

*Département de l'Hérault*

|         |     |
|---------|-----|
| PA 034  | 032 |
| 2170009 |     |

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| URBANISME RÉGLEMENTAIRE |              |
| Pièce complémentaire    |              |
| Reçue le                | 26 NOV. 2021 |
| VILLE DE BEZIERS        |              |

## L'Amandier Béziers

### PAPE N°1 – NOTICE DESCRIPTIVE

#### MAITRE D'OUVRAGE

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

#### MAITRE D'OEUVRE

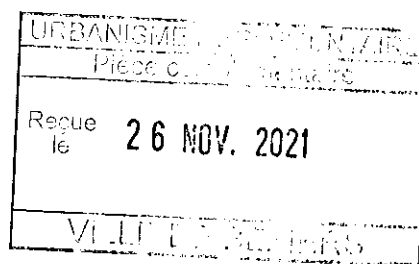
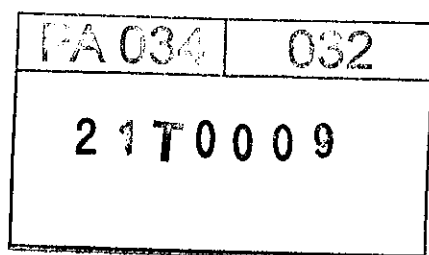
CABINET GASQUEZ  
80 IMPASSE NICOLAS JOSEPH CUGNOT  
34 500 BEZIERS  
Tél : 04 67 35 10 20

#### ARCHITECTE

ARCHITECTURA CONCEPT  
11 RUE D'ALEMBERT  
34 500 BEZIERS  
Tél : 04 67 35 22 22

# SOMMAIRE

|                                                           |          |
|-----------------------------------------------------------|----------|
| <b>CHAPITRE I - ETAT INITIAL DU TERRAIN .....</b>         | <b>2</b> |
| <b>A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION .....</b>         | <b>2</b> |
| ARTICLE 1 – Généralités .....                             | 2        |
| ARTICLE 2 – Situation du lotissement .....                | 2        |
| <b>B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION .....</b>    | <b>3</b> |
| ARTICLE 1 – Emprise au sol des lots .....                 | 3        |
| ARTICLE 2 – Imperméabilisation des sols .....             | 3        |
| ARTICLE 3 – Coefficient d'occupation des sols .....       | 4        |
| ARTICLE 4 – Servitudes générales .....                    | 4        |
| ARTICLE 5 – Servitudes et obligations particulières ..... | 6        |
| ARTICLE 6 – Contraintes environnementales .....           | 7        |
| <b>C. ÉLEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS .....</b>              | <b>8</b> |
| <b>CHAPITRE II - PRESENTATION DU PROJET .....</b>         | <b>9</b> |



# CHAPITRE I - ETAT INITIAL DU TERRAIN

## A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION

### ARTICLE 1 – Généralités

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

### ARTICLE 2 – Situation du lotissement

- Situation géographique du projet :

Le présent projet de lotissement est situé au Nord du centre-ville de la commune, dans un secteur moins dense que les autres secteurs de la commune.

