

PIETRE MARINO
LE MUY
2545 1127

Lotissement
« L'ALLEE DES CHENES VERTS »

**PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTAL**

**PAPE N°1 – NOTICE DESCRIPTIVE
MODIFICATIF N°2**



MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE SA

3 Avenue de la Coupe - 11 100 NARBONNE

Tel : 04 68 33 01 02



BUREAU D'ETUDES

OPALE

ZA La Plaine - 11 300 Cournanel

Tel : 04 68 69 20 01



GEOMETRE EXPERT

GEO SUD OUEST

Centre d'Affaires St Crescent - 11 100 NARBONNE

Tel : 04 68 32 17 91



ARCHITECTE

ATELIER MARINO

Quai d'Agrippa - 83 600 PORT-FREJUS

Tel : 04 94 81 80 83

SOMMAIRE

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 – Urbanisme :	4
2 – Servitudes générales:	6
3 – Servitudes particulières :	8
4 - Contraintes environnementales :	8
C. ÉLEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS :	8
PRESENTATION DU PROJET	10
A. LE PARTI D'AMENAGEMENT	10
B. ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMENAGEMENTS NOUVEAUX, NOTAMMENT PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS OU PAYSAGES AVOISINANTS	11
C. TRAITEMENT DES VOIES, ESPACES PUBLICS ET COLLECTIFS	11
D. ORGANISATION ET AMENAGEMENT DES ACCES AU TERRAIN ET DES AIRES DE STATIONNEMENT	12
E. TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS, CLOTURES, VEGETATIONS OU AMENAGEMENTS SITUES EN LIMITE DE TERRAIN	12
F. EQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF TELS QUE LES LOCAUX A POUBELLE, LES GARAGES A VELO, LES AIRES DE JEUX	13
CONCLUSION	13

ETAT INITIAL DU TERRAIN

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION :

1 – Généralités :

Le projet d'aménagement se situe sur la commune de Lézignan-Corbières (11).

2 – Situation du lotissement :

- **Situation géographique du projet :**

Le présent projet de lotissement est situé au Nord-Est du centre de Lézignan, Lieu-dit « La Gayre » entre l'Avenue de l'Egalité et le Chemin de Mont-Cens.



Figure 1 : Extrait photographie 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	WR	36	4 688 m ²
	WR	37	6 928 m ²
	WR	38p	12 693 m ² (une partie de 19280m ²)
	AC	685	57 m ²
TOTAL	24 566,00 m²		

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

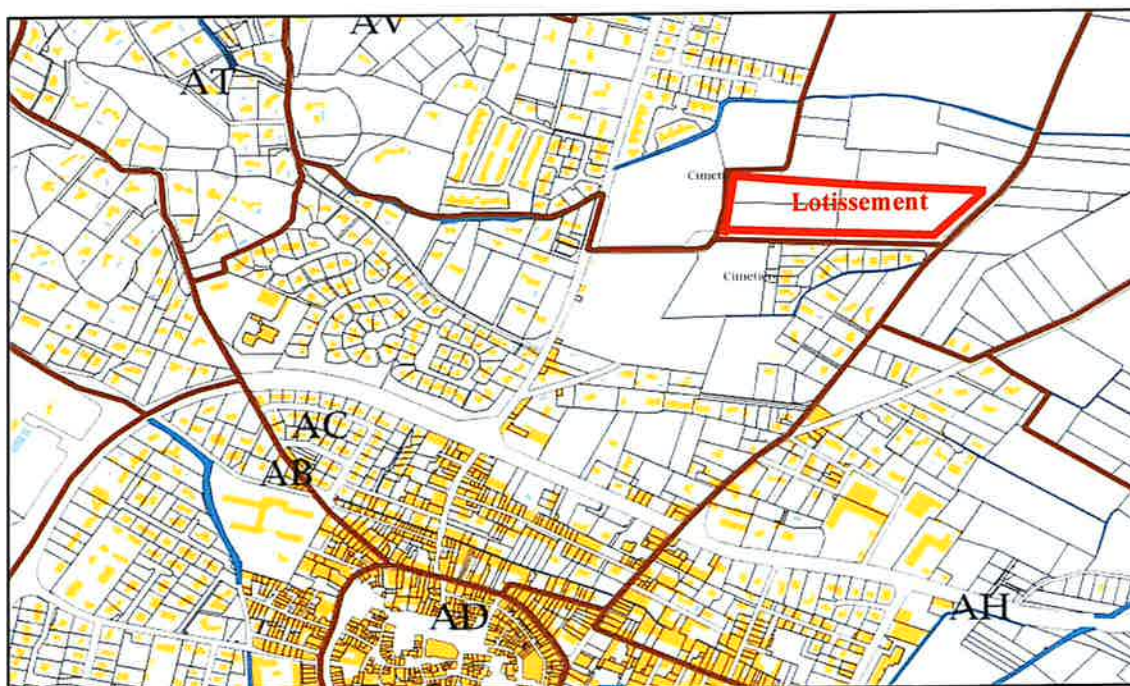


Figure 2 : Extrait cadastral de l'opération

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

Le secteur loti est faiblement concerné par le risque d'inondation, plus précisément sur la marge Nord-Est du périmètre de l'opération. Aucune prescription de hauteur de plancher habitable par rapport au terrain naturel n'est donc établie par le règlement du PLU ni par le PPRi en vigueur sur la commune.

