

BRIGNOLES




LOTISSEMENT COMMUNAL


NOTICE DESCRIPTIVE PA2

VU POUR ETRE ANNEXE A LA PRESENTE
AUTORISATION EN DATE DE CE JOUR,
BRIGNOLES,

LE 10 JUL. 2020



Le Maire,
Pour le Maire,
L'Adjoint délégué,
M. Philippe VALLOT



PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL

Situation

La commune de Brignoles est membre de la communauté d'agglomération de la Provence Verte.

Le terrain objet de la présente demande est situé au Nord du chemin de Besse.

La propriété est cadastrée section CE n° 1110 sur la commune de Brignoles.

Accès du lotissement

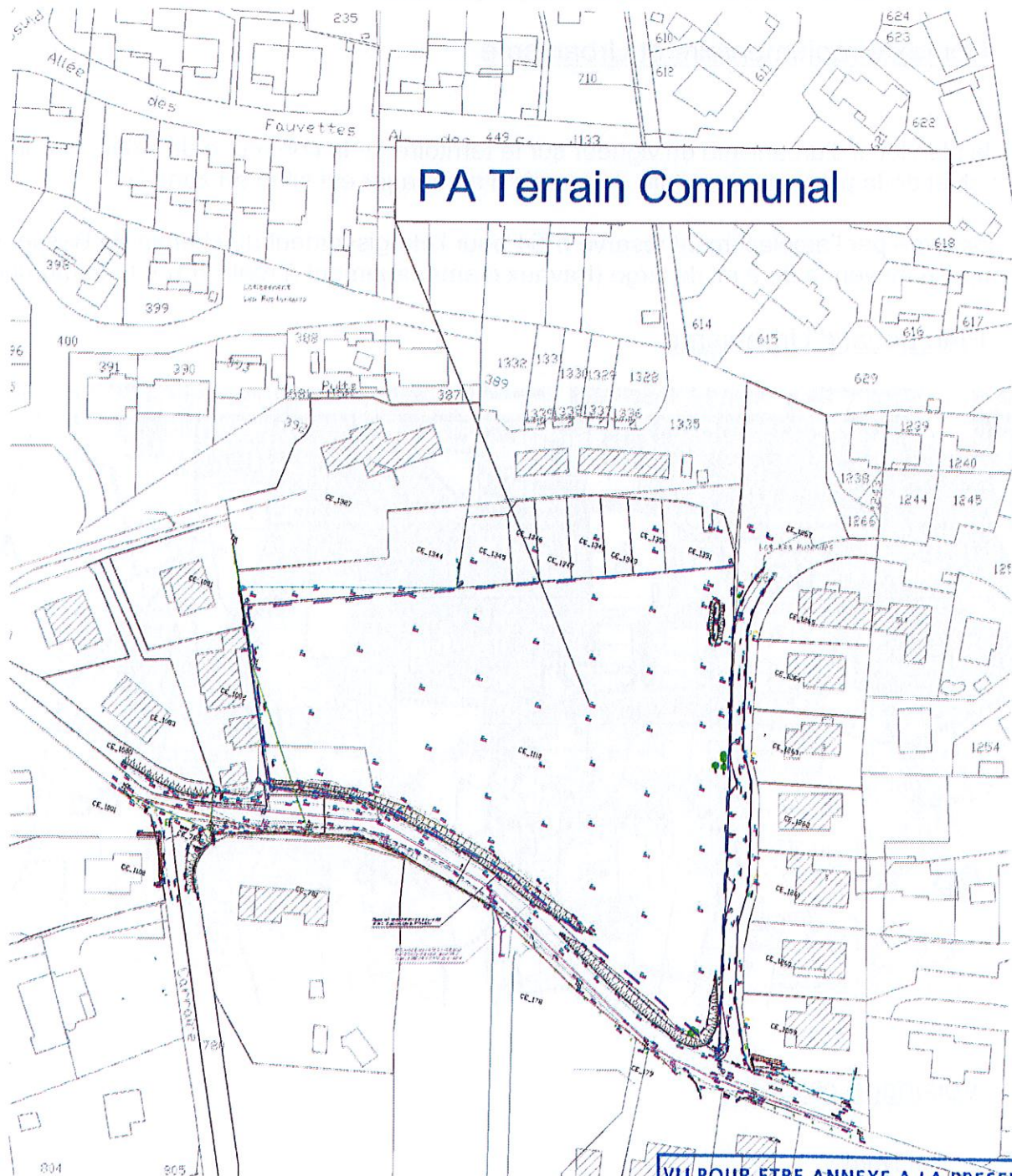
L'accès au lotissement sera assuré depuis le chemin de Besse, appartenant au domaine public communal et le chemin d'accès du Lotissement des muscades (**Protocole d'accord pour reprendre l'ensemble des équipements de l'ASL par la commune, voirie, réseaux, espaces verts**)

