

**PA-2**

DEPARTEMENT DE L'AUDE

**COMMUNE DE SALLES D'AUDE**

*lieudit " Las Fenestros "*

**AVIS FAVORABLE**  
29 NOV. 2012



**LOTISSEMENT**

**LES VIGNOBLES**

SERVICE URBANISME  
Reçu le :  
15 OCT. 2012  
Mairie de Salles d'Aude

**DOSSIER PROJET**

**MODIFICATIF  
NOTICE DESCRIPTIVE**

Maitre d'Ouvrage  
TDSL  
Immeuble les Portes de la Clape  
29 rue Ernest Cognacq  
ZAC DE BONNE SOURCE  
11100 NARBONNE

Téléphone : 04 68 43 15 15

B,E,T,  
SUD-REHAL INGIENERIE  
Espace Soleil rte de Gruissan  
11100 NARBONNE

Téléphone : 04 68 32 43 24



**Jean-Paul BRES**  
Géomètre-Expert D.P.L.G.  
30, quai Vallière - 11100 NARBONNE

tél. 04.68.32.17.91 - fax 04.68.90.48.33  
adresse mail : [jp.bres@wanadoo.fr](mailto:jp.bres@wanadoo.fr)

**date :**  
2 février 2011

**modifications :**  
9 octobre 2012

Réf : D-3912

# NOTICE DESCRIPTIVE

**AVIS FAVORABLE**  
26 NOV. 2012

## SOMMAIRE

### 1 – INTRODUCTION

### 2 – DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

- 2.1 – situation géographique du terrain
- 2.2 – voies de desserte – éléments d'équipements communs
- 2.3 – situation cadastrale
- 2.4 – contexte urbanistique

### 3 – OBJET DE L'OPERATION

### 4 – PARTI D'AMENAGEMENT

- 4.1 – desserte
- 4.2 – stationnement
- 4.3 – ordures ménagères
- 4.4 – sécurité incendie
- 4.5 – eaux pluviales
- 4.6 – eaux usées
- 4.7 – eau potable
- 4.8 – éclairage public
- 4.9 – espaces verts
- 4.10 – normes handicapés

