

DÉPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE CAZILHAC

Lotissement

« LES TERRASSES DE LA GOURGUE »

**PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTAL**

PAPE N°1 – NOTICE DESCRIPTIVE

Maître d'ouvrage

HECTARE S.A.
28 Rue Aimé Ramond
11 000 CARCASSONNE
Tél : 04 68 47 67 88



Géomètre Expert

BRAHEM - GUENERET
17 Rue Mazagran
11 000 CARCASSONNE
Tél : 04 68 10 32 32



Bureau d'études

OPALE
Z.A LA PLAINE
11 300 Cournanel
Tél : 04 68 69 20 01



Architecte

GENDREU Fabien – Architecte DPLG
22 Rue Chartrand
11 000 CARCASSONNE
Tél : 04 68 25 14 68



PA 2

Juin 2020

ETAT INITIAL DU TERRAIN

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION :

1 - Généralités

Le projet d'aménagement se situe sur la commune de CAZILHAC (11).

2 – Situation du lotissement

- **Situation géographique du projet :**

Le présent projet de lotissement est situé au Sud du centre bourg de la commune.



Figure 1: Extrait de vue aérienne

- **Situation cadastrale du projet :**

L'ensemble des terrains à aménager sont cadastrés de la manière suivante :

	SECTION	N° de PARCELLE	SURFACE
Unité Foncière lotie	AK	69	6 412 m ²
	AK	71	5 850 m ²

La société HECTARE a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération.

