

LOTISSEMENT

Le Domaine de Célestine

Commune de Saint-Hilaire (31410)

Permis d'Aménager

PA2

Notice de présentation du projet

TABLE DES MATIERES

Table des matières

1.1. Etat des Lieux	3
Délimitation.....	3
Accès et voirie	4
Surface et topographie	4
Hydrologie :	5
Environnement paysager et architectural	5
1.2. Le projet et son insertion dans le site	6
L'aménagement du terrain.....	6
Composition et organisation du projet	6
Organisation et aménagement des accès au projet	7
Traitement des parties du terrain situées en limite du projet	7
Volet paysager.....	8
L'aménagement paysager	8

1.1. Etat des Lieux

Délimitation

La zone à aménager se situe au 23 Voie Romaine, dans la partie sud-est de la commune.

La distance par rapport au centre bourg et ses équipements (école, mairie) est d'environ 900 mètres.

L'emprise du terrain est délimitée :

- au nord et à l'est, par le chemin d'accès d'une propriété privé
- au nord par le lotissement 'Les Jardins de Domitia', réalisé en 2018
- à l'Ouest, par la voie publique D 43, dite Voie Romaine
- à l'Est par une partie boisée et le cours d'eau de La Louge,
- au Sud par de l'habitat individuel,



Accès et voirie

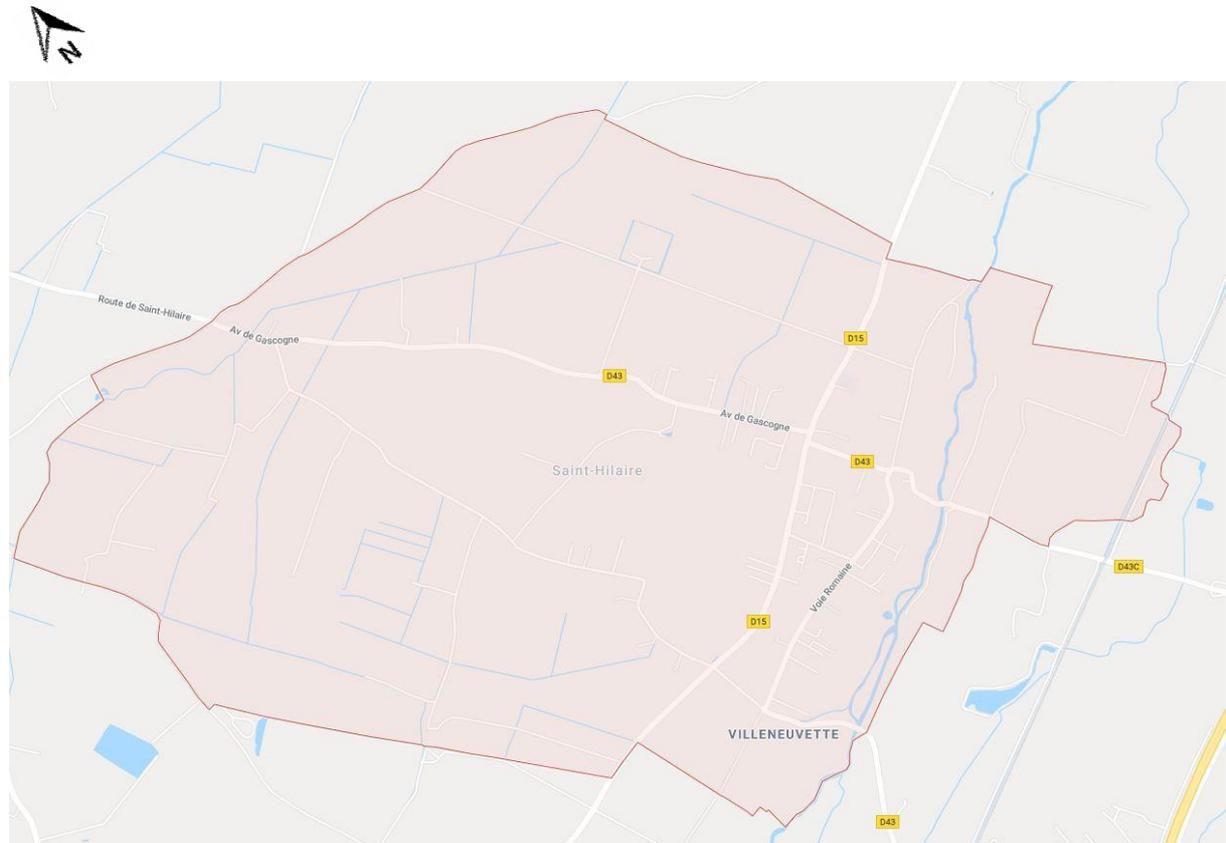
La commune de Saint-Hilaire est accessible depuis l'autoroute : A64, accès par la sortie : **32**.