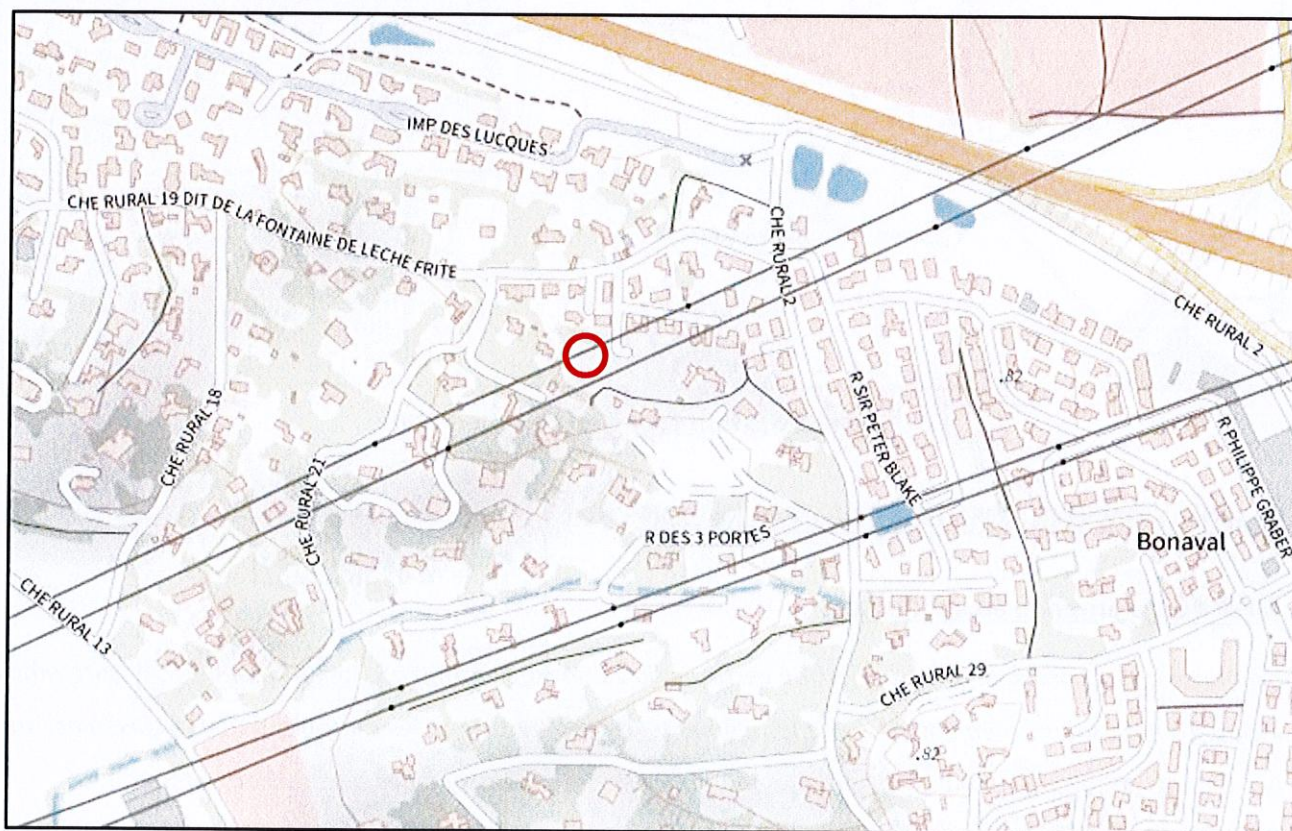
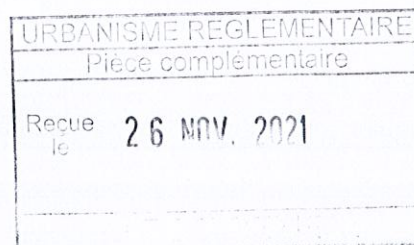


Figure 1: Extrait de carte IGN

- Situation cadastrale du projet :

Le terrain objet de l'opération est cadastré section BZ n°314. Il est précisé que la désignation cadastrale de la parcelle comprise 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.



