

Lotissement « Le Clos de La Campana »

Lieu-dit « Les Abrassous Bas »

Ville de NARBONNE

RES1i

EXTRAIT PERMIS D'AMÉNAGER

S O M M A I R E

REC	Récépissé de Dépôt d'une Demande de Permis de Construire ou de Permis d'Aménager	p. 02
PA1	Plan de Situation	p. 03
PA2	Notice de Présentation	p. 04
PA4	Plan de composition	p. 15
PA10	Règlement	p. 16

Récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire ou de permis d'aménager

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire ou d'aménager. **Le délai d'instruction de votre dossier est de TROIS MOIS** et, si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'un permis tacite.

- **Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire :**
 - soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...);
 - soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier;
 - soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où un permis tacite n'est pas possible.
- **Si vous recevez une telle lettre avant la fin du premier mois, celle-ci remplacera le présent récépissé.**
- **Si vous n'avez rien reçu à la fin du premier mois suivant le dépôt, le délai de trois mois ne pourra plus être modifié. Si aucun courrier de l'administration ne vous est parvenu à l'issue de ce délai de trois mois, vous pourrez commencer les travaux¹ après avoir :**
 - adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407 à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>) ;
 - affiché sur le terrain ce récépissé sur lequel la mairie a mis son cachet pour attester la date de dépôt ;
 - installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.
- **Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :**
 - dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
 - dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal, excepté dans le cas évoqué à l'article 222 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

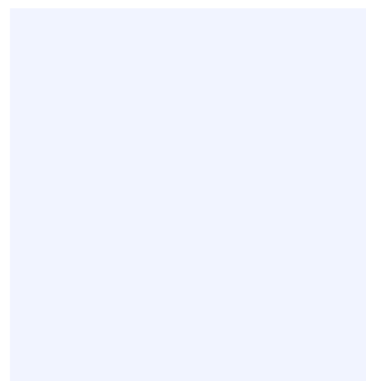
1 Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance du permis et doivent être différés : c'est le cas des travaux situés dans un site classé, des transformations de logements en un autre usage dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ou des installations classées pour la protection de l'environnement. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet n'entre pas dans ces cas.

(à remplir par la mairie)

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de permis n° _____,
déposée à la mairie le : ____/____/____
par : _____,

fera l'objet d'un permis tacite² à défaut de réponse de l'administration trois mois après cette date. Les travaux pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire.

Cachet de la mairie :

