

Le 5 Novembre 2018

NOTICE DE PRESENTATION

I) Exposé

La société HECTARE SA envisage la réalisation d'une opération de 90 lots maximum (85 lots individuels, 1 macrolot social et 1 macrolot locatif subdivisible) dénommée « Lourmette Nord ».

Cette opération sera sise sur la parcelle cadastrée section ZM n° 34p pour une superficie d'environ 65 215 m², donnant sur le chemin de Peyssou, la rue Abricot du Laudot et sur la rue Châteaubriand sur la commune de Revel.

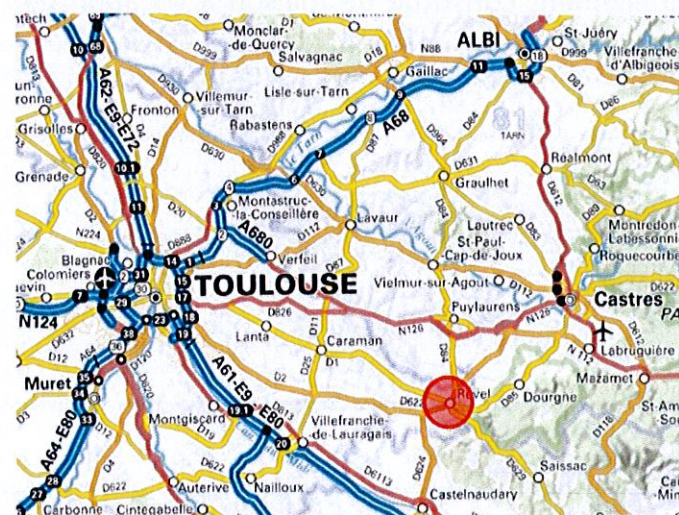
Le solde de la propriété ne sera pas aménagée dans le cadre de cette opération.

II) PRÉSENTATION DE l'état INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

1) La Commune

La commune de REVEL est située à 50 km environ au Sud-Est du centre de TOULOUSE. La ville de CASTRES est distante de 25 km en direction du Sud-Ouest.

Le terrain concerné par le présent permis d'aménager est implanté au Nord-Est de REVEL, au lieu-dit Lourmette Nord.



a) L'évolution démographique

La commune de Revel bénéficie de la dynamique de l'agglomération Toulousaine et Castraise. Sa population est en constante augmentation depuis les années 1970, ce qui explique les besoins en logements.

POP T1 - Population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	6 843	7 164	7 448	7 520	7 985	9 253	9 387
Densité moyenne (hab/km²)	193,8	202,9	210,9	213,0	226,1	262,1	265,8

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,7	0,6	0,1	0,7	1,5	0,3
due au solde naturel en %	-0,1	-0,3	-0,5	-0,4	-0,4	-0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,7	0,9	0,6	1,0	1,8	0,6
Taux de natalité (‰)	13,5	10,2	9,3	10,0	9,4	8,2
Taux de mortalité (‰)	14,2	13,2	14,3	13,8	12,9	11,7

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2009 et RP2014 exploitations principales - État civil.

Le type de logement sur la Commune est essentiellement constitué de maison à vocation de résidence principale. Le nombre de résidences secondaires et de logements vacants est stable.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Ensemble	2 339	2 664	3 093	3 594	3 887	4 876	5 191
Résidences principales	2 010	2 281	2 644	3 000	3 471	4 063	4 539
Résidences secondaires et logements occasionnels	47	101	227	227	205	157	187
Logements vacants	183	274	222	367	211	656	465

