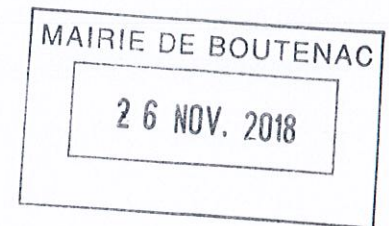


DÉPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE BOUTENAC

Lotissement
« Les Vignals »



**PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTAL**

PA2 – NOTICE DESCRIPTIVE

Maître d'ouvrage	
HECTARE SA 273 Avenue de la Coupe 11 100 NARBONNE Tel : 04 68 33 01 02	
Bureau d'études VRD	
OPALE ZA La Plaine 11 300 Cournanel Tel : 04 68 69 20 01	
Géomètre Expert	
SARL Géo Sud Ouest Ctr. d'Affaires St. Crescent 11 100 Narbonne Tel : 04 68 32 17 91	
Architecte	
L'Atelier Pascal Maurel Architecte DPLG 18 Rue des Jasmins 66 470 Sainte-Marie-la-Mer Tel : 04 68 53 56 14	

N°1

P.A.P.E.
PROJET BOUTENAC
L'ATELIER
Pascal MAUREL - Architecte DPLG
18 rue des jasmins - 66470 SAINTE MARIE LA MER
Tel. 04 68 53 56 14 - 33 06 10 11 75 28
Mail : pmaurel@latelier-pm.fr
SAS inscrite au RCS de Perpignan n°808 354 302
Code NAF 7111Z - TVA Intracom FR 62 608354302
Inscrite à l'Ordre National des Architectes n°517189
Le 21/01/2019

Janvier 2019

ETAT INITIAL DU TERRAIN

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION :

1 – Généralités :

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

2 – Situation du lotissement :

- **Situation géographique du projet :**

Le présent projet de lotissement est situé au Nord-Ouest du centre de Boutenac, Lieu-dit « Les Vignals ».

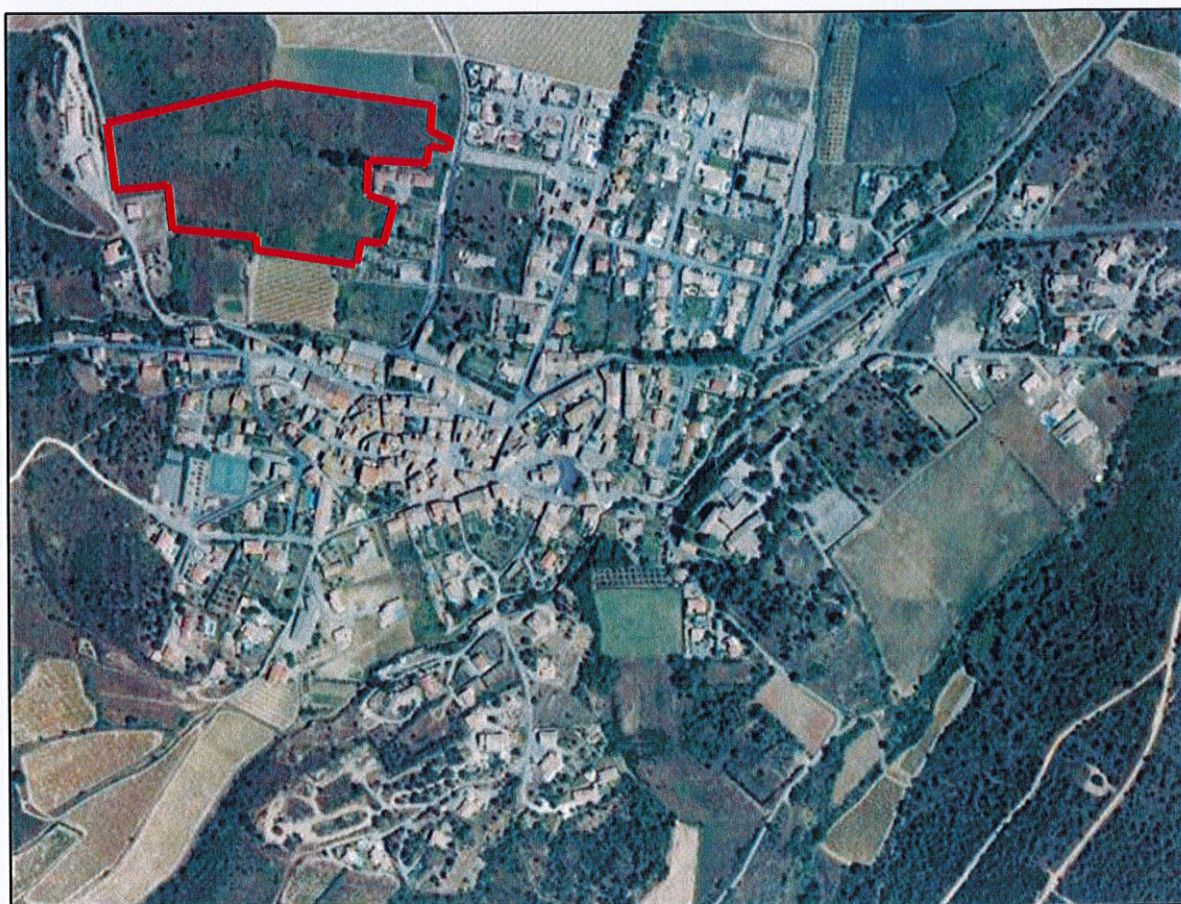
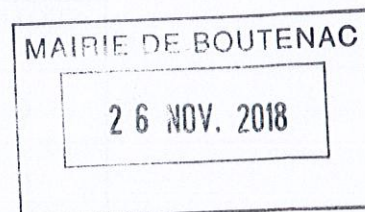