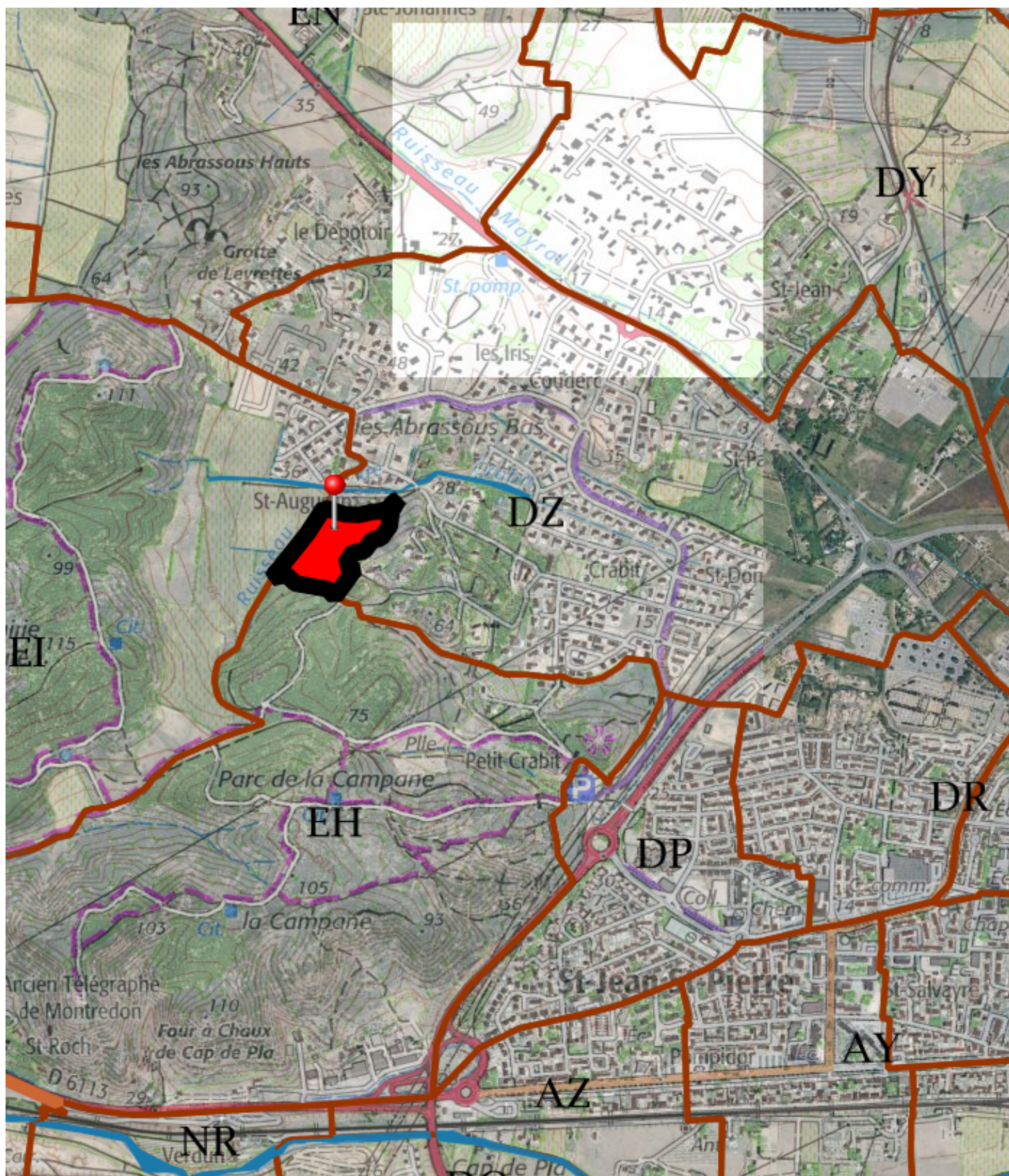


2 Le maire ou le préfet en délivre certificat sur simple demande.

Délais et voies de recours : Le permis peut faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.



LOTISSEMENT « LE CLOS DE LA CAMPANE »

Notice de Présentation

I. PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

A. Localisation du projet dans la commune

Le projet de lotissement se situe à proximité du quartier des Amarats, un secteur en pleine expansion sur la ville de **NARBONNE**. Le terrain concerné par le présent aménagement se développe sur les parcelles cadastrées section **DZ** n°207,208,209,210,1528 et 1530. La superficie du périmètre d'opération s'élève à **32 220 m²**.



Localisation du lotissement dans la ville de Narbonne

Le terrain se situe au Nord Ouest de la Ville de Narbonne. Accessible par la Départementale 607, puis par la voirie communale au niveau du rond point des Amarats.



Localisation du lotissement à l'échelle du quartier Les Amarats

C. Contexte Réglementaire du site

Le Plan Local d'Urbanisme de Narbonne a fait l'objet de 5 modifications dont une modification simplifiée, 4 mises à jour et 3 mises en compatibilité. La dernière modification date du 19 janvier 2017 et la dernière mise en comptabilité date du 15 mars 2018.

L'opération de lotissement se situe dans la zone **1AUh**, secteur **1AUh2** du Plan Local d'Urbanisme de la ville de NARBONNE. Cette zone correspondant à l'extension urbaine du quartier de Crabit et des Amarats à densité faible. Cette zone est à vocation principale d'habitat admise sous réserve de la réalisation des équipements correspondants dans le cadre d'une procédure d'ensemble (lotissement, ZAC...).

Le règlement d'urbanisme de la zone 1AUh présente des dispositions assez classiques. On retiendra :

- Que selon l'article 1AUh5, les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.
- Qu'il y a des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales (Art. 1AUh15) ainsi qu'en matière d'infrastructure et réseaux de communication (Art 1AUh16 – Prévoir la fibre optique).

D. Analyse du site : morphologie, occupation, perceptions paysagères

Le site du projet est actuellement constitué d'un terrain en friche dont la partie Sud était une ancienne vigne, comme illustré sur l'image ci-dessous, confronte :

- Au Nord et Nord Est, la frange urbanisée de la ville
- A l'Est et au Sud, des terrains en friche.
- A l'Ouest : le ruisseau du Crabit et le lotissement Saint Augustin en cours de réalisation

Vue du site et de son environnement proche



De forme sensiblement rectangulaire, le terrain présente des déclivités importantes et une topographie hétérogène. Avec un point haut à 55 m NGF et un point bas à 35 m NGF, les pentes moyennes sont élevées (entre 8 et 10 %).

