



LA CLUSA
— LES CLUSES —

PAPE N°1 – NOTICE DESCRIPTIVE



MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE
1 Boulevard Kennedy
66 100 Perpignan
Tél : 04 68 63 64 65



BUREAU D'ETUDES VRD

OPALE
ZA La Plaine
11 300 Cournanel
Tél : 04 68 69 20 01



GEOMETRE – EXPERT

SCP CRETIN-MAITENAZ MOREAU
102 Avenue Alfred Kastler
66 100 PERPIGNAN
Tél : 04 68 68 28 40



ARCHITECTE

PASCAL MAUREL – ARCHITECTE DPLG
18 Rue des Jasmins
66 470 Sainte-Marie-la-Mer
Tél : 04 68 53 56 14

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	9
C. ÉLEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS.....	9
CHAPITRE II - PRESENTATION DU PROJET	10

CHAPITRE I - ETAT INITIAL DU TERRAIN

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION

1 – Généralités

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

2 – Situation du lotissement

- Situation géographique du projet :

Le présent projet de lotissement est situé au Sud Est du centre-bourg de la commune de Les Cluses.



Figure 1 : Extrait photographie aérienne

- **Situation cadastrale du projet :**

Le terrain objet de l'opération est cadastré Section OB n°270, et une partie de l'emprise communale, pour une surface totale de 6 348 m².

L'extrait cadastral ci-dessous illustre l'emprise des terrains à aménager.

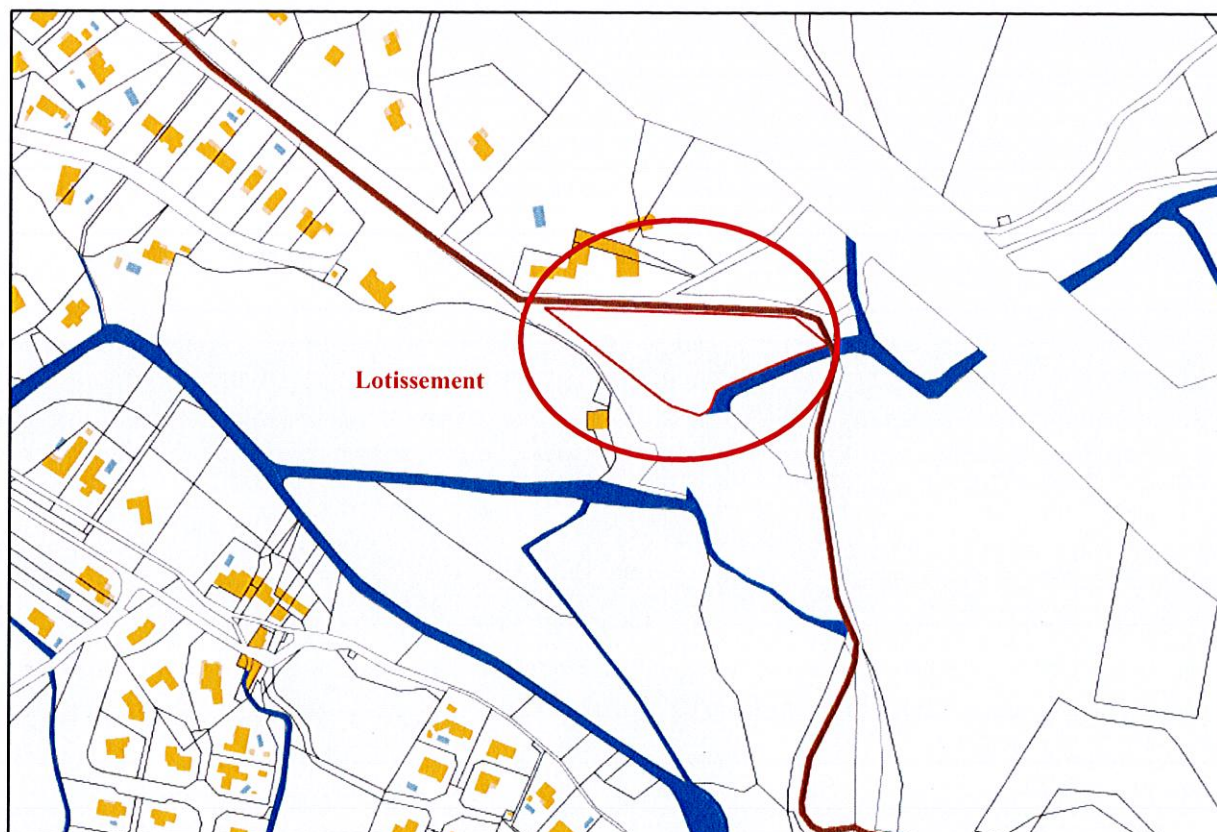


Figure 2 : Extrait cadastral de l'opération

- **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 139,07 (N) à 133,85 (S) pour une pente moyenne de 5,4 %. Dans le sens Ouest-Est, il y a une déclinaison avec une variation d'altitude dont les altimétries de références sont 138,06 (O) et 137,00 (E), soit une pente de 0,5 %.