SERVICE URBANISME  
Reçu le :  
15 OCT. 2012  
Mairie de Salles d'Aude 

### 5 – INSERTION DANS LE SITE, RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT, QUALITE ARCHITECTURALE

### 6 – CALCUL DE LA SURFACE DE PLANCHER - TABLEAU DES SURFACES

Nota / : Modifications

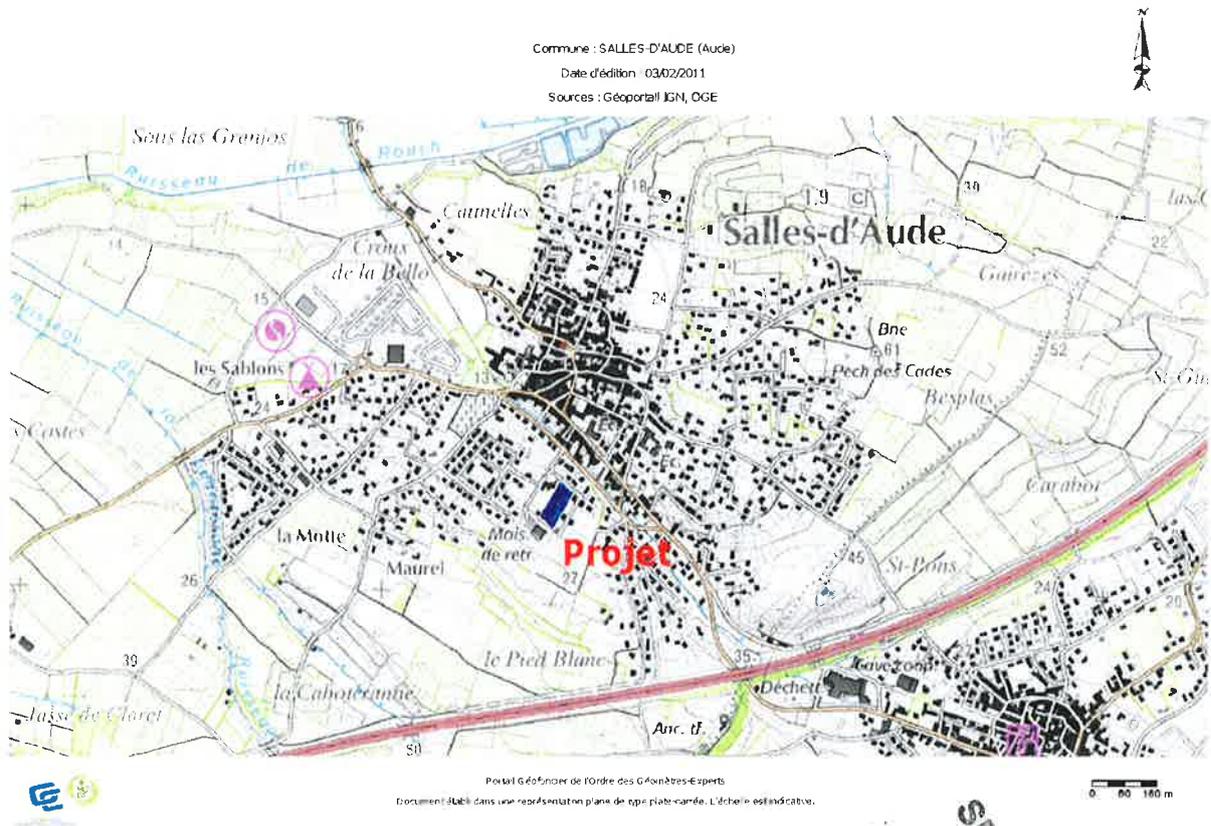
**AVIS FAVORABLE**  
26 NOV. 2012

## 1 – INTRODUCTION

L'assiette du lotissement projeté se situe chemin des Ormeaux à Salles d'Aude, au sud du centre ancien du village dans une zone en pleine expansion avec notamment l'aménagement de la ZAC des Bignals.

Le projet a pour objet la création de 16 terrains à bâtir libres à la construction

### Plan de situation



**SERVICE URBANISME**  
Reçu le  
15 OCT. 2012  
Mairie de Salles d'Aude

## **2 – DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT**

### **2.1 – situation géographique du terrain**

Il constitue l'un des derniers terrains non aménagés de cette zone, zone d'habitat pavillonnaire diffus.

Il est orienté Nord - Sud et bordé par l'impasse des ormeaux au nord et la maison de retraite au sud.

Le terrain présente une légère pente de l'ordre de 3% orientée sud-nord, il est en nature de lande.

*Vue du terrain depuis la maison de retraite*



**AVIS FAVORABLE**  
26 NOV. 2012

Maire de Salles d'Aude

15 OCT. 2012



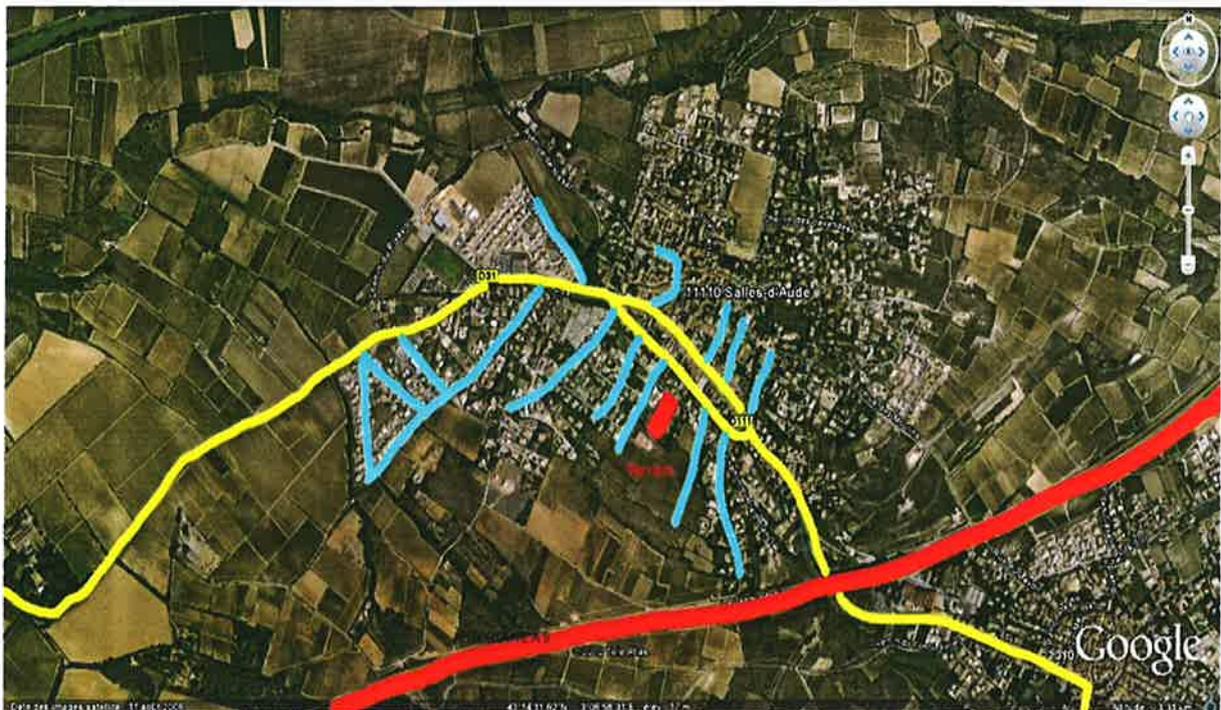
SERVICE URBANISME  
Reçu le :

