

**COMMUNE D'AUBAGNE
QUARTIER DES LINIERES**

PERMIS D'AMENAGER

« VILLAS LES LINIERES »



PA2 - Notice descriptive du projet d'aménager

INTRODUCTION

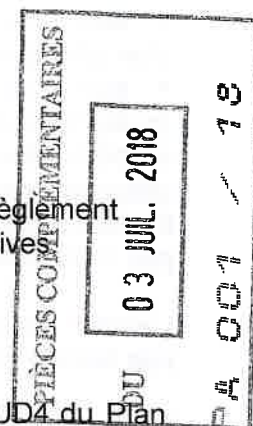
Situation générale

La zone **UD** est circonscrite aux quartiers d'habitat pavillonnaire d'Aubagne. Le règlement des zones UD (**UD1, UD2 et UD2a, UD3 et UD4**) conforte leurs densités respectives marquées par des principes d'implantation et d'emprise au sol différenciées.

L'accès à l'opération se réalise depuis la traverse Les Jourdans.

L'accès aux lots se réalise par la voie de l'opération.

L'opération sera sous forme de Permis d'Aménager dans le cadre de la zone UD4 du Plan Local d'Urbanisme en cours sur la commune d'Aubagne.



I-RAPPEL DES DISPOSITIONS APPLICABLES AU PLU

Le terrain est situé en zones UD et UD4 au regard du P.L.U.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du titre III du règlement du PLU en cours sur la commune d'Aubagne.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le terrain.

En zone UD4 les terrains n'étant pas desservis par le réseau d'assainissement des eaux usées, sont autorisées les constructions à destination d'habitation à condition que la surface de plancher de l'ensemble des constructions de l'unité foncière d'origine ne dépasse pas 600m².

Un permis de construire ayant été obtenu pour 80 m² sur la parcelle AY 47, la parcelle faisant l'objet du solde de la propriété sur laquelle porte l'opération, cette surface doit être déduite des 600 m².

La surface de plancher totale, restant aux 4 constructions, ne pourra excéder 520 m².

Les Espaces de pleine terre doivent couvrir 40% de la superficie totale du terrain en zone UD4.

En l'absence d'indication portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres de l'alignement existant ou futur des voies publiques, dans l'ensemble des zones UD.

AUBAGNE : Sièg Social Centre de Vie AGORA - Bât. A2 - B.P 1022 - 13781 AUBAGNE cedex - Tél 04.42.18.66.99 - Fax 04.42.18.66.98

LA CIOTAT : Avenue Guillaume Dulac - Résidence le Sellon - 13600 LA CIOTAT - Tél 04.42.08.48.20

e.mail contact@cabinetgeos.fr

SELAS au Capital de 114.184,31 euros SIRET 334.719.879.00044 Code APE 7112A RCS MARSEILLE 95 B 654

Permis d'Aménager - PA2 Notice descriptive du projet d'aménager
Villas Les Linieres

Ref 118076 - Projet du 12/03/2018 - Complété le 18/06/2018

En l'absence d'indication portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives dans les zones UD4.

Dans cette zone, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% du terrain.

La Hauteur de façade des constructions ne peut excéder 7 mètres et la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Les clôtures en bordure des voies ne dépasseront en aucun cas 2 mètres. Elles seront composées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et surmonté d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.
- soit d'un mur plein à condition de permettre de limiter des nuisances particulières (nuisances sonores liées à une voie bruyante voisinage avec un espace public ou du mobilier urbain (bancs, arrêts de bus,...)) ou à condition de contribuer à une homogénéité des clôtures au regard des clôtures des parcelles voisines.

En limites séparatives, les clôtures pleines sont tolérées sous réserve qu'elles ne dépassent pas 1,80 mètre et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frottassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Il est demandé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher et au minimum 2 places par logement, en dehors des voies.

La propriété sur laquelle porte l'opération est titulaire d'un certificat d'urbanisme n° CU 013 005 17 133 approuvé le 28/09/2017 et obtenu sous le PLU du 16 décembre 2015 (P.J).