Le terrain naturel du secteur à lotir présente une topographie relativement plane (2 % de pente Ouest /Est).

B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION :

1 – Urbanisme :

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

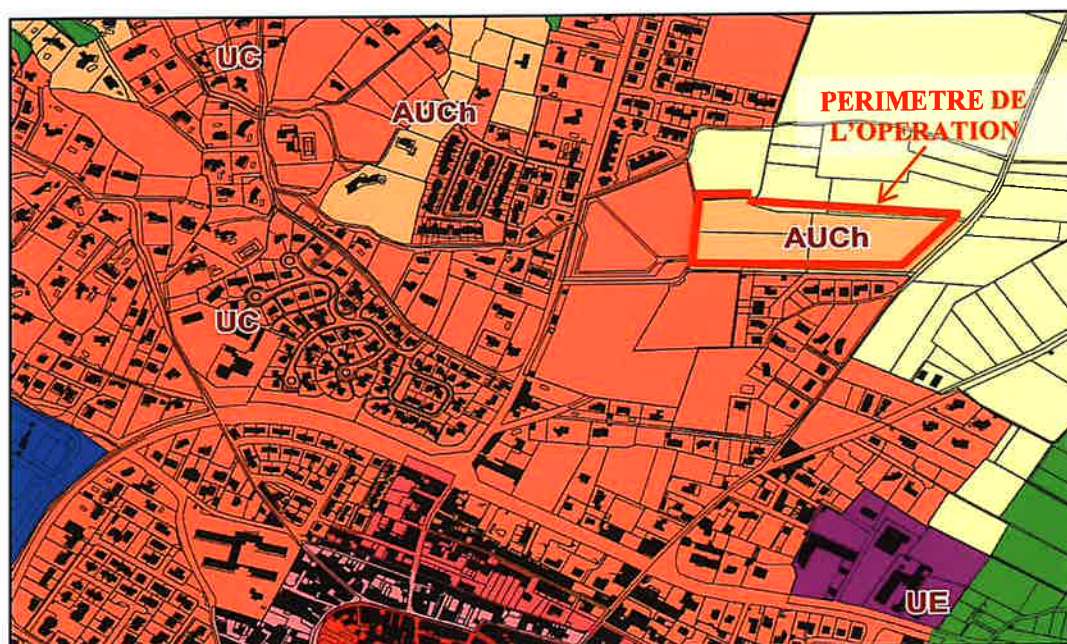


Figure 3 : Extrait du PLU – Zone AUCh

- **Caractère de la zone :**

Selon le PLU de la commune de Lézignan-Corbières, la zone AUCh a une vocation principale d'habitat (sous forme de collectif, individuel ou intermédiaire selon les volumétries admises) et de services, présentant une densité de constructions élevée à moyenne et où les bâtiments sont construits en ordre continu, discontinu ou semi continu.

- **Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Pour la zone AUCh de « La Gayre », l'orientation d'aménagement et de programmation impose une densité minimale de 45 logements par hectare.

Il doit être affecté au logement locatif social au moins 20% « moyen » du nombre de logements créés et 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitation. Il doit également être affecté à l'accession socialement aidée au moins 10% « moyen » du nombre de logements créés et 10% de la surface de plancher totale à l'habitation.

Ainsi, pour un aménagement de 90 logements théoriques, d'une part, les logements locatifs sociaux représentent environ 18 logements et les logements en accession sociale aidée environ 9 logements, soit un total de 27 logements. D'autre part, selon les formes urbaines imposées par l'OAP, les logements intermédiaires représentent environ 32 logements et pour finir, les logements individuels environ 32 logements.

