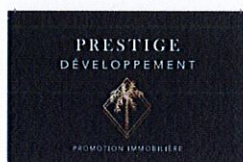


VILANOVA

VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS

PAPE N°1 – NOTICE DESCRIPTIVE

HECTARE
URBANISME DURABLE



GAXIEU
AU CŒUR DE VOS PROJETS

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

**archi
tect
ur@
concept**

eve
BET - ingénierie
hydraulique

PA 2

MAITRES D'OUVRAGE

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

PA 034 33621 Z 0003

PRESTIGE DÉVELOPPEMENT
72 RUE ISAAC SINGER – ZAC MERCORENT
34 500 – BEZIERS
Tél : 04 67 86 27 77

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021

VU pour être annexé à l'arrêté
municipal de ce jour
à Villeneuve lès Béziers
le.....13 DEC. 2021.....
Le Maire,
Fabrice SOLANS



MAITRE D'OEUVRE

GAXIEU
1 BIS PLACE DES ALLIES
34 537 – BEZIERS CEDEX
Tél : 04 67 09 26 10

GÉOMETRE EXPERT

GUILLAUME – GASQUEZ
80 IMPASSE NICOLAS JOSEPH CUGNOT
34 500 - BEZIERS
Tél : 04 67 35 10 20

ARCHITECTE

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

BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

BET EVE
42 ALLEE D'ÏENA
11 000 CARCASSONNE
Tél : 06 31 84 89 89

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	3
3 – Servitudes générales.....	4
4 – Servitudes et obligations particulières.....	4
5 – Contraintes environnementales	6
C . ÉLEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS.....	6
CHAPITRE II - PRESENTATION DU PROJET	7

PA 034 336 21 Z 0003

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021

CHAPITRE I - ETAT INITIAL DU TERRAIN

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION

1 – Généralités

Le projet d'aménagement se situe sur la commune de VILLENEUVE-LES-BEZIERS (34).

2 – Situation du lotissement

- Situation géographique du projet :

Le présent projet de lotissement est situé à l'Est du centre-ville de la commune, en limite communale avec la commune de Cers.