Dans le cadre de la création de ce lotissement communal, un élargissement sera réalisé conformément à l'emplacement réservé n°54 (9 ml de large emprise de la plateforme) au PLU. L'ensemble de ces travaux d'élargissement seront réalisés par la commune de Brignoles.

Situation



Plan Cadastral



Le terrain objet de la présente demande de permis d'aménager est cadastré section CE n°1110. Il présente une superficie apparente de 8629 m² après bornage contradictoire.

Caractéristiques

Le terrain du projet appartient à la commune de Brignoles, son emprise est vierge de toute habitation et il est en friche depuis plusieurs années.

VU POUR ETRE ANNEXE A LA PRESENTE
AUTORISATION EN DATE DE CE JOUR
BRIGNOLES
 LE 10 JUL. 2020
 Le Maire,
 Pour le Maire,
 Le Maire délégué,
M. Philippe VALLOT

D'un point de vue topographique, le terrain est constitué d'une pente moyenne de 8 % environ dans le sens Sud/Nord sur une distance de 47 ml, et d'ouest en est sur 118 ml.

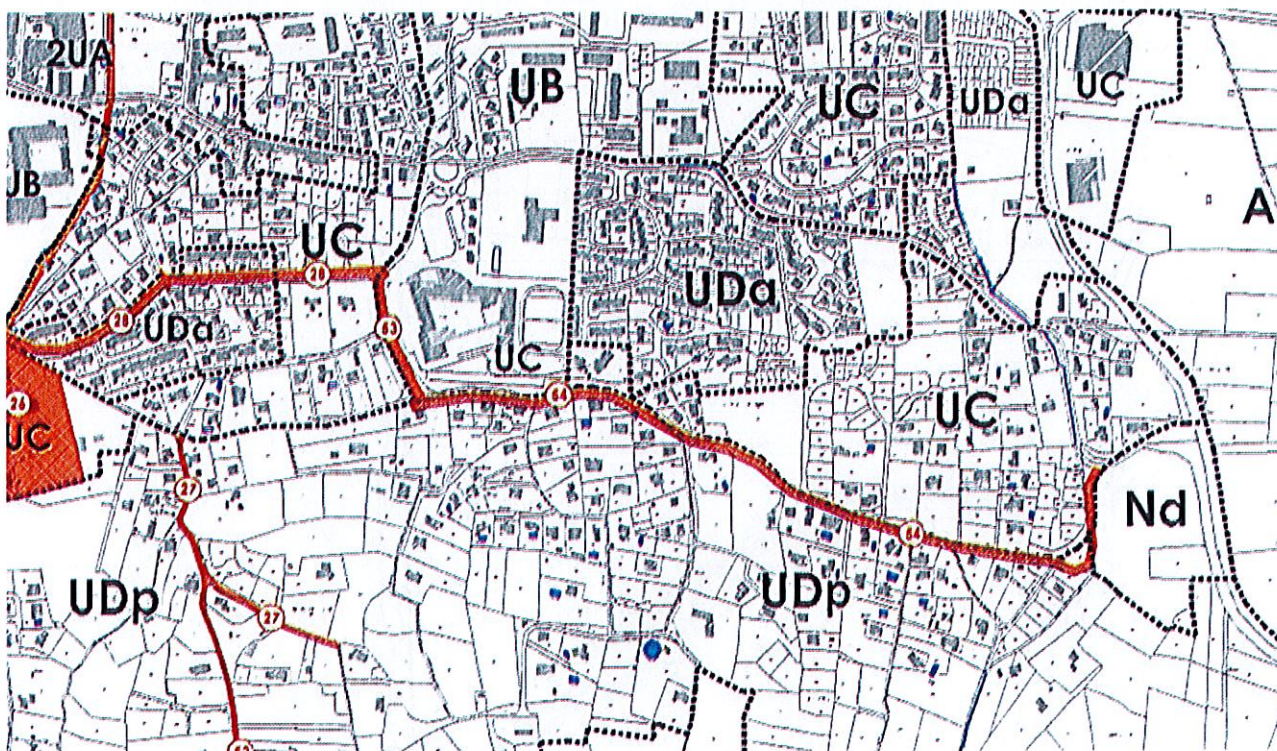
Du fait de l'élargissement la voirie qui sera réalisé par la commune en limite Sud du terrain, des murs de soutènement délimiteront les futures parcelles du domaine communal.