Le ruisseau du Crabit forme le point bas de l'opération et constitue le réceptacle des écoulements pluviaux.

Le sous sol doit présenter localement une structure rocheuse, repérable en surface par des affleurements.

Les perceptions paysagères depuis la zone projet, sont de type naturelles et urbanisées.



Perception vers l'Ouest en direction du lotissement Saint Agustín



Perception semi naturelle en direction du Sud-Ouest

A. Présentation de l'Aménagement

B. Organisation et Composition des aménagements

Les mesures d'aménagement respectent les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NARBONNE. L'objectif est de créer une certaine unité urbaine.

- La tranche 1 est desservie par une voie à sens unique comprenant trottoir, bande roulante et stationnement longitudinal
- La voirie à double sens de la tranche 2 dit route primaire en cohérence avec les orientations d'aménagement et les désirs de la commune de Narbonne permettra dans un futur proche de faire la liaison des lotissement Saint augustin et Clos de la Campane avec la rue de l'Oranger. Cette liaison a pour but de fluidifier le trafic en créant un deuxième accès qui désenclavera la zone. Dans l'attente de l'acquisition des terrains, une aire de retournement provisoire est prévue à cet effet et permettra aux véhicules les plus importants de faire aisément demi-tours.

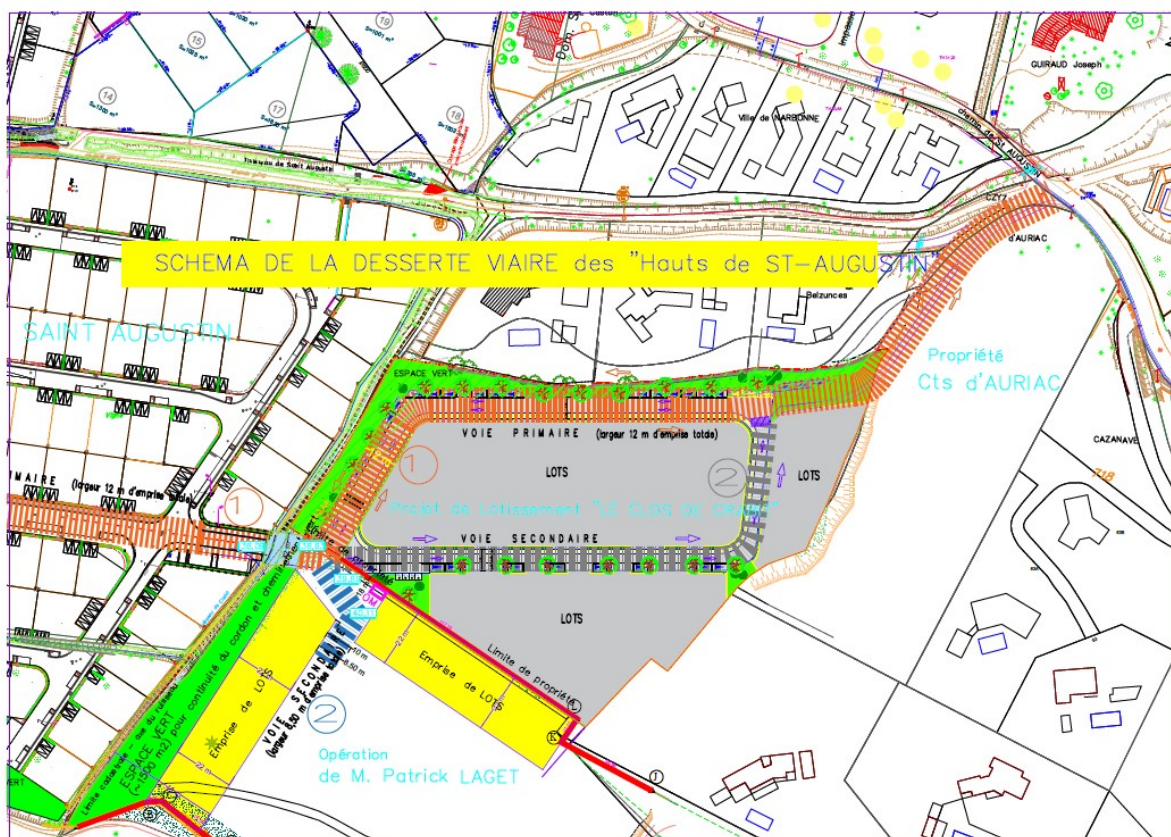


Schéma d'orientation d'aménagement fourni par la commune de Narbonne

Un règlement d'urbanisme spécifique (Pièce PA10 du permis) reprend les dispositions d'urbanisme à respecter.

