

DÉPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES
COMMUNE DE RODES

Lotissement
« LE DOMAINE DE SANSIA »



**PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTAL**

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

Maître d'ouvrage

HECTARE
1 Boulevard Kennedy
66 100 PERPIGNAN
Tel : 04 68 63 64 65



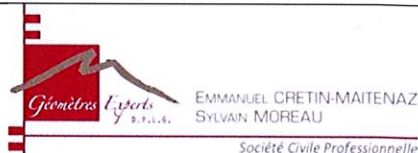
Bureau d'études VRD

SAS RTI
Immeuble le Cristal-2 Boulevard Henri
POINCARÉ
66 000 PERPIGNAN
Tel : 04 68 66 57 72



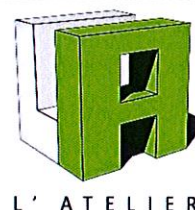
Géomètre Expert

SCP CRETIN-MAITENAZ MOREAU
102 Av. Alfred Kastler
66 100 PERPIGNAN
Tél : 04 68 68 28 40



Architecte

L'ATELIER
Pascal Maurel – Architecte DPLG
18 rue des Jasmins
66 470 SAINTE-MARIE-LA-MER
Tel : 04 68 53 56 14



Hydraulicien

BET EVE
355 Rue Desargues, ZA Salvaza
11 000 CARCASSONNE
Tel : 06 31 84 89 89



PA 2

ETAT INITIAL DU TERRAIN

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION :

1 – Généralités :

Le projet d'aménagement se situe sur la commune de Rodes (66).

2 – Situation du lotissement :

- **Situation géographique du projet :**

Le présent projet de lotissement est situé au Sud du centre-bourg de la commune de Rodes, en bordure de la RD 16 et à plus de 75m de la route nationale 116.

