

HECTARE

URBANISME DURABLE

Département de l'Hérault

PA 343 29 21 Z0005



MAIRIE DE VENDRES

Le 22 DEC. 2021

PAPE N°1 – NOTICE DESCRIPTIVE

HECTARE

URBANISME DURABLE

MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE
3 AVENUE DE LA COUPE
11 100 - NARBONNE
Tél : 04 68 33 01 02

GAXIEU

AU COEUR DE VOS PROJETS

MAITRE D'OEUVRE

OPALE
51 RUE CHARLES NUNGESSER
34 130 MAUGUIO
Tél : 04 67 91 25 79



ARCHITECTE

PATRICK ABES - ARCHITECTE
11 RUE D'ALEMBERT
34 500 - BEZIERS
Tél : 04 67 35 22 22

SOMMAIRE

CHAPITRE I - ETAT INITIAL DU TERRAIN 2

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION 2

1 – Généralités 2

2 – Situation du lotissement 2

B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION 3

1 – Imperméabilisation des sols des lots 3

2 – Coefficient d'occupation des sols 4

3 – Emprise au sol des constructions : 4

4 – Servitudes générales 4

5 – Servitudes et obligations particulières 4

6 – Contraintes environnementales 5

C . ÉLEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS.....5

PA34329 21Z0005

CHAPITRE II - PRESENTATION DU PROJET 6

MAIRIE DE VENDRES

Le 22 DEC. 2021

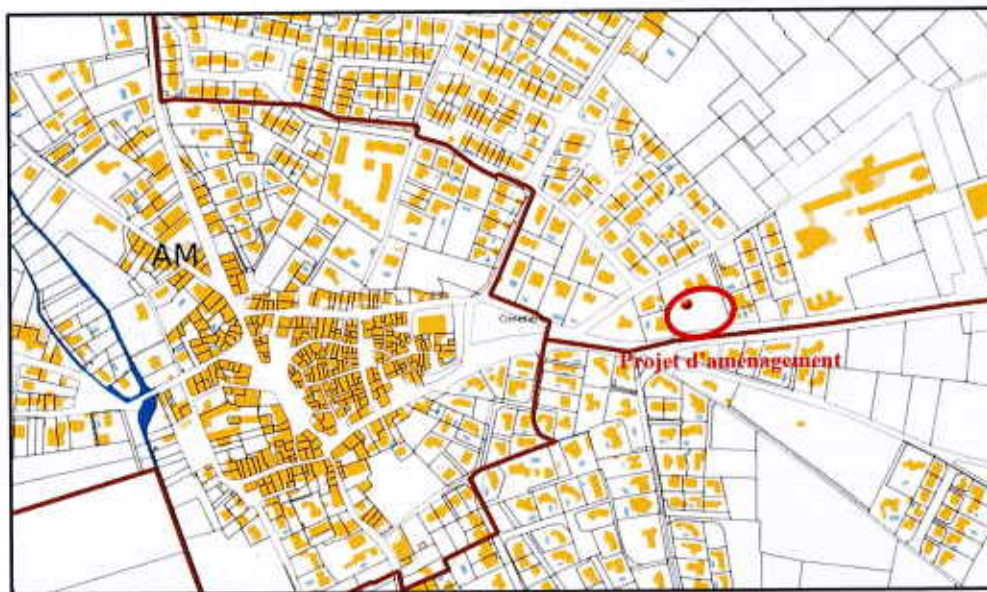


Figure 2 : Extrait cadastral de l'opération

MAIRIE DE VENDRES

Le 22 DEC. 2021

B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

1 – Imperméabilisation des sols des lots

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 des constructions, les annexes, les terrasses, les allées, etc.

Dans le respect de cette surface maximale autorisée, les acquéreurs ont l'obligation de réaliser à leur charge un système de rétention à la parcelle et de diriger les eaux gravitairement vers ce système. Le système mis en place pourra être une combinaison de possibilités (puits secs, toiture terrasse, bache sous vide sanitaire, cuve enterrée, etc.).

L'évacuation du débit de fuite de l'ouvrage de rétention uniquement devra être réalisée gravitairement vers la boîte de branchement mise en place par l'aménageur.

Cette rétention à la parcelle devra faire l'objet d'une note de calcul réalisée par un bureau d'études spécialisé et devra être jointe à la demande de permis de construire, justifiant :

- Le volume de rétention selon l'imperméabilisation du lot (dans la limite de la surface maximale autorisée cf. PA10) ;
- Du système de rétention prévu ;
- Du débit de fuite à respecter (dans la limite du débit de fuite imposé cf. PA8 A).

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 : 1 000 m²

**3 – Emprise au sol des constructions :**

L'aménageur a fait le choix d'imposer une emprise au sol par lot. La surface maximale autorisée est indiquée sur le tableau des surfaces du règlement (PA 10).