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

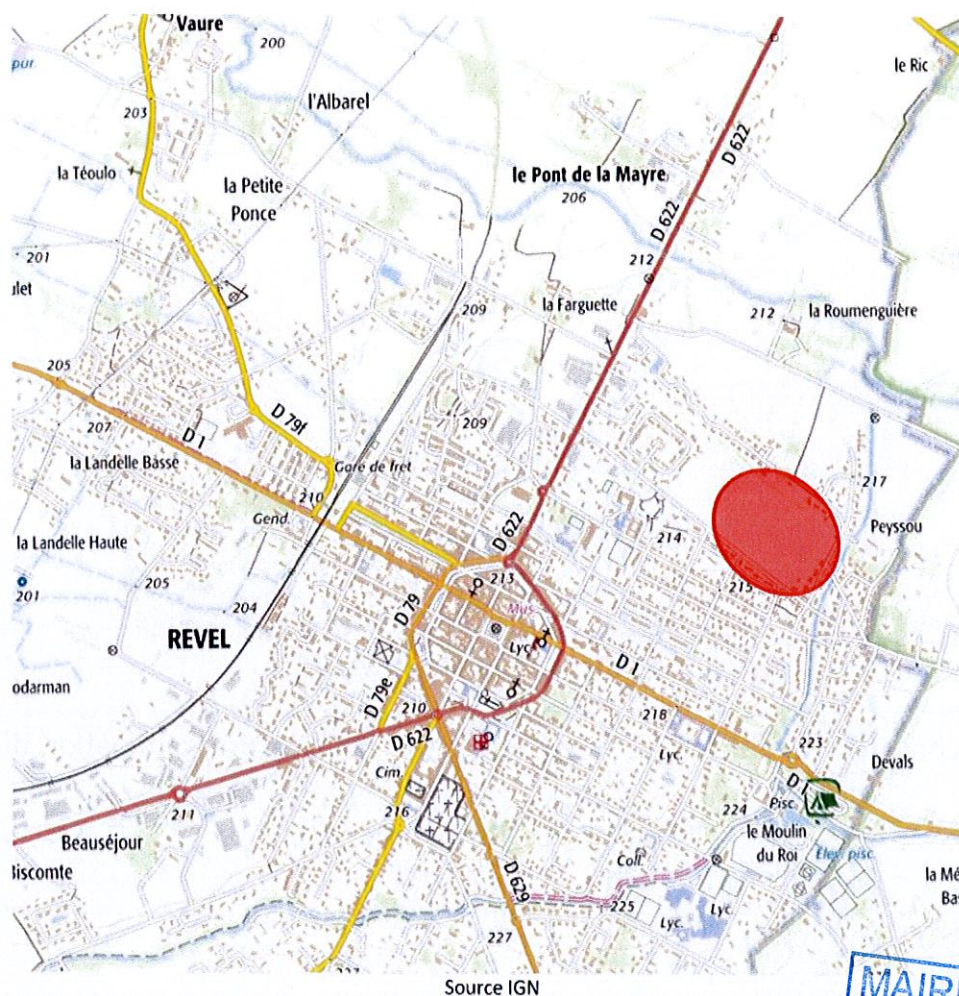
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

2) Le Terrain

a) Localisation du terrain à l'échelle de la Commune

Le site concerné par le projet se trouve au Nord-Est de la commune le long du chemin de Peyssou sur une partie d'un terrain agricole.



