

DÉPARTEMENT DE L'AUDE
COMMUNE DE VILLEMOUSTAUSOU

Lotissement
« LES TERRES DU THOU »

**PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTAL**

PAPE N°1 – NOTICE DESCRIPTIVE

Maître d'ouvrage	
HECTARE S.A. 28 Rue Aimé Ramond 11 000 CARCASSONNE Tél : 04 68 47 67 88	
Géomètre Expert	
GUENERET 17 Rue Mazagran 11 000 CARCASSONNE Tél : 04 68 10 32 32	
Bureau d'études	
OPALE Z.A LA PLAINE 11 300 Cournanel Tél : 04 68 69 20 01	
Architecte	
GENDREU Fabien – Architecte DPLG 22 Rue Chartrand 11 000 CARCASSONNE Tél : 04 68 25 14 68	

ETAT INITIAL DU TERRAIN

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION :

1 - Généralités

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

2 – Situation du lotissement

- **Situation géographique du projet :**

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

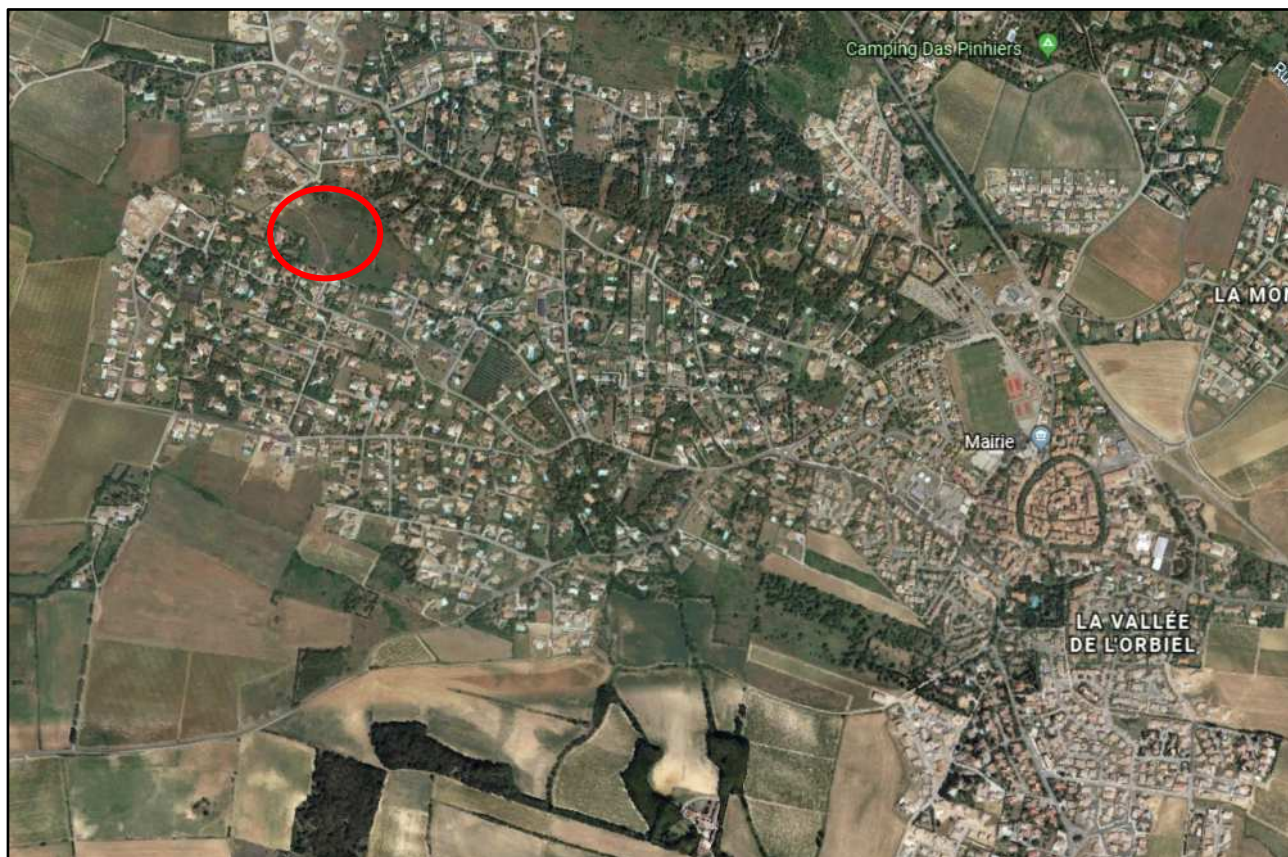


Figure 1: Extrait de vue aérienne

- **Situation cadastrale du projet :**

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

	SECTION	N° de PARCELLE	SURFACE
Unité Foncière lotie	CD	141	852 m ²
	CD	142	14 541 m ²

La société HECTARE a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération.