Les hauteurs des constructions ainsi que la densité retenue ne se démarqueront pas des constructions avoisinantes.

Les distances de recul à observer pour les constructions sur les voies et limites séparatives retenues par le projet, assureront une certaine souplesse dans l'implantation des futures habitations (Voir PA4). Le règlement du PLU étant assez souple sur les implantations de construction en limite séparative avec les lots et le long des voies privées dans le cadre d'opérations de lotissements (Article 1AUh 6 et 1AUh 7).

La composition des aménagements projetés est illustrée par le plan ci-dessous.



Plan d'Hypothèse d'implantation des constructions

C. Traitement des voies et espaces publics

L'aménagement du lotissement comprend la réalisation de nouvelles voies distinctes pour chacune des deux tranches.

La voirie de la tranche 1 forme une boucle sur environ 260 ml.

Profil en travers type de la nouvelle voie

- Sur 25 ml depuis l'entrée, voie à double sens de largeur totale de 9.50 m composée :
 - d'une chaussée de largeur 6.60 m.
 - d'un trottoir de 1.40 m.
 - d'un trottoir de 1.50 m.

La voie se rétrécit et laisse place à une chaussée à sens unique sur environ 230 ml alternant une bande latérale de stationnement.

- d'un trottoir de 1.40 m
- d'une chaussée de largeur 3.5m et 4.0m
- d'un espace de stationnement latéral de 2.20m à certain endroit.

Profil en travers type de la voie Tranche 2

Voie primaire

Sur 200 ml, une voie à double sens de largeur totale 11.00 m se terminant par une placette de retournement provisoire (en attente d'une liaison future avec la rue des Orangers), composée :

- d'un trottoir de 1.50 m
- d'une chaussée de largeur 5.50m
- d'un espace de stationnement latéral de 2.50m
- d'un trottoir de 1.50 m
- placette de retournement de 15.0 x 17.0m

Trente sept places sont affectées au stationnement public.

L'éclairage public sera disposé dans des encoches (tranche 1) réalisées à cet effet sur le domaine public et sur le trottoir (tranche 2).

Des arbres seront implantés le long de la nouvelle voie, en rythmant la bande de stationnement public. Arbres à haute tige, à enracinement profond et résistant à la sécheresse.

Il est prévu un aménagement paysager de la bande verte se développant le long du ruisseau du Crabit et remontant jusqu'à la placette de retournement de la tranche 2.

D. Accès au terrain et aires de stationnement

L'accès à l'opération s'effectuera par le lotissement « Le Saint Augustin » via la voie dite primaire du schéma de desserte communal, projeté pour cette zone. Actuellement, la voie est en attente, en rive gauche du ruisseau de Crabit.

Le franchissement du ruisseau s'effectuera par un ouvrage à charge du PAE Crabit. Le dimensionnement de cet ouvrage et sa réalisation ne sont donc pas à charge de l'aménageur.

Sitôt le ruisseau franchi, la tranche 1 se présente sur la droite et la tranche 2 sur la gauche.

Comme décrit plus haut, le stationnement public prendra la forme de bande latérale le long des voies nouvelles, avec accueil possible de trente-sept emplacements y compris deux emplacements pour personnes à mobilité réduite.

Par ailleurs, les acquéreurs réaliseront à leurs frais sur la partie privative des lots, un emplacement de stationnement non clos pouvant recevoir deux véhicules.

La position de ces emplacements privés est définie de manière indicative au plan de composition du projet (PA4). Obligation est faite aux acquéreurs de conserver l'emplacement non clos.

E. Traitement des constructions, clôtures et aménagements en limite de terrain

Les constructions seront implantées conformément aux distances de recul telles qu'elles sont définies et réglementées au plan de composition PA4 joint au dossier de Permis d'aménager.

