

DÉPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES
COMMUNE D'AMELIE-LES-BAINS

Communautés des Communes
Vallespir et Haut-Vallespir

Reçue 04 DEC. 2020

URBANISME

Lotissement
« LE TABLEAU D'AMELIE »

**PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTAL**

PAPE N°1 - NOTICE DESCRIPTIVE

HECTARE
URBANISME DURABLE

MAITRE D'OUVRAGE

SAS HECTARE
1 Boulevard Kennedy – 66 100 PERPIGNAN
Tél : 04 68 63 64 65

PANGÉO CONSEIL
L'énergie de la juste mesure

GEOMETRE EXPERT

PANGEO
27 Rue Rempart Villeneuve – 66 000 PERPIGNAN
Tél : 05 53 66 31 52

PERMIS D'AMENAGER

Vu pour être annexé à l'arrêté
du 10.03.2020 en date du 10.03.2021

Le Maire,

RTI
Roussillon Topo Ingenierie

BUREAU D'ETUDES

SAS RTI
2 Boulevard Henri Poincaré – 66 000 PERPIGNAN
Tél : 04 68 66 57 72

CHARLET
CIEEMA

BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

CHARLET CIEEMA
5 Traverse de Baixas – 66 600 CASES DE PENE
Tél : 06 07 50 17 82

L'ATELIER

ARCHITECTE

L'ATELIER – Pascal Maurel
18 Rue des Jasmins – 66 470 SAINTE-MARIE-LA-MER
Tél : 04 68 53 56 14



ETAT INITIAL DU TERRAIN

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION :

1 – Généralités :

Le projet d'aménagement se situe sur la commune d'Amélie-les-Bains (66).

2 – Situation du lotissement :

- **Situation géographique du projet :**

Le présent projet de lotissement est situé au Nord-Est du centre-bourg de la commune, en continuité avec l'urbanisation existante.



Figure 1: Extrait photographie aérienne

- **Situation cadastrale du projet :**

Les terrains objets de l'opération sont cadastrés Section B n°1048, 1104, 1105 et 1106. 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 des terrains à aménager.

