

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE CUGNAUX

Lotissement
« AUREA »

**PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTAL**

PAPE N°1 : NOTICE DESCRIPTIVE

Maître d'ouvrage	
HECTARE SA 45 Rue de Garance 31 670 LABEGE Tel : 05 34 24 34 00	
Géomètre Expert – Bureau d'études	
Cabinet URBACTIS 60 Impasse de Berlin 82000 MONTAUBAN Tel : 05 63 66 44 22	
Architecte	
Cyrille BONNET 8 Rue d'Athènes 12 000 RODEZ Tel : 05 65 73 12 76	C y r i l l e B O N N E T Architecte – urbaniste

PA 2

ETAT INITIAL DU TERRAIN

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION :

1 – Généralités :

Le projet d'aménagement se situe sur la commune de Cugnaux (31).

2 – Situation du lotissement :

- **Situation géographique du projet :**

Le présent projet de lotissement est situé au Nord-Est du centre-ville, le long du Chemin de Villenouvelle entouré principalement de zones urbanisées déjà existantes.



Figure 1: Extrait photographie aérienne

- **Situation cadastrale du projet :**

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

	SECTION	N° de PARCELLE	SURFACE
Unité Foncière lotie	AT	55	3 725 m²

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

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

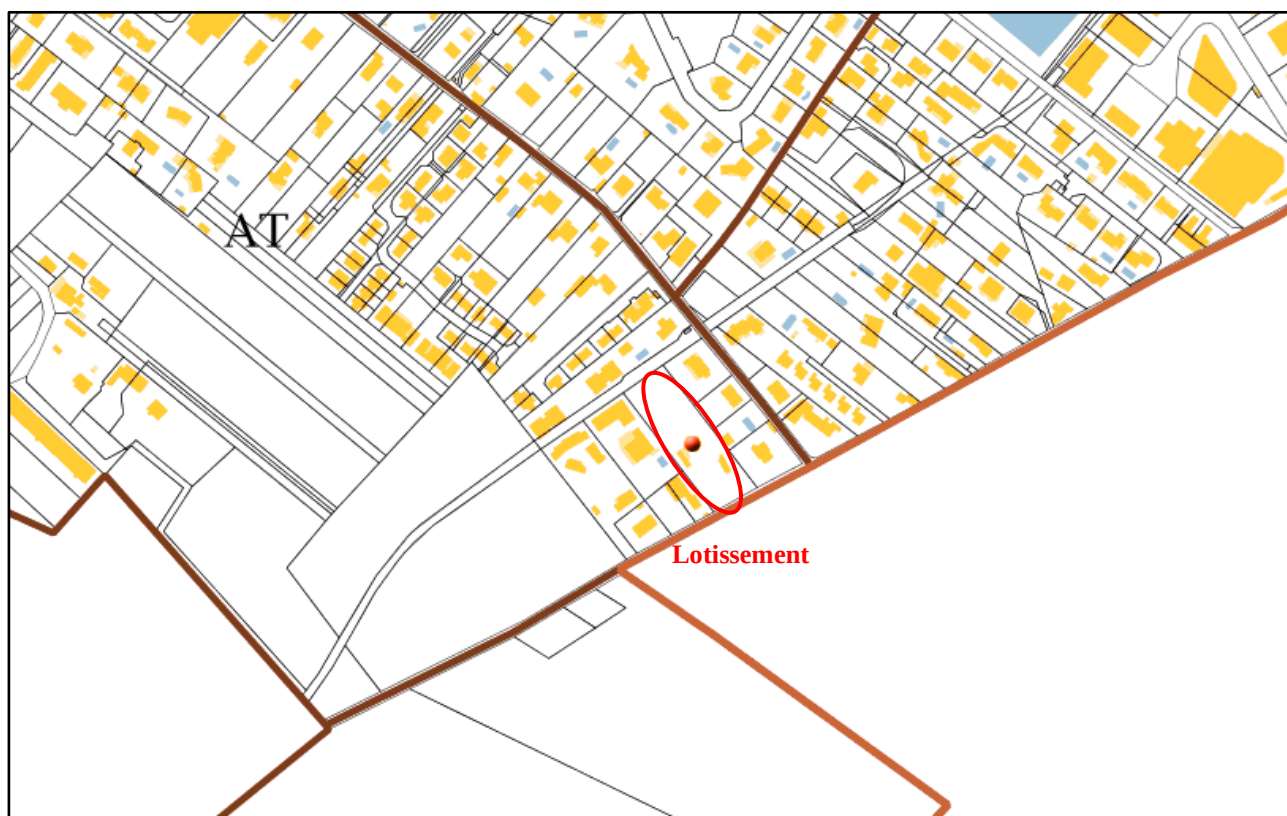


Figure 2 : Extrait cadastral de l'opération

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

Le secteur loti n'est pas concerné par le risque d'inondation. Aucune prescription de hauteur de plancher habitable par rapport au terrain naturel n'est donc établie.