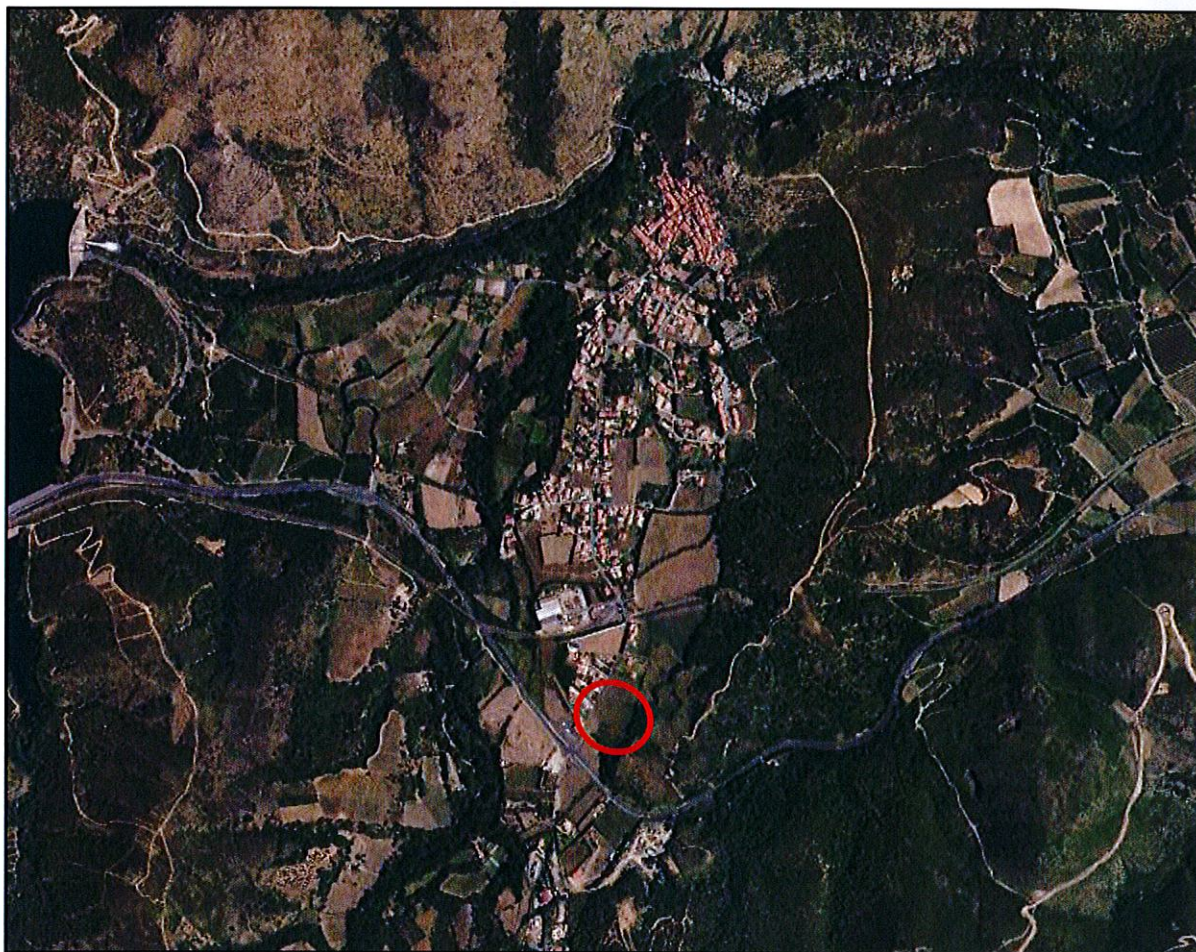


Figure 1: Extrait photographie aérienne

- **Situation cadastrale du projet :**

L'ensemble du terrain à aménager est cadastré de la manière suivante :

	SECTION	N° de PARCELLE	SURFACE
Unité Foncière lotie	B	1102	6 232 m ²

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

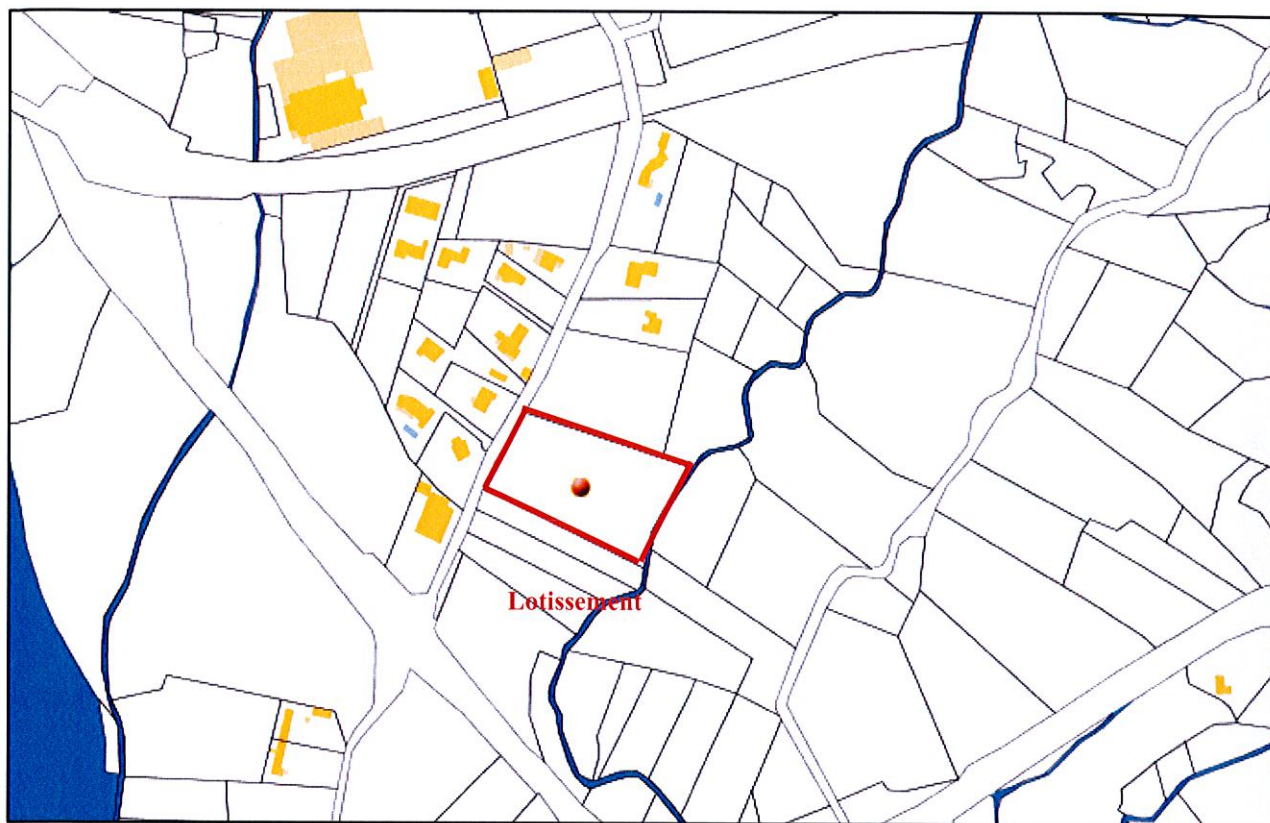


Figure 2 : Extrait cadastral de l'opération

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

Le secteur loti n'est pas concerné par le risque d'inondation. Aucune prescription de hauteur de plancher habitable par rapport au terrain naturel n'est donc établie.

