

**Département des Pyrénées-Orientales**

---

**COMMUNE DE ESPIRA DE CONFLENT**

***Permis d'Aménager  
« Le Chemin des Vignes »***

.

***PA10. Règlement***

**DOSSIER : 3908**

**S.E.L.A.R.L Géomètre Expert GPO  
Florence COSTE-Noémie VANETTI  
Zone Artisanale CAMP LLARG  
66130 ILLE SUR TET  
Tel: 04 68 84 18 73  
Fax : 04 68 84 87 86**

## 1. DISPOSITIONS GENERALES

### 1.1 Dispositions générales

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.

Tout projet de construction faisant l'objet d'une demande d'autorisation de construire au sein du lotissement est soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur. L'avis de l'architecte coordonnateur ne se substitue pas à celui du Service Urbanisme de la Commune de ESPIRA DE CONFLENT compétent pour l'autorisation de construire, mais doit être formulé « favorable » avant tout dépôt de demande de permis de construire par tout acquéreur souhaitant construire.

La mission de coordination sera facturée par l'architecte coordonnateur à tout acquéreur de lot souhaitant construire ou porter un modificatif, pour la somme de 400 euros HT soit 480 euros TTC.

L'architecte coordonnateur est désigné comme suit :

**M. RUIZ Barthélémy**  
15, rue Fernand Forest  
66 000 PERPIGNAN  
Tél : 04.68.56.99.95

### 1.2 Désignation des terrains et origine de propriété

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé lotissement « Le Chemin des Vignes » situé sur la commune de ESPIRA DE CONFLENT.

L'ensemble des terrains lotis est cadastré de la manière suivante :

Section	Numéro	Superficie cadastrale	Nature	Adresse
B	1070	61a10ca	Pré	Lieu dit "Lo Pla"

**Division en lots :** Le lotissement sera composé de 6 lots répartis en une tranche :

N° des lots	Superficie des lots	Superficie voirie et divers	Superficie totale
1 à 6	5 128 m <sup>2</sup>	982m <sup>2</sup>	6 110m <sup>2</sup>

### 1.3 Servitudes

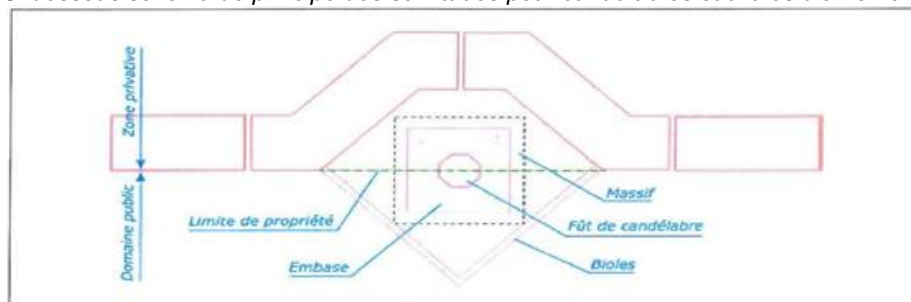
Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou occultées, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le lotisseur. Notamment la présence de coffrets (basse tension, FT 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.

Servitudes de voirie et réseaux divers, mobilier urbain... existantes ou à créer, pouvant être intégrés dans les murs de clôtures (notamment les candélabres et les arbres d'ornement).

Ci-dessous le schéma de principe des servitudes pour candélabres et arbres d'ornement.

*Ci-dessous schéma de principe des servitudes pour candélabres et arbres d'ornement.*



Le lot 3 devra supporter une servitude de passage d'une canalisation d'évacuation des eaux pluviales, il s'agit d'une demie-buse de diamètre 500mm. Les constructions ne sont pas admises au dessus de la canalisation.

- **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 Adhésion aux présentes

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

Le présent lotissement est destiné à la construction d'habitations individuelles avec possibilité d'intégration de professions libérales dans les conditions précisées par les règles d'urbanisme ci-après.

