

PAPE N°1 – NOTICE DESCRIPTIVE



MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE – 28 RUE AIME RAMOND
11 000 - CARCASSONNE
Tél : 04 68 47 67 88



MAITRE D'OEUVRE

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



GEOMETRE EXPERT

CABINET LEFEVRE – 800 AVENUE DES PYRENEES
11 400 - CASTELNAUDARY
Tél : 04 68 23 16 47



ARCHITECTE

PASCAL MAUREL – ARCHITECTE DPLG
18 RUE DES JASMINES
66 470 – SAINTE-MARIE-LA-MER
Tél : 04 68 53 56 14

CHAPITRE I - ETAT INITIAL DU TERRAIN	2
A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION	2
1 – Généralités	2
2 – Situation du lotissement	2
B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION	3
1 – Emprise au sol des constructions	3
2 – Imperméabilisation des sols des lots	3
3 – Coefficient d'occupation des sols.....	4
4 – Servitudes générales	4
5 – Servitudes et obligations particulières	4
6 – Contraintes environnementales.....	5
C . ÉLEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS.....	6
CHAPITRE II - PRESENTATION DU PROJET	7

CHAPITRE I - ETAT INITIAL DU TERRAIN

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION

1 – Généralités

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

2 – Situation du lotissement

- Situation géographique du projet :

Le présent projet de lotissement est situé au Sud-Est du centre-ville de Carcassonne, non loin du Lac de la Cavayère.



Figure 1: Extrait de carte IGN

- Situation cadastrale du projet :

Les terrains objet de l'opération sont cadastrés section DZ n°221, 222, 225, 226, 229, 230, 664 et 666. 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 du terrain à aménager.