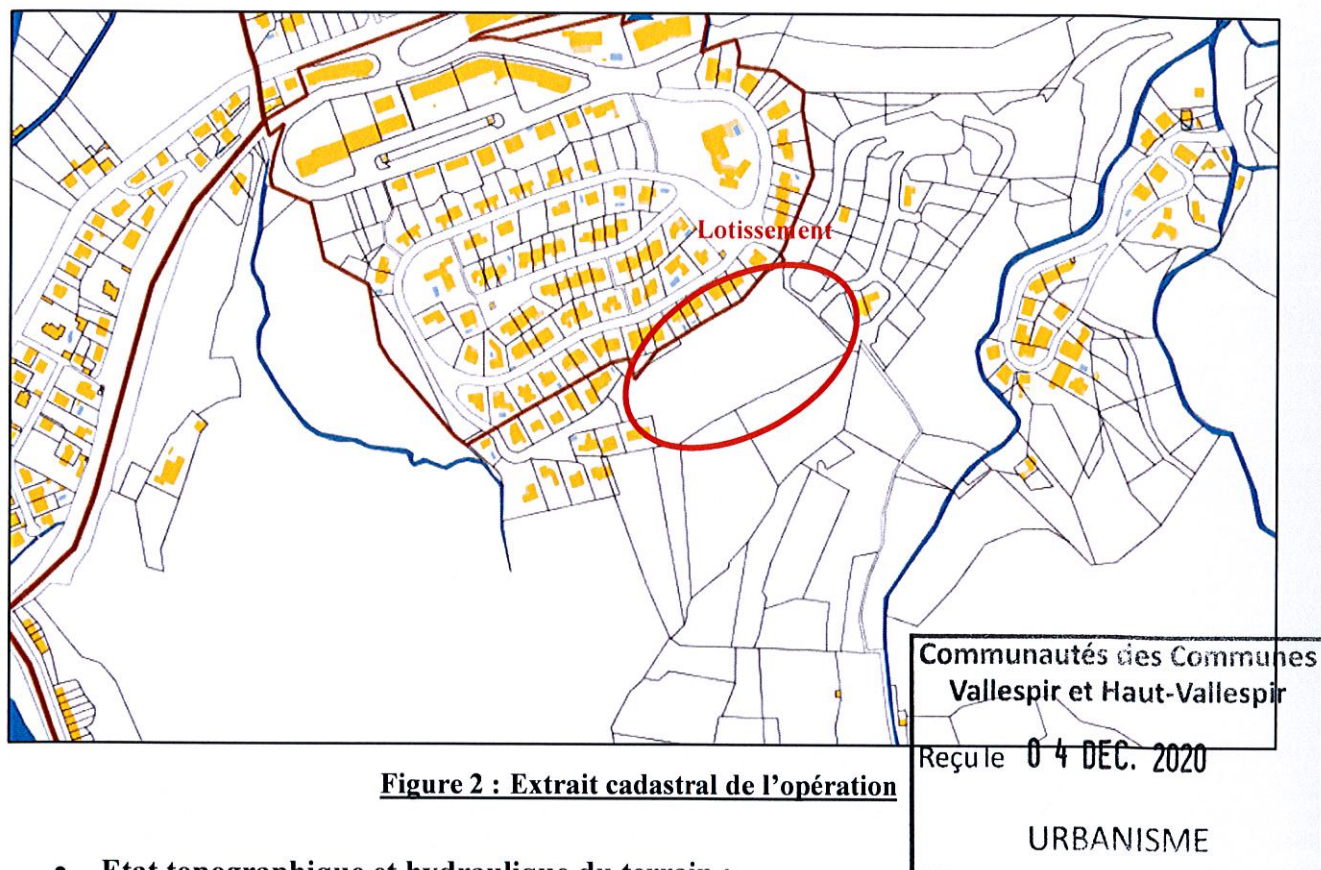


Figure 2 : Extrait cadastral de l'opération

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

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 268,96 (S) à 246,04 (N) pour une pente moyenne de 29,1 %. Dans le sens Ouest-Est, il y a une déclinaison avec une variation d'altitude dont les altimétries de références sont 250,60 (O) et 270,24 (E), soit une pente de 13,31 %.

B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION :

1 – Urbanisme :

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

- **Surface d'imperméabilisation des sols :**

La surface d'imperméabilisation des sols est réglementée pour l'ensemble des lots composant le projet d'aménagement. La surface imperméabilisée autorisée pour chaque lot 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 accès non clos, allées, etc.

Toutefois, un dépassement de cette surface imperméabilisée par lot est autorisé, dans la limite maximale de 250m², à condition que l'acquéreur réalise à sa charge, une rétention à la parcelle d'une valeur de 1m³ pour 10m² imperméabilisés supplémentaires.

Cette rétention à la parcelle devra faire l'objet d'une note hydraulique réalisée par un bureau d'études compétent dans la matière. Cette note hydraulique devra être jointe à la demande de permis de construire.

- **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 m²

2 – Servitudes générales :

- La commune est concernée par le risque "inondation". Toutefois, le secteur loti n'est pas concerné par ce risque.

