

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE D'AURAGNE

Lotissement
« La Fontaine »

DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

PA2 – NOTICE DESCRIPTIVE

Lotissement à usage d'habitation

Maître d'ouvrage	
SAS COROLLYS 19 Boulevard des Galaxies 31 130 QUINT-FONSEGRIVES Tel : 06 80 33 02 27	
Géomètre Expert – Bureau d'études	
YANTRIS Géomètres-Experts 142 Rue Bonnat 31 400 TOULOUSE Tel : 05 61 52 62 55	
Architecte	
CDC ARCHITECTE 72 Route de Tournefeuille 31 270 CUGNAUX Tel : 05 61 92 60 89	

ETAT INITIAL DU TERRAIN

SITUATION GENERALE DE L'OPERATION

Généralités

Le projet d'aménagement se situe sur la commune d'AURAGNE dans le département de la Haute-Garonne (31).

Situation du lotissement

Situation géographique du projet

Le terrain se situe sur la commune de AURAGNE, au Sud-Est de l'agglomération de Muret et est accessible par le RD40 qui traverse le village. La zone présente actuellement un caractère rural.

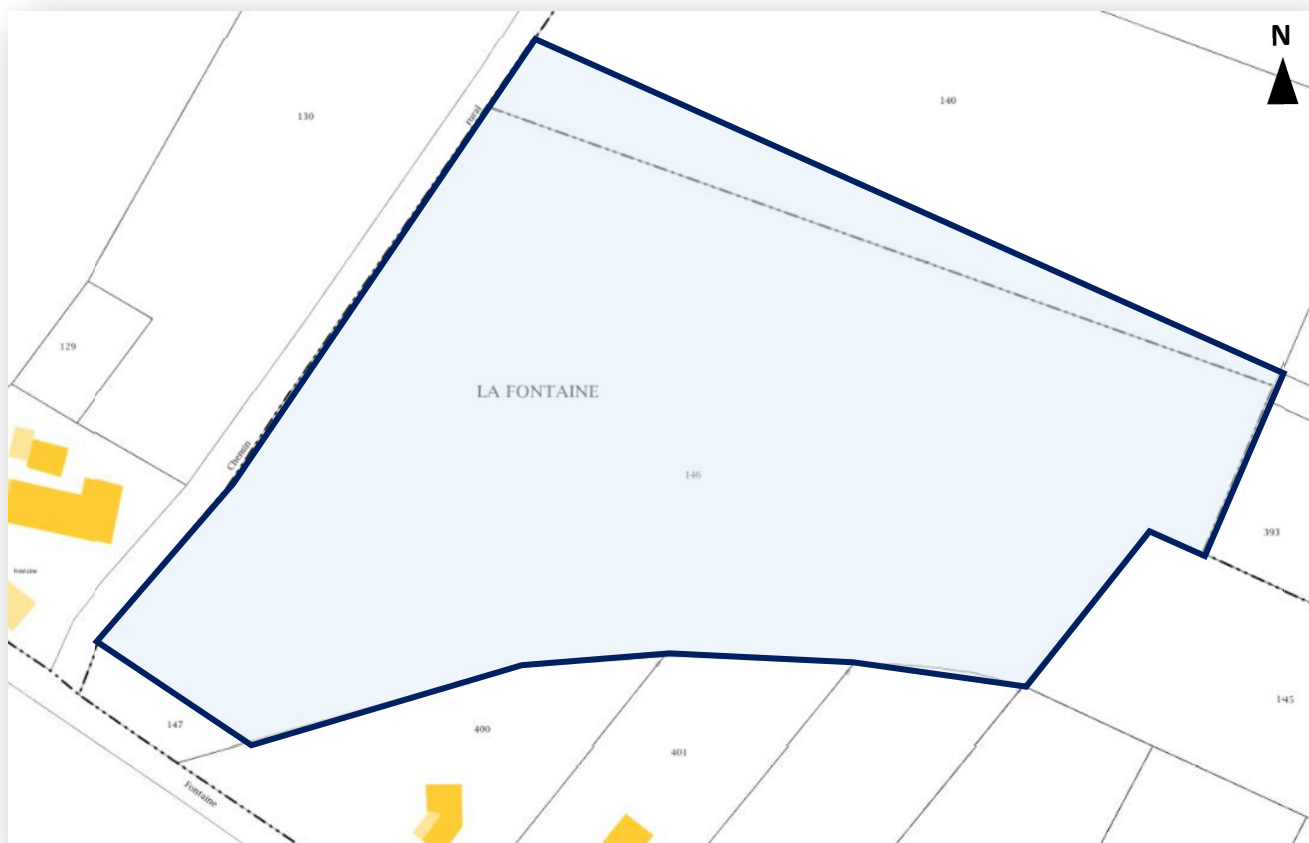




La propriété concernée est cadastrée section B, numéros 146 et 140p, commune d'AURAGNE et est accessible par le Chemin de la Fontaine au Sud-Ouest du projet.

