

« LES HAUTS DE L'ALBARIC »

Commune de Leuc

PAPE N°1 – NOTICE DESCRIPTIVE



MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE

28 RUE AIME RAMOND

11 000 - CARCASSONNE

Tél : 04 68 47 67 88



MAITRE D'OEUVRE

OPALE

Z.A LA PLAINE

11 300 - Cournanel

Tél : 04 68 69 20 01



GEOMETRE EXPERT

CABINET 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



BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

BET EVE

42 ALLEE D'IANA

11 000 - CARCASSONNE

Tél : 06 31 84 89 89

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 – Zonage du PLU :	4
2 – Surface d'imperméabilisation des sols	4
3 – Emprise au sol	5
4 – Servitudes générales	5
5 – Servitudes particulières	6
6 – Contraintes environnementales	7
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 Leuc (11).

2 – Situation du lotissement

- **Situation géographique du projet :**

Le présent projet de lotissement est situé au Nord 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 B n°1431, 1432 et 1433. 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.

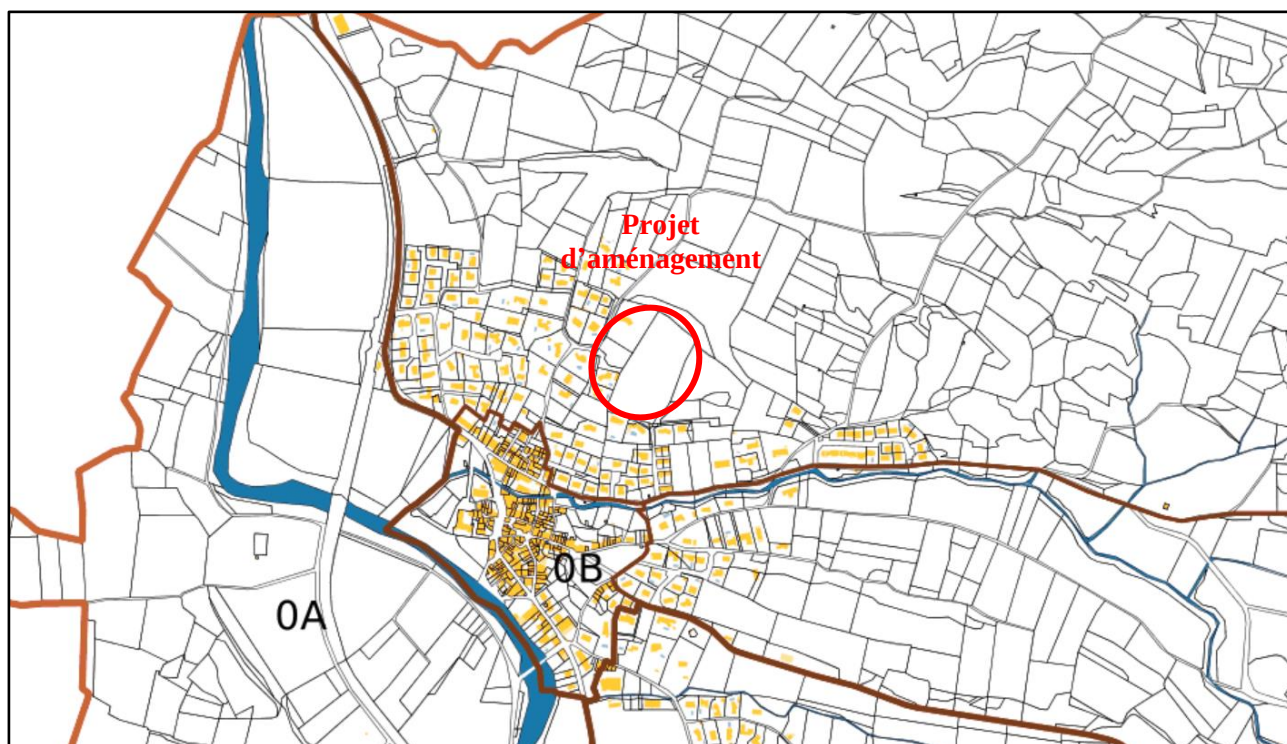


Figure 2 : Extrait cadastral de l'opération

- **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 160,26 (N) à 155,65 (S) pour une pente moyenne de 2,93%. Dans le sens Est-Ouest, il y a une déclinaison avec une variation d'altitude dont les altimétries de références sont 159,61 (E) et 154,90 (O), soit une pente de 3,65 %.

B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

1 – Zonage du PLU :

Le projet d'aménagement est situé en partie en zone UB du PLU en vigueur mais également en zone AUb du PLU en vigueur. Le secteur AUb est soumis à une Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP). L'emprise opérationnelle correspond au développement de la Phase 1 de l'OAP en vigueur.