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

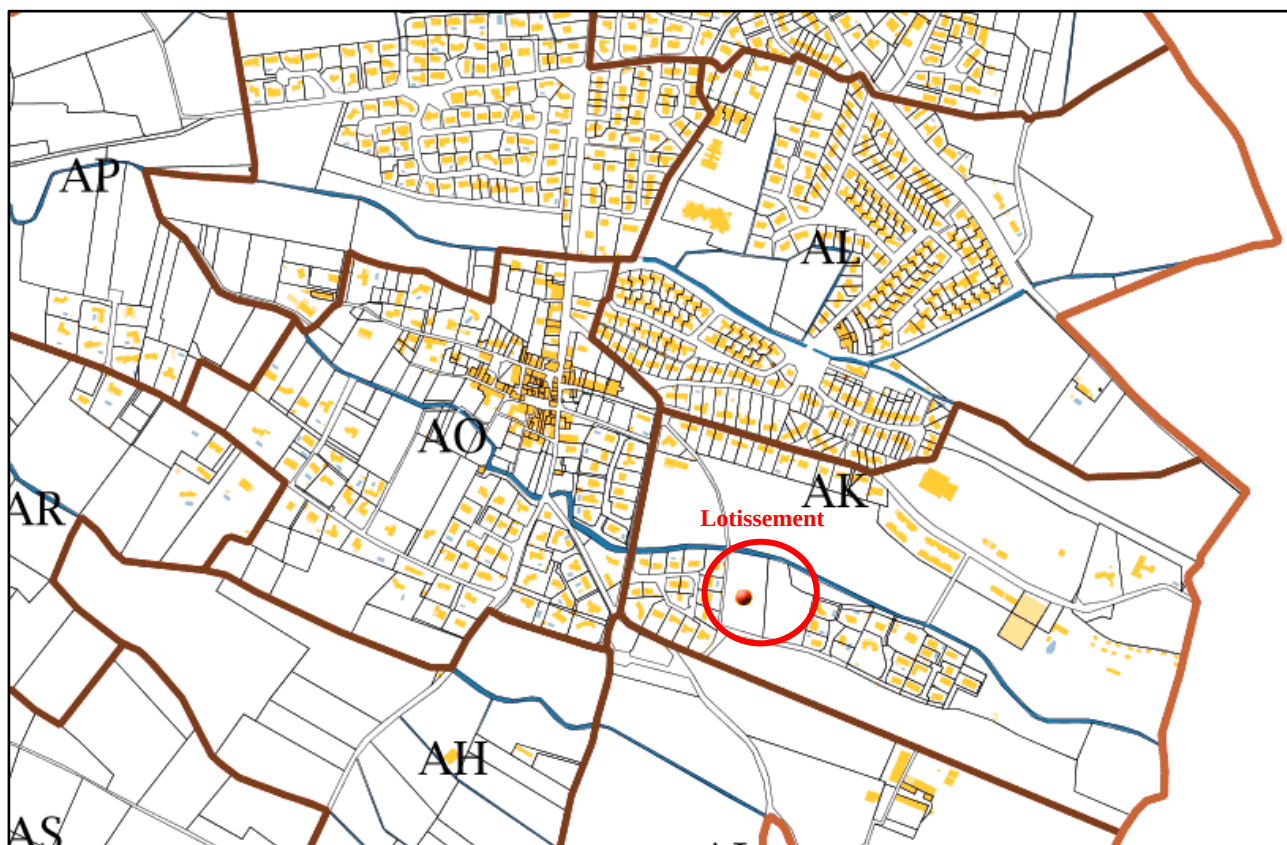


Figure 2 : Extrait cadastral de l'opération

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

La commune est concernée par le risque inondation. Toutefois, le secteur loti n'est pas concerné par ce même risque. Aucune prescription de hauteur de plancher habitable par rapport au terrain naturel n'est donc établie. Toutefois, une partie du terrain doit faire l'objet d'un recul de 7,00 mètres par rapport aux berges du ruisseau situé en contrebas du projet.

Concernant la déclivité du terrain, l'axe Nord/Sud présente une pente de 9,32 % en direction du Nord, quant à l'axe Est/Ouest on constate une pente de 0,27 % vers l'Ouest.

B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION :

1 – Urbanisme

Le lotissement est situé en zone 1AU du PLU de la commune.

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

En zone 1AU du PLU de la commune, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Toutefois, le projet faisant l'objet d'un Dossier Loi sur l'Eau, l'aménageur a fait le choix d'imposer une emprise au sol définie par lot. Ainsi, l'emprise au sol définie par lot est indiquée sur le tableau des surfaces sur le règlement du lotissement (PA 10).

- **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 : 3 500,00 m².