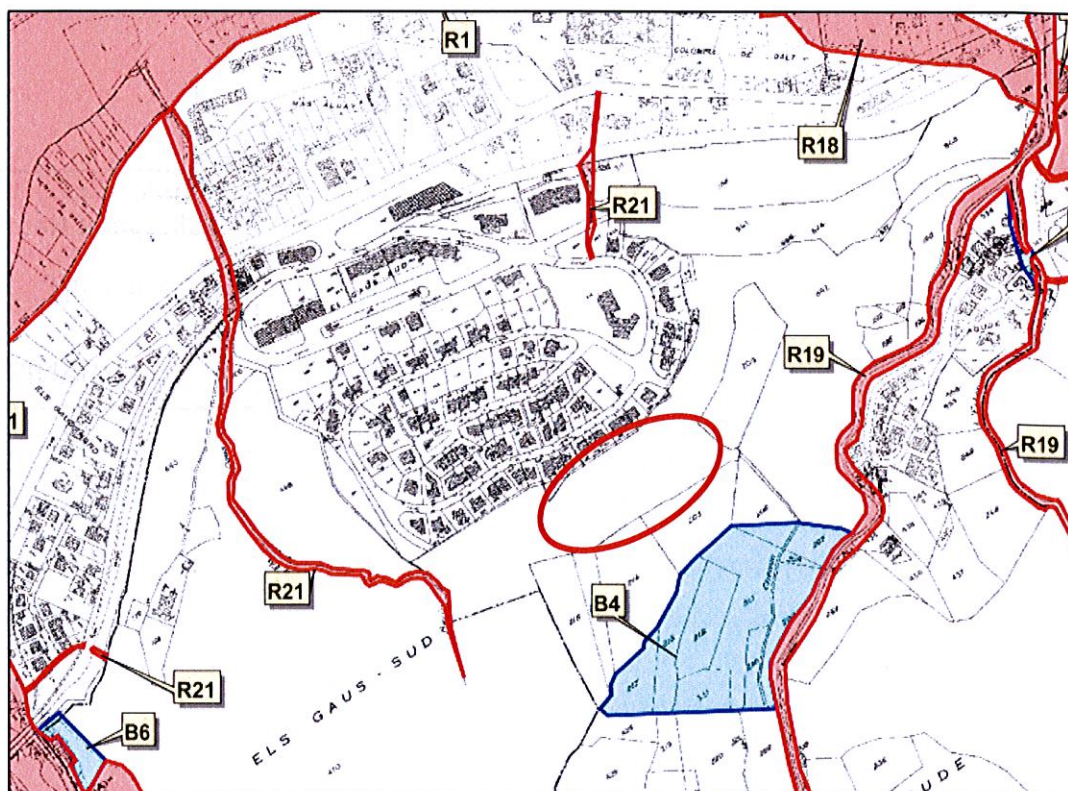


Figure 3 : Extrait PPRI de la commune

- La zone est concernée par un risque « sismique moyen ». La commune est qualifiée en zone de « sismicité 4 ». 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.

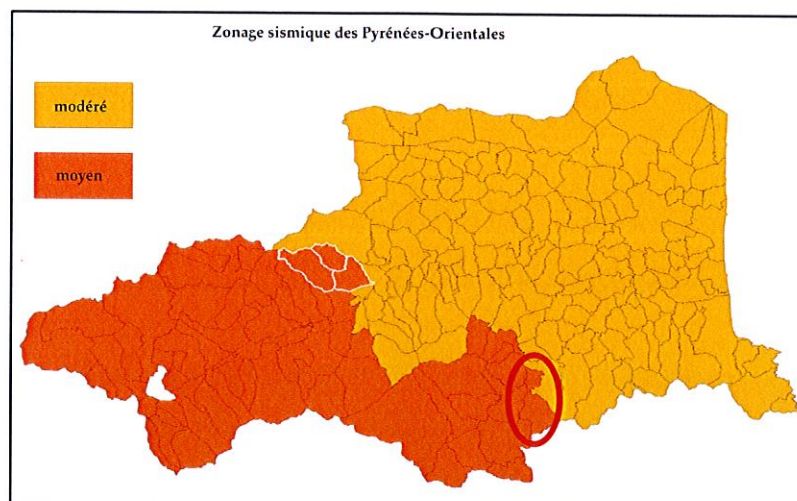


Figure 4 : Zones soumises au risque sismique des Pyrénées-Orientales

- La commune est concernée par le risque modéré feu de forêt. L'ensemble des végétaux devront être entretenue.