2 – 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.

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

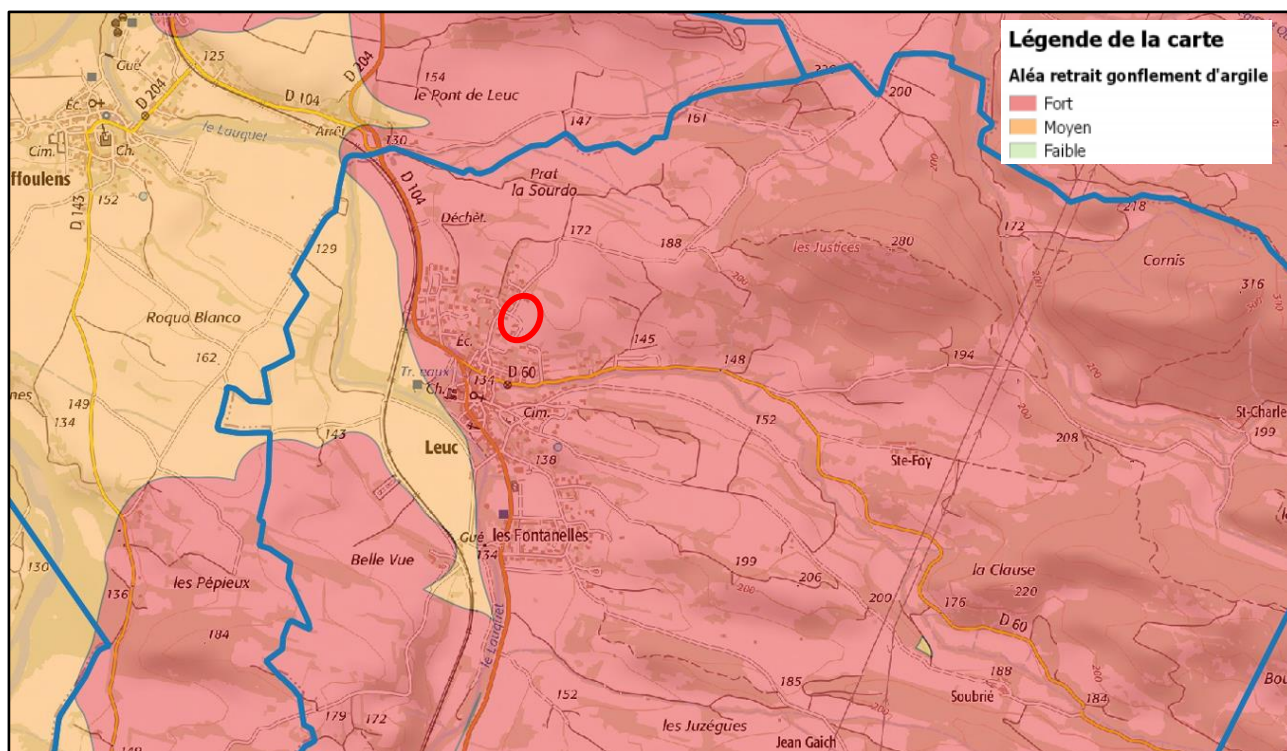


Figure 5 : Carte du risque retrait et gonflement d'argile sur la commune

- 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 de rupture du barrage de Matelame.
- La commune est concernée par le risque potentiel radon de catégorie 1.

5 – Servitudes particulières

- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 3, 4, 7 et 14 à 17 seront grevés d'une servitude de co-visibilité en R+1. Ainsi, les acquéreurs ne pourront pas réaliser d'ouverture en R+1 sur la façade indiquée, en direction des lots voisins, sauf pour une ouverture d'une salle de bain/pièce d'eau (porte fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque.

- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 1 et 2 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 de types arbustives composées au maximum d'essences locales et non allergènes. L'ensemble sera à la charge des acquéreurs (réalisation et entretien).
- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 3, 4, 6 et 9 à 12 devront obligatoirement se clôturer en arrière du talus existant, et crête haute du talus. Ainsi, un accès devra être prévu par les acquéreurs (portillon) afin d'accéder au talus et de garantir son entretien régulier à leur charge.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 9 à 12 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur de 3,00 mètres en retrait du talus existant. Les plantations devront être situées en crête de talus et devront constituer une frange verte. La haie devra être constituée d'espèces méditerranéennes diversifiées, non invasives et non allergènes. Les haies seront mixtes et pluristratifiées. L'ensemble sera à la charge des acquéreurs (réalisation et entretien).
- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 12, 13, 14 et 17 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur de 2,00 mètres afin de créer une coupure verte. La haie devra être constituée d'espèces méditerranéennes diversifiées, non invasives et non allergènes. Les haies seront mixtes et pluristratifiées. L'ensemble sera à la charge des acquéreurs (réalisation et entretien).