## 2.2 – voies de desserte – éléments d'équipements communs

L'autoroute A.9 sépare les villages de Salles d'Aude et Fleury d'Aude (teinte rouge). Le village de Salles d'Aude est relié à Coursan par la Route Départementale N° 31, et à Fleury d'Aude par la Route Départementale N° 1118, (teinte jaune) ce sont les axes majeurs de communication du village sur lesquels vient se greffer la voirie secondaire (teinte bleue).

Le chemin des Ormeaux fait partie de cette voirie secondaire et il est directement branché sur la RD N° 1118.

Le projet est desservi par le dit chemin des Ormeaux à partir de qui tous les réseaux figurent et ensuite l'impasse des Ormeaux en partie aménagée.



**SERVICE URBANISME**  
Reçu le :  
15 OCT. 2012  
Mairie de Salles d'Aude

**AVIS FAVORABLE**  
26 NOV. 2012

Le village de Salles d'Aude compte une population d'environ 2000 habitants et dispose de tous les équipements nécessaires pour accueillir le projet : écoles, cabinet médical, pharmacie, centre commercial, infrastructures sportives, etc...

La capacité de la station d'épuration, ainsi que le réseau d'eau potable sont suffisants.

L'impasse des ormeaux et au fond le chemin des ormeaux



### **2.3 – situation cadastrale**

L'assiette du lotissement est cadastrée sur la commune de Salles d'Aude, au lieudit « Las Fenestros » - section AX n° 111p, pour une surface arpentée de 5570 m<sup>2</sup>.

### **2.4 – contexte urbanistique**

Le terrain est situé dans la zone I NA du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Salles d'AUDE correspondant à une zone destinée à l'urbanisation future dans laquelle toutefois les opérations d'aménagement sont autorisées sous conditions de viabilisation du secteur.

Mairie de Salles d'Aude  
15 OCT. 2012  
SERVICE URBANISME  
Reçu le

**AVIS FAVORABLE**  
26 NOV. 2012

### **3 – OBJET DE L'OPERATION**

Ce lotissement vient s'inscrire dans le développement du village, il propose 16 terrains dont les surfaces s'échelonnent de 196 m<sup>2</sup> à 408 m<sup>2</sup> permettant des implantations de constructions diverses 2 ou 3 faces.

AVIS FAVORABLE  
26 NOV. 2012

### **4 – PARTI D'AMENAGEMENT**

#### **4.1 – desserte**

La desserte des lots est assurée par la mise en place d'une voie en impasse se terminant par une place de retournement.

L'impasse des ormeaux sera aménagée (actuellement au droit du terrain seule la demi chaussée est aménagée)

La voirie de 8 mètres de large est constituée par une chaussée de 5 mètres et un trottoir de 3 mètres entrecoupé de bandes d'espaces verts.  
Tous les lots sont desservis par cette voie.

#### **4.2 – stationnement**

Il est assuré par la réalisation de 10 places de stationnement publiques dont 1 aux normes handicapés, réparties de part et d'autre de la placette de retournement. De plus chaque lot possèdera deux places de stationnement sur son lot dont une place de parking privative ouverte sur la voirie.

SERVICE URBANISME  
Reçu le :  
15 OCT. 2012  
Mairie de Salles d'Aude

#### **4.3 – ordures ménagères**

Un emplacement pour containers à ordures sera aménagée à l'entrée du lotissement, à l'angle de l'espace vert.

#### **4.4 – sécurité incendie**

Elle sera assurée à partir du poteau incendie mis en place à l'angle du bassin sur le trottoir et branché sur le réseau Ø110 (plan RH-3 de la pièce PA-8)

Tous les lots seront à moins de 150 m du poteau incendie.

#### **4.5 – eaux pluviales**

Les eaux de pluie de la chaussée sont recueillies au moyen de grille avaloir et d'un réseau enterré, ce réseau se raccorde sur le réseau communal mis en place dans le cadre d'un PUP.

Il sera développé plus en détail dans le programme des travaux.

**AVIS FAVORABLE**

26 NOV. 2012

#### 4.6 – eaux usées

Les eaux usées du lotissement seront raccordées en souterrain au réseau public d'eaux usées de la commune situé sur le chemin des Ormeaux, tous les lots seront raccordés.

