

DÉPARTEMENT DE L'AUDE



**PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTAL**

PAPE N°1 – NOTICE DESCRIPTIVE



MAITRE D'OUVRAGE

SA HECTARE

28 Rue Aimé Ramond – 11 000 CARCASSONNE

Tél : 04 68 47 67 88



BUREAU D'ETUDES

OPALE

Z.A LA PLAINE – 11 300 Cournanel

Tél : 04 68 69 20 01



BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

BET EVE

42 Allée d'Iéna – 11 000 CARCASSONNE

Tél : 06 31 84 89 89



GEOMETRE EXPERT

BRAHEM – GUENERET

17 Rue Mazagran – 11 000 CARCASSONNE

Tél : 04 68 10 32 32



ARCHITECTE

GENDREU Fabien – Architecte DPLG

22 Rue Chartrand – 11 000 CARCASSONNE

Tél : 04 68 25 14 68

PA 2

SOMMAIRE

CHAPITRE I - ETAT INITIAL DU TERRAIN	3
A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION	3
1 – Généralités	3
2 – Situation du lotissement	3
B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION.....	4
1 – Surface d'imperméabilisation des sols	4
2 – Coefficient d'occupation des sols	4
3 – Servitudes générales	5
4 – Servitudes particulières	6
5 – Contraintes environnementales	6
C . ÉLEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS.....	7
CHAPITRE II - PRESENTATION DU PROJET.....	8

CHAPITRE I - ETAT INITIAL DU TERRAIN

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION

1 – Généralités

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

2 – Situation du lotissement

- **Situation géographique du projet :**

Le présent projet de lotissement est situé au Nord du centre bourg de la commune, en entrée de ville.

