

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

Lotissement



PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

PAPE N°1 – NOTICE DESCRIPTIVE



MAITRE D'OUVRAGE

SAS HECTARE

1 Boulevard Kennedy – 66 100 PERPIGNAN

Tél : 04 68 63 64 65



GEOMETRE EXPERT

SCP CRETIN-MAITENAZ MOREAU

102 Av. Alfred Kastler – 66 100 PERPIGNAN

Tél : 04 68 68 28 40



BUREAU D'ETUDES

SAS RTI

2 Boulevard Henri Poincaré – 66 000 PERPIGNAN

Tél : 04 68 66 57 72

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONFLENT-CANIGÓ
Pièces complémentaires
06 AVR. 2021



BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

CHARLET CIEEMA

5 Traverse de Baixas – 66 600 CASES DE PENE

Tél : 06 07 50 17 82



ARCHITECTE

L'ATELIER – Pascal Maurel

18 Rue des Jasmins – 66 470 SAINTE-MARIE-LA-MER

Tél : 04 68 53 56 14

PA 2

SOMMAIRE

ETAT INITIAL DU TERRAIN.....	3
A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION	3
1 – Généralités	3
2 – Situation du lotissement	3
B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION.....	5
1 – Urbanisme	5
2 – Servitudes générales.....	6
3 – Servitudes particulières	7
4 – Contraintes environnementales	9
C . ÉLEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS.....	10
PRESENTATION DU PROJET.....	12

ETAT INITIAL DU TERRAIN

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION

1 – Généralités

Le projet d'aménagement se situe sur la commune de Espira-de-Conflent (66).

2 – Situation du lotissement

- *Situation géographique du projet :*

Le présent projet de lotissement est situé au Sud du centre-bourg de la commune d'Espira-de-Conflent, en bordure de la RD 55.



Figure 1: Extrait photographie aérienne

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONFLENT-CANIGÓ
Pièces complémentaires
Reçues le 06 AVR. 2021

- **Situation cadastrale du projet :**

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

	SECTION	N° de PARCELLE	SURFACE
Unité Foncière lotie	B	1119	1 755 m ²
	B	1120	1 754 m ²
	B	1121	1 754 m ²
	B	1122	1 754 m ²
	B	1123	592 m ²
	B	1124	92 m ²
	B	469	167 m ² (pour partie)
	CD 66		38 m ²
	TOTAL		7 906 m²¹

L'extrait cadastral ci-dessous illustre l'emprise du terrain à aménager.