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

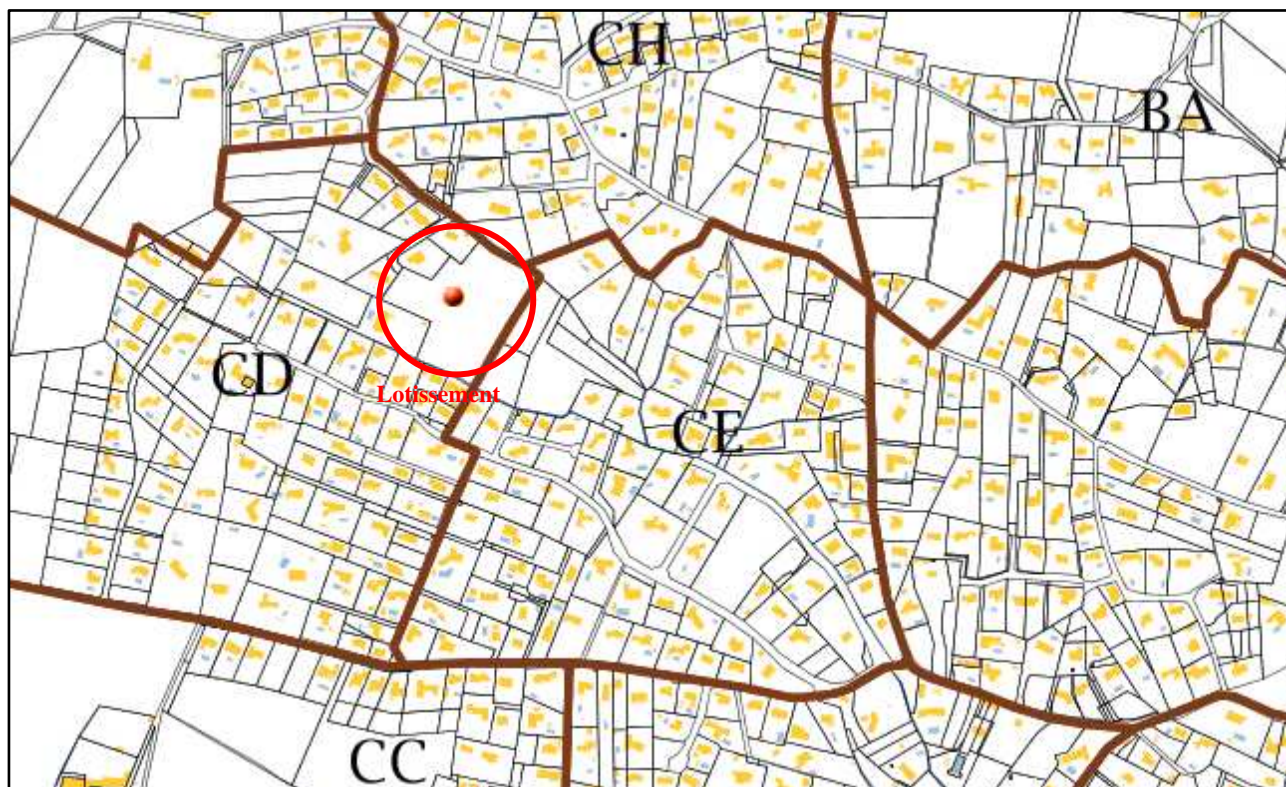


Figure 2 : Extrait cadastral de l'opération

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

La commune est concernée par le risque inondation. Toutefois, le secteur loti n'est pas concerné par ce même risque. Aucune prescription de hauteur de plancher habitable par rapport au terrain naturel n'est donc établie. Concernant la déclivité du terrain, l'axe Nord/Sud présente une pente de 0,92 % en direction du Nord, quant à l'axe Est/Ouest on constate une pente de 1,29 % vers l'Est.

B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION :

1 – Urbanisme

Le lotissement est situé en zone 1AUb du PLU de la commune.

- **Caractère des zones :**

La zone 1AU est destinée à recevoir à court terme une urbanisation de type résidentiel après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées.

Le secteur 1 AUb correspond à un habitat résidentiel moins dense, avec un projet d'ensemble pour les unités foncières supérieures à 5000 m².

- **Coefficient d'emprise au sol de la zone :**

En zone 1AUb du PLU de la commune, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

- La commune est concernée par le risque de feu de forêt. Le projet est également concerné par le risque de feu de forêt. Les acquéreurs devront prendre en compte les prescriptions dont ils sont soumis.

