

Département des Pyrénées-Orientales

COMMUNE DE ESPIRA DE CONFLENT

PERMIS D'AMENAGER

Lotissement "Les Vergers du Canigou"

PA10

REGLEMENT

MAITRE D'OUVRAGE :

M. FABRE Serge, Mme LAFONT Pierrette,
M. et Mme PARENT Jean-Pierre et Reinhilde,
M. PARENT Francis, M. PARENT François,
M. CRASTES Bruno, M. BOURBON Benjamin

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

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.

1.2 DESIGNATION DES TERRAINS ET ORIGINE DE LA PROPRIETE

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « Les Vergers du Canigou » situé sur la commune de ESPIRA DE CONFLENT.

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

	Section	N°	Surface en m ²	Lieu-dit
Unité Foncière	B	501	2 210 m ²	el pla
Unité Foncière	B	502	1 100 m ²	el pla
Unité Foncière	B	504	2 830 m ²	el pla
Unité Foncière	B	900	1 131 m ²	el pla
Unité Foncière	B	901	1 055 m ²	el pla
Unité Foncière	B	902	1 485 m ²	el pla
Unité Foncière	B	903	1 485 m ²	el pla

Le lotissement sera composé de 16 lots répartis en une tranche :

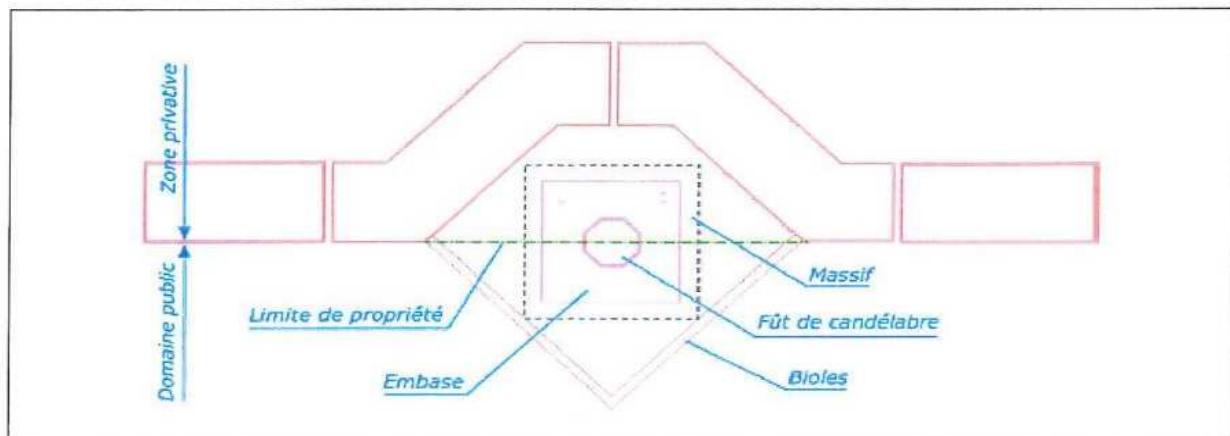
N° des lots	Surface des lots	Surface Voirie, Divers	Surface totale 1 tranche
1 à 16	9 131 m ²	2 165 m ²	11 296 m ²
		Total Général	11 296 m²

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 privatives des lots, ainsi que tous les autres sont à respecter.
- Le lot 10 supportera une servitude d'écoulement des eaux pluviales le long de leur limite Sud-Ouest.
- Le lot 10 supportera une servitude de passage pour l'accès à la parcelle B 503.
- **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 enterré 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

D'une manière générale sont interdits dans le lotissement les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue du lotissement.

Sont également interdits :

- Les habitations légères de loisir (HLL);

- 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;

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

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

- Les piscines, leurs plages et leurs locaux techniques;
- Les installations et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou privés;
- Les abris pour animaux sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

2.3 ACCES ET VOIRIE

La voie de desserte assurera la connexion entre le Cami Del Terrafort et la nouvelle voie du lotissement « le Chemin des Vignes ».