Les constructions seront desservies par la voie mise en place par le lotisseur, ouverte à la circulation publique.

Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de masse et au plan de vente du lot. Tous les accès aux parcelles devront être effectués à partir de la voie interne.

Les acquéreurs auront l'obligation de conserver non clos les emplacements de stationnement privé (réalisés à charge des acquéreurs).

Par leur aspect extérieur, les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site et au paysage. Les annexes doivent être construites en harmonie avec la construction principale.

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 30%.

Tous dispositifs solaires posés sur toiture sont autorisés sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.

Les éléments doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue.

La hauteur des constructions (du sol naturel au point extrême du bâtiment) ne pourra excéder :

- 9.0m pour l'habitat individuel

Les clôtures sur voie et emprises publiques seront composées par des grilles, des haies vives ou des claires-voies établies ou non sur murs bahut. La hauteur maximale de la clôture est de 1.80m et celle du mur bahut de 1m20.

Les clôtures sur limite séparative pourront être en mur plein de hauteur maximale 1.80m ou constituées d'un grillage doublé d'une haie végétale aux essences si possible variées. Les crépis devront être réalisés en harmonie de ton avec les façades.

Les clôtures sur rue seront réalisées par le lotisseur.

De hauteur maximum 1.60m, Les clôtures sur rue seront constituées par des grillages à mailles rectangulaires, de couleur sombre, doublée par une haie végétale.

L'ensemble des coffrets de viabilité (EDF, FT, Eau) sera intégré à la clôture.

Le projet de clôture devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire sous peine d'irrecevabilité de celui ci.

F. Equipements collectifs

La réalisation du projet implique la mise en place de structures nécessaires au bon fonctionnement de l'opération

Toutes les parcelles seront desservies par les réseaux primaires.

Le **réseau d'assainissement** se raccordera gravitairement au réseau de la voie primaire, en attente sur la rive gauche du ruisseau du Crabit.

Le réseau primaire sera réalisé avec une canalisation en Grès diam 200. Les branchements particuliers seront en PVC diam 160 avec une boîte à passage direct sous trottoir ou chaussée et une attente de 1.0m sur le lot. Les lots 51 à 58 situés en contrebas de la voie primaire tranche 2, se raccorderont au réseau via une pompe de refoulement individuel à charge des futurs acquéreurs.

L'alimentation en **eau potable** sera assurée par une canalisation diam 125 en Fonte. Les branchements particuliers seront en PE 19/25, bande bleue avec pose de l'abri compteur sur la limite du lot. Deux nouveaux poteaux incendie, assureront la défense incendie. Le réseau primaire sera raccordé sur le réseau public en attente sur la rive gauche du ruisseau du Crabit.

Le réseau **des eaux pluviales** sera constitué par des grilles avaloirs qui collecteront les eaux ; lesquelles eaux seront acheminées par des canalisations en béton armé diam 300 à 600 jusqu'au ruisseau du Crabit.

L'**alimentation électrique** sera assurée par la mise en place d'un transformateur L'organisation du réseau fera l'objet d'une approbation par les services techniques d'ENEDIS.

Les candélabres affectés à l'**éclairage public** auront une hauteur de 6.0m à LED et d'un modèle agréé par la Mairie. Ils seront disposés sous domaine public, dans des encoches réalisées à cet effet (tranche 1) et sur trottoirs (tranche 2).

Le **réseau téléphone** sera réalisé en souterrain avec un raccordement sur les structures en attente sur la rive gauche du ruisseau du Crabit. Un regard parcellaire 30x30 sera mis en attente sur chaque lot.

S'agissant de la **collecte des ordures ménagères**, un emplacement est prévu à l'entrée de l'opération.

Il n'y a pas de **mobilier urbain** particulier sur cette opération.



DEPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE NARBONNE

***LOTISSEMENT
LE CLOS DE LA CAMPANE***

PA10

REGLEMENT

COMMUNE DE NARBONNE
REGLEMENT DU LOTISSEMENT
LE CLOS DE LA CAMPANE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 : Objet et champ d'application du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, désigné sous le nom « LE CLOS DE LA CAMPANE ».

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation, doit être obtenu préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

Conformément au code de l'urbanisme (art L 442-9), les règles d'urbanisme contenues dans le présent document deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le lotisseur. Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le lotisseur ne pourra en être tenu pour responsable, ni le Géomètre Expert du lotissement.