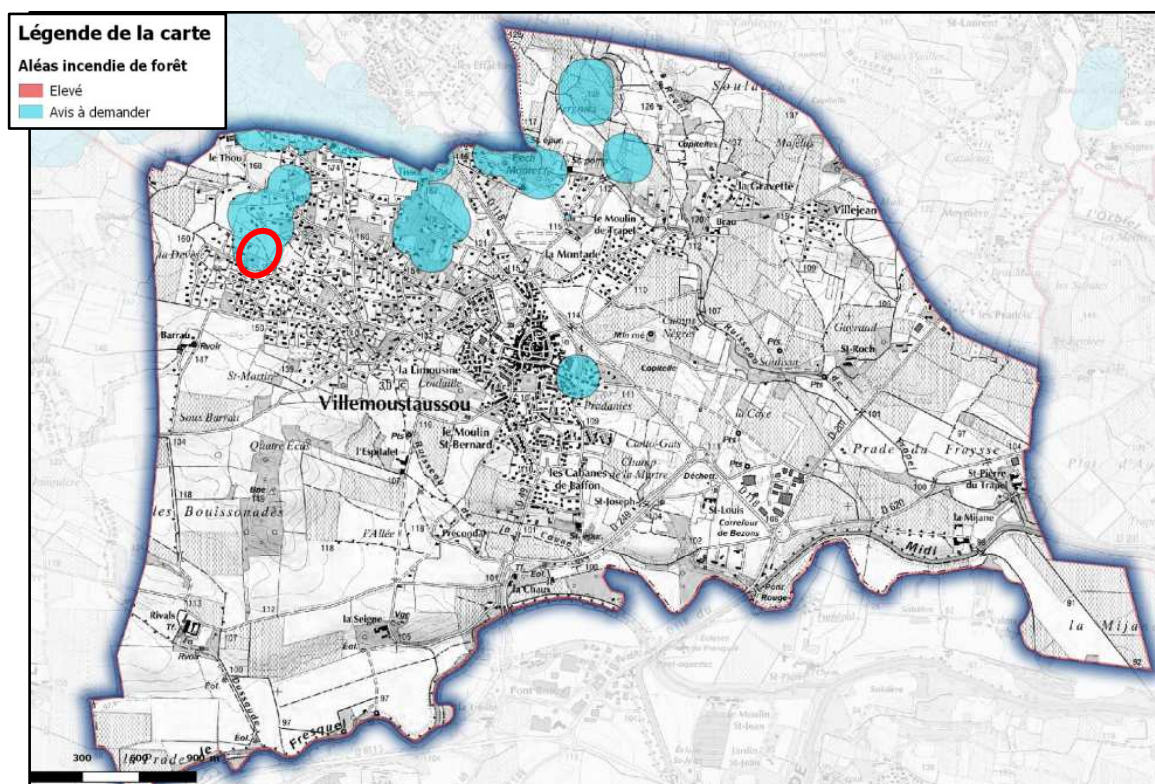


Figure 4 : Carte du risque de feu de forêt sur la commune

- La commune est concernée par le risque de mouvements différentiels de terrain lié au phénomène de retrait/gonflement