II-ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

1-Topographie du terrain.

Relief :

Le terrain a une pente moyenne d'Ouest en Est de 1% et du Nord vers le Sud de 2.7%.

La voie de l'opération accusera une pente de 1% d'Est en Ouest.

La voie nouvelle aura une largeur de 5.50 mètres et se terminera par une zone de retournement de 10 mètres X 10 mètres.

Les stationnements sont prévus à l'intérieur de chaque lot.

La réalisation des entrées non closes ne pourra excéder une pente moyenne de plus ou moins 5%.

Les zones constructibles seront conformes à celle mentionnées sur le plan de composition

Les travaux prévus sur la traverse des Jourdans :

Dans l'emprise de la cession relative à la réservation ER1 256, il est prévu l'abattage des arbres les plus proche de la route, le démontage de l'ancienne clôture et un aplanissement du talus existant.

Il est entendu que ces travaux se feront avec l'accord et sous la surveillance des services technique de la ville d'Aubagne.

Tous les travaux seront conformes aux prescriptions du concessionnaire et exécutés en accord avec les Services Techniques concernés.

AUBAGNE : Siège Social Centre de Vie AGORA - Bât. A2 - B.P 1022 - 13781 AUBAGNE cedex - Tél 04.42.18.66.99 - Fax 04.42.18.66.98

LA CIOTAT : Avenue Guillaume Dulac – Résidence le Sellon - 13600 LA CIOTAT - Tél 04.42.08.48.20

e.mail contact@cabinetgeos.fr

SELAS au Capital de 114.184,31 euros SIRET 334.719.879.00044 Code APE 7112A RCS MARSEILLE 95 B 654

Permis d'Aménager - PA2 Notice descriptive du projet d'aménager

Villas Les Linières

Ref 118076 - Projet du 12/03/2018 - Complété le 18/06/2018

Les travaux prévus sur la voie de l'opération :

La voie à réaliser aura une pente moyenne de 1% D'Ouest en Est, elle sera traitée en enrobé de 6cm. Elle sera confortée de part et d'autre par une rangée d'agglos.

La voie sera délimitée en bordure des lots par une rangée d'agglos et une bordure franchissable sera posée aux accès aux lots.

Les entrées privatives non closes des lots seront traitées comme la chaussée.

La réalisation des entrées sera prise en charge par le lotisseur. Leurs formes et emplacements sont définis sur le plan de composition. Il est entendu que deux places de stationnement seront réservées à l'intérieur de la propriété et qu'aucun portail ne peut être posé au droit de la nouvelle voie.

*

Végétation existante :

Le terrain est constitué essentiellement d'arbustes méditerranéens et de prairies. Aucun arbre remarquable ne sera supprimé pour la réalisation de la voie nouvelle.

Végétation nouvelle :

Les surfaces libres de toute occupation doivent être traitées en espaces verts plantés. Toute plantation devra être réalisée avec des essences locales variées.

Les constructions, voie d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés, soit remplacés et mentionnés sur les permis de construire.

Les clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possible. Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs de clôtures en bord de la traverse des Jourdans seront repris et surmontés d'une clôture à panneaux rigides. Ces murs seront doublés d'une haie vive d'essences variées de type "Photinias et Pittosporums" à l'intérieur des lots n°1 et 4. Ces éléments seront réalisés et pris en charge par le lotisseur.

Afin d'assurer l'homogénéité d'ensemble de l'opération, les clôtures bordant la voie interne seront constituées d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'un grillage limité à 1.20 mètre. Ces murets seront traités en enduit frottassé de couleur sable.

La mise en place de ces éléments sera à la charge de l'acquéreur et définie sur les permis de construire individuels.

L'édification de la clôture entre lots de l'opération dont la hauteur n'excédera pas 1.50 mètres sera à la charge de l'acquéreur et définie sur les permis de construire individuels.

Les façades : L'enduit de façade des constructions devra être réalisé en gratté ou frottassé.

Les toitures :

Les tuiles seront en terre cuite et de couleur traditionnelle.

