

DÉPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

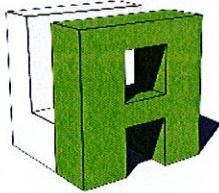
COMMUNE DE LAROQUE DES ALBERES

Lotissement

« LE 9 »



NOTICE DESCRIPTIVE

Maître d'ouvrage	
HECTARE S.A. 1 Boulevard Kennedy 66 100 PERPIGNAN Tél : 04 68 63 64 65	 VU, POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE DU PERMIS D'AMENAGER N° 66 53 17 4 0001 19 FEV. 2019 Christian NAUTE LE MAIRE, Maire de Laroque des Alberes
Géomètre Expert	
SCP CRETIN-MAITENAZ MOREAU 102 Av. Alfred Kastler 66 100 PERPIGNAN Tél : 04 68 68 28 40	 EMMANUEL CRETIN-MAITENAZ SYLVAIN MOREAU Société Civile Professionnelle
Bureau d'études VRD	
RTI Immeuble Le Cristal 2 Bd Henri Poincaré 66 000 PERPIGNAN Tél : 04 68 66 57 72	 RTI Roussillon Topo Ingenierie
Architecte	
L'ATELIER Pascal Maurel – Architecte DPLG 18 Rue des Jasmins 66 470 SAINTE-MARIE-LA-MER Tél : 04 68 53 56 14	 L'ATELIER

PA2

ETAT INITIAL DU TERRAIN	
-------------------------	--

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION :

1 - Généralités

Le projet d'aménagement se situe sur la commune de Laroque-des-Albères (66).

2 – Situation du lotissement

- **Situation géographique du projet :**

Le présent projet de lotissement est situé à l'entrée de ville. Le projet est desservi par l'Avenue des Baléares.

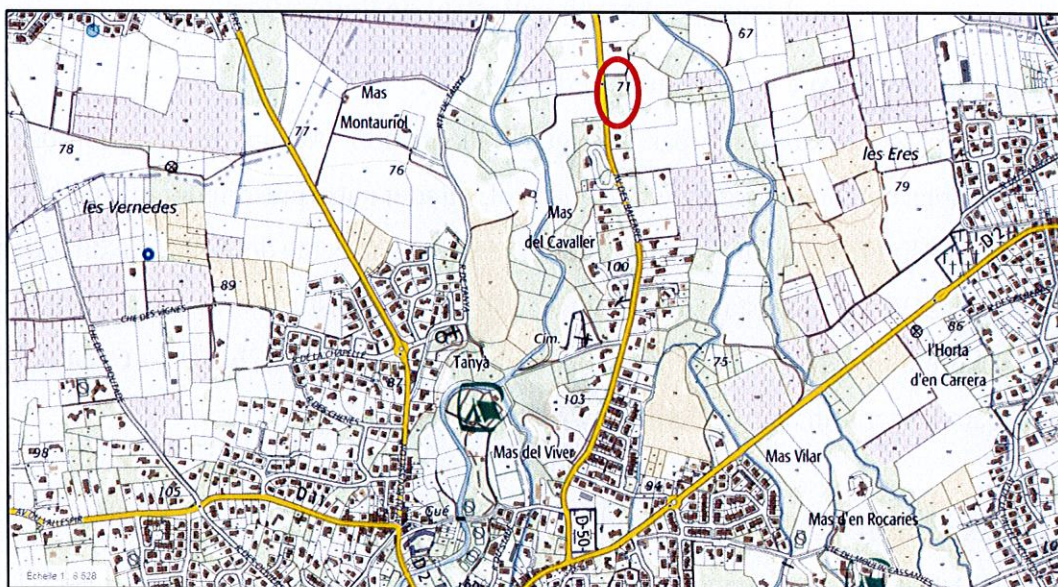


Figure 1: Extrait de carte IGN

- **Situation cadastrale du projet :**

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

	SECTION	N° de PARCELLE	SURFACE
Unité Foncière lotie	AH	70	5 225 m²

La société HECTARE a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération.

ARRIVE LE
23 NOV. 2018
CCACVI

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

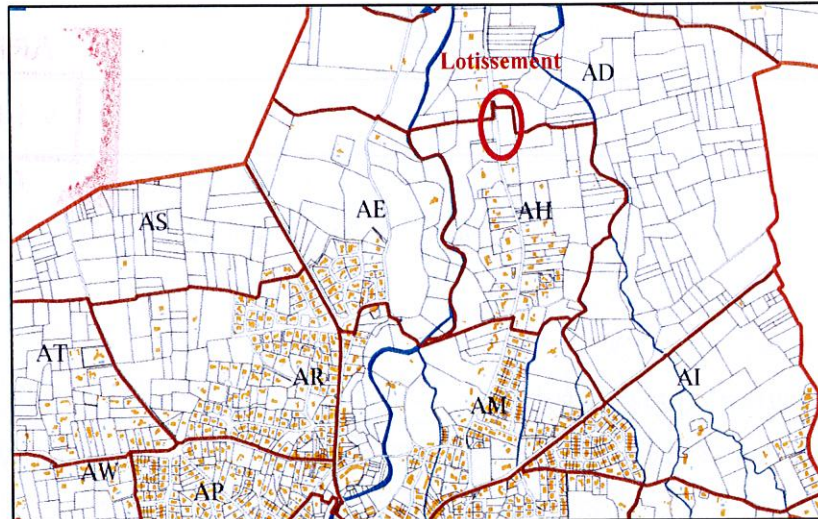


Figure 2 : Extrait cadastral de l'opération

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

Le secteur loti n'est pas concerné par le risque d'inondation. Aucune prescription de hauteur de plancher habitable, de pourcentage d'emprise au sol, ou tout autre prescription n'est établis.

