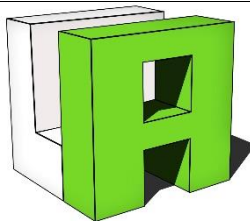


DÉPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE
COMMUNE DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES

Lotissement
« LA CLAIRIERE DU TRUJOL »

NOTICE DESCRIPTIVE

Maître d'ouvrage	
HECTARE S.A. 45 Rue de Garance 31 670 LABEGE	
Géomètre Expert	
VALORIS AUTERIVE – TOULOUSE - REVEL	
Architecte	
L'ATELIER – PASCAL MAUREL ARCHITECTE DPLG 18 Rue des Jasmins 66 470 SAINTE-MARIE-LA-MER Tel : 04 68 53 56 14	 L' ATELIER

ETAT INITIAL DU TERRAIN

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION :

1 - Généralités

Le projet d'aménagement se situe sur la commune de STE-FOY-DE-PEYROLIERES (31).

2 – Situation du lotissement

- **Situation géographique du projet :**

Le présent projet de lotissement est situé au Sud-Est du centre bourg de la commune.

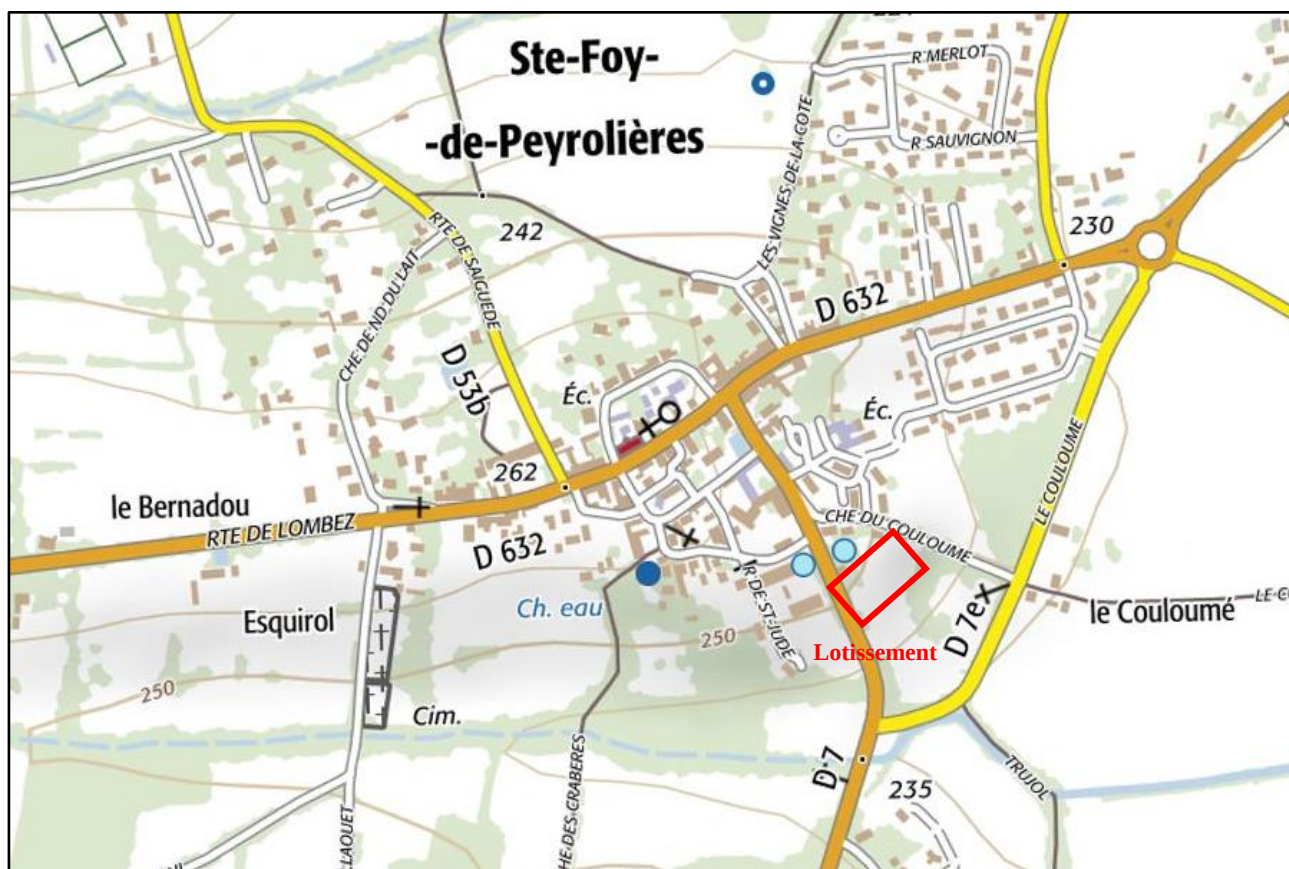


Figure 1 : Extrait de carte IGN

- **Situation cadastrale du projet :**

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

	SECTION	N° de PARCELLE	SURFACE
Unité Foncière lotie	B	650	454,76 m² (pour partie de la surface totale)
		689	5 084,97 m² (pour partie de la surface totale)
		172	984,11 m² (pour partie de la surface totale)
		174	307,53 m² (pour partie de la surface totale)
		175	152,74 m²
TOTAL CADASTRAL			6 984,11 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 :**

La commune est concernée par le risque inondation. Toutefois, le secteur loti n'est pas concerné par ce même risque. Aucune prescription de hauteur de plancher habitable par rapport au terrain naturel n'est donc établie. Concernant la déclivité du terrain, l'axe Nord/Sud présente une pente de 10,30 % en direction du Sud, quant à l'axe Est/Ouest on constate une pente de 13,23 % vers l'Est.

B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION :

1 – Urbanisme

Le lotissement est situé en zone 1AUa du PLU en vigueur sur la commune.

- **Caractère des zones :**

Le secteur 1AUa présente le caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation situé dans le prolongement du village.