Situation cadastrale du projet

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



L'ensemble du terrain à aménager est cadastré commune de LAVERNOSE-LACASSE de la manière suivante :

	SECTION	N° de PARCELLE	CONTENANCE CADASTRE PROJET	CONTENANCE CADASTRE HORS PROJET
Unité Foncière	B	140p	21a75ca	94a40ca
	B	146	2ha06a25ca	-
	TOTAL		PROJET =2ha27a50ca	

Le périmètre de l'opération s'étend sur 22750m² environ (superficie apparente non bornée de l'unité foncière de base de 3ha22a44ca (contenance cadastrale)).

L'accès au projet se fera par une servitude de passage et réseaux sur la parcelle B 147, propriété de la commune d'AURAGNE.

Etat topographique et hydraulique du terrain

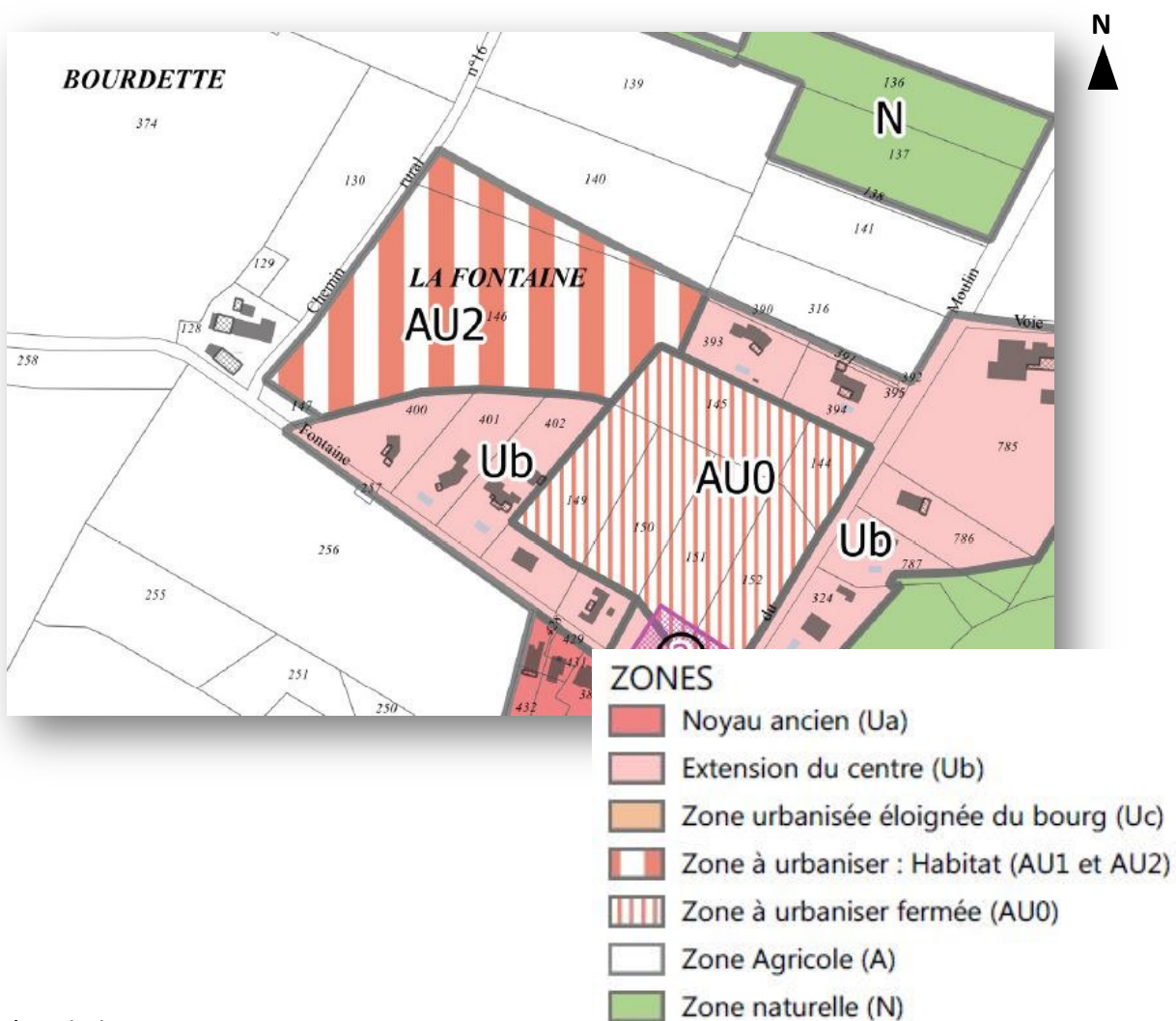
Le projet présente une pente importante de presque -13% par endroit vers le Sud -de l'opération.