2 – Servitudes générales

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

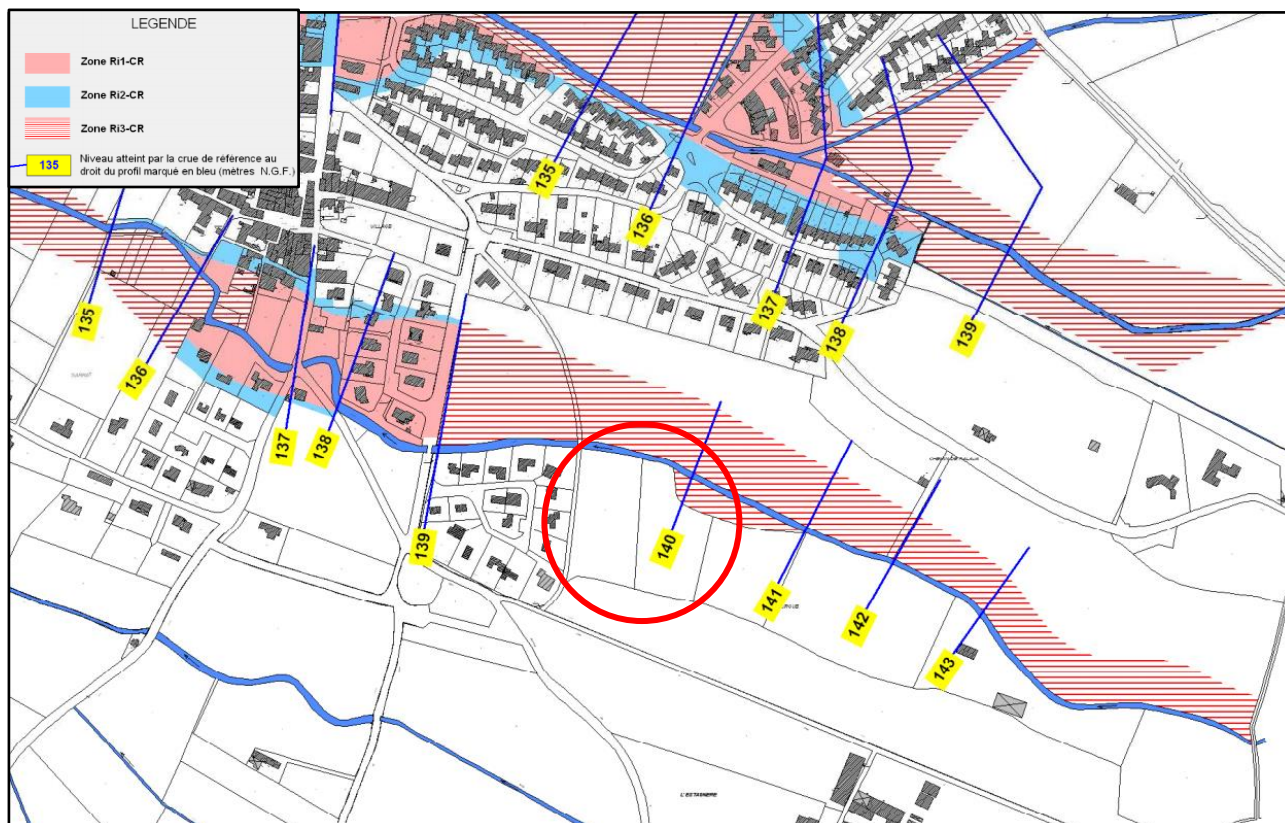


Figure 3 : Carte du risque inondation sur la commune

- La commune est concernée par le risque de feu de forêt. Toutefois, le projet n'est pas concerné par le risque de feu de forêt.