Figure 1: Extrait photographie aérienne

- **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 présent projet fera l'objet d'un dossier de loi sur l'eau déposé à la DDTM de Carcassonne concomitamment à la présente demande de permis d'aménager.

Le terrain naturel du secteur à lotir présente une topographie relativement plane.

B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION :

1 – Urbanisme :

Le lotissement est situé en zone AU1 du PLU de la commune.

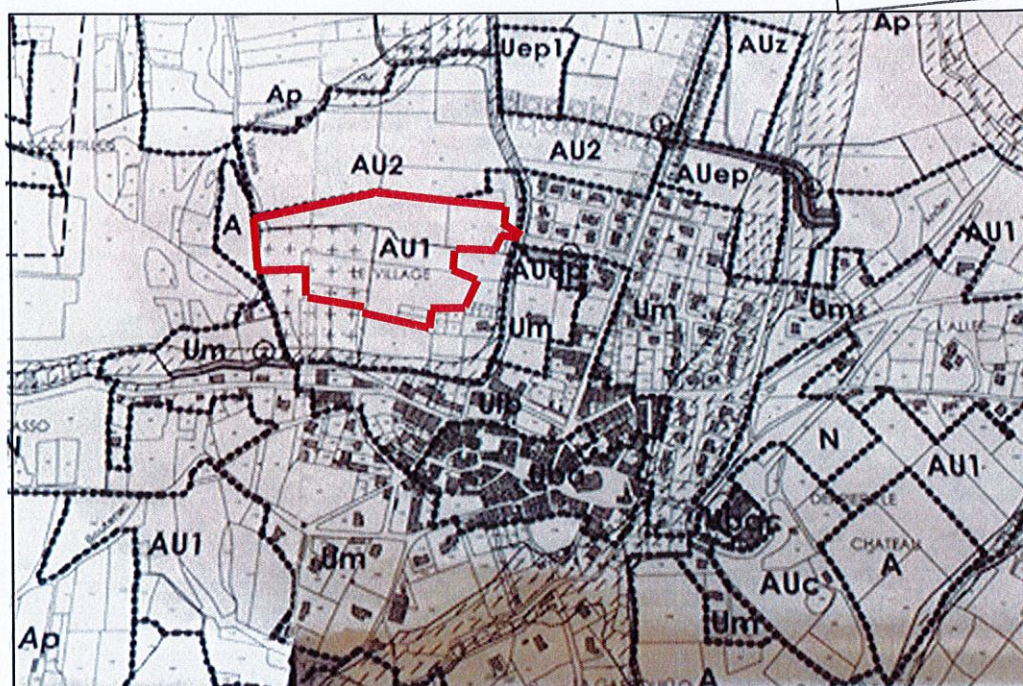


Figure 3 : Extrait du PLU – Zone AU1

- **Caractère des zones :**

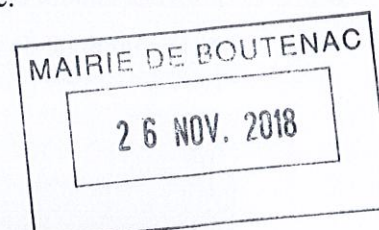
Le PLU de la commune de Boutenac définit les zones AU comme étant des secteurs destinés à une urbanisation future dont la destination est l'habitat et toutes les activités compatibles avec l'habitat. Elle se décompose en plusieurs secteurs dont la zone AU1 pour les secteurs à urbaniser à court terme.