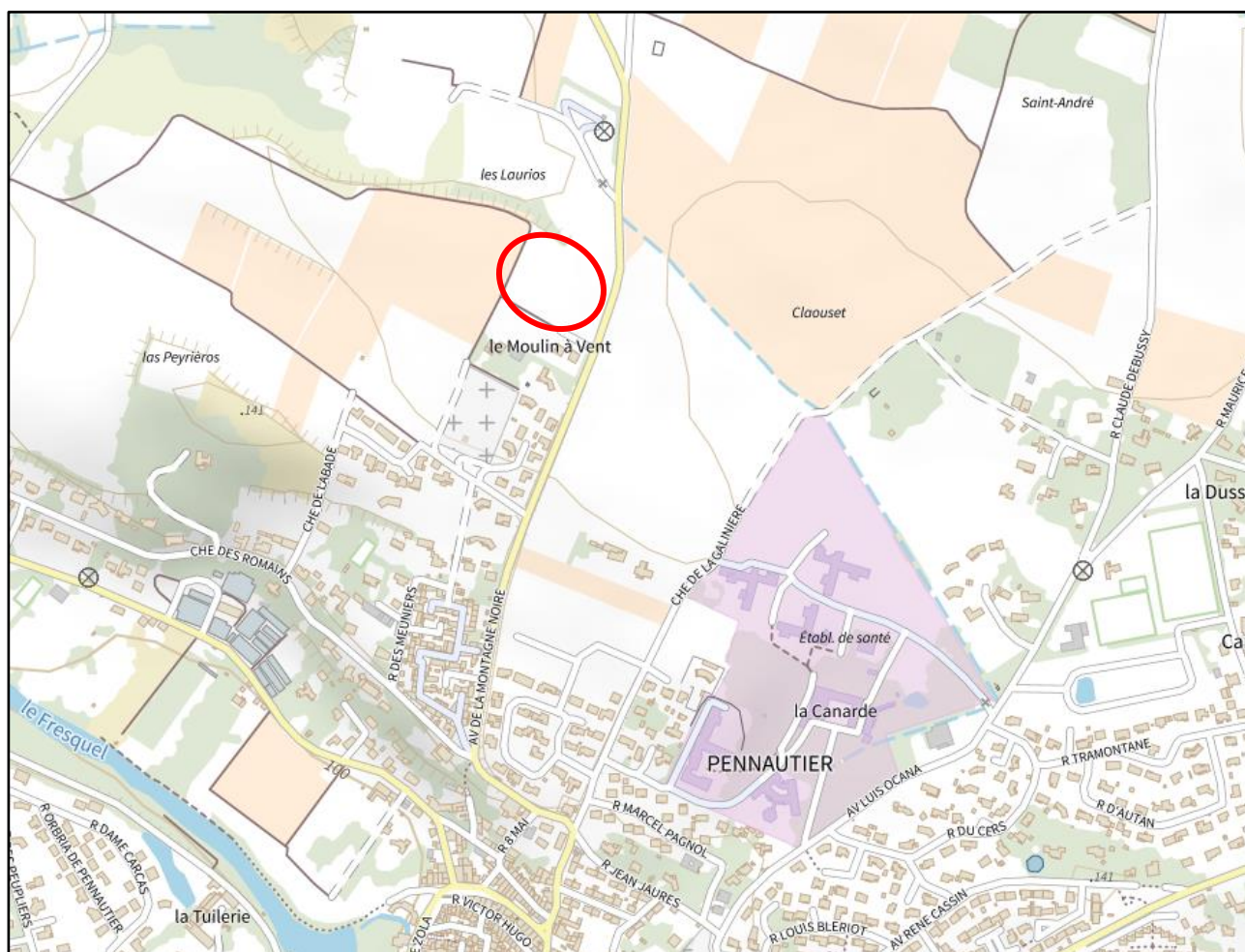


Figure 1: Extrait carte IGN

- **Situation cadastrale du projet :**

Les terrains objet de l'opération sont cadastrés section AB n°19 et n°20. 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.

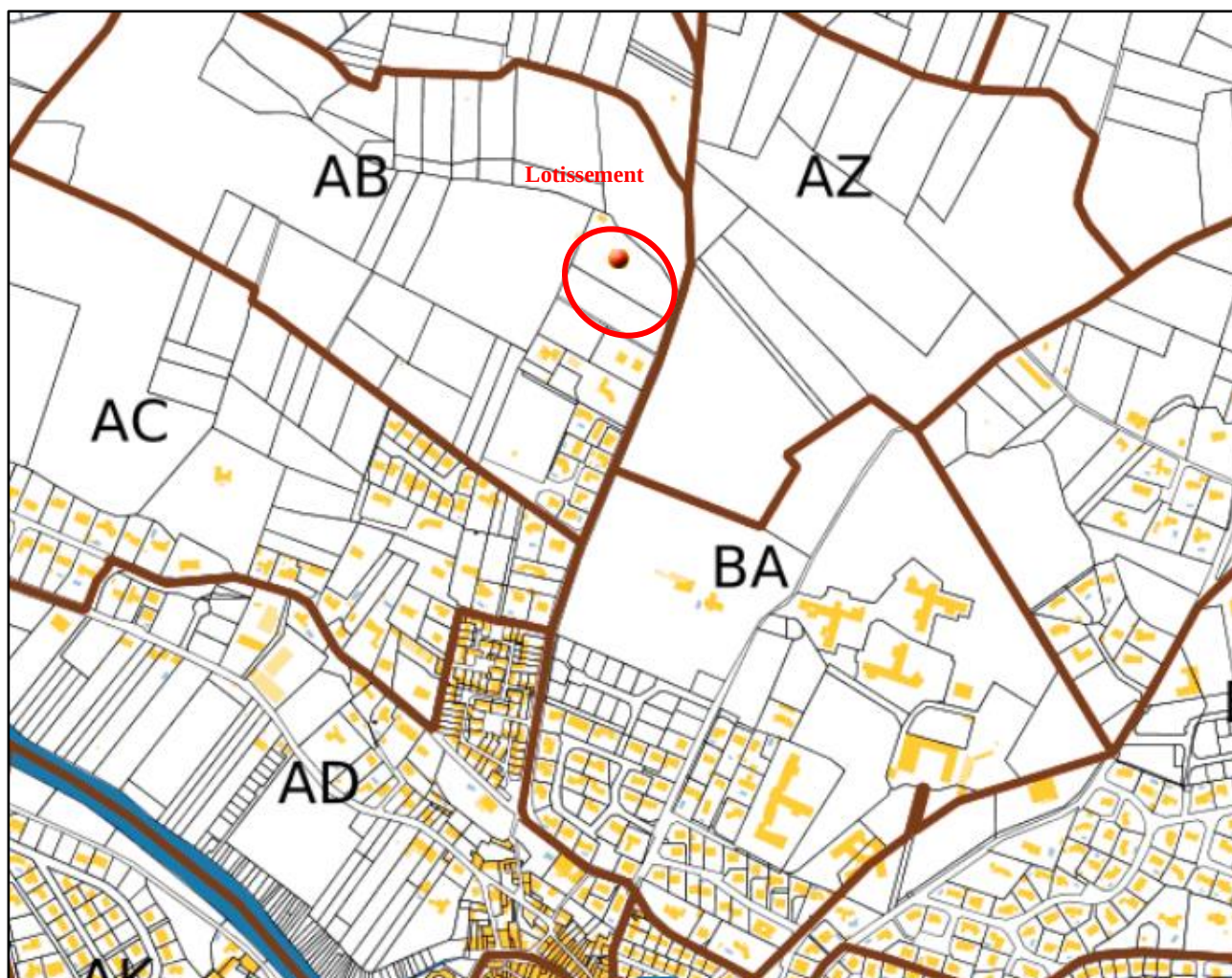


Figure 2 : Extrait cadastral de l'opération

B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

1 – 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 imperméabilisable autorisée pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement de lotissement (PA 10). L'imperméabilisation des sols autorisée pour chaque lot correspond à toutes les surfaces non perméables.

