

DÉPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE VILLEGLY

Lotissement

« LES PORTES DU MINERVOIS »

**PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTAL**

PAPE N°1 – NOTICE DESCRIPTIVE



MAITRE D'OUVRAGE

SAS HECTARE
28 Rue Aimé Ramond – 11 000 CARCASSONNE
Tél : 04 68 47 67 88



BUREAU D'ETUDES

OPALE
Z.A LA PLAINE – 11 300 Cournanel
Tél : 04 68 69 20 01



BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

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



GEOMETRE EXPERT

BRAHEM – GUENERET
17 Rue Mazagran – 11 000 CARCASSONNE
Tél : 04 68 10 32 32



ARCHITECTE

GENDREU Fabien – Architecte DPLG
22 Rue Chartrand – 11 000 CARCASSONNE
Tél : 04 68 25 14 68

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	4
3 – Servitudes générales.....	5
4 – Servitudes particulières	7
5 – Contraintes environnementales	8
C . ÉLEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS.....	8
 CHAPITRE II - PRESENTATION DU PROJET.....	9

CHAPITRE I - ETAT INITIAL DU TERRAIN

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION

1 – Généralités

Le projet d'aménagement se situe sur la commune de Villegly (11).

2 – Situation du lotissement

- **Situation géographique du projet :**

Le présent projet de lotissement est situé au Sud-Ouest du centre-bourg de la commune, en continuité avec l'urbanisme existant.



Figure 1: Extrait d'une vue aérienne

- **Situation cadastrale du projet :**

Les terrains objet de l'opération sont cadastrés section AZ n°75, 84 (pour partie), 92 (pour partie), et section AY n°47 et 49. 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.

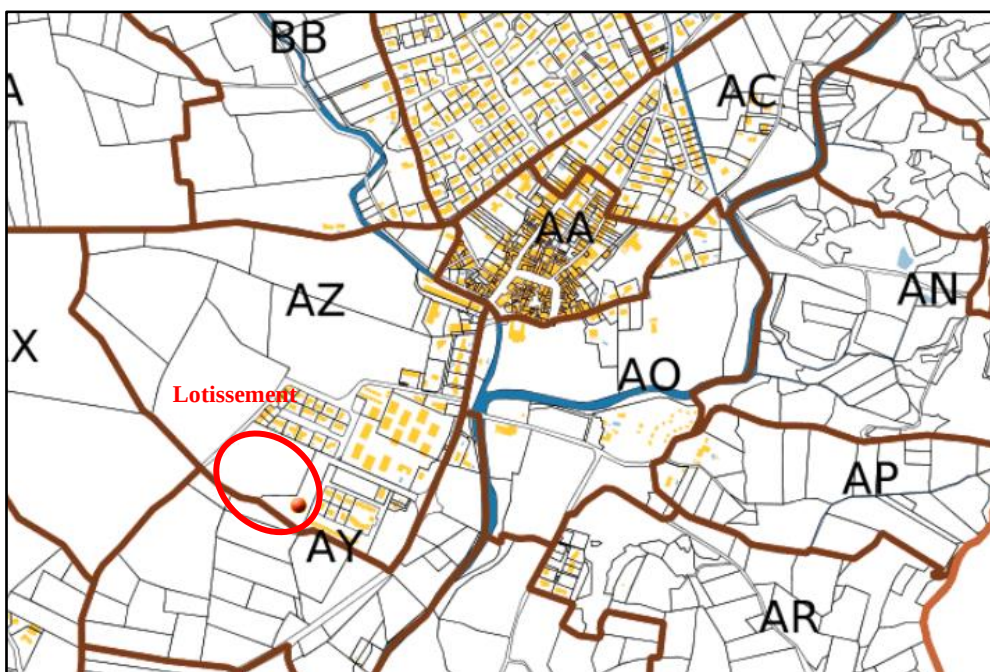


Figure 2 : Extrait cadastral de l'opération

B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

1 – Surface d'imperméabilisation des sols

La surface d'imperméabilisation des sols est réglementée pour l'ensemble des lots composant le projet d'aménagement. La surface imperméabilisable autorisée pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement de lotissement (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, allées, etc.

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 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 : 8 200 m²

3 – Servitudes générales

- La commune est concernée par le risque "inondation". Toutefois, le secteur loti n'est pas impacté par ce risque.