Le secteur n'est pas concerné par la zone inondable CIZI.

SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

Urbanisme

La propriété se trouve dans la zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme d'AURAGNE (2^{ème} modification approuvée le 13 février 2020).



Caractère de la zone

La zone AU2 est une zone naturelle destinée à être urbanisée. Les équipements existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Coefficient d'emprise au sol de la zone

L'emprise au sol est de 40% maximum de la superficie de l'unité foncière.

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 6000m².



ORGANISATION :

- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- Voie à créer
- Liaison douce à créer
- Cheminement piétonnier existant
- Accompagnement paysager à aménager
- Espace paysagé à aménager
- Interface paysagère à créer

DENSITÉ :

- 10 logements / ha type lots libres

OBJECTIFS :

- Surface aménagée : 2.27 ha
- Nombre de logements attendus : 20 à 22 logements
- Densité moyenne : 8 à 10 logements /ha

MODALITÉ D'URBANISATION (R 151-20 du CU) :

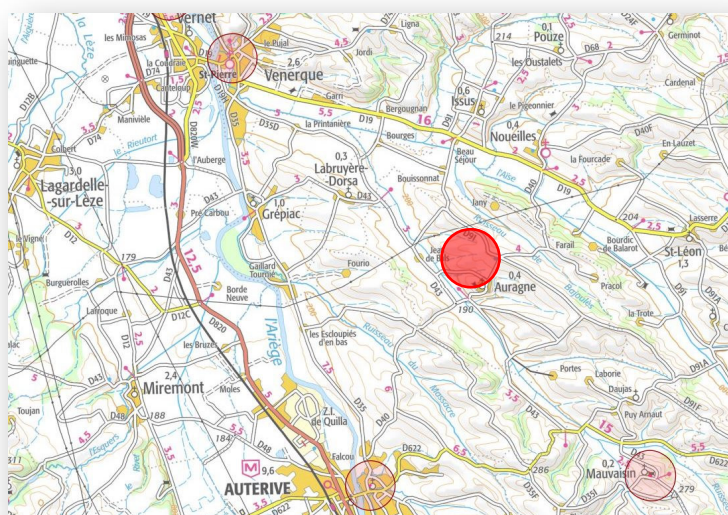
- Une opération d'aménagement d'ensemble

Servitudes

Le terrain à aménager n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique particulière. Seule une canalisation d'eaux usées traverse l'opération d'Est en Ouest au Sud du projet.

Hors périmètre de protection des monuments historiques

Le site objet de l'étude ne se trouve pas à proximité directe d'un monument historique. Les monuments classés les plus proches se trouvent à Auterive, Mauvaisin et Venerque.



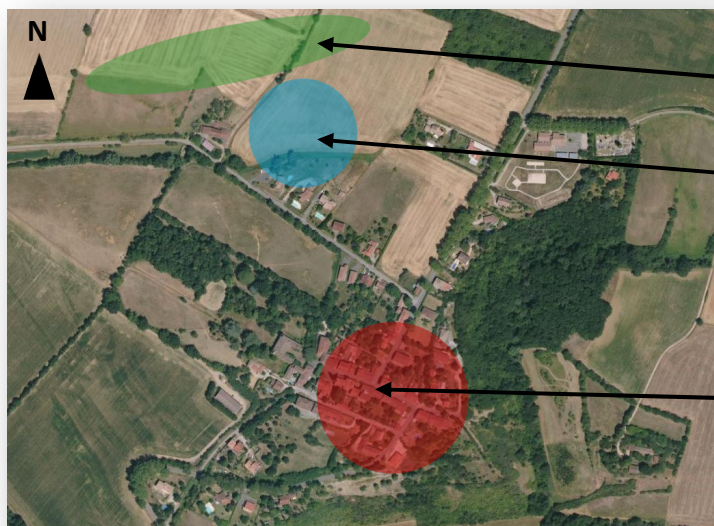
ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

Il s'agit d'un terrain agricole cultivé et entouré de quelques propriétés bâties au Sud et à l'Est. Les parcelles voisines présentent une urbanisation peu dense le long des voies de communication existantes qui a été réalisée au gré des divisions.