L'accès de chaque lot 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.

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 précédent 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.

Pour les eaux pluviales, des puits secs seront construits pour intercepter les ruissellements des surfaces imperméabilisées.

Les lots 1, 14, 15 et 16 devront prévoir des puits secs à hauteur de 20 m³ pour 200m² imperméabilisés.

2.5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

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

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

Les constructions nouvelles devront respecter les conditions d'implantations depuis l'alignement des emprises publiques et aux espaces communs indiquées dans le tableau ci-dessous et conformément aux zones constructibles figurant au plan de composition joint au dossier.

IMPLANTATION	Implantation de la façade principale* dans une bande comprise entre 1.00m et 5.00m	Recul obligatoire de la façade principale à 3.00 m à compter de l'alignement de la voie de desserte interne au lotissement sur une longueur de 5.00m en linéaire continu	Recul obligatoire de la façade principale à 5.00 m à compter de l'alignement de la voie de desserte interne au lotissement sur une longueur de 5.00m en linéaire continu	A l'intérieur des zones constructibles définies au plan de masse pour les autres façades /autres entreprises publiques	Implantation libre avec façade principale orientée côté voie
LOT					
Lot 1		X		X	
Lot 2		X			
Lot 3		X			
Lot 4		X			
Lot 5				X	
Lot 6	X			X	
Lot 7					X
Lot 8					X
Lot 9					X
Lot 10					X
Lot 11			X		
Lot 12			X		
Lot 13		X		X	
Lot 14		X		X	
Lot 15					X
Lot 16					X

*La notion de façade principale désigne la face entière d'un bâtiment qui peut être vue d'une seule fois depuis l'espace public, où se situe son entrée principale.

L'implantation de la façade principale du lot 5 ne pourra être contrainte par les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou communes, étant donné la configuration de la parcelle.

Les piscines et les terrasses pourront être implantées à 2 mètres minimum des limites.

Les annexes doivent respecter les mêmes règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou communes, exceptées les constructions de faible emprise générant moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 m.

L'implantation se mesure par rapport au nu de la façade.

Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture, les casquettes et les dispositifs d'accès à la construction (escalier extérieur) peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum.

2.7 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra s'inscrire dans la zone constructible définie par lot au 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 maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
- Les terrasses pourront s'implanter en limite séparative.
- Les constructions de faible emprise générant moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 m, à conditions que celles-ci présentent un aspect extérieur identique à celui de la construction principale, sont autorisées à s'implanter sur les limites séparatives en dehors des prospects.
- Les piscines pourront être implanté à 2 mètres des limites.
- Compte tenu de l'orientation des lots 8 et 9, des lots 11 et 12 et des lots 15 et 16, ceux-ci auront l'obligation de s'implanter en mitoyenneté sur une longueur de 5.00m minimum dont l'emplacement obligatoire est indiqué sur le plan de composition.

2.8 LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point de deux bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété doit être égale soit à 0m (les bâtiments peuvent s'accorder) soit à 4m.

Les constructions de faible emprise générant moins de 10m² 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 pourront s'implanter librement par rapport aux autres constructions et bâtiments, de même que les piscines et les terrasses.

2.9 EMPRISE AU SOL

Les lots 4 et 5 comportent des parties inconstructibles dans lesquelles seules l'édition de clôture est autorisée.

2.10 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 tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîte 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.

Au faîte, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (maximum R+1).

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

La limitation des hauteurs de constructions à deux niveaux dont combles habitables (R+1 maximum) permettra de préserver de manière optimale les cônes sur la silhouette villageoise

La hauteur des constructions des faible emprise (inférieure à 10m² de surface de plancher) est limitée à 3.50 mètres.