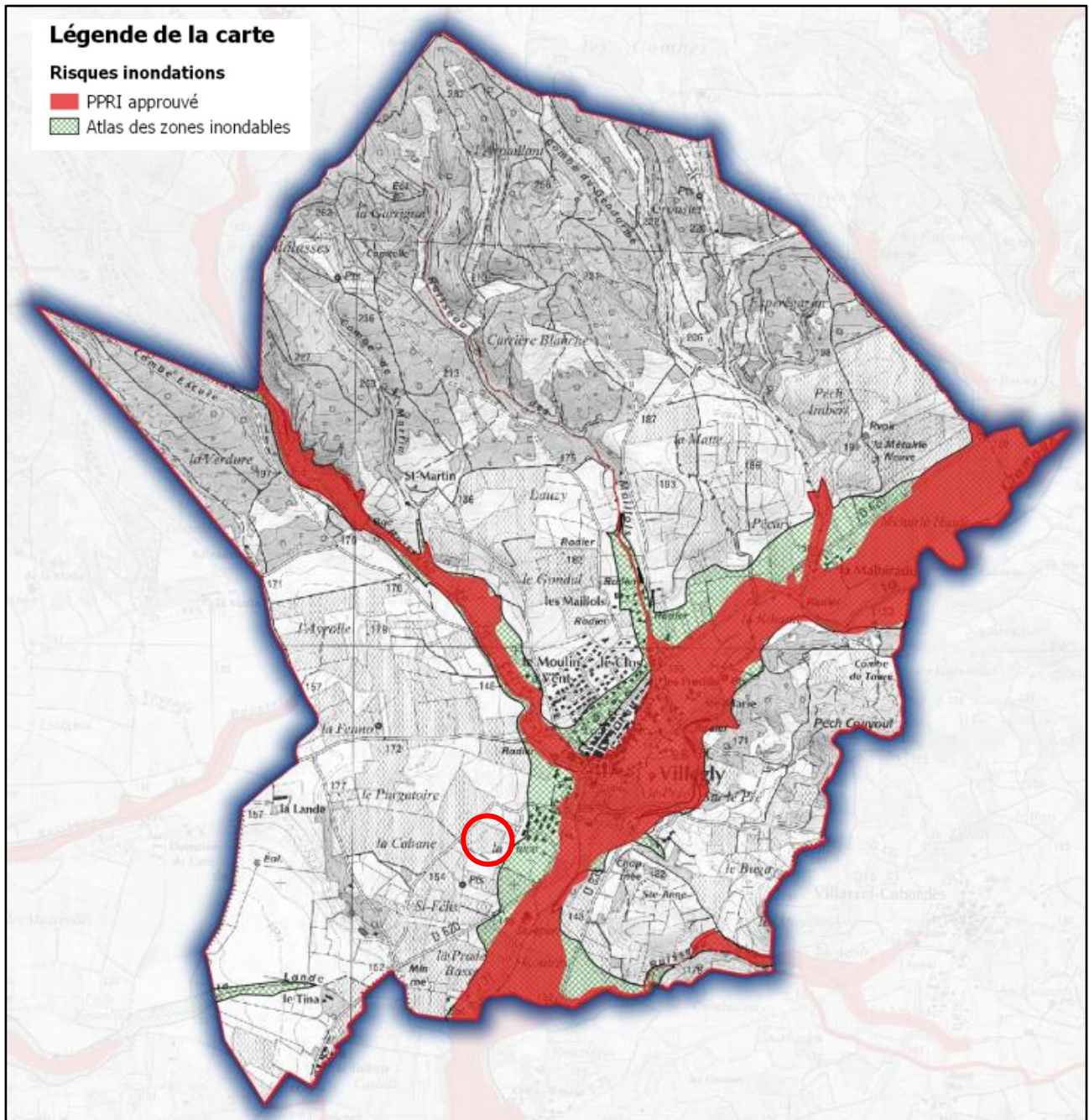


Figure 3 : Carte du risque inondation sur la commune

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

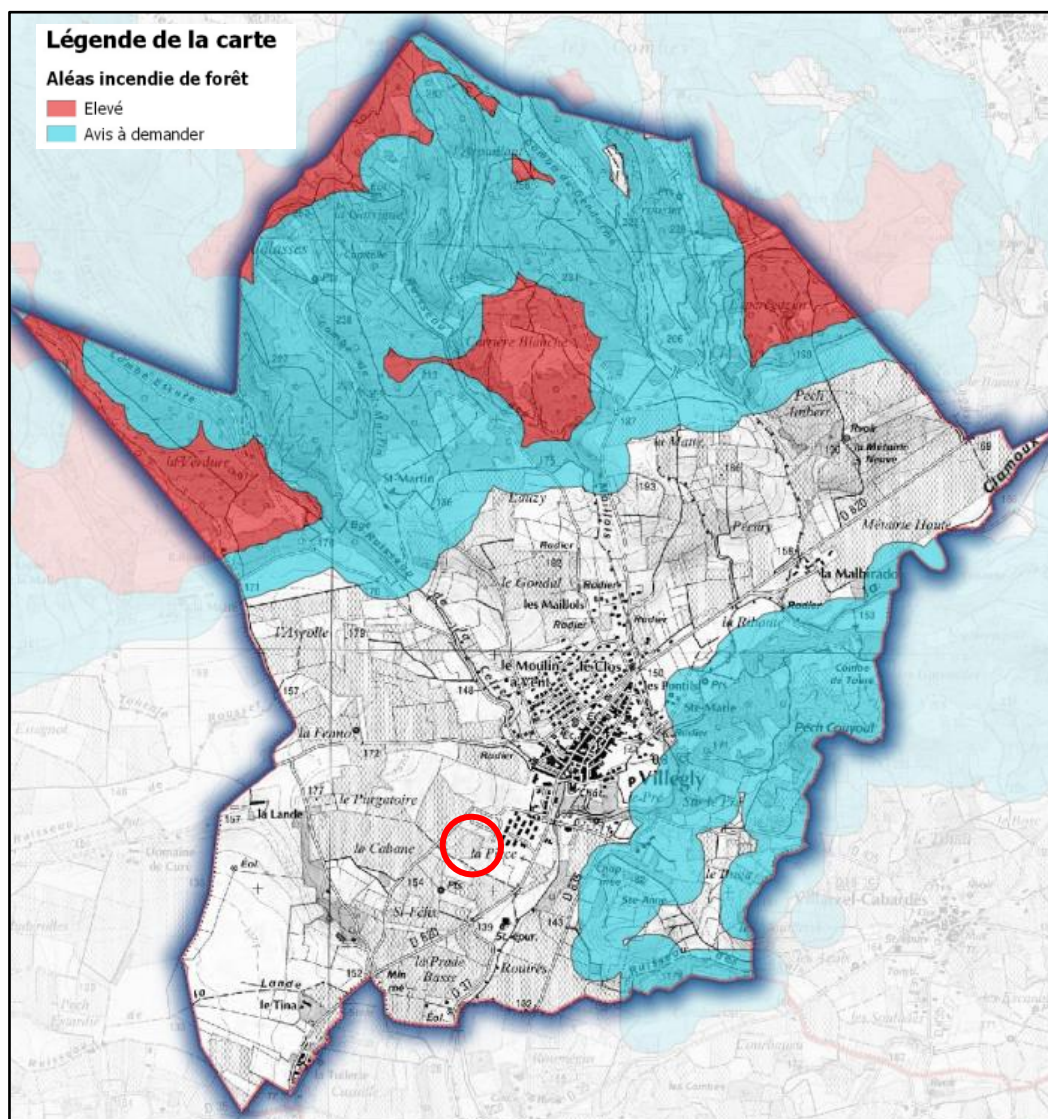


Figure 4 : Carte du risque de feu de forêt sur la commune

- La commune est concernée par le risque de retrait et gonflement d'argile. Le secteur loti se situe en aléa moyen. Des prescriptions sont à respecter pour les futures constructions.