Par ailleurs, le terrain naturel du secteur à lotir présente une topographie relativement plane. L'axe Nord/Sud présente une pente de 0,16 % en direction du Sud, quant à l'axe Est/Ouest, on constate une pente de 0,10 % vers l'Ouest.

1 – Urbanisme :

- **Caractère des zones :**

- **Coefficient d'emprise au sol de la zone UM7 :**

- *Coefficient d'occupation des sols :*

4

2 – Servitudes :

- 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 industriel, dû à la présence d'un site SEVESO.
- La commune n'est pas concernée par le risque "inondation".
- La zone est concernée par un risque "sismique" très faible. En application du décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 (article R.563-4 du code de l'environnement), la commune est qualifiée en zone de « sismicité 1 ». Les constructions n'ont alors aucune exigence particulière. L'article R 563-3 du Code de l'Environnement informe que « *seules les constructions situées dans les zones de sismicité faible, modérée, moyenne et forte sont grevées de mesures préventives spécifiques* ».
- Les eaux pluviales des parcelles seront traitées par infiltrations de façon individuelle dans des ouvrages à la charge des acquéreurs du lot, d'un volume fonction de la construction. Une notice hydraulique réalisée par un bureau d'étude compétent en pareille matière devra être fournie dans le cadre du dossier d'instruction du permis de construire afin de justifier des aménagements prévus afin de compenser l'imperméabilisation du projet de construction. La réalisation de cette rétention à la parcelle sera impérative pour l'obtention de la conformité de la construction du pétitionnaire.

3 – 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 d'examen au cas par cas.

C. ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS :

- Aucun élément remarquable n'est à souligner dans les environs.
- L'environnement du projet est constitué d'un tissu urbain principalement en partie Sud justifiant une densité maîtrisée du programme.



Figure 5 : Localisation des éléments paysagers à proximité de l'opération

PRESENTATION DU PROJET

○ Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Cette opération vient en continuité de zones déjà urbanisées avec un caractère résidentiel de forte moyenne. Le projet d'aménagement est prévu en une seule tranche et se compose de la manière suivante :

- 6 lots réservés à la construction d'habitations individuelles sur des parcelles variables d'environ 450m² à 730 m² ;
- De la réalisation d'une voirie en impasse, dont l'extrémité sera aménagée d'une placette de retournement.
- De la réalisation de 4 stationnements visiteurs et d'une aire de présentation pour les ordures ménagères.

Les lots seront desservis par un réseau viaire mis en place par l'aménageur, permettant leur raccordement aux réseaux électriques, 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 dense, composée principalement de constructions individuelles en trois faces ou quatre faces.

La découpe des lots favorise l'implantation des constructions dans une zone précise sur chaque lot. Les constructions en R+1 sont autorisées.

○ Comment seront traités les voies, espaces publics et collectifs ?

Le projet s'organisera le long d'une future voirie mise en place par l'aménageur permettant ainsi de desservir l'intégralité des lots.

L'accès au lotissement se fera depuis le Chemin de Villenouvelle.

La voirie de desserte des lots aura donc une largeur totale de 5,00 mètres. Et sera bordée de stationnements visiteurs d'une largeur de 2,50 mètres.

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

L'accès unique de l'opération s'effectuera depuis le Chemin de Villenouvelle.

L'accès à chaque parcelle sera imposé.

- **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 PLUi-H de Toulouse Métropole et conformément au règlement du lotissement (PA10 – Règlement).

L'ensemble des lots devront être clôturés conformément aux règles en vigueur du PLUi-H de Toulouse Métropole et du règlement joint à la demande de permis d'aménager (PA10 – Règlement).

L'implantation des constructions devra respecter la réglementation du PLUi-H de la Toulouse Métropole ainsi que des prescriptions indiquées au sein du plan de masse (PA4B – Plan de masse) et du règlement du lotissement (PA10 – Règlement).

- **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, l'aménageur ne prévoit aucune autre prestation. Le ramassage des ordures ménagères se fera au niveau de l'aire de présentation prévue pour le ramassage des ordures ménagères.

A Labège,

Le 24 Janvier 2020,

Le Maître d'ouvrage