d'argiles. Le secteur à lotir est situé en aléa

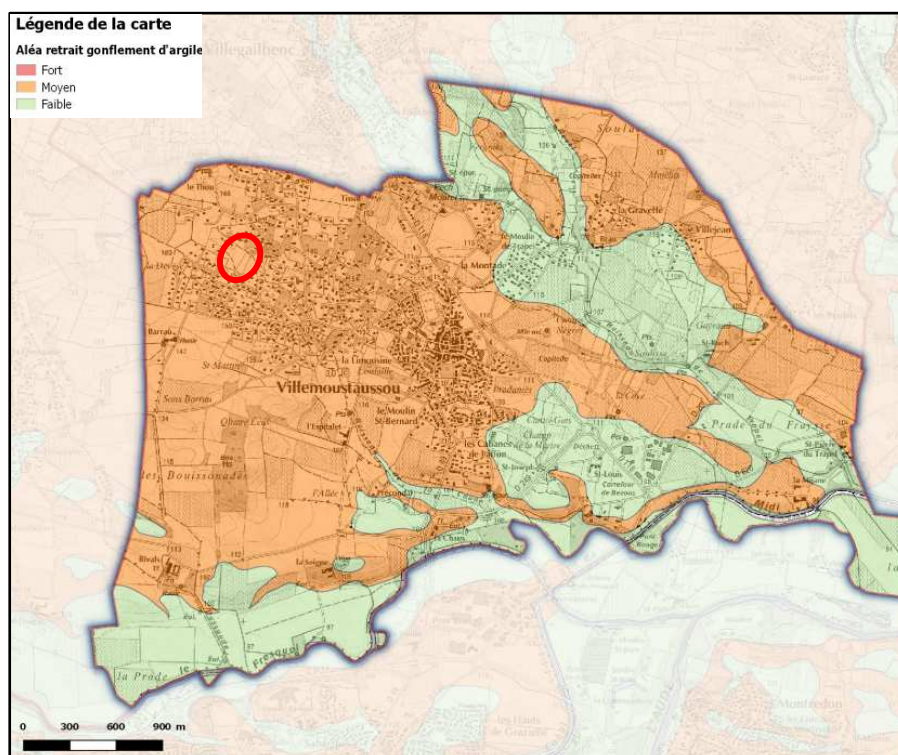


Figure 5 : Carte du risque de retrait et gonflement d'argile sur la commune

- 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.