Contexte règlementaire et Urbanisme

Selon le plan local d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune de Brignoles, le terrain objet de la présente demande de permis d'aménager est situé en zone UC.

Il est concerné par l'emplacement réservé n°54 pour l'élargissement du chemin de Besse, sur une emprise moyenne de 9 ml de large (travaux d'aménagement à réaliser par la commune)

Plan Local d'Urbanisme



Voisinage proche

- Au Nord :

Un Lotissement doit se réaliser prochainement sous l'appellation « Le Hameau des Chênes » CE 1350, 1351, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349.

- A l'Ouest :

La propriété de M. HAJAOUI Mimoun et Mme AZEHAF Rabia, cadastrée section CE 1082 à usage d'habitation.

- Au Sud :

La voie communale, Chemin de Besse.

- A l'Est :

Un Lotissement « Les muscades » CE 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265 à usage d'habitation.

La propriété aménagée, a fait l'objet d'un bornage contradictoire réalisé par Géofit expert à Marseille (13014).

Les Équipements d'Infrastructure existants et raccordements

- La Voirie :

Le lotissement sera desservi par le chemin privé du Lotissement les Muscades **(suivant Protocole d'accord)** à faible densité de circulation.

La sortie du lotissement sur le chemin de Besse nécessitera un remblaiement pour rattraper le niveau de la voirie existante.

Un élargissement du chemin de Besse sera réalisé par la commune (emplacement réservé n°54) et un accès est prévu conformément au projet de lotissement.

- L'assainissement pluvial :

L'exutoire des eaux pluviales se situe à proximité du projet, au nord de la parcelle en partie privative **(suivant Protocole d'accord)**.

La surverse du bassin de rétention de la voirie sera raccordée sur cet exutoire.

Le dimensionnement des ouvrages de rétention, permettant de minimiser l'impact du ruissellement d'eaux pluviales en aval du projet, sera assuré par étude hydraulique, jointe au présent permis d'aménager.

De même pour compenser l'imperméabilisation du sol initiée par l'aménagement des lots à usage d'habitation, les eaux de ruissellement et de toitures des lots seront traitées en captation sur les parcelles, avec des bassins individuels à charge des futurs acquéreurs.

- L'eau Potable :

Le lotissement sera raccordé à la conduite du lotissement les Jardins d'Augusta chemin de Besse qui sera rétrocedée au domaine public **(suivant Protocole d'accord)**.

Le lotissement sera desservi par une conduite AEP à créer en diam 100 mm Fonte, chaque parcelle sera équipée d'une niche individuelle implantée en limite de propriété.

- L'assainissement des Eaux Usées :

Le réseau desservant chaque lot du lotissement se raccordera sur la canalisation principale EU existante du lotissement les Muscades **(suivant Protocole d'accord)** en diam 200 mm PVC.



- L'électricité :

Le lotissement sera raccordé au réseau ENEDIS, un emplacement pour le transformateur est prévu d'une surface de 25 m² et pourra être mutualisé avec le lotissement « le Hameau des chênes ».

- L'éclairage public :

Le lotissement sera pourvu d'un réseau d'éclairage public au droit de la voie de desserte grâce aux 8 candélabres parfaitement répartis pour offrir un rendement lumineux constant sur toute la longueur.