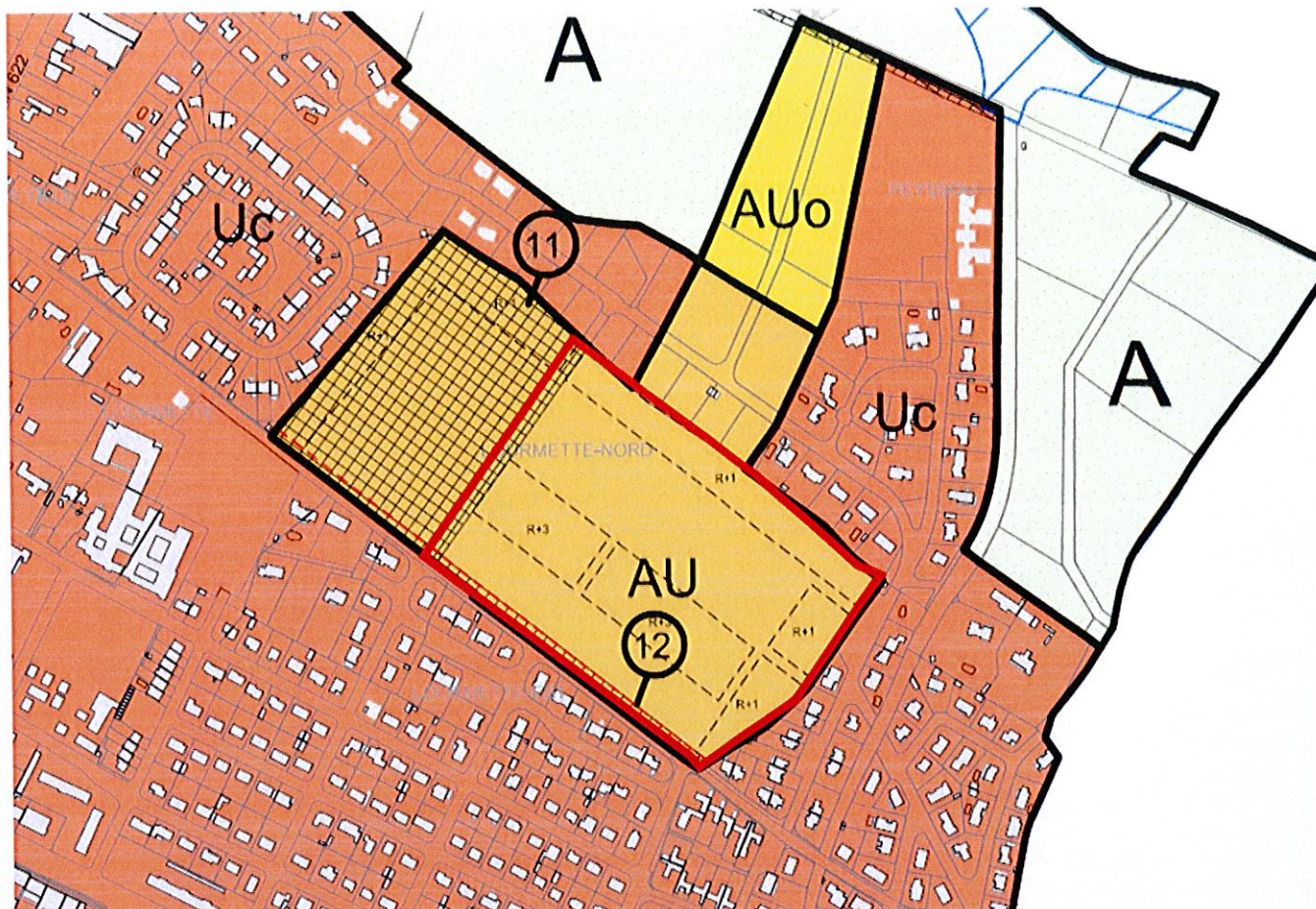
● Situation du projet

b) Localisation du terrain par rapport aux dispositions réglementaires

Le PLU en vigueur et applicable sur ces terrains en zone AU, est celui approuvé par la commune de Revel en date du 19 juin 2013 et modifié dernièrement par la première modification simplifiée approuvé le 17 juin 2016.

La parcelle est grevée par les emplacements réservés n°11 et 12 correspondant respectivement à la Réalisation d'un équipement public de quartier - chemin de Peyssou et à l'élargissement du chemin de Peyssou.