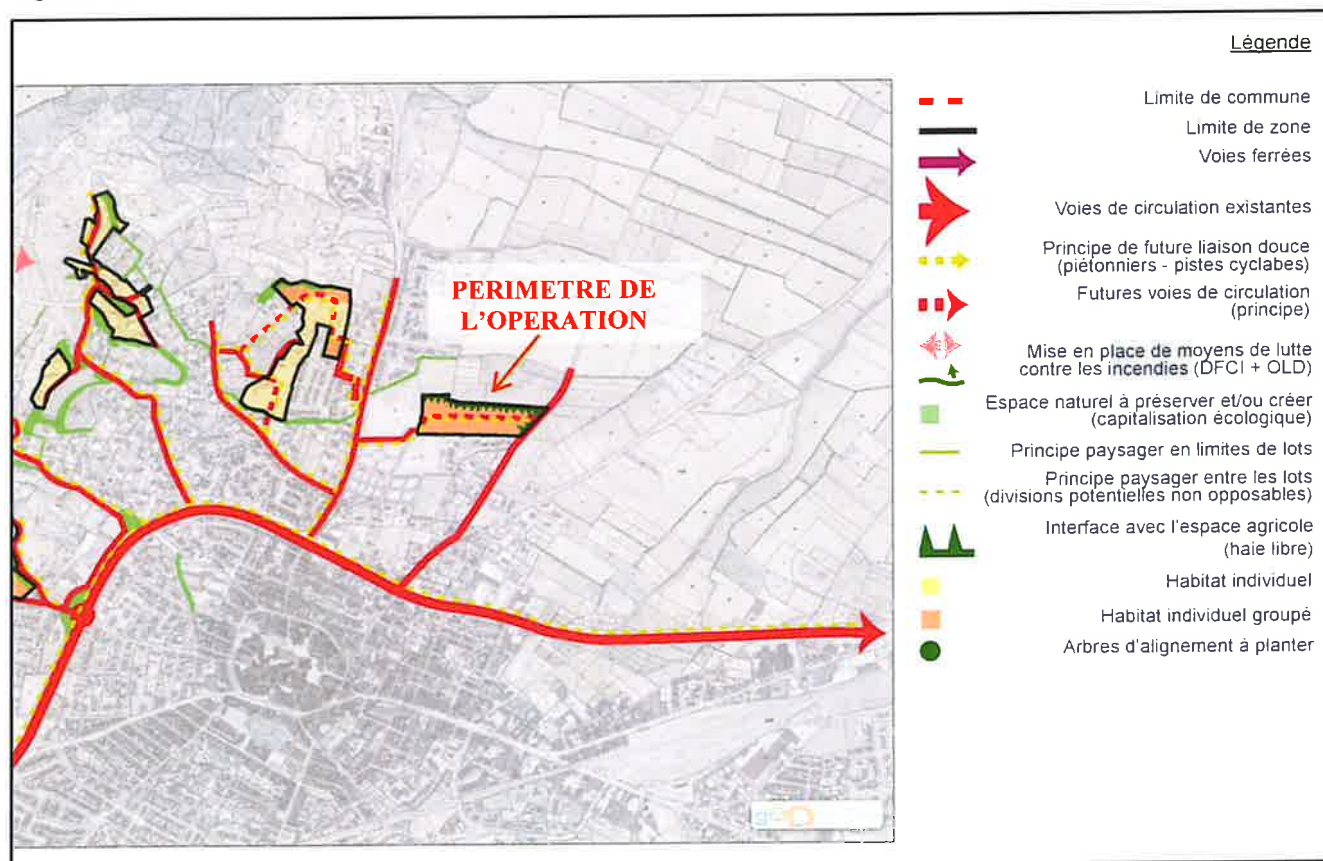


Figure 4 : « Organisation et aménagement des quartiers Nord »

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

L'emprise au sol est au maximum de 60%. Le calcul de l'emprise au sol est déterminé au sein du règlement du lotissement (cf. PA 10 – Règlement).

- **Surface de plancher (SDP):**

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 totale affectée à cette opération est de : 9 600,00 m² (**4 700 m² affectés au « macro lot »** et **4 900 m² affectés aux lots 1 à 35** voir tableau des surfaces inscrit sur le règlement (cf. PA 10 - Règlement)

2 – Servitudes générales:

- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public.
- La commune est concernée par le risque "inondation". Toutefois, le terrain accueillant le lotissement n'est pas concerné par les prescriptions imposées au travers du PPRI.

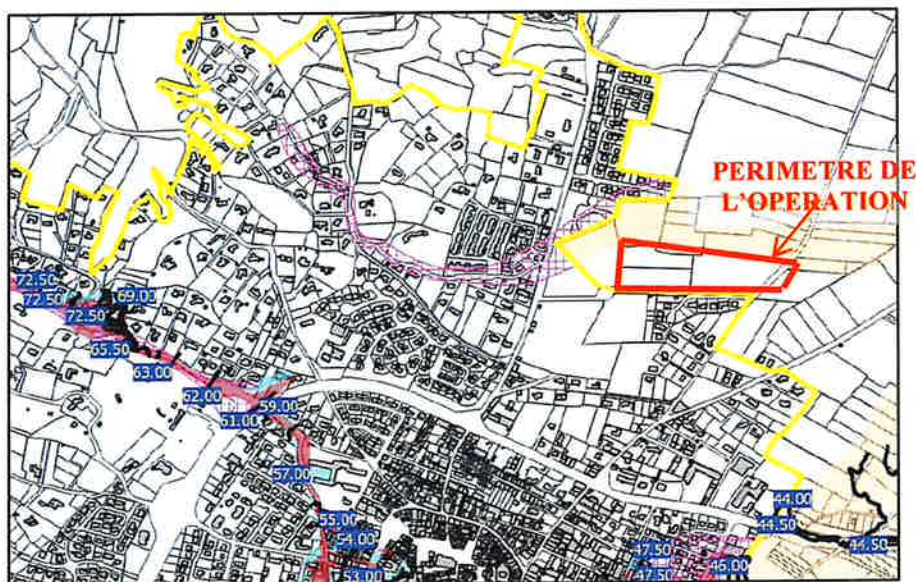


Figure 5 : Extrait du Plan de Prévention du Risque Inondation de Lézignan-Corbières

- La commune est concernée par le risque de « transport de matières dangereuses » s'appliquant à la RD 607.

