

Département de la HAUTE-GARONNE

Commune de CORRONSAC
Chemin de Simon

Permis d'Aménager de 17 lots

Lotissement « Le Cossignol 2 »Pièces complémentaires
déposées le :

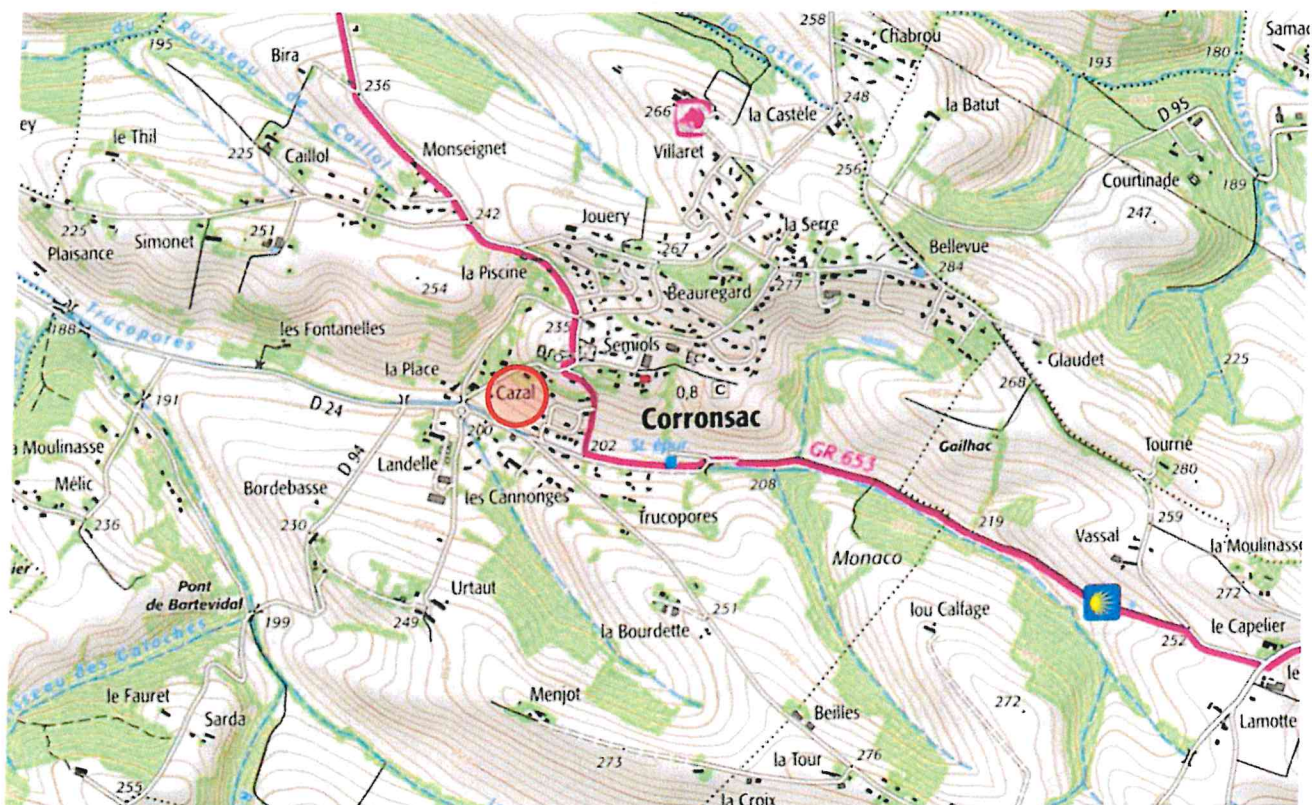
04 MARS 2022

NOTE DE PRÉSENTATION

A PRÉSENTATION DU SITE ET DE SON CONTEXTE :

1 - Localisation du terrain

L'unité foncière est composée de la parcelle B n° 824 pour une surface cadastrale totale de 1ha82a18ca. Sur cette unité foncière, il est envisagé la création de 17 lots à bâtir à destination d'habitation. L'opération est située Chemin de Simon sur la commune de CORRONSAC (31).



