

Pièces complémentaires
Reçu le 10 JUIN 2021

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONFLENT-CANIGÓ
Pièces complémentaires

Reçues le 10 JUIN 2021

DÉPARTEMENT 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

AGT – 74 Avenue Général De Gaulle – 66 500 PRADES
Tél : 04 68 05 20 10



BUREAU D'ETUDES VRD

SAS RTI – Immeuble Le Cristal – 2 Boulevard Henri Poincaré –
66 100 PEPRIGNAN
Tél : 04 68 66 57 72



BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

BET EVE – 42 Allée d'Iéna – 11 000 CARCASSONNE
Tél : 06 31 84 89 89



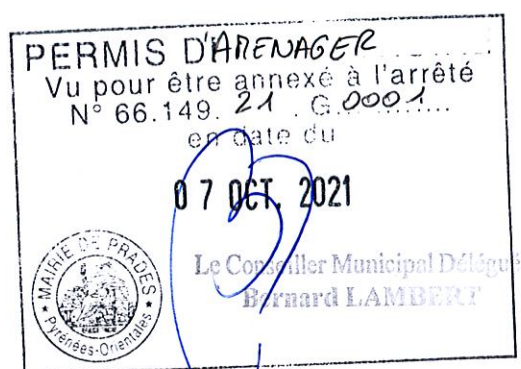
ARCHITECTE

Pascal Maurel – 18 rue des Jasmins – 66 470 SAINTE MARIE LA
MER
Tél : 04 68 53 56 14

PA 2

SOMMAIRE

CHAPITRE I - 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.....	4
1 – Surface d'imperméabilisation des sols.....	4
2 – Coefficient d'occupation des sols	5
3 – Servitudes générales.....	5
4 – Servitudes particulières	7
5 – Contraintes environnementales	8
C. ÉLEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS.....	8
CHAPITRE II - PRESENTATION DU PROJET	9



Recues le 10 JUIN 2021

CHAPITRE I - ETAT INITIAL DU TERRAIN

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION

1 – Généralités

Le projet d'aménagement se situe sur la commune de Prades (66).

2 – Situation du lotissement

- **Situation géographique du projet :**

Le présent projet de lotissement est situé au Nord du centre-bourg de la commune de Prades en continuité avec l'urbanisation existante.



Figure 1 : Extrait photographie aérienne



Reçues le 10 JUIN 2021

- **Situation cadastrale du projet :**

Les terrains objets de l'opération sont cadastrés Section AD n°73 (pour partie), 74 (pour partie) et 75 (pour partie) pour une surface totale d'environ 8 997 m².

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, 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'extrait cadastral ci-dessous illustre l'emprise des terrains à aménager.