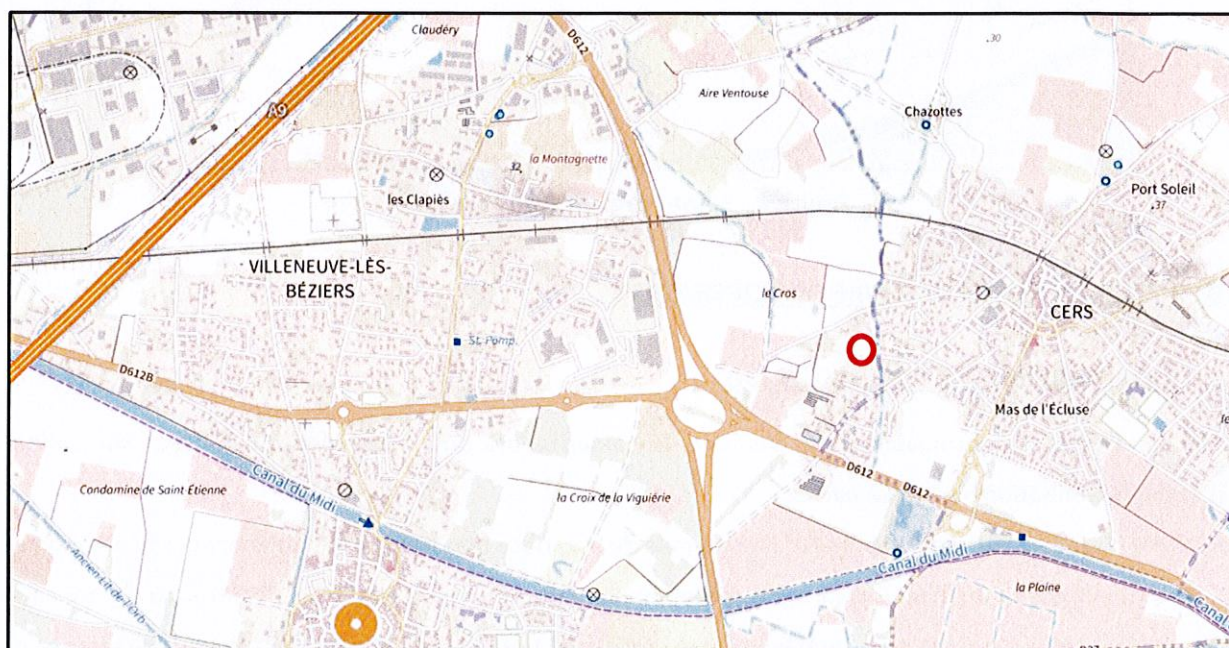


Figure 1: Extrait de carte IGN

- Situation cadastrale du projet :

Les terrains objet de l'opération sont cadastrés section AY n°56 et une partie du fossé communal pour la réalisation de l'accès principal au projet. 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 du terrain à aménager.

PA 034 33621Z0003

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021

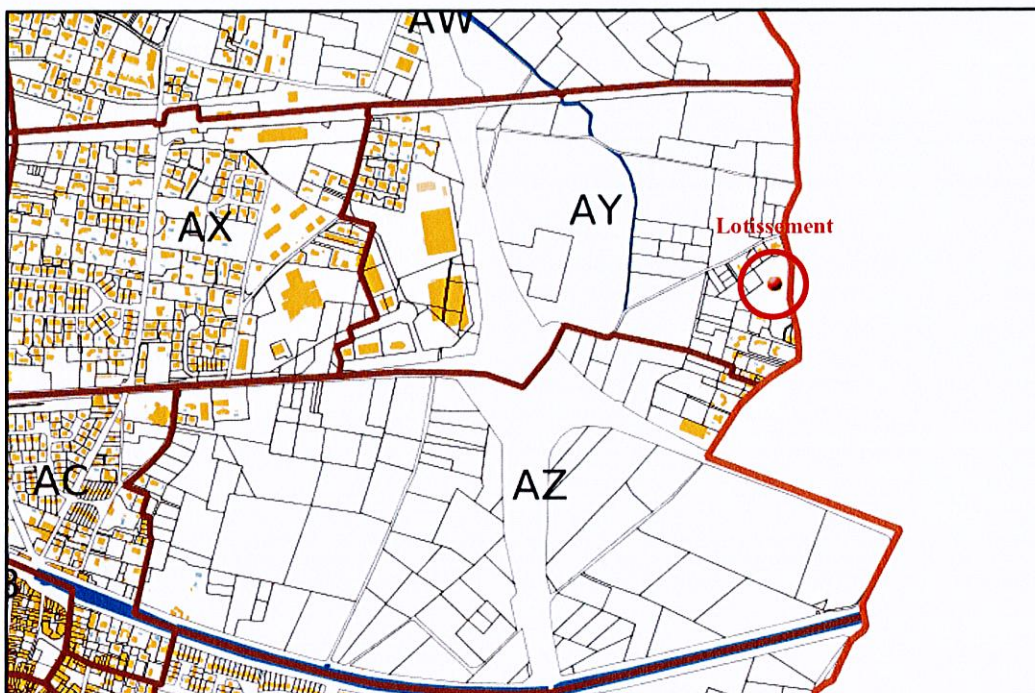


Figure 2 : Extrait cadastral de l'opération

B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

1 – Imperméabilisation des sols des lots

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aménageurs ont fait le choix d'imposer sur surface d'imperméabilisation maximale par lot.

Pour l'habitat collectif, il est possible d'aller au-delà de la surface imposée par les aménageurs à condition de réaliser un dispositif technique assurant la rétention des eaux pluviales à raison de 100 litres par mètre carré supplémentaire de surface imperméabilisée. Dans ce cas-là, une note de calcul hydraulique réalisée par un bureau d'études hydraulique compétent devra être jointe à la demande permis de construire.