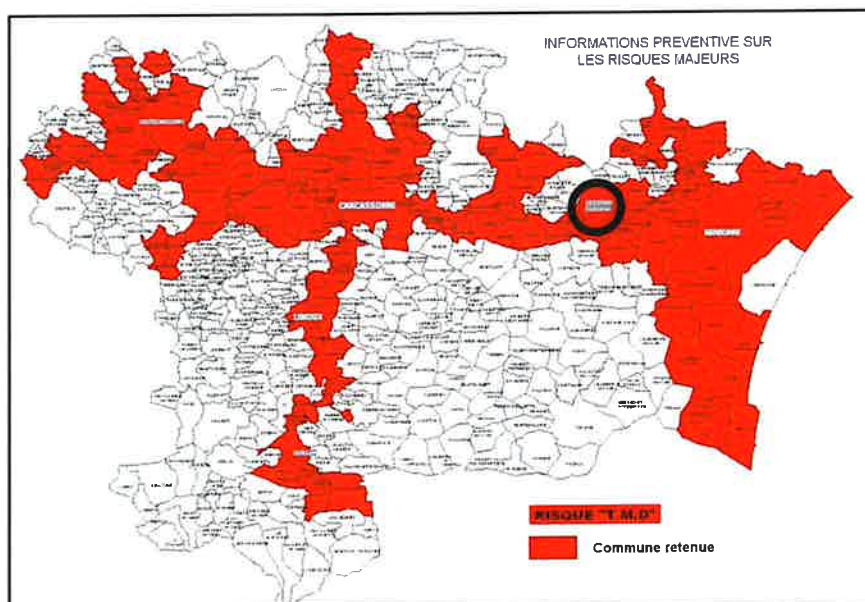


Figure 6 : Communes soumises au risque d'accident de transport de matières dangereuse de l'Aude

- La commune est concernée par un risque de « mouvement de terrain » causé principalement par des glissements de terrain et une importante érosion des berges.

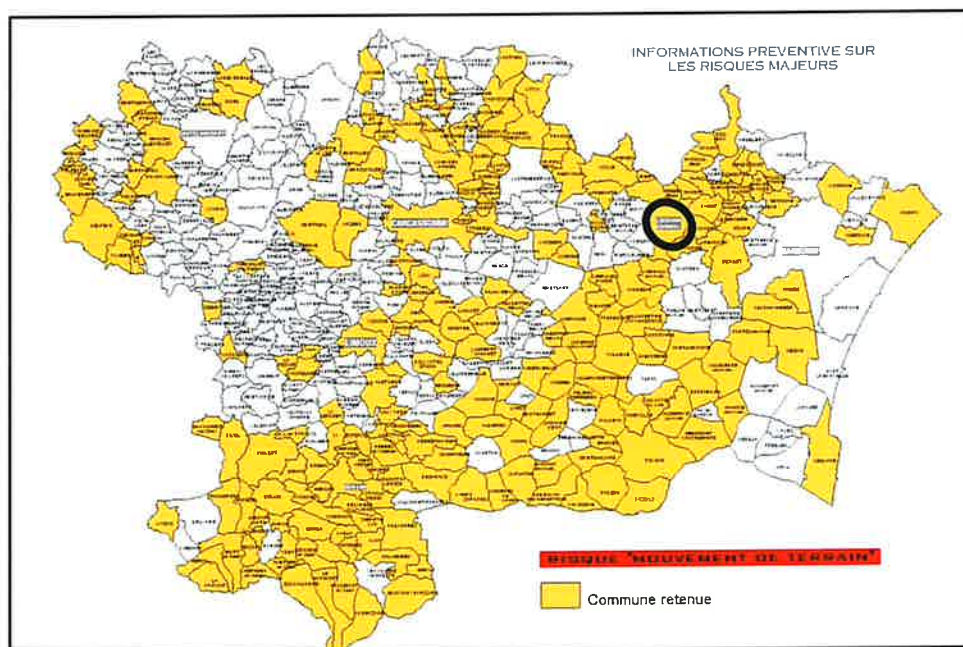


Figure 7 : Zones soumises au risque de mouvement de terrain de l'Aude

- La zone est concernée par un risque « sismique faible ». La commune est qualifiée en zone de « sismicité 2 ». Les constructions devront alors respecter les exigences de l'Arrêté du 29 Mai 1997 sur les règles de constructions parasismiques, ainsi que les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 (article R.563-4 du code de l'environnement) relatif à la prévention du risque sismique et portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français.