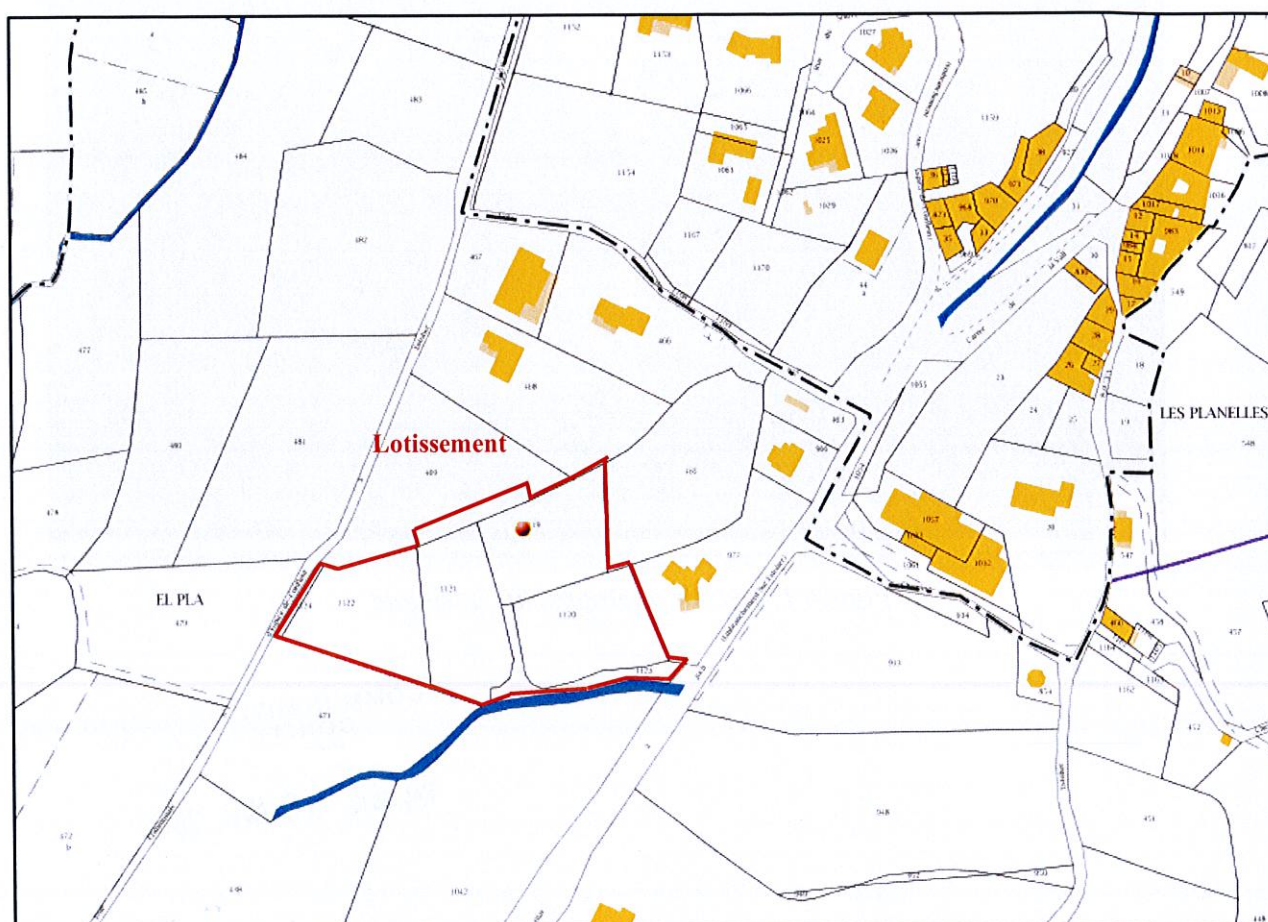


Figure 2 : Extrait cadastral de l'opération

¹ Les superficies sont données à titre indicatif et ne seront définitives qu'après bornage et document d'arpentage réalisés par le géomètre de l'opération. Ainsi, il peut y avoir des écarts entre la surface cadastrale totale et la surface réelle de l'opération.

- **Etat topographique et hydraulique du terrain :**

Le secteur loti n'est pas concerné par le risque d'inondation. Aucune prescription de hauteur de plancher habitable par rapport au terrain naturel n'est donc établie.

Le terrain naturel du secteur à lotir présente une déclinaison dans le sens Sud-Nord avec une variation d'altitude dont les altimétries de références sont 348,33 (S) à 348,28 (N) pour une pente moyenne de 0,06 %. Dans le sens Est-Ouest, il y a une déclinaison avec une variation d'altitude dont les altimétries de références sont 346,50 (E) et 351,47 (O), soit une pente de 5,77 %.

B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

1 – Urbanisme

Le lotissement est situé en zone 1AUa du PLU de la commune.

- **Caractère des zones :**

La zone 1AUa est destinée à recevoir à court et moyen terme une urbanisation à vocation d'habitation après réalisation des équipements nécessaires à la zone.

- **Imperméabilisation des sols :**

L'aménageur a fait le choix d'imposer une surface d'imperméabilisation maximale des lots situé dans le projet d'aménagement. La surface d'imperméabilisation autorisée par lot est indiquée sur le tableau des surfaces du règlement de lotissement (PA 10).