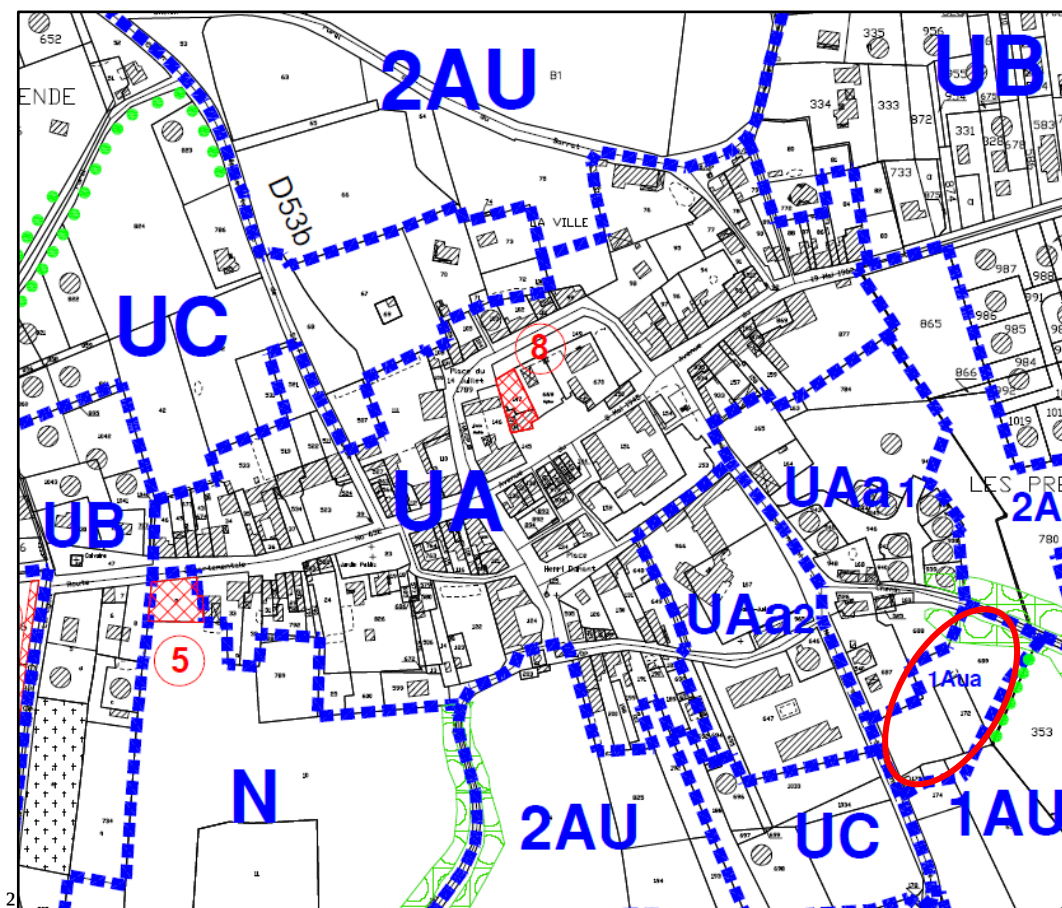


Figure 3 : Extrait du PLU de la commune

- ***Coefficient d'emprise au sol de la zone 1AUa :***

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ce qui représente 2 771,37 m² (6928,43 * 0,40).

A cette emprise au sol, il faut déduire l'emprise au sol des voiries mises en place par l'aménageur, donc l'emprise au sol des constructions est de 2 299,54 m² (2 771,37 – 471,83).

La répartition de l'emprise au sol aux différents lots est indiquée sur le tableau des surfaces présent au sein du règlement du lotissement (PA 10 – Règlement).

Toutefois, les surfaces sont données à titre indicatif, elles ne seront définitives qu'après bornage du terrain, ainsi, seules les indications sur les plans de vente feront foi.

- ***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 2 400,00 m².

- La commune est concernée par le risque industriel dû à la présence de l'établissement Lacroix-Ruggieri.

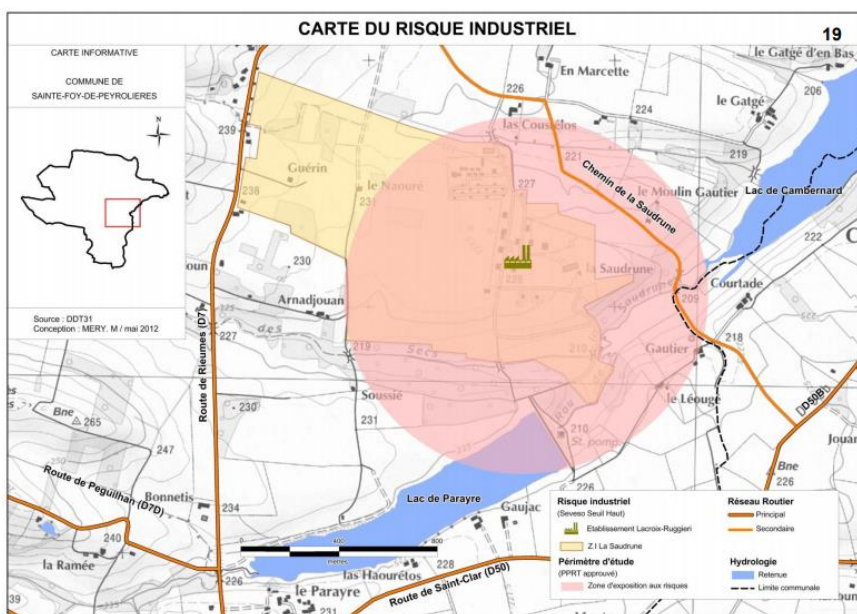


Figure 6 : Carte du risque industriel

- La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses.