Au Sud de l'opération, nous notons la présence de végétation importante sur la parcelle 147 qu'il conviendra de préserver au mieux. Le site ne présente aucun arbre particulier.



Vue de l'entrée du site au Sud, sur le Chemin de la Fontaine



Zone Agricole : à préserver et interface végétale à créer

Projet : doit répondre aux objectifs de l'orientation d'Aménagement et garantir la qualité environnementale souhaitée

Centre-Bourg : partie historique du village à relier au projet



Vue du site depuis le Nord-Ouest du terrain

PRESENTATION DU PROJET

Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Cette opération vient s'insérer en bordure d'une zone déjà urbanisée avec une densité moyenne.

Le projet d'aménagement comporte 24 lots à bâtir destinés à l'accueil de constructions à usage d'habitation avec des surfaces allant de 500 à 900 m² environ.

Le projet comporte une voirie (une partie en sens unique et une partie en double sens). Le profil en travers type est composé d'un trottoir en béton balayé de 1,50m de large, d'une chaussée de 3,50 et 5,00m de large et d'un accotement de 2,50m de large enherbé et planté pouvant comporter des places de stationnement.

Les raccordements des lots aux réseaux électrique, téléphonique, eau potable, assainissement seront réalisés par la voie interne du lotissement.

Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

Pour une insertion homogène et afin de respecter les objectifs du SCOT traduits dans l'OAP, l'aménageur a voulu une densité d'habitat d'environ 11log/ha sur le projet.

Une haie bocagère d'essences variées sera réalisée (par l'aménageur sur les espaces verts et par les acquéreurs sur les lots) en bordure de zone agricole et avec les habitations au Sud, afin de créer une interface paysagère comme souhaitée dans l'orientation d'aménagement.

Comment seront traités les voies, espaces publics et collectifs ?

La voie interne du lotissement sera traitée en enrobés, le trottoir en béton balayé et la haie de type bocagère sera plantée d'essences variées. Quelques arbres de haute-tige seront plantés dans l'espace vert.

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

L'accès au terrain sera réalisé en un seul point sur le Chemin de la Fontaine (voie communale) à un emplacement permettant d'assurer la sécurité des usagers. Un marquage stop sera mis en place.

L'accès sera réalisé avec les mêmes caractéristiques techniques que la voirie interne de l'opération (voir programme des travaux)

Les aires de stationnement dédiées aux visiteurs seront aménagées longitudinalement le long de la voie interne du lotissement et réalisées avec le même soin que la chaussée.

La voirie est prévue pour permettre le développement de l'urbanisation du village et en évitant les voies en impasse.

Comment seront traités les constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ?

Le projet ne prévoit pas de constructions. Les clôtures extérieures du projet existantes seront conservées.

Une haie bocagère d'essences variées sera réalisée (par l'aménageur sur les espaces verts et par les acquéreurs sur les lots) en bordure de zone agricole et avec les habitations au Sud, afin de créer une interface paysagère comme souhaitée dans l'orientation d'aménagement.

Plus largement, sur l'ensemble du projet, les haies d'essences locales variées en limite seront encouragées.

Quels sont les équipements qui seront à usage collectif tels que les locaux à poubelle, les garages à vélo, les aires de jeux ?

Il est prévu la réalisation d'un espace vert à l'entrée du lotissement permettant également la rétention des eaux pluviales. Cet espace sera planté de quelques arbres dont les essences seront définies avec la mairie. La partie à usage de bassin de rétention sera clôturée pour assurer la sécurité des habitants et riverains.

Une zone d'apport volontaire des ordures ménagères et tri-sélectif sera réalisée à l'entrée du lotissement.

Une bâche incendie sera réalisée à l'Est de l'opération pour assurer la défense incendie sur les 24 lots.

Des candélabres seront mis en place au bord de la voirie commune du lotissement.