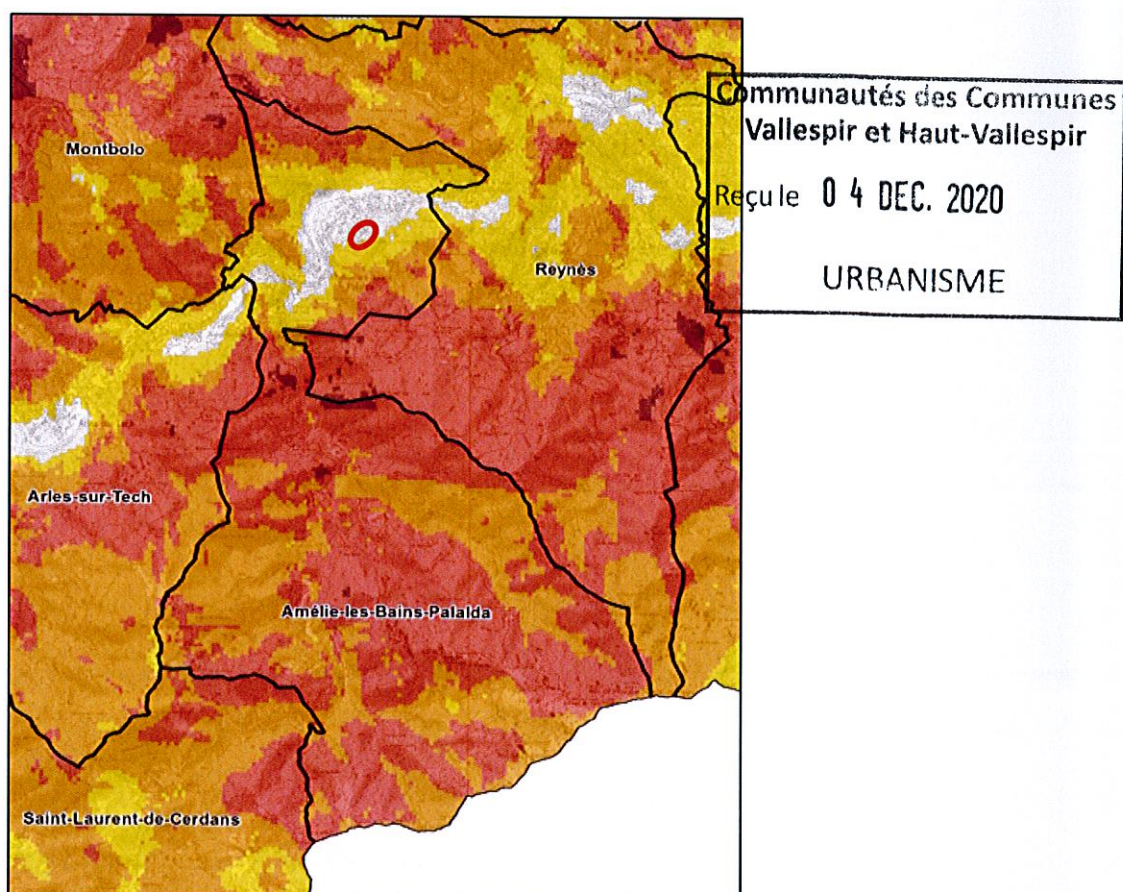


Figure 5 : Risque incendie sur la commune

- La commune est concernée par le risque mouvement de terrain. Toutefois, le secteur loti n'est pas concerné par ce risque.
- La commune est concernée par le risque minier. Toutefois, le secteur loti n'est pas concerné par ce risque.
- La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses, dû à la présence d'un gazoduc.

- La commune se situe en catégorie 3 concernant le risque potentiel radon.