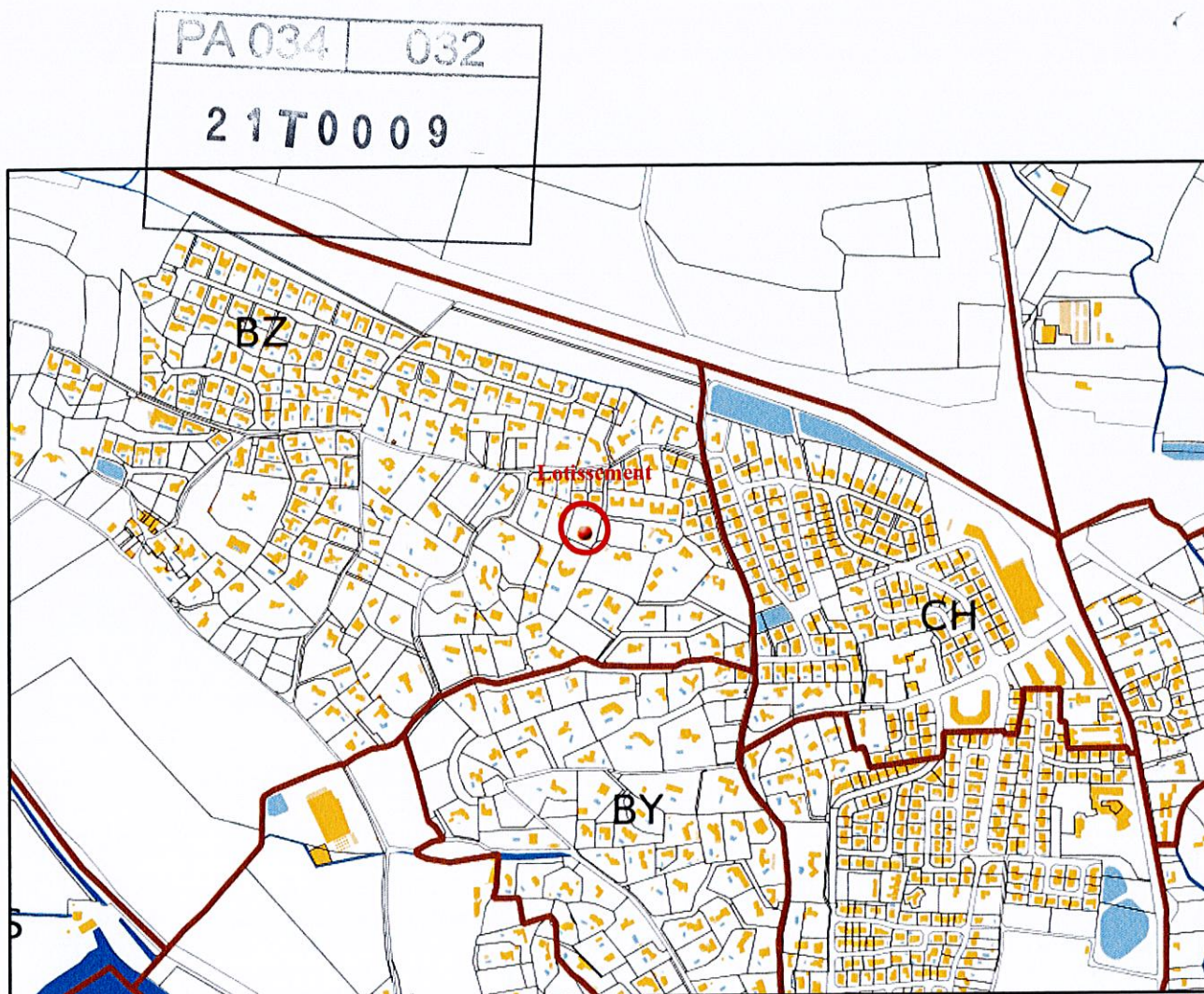


**Figure 2 : Extrait cadastral de l'opération**

## **B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION**

### **ARTICLE 1 – Emprise au sol des lots**

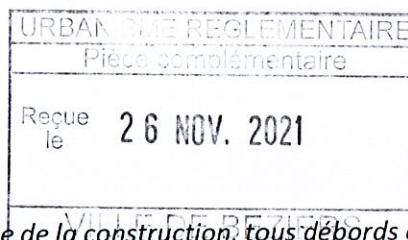
*L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.*

*Les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol à condition qu'elles ne soient pas implantées hors sol (hauteur à partir de 0,60m au-dessus du TN).*

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération, soit un total de 807 m<sup>2</sup> (2 308 x 0.35) à répartir entre les lots. Ainsi, la surface autorisée pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement de lotissement (PA 10).

### **ARTICLE 2 – Imperméabilisation des sols**

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 de 175 m<sup>2</sup>, cette surface 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 de la construction, les terrasses, les allées, etc.

Dans le respect de cette surface, 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...) à hauteur de 130L par mètre carré imperméabilisé et de les diriger gravitairement vers le système de rétention à la parcelle dont les acquéreurs ont la charge de réaliser et d'entretenir.

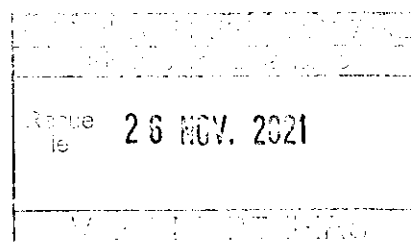
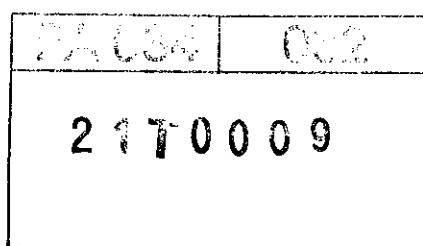
Pour rappel, cette rétention à la parcelle devra faire l'objet d'une note de calcul qui devra être jointe à la demande de permis de construire.

