

Emmanuelle Kantorowicz
Architecte DPLG

31270 FROUZINS

Inscription à l'Ordre des Architectes de Midi-Pyrénées N° 2451
Assurance N° 51 111

Maitre d'ouvrage:



EMMANUELLE KANTOROWICZ
ARCHITECTE DPLG
5 RUE DES GENETS 31270 FROUZINS - k.kantorowicz@gmail.com



Agence de MONTEBAILLAN
40 Impasse de Béren
Albi - CE 80391
82003 MONTEBAILLAN Cedex
Tél : 05 63 64 44 22
contact@urbactis.eu

Agence de CENADE
1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31300 GRENADE/GARONNE
Tél : 05 61 82 60 76
www.urbactis.eu

PERMIS D'AMENAGER

Les Jardins de Cantegril
Chemin de Cantegril 31 330 LARRA

Notice

PA2

19/12/2017

SOMMAIRE

1- ETAT INITIAL

- 1.1 Géographie –Topographie
- 1.2 Végétation
- 1.3 Cadastre-Superficie
- 1.4 Voisinage existant
- 1.5 Contexte réglementaire

2- PRESENTATION DU PROJET

- 2-1 Aménagements prévus
- 2-2 Organisation et composition des aménagements nouveaux
- 2-3 Voies Espaces publics et collectifs
- 2-4 Aires de stationnement
- 2-5 Organisation et aménagements des accès aux lots
- 2-6 Choix pour les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limites du terrain
- 2-7 Equipements collectifs

L'extension d'un tissu urbain, quel qu'il soit, demande un travail de réflexion soigné, devant permettre d'exprimer et de mettre en valeur un certain nombre d'idées fortes liées au développement durable intégrant la notion d'impact de tout projet sur le territoire.

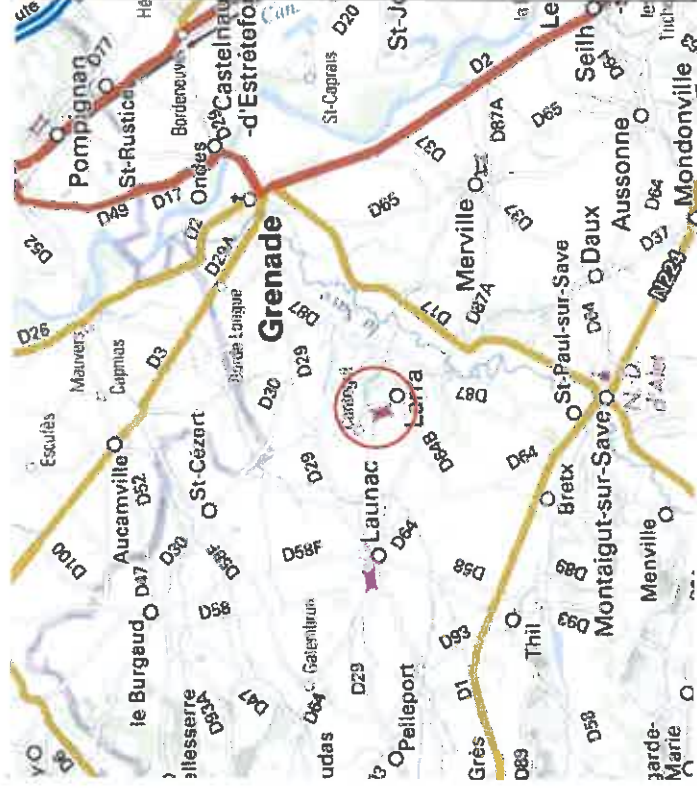
Ce projet de création d'un nouveau lotissement devra donc maîtriser de la meilleure manière son impact sur son environnement.

1.1 Géographie – Topographie

La propriété à lotir se situe au Nord du centre du village de Larra au lieu-dit de « Cantegril »

Le secteur est actuellement non desservi par l'assainissement collectif, et présente une densité modérée caractérisée par des petits ensembles d'habitations groupés en « hameaux »

Le terrain présente une très légère pente Ouest-Est de 1.2% et accessible depuis la D29f





Lieu-dit
Cantegrit

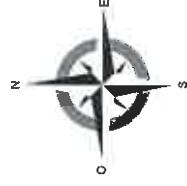
Centre Village



Terrain
Lieu-dit
Cantegril

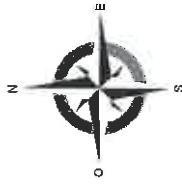


Vue aérienne



1.2 Végétation

Le terrain est couvert d'une prairie.



Il est bordé :

Au nord et au sud de haies marquant les limites foncières des parcelles voisines

A l'est de quelques arbustes en limite de la zone agricole

A l'ouest d'un fossé végétalisé le long de la RD 29f



Un bornage périmétrique sera exécuté par un Géomètre Expert afin de définir les limites réelles du projet

1.3 Cadastre-Superficie

Le terrain est constitué de 3 parcelles référencées 000J 904, 905 et 906 pour une surface totale de 8450 m².



1.4 Voisinage existant

L'environnement proche est marqué par la présence de maisons individuelles définissant un tissu urbain existant de faible densité.

La limite ouest correspond à la route départementale D29f :



Les limites Nord et Sud sont marquées par des haies végétales dessinant la limite des parcelles voisines construites



La Limite sud est bordée de terres agricoles non bâties



1.5 Contexte réglementaire

Le terrain est situé en Zone Uc au PLU de la commune de LARRA
Le secteur UC correspond à un territoire urbanisé non desservi par l'assainissement collectif, et destiné à des petits groupements d'habitation.



2-1 Aménagements prévus pour le terrain

Le projet consiste en la création d'un lotissement composé de 10 lots à bâtir
L'accès se fera depuis la RD N°29f

Une attention particulière sera donnée à la gestion des eaux pluviales et à l'impact de l'opération sur l'environnement.

L'engagement dans cette démarche de gestion environnementale implique une vision globale et durable du projet et aura une incidence significative dans l'amélioration de la qualité du milieu de vie, la dynamique économique et l'image de marque de la commune de Larra

2-2 Organisation et composition des aménagements nouveaux

La voie de desserte interne au lotissement sera à double sens, d'une largeur de 5m intégrée dans une plateforme de 10 m de largeur.

La connexion coté RD 29f sera particulièrement soignée.

Cette voie en impasse desservira les différents lots. Elle se terminera en « placette de retournement »
Elle sera conforme aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.



Composition d'Ensemble



2-3 Voies Espaces publics et collectifs

La voie principale comprendra une chaussée de circulation de 5m de largeur en enrobé et sera accompagnée d'une circulation piétonne de 3.00m de largeur conforme aux normes PMR.

Cette voie sera agrémentée d'un traitement paysagé (plantation d'arbres) constitué d'une bande latérale de 2.00m de largeur afin de porter l'ensemble de la plateforme à 10m conformément à l'Article U3 du PLU de la commune.

Profils type



2-4 Aires de stationnement

Le stationnement sera prévu de manière individuelle sur chaque lot conformément de manière conforme à l'Article U12 du PLU de la commune

2-5 Organisation et aménagements des accès aux lots

Les accès aux lots à bâtir seront groupés par 2 et laissés libres pour les lots 01 et 02



2-6 Choix pour les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limites du terrain

Le règlement interne du lotissement répondra aux demandes formulées par le PLU de la commune.

2-7 Equipements collectifs

Le ramassage des déchets ménagers se fera suivant les prescriptions du service des déchets.
Sur l'opération il est prévu un emplacement pour présentation des containers si necessaire.