Le terrain naturel du secteur à lotir présente une déclinaison dans le sens Sud-Nord avec une variation d'altitude dont les altimétries de références sont 226,85 (S) à 225,22 (N) pour une pente moyenne de 2,60 %. Dans le sens Est-Ouest, il y a une déclinaison avec une variation d'altitude dont les altimétries de références sont 232,81 (E) et 225,40 (O), soit une pente de 6,76 %.

B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION :

1 – Urbanisme :

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

- **Caractère des zones :**

La zone UB correspond à la zone d'habitat à caractère essentiellement résidentiel.

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

En zone UB, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Toutefois, l'aménageur a décidé d'imposer une emprise au sol maximale autorisée par lot afin d'éviter une trop importante imperméabilisation des sols.

La surface d'imperméabilisation maximale pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement du lotissement (PA 10 – règlement). Ces surfaces sont calculées par rapport à la capacité de rétention du bassin mis en place par l'aménageur, les surfaces sont données de façon approximative, seules les indications sur les plans de vente seront définitives. *Pour information, les aires de stationnements, de circulation ainsi que les terrasses devront être comptabilisées dans l'emprise au sol autorisée sauf si ces dernières sont traitées en transparence hydraulique.*

- **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 : **2 750,00 m²**.

2 – Servitudes générales :

- La commune est concernée par le risque "inondation". Toutefois, le terrain accueillant le lotissement n'est pas concerné par ce risque.
- La zone est concernée par un risque "sismique" modéré. La commune est qualifiée en zone de « sismicité 3 ». 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.

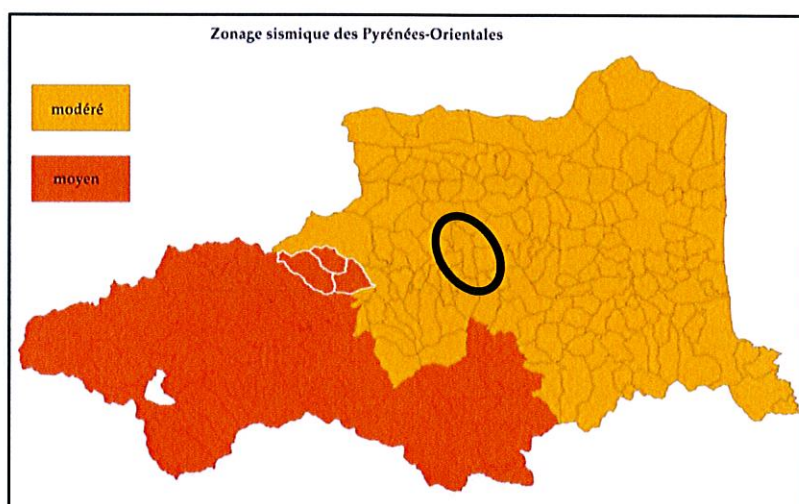


Figure 3 : Zones soumises au risque de mouvement de terrain des Pyrénées-Orientales

3 – Servitudes particulières :

- Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et dans les murs de clôture, en servitude, sur lots, conformément au schéma du plan Eclairage Public 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.
- **Tous les lots sont situés dans le périmètre d'arrosage du syndicat de canal d'arrosage et soumis au paiement de la taxe d'arrosage (la cotisation s'attache à la parcelle et non au débit d'eau utilisé). Ainsi, le réseau sera créé sous chaussée et l'ensemble des lots seront raccordés au droit des parcelles.**

Le réseau d'arrosage sera réalisé par le lotisseur conformément indiqué sur le programme des travaux (PA8 A - Programme des travaux, PAPE n°7) au plan d'arrosage (PA8 G - Plan réseau d'arrosage, PAPE n°13).

En période de pénurie d'eau d'arrosage, le syndicat pourra réglementer l'utilisation de l'eau d'arrosage.

Les rejets, de quelque nature que ce soit (fosses septiques, vidanges de machine à laver, huiles de vidange, eaux pluviales lorsqu'elles sont dirigées, etc.), dans le canal ou les rigoles secondaires sont strictement interdits. D'autre part, la responsabilité de l'ASA d'arrosage du canal du Llech ne pourra être engagé lors d'éventuels débordements dus à de fortes pluies.

Le réseau d'arrosage crée par l'aménageur sera raccordé sur le réseau existant, conformément indiqué sur le plan d'arrosage (PA8 G - Plan réseau d'arrosage, PAPE n°13).