Pour les lots 3, 4 et 5 un retrait de 6,00 mètres sera respecté par rapport à la crête du talus du cours d'eau.

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 maximale autorisée, chaque acquéreur devra installer un puit sec de 3 m³ à minima ou un autre dispositif équivalent (tranchée drainante, noue, etc...) à conditions de compenser à hauteur de 100L par m² imperméabilisé, que cette installation soit dimensionnée par une étude et que cette étude soit jointe au permis de construire.

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 système de rétention à la parcelle dont les acquéreurs ont la charge de réaliser et d'entretenir.

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 règlement (PA 10) 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 (avec les demandes adaptées : - Département si rejet au fossé départemental – DDTM si rejet dans le cours d'eau).

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 : 1 250 m²

3 – Servitudes générales

- 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.
- Selon le Plan de Prévention du Risque Naturel (PPRn) approuvé en novembre 1997, le terrain d'assiette du projet est partiellement situé en zone rouge n°4, correspondant au secteur exposé à un risque fort de crue torrentielle. Toutefois, les zones constructibles des lots se situent en dehors de cette zone rouge.

Selon le Porter à Connaissance (PaC) en date du 11 juillet 2019, le terrain d'assiette du projet est partiellement situé en zone inondable d'aléa faible et en zone d'aléa très fort (lots 3, 4 et 5). Les zones constructibles des lots 4 et 5 sont partiellement situées en zone inondable faible. Des réglementations sont à prendre en compte (cf. PA 2 et PA 10).

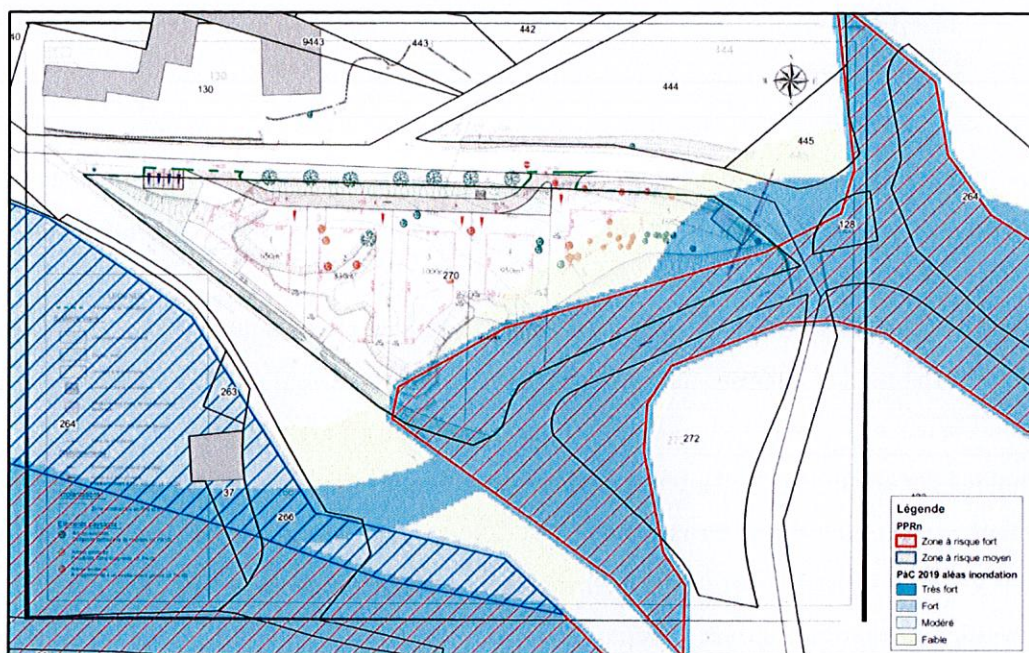


Figure 3 : Extrait du PPRn et du PaC en vigueur

- La commune est concernée par le risque feu de forêt. Le secteur loti est classé en aléa moyen. Les parcelles se situent en zone soumise au code forestier mais n'est pas concernée par les restrictions à la construction au titre du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt. Ainsi, des mesures réglementaires concernant le débroussaillage obligatoire aux abords des constructions sur une profondeur de 50 mètres devront impérativement être respectées. Par ailleurs, la réglementation sur le défrichement s'applique sur les parcelles au sens de l'article L341-1 du Code Forestier. A ce titre, une autorisation de défrichement est nécessaire et est préalable à la délivrance du Permis de Construire.