Concernant la déclivité du terrain, l'axe Nord/Sud présente une pente de 3,32 % en direction du Nord, quant à l'axe Est/Ouest on constate une pente de 2.01 % vers l'Est.

Une notice hydraulique, réalisée par le bureau d'études hydraulique **Charlet – CIEEMA** est jointe au permis d'aménager afin de justifier la gestion des eaux pluviales.

B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION :

1 – Urbanisme

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

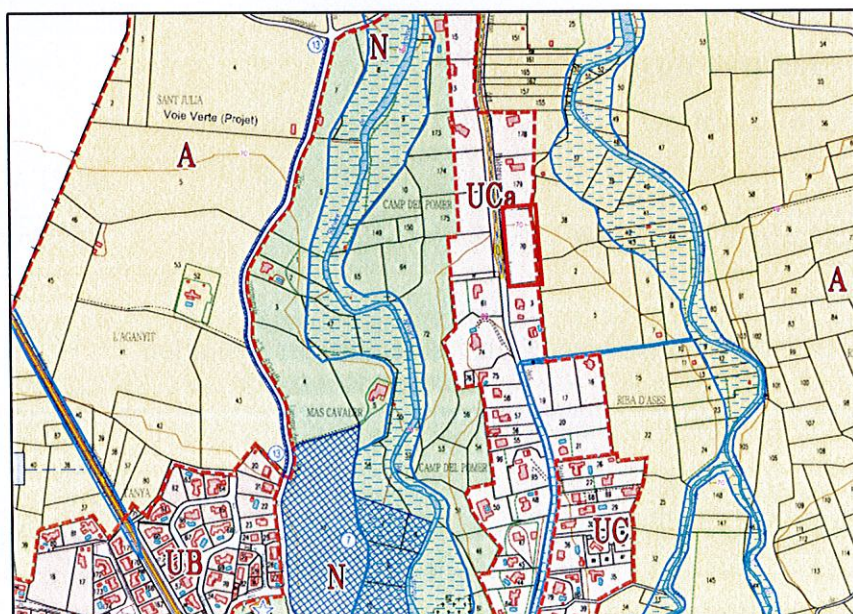


Figure 3 : Extrait du PLU – Zone UCa

- **Caractère des zones :**

La zone UCa correspond à une urbanisation existante récente à caractère résidentiel, à faible densité, situé le long de l'avenue des Baléares. Afin de préserver la principale entrée de village, l'urbanisation en linéaire doit être évitée.

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

Au sein du PLU de la commune de Laroque-des-Albères, aucune réglementation d'emprise au sol n'est imposée pour la zone UCa.

- **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 : 980,00 m²

2 – Servitudes

- **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 sur lequel se situe le projet n'est pas impacté par ce risque.

