

DÉPARTEMENT DE L'AUDE
COMMUNE DE SALLELES D'AUDE



27 AVR. 2021

PAPE N° 2 - NOTICE DESCRIPTIVE



MAITRE D'OUVRAGE

SAS HECTARE – 3 Avenue de La Coupe
11 100 NARBONNE
Tél : 04 68 323 01 02



GEOMETRE – EXPERT

GEO SUD OUEST
Centre d'Affaires St Crescent – Giratoire de La Liberté
11 100 NARBONNE
Tél : 04 68 32 17 91



BUREAU D'ETUDES

OPALE
Z.A La Plaine
11 300 Cournanel
Tél : 04 68 69 20 21



ARCHITECTE

TRAM Architecte
Jeffrey CARDOT / Architecte D.P.L.G.
20 Rue Paul Louis COURIER
11 100 NARBONNE

PA 2

SOMMAIRE

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION.....	3
1 – Généralités	3
2 – Situation du lotissement	3
B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION	4
1 – Urbanisme	4
2 – Servitudes générales.....	5
3 – Servitudes et obligations particulières	8
4 – Contraintes environnementales	9
C. ÉLEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS	9

CHAPITRE 1 - ETAT INITIAL DU TERRAIN

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION

1 – Généralités

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

2 – Situation du lotissement

- **Situation géographique du projet :**

Le présent projet de lotissement est situé au Nord du centre de Sallèles d'Aude, Lieu-dit « LA FIGUERASSE », le long de l'Avenue du Stade.



Figure 1: Extrait photographie aérienne

- **Situation cadastrale du projet :**

L'ensemble du terrain à aménager est cadastré de la manière suivante¹ :

SECTION	NUMERO	SURFACE
AP	66 / 108 (pour partie) Emprises communales	633 m ²
AP	150 / 151 / 152 / 153	7 826 m ²

¹ Les superficies sont données à titre indicatif et ne seront définitives qu'après bornage et document d'arpentage réalisés par le géomètre de l'opération.

L'extrait cadastral ci-dessous illustre l'emprise du terrain à aménager.

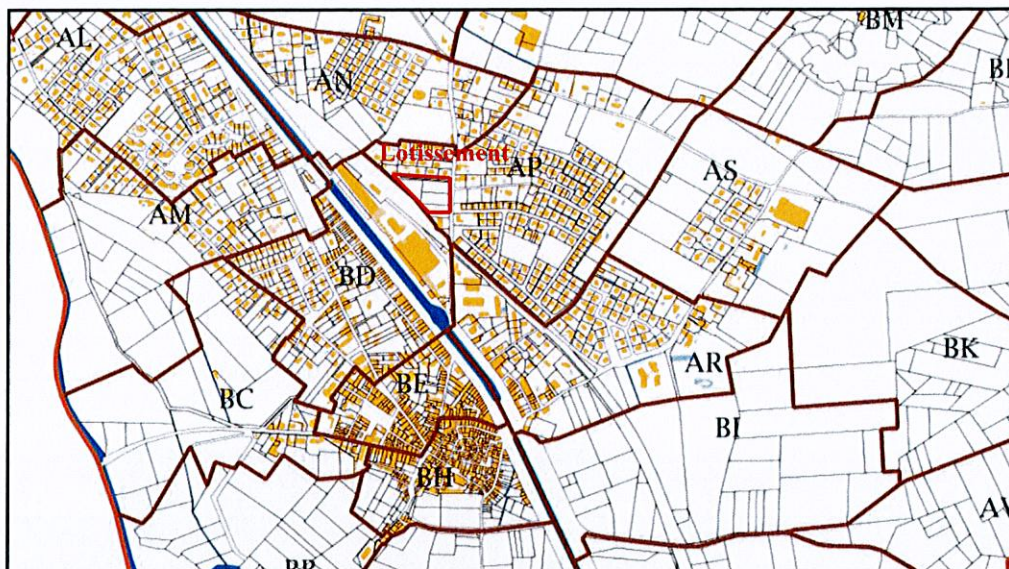


Figure 2 : Extrait cadastral de l'opération

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

Le secteur loti n'est pas concerné par le risque d'inondation. Mais une prescription de hauteur de plancher habitable par rapport au terrain naturel est établie à 0.40m.

Le terrain naturel du secteur à lotir présente une topographie relativement plane. Une notice hydraulique sera jointe en annexe à la présente demande de permis d'aménager afin de justifier de la pertinence hydraulique de la mise en œuvre projetée.

B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

1 – Urbanisme

Le lotissement est situé en zone AU1 du PLU de la commune.