### **ARTICLE 3 – 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 m<sup>2</sup>

### **ARTICLE 4 – Servitudes générales**

- La commune est concernée par le risque de feu de forêt.
- La commune est concernée par le risque industriel. Toutefois le secteur loti n'est pas situé dans le périmètre.
- La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses en raison du flux important de transit concernant les autoroutes A9 et A75.
- 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 "inondation". Le secteur loti est situé en zone blanche classée « ZpE », correspondant aux zones de précaution élargie, permettant le développement urbain des secteurs non inondables sans aggraver l'inondabilité des zones inondables.

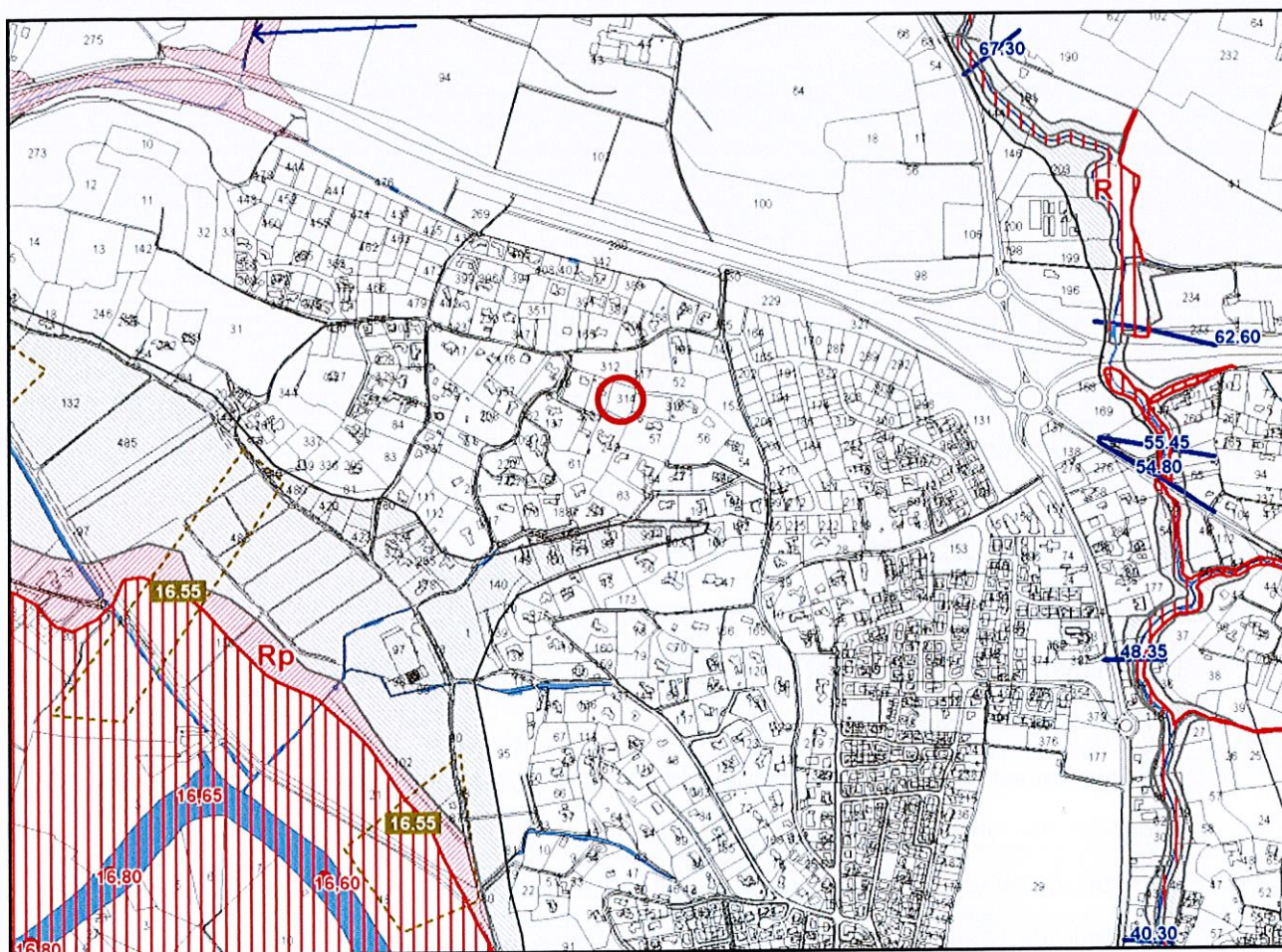
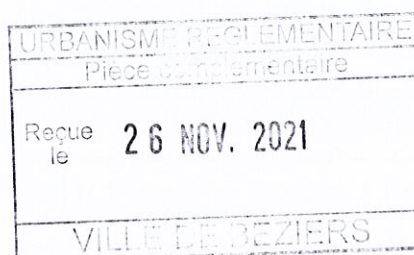
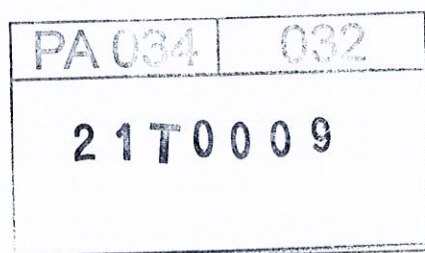