2 - Contexte réglementaire

Le terrain inclus dans le périmètre de ce Permis d'Aménager est référencé au cadastre sous la **Section B.824 pour une superficie de l'opération de 15565 m² environ.**

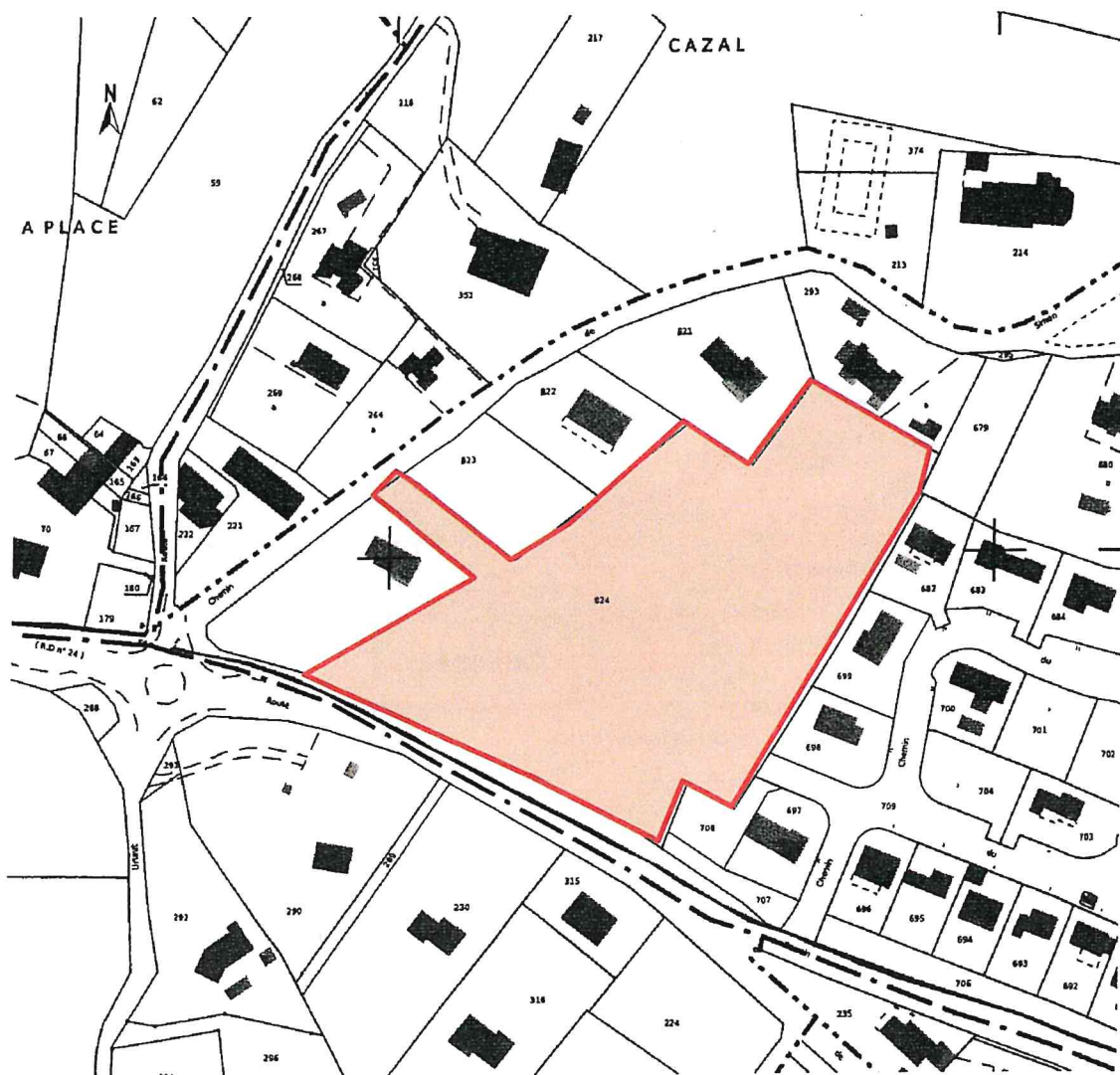
La parcelle est soumise au règlement de la zone AUa du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CORRONSAC. Et sur une petite partie à l'Ouest, la parcelle est soumise au règlement de la zone UBb.