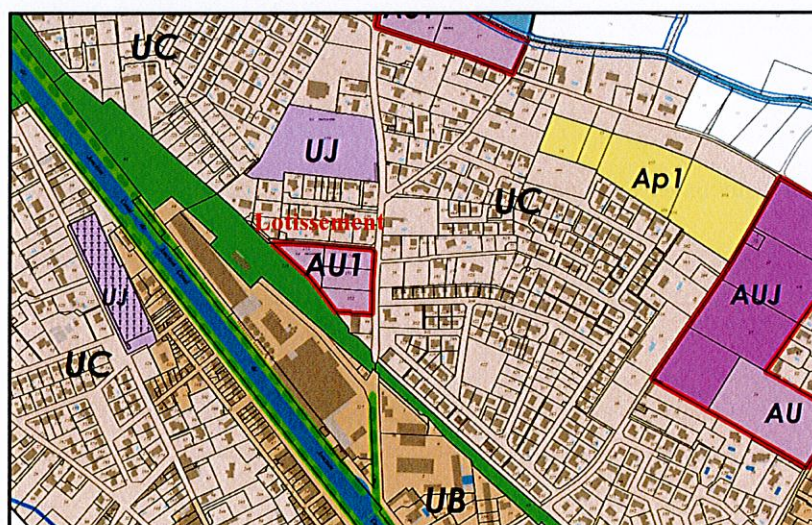


Figure 3 : Extrait du PLU – Zone AU1

- **Caractère des zones :**

L'opération se situe en zone AU1, le PLU définit ce secteur Zone équipée ou partiellement équipée, de moyenne densité, destinée à recevoir les extensions futures du village pour de l'urbanisation à vocation résidentielle dominant.

Cette zone comprend le secteur AU1 avec une bande de constructibilité principale de 25 mètres.

- **Coefficient d'emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume des constructions (villa et annexes), tous débords et surplomb inclus, exception faite des débords de toiture et des ornements tels que les éléments de modénature ou architecturaux lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et qu'ils sont inférieurs ou égaux à 50 cm de débord.

Ainsi, la surface autorisée pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement de lotissement (PA 10).

- **Surface d'imperméabilisation des lots :**

L'imperméabilisation des sols correspond à toutes les surfaces imperméables réalisées sur chaque lot. Elle comprend l'emprise au sol des constructions (villa et annexes), mais également les accès, stationnements, allées, terrasses, etc. dont le revêtement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménageur a fait le choix d'imposer sur surface d'imperméabilisation maximale.

Ainsi, la surface autorisée pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement de lotissement (PA 10).

- **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 : 2 750.00 m²

2 – Servitudes générales

- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public.
- La commune est concernée par le risque "inondation". Toutefois, le terrain accueillant le lotissement n'est pas concerné par les prescriptions imposées au travers du PPRI. Cependant, pour rappel une prescription de hauteur de plancher habitable par rapport au terrain naturel est établie à 0.40m.