La commune est traversée par un axe principal sud-ouest / nord-est nommée RD15,

L'accès au terrain se fait exclusivement par la voie départementale D43, dite voie romaine, à double sens. Celle-ci est parallèle à la RD 15

Plus précisément, la zone à aménager est desservie :

- par la RD 43 au nord(voie romaine) dont le gabarit permet la desserte du projet,
- depuis la RD 15 vers le sud, par la rue des Pyrénées qui rejoint la voie romaine.



Surface et topographie

La commune de Saint-Hilaire est établie sur la deuxième terrasse de la Garonne, dans la plaine toulousaine de la Garonne.

La superficie de la commune est de 660 hectares.

Le terrain à aménager représente une superficie de 8594 m², son altitude est comprise entre 194.60m et 192.50m (altitude NGF).

La pente du terrain est orientée Est-Ouest avec une pente moyenne inférieure à 2% et dirigée vers la Louge.

Le terrain sera raccordé à la RD 43 (voie romaine).

Hydrologie :

La commune est arrosée à l'ouest par le Ruisseau de l'Aussau et le Ruisseau du Rabé, tous deux affluents de la Louge.

La Louge, qui coule à l'est, se jette ensuite dans la Garonne au niveau de Muret.

Cadre réglementaire

La commune de Saint Hilaire est adhérente à la Communauté d'Agglomération du Muretain et intégrée au projet SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays Toulousain.

Le plan d'Urbanisme de la commune est celui approuvé par délibération du 2 Avril 2013, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée en date du 13 Mars 2014, d'une première modification le 20 Novembre 2017, exécutoire le 22 Novembre 2017 et d'une deuxième modification approuvée en date du 20 Janvier 2020 et exécutoire le 29 Janvier 2020.

Le terrain est situé en zone UC.

Situation cadastrale :

Le terrain est situé à Saint Hilaire (31410), Lieu-dit 'Soule', aux numéros 540p – 866 - 867p - 869p – 870 – 871 - 873p – 874 - 876p - 1389p et 1140p de la section B pour une surface de 8077 m² (donnée sous réserve de bornage et de délimitation avec le domaine public).

Environnement paysager et architectural

Le lotissement constitue l'aménagement d'une partie de propriété déjà bâtie, en dent creuse entre des parcelles bâties.



1.2. Le projet et son insertion dans le site

L'aménagement du terrain

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation de 9 lots destinés à la construction de maisons individuelles sur des parcelles de surfaces variables comprises entre 700 m² et 1000 m².

Le projet suit la logique de développement préconisée par le Plan Local d'Urbanisme.

Il est aussi soumis aux contraintes d'ordres techniques et paysagères que lui impose l'état naturel du site d'implantation.

Cette opération vient en continuité immédiate d'une zone déjà urbanisée en 2018, avec un caractère pavillonnaire.

Elle préconise une qualité urbaine sans coupure avec l'existant.

Composition et organisation du projet

Le projet constitue une extension du secteur bâti autour de la voie Romaine.

Il comprend :

- un espace de liaison traité en partie basse de l'opération avec de part et d'autre sur les lots 7 et 8, une haie privative située dans l'alignement visuel de la voirie créée. Cet espace piétonnier d'une largeur 4m permettra une liaison directe vers les bords de La Louge.
- 9 espaces de stationnement seront aménagés sur les espaces communs de l'opération.

