

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

Lotissement

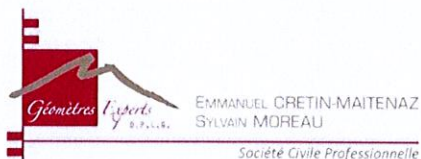


REGLEMENT PIECES COMPLEMENTAIRES



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

Reçus le 06 AVR. 2021

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONFLENT-CANIGÓ
Pièces complémentaires



BUREAU D'ETUDES

SAS RTI
2 Boulevard Henri Poincaré – 66 000 PERPIGNAN
Tél : 04 68 66 57 72



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

PA10

SOMMAIRE

CHAPITRE I - INTRODUCTION.....	2
ARTICLE 1.1 : Présentation.....	2
ARTICLE 1.2 : Désignation des terrains lotis	2
 CHAPITRE II – CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT	3
ARTICLE 2.1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	3
ARTICLE 2.2 – Condition de l’occupation du sol.....	3
ARTICLE 2.3 – Règles de construction	7
ARTICLE 2.4 - Surface imperméabilisée des lots	11
ARTICLE 2.5 - Stationnement des véhicules	12
ARTICLE 2.6 - Espaces libres et plantations	12
ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets.....	12
 CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES.....	13

CHAPITRE I - INTRODUCTION

ARTICLE 1.1 : Présentation

En collaboration avec la Commune d'Espira-de-Conflent, la société HECTARE souhaite réaliser une opération de lotissement dénommée « *Le Spira* ». La superficie totale de l'opération est d'environ 7 906 m².

Les terrains objets de l'opération sont cadastrés section B n°1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 469 (pour partie) et une partie du domaine public que Conseil Départemental du 66. Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement (hors emprises publique du CD66), telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires lors de la passation des actes notariés.

L'objectif de l'opération est de permettre la réalisation 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.**

Les constructions devront se conformer au présent règlement spécifique du lotissement et aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune.

ARTICLE 1.2 : Désignation des terrains lotis

Ce règlement spécifique ne se substitue pas au PLU en vigueur sur la commune. Il a pour objectif de préciser les règles de constructibilité des maisons dans le cadre du lotissement « *Le Spira* ». Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être annexé à tous les actes successifs de vente.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes au présent règlement et au Plan Local d'Urbanisme.

Le présent règlement a également pour objectif d'éclairer et d'orienter les acquéreurs vers des principes constructifs de qualité. La finalité étant d'obtenir une architecture harmonieuse et qualitative en adéquation avec son environnement.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONFLENT-CANIGÓ
Pièces complémentaires

Reçues le 06 AVR. 2021

CHAPITRE II – CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT

ARTICLE 2.1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1. Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions autorisées sur tous les lots du lotissement sont à usage d'habitation uniquement. Le projet comportera au maximum un total de 9 logements soit 1 logement par lot ou futurs lots.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées ci-dessus sont interdites. **Les professions libérales ne sont pas autorisées.**

ARTICLE 2.2 – Condition de l'occupation du sol

1. Accès et voirie

Chaque propriétaire de lot devra obligatoirement respecter les conditions de desserte définies au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), ainsi l'accès à chaque lot est imposé hors macrolot.

Le macrolot devra réaliser le nombre d'accès nécessaire en fonction du nombre de logement. Il devra quoi qu'il arrive réaliser au minimum un stationnement privatif non clos de 25m² par logement. Les accès devront figurer sur le plan de permis de construire.

2. Desserte par les réseaux

Les lots seront desservis en réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de télécom, et ce conformément aux prescriptions des concessionnaires.

L'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention d'eaux pluviales à la parcelle. 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.

3. Caractéristiques des terrains

La surface de plancher de chaque lot du lotissement est indiquée dans le tableau figurant au dernier paragraphe de ce règlement, et ce en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

- Division parcellaire

La division parcellaire résultant du permis d'aménager du lotissement est définie au plan de masse (PA4 B) et au plan de composition (PA4 A) joints au dossier.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition de ce règlement : le numéro du lot, la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher attribuée.

- Modification parcellaire

Les superficies indiquées dans le tableau des surfaces sont approximatives et susceptibles d'être modifiées, pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux. Les surfaces exactes seront calculées après réalisation des travaux et implantation des lots (bornage) effectuée par le géomètre-expert de l'opération.

- Subdivision d'un lot

Toute subdivision est interdite, **sauf pour le macrolot situé dans l'emprise opérationnel, dont la subdivision en deux parcelles maximums est possible.**

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

4. Regroupement de lots

La réunion de lots est interdite.

Toutefois, la réunion d'un lot du lotissement à une parcelle mitoyenne, hors périmètre opérationnel est possible. Dans ce cas-là, le retrait de construction par rapport à la limite périmétrique de l'opération prévu au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) ne s'applique pas. La limite de constructibilité sera alors déterminée conformément au règlement du PLU de la commune.

5. Utilisations par des tiers

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation sur une propriété voisine, le lotisseur, les acquéreurs de lots et l'Association Syndicale Libre ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et divers réseaux pour la desserte du nouveau lotissement ou groupe d'habitations.

Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies en accord avec le lotisseur qui percevra seul les droits de suite relatifs aux réseaux et voiries créés par lui.

6. Servitudes et obligations particulières

- **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 créé 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.

ARTICLE 2.3 – Règles de construction

1. Implantation et volumétrie des constructions

L'implantation des constructions se fera conformément aux zones constructibles définies sur le plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B).

Les emprises constructibles varient en fonction de la position et de l'orientation des lots. Elles devront obligatoirement être respectées. De manière générale, l'implantation au plus proche des limites Nord est à favoriser afin de dégager un maximum de surface pour les jardins au Sud.

a) Implantation des constructions

L'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques : Pour des raisons de composition architecturale des futures constructions et d'intégration dans le site de l'opération, 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.

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

Les constructions doivent être édifiées : en arrière de l'alignement des voies publiques, à une distance de 3,00 mètres minimum en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans la marge de recul, les sas d'entrée dans la limite de 1,50 mètre de profondeur et les éléments architecturaux.

L'implantation par rapport aux limites séparatives : Pour des raisons de composition architecturale des futures constructions et d'intégration dans le site de l'opération, 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.

Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), les lots 5 à 7 devront respecter un retrait de 1,5 fois la hauteur de berge du ravin existant.

Ainsi, les constructions (sauf les piscines) doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) puis définies au plan parcellaire de vente des lots, hors mitoyenneté obligatoire entre les lots 6 et 7.

Concernant le macrolot, dans le cadre d'une division en deux lots, les futures constructions devront respecter un recul de 3,00 mètres minimum par rapport aux futures limites séparatives créées par la division parcellaire.

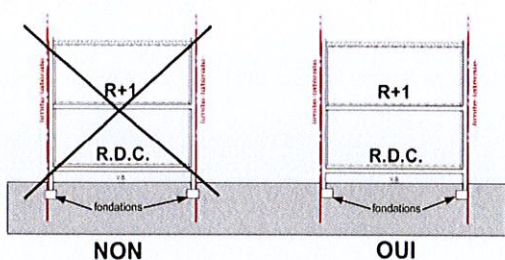
Une tolérance est accordée pour les débords de toiture et les casquettes se trouvant hors de la zone constructible autorisée, dans la limite de 50 cm maximum.

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 1,00 mètre.

Les constructions annexes (abris de jardin, barbecues, pergolas, cuisines d'été, locaux des systèmes techniques de piscines, etc.) de faible importance (surface au sol de 8m² maximum) sont autorisées 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 mètres de hauteur.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres : sans objet.

Les constructions devront avoir des volumes simples. Les imbrications ou jeux de volumes sont autorisés mais toutes formes et figures géométriques complexes et non maîtrisées sont à éviter.



Lorsqu'un mur est bâti sur la (les) limite(s) latérale(s) de la parcelle, les fondations de ces murs devront être excentrées, afin de ne pas déborder sur la propriété voisine.

b) Hauteur des constructions :

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 6,00 mètres hors-tout à partir du terrain naturel (exception faite des ouvrages techniques) ;
- Les constructions annexes (abris de jardin, barbecues, pergolas, cuisines d'été, locaux des systèmes techniques de piscines, etc.) de faible importance (surface au sol de 8m² maximum) sont autorisées 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 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

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

La hauteur relative ne peut excéder :

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 ($H = 3 / 2 L$).

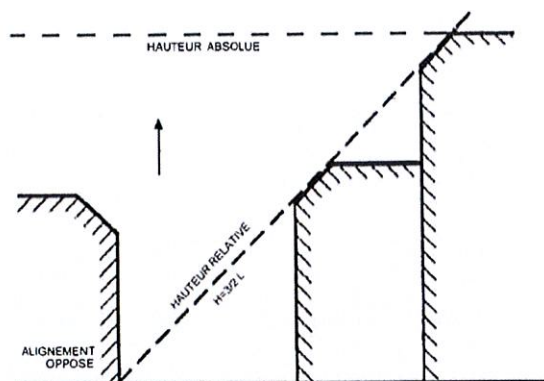


Figure 1 : Règle de hauteur relative

Pour rappel, pour l'ensemble des lots, la surface du premier plancher habitable des constructions sera calée au minimum à la cote TN+0,50 m.

2. Aspect des constructions

a) 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'architectures contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans le respect de l'harmonie du village.

b) Toitures :

Les toitures doivent :

- Être à une ou deux pentes ;
- En tuiles canal ou terre cuite de teinte rouge ;

Le couvrement 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, etc.

Les toitures terrasses sont interdites.

Une tolérance est accordée pour les débords de toiture et les casquettes se trouvant hors de la zone constructible autorisée, dans la limite de 50 cm maximum.

c) Façades :

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.

Tous les matériaux traditionnels, galet et cayroux notamment, peuvent être utilisés notamment dans le cadre de réhabilitation.

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).

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.

Les locaux poubelles non intégrées au bâtiment devront être traités de la même façon que la construction.