### 2.1 Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdit

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 de la zone AU ;
- Les affouillements, exhaussements de sols, les dépôts de matériaux, ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement non admis dans la zone, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures, d'aires de stationnements ouvertes au public au relatifs à des constructions jugées d'intérêt général ;
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.421-23 alinéas d et j du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, tel que prévue aux articles R,111-32 et R.4438 du Code de l'Urbanisme.

### 2.2 Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Le lotissement est réservé à la construction de maison à usage d'habitation et aux professions libérales.

Les constructions annexes (abris de jardin, barbecues, pergolas, cuisines d'été, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 8m<sup>2</sup> maximum) à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles respectent les différentes règles d'implantation, qu'elles ne servent pas d'habitations et sous réserve de ne pas dépasser 2,80 m de hauteur.

Les panneaux photovoltaïques et solaires ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

### **2.3 Accès et voirie**

Chaque lot est desservi par un accès unique. Cet accès est figé (voir le PA4 : plan de composition) et figure sur le plan de masse du lotissement et doit figurer de manière précise sur les documents graphiques joints à la demande de permis de construire.

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

### **2.4 Desserte par les réseaux**

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

Chaque acquéreur devra mettre en place un puit sec sur son terrain. L'acquéreur sera libre de choisir l'emplacement de ce puit sec. Ce puit sec devra récupérer les eaux de toitures et pouvoir contenir 3m<sup>3</sup> d'eaux.

### **2.5 Caractéristique 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**

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement ou à la limite conformément au plan de composition ;
- Pour les lots 1, 2 et 3, l'alignement des annexes et extensions est autorisé à l'alignement des chemins piétons ou ruraux sous réserve qu'aucun accès n'y soit autorisé.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Ne sont ainsi pas pris en compte dans la marge de recul les sas d'entrée dans la limite de 1,50 m de profondeur et les éléments architecturaux. En outre des conditions différentes d'édification pourront être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lors de l'implantation d'ouvrages techniques de service public ou l'implantation de piscines.

### **2.7 Par rapport aux limites séparatives**

- a) Les prospectus figurent au plan de composition (PA4),
- b) Pour les piscines, la distance horizontale de tout point du bord de piscine ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1 mètre,
- c) Des bâtiments jointifs de hauteurs sensiblement égales peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

### **2.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot**

Néant

### **2.9 Emprise au sol**

Néant

## 2.10 Hauteur des constructions

### Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est définie par deux règles, la hauteur maximale et le nombre maximal de niveaux, qui s'appliquent concomitamment.

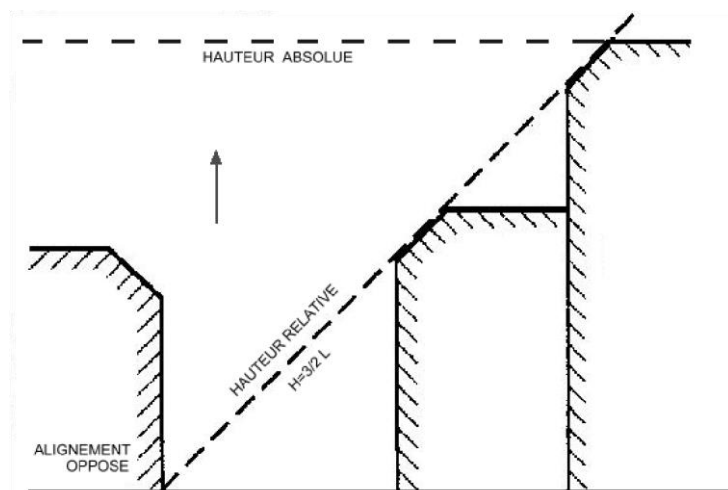
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un pian altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### Hauteur maximale :

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques) ne peut excéder 6 mètres hors tout (R+1).

### Hauteur relative :

La hauteur (H) 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 une fois et demie la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = 3/2L$ ).



## 2.11 Aspect extérieur

### **Principes généraux :**

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes,
- Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de bases énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans le respect de l'harmonie du village.

### **Toitures :**

- Les toitures doivent :
  - Etre à une ou deux pentes ;
  - En tuile canal ou terre cuite de teinte rouge.
- Le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures (en excluant par exemple les tuyaux apparents, métalliques ou fibrociment), tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation...