6 – 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. 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.

L'objectif de l'opération est de permettre la réalisation de :

- 16 parcelles destinées à la construction de maisons individuelles dont 2 seront destinées à de l'accession aidée ;
- 1 lot destiné à la construction de 4 logements à caractère social ;
- 1 lot comme réserve foncière sur l'emprise de la parcelle B n°1432.

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 et notamment de l'OAP en vigueur sur l'emprise du projet.

- **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, à l'exception du lot 18 dont les emprises constructibles n'ont pas été définies, car ce lot reste la réserve foncière de la parcelle B n°1432.

Ainsi, les constructions en R+1 sont autorisées, hormis pour les constructions annexes (garages) autorisées en limite séparative conformément aux indications du plan de masse (PA4 B).

De plus, afin de limiter les co-visibilités, les lots 3, 4, 7 et 14 à 17 seront grevés d'une servitude de co-visibilité en R+1. Ainsi, les acquéreurs ne pourront pas réaliser d'ouverture en R+1 sur la façade indiquée, en direction des lots voisins, sauf pour une ouverture d'une salle de bain/pièce d'eau (porte fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque.

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

Le projet sera accessible depuis Le Chemin de Mingaud.

Afin de créer le projet d'aménagement, un local à ordures ménagères existant devra être démoli, l'aménageur s'engage à réaliser sur l'emprise du projet, un nouveau local dimensionné pour compenser le local OM démoli à l'entrée de l'opération et permettra également la gestion des bacs du lotissement.

L'aménageur prévoit de réaliser une voirie structurante en double sens d'une largeur de 5,00 mètres et une voirie en impasse en double sens. En bout d'impasse, une placette de retournement sera prévue afin que tous les véhicules puissent réaliser un demi-tour aisément.

L'aménageur réalisera également des cheminements piétons d'une largeur de 1,50 mètre et des stationnements visiteurs longitudinaux à la voirie ou en empochement, d'une largeur variable de 2,00 à 2,50 mètres.

De plus, l'aménageur prévoit également au sein de l'emprise opérationnelle un bassin de rétention paysager ainsi que des espaces verts arborés.

Afin d'être conforme à l'OAP en vigueur sur le site, une voirie en attente est prévue afin de garantir l'ouverture de la phase 2. Sur l'emprise de la voirie en attente, une bâche incendie provisoire sera placée. Une fois l'ouverture de la phase 2 accordée, la bâche incendie sera déplacée sur une emprise foncière dédiée.

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

L'accès à l'opération s'effectuera depuis le Chemin de Mingaud.

L'accès à chaque parcelle sera imposé, à l'exception du lot 7 destiné à la construction de 4 logements à caractère social et du lot 18 destiné à être maintenu comme réserve foncière pour la parcelle B n°1432.

Les stationnements visiteurs seront disposés de manière longitudinale à la voirie ou en empochement. Le projet comptabilisera un total de 14 stationnements visiteurs dont 1 place sera réservée aux personnes à mobilité réduite.

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

L'ensemble des lots doivent être construits et 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 1 et 2 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 de types arbustives composées au maximum d'essences locales et non allergènes. L'ensemble sera à la charge des acquéreurs (réalisation et entretien).

Les lots 3, 4, 6 et 9 à 12 devront obligatoirement se clôturer en arrière du talus existant, et crête haute du talus. Ainsi, un accès devra être prévu par les acquéreurs (portillon) afin d'accéder au talus et de garantir son entretien régulier à leur charge.

Les lots 9 à 12 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur de 3,00 mètres en retrait du talus existant. Les plantations devront être situées en crête de talus et devront constituer une frange verte. La haie devra être constituée d'espèces méditerranéennes diversifiées, non invasives et non allergènes. Les haies seront mixtes et pluristratifiées. L'ensemble sera à la charge des acquéreurs (réalisation et entretien).

Les lots 12, 13, 14 et 17 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur de 2,00 mètres afin de créer une coupure verte. La haie devra être constituée d'espèces méditerranéennes diversifiées, non invasives et non allergènes. Les haies seront mixtes et pluristratifiées. L'ensemble sera à la charge des acquéreurs (réalisation et entretien).

- **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 un bassin de rétention paysager non accessible et un local pour le ramassage des ordures ménagères.

Ce local sera dimensionné pour compenser le local OM démoli à l'entrée de l'opération et permettra également la gestion des bacs du lotissement.



Fait à CARCASSONNE,
Le 04 Février 2022

Le Maître d'ouvrage