La zone dédiée à la circulation et les trottoirs seront traités en enrobés noirs.

En prolongement de l'aire de retournement en fond de projet est organisé un espace vert autour duquel s'organise des places de stationnement avec une allée enherbée, pour une liaison douce en attente.

Sept espaces verts seront aménagés le long de la voirie et autour des places de stationnement. Trois d'entre eux seront plantés d'arbres avec des essences locales adaptées au paysage.

L'entretien et le renouvellement des arbres sera à la charge des acquéreurs des lots. L'implantation de la haie le long du piétonniers marque la volonté de créer une coulée verte bordée par le cheminement piéton menant jusqu'à la Louge.

Ce principe d'aménagement structure l'entrée du projet et participe à la création d'une allée végétale.

Les espaces verts non plantés seront recouverts par des plantes grasses rampantes ne nécessitant pas d'entretien.

Les fonds de parcelles des lots 7 et 8 donnent sur une zone naturelle en limite de la Louge.

Organisation et aménagement des accès au projet

Le système viarie carrossable développé pour la distribution des parcelles repose sur le schéma suivant :

- un axe central d'une emprise de 6.40 m composé d'une chaussée de 5.00 m de large à double sens de circulation créée dans le cadre du lotissement et d'un trottoir de 1.40 m de large.

Au niveau des lots 4 et 5, la voirie fera un léger coude, permettant ainsi d'éviter une portion trop rectiligne et créer un ralentissement des véhicules. Au niveau de ce coude, nous aurons la présence de deux places de parking et un espace vert de part et d'autre.

Le trottoir est séparé de la chaussée par un marquage pépité.

Cette voie nouvelle trouvera son origine et sa fin sur la voie Romaine D43.

Une placette de retournement en fond de projet, vers la Louge, permettra l'accès et le retournement conformément aux préconisations du Service pour la défense incendie.

Les travaux permettant la jonction entre la placette de retournement et la D 43 seront réalisés par et à la charge du lotisseur.

L'entrée du lotissement correspond au prolongement d'une entrée existante dont la visibilité est satisfaisante.

Traitement des parties du terrain situées en limite du projet

Les typologies de clôture et les modes de traitement resteront simples et seront traités par le propriétaire dans un esprit compatible avec les propriétés voisines et en conformité avec le règlement de la zone.

Les traitements paysagés de chaque lot est laissé libre aux futurs acquéreurs qui respecteront les indications du règlement de la zone (PLU).

Equipement à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets

Le projet prévoit également 9 places de parkings publics réalisées selon les normes en vigueur.

Il est prévu une zone de collecte des ordures ménagères, à l'entrée du projet en limite de la voie Romaine.

L'ensemble des lots devront ramener leurs déchets à l'entrée de l'opération. Des containers seront mis en place dans le cadre de cette opération.

Cet aménagement sera à valider par le service de la collecte de déchets de l'agglomération du Muretain.

En entrée de projet une zone pour la distribution du courrier sera réalisée avec la pose des boîtes aux lettres, qui seront positionnées à l'entrée du lotissement.

Volet paysager

Le terrain support du lotissement est un pré.

L'aspect paysager du projet est pensé de manière à ce que son insertion dans le développement logique de ce quartier résidentiel soit la plus douce possible.

Les espaces verts communs présenteront un aménagement paysager esthétique et fonctionnel, afin d'améliorer l'intégration du projet dans son ensemble.