Figure 3 : Extrait du plan de prévention du risque inondation



- La commune est concernée par le risque « mouvement de terrain ». Le secteur loti est situé en zone bleue type g1 uniquement, correspondant aux zones d'aléa modéré de glissement de terrain.

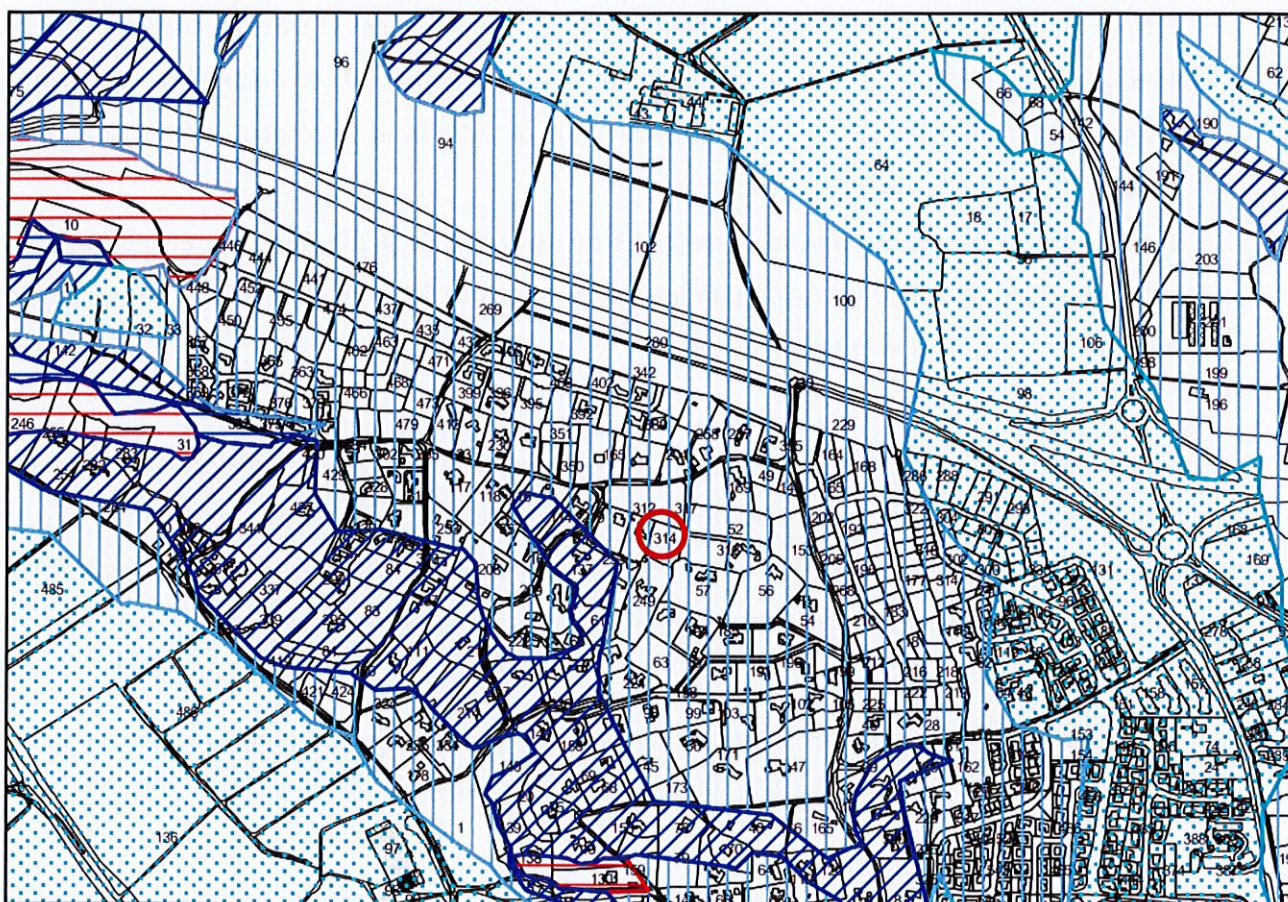
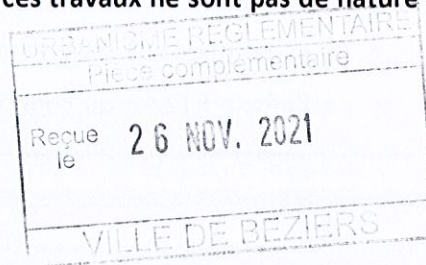
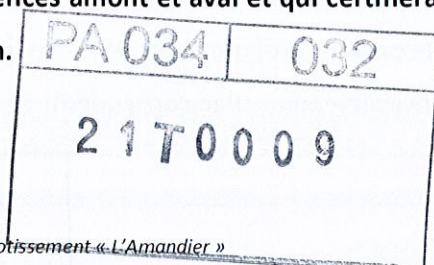