2.11 RECOMMANDATIONS DES CONSTRUCTIONS

En l'état actuel du terrain, le secteur est soumis à un risque sismique modéré et un ravinement faible. Nous portons la vigilance aux futurs acquéreurs sur le phénomène de ravinement et des caractéristiques du site à prendre en compte :

- Les fondations des constructions devront résister au cisaillement et/ou au tassement du sol
- La structure des constructions devra être rigidifiée à l'aide de liaisons entre les fondations et la structure et par la réalisation de chaînage de horizontaux et verticaux (application des mesures parasismiques)
- Les planchers des surfaces habitables seront portés au-dessus d'une côte de MHE (mise Hors d'eau) de +0.50 m par rapport au terrain remanié après mise en place de la voirie.

2.12 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

1) FAÇADES

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

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

La couleur des façades sera conforme au nuancier du présent règlement et disponible à la Communauté de Communes Confient Canigou. Sont interdits : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu.

NUANCIER FAÇADE							
Blanc cassé Référence NCS 10005-Y20R		Pierre Référence NCS 1005-Y10R		Jaune pâle Référence NCS 0907-Y10R		Grège Référence NCS 1505-Y60R	
Beige Référence NCS 1510-Y20R		Naturel Référence NCS 0502-Y50R		Sable d'Athènes Référence NCS 0907-Y30R		Beige rosé Référence NCS 1010-Y60R	
Terre feutrée Référence NCS 2010-Y		Sable jaune Référence NCS 1010-Y20R		Sable Référence NCS 0507-Y40R		Beige rosé pâle Référence NCS 1015-Y30R	
Terre d'argile Référence NCS 2010-Y20R		Beige orange Référence NCS 0505-Y50R		Terre de sable Référence NCS 1010-Y30R		Terre beige Référence NCS 1015-Y30R	
Blanc lumière Référence NCS 0804-Y30R		Sable clair Référence NCS 0507-Y40R		Sable orange Référence NCS 0907-Y50R			

* Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement

Règlement – « 4 / MAILLAGE RURAL » – ELABORATION - Approbation du 13/03/2021 // 13



2) TOITURES

Les toitures doivent présenter des pentes comprises entre 27% et 33% et avoir au maximum 2 pentes par volume. Le faîte des lots 1 à 4, 13 et 14, 11 et 12 sera parallèle à la façade principale.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux vérandas dans la mesure où celles-ci présentent un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment auquel elles sont accolées.

Matériaux et couleurs : Tuiles canal de couleur rouge.

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).

3) OUVERTURES / MENUISERIES

Types et formes des ouvertures/menuiseries autorisées : percements rectangles horizontaux, ouvertures carrées, baies vitrées et ouvertures en toiture. Les ouvertures à tendance verticale sont également autorisées.

Les ouvertures rondes ou de formes arrondies sont interdites.

Leurs matériaux et couleurs :

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

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 est concernée.

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.

L'acquéreur de la parcelle 10 devra laisser une servitude de passage pour l'accès à la parcelle cadastrée B 503, celui-ci pourra clôturer son lot mais devra permettre au détenteur de la servitude d'accéder (il devra lui donner la clef du portail).

Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques (y compris les emplacements de stationnements imposés et publics, le bassin de rétention)

- Hauteur maximale : 1.80m
- Aspect / matériaux / couleurs : mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille ou lisse assorti(e) en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti 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/matiériaux assortis à la clôture.
- Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boites 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...).
Les clôtures pourront s'implanter sur les fondations de clôture venant délimiter les lots par rapport aux voies et aux stationnements publics.

Limites séparatives

- Hauteur maximale : 1.80m
- Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage/grille ou lisse. Les grillages, grilles et lisses seront assortis en termes de couleurs aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades.
- Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).
- Des clôtures peuvent être édifiées en limite des espaces non couverts et non clos mitoyens.

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.
- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti.

Les règles concernant le point 2.11 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 10m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale.