- Le réseau France Télécom :

Le lotissement sera raccordé au réseau existant chemin de Besse, selon modalités et détails à définir avec Orange après étude exploratoire.

- Ordures ménagères :

Les ordures ménagères seront collectées individuellement avec des bacs individuels pour répondre aux prescriptions du SIVED.

Description des aménagements

Le projet d'aménagement porte sur la création de 19 lots, destinés à la construction de maisons individuelles.

Le PLU prévoit la création de 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher créée. Le projet intègre la possibilité de réaliser deux emplacements sur l'espace privatif de chaque lot.

Les lots seront desservis par une voie à sens unique de circulation automobiles de 3 m, dans le sens est – ouest, depuis le Lotissement les Muscades, jusqu'au chemin de Besse. Sur cette même voie, un aménagement ponctuel permettra le stationnement visiteurs avec 9 places dédiées. De part et d'autre, 1 trottoir de 1.50 m pour l'accès piétons et PMR et un autre de 1.20 m complètent l'aménagement et viennent assurer la transition douce entre l'espace véhiculé et celui des parties privatives.

Composition des aménagements nouveaux

Les terrassements seront réalisés au plus près du terrain naturel, avec une pente maximale de 10% sans jamais la dépasser. Tous les déblais seront réutilisés pour les futurs lots à usage d'habitation ou évacués vers des centres de stockage et traitement homologués.

Le lotissement sera raccordé aux réseaux publics, d'eau potable, d'assainissement, de télécommunications et d'électricité basse tension existants ou à créer.

En plus du réseau pluvial interne au lotissement, un dispositif de rétention sera aménagé. Les eaux de ruissellement seront tamponnées avant rejet par un bassin de rétention ouvert et sécurisé par une clôture avec portail de 1.80 ml de haut, présentant un volume de 120 m3.

Chaque acquéreur aura l'obligation par ce règlement, de réaliser un dispositif de rétention individuel permettant de compenser l'imperméabilisation de son lot. Son volume utile respectera les contraintes réglementaires et sera adapté à son projet.

L'aménagement retenu est compatible avec les aménagements environnants existants ainsi qu'avec le règlement de la zone UC du PLU.

Espaces communs du lotissement

La voirie à créer pour le lotissement sera communale, elle sera intégrée et nommée dans le registre des voies de la commune.

Les matériaux qui seront utilisés seront conformes aux prescriptions des voiries communales. Les réseaux secs et humides seront créés sous la voirie, depuis les points de raccordements existants ou à créer. Pour chaque lot, une antenne de raccordement privatif sera tirée des réseaux collectifs jusqu'en limite de propriété.

Défense contre l'incendie

Pour permettre la défense contre les incendies du lotissement et de ses habitations, trois bornes à incendies répertoriées PI BGS85 et PI BGS258 sur la base de donnée Remocra, existent à l'ouest et au Nord-Est, le dernier PI (entrée lotissement les jardins d'Augusta) à 20 ml de la sortie du futur lotissement chemin de Besse et couvrent ainsi largement la zone du lotissement.

Servitudes

Dans le cadre des dessertes et raccordements aux réseaux, plusieurs protocoles ont été signés afin de les autoriser et de définir les modalités à mettre en œuvre.

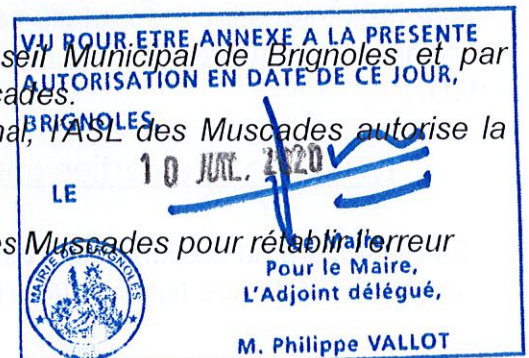
Protocole d'accord entre la commune et le lotissement « Les Muscades » et la SCI « Les résidences les Chênes Verts »

1-Engagement entre la Commune et le Lotissement les Muscades :

La commune, à la demande de l'ASL en 2013, accepte de reprendre l'ensemble des équipements publics du lotissement (voiries, réseaux divers, espaces verts..) dans son patrimoine communal, à titre gracieux.