Figure 4 : Extrait du plan de prévention du risque mouvement de terrain

#### ARTICLE 5 – Servitudes et obligations particulières

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), l'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de surplomb d'une ligne électrique aérienne existante.
- L'ensemble des lots sont soumis à la zone de précaution élargie ZpE (zone blanche) du Plan de Prévention du Risque inondation. Ainsi, les planchers aménagés des constructions seront calés sur vide sanitaire à 30 cm minimum au-dessus du terrain naturel.
- L'ensemble des lots sont soumis à la zone bleue de précaution Bg1 du Plan de Prévention du Risque de mouvement de terrain. Ainsi, les remblais ou terrassements sont admis à condition qu'ils soient effectués dans la pente sous réserve d'une étude géologique et géotechnique préalable qui en définira les conséquences amont et aval et qui certifiera que ces travaux ne sont pas de nature à déstabiliser le terrain.



De plus, les constructions nouvelles ou extensions de bâtiment existant supérieures à 20m<sup>2</sup> sont admis sous réserve que les eaux usées, pluviales et de drainage soient évacuées vers un émissaire naturel ou un réseau collectif capable de les recevoir. L'entretien et la surveillance régulière des ouvrages est impérative. Cette collecte ne devra pas induire de nouvelles contraintes (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, déstabilisation des terrains situés en aval, inondation, etc.)

Sont exemptés des obligations les abris légers tel que abris de jardin, bûchers, etc., à condition qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine et que leur construction n'aggrave pas les risques et n'en provoque pas de nouveau.

- L'ensemble des lots devront réaliser à leur charge une rétention à la parcelle afin de récupérer l'ensemble des eaux issues de toutes les surfaces imperméabilisées à hauteur de 130L par m<sup>2</sup> imperméabilisé et dans la limite de 175m<sup>2</sup> imperméabilisé par lot. Une note de calcul justifiant du volume de rétention devra être jointe à la demande de permis de construire.
- **Obligation de tenue des terres :** Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère du terrain naturel, ou de dégrader le système viaire effectué par le maître d'ouvrage, sont strictement encadrés.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain dans lequel l'aménageur l'a livré :

- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais / remblais devra être recherché. Dans ce cas, des murs de soutènement devront être réalisés à la charge des acquéreurs tout en limitant au maximum leur hauteur afin de réduire l'impact visuel sur le site. Les constructions devront être implantées en accord avec la pente du terrain.
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

Pour les lots dont le terrain naturel est situé au-dessus de la voirie livrée par l'aménageur, et sauf convention expresse avec les propriétaires des parcelles mitoyennes, tout décaissement du terrain naturel devra faire l'objet lors du dépôt du permis d'une étude structure réalisée par un bureau d'études agréé attestant de la mise en œuvre d'ouvrage de soutènement permettant la tenue du terrain naturel des parcelles mitoyennes. Dans ce cas de figure, ces ouvrages devront être impérativement réalisés avant la livraison du premier plancher du projet de construction.