Le secteur AU1 est partiellement couvert par le périmètre de protection de l'église Saint-Martin de Gasparets, inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

Il est également en partie concerné par une zone d'intérêt patrimonial.

- **Coefficient d'emprise au sol de la zone AU1 :**

Non règlementé.



26 NOV. 2018

2 – Servitudes :

- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public.
- La commune est concernée par le risque "inondation". Toutefois, le terrain accueillant le lotissement n'est pas concerné par les prescriptions imposées au travers du PPRI.

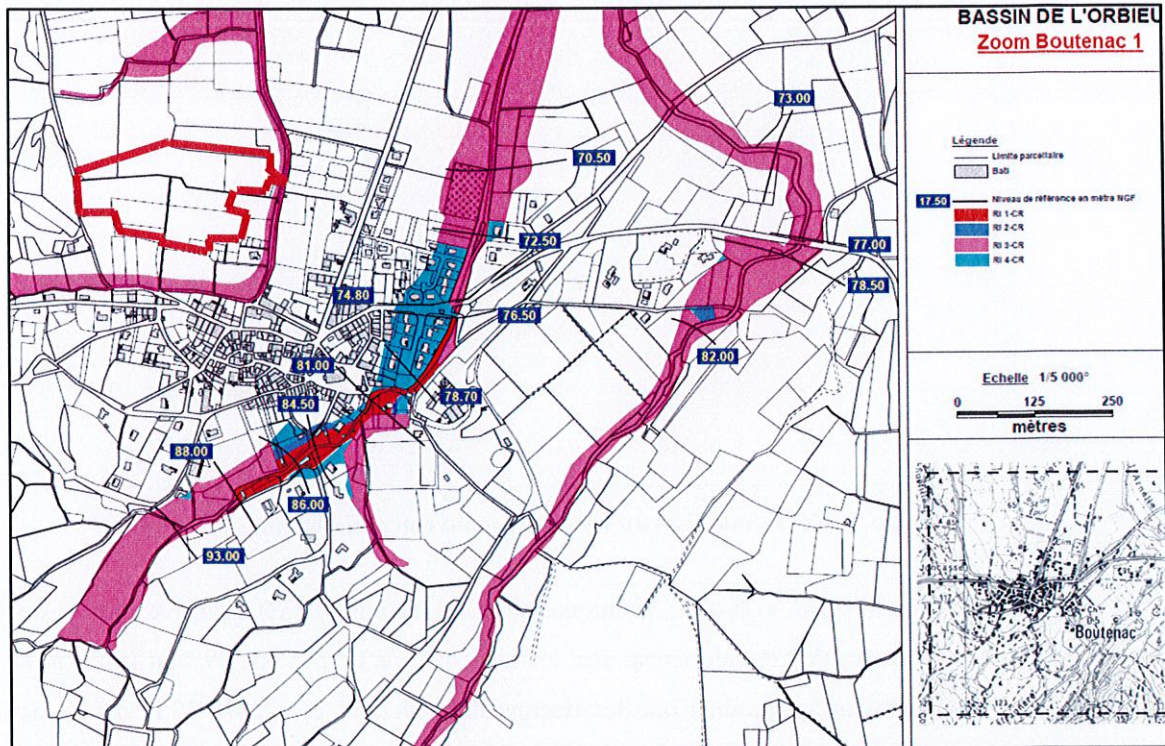


Figure 5 : Extrait du plan de zonage du PPRI de la commune de Boutenac

- La commune est concernée par le risque de « transport de matières dangereuses » s'appliquant à l'Autoroute A 61.

