

LES
TERRASSES
DU
Rec Audié
SALLÈS-D'AUDE



PAPE N°1 – NOTICE DESCRIPTIVE



MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE
3 AVENUE DE LA COUPE
11 100 - NARBONNE
Tél : 04 68 33 01 02



MAITRE D'OEUVRE

OPALE
ZA LA PLAINE
11 300 - CURNANEL
Tél : 04 68 69 20 21



GEOMETRE EXPERT

GEO SUD OUEST
CENTRE D'AFFAIRES St CRESCENT
11 100 – NARBONNE
Tél : 04 68 32 17 91



ARCHITECTE

TRAM ARCHITECTE
JEOFFREY CARDOT / ARCHITECTE D.P.L.G
20 RUE PAUL LOUIS COURIER
11 100 - NARBONNE



BUREAU D'ETUDES HDRAULIQUE

BET EVE
42 ALLEE D'IANA
11 000 – CARCASSONNE
Tél : 06 31 84 89 89

SOMMAIRE

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION	3
1 – Généralités	3
2 – Situation du lotissement	3
B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION	5
1 – Urbanisme	5
2 – Servitudes générales	6
3 – Servitudes et obligations particulières.....	9
4 – Contraintes environnementales	9
C. ÉLEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS	11



CHAPITRE 1 - ETAT INITIAL DU TERRAIN

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION

1 – Généralités

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



2 – Situation du lotissement

- Situation géographique du projet :

Le présent projet de lotissement est situé au Nord du centre de Sallèles d'Aude, Lieu-dit « LES ASPRES », le long de la Avenue de SAINT CYR.



Figure 1: Extrait photographie aérienne

- Situation cadastrale du projet :

L'ensemble du terrain à aménager est cadastré de la manière suivante¹ :

SECTION	NUMERO	SURFACE
BN	17	5 953 m ² environ

¹ Les superficies sont données à titre indicatif et ne seront définitives qu'après bornage et document d'arpentage réalisés par le géomètre de l'opération.

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

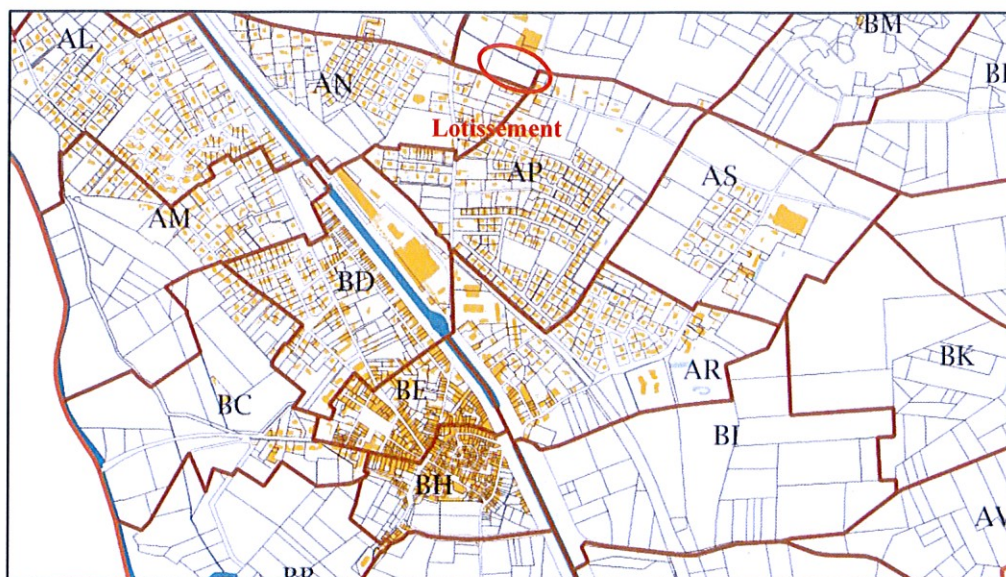


Figure 2 : Extrait cadastral de l'opération

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

Une partie du secteur loti se situe en zone AZI, correspondant à une zone inondable, due à la proximité du Rec Audié. Une prescription de hauteur de plancher habitable par rapport au terrain naturel est établie à 0.40m. Le terrain naturel du secteur à lotir présente une topographie relativement plane. Une notice hydraulique sera jointe en annexe à la présente demande de permis d'aménager afin de justifier de la pertinence hydraulique de la mise en œuvre projetée.