Les portails :

AUBAGNE : Siège Social Centre de Vie AGORA - Bât. A2 - B.P 1022 - 13781 AUBAGNE cedex - Tél 04.42.18.66.99 - Fax 04.42.18.66.98

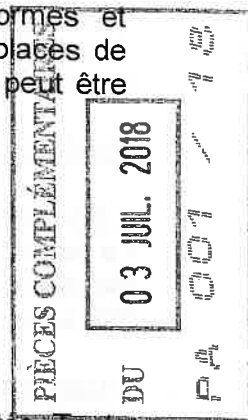
LA CIOTAT : Avenue Guillaume Dulac - Résidence le Sellon - 13600 LA CIOTAT - Tél 04.42.08.48.20

e.mail contact@cabinetgeos.fr

SELAS au Capital de 114.184,31 euros SIRET 334.719.879.00044 Code APE 7112A RCS MARSEILLE 95 B 654

Permis d'Aménager - PA2 Notice descriptive du projet d'aménager
Villas Les Linières

Ref 118076 - Projet du 12/03/2018 - Complété le 18/06/2018



VU pour être annexé à l'arrêté municipal n° : 02 OCT. 2018 de ce jour

Positionnés à l'arrière de l'espace libre non clos, les portails des entrées seront métalliques et de forme simple.

Ils comporteront un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et s'ouvriront vers l'intérieur des propriétés. La mise en place de ces éléments sera à la charge de l'acquéreur et définie sur les permis de construire individuels.

2-Occupation actuelle du Sol :

Le terrain non cultivé était jusqu'à présent utilisé pour les loisirs.

3-Les paysages :

La zone offre un habitat diffus comportant des habitations à usage individuel clos de murs ou de clôtures.

III-ANALYSE TECHNIQUE

1-Foncier :

Le terrain d'assiette du projet sur laquelle s'appuie l'opération est cadastrée section AY parcelle n°473.

Elle sera divisée en 4 lots, une voie et une cession relative à la réservation ER1 256.

2-Liaisons et dessertes :

La voirie de l'opération sera en partie commune et gérée par l'A.S.L.

L'entretien de la voie sera à la charge de l'A.S.L.

Eau potable :

L'alimentation sera réalisée depuis le réseau existant sur la traverse les Jourdans.

Eaux usées :

Les terrains sont soumis à dispositif individuel pour le traitement des eaux usées (dont le type de module, la capacité et l'emplacement seront définis sur les permis de construire).

Eaux pluviales :

A la charge du lotisseur il sera placé sous la voie un bassin de rétention pour le recueil des eaux de surfaces de la voie de l'opération.

A la charge du lotisseur, il sera placé sur chaque lot un dispositif individuel par infiltration de rétention pour la récupération des eaux pluviales issues des eaux de surface imperméabilisée. Leurs emplacements et leurs capacités sont définis sur la pièce PA8. Ce dispositif sera conforme aux préconisations des services techniques de la commune.

Téléphone :

Le réseau sera réalisé en souterrain à partir du réseau existant sur la traverse les Jourdans

ENEDIS :

Le projet sera desservi en électricité à partir du réseau existant sur la traverse les Jourdans

ZONE DE STOCKAGE A ORDURES MENAGERES

Le ramassage des ordures ménagères se fera au point de collecte existant à l'entrée de la traverse des Jourdans.

IV-CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DU QUARTIER

Le quartier accueille actuellement des logements individuels que ce soit sous forme d'opérations de lotissements ou de constructions individuelles.

AUBAGNE : Siège Social Centre de Vie AGORA - Bât. A2 - B.P 1022 - 13781 AUBAGNE cedex - Tél 04.42.18.66.99 - Fax 04.42.18.66.98

LA CIOTAT : Avenue Guillaume Dulac - Résidence le Sellon - 13600 LA CIOTAT - Tél 04.42.08.48.20

e.mail contact@cabinetgeos.fr

SELAS au Capital de 114.184,31 euros SIRET 334.719.879.00044 Code APE 7112A RCS MARSEILLE 95 B 654

Permis d'Aménager - PA2 Notice descriptive du projet d'aménager

Villas Les Linières

Ref 118076 - Projet du 12/03/2018 - Complété le 18/06/2018

V-ANALYSE DES EFFETS DU PROJET

1-Sur le milieu physique :

Le secteur d'étude ne présente pas d'intérêt majeur sur le plan des équilibres écologiques, le périmètre du projet ayant jusqu'à présent une vocation d'habitat pavillonnaire.