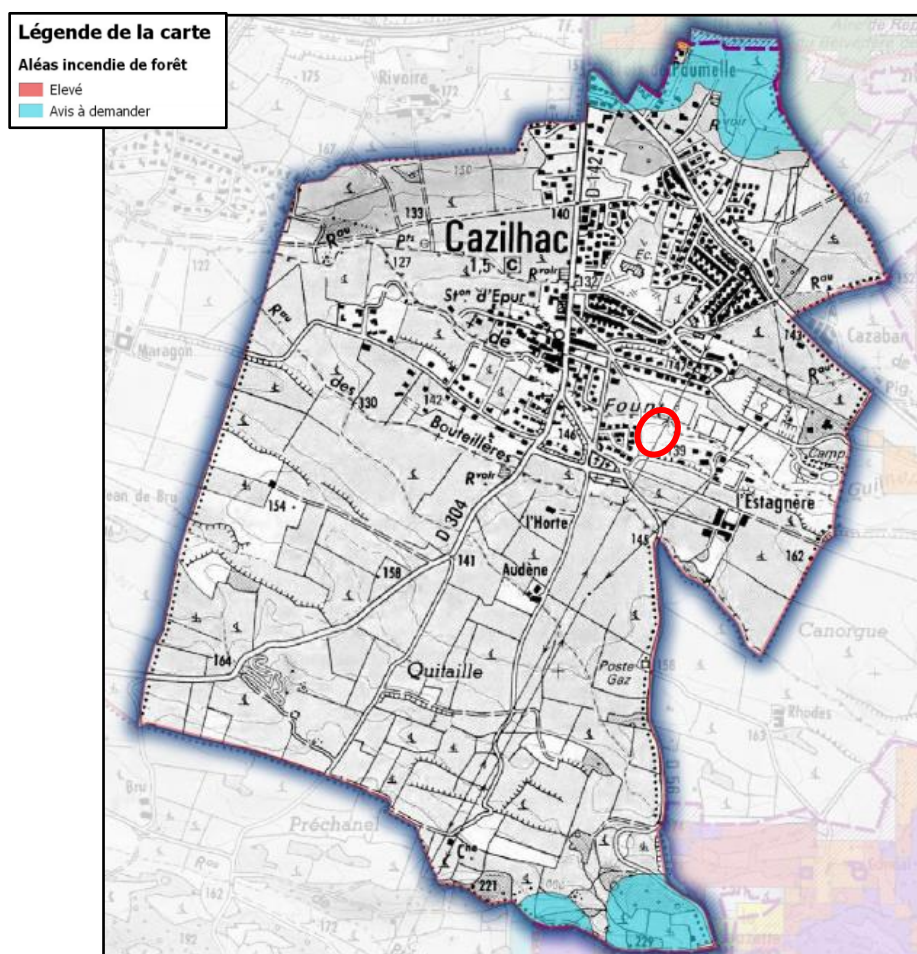


Figure 4 : Carte du risque de feu de forêt sur la commune

- La commune est concernée par un risque « sismique très faible », 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.

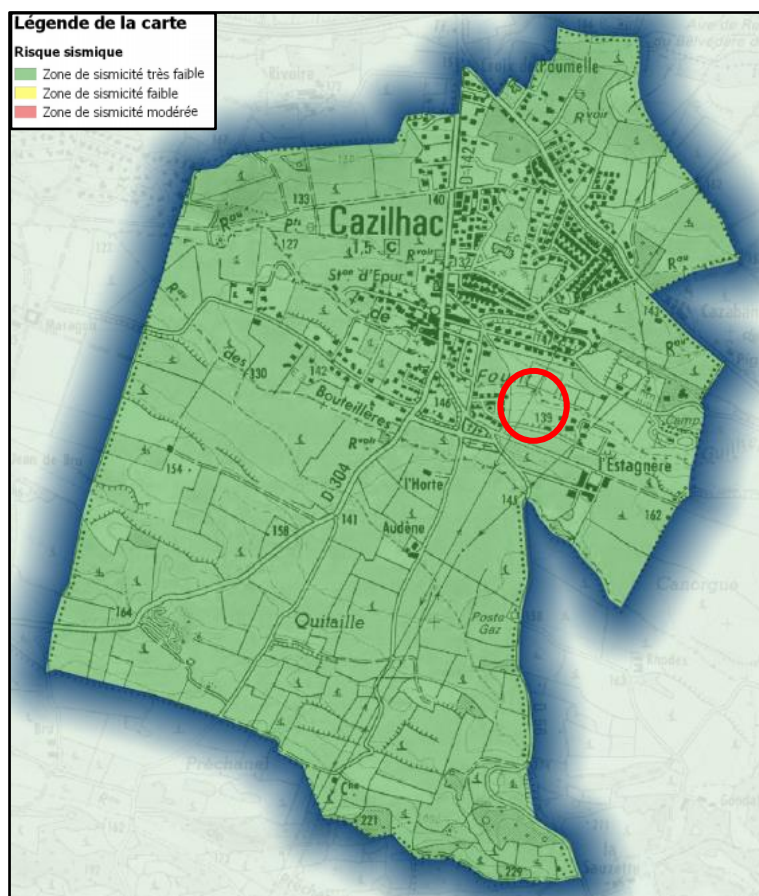


Figure 6 : Carte du risque sismique sur la commune

- La commune est située dans une zone de potentiel radon de catégorie 1.
- La commune n'est pas concernée par le risque de « transport de matières dangereuses ».
- La commune n'est pas concernée par le risque de rupture de barrage.
- La commune n'est pas concernée par le risque technologique.

3 – Servitudes particulières

- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public.
- 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.
- Conformément au plan de composition (PAPE n°3 – PA 4 A Plan de composition), les lots 7, 8, 12 et 14 seront grevés d'une servitude en surplomb d'une ligne H.T.

- Conformément au plan de composition (PAPE n°3 – PA 4 A Plan de composition), les lots 2 et 3 seront grevés d'une servitude de passage de réseaux d'une largeur de 3,00 mètres au profit des lots 1 et 2 pour leur raccordement en eaux pluviales et en eaux usées.
- **Obligation particulière de tenue de terrain :** Les lots 6 et 7 seront grevés d'une obligation de tenue de terrain. L'emprise de cette obligation 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 ou non, les acquéreurs devront, à leur charge, entretenir ledit talus et seront dans l'interdiction de supprimer la végétation existante. Les constructions devront être implantées à 3,00 mètres minimum du haut de talus.