27 AVR. 2021

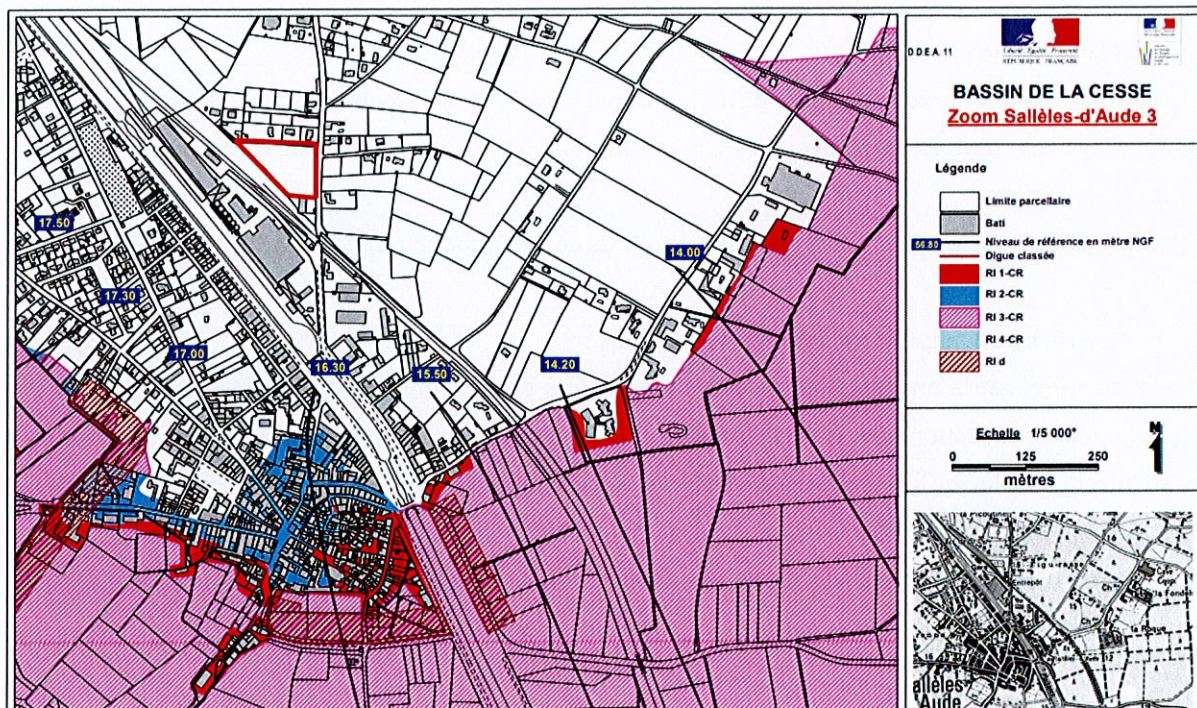


Figure 4 : Extrait du plan de zonage du PRRI de la commune de Sallèles d'Aude

- La commune est concernée par le risque de « transport de matières dangereuses » s'appliquant à la RD 607.

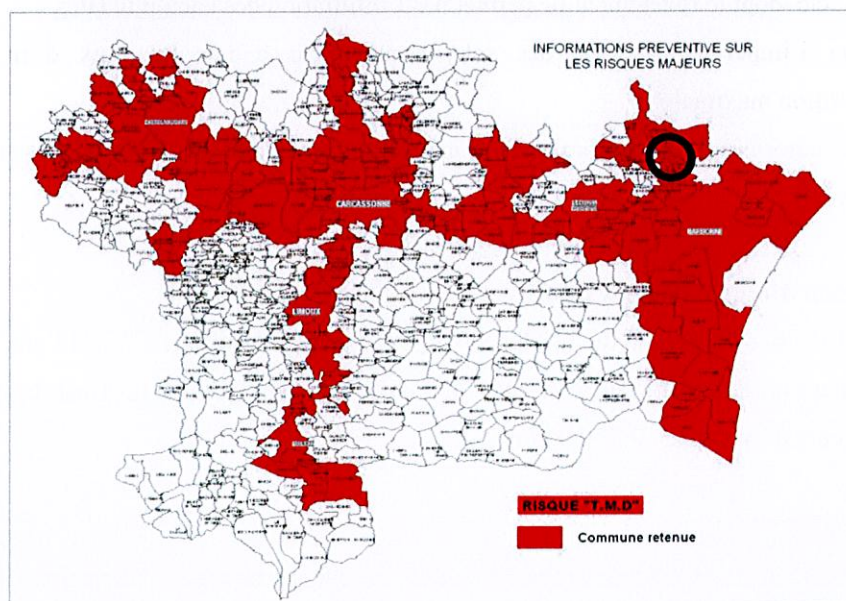


Figure 5 : Communes soumises au risque d'accident de transport de matières dangereuse de l'Aude

- La commune est concernée par un risque de « mouvement de terrain » causé principalement par des glissements de terrain et une importante érosion des berges.

