la pierre naturelle maçonnerie traditionnelle ne sont pas autorisées pour les lots 2 à 5 (car ils se situent en zone 2UD2).

### 2) TOITURES

#### **Pour les lots 1 et 6 à 20 :**

Les toitures (excepté les toits terrasses) doivent présenter des pentes comprises entre 27% et 33%.

Les toitures en tuile seront de type canal rouge.

Les toitures seront à deux pans maximum et une seule orientation de faîtage est imposée.

Le nombre de pans et d'orientation de faîtage autorisé s'entend par volume composant la construction et ses annexes.

Les toitures terrasses et les toitures de pente inférieure à 15% sont également autorisées.

Les toitures terrasses devront être recouvertes de gravillons, ou être végétalisées ou revêtues de bois.

#### **Pour les lots 2 à 5 :**

Les toitures (excepté les toits terrasses) doivent présenter des pentes comprises entre 27% et 33%, avec un maximum de 4 pans.

Le nombre de pans et d'orientation de faîtage autorisé s'entend par volume composant la construction et ses annexes. Deux orientations de faîtage maximum sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles ne dépassent pas 40% de la surface totale de toiture (y compris en prenant en compte d'éventuelles extensions et annexes).

Les toitures en tuile seront de type canal rouge.

Les toitures terrasses devront être recouvertes de gravillons, ou être végétalisées ou revêtues de bois.





### 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.

### 3) OUVERTURES / MENUISERIES

Types et formes des ouvertures/menuiseries autorisées :

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

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

### 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.

Conformément à la notice hydraulique, les clôtures des limites séparatives devront être réalisées en technique végétale ou clôture grillagées à 80% de perméabilité aux ruissellements, ceci dans le but de ne pas générer une contrainte hydraulique sur d'éventuels murs séparatifs.

Les clôtures des limites séparatives au droit des espaces privatifs non clos doivent être identiques aux clôtures des limites sur voie.

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

- Hauteur maximale : 1.30m
- Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage panneau RAL 7016.
- Les clôtures devront 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 à 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 panneaux rigide ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.20m surmonté d'un grillage panneau RAL 7016.
- Les clôtures devront 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 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), les lisses.

## 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 sont obligatoires et doivent être raccordées aux puits secs. Elles doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti.

## 6) COULEURS

Les teintes des murs de façades, menuiseries, fermetures, ferronneries, portails et clôtures devront être choisis de préférence 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 ANTRACITE (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).**

## **2.11 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de

Vu pour être annexé à l'arrêté

## **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.

Dans tous les cas, les constructions devront prévoir à minima deux places de stationnements non close.

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

### **Pour les lots 2 à 5 :**

Pour les logements, le nombre de place minimal imposé aux véhicules motorisés est de une place par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Pour les lots 1 et 6 à 20 :**

Pour les logements, le nombre de place minimal imposé aux véhicules motorisés est 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

### **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.

Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5.00m x 2.50m minimum par place, soit pour deux places 5.00m x 5.00m.

Dans le but de la gestion d'imperméabilisation des lots, les acquéreurs doivent réaliser leurs places de stationnement en revêtement perméable dans le but d'assurer autant que possible une infiltration à la

source et limiter les ruissellements. Ces revêtements pourront prendre la forme de pavés drainants, dalles alvéolaire bétons perforés ou tout autre revêtement permettant d'assurer une perméabilité à minima égale à celle du sol en place. A titre de comparaison, une dalle alvéolaire présente une perméabilité de l'ordre de 10-2 à 10-3m/s, soit près de 100 fois plus perméable que celle du sol en place.

### 2.13 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. Les acquéreurs des lots devront doubler la clôture sur la limite des voies et emprises publiques avec des haies végétales à l'intérieur des lots.

### 2.14 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 10 Janvier 2024

**LE LOTISSEUR**

**S.N.C OPALE**  
**AMENAGEUR FONCIER**  
11 rue des Buis - 60110 SAINT-ESTEVE  
Tel. : 04.68.02.70.11



Vu pour être annexé à l'arrêté

du

06 MARS 2024



n° P.A. 06623023C0003  
Le Maire

## 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	500	GEREE PAR L'AMENAGEUR	130
2	518		130
3	500		130
4	500		130
5	510		130
6	359		130
7	400		130
8	569		130
9	418		130
10	456		130
11	480		130
12	279		130
13	464		130
14	400		130
15	512		130
16	603		130
17	557		130
18	425		130
19	338		130
20	380		130
<b>TOTAL</b>	<b>9168</b>	<b>5000</b>	<b>2600</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 entamées.



**DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES**

**COMMUNE DE VINCA**

**PERMIS D'AMENAGER « L'ÉMERAUDE»**

**PA12: ENGAGEMENT DU LOTISSEUR**

Souscrit en application de l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme.

Je soussigné, Monsieur TRIPIANA Michael, co-gérant de la SNC OPALE domiciliée 11 rue des potiers 66240 SAINT ESTEVE m'engage :

- à constituer une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus, la propriété, la gestion, l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public ;
- à provoquer la réunion d'une assemblée générale de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par cette assemblée ;
- à notifier à l'association syndicale la date retenue pour la réception des travaux, et ultérieurement à lui communiquer les procès-verbaux de réception et de main levée des réserves.

A Saint-Estève, Le 17 Octobre 2023

Le lotisseur

S.N.C OPALE  
AMENAGEUR FONCIER  
11 rue des Potiers 66240 SAINT-ESTEVE  
Tel. : 04.68.02.40.11

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
CONFLENT-CANIGÓ  
REQU LE 25 OCT. 2023

Vu pour être annexé à l'arrêté

du 06 MARS 2024  
n° P.A. 06623023C0003  
Le Maire