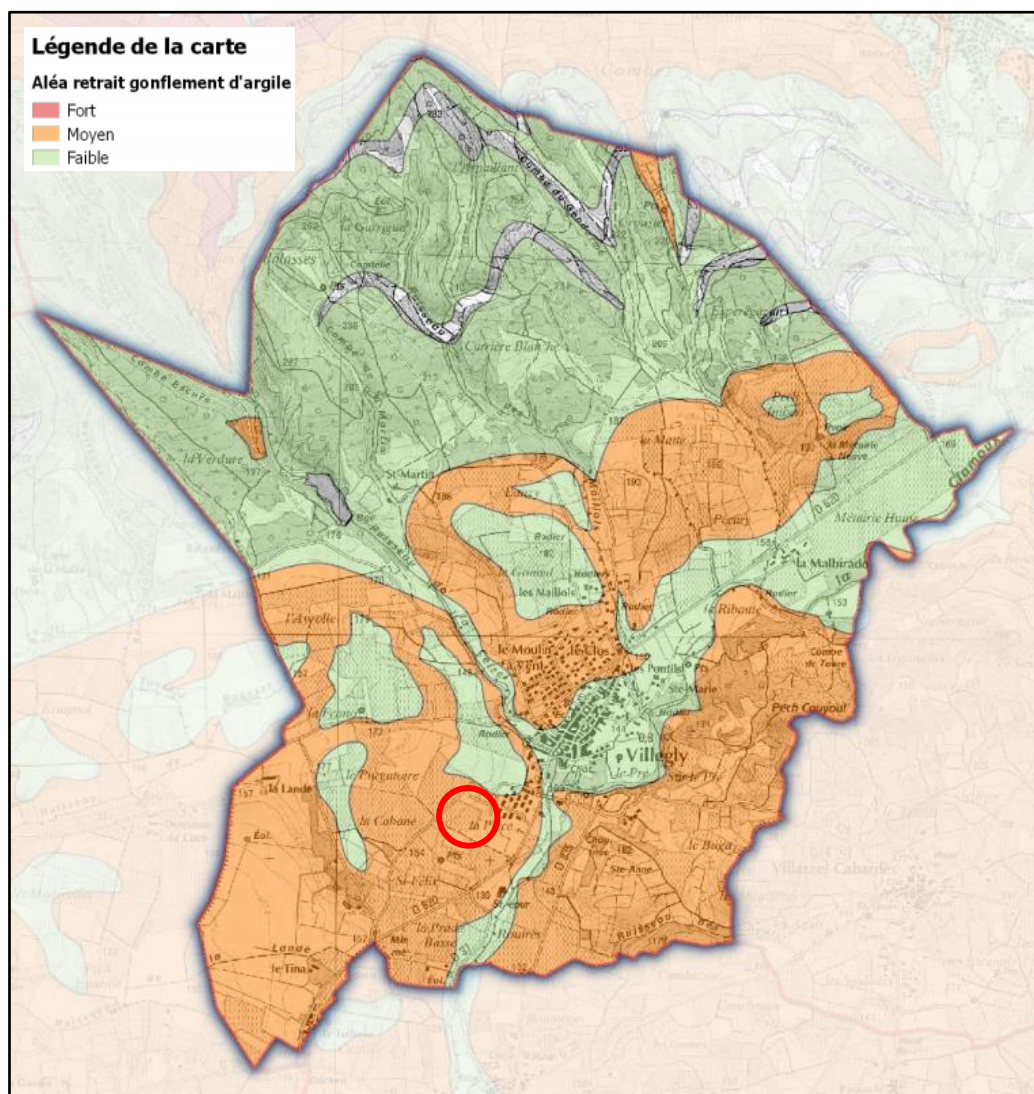


Figure 5 : Carte du risque retrait et gonflement d'argile sur la commune

- La commune est concernée par un risque « sismique très faible », selon l'article D. 563-8-1 du Code de l'Environnement. En application du décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 aucune disposition parasismique n'est exigée sur la commune.
- La commune est concernée par le risque potentiel radon de catégorie 1.

4 – Servitudes particulières

- Pour l'ensemble des lots (hors macrolot à caractère social et lot 26), la surface du premier plancher habitable des constructions sera calée au minimum à la cote TN+0,60 m.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 5 à 14, ainsi que le lot 26 seront grevés d'une servitude de passage d'un fossé de colature d'eau pluviales d'une largeur minimale de 3,00 mètres. L'ensemble des acquéreurs devront se clôturer en arrière du fossé et sur la crête

haute. Les acquéreurs devront également garantir l'entretien dudit fossé. Ainsi, un accès piéton (portillon) devra être réalisé afin de pouvoir y accéder facilement. Aucune construction ne devra être édifiée sur cette bande de 3,00 mètres.