Les couleurs criardes, les couleurs non interrompues de gris (couleur primaires, couleurs franches) sont interdites.

Dans tous les cas, les services de la commune seront consultés avant travaux.

d) Clôtures :

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. Des hauteurs spécifiques pourront ainsi être imposées.

La hauteur totale des clôtures créées qui se situent en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne pourra excéder 1,80 mètre par rapport à la bordure haute du trottoir et, en l'absence de trottoir, par rapport au terrain naturel avant travaux.

L'ensemble des clôtures devront permettre une transparence hydraulique à l'écoulement des eaux. Les murs bahuts éventuels ne devront pas excéder 25 cm de hauteur (à l'exception du mur technique comprenant le coffret et la boîte aux lettres).

Dans un souci de sobriété et d'harmonie d'ensemble :

- Les clôtures sur emprises publiques de tous les lots, devront être composées d'un grillage à mailles rectangulaires à claire voie et doublé d'une haie vive. La hauteur maximale de la clôture (mur bahut éventuel compris) ne devra pas excéder 1,80 mètre. À l'exception du muret technique comprenant le coffret et la boîte aux lettres pouvant être fait en mur plein sur une hauteur de 1,80 mètre maximum et une largeur de 2,00 mètres maximum.
- Les clôtures en limites séparatives pourront être constituées d'un simple grillage à mailles rectangulaires doublées ou non d'une haie végétale grimpante ou arbustive. La hauteur totale (mur bahut éventuel compris) ne devra pas excéder 1,80 mètre.
- Le bord haut de la clôture sera de préférence droit ;

- Les murets et agglomérés, **d'une hauteur maximale de 25 cm**, 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 termes de hauteur que de choix des matériaux.

e) Antennes et paraboles :

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

f) Climatiseurs et pompes à chaleur :

Les climatiseurs et pompes à chaleur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés 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.

g) Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos :

Ces derniers devront être réalisés en harmonie avec le trottoir mis en place par l'aménageur et seront traités de préférence par un béton balayé de couleur claire.

ARTICLE 2.4 - Surface imperméabilisée des lots

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, l'ensemble des lots devront réaliser à leur charge une rétention d'eaux pluviales.

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.

Quant au macrolot divisible en deux lots, il devra réaliser à sa charge une rétention compensatoire et de 100L/m² imperméabilisé.

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.

ARTICLE 2.5 - Stationnement des véhicules

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher complète ou incomplète sur la parcelle.

Ainsi, chaque lot ou futur lot doit réaliser au minimum, sur l'emprise de son lot :

- Deux places de stationnements, non closes accessibles depuis la voie publique, d'une superficie de 25m² permettant le stationnement de deux véhicules, conformément au plan de masse (PA4 B) et au plan de composition (PA4 A), puis définies au plan de vente des lots. Dans le cadre d'une division parcellaire du macrolot, l'emplacement définitif des accès devra figurer au plan de Permis de Construire.
- Si la construction est supérieure ou égale à 120 m² de surface de plancher, un garage sera obligatoire en plus des deux places de stationnements non closes.

Concernant le nombre de stationnement visiteurs, l'aménageur prévoit de réaliser 4 stationnements accessible à tous, dont 1 sera réservée aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 2.6 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non constructibles et non construites doivent être plantées. Les végétaux peuvent être choisis dans les essences méditerranéennes définies dans le Guide Végétal du CAUE du Languedoc-Roussillon.

Pour rappel, les lots 1, et 8 sont grevée d'une servitude plantandi d'une largeur de 1,50 mètre minimum.

Les essences choisies devront être de type méditerranéen et non allergènes.

L'ensemble des espaces verts réalisés par l'aménageur seront arborés. Les essences seront définies en collaboration avec la commune.

Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, il est conseillé aux acquéreurs de réfléchir à l'aménagement de leur jardin en privilégiant des matériaux perméables et non définitifs : terrasse en bois sur lambourdes et plots béton, cheminements et allées en graviers ou en alvéolaires type nid d'abeille, grains de riz, sol stabilisé, etc.

ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets

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.

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

CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE* (en m ²)	SURFACE DE PLANCHER** (en m ²)	SURFACE IMPERMEABILISEE (en m ²)
1	700	275	205
2	750	275	205
3	846	275	205
4	1 877	550	405
5	983	275	205
6	600	275	205
7	480	275	205
8	305	275	205
TOTAL LOTS	6 541 m ²	2 475 m ²	1840 m ²
VOIRIE	973 m ²	SANS OBJET	973 m ²
ESPACES VERTS	392 m ²	SANS OBJET	SANS OBJET
TOTAL	7 906 m ² *	2 475 m ² **	2 813 m ²

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

(**) La surface de plancher pour chacun des lots est donnée à titre indicatif, elle pourra être gérée entre les lots par l'aménageur. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

HECTARE

URBANISME
1 Boulevard J.F. KENNEDY
65000 PERPIGNAN
04 68 63 64 65
SIREN 351 338 660

A Perpignan,

Le 1^{er} Février 2021,

Le Maître d'ouvrage