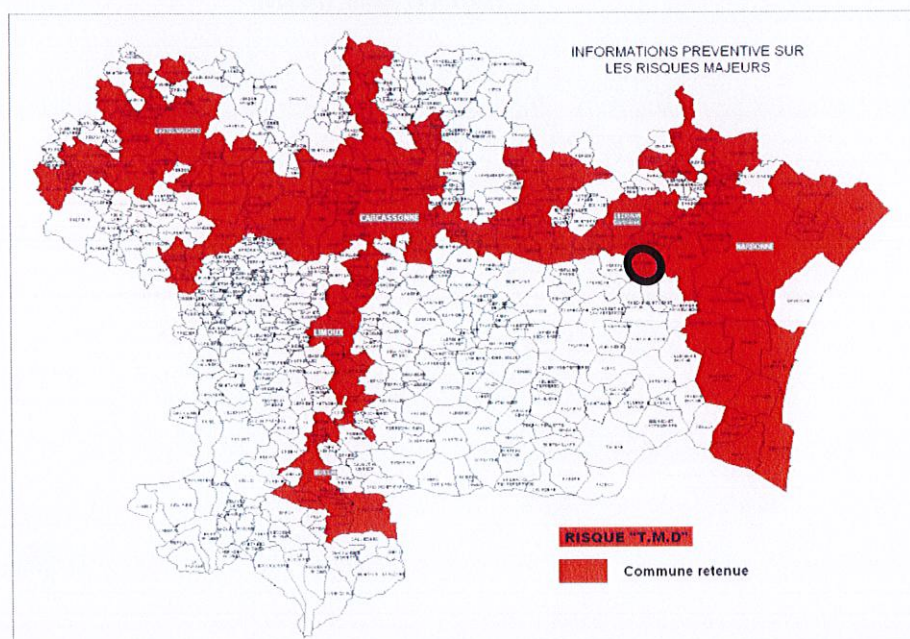


Figure 6 : Communes soumises au risque d'accident de transport de matières dangereuse de l'Aude

3 – 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 :

- Aucun élément paysager remarquable n'est à relever sur l'emprise ou à proximité directe de l'opération.

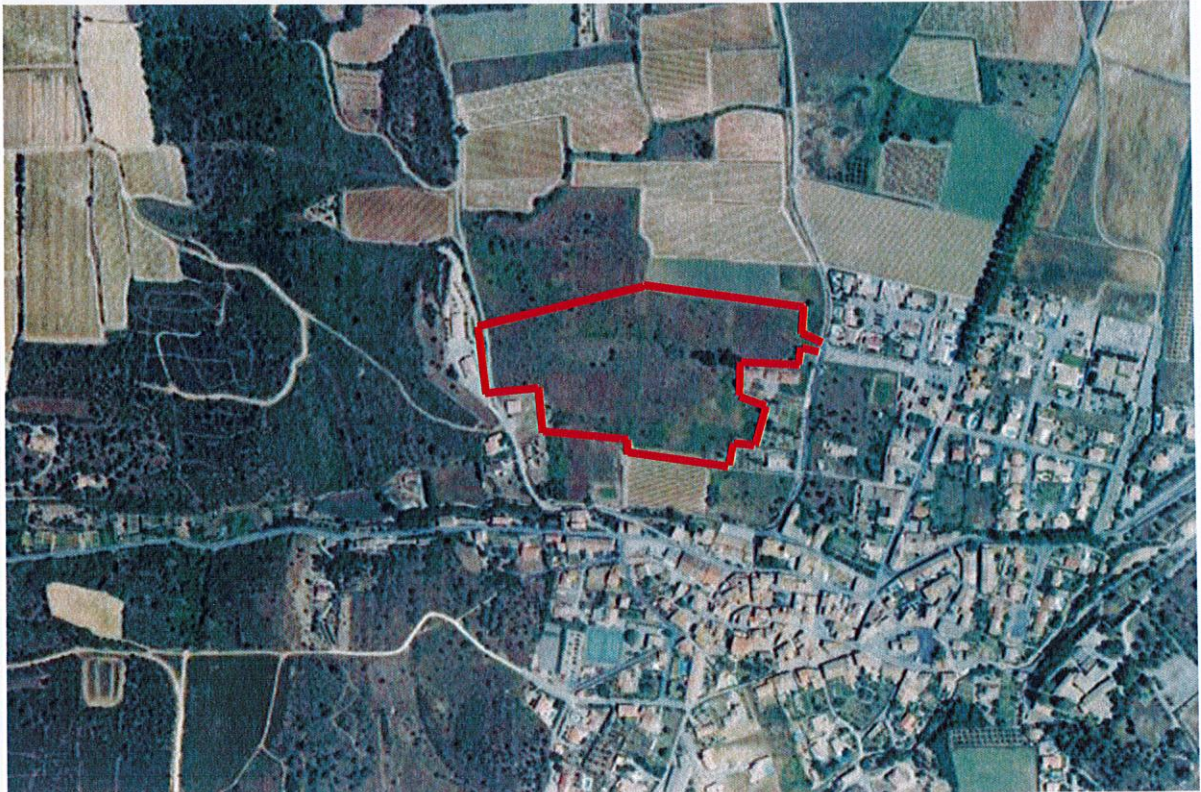
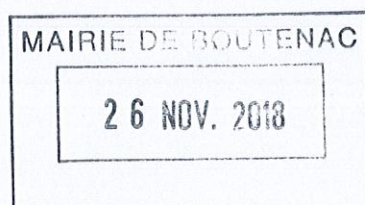
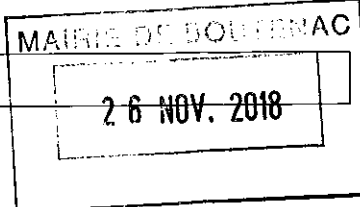