MAIRIE DE REVEL
16 NOV. 2018
COURRIER ARRIVÉ



Extrait zonage issu du PLU

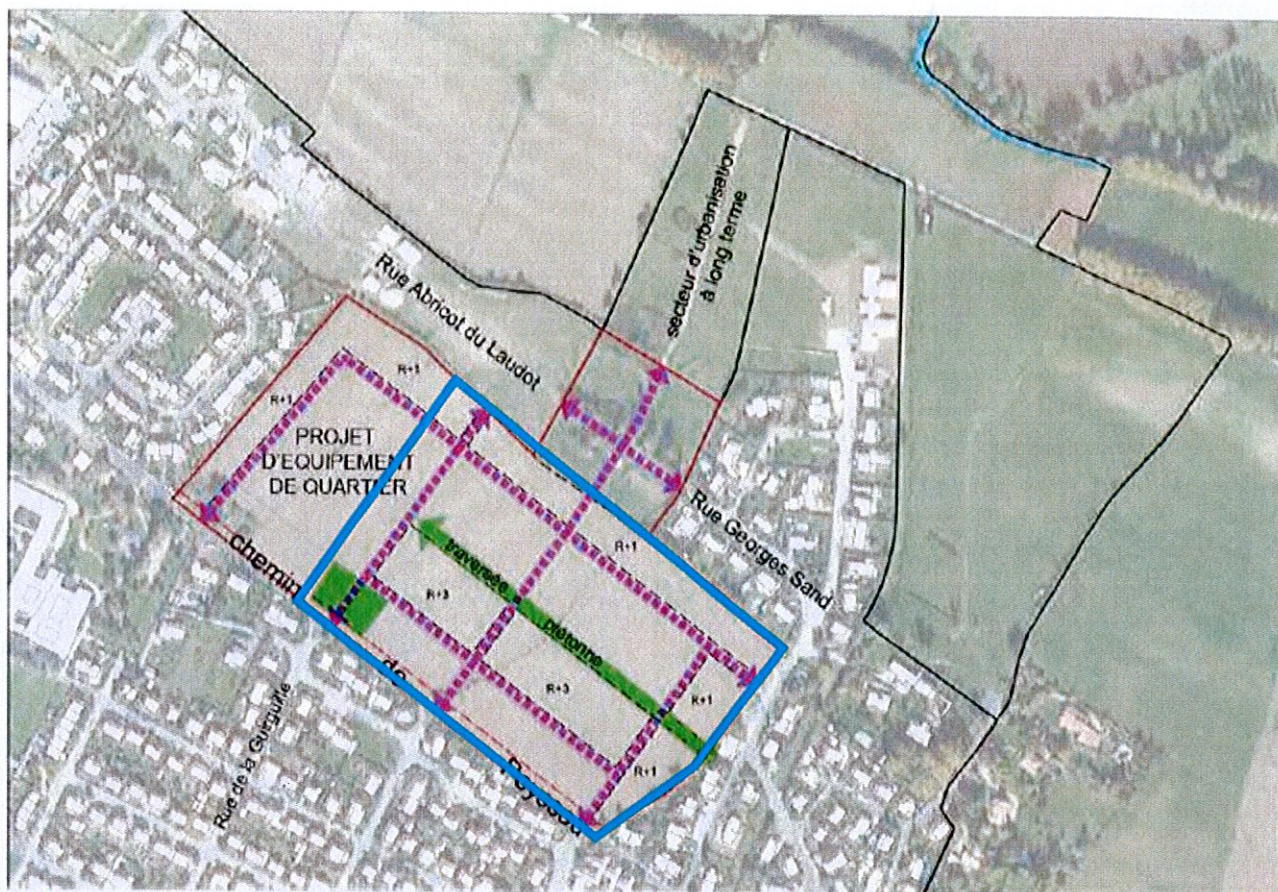
Ce terrain est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur 3.2 Peyssou.

Objectifs de l'OAP de Peyssou :

Les objectifs :

- ⇒ Pérenniser l'échelle et la qualité de la forme urbaine des faubourgs de la bastide
- ⇒ Organiser l'urbanisation le long du chemin de Peyssou
- ⇒ Assurer le maillage dans la partie nord du secteur
- ⇒ Inciter à la production d'une diversité de l'habitat
- ⇒ Prendre en compte les riverains en limitant les hauteurs de bâti en périphérie de la dent creuse
- ⇒ Prévoir la réalisation d'un équipement de quartier





Extrait OAP Issu du PLU



Situation du projet

c) Dispense d'étude au cas par cas

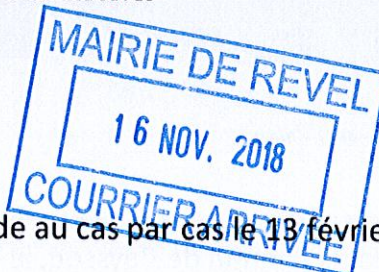
Le projet a fait l'objet d'une demande d'étude au cas par cas le 13 février 2018.

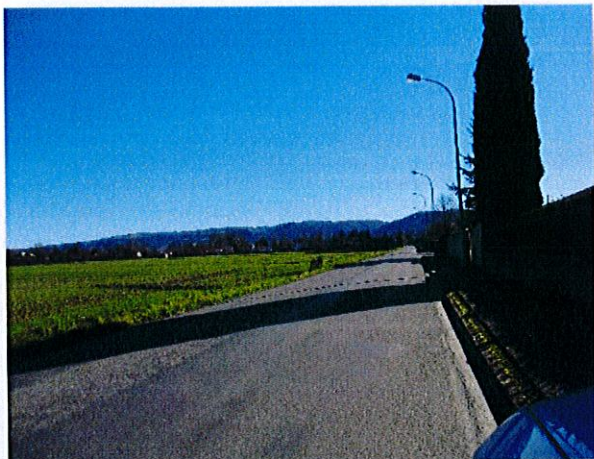
L'Autorité Environnementale a dispensé le projet le 23 mars 2018 d'une demande d'étude au cas par cas. La notification de dispense est jointe au dossier de permis d'aménager.

d) Etat initial et délimitation du terrain

Le terrain est essentiellement constitué d'un champ situé le long du chemin de Peyssou. Il est situé dans une pente creuse non urbanisée autour de propriétés bâties.