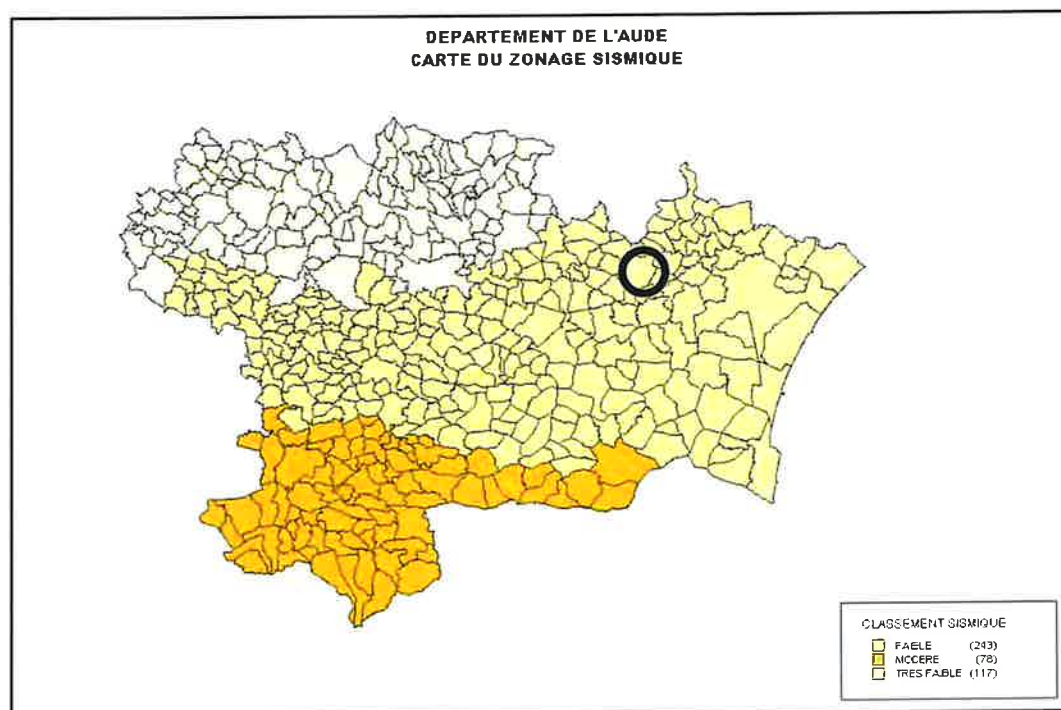


Figure 8 : Zone sismique de l'Aude

3 – Servitudes particulières :

- Les lots 1 et 11 à 24 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur de 2,00 mètres consistant en la plantation d'au minimum un « chêne » à l'emplacement indiqué au plan de composition (Pièce n°3 PAPE - PA4 A) du lotissement puis définis au plan parcellaire de vente de lots.
- Les lots 25 à 35 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur de 3,00 mètres consistant en la plantation d'une haie, à l'emplacement indiqué au plan de composition (Pièce n°3 PAPE - PA4 A) du lotissement puis définis au plan parcellaire de vente de lots. Cette haie fera « l'interface entre zone bâtie et zone agricole » et sera constituée comme elle est définie dans l'OAP du PLU en vigueur.

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 demande d'examen au cas par cas, ni étude d'impact. A noter que le PLU de Lézignan Corbières instituant la zone AUCh a fait l'objet d'une évaluation environnementale.
- De plus, au regard de l'ampleur du projet, celui a nécessité la réalisation d'un Dossier Loi sur l'Eau. Ce dernier a été réalisé par le bureau d'études EVE, spécialisé dans les études hydrauliques, ainsi le DLE a été déposé à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Aude (DDTM).

C. ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS :

- Aucun élément paysager remarquable n'est à relever sur l'emprise ou à proximité directe de l'opération.
- L'environnement du projet est constitué de zones agricoles au Nord et à l'Est et d'une urbanisation de densité moyenne (habitat individuel et/ou groupé) au Sud et du cimetière communal à l'Ouest.