3 – Servitudes particulières :

- Conformément au plan de composition (PA 4 A), le lot 2 sera grevé d'une servitude de passage d'un réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales d'une largeur de 2,00 mètres, au profit du lot 1 pour le rejet de ces eaux en direction du domaine public.
- Conformément au plan de composition (PA 4 A), le lot 3 sera grevé d'une servitude de passage d'un réseau d'eaux pluviales d'une largeur de 2,00 mètres, au profit des lots 1 et 2 afin qu'ils puissent rejeter gravitairement leurs eaux pluviales en direction de la voirie mise en place par l'aménageur avant d'être rejetées en direction du bassin de rétention.

- **Servitude de rétention à la parcelle :** l'Aménageur a fait le choix d'imposer 150m² imperméabilisables par lot. 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...) et de les diriger gravitairement vers la boîte de branchement mis en place par l'aménageur (PA8 C). Cette boîte de branchement se rejettera sur la voirie mise en place par l'aménageur afin qu'elles soient ensuite acheminées vers le bassin de rétention de l'opération.

Toutefois, un dépassement de cette surface imperméabilisée par lot est autorisé, dans la limite maximale de 250m², à condition que l'acquéreur réalise à sa charge, une rétention à la parcelle d'une valeur de 1m³ pour 10m² imperméabilisés supplémentaires.

Cette rétention à la parcelle devra faire l'objet d'une note hydraulique réalisée par un bureau d'études compétent dans la matière. Cette note hydraulique 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 le cas d'un terrain plat, les terres de terrassements devront être régaliées en pente douce.
- 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.

- Les futurs acquéreurs ne pourront en aucun cas s'opposer au passage des eaux de pluies venant du bassin versant amont. Ces eaux devront être gérées gravitairement par les futurs acquéreurs jusqu'à la boîte de branchement réalisée par l'aménageur sur chaque lot (PA8 C), dont le positionnement est donné à titre indicatif jusqu'à l'exécution des travaux. Ces eaux seront déversées gravitairement vers le réseau mis en place par l'aménageur puis vers le bassin de rétention de l'opération. Le chemin gravitaire envisagé par l'acquéreur, jusqu'à cette boîte de branchement devra être indiqué sur les plans lors du dépôt du Permis de Construire.

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. Toutefois une notice hydraulique sera jointe à la demande de Permis d'Aménager.

C . ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS :

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



Figure 6 : Vue du terrain en direction du Nord-Est



Figure 7 : Vue du terrain en direction du Nord-Ouest



Figure 8 : Vue du terrain en direction du Sud

PRESENTATION DU PROJET

• Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Cette opération vient en continuité de zones déjà urbanisées avec un caractère résidentiel. Le projet d'aménagement sera composé de 11 lots destinés à recevoir uniquement des constructions de maisons individuelles sur des parcelles de surfaces variables d'environ 800 m² à 1100 m².

Le projet sera réalisé en une seule tranche composée de la manière suivante :

- 11 lots destinés à recevoir uniquement des constructions de maisons individuelles ;
- D'une voirie à double sens et d'un cheminement piéton ;
- De 13 stationnements visiteurs donc une place sera réservée aux personnes à mobilité réduite ;

Ce projet a été élaboré en concertation avec la collectivité publique, les lots seront desservis par une réseau viaire existant que l'aménageur s'engage à refaire permettant aux lots leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales, d'assainissement, mais aussi aux réseaux électriques, téléphoniques ainsi qu'en eau potable.

• 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 une densité d'habitat moyenne, composée de constructions en trois ou quatre faces.

Conformément au plan de masse (PA 4 B), deux lots devront s'édifier uniquement en R+0, l'aménageur a fait le choix de privilégier les largeurs de façades dans la perspective d'un développement uniquement de plain-pied afin que l'impact sur les constructions avoisinantes soit le plus limité possible. Toutefois, les autres lots, conformément au plan de masse (PA 4 B), pourront s'édifier en R+0 et/ou en R+1.