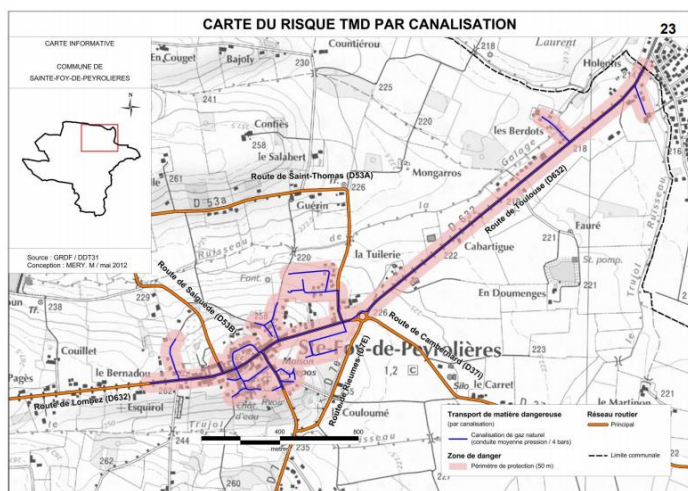
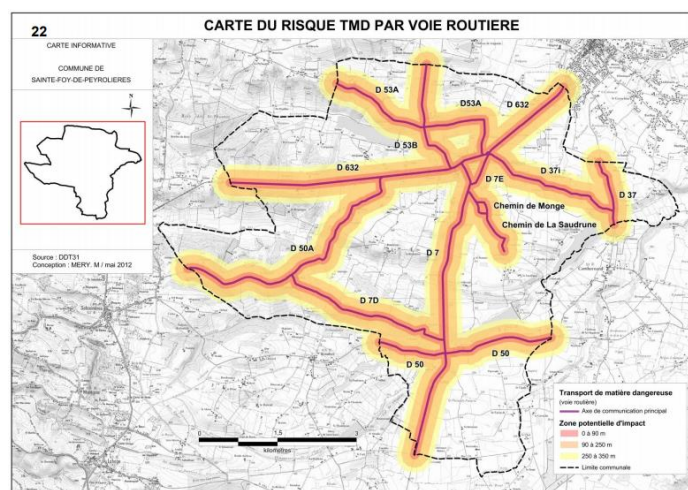


Figure 7 : Cartes du risque de transport de matières dangereuses

- La commune est concernée par un risque "sismique" très faible, classée en zone 1 selon l'article D. 563-8-1 du Code de l'Environnement. En application du décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 aucune disposition parasismique n'est exigée sur la commune.

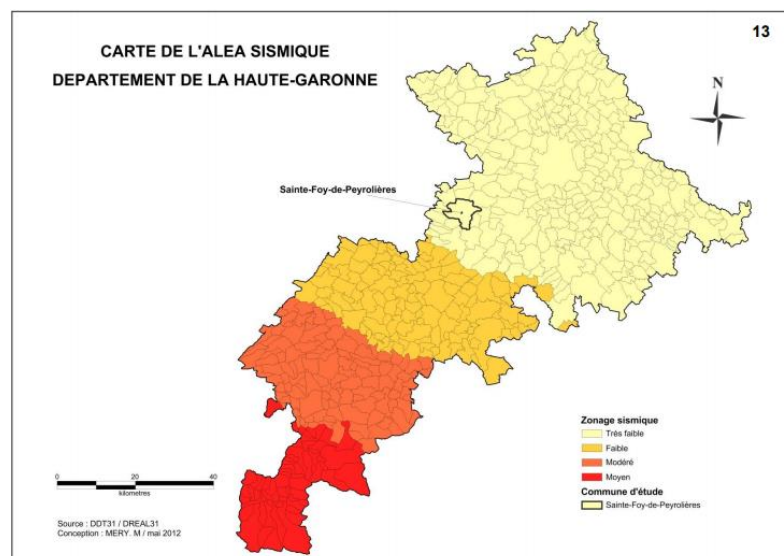


Figure 8 : Cartes du risque sismique sur le département de la Haute Garonne

3 – Servitudes Particulières :

- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public.
- Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et dans les murs de clôture, en servitude, sur lots, conformément au schéma du plan Eclairage Public sous réserves d'évolutions liées à des contraintes techniques. Dans ce cas, les plans de vente figeront de manière définitive ces servitudes.
- Les lots 2 à 5 seront grevés d'une servitude aérienne dû au passage d'une ligne basse tension.
- Les lots 3 et 4 seront grevés d'un Espace Boisé Classé (EBC) donc les futurs acquéreurs auront la charge d'entretenir et de conserver les arbres existants.