2.13 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1) Espaces libres ou non bâties / Espaces publics

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

- Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...)
- La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
- Les espaces non construits, or ceux nécessaires à la circulation des véhicules et des piétons doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100m² de surface libre.

Espace public :

- Traitement végétal des abords du Cami del Terrafort
- Plantation d'une haie basse d'arbre longeant le ruisseau à l'ouest de l'opération.

Une aire de dégagement sur la partie Nord fera l'objet d'un aménagement hydraulique avec la mise en place d'un bassin de rétention relié à la zone par une voie d'accès.

2) Imperméabilisation des sols

La surface imperméabilisable de chaque lot est de 200m².

Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.

Chaque unité foncière 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 1000m² doit présenter 350m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :

- 350 m² de pleine terre X coefficient 1 = 350m² de surface non imperméabilisée
- 700 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 350 m² de surface non imperméabilisée
- 150 m² de pleine terre X coefficient 1 + 400m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 350m² de surface non imperméabilisée.

Pour les eaux pluviales, des puits secs seront construits pour intercepter les ruissellements des surfaces imperméabilisés des lots 1, 14, 15 et 16.

Les lots 1, 14, 15 et 16 devront prévoir des puits secs à hauteur de 20 m³ pour 200m² imperméabilisés.

L'emplacement des puits secs n'est pas imposé. Ces puits secs seront mis en place par les acquéreurs des lots.

Le type de structure enterrée retenue est constitué de matériaux concassés permettant d'atteindre une porosité de stockage de 35%.

Au droit des points d'alimentation de cette structure par les avaloirs, il est demandé la mise en place systématique d'un regard de visite en diamètre 600mm minimum, enterré à +0.5m en dessous du niveau du fil d'eau de la structure réservoir. Cette sur-profondeur va servir de piège à sédiments curable pour éviter le colmatage du géotextile enveloppant la structure et la contamination de la structure en concassés. Ces regards permettront aussi de s'assurer de la bonne vidange de la structure après les pluies.

La mise en place d'un réseau de drain permettra aussi de faciliter la circulation de l'eau et le remplissage de la structure. Ce réseau de drains permet de diffuser de façon efficace les eaux collectées au sein de la structure. Il permet aussi d'assurer un contrôle de l'état de la structure, notamment vis-à-vis de la collecte des fines et limons.

Les grilles avaloir alimentant directement la structure vont avoir une fonction d'évent.

La fonction d'évent permet d'éviter la mise en pression de la structure enterrée qui limiterait son remplissage optimal.

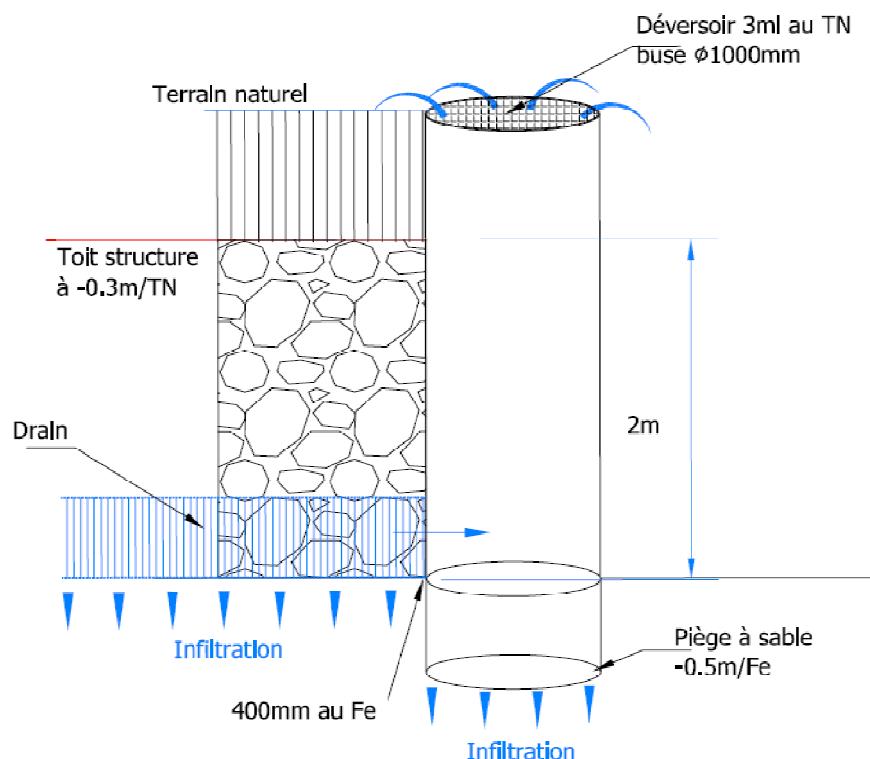
Chaque entité de rétention enterrée dispose d'un ouvrage de trop plein constitué d'une buse de diamètre 1000mm avec grille de refoulement.