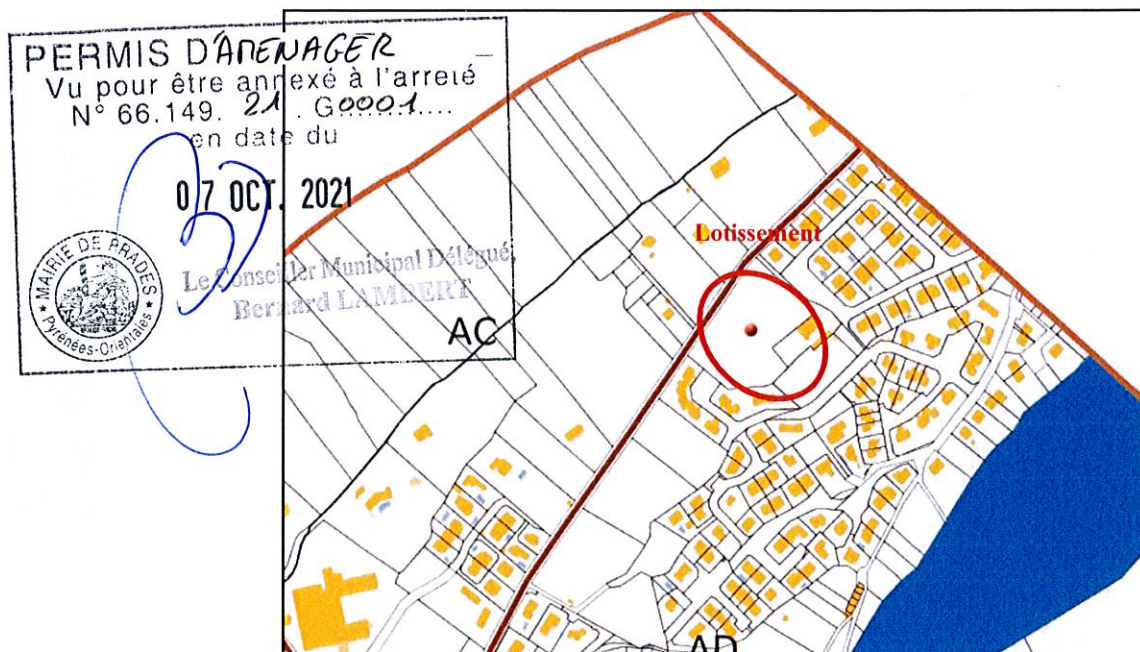


Figure 2 : Extrait cadastral de l'opération

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

Le terrain naturel du secteur à lotir présente une déclinaison dans le sens Nord-Sud avec une variation d'altitude dont les altimétries de références sont 333,27 (N) à 331,48 (S) pour une pente moyenne de 1,64 %. Dans le sens Ouest-Est, il y a une déclinaison avec une variation d'altitude dont les altimétries de références sont 333,14 (O) et 332,09 (E), soit une pente de 1,29 %.

Pour les lots 1 à 14, et 17 à 21, la surface du premier plancher habitable des constructions (hors annexes) sera calée au minimum à la cote TN+0,30 m.

Pour les lots 15, 16, 22 et 23, la surface du premier plancher habitable des constructions (hors annexes) sera calée au minimum à la cote TN+0,60 m.

B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

1 – Surface d'imperméabilisation des sols

La surface d'imperméabilisation des lots est réglementée pour l'ensemble des lots composant le projet d'aménagement. La surface imperméabilisée autorisée pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces

à la fin du règlement (PA 10). L'imperméabilisation des sols autorisée pour chaque lot correspond à toutes les surfaces non perméables, à savoir l'emprise au sol de la construction, les terrasses, les allées, etc.

Dans le respect de cette surface, les acquéreurs ont l'obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...) et de les diriger gravitairement vers le réseau (branchement ou fossé) mis en place par l'aménageur.

Pour rappel, la mise en place de canalisations sous vide sanitaire est obligatoire pour les villas 2 faces, qui n'offrent pas la possibilité de faire contourner les eaux en partie latérale de l'habitation. Ce système est également vivement recommandé pour les villas 3 ou 4 faces.

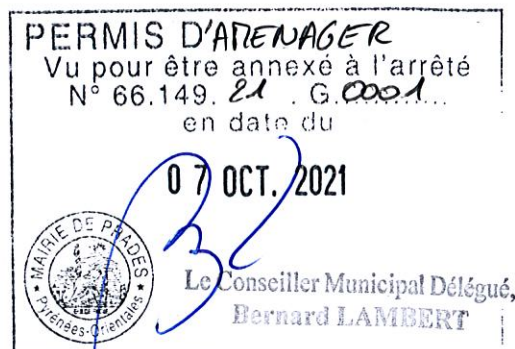
Il est indiqué par ailleurs qu'il est interdit de faire obstacle aux ruissellements par la réalisation de murs ne respectant pas les indications du présent règlement et ayant pour effet de renvoyer les eaux sur les parcelles voisines. Chaque construction devra gérer les eaux en provenance de sa parcelle et organiser un rejet vers le réseau mis en place par l'aménageur.

2 – Coefficient d'occupation des sols

Selon la loi ALUR, loi n°2014-366 du 24 Mars 2014, le COS a été supprimé. C'est aux aménageurs 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 : 2 615 m²

3 – Servitudes générales

- La commune est concernée par le risque "inondation". Toutefois, le secteur loti n'est pas concerné par ce risque. Cependant, l'ensemble des lots devront respecter une hauteur de plancher habitable.
- 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.



10 JUIN 2021

Reçues le 10 JUIN 2021

- La commune est concernée par le risque de rupture de barrage. Toutefois, le secteur loti n'est pas concerné par ce risque.