Le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, doit se faire en additionnant les projections verticales des bâtiments et constructions, déductions faites des bassins de piscine non couvertes situés au niveau du terrain naturel, des balcons et terrasses non clos sans appuis au sol, des débords de toiture ainsi que les aménagements imperméabilisants déduction faite des aménagements en faveur des personnes en situation de handicap.

4 – Servitudes générales

- La commune est concernée par le risque inondation. Toutefois, le secteur loti n'est pas concerné par ce risque.
- Le secteur loti est concerné par l'exposition au retrait et gonflement d'argiles, aléa moyen.
- La commune est concernée par un risque « sismique faible », classée en zone 2 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 n'est pas concernée par le risque de "transport de matières dangereuses".

5 – Servitudes et obligations particulières

- Les accès aux lots sont imposés.
- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le domaine public.

Si des contraintes exigent la mise en place de toutes servitudes nécessaires à l'accomplissement technique de la mise en viabilité de l'opération, les plans de vente figeront de manière définitive ces dernières.

Aucune disposition ne sera entreprise par le maître d'ouvrage pour le déplacement des candélabres et des enveloppes béton, les emplacements étant déterminés par les contraintes techniques des différents concessionnaires après la signature des plans de vente.

- Conformément au plan de composition (PA 4 A), le lot 5 devra obligatoirement conserver un arbre existant.

- L'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention à la parcelle à la charge des acquéreurs. 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...) dans la limite de la surface imperméabilisée maximale imposée par lot et de les diriger gravitairement vers le système de rétention à la parcelle. Le système mis en place pourra être une combinaison de possibilités (noue, puits secs, toiture terrasse, bâche sous vide sanitaire, cuve, etc.).

L'évacuation du débit de fuite de l'ouvrage de rétention devra être réalisée vers la boîte de branchement mise en place par l'aménageur.

Cette rétention à la parcelle devra faire l'objet d'une note de calcul réalisée par un bureau d'études spécialisé et devra être jointe à la demande de permis de construire, justifiant :

- Le volume de rétention selon l'imperméabilisation du lot (dans la limite de la surface maximale autorisée cf. PA8 A et PA10) ;
- Du système de rétention prévu ;
- Du débit de fuite à respecter (dans la limite du débit de fuite imposé cf. PA8 A).

PA34329 21Z0005



6 – 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.

C . ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

- L'environnement immédiat du projet est constitué d'un tissu urbain pavillonnaire occupé principalement par de l'habitat individuel. Une partie du terrain du projet d'aménagement est actuellement occupé par deux terrains de tennis.



Figure 3 : Environnement paysager de l'opération

CHAPITRE II - PRESENTATION DU PROJET

MAIRIE DE VENDRES

Le 22 DEC. 2021

PA 3 43 29 21 700 05

- Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

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

Le projet sera composé de 5 lots destinés à recevoir uniquement des constructions de maisons individuelles, sur des parcelles d'une surface variable d'environ 247 m² à 376 m².

Le projet aura une capacité maximale de 5 logements et sera réalisé en une seule tranche. L'aménageur prévoit la réalisation d'une voirie desservant l'intégralité des lots par l'intérieur.

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. L'ensemble des lots seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales, d'eaux usées, au réseau 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 un projet composé de constructions uniquement en trois ou quatre faces.

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

Le projet d'aménagement d'ensemble s'organisera autour d'une voirie en impasse, desservie par une route à sens unique, elle-même accessible depuis la RD 37.

La voirie projetée sera en double sens d'une largeur de 5,00 mètres. En bout de chaque impasse, l'aménageur prévoit de réaliser une aire de retournement afin que les véhicules puissent réaliser un demi-tour aisément. Lorsqu'il empruntera ces voies, 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.

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

L'accès à l'opération s'effectuera depuis la RD 37 puis par une rue en sens unique.

Les aires de stationnement seront positionnées :

- Longitudinalement à la voirie en sens unique ;
- En empochement au sein du projet.

L'ensemble des stationnements seront réalisés avec un matériau perméable à l'exception du stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite pour des questions d'accessibilité.

Le projet comptabilisera un total de 5 places de stationnement visiteur dont une place réservée aux personnes à mobilité réduite.

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

L'ensemble des lots devront obligatoirement être clôturés.

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 et du règlement de lotissement (PA 10).

- **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, l'aménageur réalisera des empochements d'espaces verts.

Concernant la gestion des ordures ménagères, l'aménageur réalisera sur l'emprise du projet une aire d'accueil pour les ordures ménagères.


NECTARE
AGENCE D'AMÉNAGEMENT
3 avenue de la Coupé
11100 NARBONNE
04 68 33 01 02
SIREN 351 338 660

Fait à Narbonne,
Le 20 Décembre 2021,

Le Maître d'ouvrage



PA34329 21Z0005