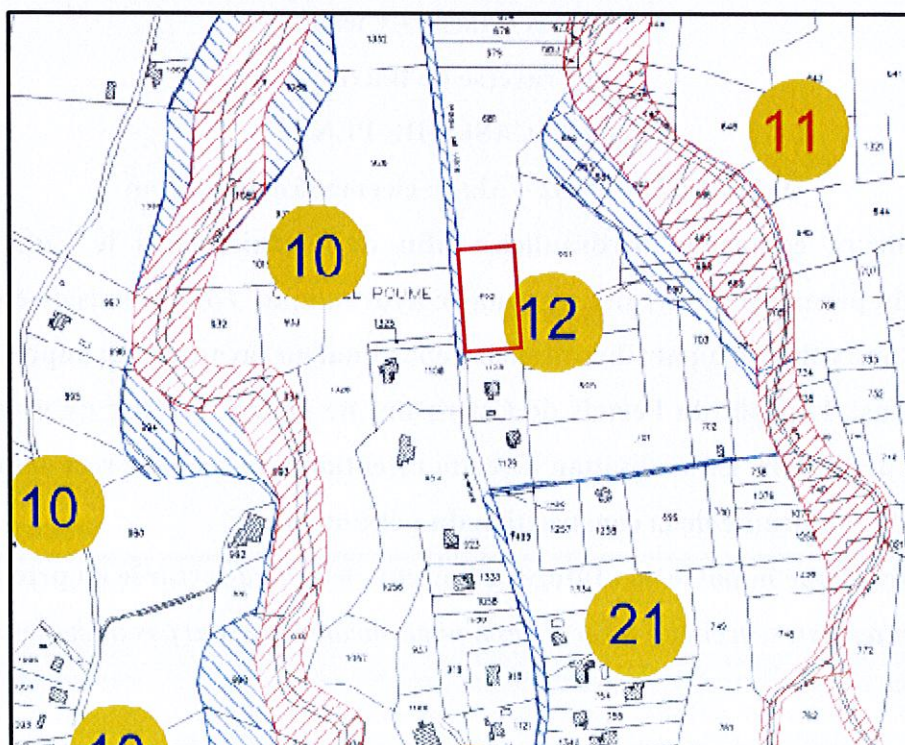


Figure 4 : Extrait PPRI sur la commune de Laroque-des-Albères

- La commune est concernée par le risque de feux de forêt. Toutefois, le secteur à lotir n'est pas concerné par ce risque et n'est donc pas soumis à la réglementation incendie.
- La commune n'est pas concernée par le risque de "transport de matières dangereuses".
- La commune est concernée par un risque de "mouvement de terrain". Toutefois, le secteur du projet n'est pas impacté.
- La commune est concernée par un risque « sismique modéré », catégorisé en zone sismique 3. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement, modifiés par les décrets n°210-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

• ***Servitudes particulières :***

- Conformément à la notice hydraulique jointe au permis d'aménager, l'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention à la parcelle, à la charge des acquéreurs. En compensation à l'imperméabilisation des sols, il sera nécessaire afin de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement de réaliser sur l'emprise du lot une rétention compensatoire.

L'hydraulicien nommé en vue d'assurer la réalisation d'une notice hydraulique des permis de construire est :

Thomas Charlet - Cieema

5 Traverse de Baixas

66 600 CASES DE PENE

Tel : 06.07.50.17.82 – Mail : cieema66@gmail.com

L'acquéreur devra contacter l'hydraulicien afin de fournir, dans le cadre du dossier d'instruction du permis de construire, une notice hydraulique. Tout permis de construire fera donc l'objet d'une validation par l'hydraulicien coordinateur, avant dépôt auprès de l'autorité compétente. Ainsi, le dépôt du Permis de Construire ne pourra se faire qu'avec le VISA de l'hydraulicien de la zone. La réalisation de cette rétention à la parcelle sera impérative pour l'obtention de la conformité de la construction du pétitionnaire.

Cette note hydraulique imposée aux futurs acquéreurs leur sera facturée au prix de 300 € HT. Les piscines, les terrasses, accès au lot et allées non perméables ne sont pas intégrées dans le calcul de cette emprise.

PRESENTATION DU PROJET

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

Cette opération vient en continuité de zones déjà urbanisées avec un caractère résidentiel peu dense. Le projet sera composé de **9 lots** ayant vocation à recevoir des constructions de maisons individuelles sur des parcelles de surfaces variables d'environ **400 m² à 700 m²**.

Il suit la logique de développement préconisée par le Plan Local d'Urbanisme de la commune. L'accès au lotissement se fera par la création d'un réseau viaire à sens unique permettant le raccordement de l'ensemble des lots aux réseaux 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 relativement aérée composée uniquement 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 le masque d'ensoleillement 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 d'aménagement d'ensemble s'organisera le long d'une voirie à sens unique mise en place par l'aménageur. Elle desservira l'intégralité des lots ainsi que les stationnements visiteurs.

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'usager à adapter sa vitesse.

Le système viaire carrossable développé au sein du projet repose sur les caractéristiques suivantes : une bande roulante à sens unique d'une largeur de 3,50 mètres ainsi qu'un trottoir d'une largeur de 3,50 mètres comprenant un cheminement piéton ainsi que cinq stationnements visiteurs.

Conformément au programme des travaux (PA 8 – Plans et programme des travaux), un ouvrage de type tourne à gauche sera réalisé dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) en accord avec les services du Conseil Départemental et permettra de faciliter l'accès des véhicules à l'opération.

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

L'accès à l'opération s'effectuera depuis l'Avenue des Baléares.

L'accès à chaque parcelle sera imposé.

Les aires de stationnement seront positionnées de la manière suivante :

- 5 stationnements visiteurs longitudinaux à la voirie, attenant aux lots 3 à 5.

- **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 du PLU de Laroque des Albères. 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. L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de masse (PA4 B – Plan de masse) qui se caractérise par les prospects suivants :

- Un retrait de 15,00 mètres par rapport à l'axe de la RD 50 ;
- Un retrait de 4,00 mètres par rapport aux limites d'emprise du projet ;
- Un retrait de 3,00 mètres par rapport à la voirie mise en place par l'aménageur ;
- Une implantation des constructions soit en limite séparative soit à 3,00 mètres des limites séparatives, uniquement pour les lots 1 à 7 et le lot 9.
- Le lot 8 devra respecter un retrait de 2,00 mètres par rapport à la limite séparative avec le lot 9.

Les lots développés au sein de l'opération ont été découpés en vue de favoriser des développements de constructions de plain-pied. Toutefois, les constructions en R+1 sont autorisées.

- **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, les aménageurs ne prévoient aucun autre aménagement.

La collecte des ordures ménagères et des emballages sera effectuée individuellement.

A Perpignan,

Le 15 Novembre 2018,

Le Maître d'ouvrage