Il présente des arbres et arbustes en périphérie de l'opération le long des habitations existantes face à la rue Cormouls Houles.





Vue d'ensemble depuis le chemin de Peyssou



Vue d'ensemble depuis le chemin de Peyssou



Vue de la partie Ouest



Vue de la partie Nord

L'accès au terrain se fait par le chemin de Peyssou, la rue Abricot du Laudot et rue Châteaubriand. Le terrain, pris dans son ensemble, présente une déclivité vers l'ouest d'environ 0,7%.

Le terrain est bordé :

- Au Nord par des propriétés bâties et par un accès sur la rue Abricot du Laudot,
- A l'Est par des propriétés bâties et par un accès sur la rue Châteaubriand,
- Au Sud par le chemin de Peyssou et des propriétés bâties
- A l'Ouest par le solde de la propriété.

e) Les abords du terrain

Le terrain est situé au nord-est de la commune et il constitue une dent creuse.

Les équipements et les commerces sont situés principalement dans le centre-ville de Revel et dans la zone industrielle de la Pomme au Sud-Ouest de Revel.



f) Voies et Réseaux existants

La largeur de la chaussée du chemin de Peyssou est d'environ 6 m.

La largeur de la chaussée de la rue Châteaubriand est également d'environ 6 m.

La chaussée de la rue Abricot du Laudot est quant à elle une longueur d'environ 5 m.

Des canalisations d'eaux usées sont présentes sous le chemin de Peyssou et sous la rue Abricot du Laudot.

Un fossé et un réseau eaux pluviales est présent le long du chemin de Peyssou. Un fossé est également présent au nord-ouest de la parcelle.

Un poste de transformation électrique est existant au droit de la rue Châteaubriand.

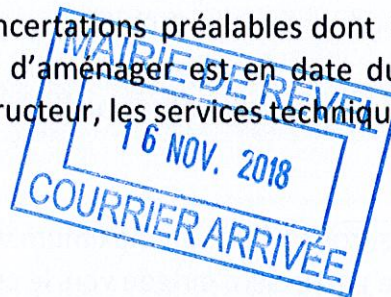
Des canalisations d'eau potable sont existantes sous la rue Abricot du Laudot et sous la rue Châteaubriand.

Un poteau incendie est existant le long de la rue Châteaubriand.

Un réseau aérien télécom le long de la rue Châteaubriand et un réseau enterré télécom sous la rue Abricot du Laudot sont existants.

III) Présentation du Projet

Ce projet a déjà fait l'objet de plusieurs concertations préalables dont la dernière pour une présentation du projet de dossier de permis d'aménager est en date du 4 juin 2018 avec la commune, le service urbanisme, le service instructeur, les services techniques et les gestionnaires de réseaux.



1) Objectifs du projet

Le maître d'ouvrage projette d'aménager le terrain afin de créer une urbanisation à usage principal d'habitat.

Le projet consiste en la réalisation d'une opération d'ensemble sur le secteur et prévoit 85 lots à usage principal d'habitat individuel, 2 macrolots à usage principal d'habitat collectif (dont 1 macrolot en locatif social).

Le projet respecte les 20% de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération (50logements/185 logements)

Conformément à l'article AU2, l'emprise de l'opération est supérieure à 5000m².

La répartition de la surface de plancher se fera lors de la vente des lots.

2) Principes de conception

Le projet a été conçu en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) de Peyssou. Plusieurs points ont guidé l'aménagement de l'opération.

En matière de gestion des trames et des densités, il est prévu :

- la création d'une trame orthogonale rappelant la bastide ;
- la création d'un îlot central plus dense (macrolots et petites parcelles) au centre de la parcelle ;
- la création d'îlots homogènes ;
- des surfaces de lots diversifiées qui répondent ainsi à un enjeu de mixité sociale.