B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

1 – Urbanisme

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

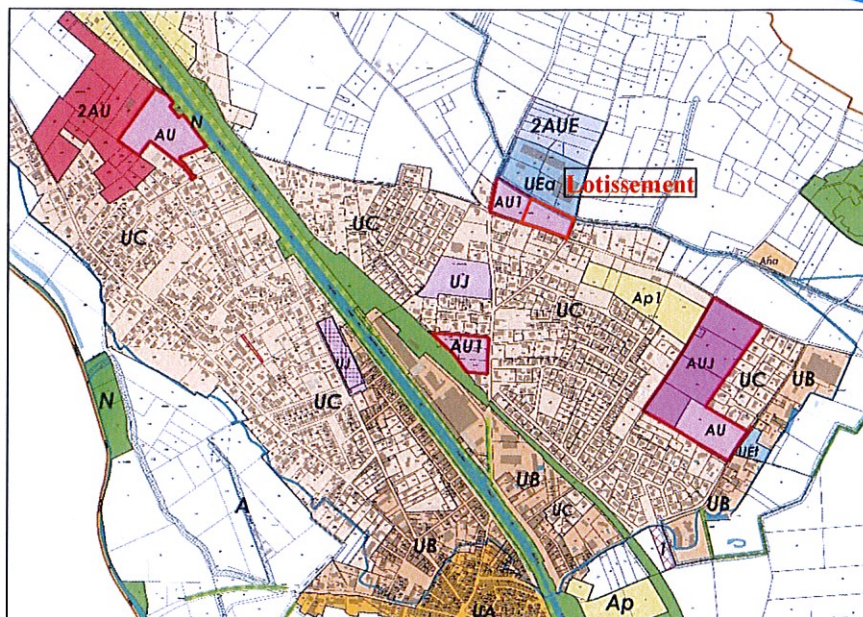


Figure 3 : Extrait du PLU – Zone AU1

- **Caractère des zones :**

L'opération se situe en zone AU1, le PLU définit ce secteur Zone équipée ou partiellement équipée, de moyenne densité, destinée à recevoir les extensions futures du village pour de l'urbanisation à vocation résidentielle dominant.

Cette zone comprend le secteur AU1 avec une bande de constructibilité principale de 25 mètres.

- **Coefficient d'emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume des constructions (villa et annexes), tous débords et surplomb inclus, exception faite des débords de toiture et des ornements tels que les éléments de modénature ou architecturaux lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et qu'ils sont inférieurs ou égaux à 50 cm de débord.

Les piscines (hors sol ou non) sont comprises dans le calcul de l'emprise au sol, à l'exception des piscines gonflables et tubulaires.

Selon le PLU en vigueur sur la commune, en zone AU1, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface de terrain.

Toutefois, l'aménageur a fait le choix d'imposer une surface d'emprise au sol plus restreinte par lot afin de limiter l'artificialisation des sols.

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



- **Surface d'imperméabilisation des lots :**

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

Selon le PLU en vigueur sur la commune, l'imperméabilisation des parcelles ne pourra excéder 70% de la surface. Toutefois, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménageur a fait le choix d'imposer une surface maximale de 200m² imperméabilisé pour chaque lot au regard de la gestion des eaux pluviales à réaliser à la charge des acquéreurs.

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

Chaque acquéreur devra fournir au dossier de Demande de Permis de Construire une notice Hydraulique pour la gestion des eaux pluviales et de ruissellements de chaque parcelle, en tenant compte de ce qui suit. Concernant les eaux pluviales, les acquéreurs ont l'obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot, dans la limite de 200m² imperméabilisés par lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...) et de les traiter parmi l'une des trois configurations possibles :

- Type 1 : fossé de rétention infiltration en fond de lot ;
- Type 2 : Rétention sur toit terrasse (ou bâche étanche sous vide sanitaire) avec fossé d'infiltration (rejet) en fond de lot ;
- Type 3 : Rétention mixte : rétention sur toiture terrasse + fossé de rétention infiltration en fond de lot.

De plus, l'ensemble des lots devront réaliser un vide sanitaire en calant le niveau plancher habitable à la cote TN +0.40 m minimum.