#### 4.7 – eau potable

Tous les lots seront raccordés au réseau public d'eau potable de la commune situé sur le chemin des Ormeaux.

#### 4.8 – éclairage public

- lampadaires de 3.50 m de hauteur de type CLIMAT, répartis le long de la chaussée sur le trottoir.

#### 4.9 – espaces verts

A l'entrée du lotissement, un espace vert d'une surface de 382 m<sup>2</sup> sera planté de cinq albizzias ou mûriers platanes stériles avec arrosage automatique.

Les quatre bandes d'espaces verts situées le long de la voirie seront plantées de lauriers roses avec arrosage automatique

Les deux espaces verts situés après les parkings seront plantés chacun de trois albizzias ou mûriers platane stérile avec arrosage automatique.

#### Calcul du pourcentage d'espaces verts :

B – Esp.vert = 382 m<sup>2</sup>

C – Esp.vert = 78 m<sup>2</sup>

D – Esp.vert = 68m<sup>2</sup>

E – Esp.vert = 8 m<sup>2</sup>

F – Esp.vert = 14 m<sup>2</sup>

G – Esp.vert = 7 m<sup>2</sup>

H – Esp.vert = 10 m<sup>2</sup>

Total = 567 m<sup>2</sup>

Surface du projet = 5570 m<sup>2</sup> espaces verts nécessaires = 10% soit 557m<sup>2</sup>

**La surface des espaces verts est supérieure à 10%.**

#### 4.10 – accessibilité

Une place de parking aux normes handicapés figure dans le projet du lotissement, les pentes en travers du trottoir et de la chaussée seront au maximum de 2%.



## **5 – INSERTION DANS LE SITE, RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT, QUALITE ARCHITECTURALE**

- 1- Le parti d'urbanisme s'appuie sur un plan de composition avec des lots de forme simple comportant une voie en impasse avec place de retournement collant au maximum au terrain naturel.
- 2- Traitement paysager  
Les deux zones de stationnement agrémentées d'espaces vert, les espaces verts situés le long de la voie, ainsi que l'espace vert planté à l'entrée du lotissement contribueront à créer un cadre agréable ou il fera bon vivre.
- 3- Le sens de faîtage des constructions futures sont indiquées sur le plan de composition.
- 4 - Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut plein de 0m80 de hauteur crépi teinte claire sable 0/10, surélevé d'une lisse PVC blanc de 0m80 de hauteur.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage vert maille 10x10 de 1m80 de haut maxi et doublé d'une haie végétalisée ou plantes grimpantes.

### **5 - Maisons**

Le crépi sera écrasé et la couleur sera réalisée dans les teintes suivantes de la gamme PAREX LANKO ou similaire :

- PIERRE V10
- SABLE O.10
- VIEUX ROSE R.50
- TERRE BEIGE T.70
- BLANC CASSE G.20
- SABLE JAUNE J.40
- NACRE ORANGE O.20
- BEIGE ROSE PALE O.40
- BLANC NATUREL G.00
- OPALE J.30
- SABLE ROSE R.20
- BEIGE ORANGE O.30

SERVICE URBANISME  
Reçu le :  
15 OCT. 2012  
Mairie de Salles d'Aude



**AVIS FAVORABLE**  
26 NOV. 2012

## 6 – CALCUL DE LA SURFACE DE PLANCHER - TABLEAU DES SURFACES

5570m<sup>2</sup> x COS 0.4 = 2228 m<sup>2</sup> de S.P. maximale

LOTS	SURFACE (m <sup>2</sup> )	S.P. (m <sup>2</sup> )	CADASTRE	NATURE
1	244	140		Terrain à bâtir
2	196	130		Terrain à bâtir
3	199	130		Terrain à bâtir
4	201	130		Terrain à bâtir
5	316	150		Terrain à bâtir
6	312	150		Terrain à bâtir
7	184	130		Terrain à bâtir
8	194	130		Terrain à bâtir
9	207	130		Terrain à bâtir
10	408	188		Terrain à bâtir
11	310	150		Terrain à bâtir
12	210	130		Terrain à bâtir
13	207	130		Terrain à bâtir
14	204	130		Terrain à bâtir
15	201	130		Terrain à bâtir
16	290	150		Terrain à bâtir
A	1120			Voirie
B	382			Espace vert
C	78			Espace vert
D	68			Espace vert
E	8			Espace vert
F	14			Espace vert
G	7			Espace vert
H	10			Espace vert
<b>TOTAUX</b>	<b>5570</b>	<b>2228</b>		

Mairie de Salles d'Aude  
SERVICE URBANISME  
Reçu le  
15 OCT. 2012



**AVIS FAVORABLE**  
26 NOV. 2012