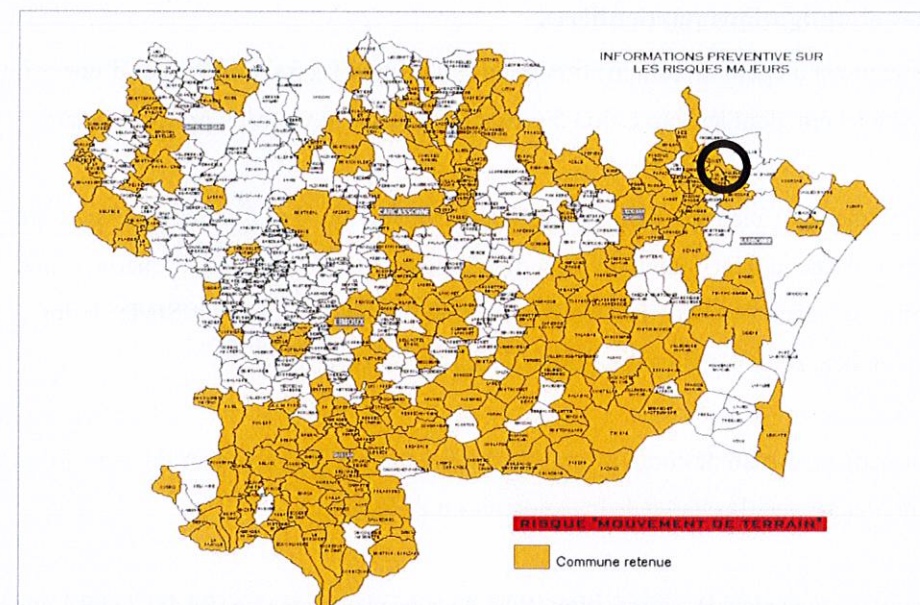


Figure 6 : Zones soumises au risque de mouvement de terrain de l'Aude

- La zone est concernée par un risque « sismique faible ». La commune est qualifiée en zone de « sismicité 2 ». 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.

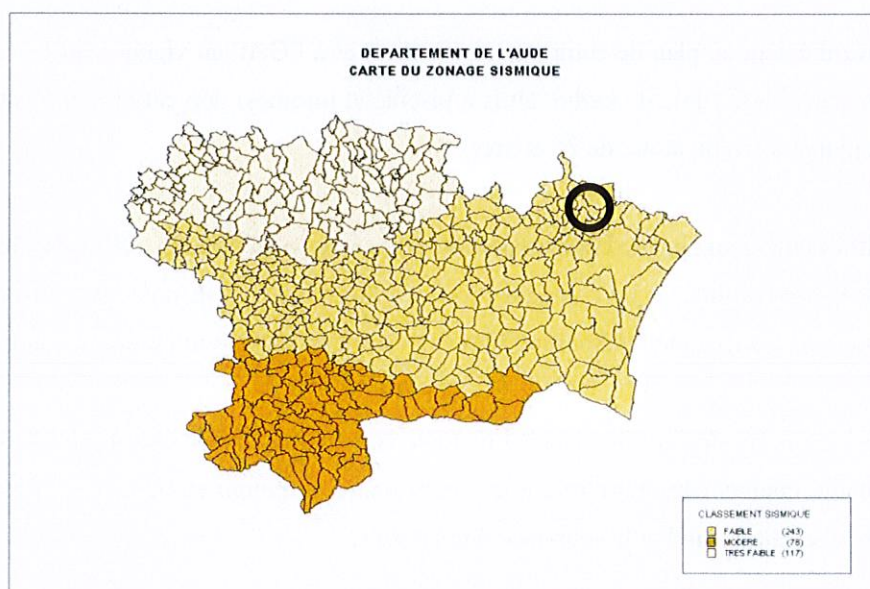


Figure 7 : Zone sismique de l'Aude

3 – Servitudes et obligations particulières

- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 1 à 5 seront grevés d'une servitude aérienne de ligne télécom, dont les lots 1, 3 et 5 seront également grevés d'un poteau existant.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 1 à 6 seront grevés d'une servitude de plantation d'une largeur minimale d'un mètre, pour la réalisation à leur charge d'une haie arbustive d'essences locales. Pour des raisons de visibilité depuis l'Avenue du Stade, le lot 5 ne pourra pas réaliser de haie sur la totalité de sa limite avec l'Avenue du Stade.
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA B), le lot 10 aura un bâtiment existant, dont il aura la charge de le maintenir ou de le démolir.
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA B), le lot 1 aura une servitude de passage d'un réseau d'eaux usées, d'une largeur de 1.90 mètre au profit de la parcelle AP n°64. Aucune construction ou plantation ne devra être réalisée sur l'emprise de cette servitude.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 9 à 11 seront grevés d'une servitude de passage d'un réseau d'eaux pluviales, d'une largeur de 1,00 mètre. *Les réseaux précédemment cités seront en retrait des limites parcellaires ainsi les clôtures doublées d'une haie arbustive imposées dans le règlement du lotissement (PA10) pourront être réalisées sans contrainte.*
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et à l'OAP en vigueur sur le site, les constructions principales (hors abris de jardin, abris à piscine et piscines) doivent être implantées dans une bande d'implantation obligatoire de 25 mètres.
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), le lot 4 ne pourra pas réaliser d'ouverture en R+1 en direction des lots 5 et 6, sauf pour une ouverture d'une salle de bain/pièce d'eau (porte fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque.
- Pour l'ensemble des lots, le plancher de toute construction neuve destinée à l'habitat et à leur surface habitable uniquement doit être édifié à 0,40 mètre minimum au-dessus du terrain naturel (distance entre le terrain naturel et la sous-face du plancher).