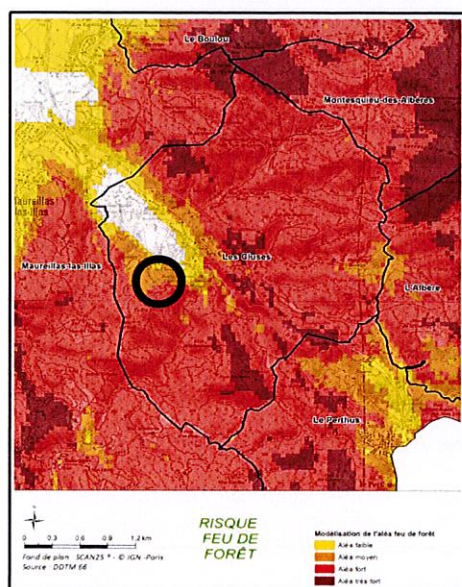


Figure 4 : Extrait carte du risque de feu de forêt

- 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 RD 900.
- Le projet d'aménagement est en surplomb de la RD900 classée RGC. La RD900 sur le tronçon concerné est classée en catégorie 3 au titre de l'arrêté préfectoral 2012-361-0011 du 26 Décembre 2012. Il est donc indiqué que les bâtiments d'habitation, d'hébergement, etc. à construire dans les secteurs affectés au bruit doivent présenter un isolement minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs décrets d'application. **L'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs sont déterminés par l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Ainsi, des aménagements sont donc nécessaires sur l'ensemble des constructions à venir.**

4 – Servitudes particulières

- Selon le Plan de Prévention du Risque Naturel (PPRn) approuvé en novembre 1997, le terrain d'assiette du projet est partiellement situé en zone rouge n°4, correspondant au secteur exposé à un risque fort de crue torrentielle. Toutefois, les zones constructibles des lots se situent en dehors de cette zone rouge.

Selon le Porter à Connaissance (PaC) en date du 11 juillet 2019, le terrain d'assiette du projet est partiellement situé en zone inondable d'aléa faible et en zone d'aléa très fort (lots 3, 4 et 5). Les zones constructibles des lots 4 et 5 sont partiellement situées en zone inondable faible.

Prise en compte des risques :

- En zone inondable sont interdit tous remblais, dépôts ou exhaussement du TN ;
- En zone inondable d'aléa faible sont admis tous les travaux de quelque nature qu'ils soient sous réserve de caler au minimum les premiers planchers habitables à la côte TN +0,50 m et les planchers annexes à la côte TN +0,30 m.
- En zone inondable d'aléa très fort sont également admis :
 - La création de clôtures à condition de ne pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique de 80% au minimum, sur un mur bahut de 20cm de haut maximum.
 - La réalisation de réseaux secs enterrés nouveaux sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et de l'obturation des gaines.

- La réalisation de réseaux humides nouveaux (eau potable) sous réserve qu'ils soient étanches et qu'ils soient munis de clapets anti-retours.
 - La réalisation de réseaux humides nouveaux (assainissement) sous réserve qu'ils se prémunissent des entrées d'eau parasites et qu'ils soient munis de clapets anti-retours.
- L'ensemble des lots devront réaliser à leur charge un dispositif de traitement individuel pour les eaux usées. Autrement dit, chaque propriétaire devra installer un système de traitement adapté à son projet et à son terrain. Ce dispositif devra être dimensionné au travers d'une étude de sol. Ainsi, l'ensemble des lots devront prendre contact avec le SPANC 66 avant le dépôt du Permis de Construire pour la validation du projet d'assainissement autonome. De plus, le document PC MI 12-2 (attestation de conformité du projet d'assainissement non collectif) devra être joint à la demande de Permis de Construire.
 - L'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention à la parcelle. Conformément au programme des travaux (PA8 A), pour une surface imperméabilisée maximale de 120m² par lot, chaque acquéreur devra installer un puit sec de 3 m³ à minima ou un autre dispositif équivalent (tranchée drainante, noue, etc...) à condition de compenser à hauteur de 100L par m² imperméabilisé, que cette installation soit dimensionnée par une étude et que cette étude soit jointe au permis de construire. 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 système de rétention à la parcelle dont les acquéreurs ont la charge de réaliser et d'entretenir.
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 règlement (PA 10) 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 (avec les demandes adaptées : - Département si rejet au fossé départemental – DDTM si rejet dans le cours d'eau).
 - Conformément au plan de composition (PA4 A), le lot 5 sera grevé d'une servitude de surplomb d'une ligne aérienne.

