



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

ZA LA PLAINE
11 300 – COURNANEL
Tél : 04 68 69 20 01



GEOMETRE EXPERT

CABINET BRAHEM - GUENERET

17 RUE MAZAGRAN
11 000 – CARCASSONNE
Tél : 04 68 10 32 32



ARCHITECTE

GENDREU FABIEN - ARCHITECTE

22 RUE CHARTRAND
11 000 - CARCASSONNE
Tél : 04 68 25 14 68



BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

BET EVE

42 ALLEE D'IENA
11 000 – CARCASSONNE
Tél : 06 31 84 89 89

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	5
3 – Servitudes générales.....	5
4 – Servitudes particulières	6
5 – Contraintes environnementales	7
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 Villesèquelande (11).

2 – Situation du lotissement

- **Situation géographique du projet :**

Le présent projet de lotissement est situé à l'Est du centre-bourg de la commune de Villesèquelande.



Figure 1 : Extrait photographie aérienne

- **Situation cadastrale du projet :**

Les terrains objets de l'opération sont cadastrés section A n°1301 et 1348, pour une surface totale d'environ 17 310 m².

L'extrait cadastral ci-dessous illustre l'emprise des terrains à aménager.

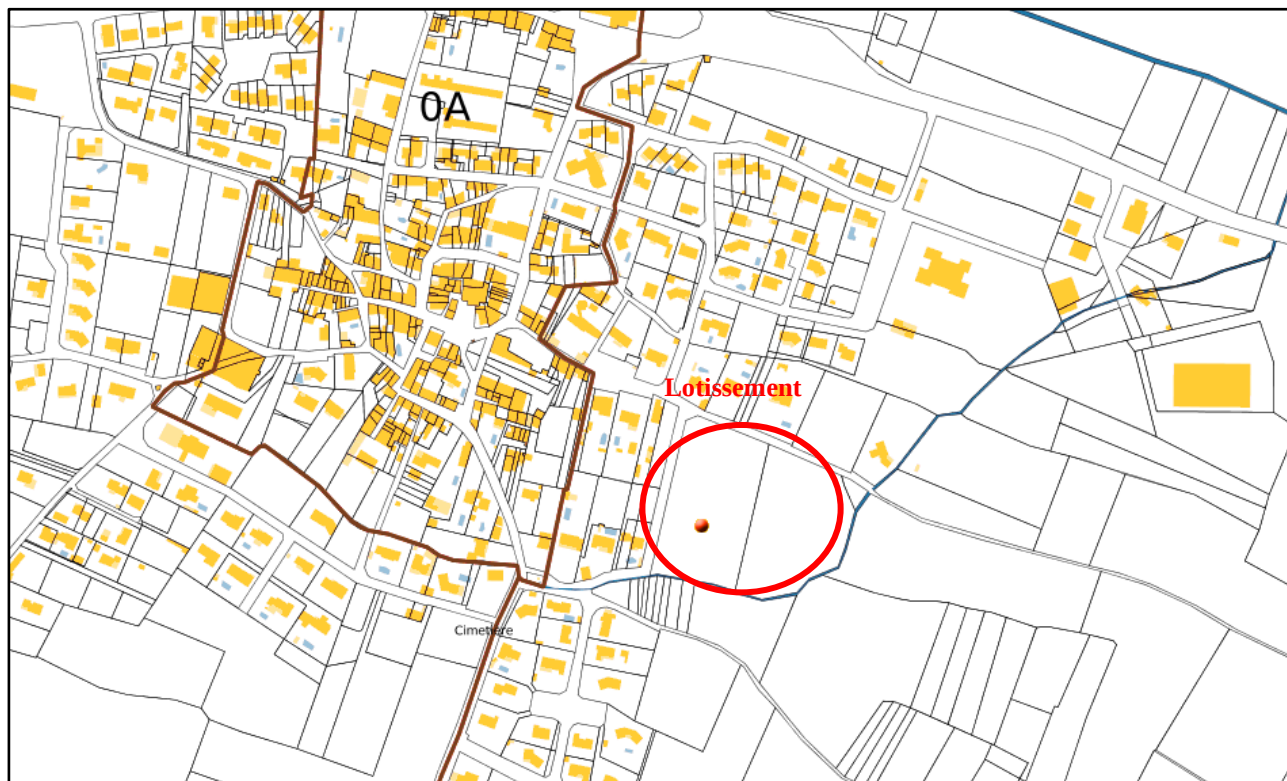


Figure 2 : Extrait cadastral de l'opération

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

Le terrain naturel du secteur à lotir présente une déclinaison dans le sens Nord-Sud avec une variation d'altitude dont les altimétries de références sont 116,07 (N) à 114,83 (S) pour une pente moyenne de 1,0 %. Dans le sens Ouest-Est, il y a une déclinaison avec une variation d'altitude dont les altimétries de références sont 115,17 (O) et 114,28 (E), soit une pente de 0,63 %.

B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

Conformément au PLU en vigueur, l'opération se situe en zone AU, toute opération d'aménagement d'ensemble devra être conforme à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation en vigueur sur le site.

1 – Surface d'imperméabilisation des sols

La surface d'imperméabilisation des lots 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 des constructions, les terrasses, les allées, etc.

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 soit vers le domaine public mis en place par l'aménageur (lots 1, 2 et 8 à 18) ou directement vers le bassin de rétention (lots 3 à 7).

Il est indiqué par ailleurs qu'il est interdit de faire obstacle aux ruissellements par la réalisation de clôtures ne respectant pas les indications du règlement (PA 10) et ayant pour effet de renvoyer les eaux sur les parcelles voisines.

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 aux aménageurs 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 : 4 500 m²