De plus, les parcelles vont être aménagées sur des terrains présentant une topographie prononcée. Il est fortement recommandé que les futurs acquéreurs aménagent leurs terrains avec la mise en place de petites terrasses permettant ainsi de limiter les ruissellements et le ravinement, ainsi que la surélévation du premier niveau de plancher habitable pour limiter tout risque d'arrivée d'eau de ruissellement dans l'habitation, tout en respectant la hauteur maximale imposée pour les constructions (PA 10).

Conformément au règlement (PA10), les murs de soutènements sont fortement recommandés. Les clôtures en limites séparatives devront respecter les indications du règlement (PA10) afin de garantir une transparence hydraulique.

Afin d'éviter toute aggravation du ruissellement naturel, l'aménageur mettra en place sur chaque lot (PA8 C) une boîte de branchement pour les eaux pluviales des lots (eaux pluviales du bassin versant amont ainsi que les eaux pluviales dû à l'imperméabilisation du lot), afin que les acquéreurs puissent s'y raccorder gravitairement en direction de la voirie mise en place par l'aménageur et ensuite dirigées vers le bassin de rétention.

Pour rappel, au-delà des 150m² et jusqu'à la limite des 250m² de surface imperméabilisée par lot, une rétention à la parcelle est exigée et dans ce cas là une notice hydraulique devra être jointe à la demande de Permis de construire.

Chaque acquéreur devra, lors du dépôt du Permis de Construire indiquer la gestion de l'ensemble de ces eaux pluviales à l'échelle de son lot.

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

Le projet s'organisera le long de la Rue de Jean Jaurès existante. Cette voirie structurante sera refaite par l'aménageur dans le cadre de son emprise opérationnelle afin de desservir au mieux une partie des lots du projet d'aménagement. Lorsque l'automobiliste empruntera cette voie, il aura conscience de changer d'espace et d'arriver dans un secteur restreint, qu'il doit respecter.

Les lots 1 et 2 seront desservis depuis une voirie existante en impasse.

L'accès principal au lotissement se fera soit depuis la Carrer de la Cardina soit par la partie Sud-Ouest de la Rue Jean Jaurès existante.

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

- Une bande roulante à double sens d'une largeur de 6,00 mètres ;
- D'un trottoir d'une largeur de 3,50 mètres, comprenant au minimum un cheminement piéton d'une largeur minimale de 1,50 mètre desservant les aires de stationnement, les accès aux lots, ainsi que les espaces verts réalisés par l'aménageur.

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

L'accès principal de l'opération s'effectuera depuis la Carrer de la Cardina, mais également depuis la Rue Jean Jaurès existante située au Sud-Ouest du projet.

Dès l'entrée du lotissement, les personnes accéderont aux différents lots par le biais :

- Soit d'une bande roulante d'une largeur de 6,00 mètres ;
- Soit par le biais d'un cheminement piéton desservant les des lots ainsi que les nombreuses aires de stationnement.

Les aires de stationnement dévolues aux visiteurs seront positionnées régulièrement le long de la bande roulante. La voie de desserte comportera un total de 13 places de stationnement visiteur à l'extérieur des parcelles 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 lots doivent être clôturés conformément aux règles en vigueur édictées au sein du règlement joint à la demande de permis d'aménager (PA 10).

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de masse (PA 4 B).

Les lots développés au sein de l'opération devront se conformer aux hauteurs imposées. Ainsi, afin de limiter les impacts visuels, deux lots devront s'édifier uniquement en R+0. Les autres lots auront la possibilité de construire en R+0 et/ou R+1.

- 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, du bassin de rétention, l'aménageur ne prévoit aucun autre aménagement. La collecte des ordures ménagères se fera de manière individuelle, au « porte à porte ».

A Perpignan,
Le 16 Novembre 2020,

Le Maître d'Ouvrage