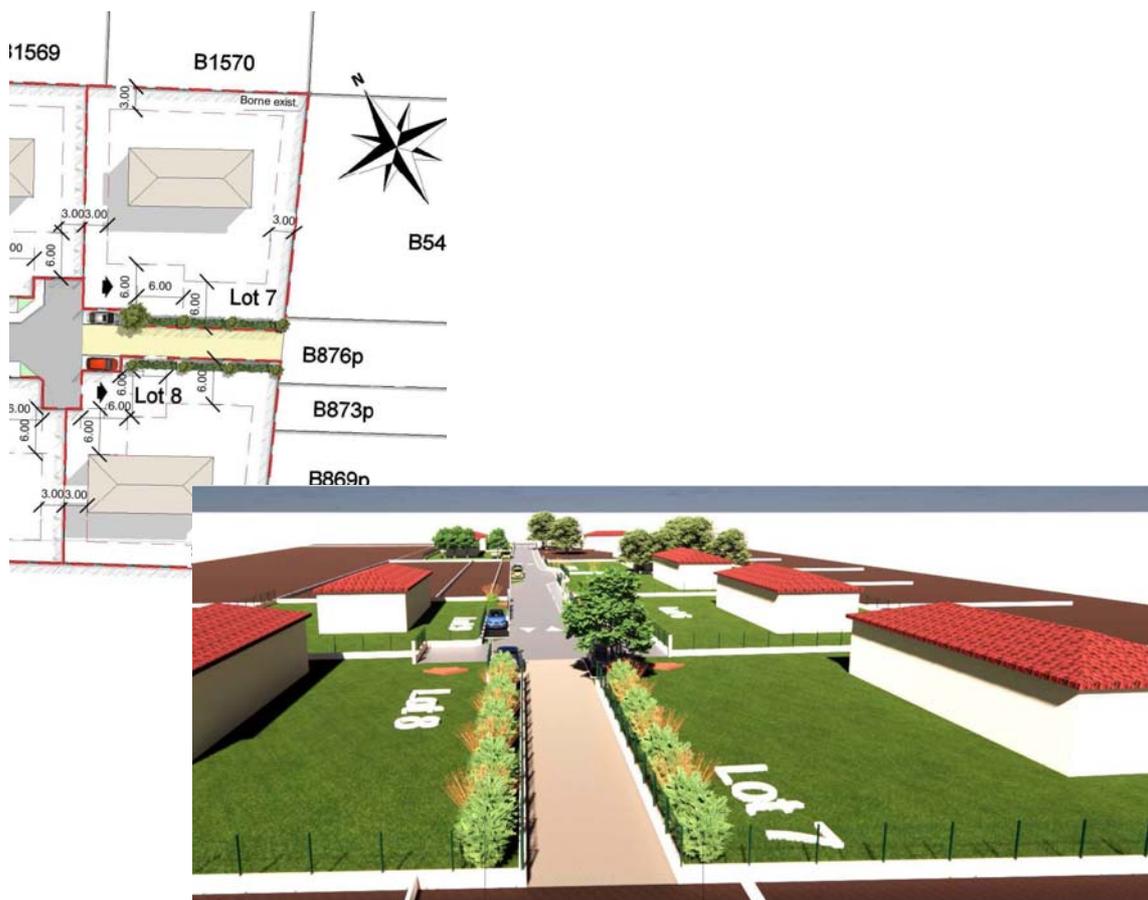
L'aménagement paysager

En bordure de la RD 43 un trottoir a été récemment réalisé et permet une circulation piétonne plus aisée jusqu'au centre-ville.

La voie de desserte des différents lots du lotissement sera prolongée par une liaison piétonne vers la zone boisée de la Louge, cette dernière aura un traitement de sol différencié par rapport à la voirie.

Les clôtures des lots 7 et 8 donnant sur cette voie piétonne seront traitées par les propriétaires suivant les prescriptions ci-dessous :

- 1er plan, une clôture par panneaux grillagés
- 2e plan, une haie végétale composée d'au moins deux essences différentes .



L'aire de présentation des ordures ménagères prévue à l'entrée du projet en limite de la voie Romaine sera masquée par des murs brise vue. Les murs seront habillés en brique de terre cuite.

Une place de stationnement sera aménagée devant cet espace permettant aux habitants du lotissement de stationner en sécurité pour récupérer le courrier, les boîtes aux lettres étant disposées sur le mur de ce local.



Trois arbres à haute tige seront plantés le long de la desserte du lotissement, le premier au niveau des places de stationnement au niveau du lot 3, un second en face du lot 5, au milieu du lotissement et le troisième marquera le début du chemin piéton vers l'espace boisé de la Louge à l'arrière du lotissement.