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

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 : 1 750 m²

PA 034 33621 Z 0003

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT
11 OCT. 2021

3 – Servitudes générales

- 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 est concernée par le risque technologique. Toutefois, le secteur loti n'est pas impacté par ce risque.
- La commune est concernée par le risque "inondation". Le secteur loti est concerné par :
 - La zone rouge indice « R » correspondant aux zones inondables naturelles d'aléa indifférencié en vue de maintenir les champs d'expansion de crues.
 - La zone bleue indice « Bp » correspondant aux zones soumises à un aléa de ruissellement pluvial.

Ainsi, l'ensemble des lots devront respecter des règles de constructions spécifiques mentionnées sur le PPRI en vigueur et sur le règlement du lotissement (PA10).

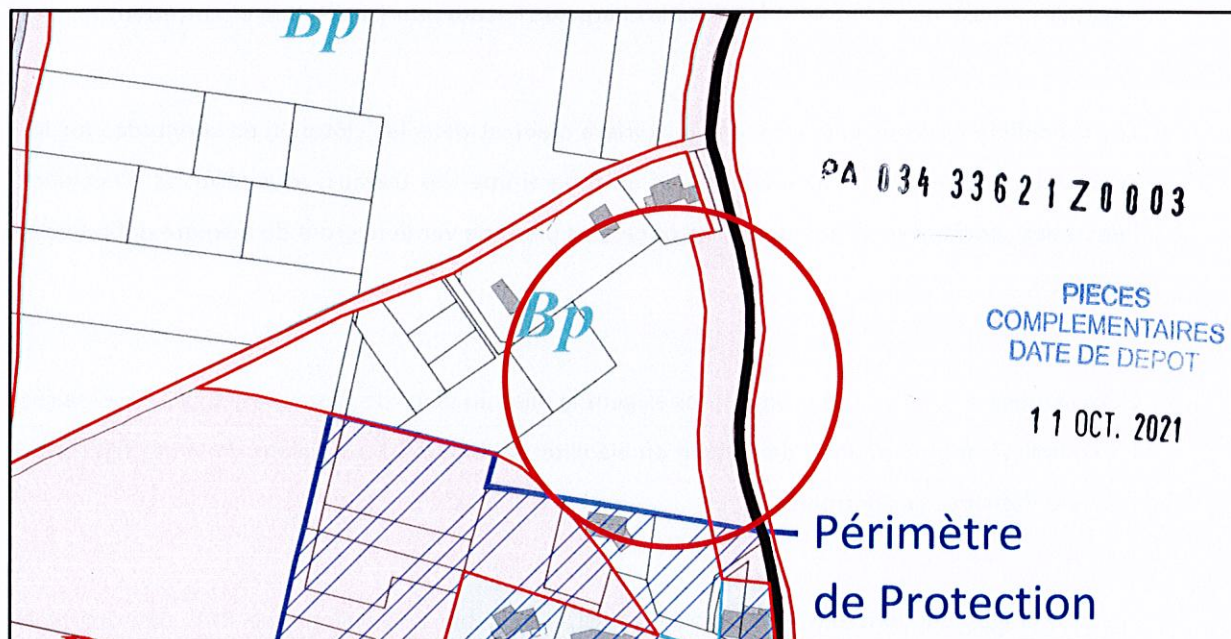


Figure 3 : Extrait du plan des servitudes d'utilité publique de la commune

4 – Servitudes et obligations particulières

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), les lots 4 à 8 sont soumis pour partie de leur lot, à la zone rouge du PPRI en vigueur sur la commune. Les acquéreurs devront respecter les prescriptions indiquées sur le PPRI et le règlement du lotissement (PA10).
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), l'ensemble des lots sont soumis à la zone bleue Bp du PPRI en vigueur sur la commune. Les acquéreurs devront respecter les prescriptions indiquées sur le PPRI et le règlement du lotissement (PA10).