Le projet ne fait pas apparaître de mouvement de terre important pour l'implantation des constructions.

Effets sur l'environnement :

Le projet est un Permis d'Aménager à vocation d'habitat individuel. L'apport d'une population résidentielle supplémentaire au quartier ne devrait pas engendrer de nuisances supplémentaires significatives.

Insertion de l'opération dans son milieu :

La topographie régulière de la zone et la vocation d'ores et déjà résidentielle du quartier devraient permettre une intégration idéale des constructions envisagées.

La conception du projet tient compte des éléments naturels liés au terrain, à savoir, sa forme, sa morphologie, sa situation.

2-Sur le plan technique :

Cohérence de l'aménagement d'ensemble :

Le Permis d'Aménager sera, conformément aux objectifs du PLU, un aménagement intégré dans l'environnement du quartier. Il y aura donc une homogénéité urbanistique sur l'ensemble du quartier.

VI - DESCRIPTION DES LOTS

La superficie de l'opération est de 2450m². La ventilation devra s'effectuer comme suit

Superficies communes	Superficie en m ²
Voie de l'opération	271
Cession à la Commune	138
Total	409

Lots	Superficies des lots en m ²	Sup. emprise au sol 20% en m ²	Superficie d'espaces vert planté de 40% en m ²	Sup. de plancher maximale envisagée en m ²
1	519	103	207	130
2	506	101	202	130
3	507	101	202	130
4	509	101	202	130
Total	2041	406	813	520

VII - CLAUSES PARTICULIERES

Jusqu'à la vente du dernier lot, le lotisseur se réserve le droit, avec l'accord de l'Administration, de modifier les plans du lotissement sans que l'un des quelconques

AUBAGNE : Siège Social Centre de Vie AGORA - Bât. A2 - B.P 1022 - 13781 AUBAGNE cedex - Tél 04.42.18.66.99 - Fax 04.42.18.66.98

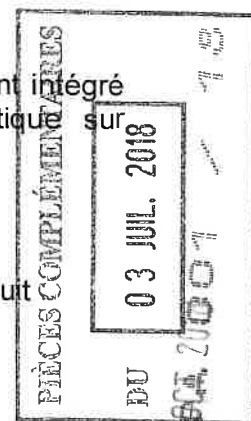
LA CIOTAT : Avenue Guillaume Dulac - Résidence le Sellon - 13600 LA CIOTAT - Tél 04.42.08.48.20

e.mail contact@cabinetgeos.fr

SELAS au Capital de 114.184,31 euros SIRET 334.719.879.00044 Code APE 7112A RCS MARSEILLE 95 B 654

Permis d'Aménager - PA2 Notice descriptive du projet d'aménager
Villas Les Linières

Ref 118076 - Projet du 12/03/2018 - Complété le 18/06/2018



acquéreurs, quelle que soit la date de son acquisition, puisse élever une contestation, notamment la possibilité de créer d'autres lots à bâtir.

AUBAGNE : Siège Social Centre de Vie AGORA - Bât. A2 - B.P 1022 - 13781 AUBAGNE cedex - Tél 04.42.18.66.99 - Fax 04.42.18.66.98

LA CIOTAT : Avenue Guillaume Dulac – Résidence le Sellon - 13600 LA CIOTAT - Tél 04.42.08.48.20

e.mail contact@cabinetgeos.fr

SELAS au Capital de 114.184,31 euros SIRET 334.719.879.00044 Code APE 7112A RCS MARSEILLE 95 B 654

Permis d'Aménager - PA2 Notice descriptive du projet d'aménager
Villas Les Linières

Ref 118076 - Projet du 12/03/2018 - Complété le 18/06/2018