## **ARTICLE 6 – Contraintes environnementales**

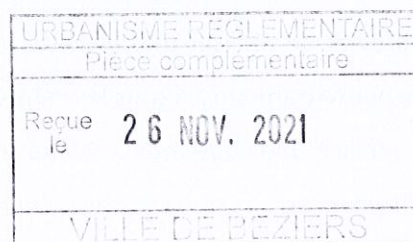
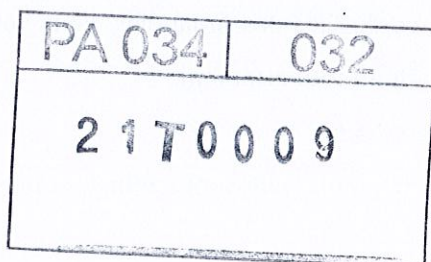
- D'un point de vue réglementaire, le présent projet n'entre pas dans les cas d'aménagements prévus à l'article R122-2 du code de l'environnement. Par conséquent, ce projet ne nécessite ni étude d'impact ni notice d'impact.

### C. ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

- L'environnement immédiat du projet est constitué d'un tissu résidentiel moins dense que d'autres secteurs de la commune. L'environnement du site est également composé d'une présence végétale plus importante.
- Aucun élément remarquable n'est identifié sur le site.



**Figure 5 : Environnement paysager de l'opération**



## 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 5 lots destinés à recevoir uniquement des constructions de maisons individuelles, sur des parcelles d'une surface variable d'environ 300 m<sup>2</sup> à 472 m<sup>2</sup>.

Le projet aura une capacité maximale de 5 logements et sera réalisé en une seule tranche. L'aménageur prévoit la réalisation d'une placette et d'une voie 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 Plan de Prévention du Risque inondation et mouvement de terrain en vigueur sur 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 électrique, téléphonique ainsi qu'en eau potable et en eaux usées.

- **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 souhaité une densité relativement importante composée de constructions uniquement en trois et/ou quatre faces.

La découpe des lots favorise les largueurs 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.

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

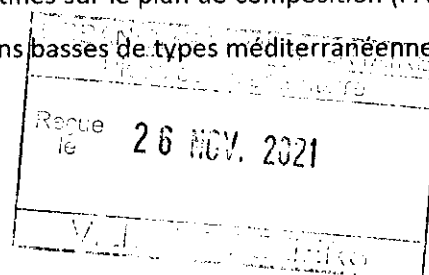
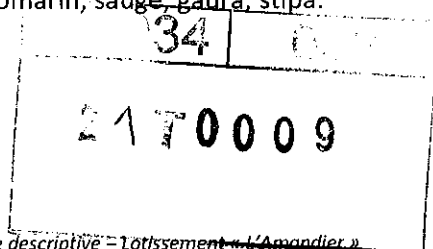
L'aménageur prévoit de réaliser une placette au bout de l'impasse du Clos des Amandier, dans l'emprise opérationnelle permettant ainsi à tous les véhicules de réaliser un demi-tour aisément.

De plus, une venelle d'une largeur de 7,00 mètres desservira les lots 2 à 4.

L'ensemble des voies seront traitées par un enrobé drainant (perméable), favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

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.

De plus l'aménageur prévoit, au sein des espaces verts communs identifiés sur le plan de composition (PA4 A) et sur le plan de masse (PA4 B), de planter à sa charge des plantations basses de types méditerranéennes telles que thym, romarin, sauge, gaura, stipa.



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

L'accès à l'opération s'effectuera depuis Le Clos des Amandiers.

Les aires de stationnement seront positionnées de la manière suivante :

- 2 stationnements perpendiculaires à la placette et attenant au lot 5.

Pour une intégration paysagère optimale, le projet comportera des espaces verts, les plantations seront de types méditerranéennes telles que thym, romarin, sauge, gaura, stipa.

- **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 Plan de Prévention du Risque inondation et mouvement de terrain 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 Plan de Prévention du Risque inondation et mouvement de terrain de la commune et du règlement de l'opération (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 et des espaces verts, l'aménageur réalisera une aire d'accueil des ordures ménagères.

Le ramassage des déchets se fera au niveau de l'aire d'accueil des ordures ménagères réalisé par l'aménageur. Les bacs individuels devront être placés au niveau de cette aire puis remisés sur la parcelle privative une fois la collecte effectuée.

Fait à Narbonne,  
Le 23 Novembre 2021,

Le Maître d'ouvrage