- Conformément au plan de composition (PA4 A – Plan de composition – PAPE n°3), les **lots 6 à 11** seront grevés d'un passage de réseau d'eaux pluviales d'une largeur de 2,00 mètres afin de rediriger lesdites eaux en direction du bassin de rétention.
- Servitude particulière de tenue de terrain : **Les lots 6, 7 et 8** seront grevés d'une servitude de tenue de terrain. L'emprise de cette servitude sera matérialisée sur le PA 4 A (Plan de composition Plan de composition – PAPE n°3) et sur les plans de ventes. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère du terrain naturel de ces lots sont strictement encadrés.

Les lots concernés présentant un talus, arboré, les acquéreurs devront, à leur charge, entretenir ledit talus et seront dans l'interdiction de supprimer les arbres existants. Les constructions devront être implantées à 3,00 mètres minimum du pied de talus.

Sur l'emprise de cette servitude, tout décaissement du terrain naturel est strictement interdit, sauf si ce décaissement fait l'objet lors du dépôt du permis de construire d'une étude structure réalisée par un bureau d'études agréé attestant que le projet de construction ne sera pas sujet à déstabiliser l'état naturel du terrain ainsi que sa végétation existante.

Dans ce cas de figure, ces ouvrages devront être impérativement réalisés avant la livraison du premier plancher du projet de construction.

4 – Contraintes environnementales :

- D'un point de vue réglementaire, le présent projet n'entre pas dans les cas d'aménagements prévus aux articles R122-5 et R122-9 du code de l'environnement. Par conséquent, ce projet ne nécessite ni étude d'impact ni notice d'impact.
- Bien que le projet ne soit pas soumis à Dossier Loi sur l'Eau, il sera joint au sein de la demande de Permis d'Aménager une notice hydraulique, réalisée par le bureau d'études **BET EVE** afin d'étayer la pertinence hydraulique de la mise en œuvre du projet.

C . ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS :

- Aucun élément remarquable n'est identifié à proximité du secteur du projet d'aménagement.

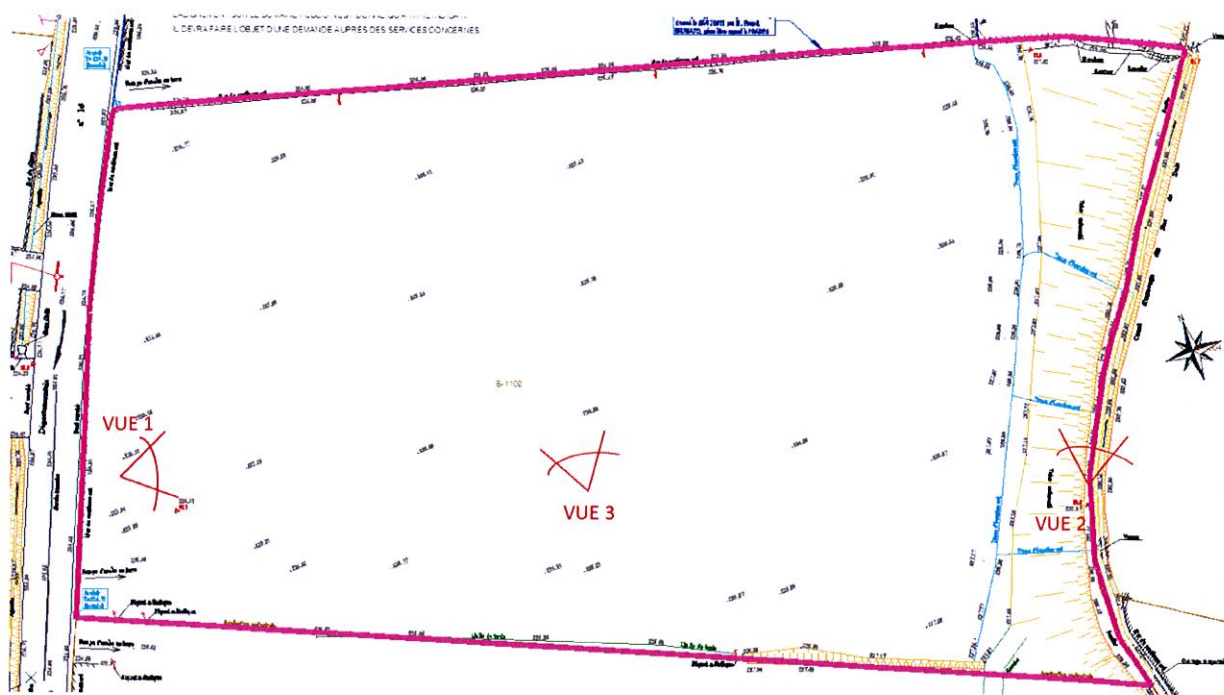


Figure 4 : Plan de localisation des vues



Figure 5 : Vue n° 1 du terrain en direction de l'Est



Figure 6 : Vue n° 2 du terrain en direction du Nord Ouest



Figure 7 : Vue n°3 du terrain en direction du Nord

PRESENTATION DU PROJET

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

Cette opération vient en continuité de zones déjà urbanisées. Le projet d'aménagement sera composé **de 11 lots, destinés uniquement à la construction de maisons individuelles**, sur des parcelles de surfaces variables **d'environ 350 m² à 700 m².**