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), les lots 2 à 5 comportent des arbres existants. Afin de garder l'aspect « bois » du site, les acquéreurs devront respecter :
 - Les arbres indiqués en vert devront obligatoirement être maintenus ;
 - Les arbres indiqués en orange pourront soit être maintenus soit être supprimés (à la charge des acquéreurs) ;
 - Les arbres indiqués en rouge seront supprimés.

5 – Contraintes environnementales

- Le projet n'est pas soumis à loi sur l'eau.

C. ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

- La parcelle est située dans la continuité des zones actuellement construites, aucun élément remarquable n'est identifié à proximité du secteur du projet d'aménagement. Toutefois, l'aménageur a fait le choix d'imposer le maintien de certains arbres existants sur le site (cf. PA4 A).



Figure 5 : Extrait vue aérienne du site

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 5 lots destinés à recevoir des constructions de maisons individuelles sur des parcelles de surfaces variables d'environ 650 à 1662 m². Le projet comportera un total de 5 logements maximum, soit un logement maximum par lot.

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

Ainsi l'ensemble des lots seront raccordés aux réseaux électriques, téléphoniques ainsi qu'en eau potable. Les eaux usées et les eaux pluviales, conformément au programme des travaux (PA8 A) devront être gérées à la parcelle, et à la charge des acquéreurs.

- **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 aéré composé de constructions individuelles en 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, 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 desserte à sens unique (Ouest/Est), desservant ainsi, les lots 1 à 4. L'accès au lot 5 s'effectuera directement depuis la D71B. L'accès au lotissement se fera depuis la D71B.

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

- Une bande roulante à sens unique d'une largeur de 3,50 mètres ;

En collaboration avec la commune de Les Cluses, la voirie desservant les lots 1 à 4 sera limitée à 20km/h afin de créer une zone de rencontre et ainsi favoriser les cheminements doux sur cette future voie. Des panneaux seront alors positionnés à l'entrée et à la sortie pour signaler aux différents usagers le départ et la fin de cette zone de rencontre.

En dehors du système viaire, l'aménageur réalisera des espaces verts aux abords de l'aire de stationnement ainsi que le long de la D71B (entre la route départementale et la voie de desserte).

Les acquéreurs devront également participer à la mise au vert du projet. Comme définit sur le plan de composition (PA4 A) et sur le plan de masse (PA4 B) certains arbres devront être conservés, ce qui permettra de réduire l'impact visuel du projet.

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

L'accès principal de l'opération s'effectuera depuis la D71B.

L'aire de stationnement dévolue aux visiteurs sera positionnée à l'entrée du lotissement afin de garantir une meilleure planimétrie.

Le projet d'aménagement comptabilisera un total de 4 stationnements (public), dont 1 place sera réservée aux personnes à mobilité réduite, pour une capacité de 5 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).

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. L'ensemble des lots auront la possibilité de construire en R+0 et/ou R+1.

Conformément au plan de composition (PA4 A) et au règlement (PA10), les accès aux lots ne sont pas imposés. C'est à l'acquéreur de choisir l'emplacement du stationnement privatif non clos. De plus, des conditions spécifiques devront être réalisées à la charge de l'acquéreur (surface minimale, type de revêtement). L'emplacement définitif devra figurer sur les plans du Permis de Construire.

Aucune modification de l'emplacement des coffrets techniques, après travaux réalisés par l'aménageur ne sera entreprise.

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

Le ramassage des déchets se fera au niveau du local à ordures réalisé par l'aménageur. Ce local sera dimensionné pour recueillir les bacs privés de chaque lot.

Une fois le ramassage effectué, les bacs devront être remisés sur la parcelle privative.



A Perpignan,
Le 3 Août 2021

L'aménageur,