Sur l'emprise de cette obligation, tout décaissement ou remblaiement du terrain naturel est strictement interdit, sauf si ces mouvements de terres font 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 à l'article R122-2 du code de l'environnement. Par conséquent, ce projet ne nécessite ni étude d'impact ni notice d'impact.
- Toutefois, au regard du projet, un Dossier Loi sur l'Eau est réalisé par le bureau d'études hydraulique BET EVE afin d'analyser l'impact du projet et des ouvrages réalisés pour éviter tout impact négatif.

C . ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

- L'environnement immédiat du projet est constitué d'un tissu urbain pavillonnaire plus ou moins récent de relativement dense, et de la proximité d'un ruisseau.



Figure 7 : Environnement paysager de l'opération

PRESENTATION DU PROJET

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

Cette opération vient en continuité de zones déjà urbanisées.

Le projet sera composé de 14 lots pour une capacité maximale de 14 logements. Le projet sera réalisé en une seule tranche.

Le projet sera composé de

- 14 lots destinés à la construction d'habitations individuelles, sur des parcelles variables d'environ 400 m² à 1 034 m² ;
- D'une voirie à double sens en impasse réalisée par l'aménageur, permettant de desservir l'accès à 12 lots, ainsi qu'en réseaux de viabilité. Les deux autres lots seront desservis directement par le Chemin de la Gourgue
- D'un bassin de rétention, dimensionné pour l'ensemble du projet ;
- D'espaces verts, de 7 stationnements visiteurs dont 1 place sera réservée aux personnes à mobilité réduite, ainsi que d'un local poubelle.

Le projet suit la logique de développement préconisé par le Plan Local d'Urbanisme de la commune. 12 lots seront accessibles par la création d'un réseau viaire à l'intérieur du lotissement et 2 lots seront accessibles depuis le Chemin de la Gourgue. L'ensemble des lots seront raccordés aux réseaux d'assainissement, électrique, téléphonique 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 moyennement dense composée de constructions en trois ou quatre faces.

La découpe des lots favorise les 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, 2, 3, 13 et qui sont autorisés à construire uniquement en R+0.

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

Le projet sera accessible depuis le Chemin de la Gourgue.

Au sein du projet d'aménagement d'ensemble le système viaire s'organisera autour d'une voirie structurante en impasse et en double sens permettant ainsi de desservir 12 lots par l'intérieur. Les lots 1 et 2 seront quant à eux accessibles depuis le Chemin de la Gourgue.

L'aménageur prévoit de réaliser une aire de retournement afin que les automobilistes puissent réaliser un demi-tour aisément.

Lorsqu'il empruntera cette voie, 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 de réaliser un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre, de 7 stationnements visiteurs, dont 1 place sera réservée aux personnes à mobilité réduite et d'un emplacement pour les ordures ménagères.

A cela s'ajoute de nombreux espaces verts et un bassin de rétention pour les eaux pluviales.

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

L'accès à l'opération s'effectuera depuis le Chemin de la Gourgue.

L'accès à chaque parcelle sera imposé.

Les aires de stationnement seront positionnées de la manière suivante :

- Une poche de 4 stationnements attenant au lot 3 ;
- Une poche de 3 stationnements attenant au lot 14, dont 1 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 sur le règlement du lotissement (PA 10 – Règlement)

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 PLU de la commune, ainsi qu'aux règles édictées au sein du règlement du lotissement (PA10 – Règlement).

- **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, des espaces verts, du bassin de rétention et l'emplacement réservé pour les ordures ménagères, l'aménageur ne prévoit aucun autre aménagement.

La collecte des ordures ménagères se fera depuis l'aire prévue à cet effet attenant au lot 14.



SAS HECTARE
28 Rue Aimé Bignon
11000 CARCASSONNE
Tél. 04 68 47 67 88 / Fax 04 68 26 45 65
www.hectare.fr

Fait à CARCASSONNE,

Le 29 Juin 2020,

Le Maître d'ouvrage