Conformément à la notice hydraulique du projet d'aménagement :

- Le lot 4 devra assurer sa propre rétention des eaux pluviales pour ne renvoyer gravitairement vers la voirie du lotissement, qu'un débit équivalent à celui de la situation actuelle. Ainsi chaque future habitation devra devoir justifier de la mise en place d'un dispositif de rétention de 21 m³, dans la limite de 210m² imperméabilisables par futur lot, qui pourra être réalisé en toiture, sous la forme de noue superficielle, sous la forme d'une structure réservoir enterrée ou tout autre dispositif permettant de justifier d'un volume de rétention de 21 m³.

En cas de dépassement de la surface autorisée de 210 m² par lot, le propriétaire devra justifier de la mise en place d'un volume complémentaire de 1m³ par tranche de 10m² imperméabilisé supplémentaire (cf. Notice hydraulique jointe au Permis d'Aménager).

De plus, il sera mis en place par l'aménageur, une conduite de diamètre 300mm, dans le lot 4, conformément au programme des travaux et au plan d'eaux pluviales (PA8 A et PA8 C), afin que l'acquéreur puisse rejeter dans cette conduite, uniquement le débit de vidange de son ouvrage de rétention ;

- Les lots 1 à 3 et 5 à 8 devront gérer la collecte des eaux pluviales par un système de rétention à la parcelle. Ainsi, les eaux de toitures et surfaces imperméabilisées à l'intérieur des lots vont être renvoyées dans les jardins. Au préalable, chaque descente pluviale sera équipée d'un puits sec constitué de matériaux concassés sur un volume de 0.5mx0.5mx0.5m, permettant de tamponner les ruissellements et de favoriser l'infiltration.

En cas de saturation des puits secs, les eaux vont s'étaler sur la parcelle, pour rejoindre gravitairement la voirie ou dispositifs de rétention collectifs. Il est donc conseillé de disposer ces puits secs soit à proximité de la voirie, soit à proximité d'un exutoire pluvial.

A l'échelle de la parcelle, ce dispositif va donc avoir une incidence positive sur les ruissellements, en restituant les eaux de façon progressive vers le milieu naturel pour une pluie intense. **Cette rétention à la parcelle devra faire l'objet d'une note hydraulique réalisée par un bureau d'études compétent dans la matière. Cette note hydraulique devra être jointe à la demande de permis de construire.**

- ***Coefficient d'occupation des sols :***

Selon la loi ALUR, loi n°2014-366 du 24 Mars 2014, le COS a été supprimé. C'est à l'aménageur que revient le droit d'appliquer ou non une surface de plancher applicable au lotissement. Ainsi, la surface de plancher affectée à cette opération est de : 2 475,00 m².

2 – Servitudes générales

- La commune est concernée par le risque "inondation". Toutefois, le terrain accueillant le lotissement n'est pas concerné par ce risque.
- La zone est concernée par un risque "sismique" modéré. La commune est qualifiée en zone de « sismicité 3 ». Les constructions devront alors respecter les exigences de l'Arrêté du 29 Mai 1997 sur les règles de constructions parasismiques, ainsi que les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 (article R.563-4 du code de l'environnement) relatif à la prévention du risque sismique et portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français.