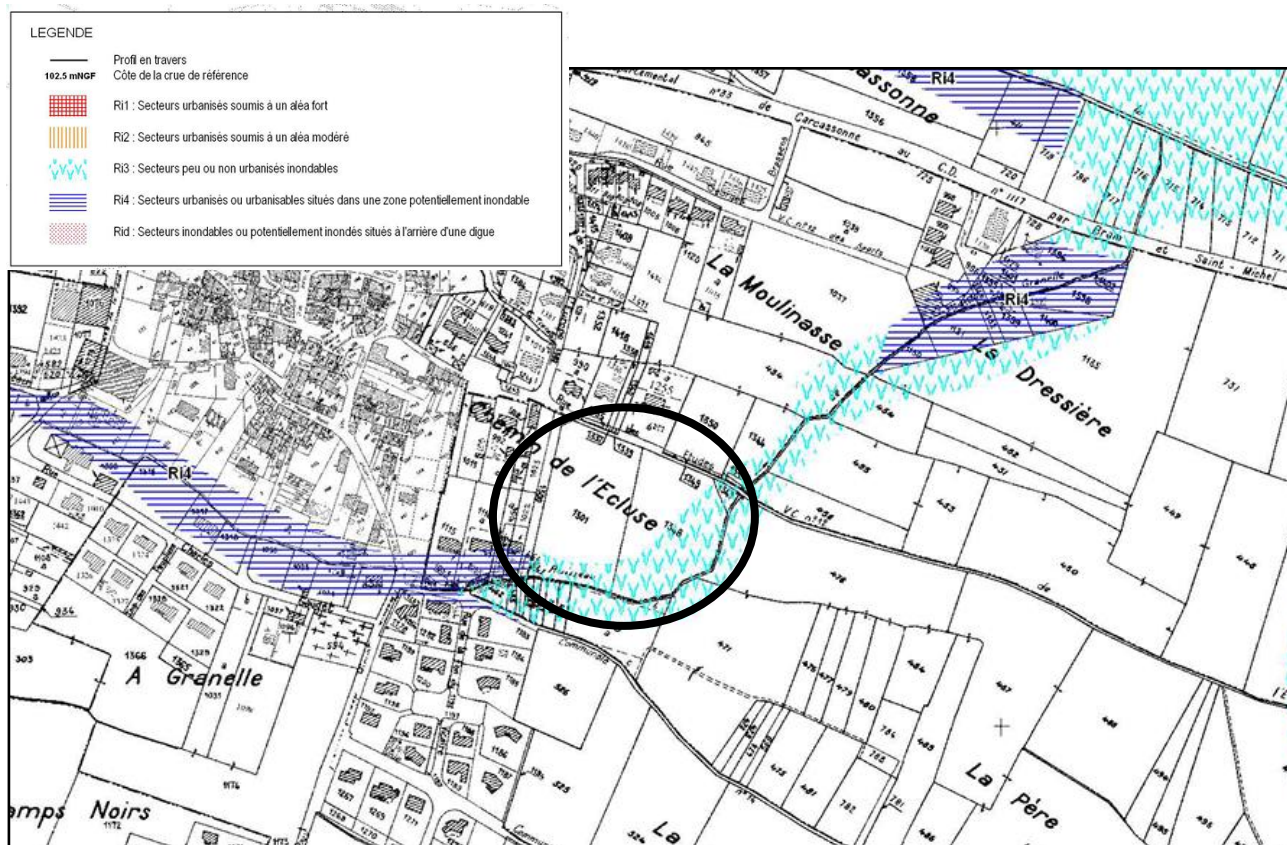
3 – Servitudes générales

- La zone est concernée par un risque "sismique" très faible. La commune est qualifiée en zone de « sismicité 1 ». Aucune prescription parasismique particulière n'est imposée.
- La commune est concernée par le risque de transport de matière dangereuse.
- La commune est concernée par le bruit des infrastructures de transports terrestres. Toutefois, le secteur loti est éloigné des infrastructures concernées.
- La commune est concernée par le risque de rupture de barrage.
- La commune est concernée par le phénomène de gonflement et/ou de retrait des argiles. Des mesures de préconisations sont fortement recommandées (cf. Annexes Servitudes et Contraintes du PLU de la commune).
- La commune est concernée par le risque inondation. Une partie du secteur loti (lots 1 à 7) est situé en zone RI3 du PPRI en vigueur sur la commune.

La zone RI3 correspond aux secteurs non ou peu urbanisés en zone inondable, dans le champ d'expansion des crues. Les acquéreurs devront prendre en compte en sus du règlement de lotissement le règlement du PPRI en vigueur.

Les constructions annexes non contigües à la construction principale de types abri de jardin, local technique de piscine, etc. hors garage, à condition de ne pas être habitables, devront situer leur niveau de plancher au moins à 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