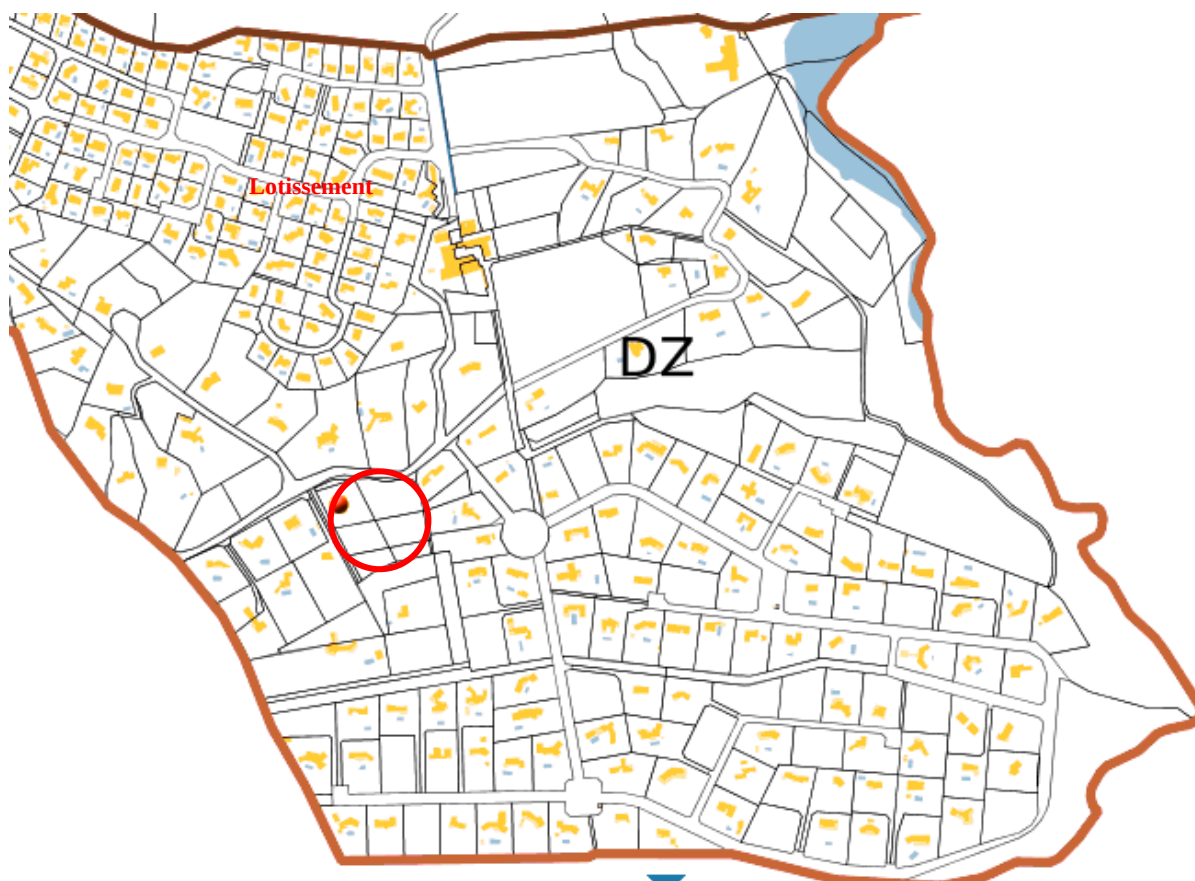


Figure 2 : Extrait cadastral de l'opération

B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

1 – Emprise au sol des constructions

En zone U4a du PLU de la commune de Carcassonne, l'emprise au sol maximale est fixée à 15% de la superficie de l'unité foncière. L'aménageur limite donc l'opération à 1 800 m² d'emprise au sol ($12\,112 \times 0,15$) à répartir entre les 6 lots composants le lotissement « Le Clos de la Cavayère ».

Ainsi, la surface autorisée pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement de lotissement (PA 10).

2 – Imperméabilisation des sols des lots

L'imperméabilisation des sols correspond à toutes les surfaces imperméables réalisées sur chaque lot. Elle comprend l'emprise au sol des constructions, mais également les accès, stationnements, allées, terrasses, etc. dont le revêtement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménageur a fait le choix d'imposer sur surface d'imperméabilisation maximale.

Ainsi, la surface autorisée pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement de lotissement (PA 10).

3 – 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 : 1 500 m²

4 – Servitudes générales

- La commune est concernée par le risque "inondation". Toutefois, le secteur loti n'est pas impacté par le risque.
- La commune est concernée par le risque de "transport de matières dangereuses" sur l'Autoroute A61, les routes départementales RD 6113 et RD624 ainsi que la voie ferrée.
- La commune est concernée par le risque de mouvements différentiels de terrain lié au phénomène de retrait/gonflement d'argiles.
- La commune est concernée par le risque de rupture de barrage de Matemale-Puyvalador.
- La commune est concernée par un risque "sismique" très faible, classée en zone 1 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.

5 – Servitudes et obligations particulières

- **Conformément à la Notice hydraulique jointe au dossier de permis d'aménager, l'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention à la parcelle calculée sur la base d'un ratio de 80 litres par mètre carré imperméabilisé, dans la limite de 300m² imperméabilisés par lot. La rétention de chaque lot devra être située au point le plus bas. Le débit de fuite et la surverse de chaque rétention à la parcelle devront être dirigés gravitairement vers le réseau en diamètre 300 mis en place par l'aménageur sur chaque lot, conformément aux indications du plan de composition (PA4 A). Une notice hydraulique réalisée par un bureau d'études hydraulique devra obligatoirement être jointe au Permis de Construire.**
- Conformément au plan de composition (PA4 A), le lot 5 sera grevé d'une servitude de passage d'un réseau d'eaux pluviales d'une largeur de 1,00 mètre. Le débit de fuite et la surverse du système de rétention des lots 4 et 5 pourront se rejeter sur ce réseau.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), le lot 6 sera grevé d'une servitude de passage d'un fossé de colature d'eaux pluviales d'une largeur de 3,00 mètres, dont la partie la plus large du fossé sera de 1,50 mètre. Aucune plantation et construction ne devra obstruer ce fossé. L'entretien du fossé sera à la charge de l'acquéreur.