Figure 9 : Localisation des éléments paysagers à proximité de l'opération



PRESENTATION DU PROJET



○ Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Cette opération vient en continuité de zones déjà urbanisées ayant un caractère principal d'habitat individuel. Le projet d'aménagement sera composé de **56 lots** destinés à recevoir des constructions de maisons individuelles sur des parcelles de surfaces variables d'environ **400 m² à 1000 m²**.

Ce projet suit la logique de développement préconisée par le Plan Local d'Urbanisme de la commune et reprend dans sa majeure partie la typologie d'habitat existant à savoir essentiellement des villas de trois ou quatre faces. Ces lots seront desservis par une voirie mise en place par l'aménageur permettant leur raccordement aux réseaux 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 modérée, composée 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.

○ Comment seront traités les voies, espaces publics et collectifs ?

Le projet s'organisera autour d'une voie structurante à double sens desservant 31 lots, permettant de relier la rue du Stade au Chemin des Vignals. Le projet bénéficiera également d'une boucle à sens unique desservant 25 lots. Ainsi, lorsque l'automobiliste empruntera ces voies, il aura conscience de changer d'espace et d'arriver dans un secteur restreint, qu'il doit respecter.

Le système viaire carrossable développé repose sur les caractéristiques suivantes :

- Une bande roulante à double sens sera réalisée, d'une emprise de 5,00 mètres desservant les lots 1 à 23 puis 42 à 49 ;
- Une bande roulante à sens unique sera réalisée, d'une emprise de 3,50 mètres desservant les lots 24 à 41 puis 50 à 56.
- De part et d'autre des voiries l'aménageur prévoit :
 - Un trottoir d'une largeur de 3,50 mètres comprenant un cheminement piéton d'une largeur et les nombreux stationnements visiteurs réalisés de manière longitudinale à la voirie, ainsi que des arbres d'alignement.
 - Un trottoir refuge d'une largeur de 1,50 mètre comprenant des espaces verts ainsi que des accès refuge devant chaque entrée de lots.

- **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 et des ouvrages de régulation et de rétention hydrauliques, il ne sera pas prévu d'autre aménagement spécifique.

La collecte des ordures ménagères et des emballages sera collective et s'effectuera pour l'ensemble des lots de l'opération vers le local poubelle prévue à cet effet.

A Narbonne,

Le 21 Janvier 2019,

Le Maître d'ouvrage


HECTARE
Aménageur - Promoteur
1, bd Kennedy - 66100 PERPIGNAN
☎ 04 68 63 64 65 - Fax 04 68 63 64 64