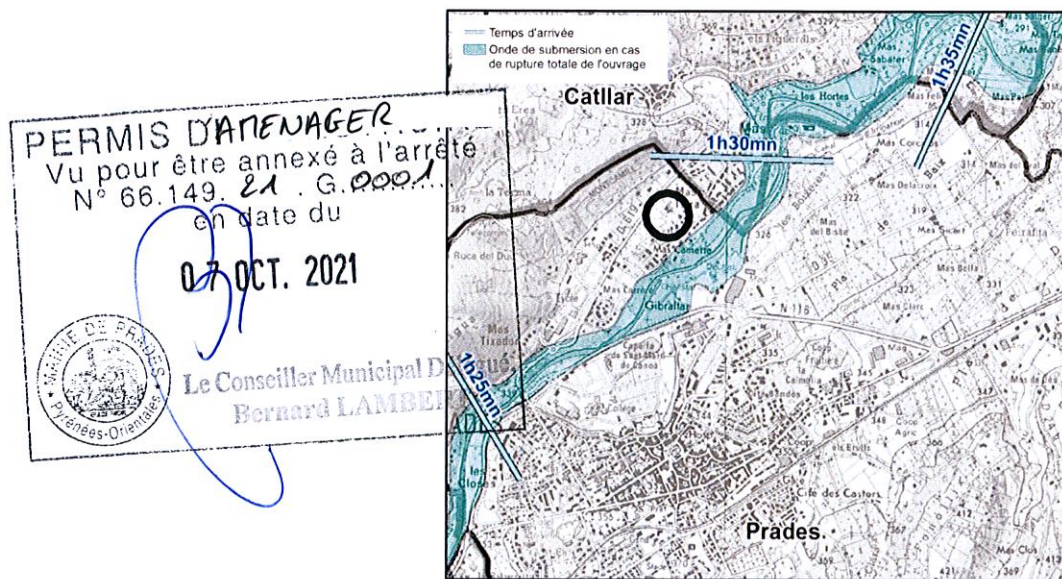


Figure 3 : Extrait carte du risque de rupture de barrage

- La commune est concernée par le risque feu de forêt. Toutefois, le secteur loti n'est pas concerné par ce risque.

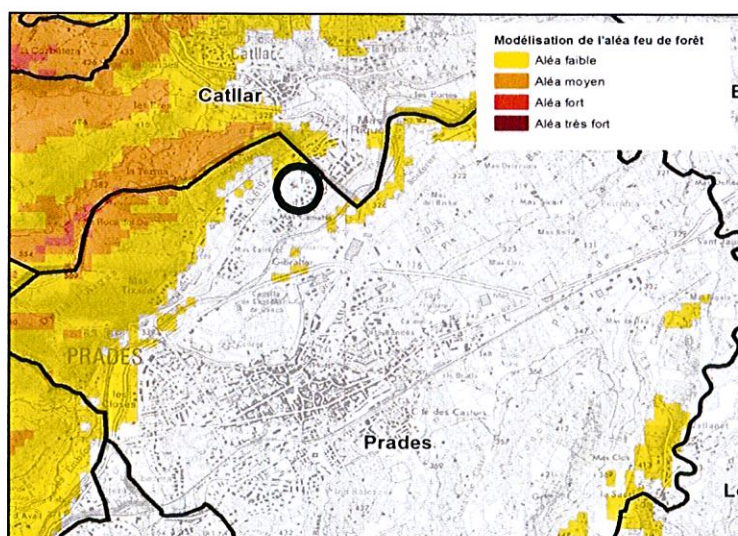


Figure 4 : Extrait carte du risque de feu de forêt

- La commune est concernée par le risque de mouvement de terrain.
- La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par la RN116.

4 – Servitudes particulières

- Pour les lots 1 à 14, et 17 à 21, la surface du premier plancher habitable des constructions (hors annexes) sera calée au minimum à la cote TN+0,30 m.
- Pour les lots 15, 16, 22 et 23, la surface du premier plancher habitable des constructions (hors annexes) sera calée au minimum à la cote TN+0,60 m.
- 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) et au plan d'arrosage (PA8 G), les lots 1 à 13, 16 à 23 seront grevés d'une servitude de passage du canal d'arrosage d'une largeur variable de 1,00 à 1,50 mètre, les lots 14, 15 et 16 seront également raccordés au canal d'arrosage, mais ne seront pas grevés d'une servitude de passage dudit réseau.

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 l'aménageur 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 engagée 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).

- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 1 à 10 seront grevés d'une servitude plantandière d'une largeur de 1,00 mètre en retrait de la servitude du canal d'arrosage, afin de créer une coupure végétale. La hauteur de cette haie ne devra pas excéder 2,00 mètres de haut au maximum. Les essences sont imposées (cf. pages 16 et 17 du règlement de lotissement)
- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 11 à 13 et 18 à 21 seront grevés d'une servitude d'espace vert privatif non clos, d'une largeur de 1,50 mètre. Les acquéreurs devront se clôturer en arrière de la bande végétale. Cette bande végétale devra être traitée avec des plantations basses et/ou des haies végétales types arbustives dont les essences sont imposées au sein du règlement (PA10) et l'ensemble sera à la charge des acquéreurs.