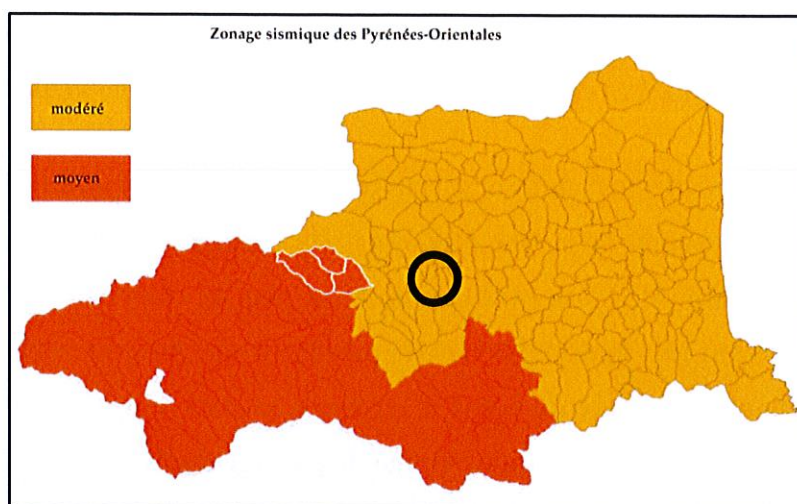


Figure 3 : Zones soumises au risque de mouvement de terrain des Pyrénées-Orientales

3 – Servitudes particulières

- Si des contraintes exigent la mise en place de toutes servitudes nécessaires à l'accomplissement technique de la mise en viabilité de l'opération, les plans de vente figeront de manière définitive ces dernières.
- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public.
- Aucune disposition ne sera entreprise par le maître d'ouvrage pour le déplacement des candélabres et des enveloppes béton, les emplacements étant déterminés par les contraintes techniques des différents concessionnaires après la signature des plans de vente.
- **Pour l'ensemble des lots, la surface du premier plancher habitable des constructions sera calée au minimum à la cote TN+0,50 m.**
- L'entrée du lotissement sera grevée d'une servitude de passage pour l'accès à la parcelle 977, ainsi que le passage d'un réseau d'eaux pluviales en direction de l'exutoire.
- Les lots 1 et 8 sont grevés d'une servitude plantandi, d'une largeur minimale de 1,50 mètre, conformément indiqué sur le plan de composition (PA4 A) et sur le plan de masse (PA4 B), afin de créer un écran végétal visible depuis la voirie mise en place par l'aménageur. Ainsi, les acquéreurs devront réaliser à leur charge, un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté d'un grillage à clair voie et doublé d'une haie végétale, à l'exception du muret technique comprenant le coffret et la boîte aux lettres

pouvant être fait en mur plein sur une hauteur de 1,80m maximum et une largeur de 2,00m maximum. Les essences choisies devront être de type méditerranéen.

- Tous les lots sont situés dans le périmètre d'arrosage du syndicat de canal d'arrosage et soumis au paiement de la taxe d'arrosage (la cotisation s'attache à la parcelle et non au débit d'eau utilisé). Ainsi, conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 1 à 3 et 5 à 7 seront grevés d'une servitude passage d'une largeur variable entre 2,00 et 3,00 mètres pour le passage du canal d'arrosage, les lots 4 et 8 seront également raccordé mais ne sera pas grevé d'une servitude de passage dudit réseau, conformément au plan d'arrosage (PA8 G). Cette servitude est positionnée en dehors des zones d'implantations constructibles. **Le passage de cette servitude n'empêchera pas l'acquéreur de se clôturer le long de toutes ses limites séparatives, aucun accès ne sera imposé aux acquéreurs pour le passage d'une tierce personne pour l'entretien de cette servitude. L'acquéreur devra entretenir à sa charge ledit réseau.**

Le réseau d'arrosage sera réalisé par le lotisseur conformément indiqué sur le programme des travaux (PA8 A) au plan d'arrosage (PA8 G).

En période de pénurie d'eau d'arrosage, le syndicat pourra réglementer l'utilisation de l'eau d'arrosage.

Les rejets, de quelque nature que ce soit (fosses septiques, vidanges de machine à laver, huiles de vidange, eaux pluviales lorsqu'elles sont dirigées, etc.), dans le canal ou les rigoles secondaires sont strictement interdits. D'autre part, la responsabilité de l'ASA d'arrosage du canal ne pourra être engagé lors d'éventuels débordements dus à de fortes pluies.