L'affouillement pour une construction d'une piscine est autorisé, sous réserve qu'elle soit calée au niveau du terrain naturel et qu'un balisage permettant d'en visualiser l'emprise soit mis en place.



5 – Contraintes environnementales

- Le projet est soumis à Loi sur l'eau. Ainsi, un Dossier Loi sur l'Eau sera déposé par un bureau d'études spécialisé BET EVE.

C. ÉLEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

La parcelle est située dans la continuité des zones actuellement construites. Un moulin existant est situé à proximité du terrain, en dehors de l'emprise opérationnelle.

En limite Ouest, le long de la Rue des Jardins, un alignement d'arbre en dehors de l'emprise opérationnelle est existant.



Figure 5 : Extrait vue aérienne du site

-  Emprise de l'opération
-  Alignement d'arbres existants
-  Moulin existant (en dehors de l'emprise opérationnelle)

CHAPITRE II - 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 **18 lots destinés à recevoir des constructions de maisons individuelles sur des parcelles de surfaces variables d'environ 400 à 1000 m². Le projet comportera un total de 18 logements maximum, soit un logement maximum par lot.**

Ce projet suit la logique de développement préconisée par le Plan Local d'Urbanisme de la commune, le PPRI en vigueur et reprend dans sa majeure partie la typologie d'habitat existant à savoir essentiellement des villas en trois ou quatre faces.