4 – 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. Toutefois, une notice hydraulique sera jointe au Permis d'Aménager afin d'étayer la gestion des eaux pluviales au sein de l'emprise opérationnelle.

C. ÉLEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

- Aucun élément paysager remarquable n'est à relever sur l'emprise ou à proximité directe de l'opération.
- L'environnement du projet est constitué de la zone SNCF et d'une urbanisation moyennement dense.



Figure 8 : Localisation des éléments paysagers à proximité de l'opération



27 AVR 2021

CHAPITRE II - PRESENTATION DU PROJET

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

Cette opération vient en continuité de zones déjà urbanisées ayant un caractère principal d'habitat individuel. Le projet d'aménagement sera composé de 11 lots destinés à recevoir des constructions de maisons individuelles sur des parcelles de surfaces variables de **360 à 1052 m²**.

Ce projet suit la logique de développement préconisée par le Plan Local d'Urbanisme de la commune et l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du secteur et reprend dans sa majeure partie la typologie d'habitat existant à savoir essentiellement des villas de trois et/ou quatre faces.

L'ensemble des lots seront desservis par des voiries existantes et à créer permettant leur raccordement aux réseaux d'assainissement mais aussi aux réseaux électriques, pluviales, téléphoniques ainsi qu'en eau potable.

- **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 d'habitat modérée, composée principalement de constructions individuelles en trois et/ou 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 au plan de masse (PA4 B), le lot 4 ne pourra pas créer d'ouverture en R+1 sur sa façade Nord. Toutefois, une ouverture pourra être autorisée à condition que soit pour une salle de bain/salle d'eau (porte fenêtre interdite) et à condition que le verre soit opaque.

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

Le système viaire carrossable développé par l'aménageur s'appuiera, sur la voirie existante de l'Impasse du Figuerasse. Cette voirie sera pour une partie, retravaillée et améliorée par l'aménageur afin de créer une chaussée d'une largeur moyenne de 5,50 mètres et un trottoir d'une largeur de 3,50 mètres comprenant un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre, le long des lots 5 à 9.

D'autre part, une voie secondaire d'une largeur totale de 8,00 mètres sera accessible depuis l'Impasse du Figuerasse et sera mise en place par l'aménageur. Elle sera constituée d'une chaussée de 5,00 mètres, d'un trottoir de 1,50 mètre desservant les stationnements visiteurs arborés d'un côté et de l'autre une bande d'espace vert de 1,50 mètre le long des lots 4 et 6.

L'aménageur prévoit au centre du lotissement un bassin de rétention afin de traiter les eaux de ruissellement, ce bassin sera paysager.

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

L'accès à l'opération s'effectuera depuis l'Avenue du Stade, par le biais de l'Impasse du Figuerasse.

Dans le cadre de l'opération, l'aménageur prévoit le réaménagement pour une partie de l'Impasse du Figuerasse et la réalisation d'une voirie secondaire. L'accès à chaque parcelle sera imposé.

Les aires de stationnement seront positionnées de manières suivantes :

- 3 stationnements visiteurs le long de l'Impasse du Figuerasse ;
- 8 stationnements visiteurs dont 1 place sera réservée aux personnes à mobilité réduite attenant au lot 7. Ces stationnements seront réalisés avec un revêtement perméable.

Chaque lot devra réaliser sur son domaine privé de deux places de stationnement non ouvertes au public avec un matériau perméable, conformément aux règles édictées sur le règlement du lotissement (PA10).

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

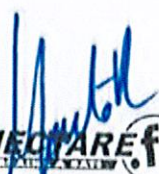
L'ensemble des constructions seront réalisées par les futurs pétitionnaires conformément aux réglementations du PLU de S'allèles d'Aude et du règlement de lotissement (PA10). Le découpage parcellaire tendra à un développement horizontal des constructions. L'ensemble des lots devront être clôturés conformément aux règles en vigueur du PLU de la commune et du règlement de lotissement (PA10).

Conformément à l'OAP du secteur, une bande constructibilité de 25 mètres est imposée aux lots. Au-delà de ces 25 mètres, seules des annexes types abris de jardin, abris piscine, piscine, etc. (hors garage) pourront être édifiées (cf. PA10).

- **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 et des emballages sera collective et s'effectuera pour l'ensemble des lots de l'opération vers le local poubelles pouvant recevoir 8 conteneurs prévu à cet effet.


MHEOTARE.fr
Avenue de la Coupé
11 100 NARBONNE
Tel : 04.68.33.31.02
SIREN 351.338 690

A Narbonne,
Le 21 Avril 2021,
Le Maître d'ouvrage

27 AVR. 2021