En terme de liaison, le projet prévoit:

- une liaison entre la rue Abricot du Laudot et la rue Châteaubriand ;
- qu'aucune sortie directe des lots ne soit réalisée sur le chemin de Peyssou ;
- que les sorties côté chemin de Peyssou seront faces aux croisements existants (rue de la Guirguille et chemin de la Bourdette) ;

Au niveau de la gestion des eaux, il est prévu :

- un traitement paysagé de la rétention des eaux pluies notamment côté chemin de Peyssou ;
- Les eaux usées seront gérées au maximum via le réseau public situé rue Abricot du Laudot. Seule une petite partie sera dirigée vers le croisement entre le chemin de Peyssou et la rue de la Guirguille ;

L'article AUB dispose que « Toute opération d'habitat réalisée sur une assiette foncière d'une superficie supérieure à 1 ha doit comporter entre 5% et 10% de cette surface traitée en espaces verts d'un seul tenant, destinés à recevoir des équipements de jeux, détente et loisirs. Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'un équipement public équivalent existe à proximité immédiate de l'opération. »

Hors il existe un équipement public équivalent à proximité immédiate de l'opération, d'une superficie de 9450 m² environ situé à 125 m de l'entrée du lotissement.

Un espace vert central d'environ 1050 m² de surface est également prévue entre les lots 8, 9, 20 et 21.

Situation du projet par rapport à l'espace vert collectif existant



3) Voies, espaces verts et réseaux

Le projet prévoit 4 types de voies aménagées et un espace collectif central.

Conformément à l'article AU3, les accès aux lots sont supérieurs à 3,50 m. La chaussée à double-sens représente une largeur de 5 m et est accompagnée d'un trottoir de 1,5 m. La chaussée à sens unique représente une largeur de 3,5 m et est accompagnée d'un trottoir de 1,5 m.

Position des voies principales et secondaires de l'opération



- Voies principales
- Voies secondaires

L'aménagement des voies et espaces communs comprend de nombreux espaces végétalisés et collectifs :

- Un double alignement d'arbres pour les voies principales et la voie centrale et un simple alignement pour les voies secondaires et la voie de raccordement. L'inter-distance de 20 mètres entre les arbres est respecté.
- La noue paysagère et l'espace vert central (entre les lots 8, 9, 20 et 21) représentent environ 3776 m², soit plus de 5% de l'emprise de l'opération.

Concernant la gestion du stationnement, le projet prévoit 118 places visiteurs situées le long de l'ensemble des voies de l'opération ;

Le ramassage des ordures ménagères se fera en porte à porte.

Le traitement des voies et des réseaux est détaillé dans le programme des travaux.

La défense incendie sera assurée par deux poteaux incendies à créer respectivement sur l'espace collectif central et au droit du lot 73 ainsi que le poteau incendie existant le long de la rue Châteaubriand. Ils permettront de couvrir l'ensemble des habitations.

Conformément au schéma d'assainissement pluvial sur le secteur, le débit de rejet de l'ensemble de l'opération n'excédera pas le ratio de 10 l/s/Ha (voir note de calcul ci-jointe).

Une pré-étude pour l'alimentation électrique de l'opération a été faite par ENEDIS. Elle est jointe au dossier de permis d'aménager.

4) Traitement des constructions et des abords du terrain

La densité bâtie a été adaptée aux types de constructions existantes sur les abords du terrain.

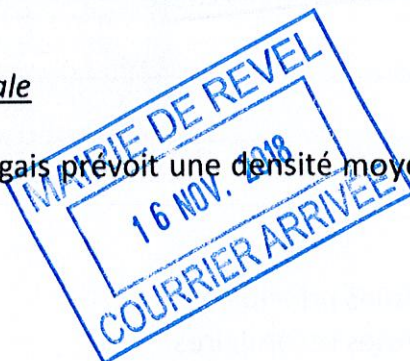
Les macrolots seront situés à l'Ouest de l'opération en limite avec le solde de la propriété. Les lots situés au nord et à l'est de l'opération s'adaptent à la densité des bâtiments existants. Il est prévu une zone végétale en fond de lots.

Le long du chemin de Peyssou, il est prévu la réalisation d'une noue paysagère qui permettra l'intégration de l'opération le long du chemin de Peyssou.

Les abords du terrain seront constitués des futurs jardins privatifs des lots et habitations afin de s'intégrer dans l'environnement proche (habitat diffus).

5) Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Lauragais prévoit une densité moyenne de 25 logements par hectare sur la zone.



Afin de respecter la densité imposée par le SCoT, le projet d'aménagement d'ensemble de la zone prévoit la création de 85 lots individuels et 2 macrolots de 50 logements chacun soit 185 logements au total.

Cela représente une densité moyenne sur la zone (6,5 Ha) de 28 logements/Ha ce qui respecte les dispositions du SCoT.

IV) Dispositions Particulières

Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau sera déposé séparément du dossier de permis d'aménager.