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

CHAPITRE II - REGLES D'URBANISME
DISPOSITIONS PARTICULIERES A L'OPERATION

Les dispositions du présent règlement **s'ajoutent ou complètent** le Règlement du Plan Local d'Urbanisme , zone **1AUh** secteur 1AUh2, en vigueur sur la commune de NARBONNE.

A. Occupation et utilisation des lots

Sont admises, les constructions à usage d'habitation, de bureaux ou de services.

Sont interdites toutes autres occupations ou utilisations, que celles indiquées ci-avant.

B. Implantation des constructions sur les lots

Les constructions seront implantées conformément aux distances de recul telles que définies et réglementées, pour chaque lot, au plan de composition PA4 joint au dossier de Permis d'aménager.

L'implantation des piscines est soumise aux articles 1AUh6 et 1AUh7 du PLU en vigueur.

Les bâtiments annexes (abris, garages...) peuvent être implantés sur la limite séparative sous réserve d'une hauteur maximum de 3.50 m au faîtage et que le cumul de la longueur des constructions (bâtiment principal et annexe) mesuré sur cette limite n'excède pas 10 m au total.

C. Conditions de l'occupation du sol : Accès, Voirie et Réseaux

Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de masse et au plan de bornage du lot. Tous les accès aux lots devront être effectués à partir de la voie créée par le lotisseur.

Chaque acquéreur doit respecter les conditions de stationnement de son lot, par la réalisation sur la partie privative, d'un emplacement correspondant à deux places conformément au plan de composition PA4.

Les acquéreurs auront l'obligation de conserver non clos les emplacements de stationnement privatif (réalisés à charge des acquéreurs).

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux.

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour se raccorder au réseau EU, mis en place par l'aménageur.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Les eaux pluviales de toiture seront sauf en cas d'impossibilité technique, traitées à la parcelle soit, stockées et réutilisées à des fins d'arrosage ou infiltrées par puits perdu.

D. Aspect des constructions

Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale prenant en compte les caractéristiques du terrain d'implantation ainsi que l'intégration des parties édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, etc.).

Les annexes devront être construites avec des matériaux en harmonie avec le bâtiment principal.

Les coloris des enduits doivent être non criards et en référence aux enduits de la Commune.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée en tout point extrême du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux, est limitée à 9 mètres à l'égout du toit dans le cas de toitures à pans ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasses.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Clôtures

Le projet de clôture devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire sous peine d'irrecevabilité de celui-ci.

L'ensemble des coffrets de viabilité (EDF, FT, Eau) sera intégré à la clôture.

Les clôtures sur voie et emprises publiques seront composées par des grilles, des haies vives ou des claires-voies établies ou non sur murs bahut. La hauteur maximale de la clôture est de 1.80m et celle du mur bahut de 1m20.

Les clôtures sur limite séparative pourront être en mur plein de hauteur maximale 1.80m ou constituées d'un grillage doublé d'une haie végétale aux essences si possible variées. Les crépis devront être réalisés en harmonie de ton avec les façades.

E. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en jardins d'agrément d'essences locales régulièrement entretenues.

F. Possibilités maximales de constructions

La Superficie de plancher totale de l'opération est de **XXXX** m².

LOTISSEMENT LA CAMPANE
TABLEAU DES SUPERFICIES, SURFACES DE PLANCHER
ET EMPRISES AU SOL PAR LOT

N° Lot	Superficie en m ²	Superficie Plancher en m ²	Emprise au sol en m ²
1	352		
2	398		
3	355		
4	373		
5	478		
6	503		
7	302		
8	492		
9	351		
10	298		
11	291		
12	392		
13	534		
14	545		
15	392		
16	343		
17	317		
18	564		
19	794		
20	312		
21	681		
22	464		
23	405		
24	394		
25	292		
26	284		
27	348		
28	312		
29	295		
30	265		
31	280		
32	248		
33	265		
34	288		
35	306		
36	347		
37	598		
38	504		
39	379		
40	549		
41	428		
42	379		

Les valeurs absentes seront calculées
ultérieurement.

43	379
44	428
45	619
46	379
47	540
48	376
49	854
50	483
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	

Totaux

Superficie Opération :

Calcul Emprise au sol totale :

Calcul du coefficient d'emprise

Ramené à la superficie cessible :