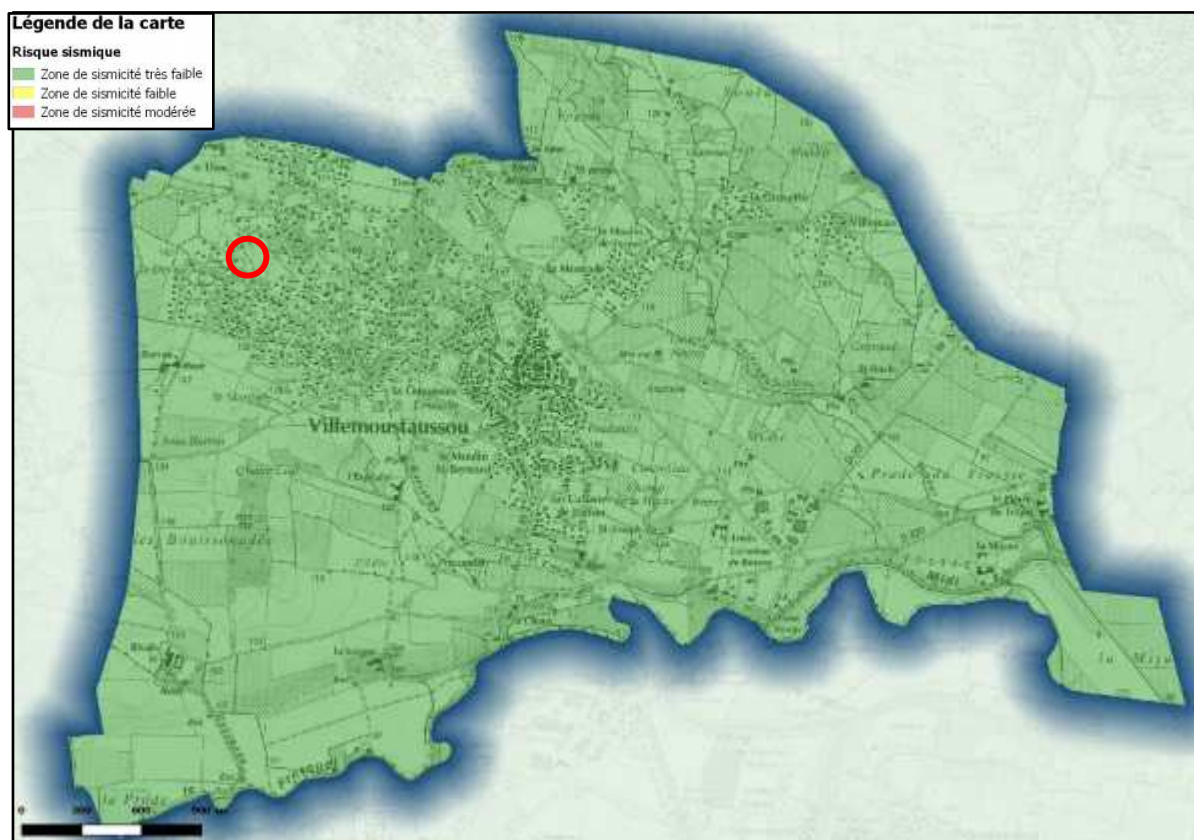


Figure 6 : Carte du risque sismique sur la commune

- La commune est concernée par le risque de "transport de matières dangereuses" sur la RD 118.
- La commune est concerné par le risque de rupture de barrage de Matemale-Puyvalador.
- La commune est située dans une zone de potentiel radon de catégorie 1.
- La commune n'est pas concernée par le risque technologique.

3 – Servitudes particulières

- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public.
- Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et dans les murs de clôture, en servitude, sur lots, conformément au schéma du plan Eclairage Public sous réserves d'évolutions liées à des contraintes techniques. Dans ce cas, les plans de vente figeront de manière définitive ces servitudes.

4 – Contraintes environnementales

- D'un point de vue réglementaire, le présent projet n'entre pas dans les cas d'aménagements prévus à l'article R122-2 du code de l'environnement. Par conséquent, ce projet ne nécessite ni étude d'impact ni notice d'impact.
- Toutefois, au regard du projet, un Dossier Loi sur l'Eau est réalisé par le bureau d'études hydraulique BET EVE afin d'analyser l'impact du projet et des ouvrages réalisés pour éviter tout impact négatif.

C . ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

- L'environnement immédiat du projet est constitué d'un tissu urbain pavillonnaire plus ou moins récent de densité moyenne.



Figure 7 : Environnement paysager de l'opération

PRESENTATION DU PROJET

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

Cette opération vient en continuité de zones déjà urbanisées.