- **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 : 2 400.00 m²

2 – Servitudes générales

- 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 est concerné par une zone AZI. En outre, une bande de retrait de 7m non constructible à partir de la

crête des berges du Rec Audié doit être respectée. De plus une prescription de hauteur de plancher habitable par rapport au terrain naturel est établie à 0.40m.

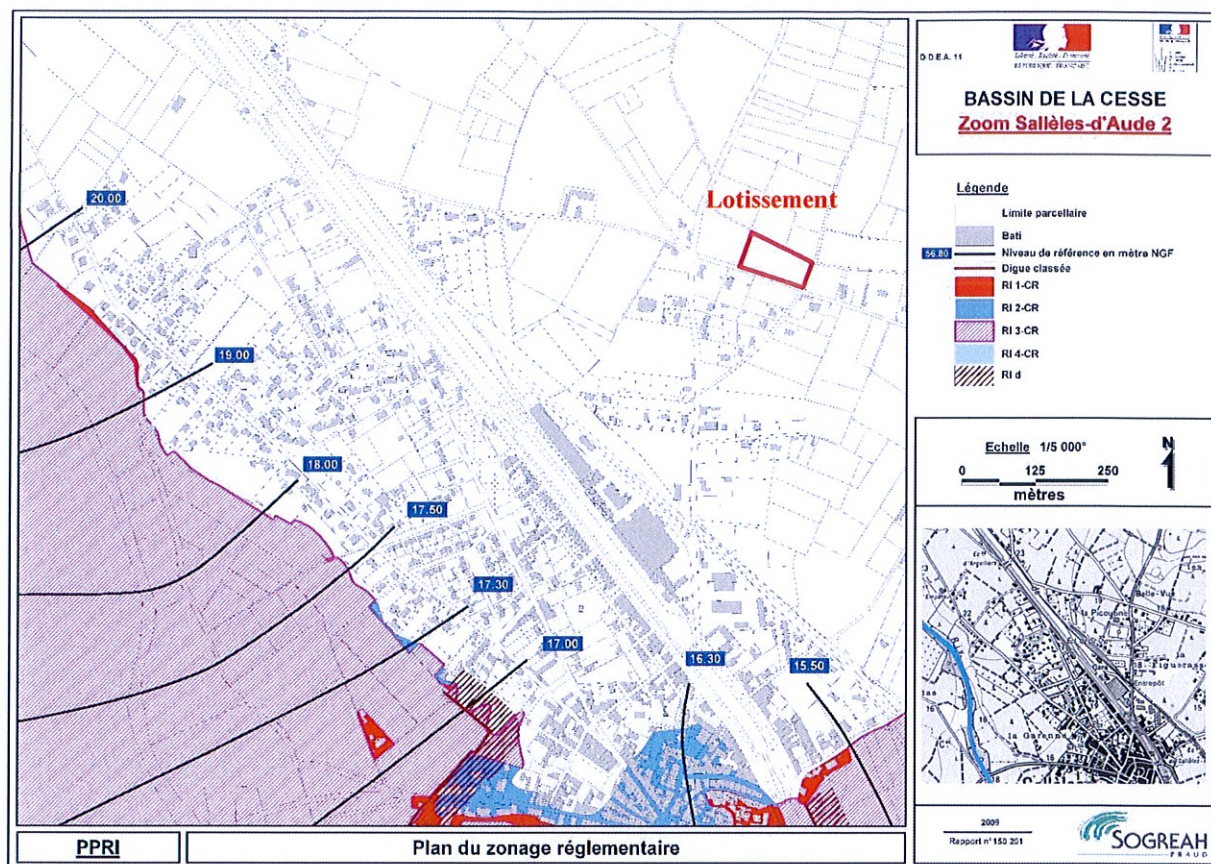


Figure 4 : Extrait du plan de zonage du PPRI de la commune de Sallèles d'Aude

- La commune est concernée par le risque de « transport de matières dangereuses » s'appliquant à la RD 607.