- Conformément au plan de composition (PA4 A), l'aménageur réalisera à sa charge, sur chaque lot des branchements d'eaux pluviales afin que les systèmes de rétention de chaque lot puissent s'y brancher et rejeter le débit de fuite et de surverse de leur système de rétention. Les eaux seront ensuite dirigées vers les réseaux mis en place par l'aménageur avant rejet vers l'exutoire.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 1 à 5 seront grevés d'un fossé existant dont les acquéreurs devront entretenir à leur charge. Ainsi, les acquéreurs devront se clôturer en arrière, en crête haute de fossé. Un accès direct au fossé devra être réalisé par le biais d'un portillon dans la clôture pour le nettoyage de ce dernier.
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), les lots 2 à 5 ne pourront pas réaliser d'ouverture en R+1 en direction des lots 1, 2, 5 et 6, sauf pour une ouverture d'une salle de bain/pièce d'eau (porte fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque.
- Conformément au plan de masse (PA4 B), les lots 2 à 5 auront la possibilité de construire en R+1, à condition que la surface de plancher au R+1 n'excède pas 50 m².
- Chaque acquéreur aura l'obligation de maintenir tous les arbres/arbustes existants situés en dehors des emprises constructibles ou des zones d'accès afin de maintenir l'aspect « bois » du terrain.
Au sein des emprises constructibles de chaque lot, chaque grand arbre supprimé devra obligatoirement être remplacé par un nouvel arbre sur la parcelle. Ainsi, les constructions devront au maximum s'adapter à l'aspect « bois » sur leur parcelle.

6 – 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, une notice hydraulique, réalisée par le Bureau d'Etudes EVE, spécialisé dans la gestion hydraulique, sera jointe au Permis d'Aménager afin d'étayer la gestion des eaux pluviales des lots et du lotissement.

C . ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

- L'environnement immédiat du projet est constitué d'un faible tissu résidentiel à faible densité composé de maisons individuelles disposées sur des parcelles relativement importantes.
- Aucun élément remarquable n'est identifié. Toutefois, l'aménageur prend en compte l'aspect « bois » du site afin de le préserver au maximum.



Figure 5 : Environnement paysager de l'opération

CHAPITRE II - PRESENTATION DU PROJET

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

Cette opération vient en continuité d'une zone déjà urbanisée. Le projet sera composé de 6 lots destinés à recevoir uniquement des constructions de maisons individuelles d'une surface variable d'environ 1 500 m² à 2 100 m². Le projet aura une capacité de 6 logements et sera réalisé en une seule tranche. L'aménageur prévoit la réalisation d'une voirie desservant l'intégralité des lots par l'intérieur.

Le projet suit la logique de développement préconisé par le Plan Local d'Urbanisme de la commune. L'ensemble des lots seront accessibles depuis la voirie mise en place par l'aménageur. L'ensemble des lots seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales, 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 faible composée de constructions uniquement en quatre faces.

La découpe des lots favorise les largueurs 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 sur certains lots. De plus, et afin de limiter au maximum les constructions à étage, l'aménageur a fait le choix de limiter la surface de plancher maximale au R+1, cette dernière est limitée à 50m² maximum en R+1 (cf. PA4 B et PA10).

De plus, afin de limiter les co-visibilités, les lots 2 à 5 n'auront pas la possibilité de créer d'ouverture en R+1 sur l'une des façades de la construction, sauf fenêtre de salle de bain/pièce d'eau (porte fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque, conformément aux indications du plan de masse (PA4 B).

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

Le projet d'aménagement d'ensemble s'organisera autour d'une voirie en impasse, accessible depuis le Chemin du Point du Jour Montlegun.

L'aménageur prévoit de réaliser une voirie structurante en double sens d'une largeur de 5,00 mètres, elle sera bordée de cheminements piétons d'une largeur de 1,50 mètre de part et d'autre de la chaussée et de stationnements longitudinaux arborés d'une largeur de 2,00 mètres et d'un empochement de 4 stationnements attenants à un espace vert. Ainsi la plateforme de la voirie aura un gabarit total de 10,00 mètres.