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), le lot 5 ne pourra pas réaliser d'ouverture en R+1 en direction du lot 4, 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), au plan de masse (PA4 B) et au règlement (PA10), l'ensemble des lots devront réaliser à leur charge un local privatif pour le stockage des containers à ordures. Les règles de constructions de ce local sont édictées au sein du règlement du lotissement (PA10).
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au règlement (PA10), le lot 8 sera grevé d'une servitude d'espace vert privatif non clos, d'une largeur de 1,50 mètre. L'acquéreur devra se clôturer en arrière de la bande végétale, conformément aux règles édictées au sein du règlement de lotissement (PA10). Cette bande devra être traitée avec des plantations basses et/ou des haies végétales arbustives et l'ensemble sera à la charge de l'acquéreur (réalisation et entretien).
- Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et dans les clôtures, en servitude, sur lots, conformément au plan Eclairage Public et au programme des travaux, sous réserves d'évolutions liées à des contraintes techniques. Dans ce cas, les plans de vente figeront de manière définitive ces servitudes.
- Dans la même mesure, 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.
- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public.
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.

PA 034 336 21 Z 0003

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021

5 – 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, une notice hydraulique, réalisée par le Bureau d'Etudes EVE, spécialisé dans la gestion hydraulique, sera jointe au Permis d'Aménager afin d'étayer la gestion des eaux pluviales des lots et du lotissement.

C . ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

- L'environnement immédiat du projet est constitué d'activités économiques et d'un tissu résidentiel relativement dense composé de maisons individuelles.
- Aucun élément remarquable n'est identifié sur le site.



Figure 4 : Environnement paysager de l'opération

PA 034 33621Z0003

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021

CHAPITRE II - PRESENTATION DU PROJET

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

Cette opération vient en continuité de zones déjà urbanisées. Le projet sera composé de 7 lots destinés à recevoir uniquement des constructions de maisons individuelles, sur des parcelles d'une surface variable d'environ 433 m² à 860 m², et un macro-lot à caractère social, pour la réalisation de 4 logements, sur une parcelle d'environ 701 m².

Le projet aura une capacité maximale de 11 logements et sera réalisé en une seule tranche. Les aménageurs prévoient 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 ainsi que le PPRI en vigueur sur le site. L'ensemble des lots seront accessibles depuis la voirie mise en place par les aménageurs. L'ensemble des lots seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales, d'assainissement, électrique, téléphonique ainsi qu'en eau potable.

Le plan de l'état actuel montre l'existence d'un puits sur le lot 7. Ce puits sera condamné par les aménageurs lors de la phase de travaux.

- **Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?**

Pour une insertion homogène, les aménageurs ont voulu une densité faible composée de constructions uniquement en trois et/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 et la construction en R+2 est autorisée uniquement pour le macro-lot.

De plus, afin de limiter les co-visibilités, le lot 5 n'aura pas la possibilité de créer d'ouverture en R+1 sur l'une des façades de la construction en direction du lot 4, sauf pour une fenêtre de salle de bain/pièce d'eau (porte fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque, conformément aux indications du plan de masse (PA4 B).

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

Le projet d'aménagement d'ensemble s'organisera autour d'une voirie en impasse, accessible depuis la Rue du Malrec.

Les aménageurs prévoient de réaliser une voirie structurante en double sens d'une largeur de 5,50 mètres, elle sera bordée de cheminements piétons d'une largeur de 1,50 mètre et/ou de stationnements longitudinaux d'une largeur de 2,50 mètres. Ainsi la plateforme de la voirie aura un gabarit total variable entre 8,50 et 12,00 mètres.

PA 034 33621Z0003

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT
11 OCT. 2021

Les aménageurs prévoient que l'impasse desservant les lots 2 à 7 soit une voirie partagée, comprenant une aire de retournement afin que les véhicules puissent réaliser un demi-tour aisément. Dans cet espace partagé, les piétons et cyclistes sont prioritaires, la circulation des véhicules sera limitée à 20km/h, pour cela des panneaux de signalisation seront installés.