Le projet sera composé de 17 lots pour une capacité maximale de 19 logements. Le projet sera réalisé en une seule tranche.

Le projet sera composé de

- 15 lots destinés à la construction d'habitations individuelles, sur des parcelles variables d'environ 400m² à 1100 m² ;
- 2 lots réservés à la construction de double logements sociaux, sur des parcelles variables d'environ 500 m² ;
- D'une voirie structurante à double sens d'une largeur totale de 10,00 mètres, réalisée par l'aménageur, permettant de desservir la majorité des lots, ainsi qu'en réseaux de viabilité ;
- D'une voirie secondaire en impasse d'une largeur totale de 8,50 mètres, permettant de desservir 4 lots. L'impasse sera dimensionnée afin que l'ensemble des véhicules puissent faire un demi-tour aisément ;
- D'un bassin de rétention, dimensionné pour l'ensemble du projet ;
- D'espaces verts, de 17 stationnements visiteurs dont 1 sera réservé aux personnes à mobilité réduite.

Le projet suit la logique de développement préconisé par le Plan Local d'Urbanisme de la commune. Ces lots seront desservis par la création d'un réseau viaire à l'intérieur du lotissement permettant leur raccordement aux réseaux d'assainissement, électrique, téléphonique 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 moyennement dense composée de constructions en deux, 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. Toutefois, les constructions en R+1 sont autorisées, sauf pour les lots 9, 15, 16 et 17 qui sont autorisés à construire uniquement en R+0.

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

Le projet sera accessible depuis l'impasse des Arbousiers.

Au sein du projet d'aménagement d'ensemble le système viaire s'organisera autour d'une voirie structurante en double sens permettant ainsi de desservir l'intégralité des lots par l'intérieur. L'aménageur prévoit également la réalisation d'une voirie secondaire en double sens, pour desservir 4 lots. En bout d'impasse, l'aménageur prévoit de réaliser une aire de retournement afin que les automobilistes puissent réaliser un demi-tour aisément.

Lorsqu'il empruntera cette voie, l'automobiliste aura conscience de changer d'espace et d'arriver dans un secteur plus intime et plus calme qu'il doit respecter. Le gabarit réduit de la voie invitera l'utilisateur à adapter sa

vitesse. 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 ;
- Un trottoir d'une largeur de 3,50 mètres le long des lots 1 à 5 et des lots 10, 11, comprenant un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre et des stationnements longitudinaux à la voirie.
- D'un trottoir d'une largeur de 1,50 mètre comprenant les accès des lots 12 à 17.
- L'aménageur prévoit de réaliser sur l'ensemble de l'opération 17 stationnements visiteurs dont 1 sera réservé aux personnes à mobilité réduite.

A cela s'ajoute de nombreux espaces verts et un bassin de rétention pour les eaux pluviales.

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

L'accès à l'opération s'effectuera soit depuis l'Impasse des Arbousiers.

L'accès à chaque parcelle sera imposé.

Les aires de stationnement seront positionnées de la manière suivante :

- 6 stationnements longitudinaux attenant aux lots 1 à 5 ;
- 6 stationnements longitudinaux attenant aux lots 10 et 11 ;
- 5 stationnements attenant au lot 17, dont 1 stationnement sera réservé aux personnes à mobilité réduite.

Pour une intégration paysagère optimale, l'ensemble des stationnements seront arborés.

- **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 du PLU de Villemoustaussou.

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 – Règlement).

- **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, des espaces verts et du bassin de rétention, l'aménageur ne prévoit aucun autre aménagement. La collecte des ordures ménagères se fera aux portes à porte.

Fait à CARCASSONNE,

Le 05 Décembre 2019,

Le Maître d'ouvrage



SAS HECTARE
28 Rue Aimé Raimond
11000 CARCASSONNE
Tél. 04 68 47 67 88 / Fax 04 68 26 45 65
www.hectare.fr