En bout d'impasse, l'aménageur prévoit de réaliser une aire de retournement afin que les véhicules 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.

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

L'accès à l'opération s'effectuera depuis le Chemin du Point du Jour Montlegun.

Les aires de stationnement seront positionnées de la manière suivante :

- 3 stationnements longitudinaux à la chaussée attenant au lot 1 ;
- 4 stationnements en empochement, dont une place sera réservée aux personnes à mobilité réduite attenant à un espace vert. Le revêtement de ces stationnements sera prévu en perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

Pour une intégration paysagère optimale, l'ensemble des stationnements seront arborés.

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

L'ensemble des lots devront obligatoirement être clôturés conformément aux règles en vigueur du PLU de Carcassonne et du règlement de l'opération (PA 10).

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).

A l'entrée du lotissement, l'aménageur réalisera à sa charge deux piliers d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et de part des d'autre de ces poteaux, sur une dizaine de mètres, il réalisera un mur bahut surmonté d'un barreaudage ou d'un grillage rigide d'une hauteur totale de 1,80 mètre, afin de marquer l'entrée du projet.

De plus, l'aménageur réalisera également à sa charge un mur maçonné, enduit gratté fin, d'une hauteur de 1,80 mètre à l'arrière de l'espace vert privatif et l'entourage du local à poubelles privatif. Ce mur maçonné sera fini par une couvertine.

Depuis l'espace public, les coffrets techniques ainsi que la boîte aux lettres seront incorporés dans le mur maçonné réalisé par l'aménageur.

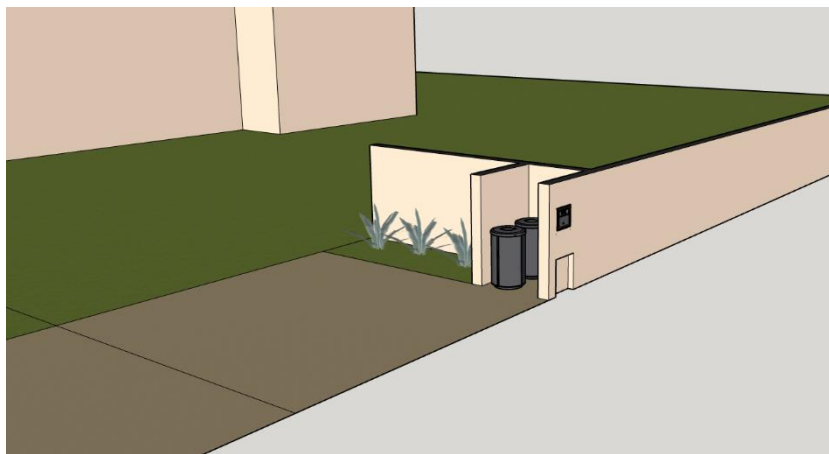


Image illustration

Concernant le lot 6, en fond de lot en mitoyenneté avec la parcelle DZ n°223, l'acquéreur devra obligatoirement réaliser un mur maçonné d'une hauteur de 2,00 mètres, fini par une couvertine dont les finitions devront être similaires aux réalisations de l'aménageur (finition enduit + teinte + type et couleur couvertine)

Les lots 1 à 5 seront grevés d'un fossé existant dont les acquéreurs devront entretenir à leur charge. Ainsi, les acquéreurs devront se clôturer en arrière, en crête haute de fossé. Un accès direct au fossé devra être réalisé par le biais d'un portillon dans la clôture pour le nettoyage de ce dernier.

- **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 prévoit de réaliser les stationnements privatifs non clos paysager ainsi que le local à ordures ménagères privé.

Le ramassage des ordures ménagères s'effectuera aux portes à portes. Le stockage des bacs individuels sera réalisé au sein du local réalisé par l'aménageur. Chaque bac sera présenté au droit de l'habitation le jour de la collecte et remis à l'espace dédié, le jour de la collecte lorsqu'elle sera effectuée.

Fait à CARCASSONNE,

Le 14 Avril 2021,

Le Maître d'ouvrage