Ainsi l'ensemble des lots seront raccordés aux réseaux électriques, téléphoniques ainsi qu'en eau potable et en assainissement. Les eaux pluviales devront être dirigées gravitairement soit vers le domaine public ou directement vers le bassin de rétention pour certains lots.

- **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 un projet d'habitat relativement aéré composé 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 sur certains lots, conformément aux indications du plan de masse (PA4 B).

De plus, afin de limiter au maximum les co-visibilités, le lot 13 ne pourra pas réaliser d'ouverture en R+1 en direction des lots 11 et 12, sauf pour une ouverture d'une salle de bain/pièce d'eau (porte fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque.

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

Le projet s'organisera autour d'une voirie desserte à sens unique (Ouest/Est) en arc de cercle, desservant ainsi, les lots 1 à 8 et 14 à 18. Les accès aux autres lots s'effectueront soit depuis la Rue des Jardins soit depuis la Rue des Etudes.

L'accès au lotissement se fera depuis la Rue des Jardins et rejoindra la Rue des Etudes.

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

- Une voirie partagée à sens unique d'une largeur de 3,50 mètres ;
- Un trottoir d'une largeur de 3,50 mètres comprenant un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre et des stationnements visiteurs de 2,00 mètres.

La voirie à créer sera une voirie partagée, ainsi la circulation sera limitée à 20km/h afin de créer une zone de rencontre et ainsi favoriser les cheminements doux. Une réglementation routière spécifique sera mise en place à l'entrée et à la sortie du projet.

En dehors du système viaire, l'aménageur réalisera un espace vert central permettant de créer un lieu de rencontre ainsi qu'un bassin de rétention qui sera végétalisé selon la liste indiquée en annexe du PLU.

Conformément au plan de composition (PA4 A), une bande d'une largeur de 4,00 mètres sera rétrocédée à la commune afin de maintenir l'accès et l'entretien du ruisseau existant.

Conformément au plan de masse (PA4 B), à l'entrée et à la sortie du lotissement des plateaux traversant seront réalisés par l'aménageur afin de marquer ces lieux de passage et de ralentir la vitesse des automobilistes.

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

L'accès principal de l'opération s'effectuera par la Rue des Jardins.

Les aires de stationnement dévolues aux visiteurs seront positionnées le long de la voirie principale.

Le projet d'aménagement comptabilisera un total de 9 stationnements (public), pour une capacité de 18 logements sur l'emprise opérationnelle. L'ensemble des stationnements visiteurs seront réalisés avec un matériau perméables.

Les stationnements seront arborés selon la charte des arbres et arbustes du PLU.

Le long de la Rue des Jardins, une bande végétale arborée existante située en dehors de l'emprise opérationnelle sera maintenue, seul un accès au lot 13 sera réalisé.

Le long de la Rue des Etudes, le fossé existant sera busé au niveau des entrées de lots, toutefois, en dehors des accès il sera maintenu à l'état naturel.

- **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 (PA10) et selon les prescriptions du PPRI.

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de masse (PA4 B).

Les lots développés au sein de l'opération devront se conformer aux hauteurs imposées. Certains lots pourront construire en R+1.

Les acquéreurs devront également participer à la mise au vert du projet. Comme définit sur le plan de composition (PA4 A) et sur le plan de masse (PA4 B) les lots 1 à 8 et 14 à 18 devront réaliser à leur charge un espace vert non clos d'une largeur de 1,50 mètre. La clôture devra être réalisée en arrière de la bande végétale créée. La clôture et les plantations seront à la charge des acquéreurs (réalisation et entretien).

De plus, conformément au PLU en vigueur et au règlement de lotissement (PA10), 30% minimum de la surface de chaque lot devra être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essences locales).

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

Le ramassage des déchets se fera au niveau du local à ordures réalisé par l'aménageur. Ce local sera dimensionné pour recueillir les bacs privés de chaque lot.

Une fois le ramassage effectué, les bacs devront être remisés sur la parcelle privative.

**A Carcassonne,
Le 10 septembre 2021**

L'aménageur,