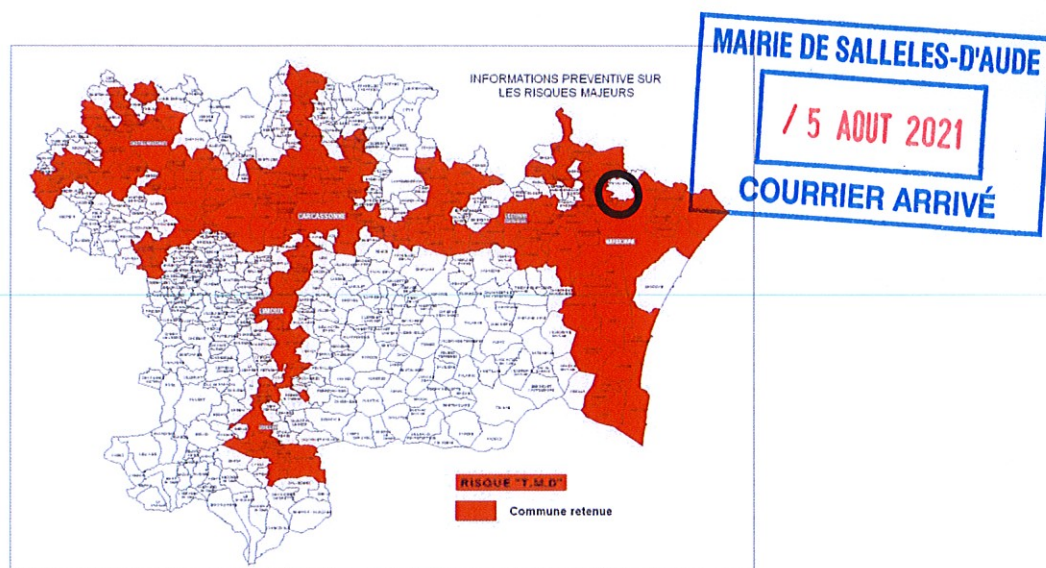


Figure 5 : Communes soumises au risque d'accident de transport de matières dangereuse de l'Aude

- La commune est concernée par un risque de « mouvement de terrain » causé principalement par des glissements de terrain et une importante érosion des berges.

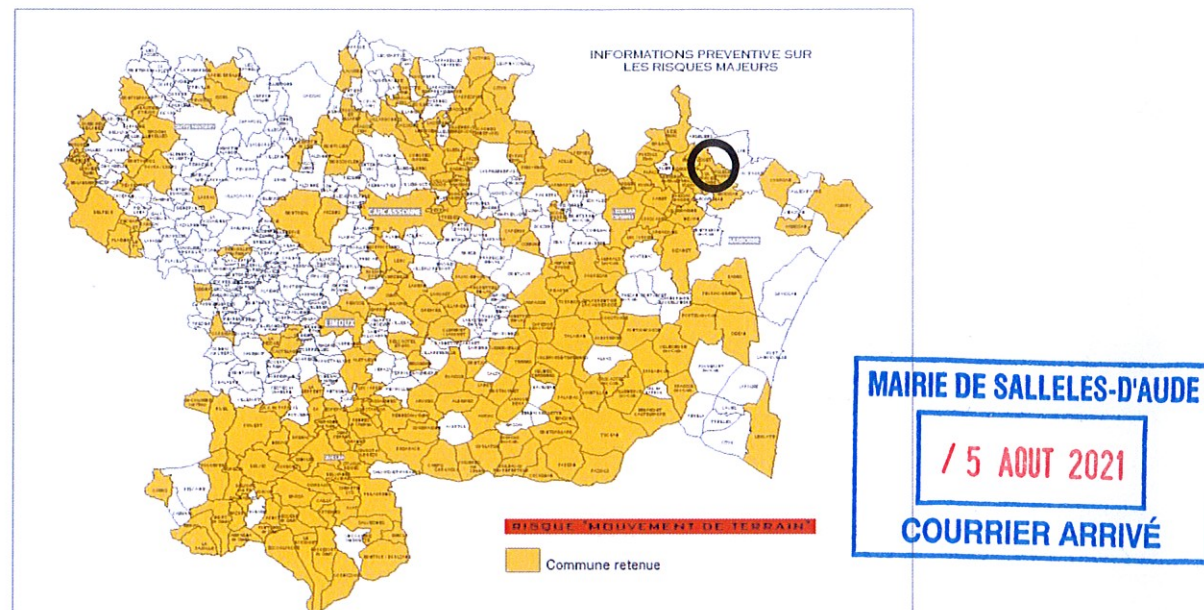


Figure 6 : Zones soumises au risque de mouvement de terrain de l'Aude

- La zone est concernée par un risque « sismique faible ». La commune est qualifiée en zone de « sismicité 2 ». Les constructions devront alors respecter les exigences de l'Arrêté du 29 Mai 1997 sur les règles de constructions parasismiques, ainsi que les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 (article R.563-4 du code de l'environnement) relatif à la prévention du risque sismique et portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français.