Le réseau d'arrosage crée par l'aménageur sera raccordé sur le réseau existant, conformément indiqué sur le plan d'arrosage (PA8 G).

- L'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention d'eaux pluviales à la parcelle. Conformément à la notice hydraulique du projet d'aménagement :
 - Le lot 4 devra assurer sa propre rétention des eaux pluviales pour ne renvoyer gravitairement vers la voirie du lotissement, qu'un débit équivalent à celui de la situation actuelle. Ainsi chaque future habitation devra devoir justifier de la mise en place d'un dispositif de rétention de 21 m³, dans la limite de 210m² imperméabilisables par futur lot, qui pourra être réalisé en toiture, sous la forme de noue superficielle, sous la forme d'une structure réservoir enterrée ou tout autre dispositif permettant de justifier d'un volume de rétention de 21 m³. **De plus, il**

sera mis en place par l'aménageur, une conduite de diamètre 300mm, dans le lot 4, conformément au programme des travaux et au plan d'eaux pluviales (PA8 A et PA8 C), afin que l'acquéreur puisse rejeter dans cette conduite, uniquement le débit de vidange de son ouvrage de rétention.

En cas de dépassement de la surface autorisée de 210 m² par lot, le propriétaire devra justifier de la mise en place d'un volume complémentaire de 1m³ par tranche de 10m² imperméabilisé supplémentaire (cf. Notice hydraulique jointe au Permis d'Aménager)

- Les lots 1 à 3 et 5 à 8 devront gérer la collecte des eaux pluviales par un système de rétention à la parcelle. Ainsi, les eaux de toitures et surfaces imperméabilisées à l'intérieur des lots vont être renvoyées dans les jardins. Au préalable, chaque descente pluviale sera équipée d'un puits sec constitué de matériaux concassés sur un volume de 0.5mx0.5mx0.5m, permettant de tamponner les ruissellements et de favoriser l'infiltration.

En cas de saturation des puits secs, les eaux vont s'étaler sur la parcelle, pour rejoindre gravitairement la voirie ou dispositifs de rétention collectifs. Il est donc conseillé de disposer ces puits secs soit à proximité de la voirie, soit à proximité d'un exutoire pluvial.

A l'échelle de la parcelle, ce dispositif va donc avoir une incidence positive sur les ruissellements, en restituant les eaux de façon progressive vers le milieu naturel pour une pluie intense.

Cette rétention à la parcelle devra faire l'objet d'une note hydraulique réalisée par un bureau d'études compétent dans la matière. Cette note hydraulique devra être jointe à la demande de permis de construire.

4 – Contraintes environnementales

- D'un point de vue réglementaire, le présent projet n'entre pas dans les cas d'aménagements prévus aux articles R122-5 et R122-9 du code de l'environnement. Par conséquent, ce projet ne nécessite ni étude d'impact ni notice d'impact.
- Bien que le projet ne soit pas soumis à Dossier Loi sur l'Eau, il sera joint au sein de la demande de Permis d'Aménager une notice hydraulique, réalisée par le bureau d'études **CIEEMA** (Charlet Ingénierie de l'Eau, de l'Environnement et des Milieux Aquatiques) afin d'étayer la pertinence hydraulique de la mise en œuvre du projet.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONFLENT-CANIGÓ
Pièces complémentaires
Reçues le 06 AVR 2021

C . ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

- Aucun élément remarquable n'est identifié à proximité du secteur du projet d'aménagement.