10 JUIN 2021

Reçues le 10 JUIN 2021

- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 11 à 13 et 18 à 21 seront grevés d'une servitude de réseau pluvial sous la forme d'un fossé de colature d'une largeur de 2,00 mètres. Ce fossé devra recueillir l'ensemble des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées du lot. L'entretien du fossé sera à la charge des acquéreurs, aucune plantation ne devra être réalisée au sein du fossé. Toutefois, l'obligation de planter le long des clôtures devra être respectée.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 15, 16, 22 et 23 seront grevés d'une servitude de passage d'un fossé de trop plein du canal d'arrosage, d'une largeur de 2,00 mètres. L'entretien du fossé sera à la charge des acquéreurs, aucune plantation ne devra être réalisée au sein du fossé. Toutefois, l'obligation de planter le long des clôtures devra être respectée.

5 – Contraintes environnementales

- Le projet n'est pas soumis à DLE. Toutefois, une notice hydraulique sera jointe au Permis d'Aménager.

C. ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

- Le secteur est entouré par une urbanisation existante, aucun élément remarquable n'est identifié à proximité du secteur du projet d'aménagement.

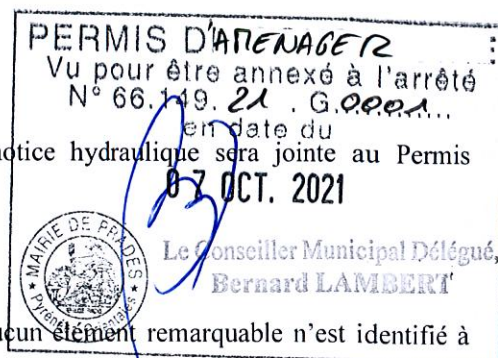


Figure 5 : Extrait vue aérienne du site

10 JUIN 2021

Reçues le 10 JUIN 2021

CHAPITRE II - PRESENTATION DU PROJET

- Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Cette opération vient en continuité de zones déjà urbanisées avec un caractère résidentiel. Le projet d'aménagement sera composé de **23 lots destinés à recevoir des constructions de maisons individuelles sur des parcelles de surfaces variables d'environ 200 à 450 m². Le projet comportera un total de 23 logements maximum, soit un logement maximum par lot.**

Ce projet suit la logique de développement préconisée par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la commune et reprend dans sa majeure partie la typologie d'habitat existant à savoir essentiellement des villas en deux, trois ou quatre faces.

Toutefois, pour des raisons de composition architecturale et afin de préserver les vues sur l'environnement alentour et permettre l'insertion des constructions dans le site, l'aménageur a fait le choix d'imposer certaines parcelles en plain-pied. Pour cela, il est nécessaire de proposer aux futurs acquéreurs des emprises constructibles pouvant leur offrir une constructibilité suffisante pour des maisons de plain-pied.

C'est pourquoi l'aménageur a fait le choix de déroger aux règles d'urbanisme comme permis dans le PLUi uniquement pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

Le PLUi en vigueur impose la construction de la façade principale dans une bande comprise de 0 à 5,00 mètres par rapport aux limites sur voies, ainsi, a fait le choix d'imposer un alignement des façades est imposé sur certains lots, notamment par rapport à la RD n°619 et à la voirie interne au projet d'aménagement, mais cet alignement ne pouvant être imposé à l'ensemble des emprises et voies publiques et pour des raisons de rythme architectural et urbanistique, des dérogations sont autorisées.

Cette dérogation porte uniquement sur les implantations des constructions défini à l'article 2.3.a du règlement du lotissement (PA10).

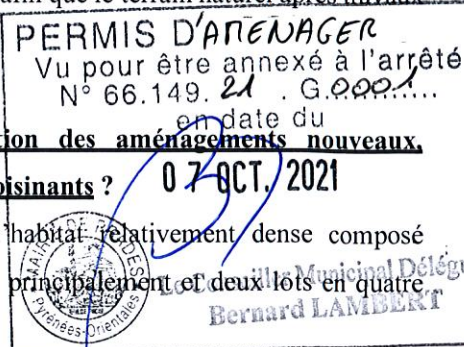
Ainsi, les futurs acquéreurs bénéficieront d'une plus grande amplitude de construction afin de favoriser le développement en plain-pied et ainsi limiter les constructions en R+1 et les masques d'ensoleillement que cela peut générer.

Les lots 1 à 21 seront desservis par la création d'un réseau viaire à l'intérieur du lotissement, quant aux lots 22 et 23 ils seront desservis par la Rue des Chênes Verts.

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 deux ou trois faces ~~principalement et deux lots en quatre faces.~~



10 JUIN 2021

Reçues le 10 JUIN 2021

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 sur certains lots, conformément aux indications du plan de masse (PA4 B).