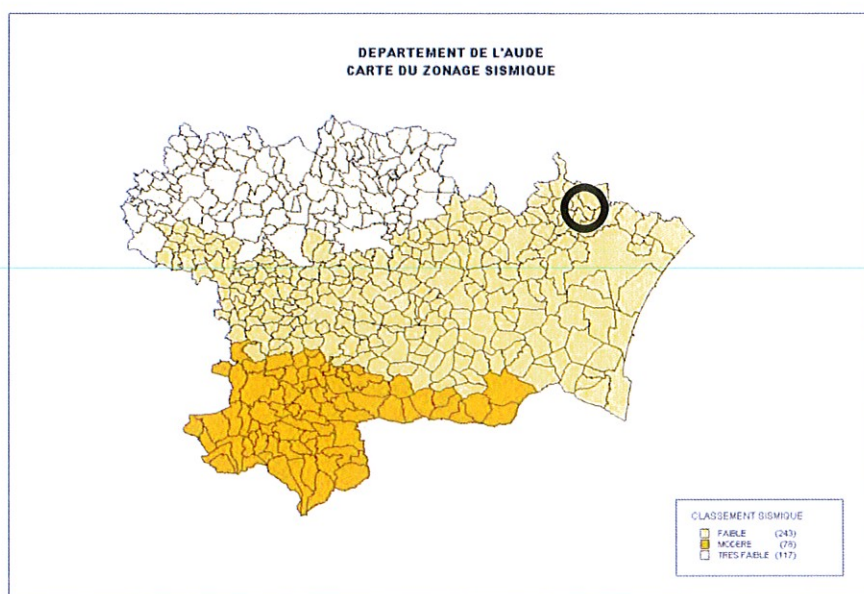


Figure 7 : Zone sismique de l'Aude



3 – Servitudes et obligations particulières

- Conformément au plan de composition (PA4 A), l'ensemble des lots disposent d'une partie de leur parcelle située en zone AZI. Dans cette zone sont autorisées :
 - Les constructions annexes non contigües à la construction principale (abris de jardin, abris piscine, etc.), hors garage, à condition de ne pas dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres.
 - Les piscines, à condition de respecter un recul d'au minimum 2,00 mètres (murs extérieurs du bassin) par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives.

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), l'ensemble des lots disposeront d'une bande de retrait de 7,00 mètres par rapport aux berges du ruisseau. Aucune construction (hors clôture), ni plantation n'est autorisée.

La clôture près du ruisseau devra être édifiée en arrière du ruisseau, à une distance de 3,00 mètres de la crête haute du ruisseau (cf. article 2.3.4 Clôtures du présent règlement).

L'ensemble des acquéreurs devront, à leur charge, réaliser un portillon dans la clôture et entretenir les abords du ruisseau. La végétation existante près du ruisseau devra être préservée au maximum, sans toutefois obstruer l'écoulement naturel de l'eau.

- **Servitude de rétention à la parcelle** : conformément à la Notice hydraulique du Permis d'Aménager, l'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention à la parcelle à la charge des acquéreurs.

Ainsi, lorsqu'il pleut, les eaux de pluies devront s'infiltrer sur les parties perméables du terrain. Les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées du lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...), dans la limite de 200m² imperméabilisés par lot, devront être gérées par les acquéreurs afin de les diriger gravitairement vers un système de rétention à la parcelle dont les acquéreurs ont la charge de réaliser et d'entretenir.

En appliquant le ratio Mise de 90 l/m² imperméable, le volume de rétention à mettre en œuvre pour chaque parcelle sera à **minima de 18 m³**.

Les rétentions pourront être réalisées parmi trois configurations possibles :

- Type 1 : fossé de rétention infiltration en fond de lot ;
- Type 2 : Rétention sur toit terrasse (ou bâche étanche sous vide sanitaire) avec fossé d'infiltration (rejet) en fond de lot ;
- Type 3 : Rétention mixte : rétention sur toiture terrasse + fossé de rétention infiltration en fond de lot.