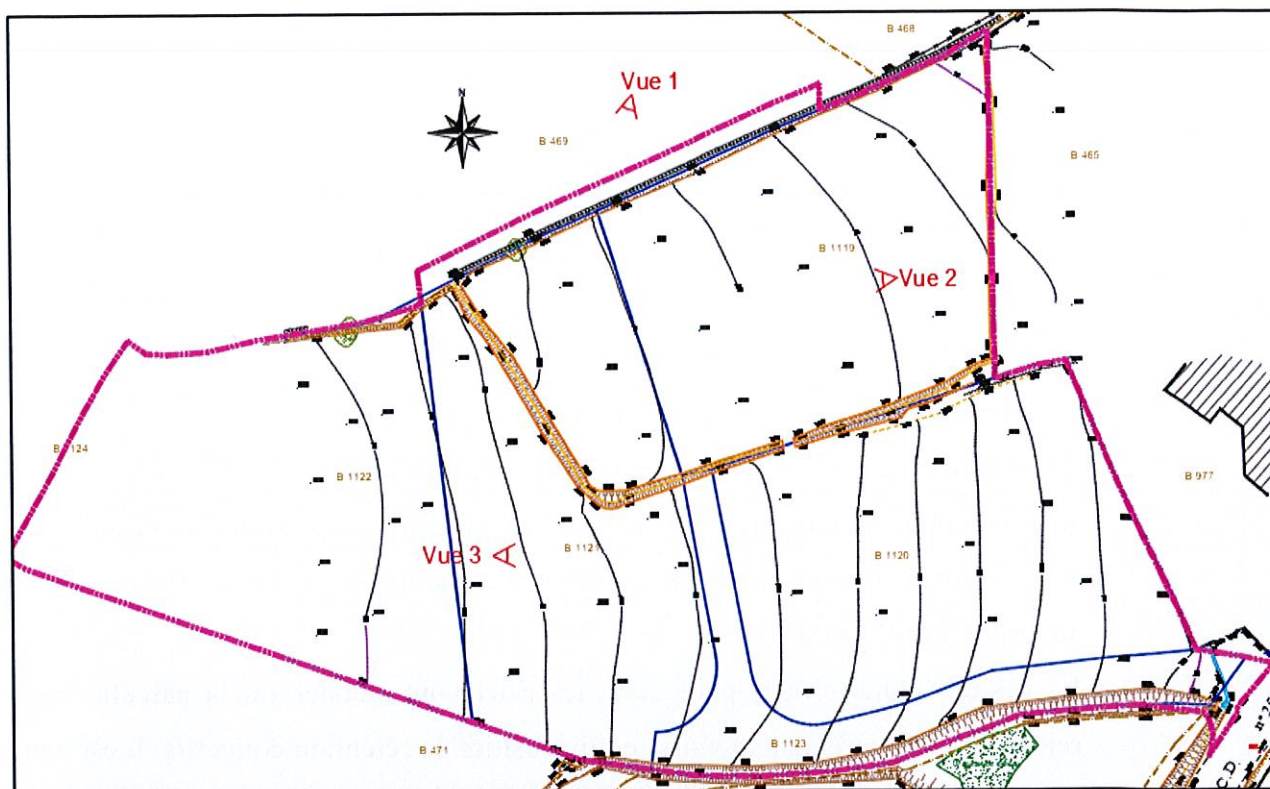


Figure 4 : Plan de localisation des vues



Figure 5 : Vue n° 1 du terrain en direction du Sud



Figure 6 : Vue n° 2 du terrain en direction de l'Ouest

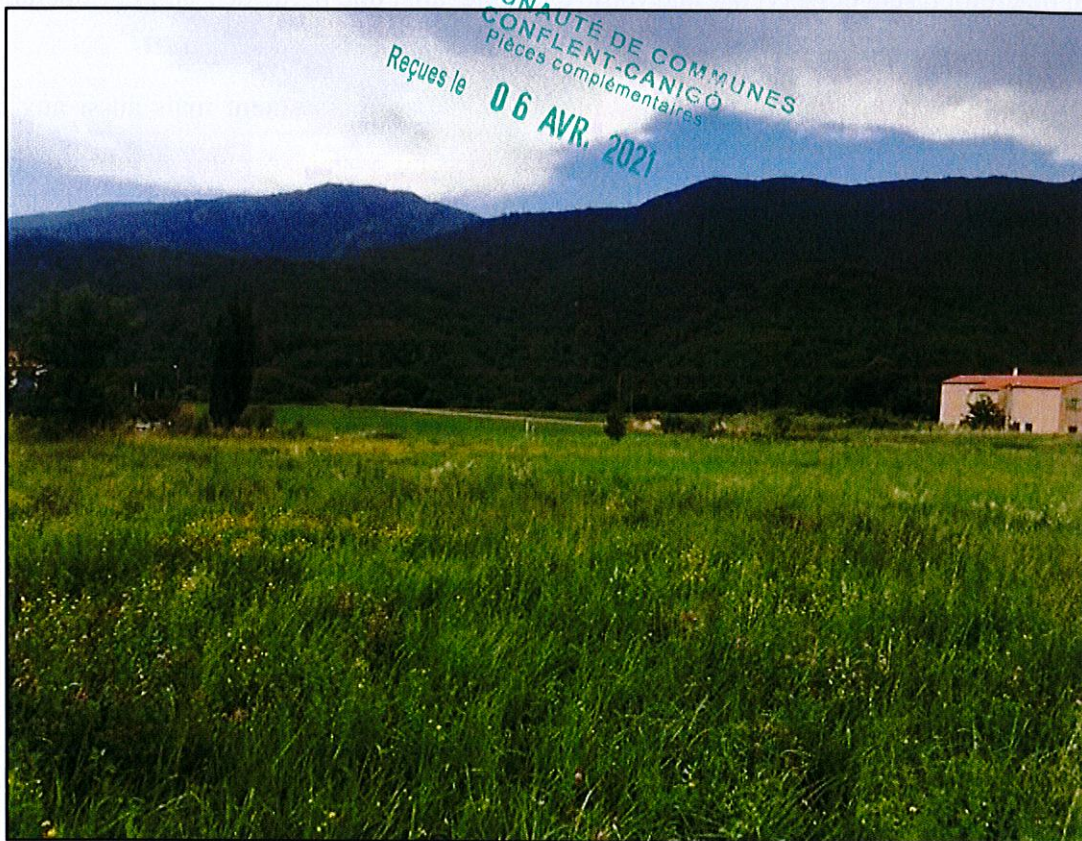


Figure 7 : Vue n°3 du terrain en direction de l'Est

PRESENTATION DU PROJET

- **Quel aménagement est prévu pour le terrain ?**

Cette opération vient en continuité de zones déjà urbanisées. Le projet d'aménagement sera composé de 8 lots dont 1 lot sera un macro-lot divisible en deux parcelles, d'un logement chacune maximum, l'ensemble des lots seront destinés uniquement à la construction de maisons individuelles, sur des parcelles de surfaces variables d'environ 305 m² à 1 877 m². Le projet comportera donc un total de 9 logements maximum, soit un logement maximum des lots 1 à 3 et 5 à 8 et 2 futurs logements maximum sur le macrolot.

Ce projet suit la logique de développement préconisée par le Plan Local d'Urbanisme de la commune et reprends dans sa majeure partie la typologie d'habitat existant à savoir essentiellement des villas de trois ou quatre faces. Toutefois, pour des raisons de composition architecturale, l'aménageur a fait le choix de déroger aux règles d'urbanisme comme permis dans le PLU pour les opérations d'aménagement d'ensemble. Ainsi, les futurs acquéreurs bénéficieront d'une plus grande amplitude de construction afin de favoriser le développement en plain-pied et ainsi limiter les constructions en R+1 et les masques d'ensoleillement que cela peut générer.

Les lots 1 à 3 et 5 à 8 seront desservis par la création d'un réseau viaire à l'intérieur du lotissement, quant au macrolot il sera desservi par une voirie existante, dont une partie de l'emprise opérationnelle sera cédée à la commune pour un élargissement futur.