### **Façades :**

- a) Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe,
- b) Tous les matériaux traditionnels, galets et cayrous notamment, peuvent être utilisés notamment dans le cadre de réhabilitation,
- c) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents (également valable pour les clôtures).
- d) Les constructions entièrement en bois sont interdites. L'emploi éventuel du bois à l'extérieur ne peut intervenir que comme un élément complémentaire de remplissage ou de charpente,
- e) Les locaux poubelles non intégrés au bâtiment devront être traités de la même façon que la construction
- f) Les couleurs criardes, les couleurs non interrompues de gris (couleurs primaires, couleurs franches) sont interdites. Dans tous les cas, les services de la commune seront consultés avant travaux.

Afin de s'intégrer harmonieusement dans le paysage abord du monument historique :

Les teintes des matériaux et enduits extérieurs des nouvelles constructions seront sourdes et neutres dans les tons brun/gris dans les références suivantes T90, T80, T30 ou T60 de la gamme PAREX ou équivalent et exclure le blanc pour les menuiseries (volets, fenêtres, etc.), les portes de garage, rives de toit, clôtures et portails, etc. ; afin de limiter l'impact du lotissement dans l'environnement.

Les couvertures seront traditionnellement réalisées en tuile canal rouge non orangée.

### **Clôtures :**

- a) Par leur nature, leur implantation, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnance du front bâti et assurer la cohérence urbaine en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes, ainsi des hauteurs spécifiques pourront être imposées.
- b) Les clôtures existantes qui présentent un intérêt patrimonial ou architectural doivent être reconstruites à l'identiques (aspect, hauteur, et dans la mesure du possible les matériaux),
- c) La hauteur totale des clôtures créées après l'approbation du présent PLU qui se situent en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne pourra excéder 1,80 m mesuré par rapport à la bordure haute du trottoir et, en l'absence de trottoir, par rapport au terrain naturel avant travaux.
- d) Dans un souci de sobriété et d'harmonie d'ensemble
  - Le bord haut de la clôture sera de préférence droit ;
  - Les murets en agglomérés devront être enduits sur au moins les faces extérieures à la parcelle dans les tons du bâtiment principal et se conformer au paragraphe précédent relatif aux façades ou être édifiées en pierre locale apparente ;
  - Les portails doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

### **Panneaux photovoltaïques et solaires :**

Ils ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics,

### **Antennes et paraboles :**

Les antennes et paraboles doivent être communes pour un même bâtiment et devront être fixées sur un élément technique existant (souches de cheminées par exemple).

### **Climatiseurs et pompes à chaleur :**

Les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposée en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

### **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Il n'est pas fixé de règles.

## **2.12 Stationnement des véhicules**

### **Dispositions générales :**

- a) Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux normes et prescriptions du présent article doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public

- b) Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière,
- c) Tous travaux (augmentation de la surface de plancher, changement de destination) supprimant un stationnement entraînent l'obligation de recréer un nombre de places équivalent,

**Normes :**

Il doit être aménagé ou maintenu :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places minimums de stationnement ou de garage par logement sur la parcelle et/ou une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher complète ou incomplète sur la parcelle.

Les places de stationnement pourront être closes, elles auront comme dimensions 5m par 5m.

### **2.13 Coefficient d'occupation des sols**

Le C.O.S. applicable à la zone 1AU est fixé à 0.4, soit 2 444 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du lotissement. Une attestation de surface de plancher sera délivrée aux acquéreurs de lots.

### **2.14 Plantations**

- a) L'emplacement des arbustes d'ornement sur la voirie figurant au plan sont imposés.
- b) Pour chacun des lots longeant la voirie principale du lotissement, au moins deux arbres de haute tige seront plantés. Ils devront se situer dans l'emprise du prospect entre la zone constructible du lot et la voirie.
- c) Les surfaces non constructibles devront être plantées (un arbre pour 100m<sup>2</sup> non construit au minimum).

## **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 voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par le 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.

A ESPIRA DE CONFLENT, le 28 novembre 2018