Ce projet suit la logique de développement préconisée par le Plan Local d'Urbanisme de la commune et reprends dans sa majeure partie la typologie d'habitat existant à savoir essentiellement des villas de trois ou quatre faces. Toutefois, pour des raisons de composition architecturale, l'aménageur a fait le choix de déroger aux règles d'urbanisme par rapport aux limites séparatives comme permis dans le PLU pour les opérations d'aménagement d'ensemble. Ainsi, les futurs acquéreurs bénéficieront d'une plus grande amplitude de construction afin de favoriser le développement en plain-pied et ainsi limiter les constructions en R+1 et les masques d'ensoleillement que cela peut générer.

Ces lots seront desservis par la création d'un réseau viaire à l'intérieur du lotissement permettant leur raccordement aux réseaux d'assainissement mais aussi aux réseaux électriques, téléphoniques ainsi qu'en eau potable. Le système viaire a été élaboré afin que le terrain naturel après travaux épouse le plus possible le niveau de la chaussée.

De plus, conformément aux prescriptions du SDIS 66, un poteau incendie sera prévu à l'entrée de l'opération (cf. plan réseaux EU et AEP – PAPE n°10).

- **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 d'habitat de densité moyenne composé principalement de constructions individuelles en trois ou 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.

Cependant, afin de limiter les co-visibilités, certains lots n'auront pas la possibilité de créer d'ouverture en R+1 sur l'une des façades de la construction, conformément aux indications du plan de masse (PA 4 B – Plan de masse).

Toutefois, une ouverture pour une salle de bain est autorisée en R+1, à condition que le vitrage soit opaque.

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

Le projet s'organisera autour d'une voirie structurante en impasse à créer, desservant l'intégralité des lots par l'intérieur. L'accès au lotissement se fera depuis la Route de Santa Barba.

Le projet se compose alors d'une voie structurante en impasse à double sens. Ainsi, lorsque l'automobiliste empruntera cette voie, il aura conscience de changer d'espace et d'arriver dans un secteur restreint, qu'il doit respecter.

En bout d'impasse, l'aménageur prévoit la réalisation d'une placette de retournement, normée selon les prescriptions du SDIS 66, afin de réaliser un demi-tour aisément.

Le système viaire carrossable développé pour la distribution des parcelles repose sur les caractéristiques suivantes :

- Une bande roulante à double sens sera réalisée, d'une emprise de 5,00 mètres desservant l'intégralité des lots ;
- Une placette de retournement normée selon les prescriptions du SDIS ;
- Un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre ;
- Cinq stationnements longitudinaux à la voirie dont un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite au niveau de la placette de retournement.

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

L'accès principal de l'opération s'effectuera depuis la Route de Santa Barba. Dès l'entrée du lotissement, les personnes accèderont aux lots par le biais :

- Soit d'une bande roulante structurante d'une largeur de 5,00 mètres ;
- Soit par un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre.

Le cheminement piéton permettra l'accès aux espaces de stationnements agrémentés d'espaces verts, ainsi que l'accès à l'intégralité des lots composant le projet.

L'accès à chaque parcelle sera imposé.

Les aires de stationnements dévolus aux visiteurs seront soit positionnées de manière longitudinale à la bande roulante soit en empochement. Il sera réalisé au sein du périmètre de l'opération 5 emplacements de stationnement, dont une place sera réservée aux personnes à mobilité réduite.

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

L'ensemble des constructions seront réalisées par les futurs pétitionnaires conformément aux règles du PLU en vigueur mais également selon les règlements spécifiques du règlement du lotissement (PA 10 – Règlement) . L'ensemble des lots devront être clôturés conformément aux règles en vigueur indiquées au sein du règlement du lotissement.

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de masse (PA4 B – Plan de masse).

- **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 ne prévoit aucun autre aménagement. La collecte des ordures ménagères se fera aux portes à porte.

A Perpignan,

Le 13 Août 2020,

Le Maître d'ouvrage