4 – Contraintes environnementales :

- D'un point de vue réglementaire, le présent projet n'entre pas dans les cas d'aménagements prévus à l'article R122-2 du code de l'environnement. Par conséquent, ce projet ne nécessite ni étude d'impact ni notice d'impact.

C . ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

- L'environnement immédiat du projet est constitué d'un tissu urbain pavillonnaire à densité variable, occupé principalement par de l'habitat individuel.



Figure 9 : Environnement paysager de l'opération

PRESENTATION DU PROJET

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

Cette opération vient en continuité de zones déjà urbanisées.

Le projet sera composé de **8 lots ayant vocation à recevoir des constructions de maisons individuelles** sur des parcelles de surfaces variables d'environ **500 m² à 1 000 m²**.

Il suit la logique de développement préconisé par le Plan Local d'Urbanisme de la commune. Ces lots seront desservis par la création d'un réseau viaire à l'intérieur du lotissement permettant leur raccordement aux réseaux d'assainissement, mais aussi 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 relativement aérée composée 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 l'impact 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 s'organisera autour d'une voirie en impasse à double sens réalisée par l'aménageur, desservant l'intégralité des lots par l'intérieur. En bout d'impasse, l'aménageur prévoit la réalisation d'une placette de retournement. Ainsi, les automobilistes pourront réaliser un demi-tour aisément.

L'accès au lotissement se fera depuis la Route de Rieumes.

Le système viaire carrossable développé pour la distribution des parcelles repose sur les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée d'une largeur de 5,00 mètres ;
- Un trottoir d'une largeur de 3,50 mètres comprenant un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre et des stationnements visiteurs arborés, longitudinaux à la voirie.
- Une placette de retournement en bout d'impasse, dimensionnée pour tout type de véhicule, afin de pouvoir réaliser un demi-tour aisément.

De plus, l'aménageur prévoit la réalisation d'un local poubelle à l'entrée du projet ainsi qu'un espace vert.

Conformément au PLU de la commune, les espaces communs non bâtis représenteront à minima 10 % de la surface de l'opération. Ainsi, l'aménageur prévoit de réaliser un espace commun d'une superficie d'environ 838 m².

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

L'accès à l'opération s'effectuera depuis la Route de Rieumes.

L'accès à chaque parcelle sera imposé par le biais d'un accès non clos d'une emprise minimale de 25 m² (5,00 mètres par 5,00 mètres), permettant ainsi le stationnement de deux véhicules.

Les aires de stationnements seront positionnées de la manière suivante :

- 4 places de stationnement longitudinaux ouvertes au public attenant au lot 1.

- **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 PLU de Sainte-Foy-De-Peyrolières.

Le découpage parcellaire tendra à un développement horizontal des constructions.

L'ensemble des lots devront être clôturés conformément aux règles en vigueur du PLU de la commune et du règlement joint à la demande de permis d'aménager (PA 10 – Règlement).

L'implantation des constructions devra respecter la réglementation du PLU de la commune ainsi que des prescriptions indiquées au sein du règlement du lotissement (PA 10 – Règlement) et sur le plan de masse (PA4 B – Plan de masse) et le plan de composition (PA4 A – Plan de composition).

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 de l'espace vert, l'aménageur prévoit la réalisation d'un local poubelle permettant ainsi la collecte des ordures ménagères.

Fait à Labège,

Le 2 Avril 2019,

Le Maître d'ouvrage