Les acquéreurs choisiront le mode de rétention le plus adapté à leur projet d'aménagement.

Cette rétention à la parcelle devra faire l'objet d'une note de calcul justifiant le type de rétention choisit et le volume de rétention prévu et devra être jointe à la demande de permis de construire.

- Conformément au plan de composition (PA4 A), le lot 1 sera grevé d'une servitude de passage d'un fossé de colature d'eaux pluviales de largeur variable. L'acquéreur aura obligation de le maintenir et de l'entretenir à sa charge, aucune plantation dans le fossé n'est autorisée. De plus, l'acquéreur devra se clôturer en retrait du fossé, sur la crête haute. La clôture devra être réalisée en grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et obligatoirement doublée d'une haie végétale.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), le lot 1 dispose d'arbres existants dont il aura l'obligation de maintenir et d'entretenir.
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et à l'OAP en vigueur sur le site, les constructions principales (hors abris de jardin, abris à piscine et piscines) doivent être implantées dans une bande d'implantation obligatoire de 25 mètres depuis l'emprise publique.
- Pour l'ensemble des lots, le plancher de toute construction neuve destinée à l'habitat et à leur surface habitable uniquement doit être édifié à 0,40 mètre minimum au-dessus du terrain naturel (distance entre le terrain naturel et la sous-face du plancher).

4 – 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. Toutefois, une notice hydraulique sera jointe au Permis d'Aménager afin d'étayer la gestion des eaux pluviales au sein de l'emprise opérationnelle.



C. ÉLEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

- Aucun élément paysager remarquable n'est à relever sur l'emprise ou à proximité directe de l'opération.
- L'environnement du projet est constitué d'une urbanisation moyennement dense.



Figure 8 : Localisation des éléments paysagers à proximité de l'opération



CHAPITRE 2 – 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 8 lots destinés à recevoir des constructions de maisons individuelles sur des parcelles de surfaces variables de 512 à 760 m².

Ce projet suit la logique de développement préconisée par le Plan Local d'Urbanisme de la commune et l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du secteur et reprend dans sa majeure partie la typologie d'habitat existant à savoir essentiellement des villas de trois faces.

L'ensemble des lots seront accessibles depuis l'Avenue du Saint Cyr, toutefois un trottoir d'une largeur de 3,50 mètres sera réalisé par l'aménageur. Ainsi, l'ensemble des lots seront raccordés aux réseaux d'assainissement mais aussi aux réseaux électriques, pluviales, 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 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 système viaire carrossable s'appuiera, sur la voirie existante de l'Avenue du Saint-Cyr. Cette voirie sera pour une partie, retravaillée et améliorée par l'aménageur afin de créer un trottoir d'une largeur de 3,50 mètres comprenant des stationnements visiteurs et un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre, le lot des lots 1 à 8.



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

L'accès à tous les lots s'effectuera par le biais de l'Avenue du Saint Cyr.

Les aires de stationnement seront positionnées de manières suivantes :

- 8 stationnements visiteurs attenant aux lots 1 à 8 et à l'Avenue du Saint-Cyr.

De plus, chaque lot devra réaliser sur son domaine privé de deux places de stationnement non ouvertes au public avec un matériau perméable, conformément aux règles édictées sur le règlement du lotissement (PA10).

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

L'ensemble des constructions seront réalisées par les futurs pétitionnaires conformément aux réglementations du PLU de S'allèles d'Aude et du règlement de lotissement (PA10). Le découpage parcellaire tendra à un développement horizontal des constructions. L'ensemble des lots devront être clôturés conformément aux règles en vigueur du PLU de la commune et du règlement de lotissement (PA10).

Conformément à l'OAP du secteur, une bande constructibilité de 25 mètres est imposée aux lots. Au-delà de ces 25 mètres, seules des annexes types abris de jardin, abris piscine, piscine, etc. (hors garage) pourront être édifiées (cf. PA10).

- **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 ne prévoit aucun autre aménagement.

Les ordures ménagères ainsi que les déchets recyclables seront à déposer par les acquéreurs dans les bacs correspondants prévus au niveau du local existant situé le long de l'Avenue du Saint Cyr (2 bacs OM et 1 bac de tri), indiqué sur le plan de masse (PA4 B).



A Narbonne,
Le 2 Août 2021,
Le Maître d'ouvrage