2 – 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 : 4 250 m²

4 – Servitudes particulières

- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 1 à 3 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur minimale de 2,00 mètres afin de créer une coupure végétale avec la RD 203. Cette haie devra être constituée d'essences locales non allergènes.
- Conformément au plan de composition (PA4 A) les lots 1 à 6, 9, 13 à 15 et le lot 17 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur minimale de 1,50 mètre. Ainsi, la clôture sur rue devra être constituée d'un mur bahut d'une hauteur de 0,40 mètre, surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire) doublé d'une haie végétale composée d'essences locales non allergènes. La hauteur totale (mur bahut + grillage rigide) ne pourra excéder 1,60 mètre. Les grillages souples ainsi que tout type de brise-vue, cannisse, toile, panneaux de bois, etc. même accolés au grillage sont interdits.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 4 à 7 sont grevés d'un talus existant, d'une largeur variable dont l'entretien sera à la charge des acquéreurs. Ainsi, les clôtures devront être réalisés en arrière de ce talus, en crête haute. Un accès piéton (portillon) à ce talus devra être réalisé afin de pouvoir l'entretenir.

5 – 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.

C . ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

- L'environnement immédiat du projet est constitué d'un tissu urbain pavillonnaire à densité variable, occupé principalement par de l'habitat individuel



Figure 4 : Environnement paysager de l'opération

CHAPITRE II - PRESENTATION DU PROJET

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

Cette opération vient en continuité de zones déjà urbanisées.

Le projet sera composé de 17 lots destinés à recevoir des constructions de maisons individuelles d'une surface variable d'environ 450 à 1032 m². Le projet aura une capacité de 17 logements.

Le projet sera réalisé en une seule tranche. L'aménageur prévoit la réalisation d'une voirie desservant l'intégralité des lots par l'intérieur ainsi que d'un bassin de rétention paysager et une bâche à incendie.

Le projet suit la logique de développement préconisé par le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

- **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. Les constructions en R+1 sont autorisées à l'exception des lots 1, 2, 8 à 12 et 16, 17 qui devront être en R+0 uniquement, ainsi que les constructions en limite séparative conformément aux indications du plan de masse (PA4 B).

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

Le projet sera accessible depuis la Départementale 203. Les lots seront desservis par une voirie en double sens d'une largeur de 5,00 mètres en impasse. En bout d'impasse, une aire de retournement sera réalisée afin que tous les véhicules puissent réaliser un demi-tour aisément.

Pour les piétons, un cheminement d'une largeur de 1,50 mètre leur permettra de circuler jusqu'au bout de l'impasse afin de desservir les stationnements et les accès aux lots.

L'aménageur prévoit de réaliser une voie partagée desservant les lots 10 à 12.

L'ensemble des stationnements seront arborés. De plus, dès l'entrée du projet, un local sera réalisé pour le ramassage des ordures ménagères.

L'aménageur prévoit également la réalisation d'un bassin de rétention qui sera paysager et une emprise nécessaire pour le positionnement d'une bâche à incendie.

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

L'accès à l'opération s'effectuera depuis la Départementale 203. Conformément au plan de masse (PA4 B), l'accès à chaque parcelle sera imposé.

Les stationnements visiteurs seront disposés de manière longitudinale à la voirie mise en place par l'aménageur ou en empochement attenant aux lots 13 et 14.

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

L'ensemble des lots doivent être clôturés. 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 (PA 10). En dehors des emprises privées des futurs lots, l'aménageur prévoit de réaliser à sa charge des espaces verts le long de la voirie ainsi qu'un bassin de rétention paysager.

- **Quels sont les équipements qui seront à usage collectif tels que les locaux à poubelle, les garages à vélo, les aires de jeux ?**

L'aménageur prévoit de réaliser une aire pour le ramassage des ordures ménagères à proximité de la RD 203.

Fait à CARCASSONNE,

Le 24 Mars 2021

Le Maître d'ouvrage