Figure 9 : Absence d'élément paysager remarquable à proximité de l'opération

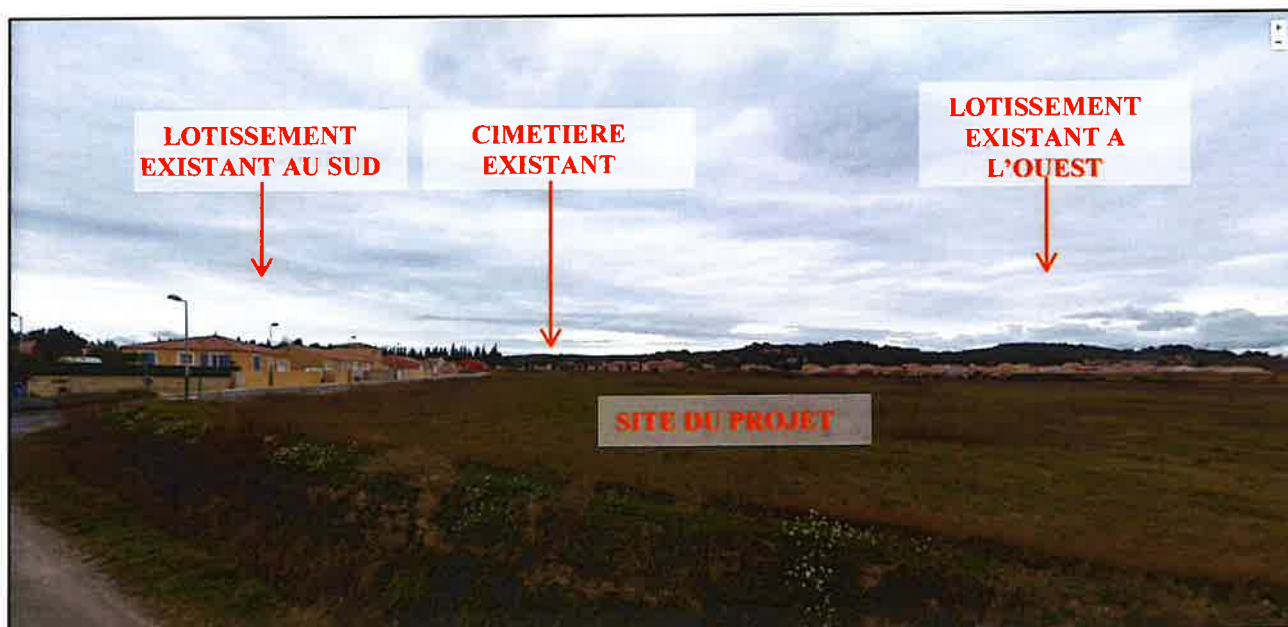


Figure 10 : Vue du site depuis le chemin de Mont-Cens



Figure 11 : Vue du site depuis la place du Souvenir

On distingue très clairement sur les photos ci-dessus que l'opération vient s'inscrire en continuité d'une urbanisation existante et qu'aucun élément paysager remarquable n'est présent sur le site.

PRESENTATION DU PROJET

A. LE PARTI D'AMENAGEMENT

Cette opération vient en continuité de zones déjà urbanisées ayant un caractère principal d'habitat individuel. Le projet d'aménagement sera composé de **34 lots destinés à recevoir des constructions de maisons individuelles sur des parcelles de surfaces variables de 300 m² à 500m²**, d'un lot (lot 1) destiné à recevoir une activité tertiaire sur une parcelle d'environ 522m² (toutefois, en cas de cessation d'activité, le lot reviendra à la destination « habitation ») et d'un macro-lot aux alentours de 7558 m² destiné à recevoir +/- 60 logements environ. Respectant ainsi la densité imposée dans l'OAP.

Ce projet suit la logique de développement préconisée par le Plan Local d'Urbanisme de la commune et reprend dans sa majeure partie la typologie d'habitat existant à proximité, à savoir essentiellement des villas de trois et quatre faces.

Le macro-lot sera destiné à la réalisation de logements intermédiaires entre 28 et 32 et de logements collectifs sociaux entre 26 et 30 et devra réaliser une voie centrale se connectant à la Place du Souvenir Français afin de respecter la densité et les formes urbaines imposées par l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de « La Gayre ». En conséquence, l'aménagement d'ensemble représenterait environ **94 logements soit 47 logements à l'hectare**.

Les 34 lots destinés à la constructions d'habitations individuelles et le lot destiné à de l'activité tertiaire seront desservis en partie par une voirie existante au sud de l'opération et une voirie centrale à créer par l'aménageur jusqu'en bordure du macro-lot, depuis le Chemin de Mont-Cens à l'Est (cf. Pièce n°3 PAPE - PA4 A et PA4 B).

Le macro-lot devra, dans la continuité de la voirie mise en place par l'aménageur, faire l'objet d'une réalisation de voirie vers la « Place du souvenir » à l'ouest à l'entrée du cimetière, conformément aux indications de l'OAP (cf. Pièce n°3 PAPE - PA4 A, PA4 B et Pièce n°11 PAPE – PA 9).

Ainsi, l'ensemble des lots pourront être raccordé aux réseaux d'assainissement mais aussi aux réseaux électriques, téléphoniques ainsi qu'en eau potable (cf. Pièces n°7 à 10 PAPE - PA8 A et suivants).

Cette voie centrale sera agrémentée de chênes verts afin d'assurer une continuité visuelle interne dans le cadre de cette opération d'aménagement d'ensemble.

Une « liaison douce » (cheminement piéton de 1,50 mètre de largeur) sera réalisée de part et d'autre de la voie centrale reliant ainsi le chemin de Mont-Cens et la « Place du Souvenir » conformément à l'OAP.

Par ailleurs, l'opération se déroulant en 4 tranches (De l'Est vers l'Ouest : Tranche 1 coté « chemin de Mont-Cens », Tranche 2 « zone centrale », Tranche 3 « zone Ouest », Tranche 4 « macro-lot »).

L'ouverture des travaux de la Tranche 3 sera subordonnée à la réalisation des travaux de la Tranche 2 et/ou des travaux de la Tranche 4.

L'ouverture des travaux de la Tranche 4 sera subordonnée quant à elle, à la réalisation de la continuité viaire entre la raquette de retournement de la Tranche 3 et la Place du Souvenir Français, situé plus à l'Ouest.

Toutefois, la Tranche 4 n'est pas subordonnée aux travaux des autres tranches, ainsi les travaux de la Tranche 4 peuvent démarrer avant ceux de la Tranche 1, par exemple.

B. ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMENAGEMENTS NOUVEAUX, NOTAMMENT PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS OU PAYSAGES AVOISINANTS

Pour une insertion homogène, l'aménageur a composé un aménagement comportant :

- En continuité avec le lotissement existant au Sud, principalement des constructions individuelles en trois et quatre faces. La découpe des lots favorise des 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 1 à 10 et le lot 24, qui devront respecter des constructions en R+0 uniquement). Cette découpe favorise également l'orientation Sud des futures constructions (comme demandé dans l'OAP).
- En jonction avec la « place du Souvenir » le macro-lot pourrait se décomposer en deux parties :
 - o Au Nord, les logements collectifs sociaux et les logement en accession aidée.
 - o Au Sud, de part et d'autre de la voie centrale de jonction, les logements intermédiaires sous forme de maisons groupées en R+1 par exemple.

Dans cette hypothèse d'implantation, l'épannelage de l'opération serait ainsi « décroissant », allant du R+2 vers le simple rez-de-chaussée au fur et à mesure que l'on s'éloigne des zones déjà urbanisées. Les logements en R+2 étant situés au nord, ils ne généreraient aucune ombre sur les autres habitations. Cependant d'autres hypothèses sont également possibles, dans le respect de l'OAP (Collectif à l'Ouest et intermédiaire à l'Est par exemple).

C. TRAITEMENT DES VOIES, ESPACES PUBLICS ET COLLECTIFS

Le projet s'organisera autour d'une voie centrale structurante à double sens réalisée par l'aménageur desservant 25 lots partant du Chemin de Mont-Cens et d'une voie à double sens existante au Sud desservant 10 lots.

Le système viaire carrossable développé repose sur les caractéristiques suivantes :

- Une bande roulante à double sens sera réalisée, d'une emprise de 5,00 mètres desservant les lots 11 à 35 ;
- Un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre le long des lots 1 à 10 puis de 11 à 24 et enfin de 25 à 35 ;
- Ce système viaire devra être réalisé en continuité au sein du macro-lot.

Ainsi, lorsque l'automobiliste empruntera cette voie, il aura conscience de changer d'espace et d'arriver dans un secteur urbanisé, qu'il doit respecter.

De plus, lors de la réalisation de la tranche 2, l'aménageur mettra en place un système de retournement provisoire sur la tranche 3 afin que l'ensemble des véhicules puissent réaliser un demi-tour aisément (cf. Pièce n°3 PAPE – PA4 A Plan de composition et pièces n°7 et 8 PAPE – Plan voirie et programme des travaux).

D. ORGANISATION ET AMENAGEMENT DES ACCES AU TERRAIN ET DES AIRES DE STATIONNEMENT

L'accès à l'opération s'effectuera depuis le Chemin de Mont-Cens. La voirie à créer sera composée d'un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre, d'une chaussée d'une largeur de 5 mètres et d'un nouveau cheminement piéton d'une de 1,50 mètre. L'accès à chaque parcelle sera imposé. La continuité des itinéraires piétons est ainsi assurée entre le chemin de Mont-Cens et la place du Souvenir, ainsi qu'au sein de l'opération.

Les aires de stationnement publiques seront positionnées de manières suivantes :

- 8 places de stationnement longitudinales devant les lots 1 à 7 ;
- 16 places de stationnement longitudinales devant les lots 25 à 34 ;

Ces 24 stationnements visiteurs ne comprennent pas le nombre de stationnements visiteurs imposé pour le macro-lot. Ainsi, le Macro-lot organisera les stationnements nécessaires exigés par le PLU (2 places par logements et/ou 1 place par logement locatif social, et les emplacements visiteurs).

Conformément au règlement du lotissement (cf. Pièce n°3 PAPE – PA4 A, PA 4 B et PA 10), chaque lot devra réaliser au minimum deux places de stationnement privatives non closes sur l'emprise privative des lots.

De plus, le lot 1 destiné à recevoir une activité tertiaire devra réaliser, conformément à l'annexe 5 du PLU en vigueur :

- **2 places de stationnement non closes d'une superficie de 25m² ;**
- **2 places sur l'emprise privative du lot.**

E. TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS, CLOTURES, VEGETATIONS OU AMENAGEMENTS SITUES EN LIMITE DE TERRAIN

L'ensemble des constructions sera réalisé par les futurs pétitionnaires conformément aux réglementations du PLU de Lézignan. Le découpage parcellaire tendra à un développement horizontal des constructions.

L'ensemble des lots devront être clôturés conformément aux règles en vigueur du PLU de la commune.

L'implantation des constructions devra respecter la réglementation du PLU de la commune de la manière suivante :

- Par rapport à l'emprise publique, la distance ne peut être inférieure à la hauteur divisée par 2 sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L = H/2 > 3.00$ mètres), à l'exception du garage qui devra être implanté à 5 mètres de l'alignement.
- Toute construction doit être implantée en limite séparative ou à une distance au moins égale à la hauteur divisée par 2 sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L = H/2 > 3,00$ mètres).
- Les annexes accolées au corps principal de la construction peuvent s'implanter entre 0 et 3,00 mètres de la limite séparative à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 mètres.

Les lots développés au sein de l'opération ont été découpés en vue de favoriser des développements de constructions de plain-pied.

Toutefois, les constructions en R+1 sont autorisées (sauf pour les lots 1 à 10 et le lot 24, qui devront respecter des constructions en R+0 uniquement).

F. EQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF TELS QUE LES LOCAUX A POUBELLE, LES GARAGES A VELO, LES AIRES DE JEUX

En dehors du système viaire, des bassins de rétention, et des espaces verts, l'aménageur prévoit de réaliser à l'entrée du lotissement un local poubelle, composé de 10 bacs, permettant ainsi la collecte des déchets ménagers (cf. Pièce n°3 - PA4 A et PA4 B).

La trame végétale en limite Nord de l'opération du cimetière jusqu'au chemin de Mont-Cens sera mise en valeur par des plantations d'essence locale et respectera les fonctionnalités écologiques conformément à l'OAP (interface entre zone AU et zone Agricole et/ou Naturelle).

CONCLUSION

Cette opération respecte toutes les contraintes définies au PLU, et notamment l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone AUCh de « La Gayre » à savoir :

- **Pour la zone AUCh de « La Gayre » une densité minimale de 45 logements / hectare est imposée.**
- **Accès et desserte :**
 - Les accès principaux aux différents secteurs devront être réalisés depuis les voies existantes selon les principes exprimés sur le document graphique de l'OAP (cf. Pièce PA4B);
 - Des voies internes à double sens ou à sens unique (aménagées tel que l'exige le règlement du PLU) desserviront les opérations, à partir de ces accès (carrefours à aménager aux fins de sécurisation) (cf. Pièces PA2 et PA4B) ;
 - Des voies douces (piétons, cycles), desservant l'intégralité des zones devront être créés (cf. Pièces PA2 et PA4B) ;
 - L'aménagement assurera l'équipement de la zone en réseaux et communications numériques (cf. Pièces PA8 A et suivants).
- **Préservation des corridors écologiques :**
 - Tous les espaces libres d'occupation (communs ou individuels) doivent être aménagés en espaces paysagers contribuant à la « trame verte » et à la biodiversité (essences végétales appartenant à la palette locale adaptée au sol et au climat) (cf. Pièce n°11 PAPE – PA 9).
- **Implantation des constructions et installations :**
 - L'implantation des constructions et installations nouvelles :
 - Respectera autant que possible les composantes naturelles du site (bosquets, arbres de qualité, topographie) et visera une insertion paysagère de qualité (cf. Pièce n°11 PAPE – PA 9),
 - Respectera les formes urbaines et la mixité sociale imposées dans les présentes (cf. Pièces PA2, PA4 B et PA9),
 - Respectera les règles d'implantation définies dans le règlement (cf. Pièce 4a du PLU) (cf. Pièce n°1 PAPE - PA 2 et PA 10),

- **Prescriptions pour l'insertion paysagère des aménagements et des constructions :**
 - Planter les alignements d'arbres indiqués sur le document graphique de l'OAP, se référer pour cela à la palette naturelle présente sur le site (cf. Pièce n°11 PAPE – PA 9),
 - Traiter les limites séparatives des zones sous la forme d'espaces tampons paysagers (végétalisation sous la forme de haies libres utilisant la palette naturelle afin de participer au maintien de la biodiversité) (cf. Pièce n°11 PAPE – PA9).
- **Prescriptions pour aménager et construire écologique :**
 - Prévoir l'accès aux logements par des cheminements piétons depuis les voies publiques (cf. Pièce n°11 PAPE – PA9),
 - Privilégier les sols extérieurs non imperméabilisés et végétalisés (cf. Pièce n°11 PAPE – PA9),
 - Créer du stationnement rationnel (petites poches paysagées, revêtement stabilisé renforcé mais pas d'imperméabilisation), sans oublier le stationnement adapté pour les vélos (cf. Pièce n°11 PAPE – PA9),
 - Choisir des implantations adaptées au climat méditerranéen inspirées des constructions traditionnelles (cf. Pièce n°11 PAPE – PA9),
 - Prévoir les prolongements extérieurs des logements (loggias, balcons, terrasses, jardinets ou jardins selon typologie) (cf. Pièce n°11 PAPE – PA9),
 - Privilégier les espaces de vie au sud (cf. Pièce n°11 PAPE – PA9).
- **Actions / orientations d'aménagement :**
 - Développer les « liaisons douces » (piétons, cycles) depuis les quartiers périphériques vers le centre « historique » (cf. Pièce n°1 PAPE PA2 et Pièce n°11 PAPE - PA9) ;
 - Valoriser les aménagements paysagers à l'intérieur des zones AUC (cf. Pièce n°1 PAPE PA2 et Pièce n°11 PAPE - PA9) ;
 - Organiser la mixité fonctionnelle et sociale (cf. Pièce n°1 PAPE PA2 et Pièce n°11 PAPE - PA9) ;
 - Gérer les interfaces entre zones AU et zone Agricole et/ou Naturelle (cf. Pièce n°1 PAPE PA2 et Pièce n°11 PAPE - PA9)

Avenue de la Coupe
 11 100 NARBONNE
 Tel : 04.68.33.31.02
 SIREN 351.338.660

A Narbonne,
Le 12 Avril 2022

Le Maître d'ouvrage