- Conformément au plan de composition (PA4 A) le lot 26 sera grevé d'une servitude de réseau d'eaux pluviales d'une largeur de 5,00 mètres pour diriger les eaux vers le bassin de rétention.

5 – 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.

C . ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

- L'environnement immédiat du projet est constitué d'un urbanisme en extension et d'une zone agricole. Aucun élément remarquable n'est identifié.



Figure 6 : Environnement paysager de l'opération

CHAPITRE II - PRESENTATION DU PROJET

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

Cette opération vient en continuité d'une zone déjà urbanisée.

Le projet sera composé de 24 lots destinés à recevoir des constructions de maisons individuelles d'une surface variable de 400 à 1000 m², d'un lot destiné à recevoir 13 logements sociaux et un lot destiné comme réserve foncière communale. Le projet aura une capacité de 37 logements. Le projet sera réalisé en une seule tranche. L'aménageur prévoit la réalisation d'une voirie desservant l'intégralité des lots par l'intérieur ainsi que d'un bassin de rétention paysager.

Le projet suit la logique de développement préconisé par le Plan Local d'Urbanisme de la commune. L'ensemble des lots seront accessibles depuis la voirie mise en place par l'aménageur.

- **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 une densité moyennement dense composée de constructions en trois ou quatre faces.

La découpe des lots favorise les largeurs de façades dans la perspective de développement de plain-pied afin que l'impact sur les constructions avoisinantes soit le plus limité possible. Les constructions en R+1 sont autorisées, hormis le lot 9 et le macrolot à caractère social qui devront être en R+0 uniquement, ainsi que les constructions en limite séparative conformément aux indications du plan de masse (PA4 B).

De plus, afin de limiter les co-visibilités, certains lots n'auront pas la possibilité de créer d'ouverture en R+1 sur l'une des façades de la construction, sauf fenêtre de salle de bain/pièce d'eau à condition que le vitrage soit opaque, conformément aux indications du plan de masse (PA4 B).

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

Le projet sera accessible depuis un lotissement existant, desservi par la Départementale 620. L'aménageur prévoit également au sein de l'emprise opérationnelle un bassin de rétention paysager, un espace vert central paysager, des cheminements piétons ainsi que des stationnements visiteurs.

L'aménageur prévoit de réaliser une voirie structurante en double sens d'une largeur de 5,00 mètres, qui passera ensuite en sens unique d'une largeur de 3,50 mètres. L'ensemble des voiries seront bordées de cheminements piéton d'une largeur de 1,50 mètre et/ou d'un trottoir d'une largeur de 3,50 mètres d'autre part, comprenant un cheminement piéton et les stationnements visiteurs arborés.

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

L'accès à l'opération s'effectuera depuis un lotissement existant, accessible par la Route Départementale 620. Conformément au plan de masse (PA4 B), l'accès à chaque parcelle sera imposé.

Les stationnements visiteurs seront disposés de manière longitudinale à la voirie mise en place par l'aménageur.

- **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 sur le règlement du lotissement (PA 10)

En limite d'opération, les lots s'adosseront aux clôtures existantes. Si les clôtures ne sont pas existantes, l'ensemble des lots créés seront clôturés conformément aux règles en vigueur du PLU de la commune, ainsi qu'aux règles édictées au sein du règlement du lotissement (PA10).

Pour rappel, les lots 5 à 14, ainsi que le lot 26 seront grevés d'une servitude de passage d'un fossé de colature d'eau pluviales d'une largeur minimale de 3,00 mètres. L'ensemble des acquéreurs devront se clôturer en arrière du fossé sur la crête haute.

En dehors des emprises privées des futurs lots, l'aménageur prévoit de réaliser à sa charge des espaces verts le long de la voirie ainsi qu'un bassin de rétention paysager et un espace vert central paysager.

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

L'aménageur prévoit de réaliser deux aires pour le ramassage des ordures ménagères (leur positionnement est à titre indicatif, ils peuvent être déplacés pour des raisons techniques)

De plus, le macrolot à caractère social devra réaliser à sa charge un local à ordures ménagères sur l'emprise de son lot.



Fait à CARCASSONNE,

Le 10 Mai 2021,

Le Maître d'ouvrage