Cette rétrocession sera actée par délibération du Conseil Municipal de Brignoles et par l'assemblée générale de l'Association Syndicale des Muscades.
Afin de mener à bien son projet de lotissement communal, l'ASL des Muscades autorise la commune à réaliser les travaux suivants :

-Déplacement par Enedis de la HTA sur la voie des Muscades pour rétablir le réseau
 commise lors du renforcement.



-En partie basse, passage des réseaux gravitaires (AEP-EU-Pluvial) pour se raccorder aux réseaux existants ainsi que le cheminement des réseaux EDF et téléphone pour alimenter le lotissement en dessous.

-Utilisation de la première partie de la voie d'accès au lotissement des Muscades afin d'accéder au lotissement communal. Des travaux sur cette partie seront entrepris par la commune afin d'élargir sur l'emprise de la parcelle communale (CE1110) l'accès depuis le chemin de Besse.

L'ASL bénéficiera du raccordement AEP sur la nouvelle desserte (bassin de la Dîme) ce qui améliorera leur alimentation en eau potable (pression notamment).

Une fois cet élargissement réalisé, la commune empruntera la première partie de la voie actuelle des Muscades.

2-Engagement entre la commune et la SCI les Résidences les Chênes Verts :

Le lotissement les résidences les chênes Verts se raccordera sur le réseau public AEP nouvellement créé au sud de ce projet.

Concernant l'assainissement la commune se raccordera sur le réseau existant du lotissement les résidences les chênes Verts, réseau commun aux lotissements des Muscades, communal et les Driades et divers villas évoqués ci-dessus.

Concernant le pluvial, la commune se raccordera sur le réseau existant du lotissement les résidences les chênes verts, réseau commun aux lotissements des muscades, communal. Ce réseau deviendra communal et des servitudes seront instaurées. Les réseaux internes de la résidence les chênes verts resteront privés.

Les réseaux secs (Orange et Enedis), le protocole sera amendé une fois établi les réalisations prévus par les concessionnaires.

Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles

Les lots ont été établis en fonction de la topographie des lieux en privilégiant les possibilités d'implantation des constructions, au sud ou sud/est.

Les zones d'implantation des constructions principales et annexes ainsi que leurs conditions sont fixées par le plan de composition.

Constructions, clôtures et végétation

La partie d'aménagement retenue est conforme au règlement de la zone UC du Plan Local d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune de Brignoles.

Cette réglementation est traduite par le plan de composition d'ensemble et par le règlement du lotissement qui complètent et précisent les dispositions du règlement de la zone UC du PLU.

Eclairage des parties communes

Afin d'améliorer le confort des futurs usagers, 8 points lumineux seront implantés sur la voirie communale, tels que figurés sur le plan du programme des travaux PA8.

Ces points lumineux seront implantés sur le trottoir à réaliser de 1.50 m de large pour faciliter l'ensemble des déplacements nocturnes.

Projet architectural, paysager et environnemental

Selon l'article L441-4 du code de l'urbanisme, modifié par loi n°2016-925 du 7 juillet 2016- art.81 : « *La demande de permis d'aménager concernant un lotissement ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental dont, pour les lotissements de surface de terrain à aménager supérieure à un seuil fixé par décret en conseil d'Etat, celles d'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.* »

Les différentes pièces constitutives du projet de lotissement, notamment le plan de composition, l'hypothèse d'implantation des constructions, et le programme des travaux ont été établies en collaboration avec M. Laurent Grandet Architecte d.p.l.g de la ville de Brignoles.

Plantations dans les espaces verts communs et sur les lots

Dans le cadre de l'aménagement du lotissement, des arbres de hautes tiges seront plantés sur l'espace commun piétonnier, au nombre de 7. Ils sont judicieusement implantés de façon à s'adapter aux contraintes de l'éclairage public et des différentes entrées privatives. Ils participent ainsi au développement durable dans la mesure où ils fixent le CO² dans le processus de photosynthèse et limitent le réchauffement en apportant de l'ombre. Si le choix des essences n'est pas arrêté, il sera toutefois de type méditerranéen.