La vidange du dispositif se fait par infiltration dans les sols avec une perméabilité de 3.7×10^{-6} m/s

La structure va progressivement être saturée par les apports du lot et va se mettre en charge pour mobiliser l'ensemble du volume de rétention. En cas de saturation du dispositif pour une pluie intense, les structures réservoir vont refouler par les grilles en diamètre 1000mm et les ruissellements vont rejoindre gravitairement le réseau pluvial existant sous voirie.

Les structures présentent une profondeur utile de 2 m, avec une couverture de 0.3m jusqu'au niveau du terrain naturel.

La coupe suivante présente le principe de ces structures.



Coupe de principe de la structure et de l'ouvrage de régulation

Les structures enterrées collectent les eaux des plateformes de chaque lot, ainsi que celles issues des toitures des bâtiments après passage par l'ouvrage de régulation.

Les autres lots devront rejeter leurs eaux pluviales sur la voirie du lotissement.

Ces eaux seront conduites au bassin de rétention mis en place dans le cadre du lotissement. (Voir notice hydraulique).

3) Canaux

Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux.

Les lots 5, 7, et 10 doivent respecter un recul minimal de 1.00 mètre par rapport aux bords du ruisseau situés à l'ouest de leurs parcelles pour les constructions de faible emprise générant moins de 10m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres, les terrasses.

2.14 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.

La suppression d'une ou plusieurs places de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

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

Nombre des places :

Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Habitation	Jusqu'à 150m ² de surface de plancher: 2 places minimum par unité de logements Au-delà de 150m ² de surface de plancher : 3 places par unité de logements.	1 par unité de logement
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

À l'intérieur de chaque lot, le nombre de places de stationnement (2 places) et leur emplacement doivent être conformes au plan de composition. Il est demandé 2 places de stationnement privatif non clos par lot, de dimension 5m par 5m.

Seul le lot 7 aura un espace privatif non clos de 4m sur 5m ne permettant de contenir qu'une seule place de parking. L'autre place devra être aménagé sur leur parcelle.

Le lot 10 n'aura pas de stationnement privatif non clos, les 2 places de parking seront aménagées sur le lot.

2.15 SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher maximum de plafonds autorisés sur l'ensemble du lotissement est de 4000m². 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 minimal de logement après réunion sera de 11 logements.

Fait à ESPIRA-DE-CONFLENT, le 30 Janvier 2023

TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

N° du LOT	SUPERFICIE EN m ²	SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE	Surface imperméabilisée
1	525	250	200
2	535	250	200
3	464	250	200
4	702	250	200
5	888	250	200
6	695	250	200
7	833	250	200
8	452	250	200
9	415	250	200
10	652	250	200
11	597	250	200
12	432	250	200
13	513	250	200
14	404	250	200
15	489	250	200
16	535	250	200
TOTAL	9131	4000	3200