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

Le projet s'organisera autour d'une voirie structurante en double sens, desservant ainsi, les lots 1 à 13 et 18 à 21. Cette voirie structurante desservira également une venelle à double sens, et aménagée d'une aire de retournement permettant de desservir les lots 14 à 17. Ainsi, lorsque l'automobiliste empruntera ces voies, il aura conscience de changer d'espace et d'arriver dans un secteur restreint, qu'il doit respecter.

Les lots 22 et 23 seront quant à eux accessibles depuis la Rue des Chênes Verts existante.

L'accès au lotissement se fera soit par la Rue du Mas Rabat, soit par la Rue des Chênes Kermès. Les piétons pourront également accéder au lotissement par les trottoirs reliant ces deux rues existantes, mais également par un cheminement piéton reliant la future voirie du lotissement et la Rue des Chênes Verts.

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

- Une bande roulante à double sens d'une largeur de 5,00 mètres ;
- Une venelle à double sens d'une largeur de 5,00 mètres et composée d'une aire de retournement ;
- Des trottoirs d'une largeur de 1,50 mètre ou un cheminement piéton d'une largeur de 2,50 mètres.

En dehors du système viaire, l'aménageur réalisera des espaces verts aux abords des aires de stationnement ainsi qu'un agrandissement de la centralité existante le long de la Rue des Mûriers.

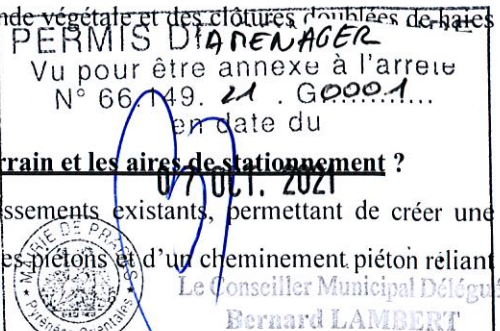
Les acquéreurs devront également participer à la mise au vert du projet, conformément au plan de composition (PA4 A) et au règlement du lotissement (PA10), puisque les acquéreurs devront réaliser à leur charge et entretenir des haies, dont les essences ont été imposées dans le règlement. Ainsi une obligation de planter est imposée pour les lots 1 à 10 afin de créer un tampon à vocation qualitative par rapport à la RD n°619, sans pouvoir dépasser 2,00 mètres de hauteur pour ne pas obstruer la visibilité des véhicules, une bande végétale d'une largeur de 1,50 mètre et se clôturer en arrière de cette bande végétale et des clôtures d'haies ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80 mètre

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

L'accès principal de l'opération s'effectuera depuis deux lotissements existants, permettant de créer une continuité viaire. La voirie sera accompagnée de trottoirs pour les piétons et d'un cheminement piéton reliant la Rue des Chênes Verts.

Les aires de stationnement dévolues aux visiteurs seront positionnées régulièrement le long de la bande roulante. La voie de desserte comportera un total de 10 places de stationnement visiteur à l'extérieur des parcelles, et une place réservée aux personnes à mobilité réduite.

Conformément au plan de masse (PA4 B), les lots 1 à 10 auront un stationnement visiteur à usage exclusif affecté à leur parcelle, situé sur les parties collectives du projet.



Le projet d'aménagement comptabilisera un total de 21 stationnements, pour une capacité de 23 logements sur l'emprise opérationnelle.

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

L'ensemble des lots doivent être clôturés conformément aux règles en vigueur édictées au sein du règlement joint à la demande de permis d'aménager (PA10). De plus, le plan de l'état actuel (PA3) mentionne la présence d'un muret en pierre existant autour du Mas, le muret sera déposé puis reconstruit en bordure d'emprise opérationnelle, le long des lots 16 et 17. Ces lots devront obligatoirement le maintenir tel que l'aménageur le livra.

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

Les lots développés au sein de l'opération devront se conformer aux hauteurs imposées. Ainsi, afin de limiter les impacts visuels, certains lots devront s'édifier uniquement en R+0. D'autres, auront la possibilité de construire en R+0 et/ou R+1.

- **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 de manière individuelle, au « porte à porte » pour l'ensemble des lots. Les containers devront impérativement être remis sur la parcelle privative une fois la collecte effectuée. Les lots 14 à 17 ne devront en aucun cas laisser leurs containers sur l'aire de retournement, afin de ne pas créer de gêne pour la réalisation d'un demi-tour aisément.



A Perpignan,
Le 4 Juin 2021

L'aménageur,

HECTARE
16 Boulevard J. KENNEDY
66000 PERPIGNAN
04 68 63 54 65
SIREN 351 338 660