Ainsi, les personnes à mobilité réduite et les piétons provenant du stationnement PMR ou des lots 2 à 7 pourront déambuler sur cette voirie partagée puisqu'ils sont prioritaires. En dehors de cette voirie partagée, ils pourront de nouveau circuler sur les cheminements piétons prévus à cet effet.

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 ainsi que la signalisation inviteront 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 Rue du Malrec. Les aménageurs réaliseront un ouvrage cadre en béton armé au-dessus du fossé où ruissèle « Le Malrec », pour pouvoir accéder au terrain objet de l'opération.

Les aires de stationnement seront positionnées de la manière suivante :

- 12 stationnements longitudinaux à la chaussée.
- 3 stationnements, dont 1 place réservée aux personnes à mobilité réduite, en empochement près du bassin de rétention paysager, réalisées avec un revêtement perméable.
- 1 stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite attenant au lot 1.

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

L'ensemble des lots devront obligatoirement être clôturés conformément aux règles en vigueur du PPRI de la commune et du règlement de l'opération (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 PPRI de la commune et du règlement de l'opération (PA 10).

PA 034 336 21 Z 0003

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021

Conformément au PLU de la commune, chaque lot devra réaliser à sa charge un local à poubelles. Les aménageurs imposent pour les lots 2 à 8, l'emplacement de ce local et ses caractéristiques pour les réaliser, l'ensemble des règles sont édictées au sein du règlement du lotissement (PA10).

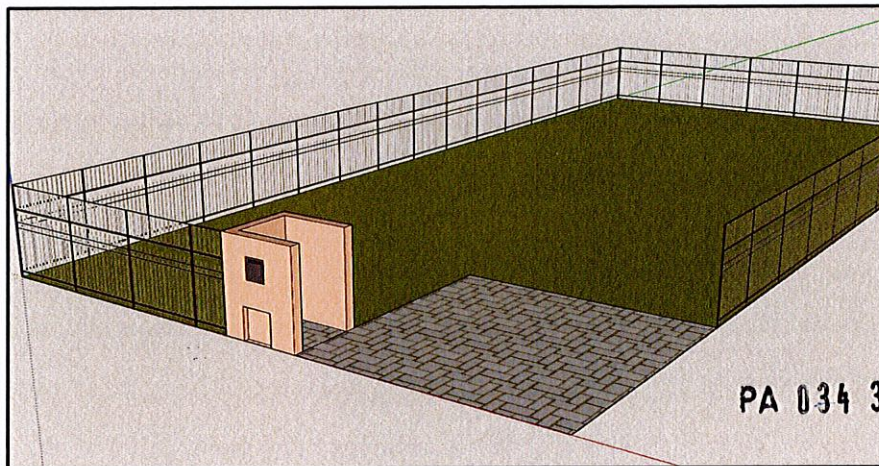


Image illustration

PA 034 33621Z0003

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021

De plus, le projet longe le ruisseau du Malrec, ainsi pour garantir l'accès au ruisseau et l'entretien, les aménageurs laisseront à disposition de la commune ou du gestionnaire du ruisseau, une bande d'une largeur minimale de 3,00 mètres à l'arrière des lots 4 à 8.

- 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, les aménageurs réaliseront un bassin de rétention paysager, qui sera accessible aux piétons, conformément aux exigences du PLU de la commune, à savoir la création d'un espace d'un seul tenant accessible et arboré, d'au moins 10% de l'emprise opérationnelle.

De plus, les aménageurs réaliseront, attenant au lot 1, une aire d'accueil pour les ordures ménagères dimensionnée pour l'ensemble du projet.

HECTARE

URBANISME
15 Boulevard KENNEDY
66000 PERPIGNAN
04 68 63 64 65
SIREN 351 338 660

Fait à Narbonne,
Le 30 Septembre 2021,

Les Maîtres d'ouvrage

SAS PROMOTION

PRESTIGE DEVELOPPEMENT INVEST

Zac de Mercoré - 72 rue Isaac Singer
34500 BEZIERS RCS : 838 978 799