Ainsi l'ensemble des lots seront raccordés aux réseaux d'assainissement mais aussi aux réseaux électriques, téléphoniques ainsi qu'en eau potable. Le système viaire a été élaboré afin que le terrain naturel après travaux épouse le plus possible le niveau de la chaussée.

- **Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?**

Pour une insertion homogène, l'aménageur a voulu un projet d'habitat relativement dense composé principalement de constructions individuelles en trois ou quatre faces.

La découpe des lots favorise des largeurs de façades dans la perspective de développement de plain-pied afin que l'impact sur les constructions avoisinantes soit le plus limité possible. Toutefois, les constructions en R+1 sont autorisées.

- **Comment seront traités les voies, espaces publics et collectifs ?**

Le projet s'organisera autour d'une voirie structurante en impasse à créer, desservant les lots 1 à 3 et 5 à 8 par l'intérieur. L'accès au lotissement se fera depuis la Route d'Estoher.

Le macrolot quant à lui sera accessible depuis une voirie existante.

Le projet se compose alors d'une voie structurante en impasse à double sens que l'aménageur réalisera. Ainsi, lorsque l'automobiliste empruntera cette voie, il aura conscience de changer d'espace et d'arriver dans un secteur restreint, qu'il doit respecter.

En bout d'impasse, l'aménageur prévoit la réalisation d'une placette de retournement, normée selon les prescriptions du SDIS 66, afin de réaliser un demi-tour aisément.

Le système viaire carrossable développé pour la distribution des parcelles repose sur les caractéristiques suivantes :

- Une bande roulante à double sens sera réalisée, d'une emprise de 5,00 mètres desservant les lots 1 à 3 et 5 à 8 ;
- Une placette de retournement normée selon les prescriptions du SDIS ;
- Un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre ;
- Deux stationnements longitudinaux à la voirie et un empochement de 2 stationnements au niveau de la placette de retournement, dont un stationnement sera réservé aux personnes à mobilité réduite.

• **Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ?**

L'accès principal de l'opération s'effectuera depuis la route d'Estoher. Dès l'entrée du lotissement, les personnes accéderont aux lots par le biais :

- Soit d'une bande roulante structurante d'une largeur de 5,00 mètres ;
- Soit par un cheminement piéton longeant la chaussée.

Le cheminement piéton permettra l'accès aux espaces de stationnements agrémentés d'espaces verts, ainsi que l'accès à l'intégralité des lots composant le projet.

L'accès à chaque parcelle sera imposé hors macrolot qui devra réaliser le nombre d'accès nécessaire en fonction du nombre de logement. Les accès devront figurer sur le plan de permis de construire.

Les aires de stationnements dévolus aux visiteurs seront soit positionnées de manière longitudinale à la bande roulante soit en empochement. Il sera réalisé au sein du périmètre de l'opération 4 emplacements de stationnement, dont une place sera réservée aux personnes à mobilité réduite.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONFLENT-CANIGÓ
Pièces complémentaires
Reçues le 06 AVR. 2021

- **Comment seront traités les constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ?**

L'ensemble des constructions seront réalisées par les futurs pétitionnaires conformément aux règles du PLU en vigueur mais également selon les règlements spécifiques du règlement du lotissement (PA 10) . L'ensemble des lots devront être clôturés conformément aux règles en vigueur indiquées au sein du règlement du lotissement.

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de masse (PA4 B – Plan de masse).

- **Quels sont les équipements qui seront à usage collectif tels que les locaux à poubelle, les garages à vélo, les aires de jeux ?**

En dehors du système viaire et des espaces verts, l'aménageur ne prévoit aucun autre aménagement. La collecte des ordures ménagères se fera sur le point central de la cave, où se concentrent actuellement la zone de tri et de collecte du secteur.

A Perpignan,

Le 1^{er} Février 2021,

Le Maître d'ouvrage