La zone AUa correspond à l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) « Le Secteur de Cossignol ».

Le terrain est situé dans un quartier de la commune qui bénéficie du réseau collectif d'assainissement et dans lequel existent des constructions constituant un habitat résidentiel individuel.

Pièces complémentaires
déposées le :

04 MARS 2022



Extrait cadastral de la section B



Périmètre de l'opération

3 – Analyse du territoire urbain et paysager environnant

Le terrain confronte sur ses côtés Est, Nord et Ouest des parcelles bâties à usage d'habitation, excepté sur son côté Sud où le terrain se trouve en bordure de la R.D. n° 24 (Route de Montbrun).

Pièces complémentaires
déposées le :

Le terrain présente une pente Nord-Sud d'environ 16 %.

04 MARS 2022

La future voie permettra de desservir l'ensemble des lots de l'opération.

Cette voie se raccordera sur le Chemin de Simon (à l'Ouest) et sur le Chemin du Cossignol (à l'Est).

Les lots sont organisés de façon à ce que les bâtis puissent profiter de l'orientation Sud.



4 – Analyse du site

La position de l'opération projetée, au Sud-Ouest du centre bourg, se situe dans un secteur faisant l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP « Le Secteur du Cossignol »). L'accès au centre bourg se fait par le Chemin de Simon vers le Nord-Est.

Afin de sécuriser la circulation de l'aménagement, les lots seront desservis par une voie nouvelle. Cette voie sera raccordée au Chemin de Simon (à l'Ouest) et au Chemin du Cossignol (à l'Est : créé dans le cadre du Lotissement « Les Balcons du Cossignol »).

Les accès aux futurs lots présentent un aménagement permettant d'assurer la sécurité et le bon fonctionnement pour la sortie et l'insertion sur cette voie nouvelle, ainsi que sur les raccordements avec le Chemin de Simon et le Chemin du Cossignol.

38 places de stationnement seront créées sur la voirie nouvelle.

Un espace vert central sera créé (espace vert paysager constituant un lieu de rencontres et d'échanges).

Pièces complémentaires
déposées le :

04 MARS 2022

B PRÉSENTATION DU PROJET :

1 – Les objectifs

En raison des points soulevés lors du paragraphe précédent, les objectifs de l'aménagement devront répondre aux éléments suivants :

- a - intégrer le projet dans l'environnement existant,**
- b - positionner l'accès à l'opération de façon à protéger les personnes,**
- c - créer des équipements à usage collectifs.**

2 – Le schéma d'aménagement

Afin de répondre aux objectifs précédents, le schéma d'aménagement prendra en compte les solutions suivantes :

a - intégrer le projet dans l'environnement existant :

L'intégration du projet dans l'environnement se fera par un aménagement à caractère urbain constitué :

- par l'enfouissement des réseaux (électricité, téléphone),
- par la création d'équipements communs.

Cet aménagement permettra de compléter de façon rationnelle l'urbanisation de la zone.

De plus, le projet s'emploiera à limiter les bouleversements de terrain en organisant les équipements au plus près du terrain naturel.

b - positionner l'accès à l'opération de façon à protéger les personnes :

Les 17 lots à bâtir à destination d'habitation auront accès sur la voie nouvelle. Cette voie nouvelle sera raccordée au Chemin de Simon et au Chemin du Cossignol (voiries existantes).

c - créer des équipements à usage collectifs :

- Les lots seront raccordés à l'ensemble des réseaux existants (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité, téléphone). Les réseaux seront enterrés.
- Des accès aux lots seront créés sur la voie nouvelle comprenant un dispositif de retournement dans la partie haute de la voirie 1.

Toutes ces solutions sont développées avec plus de détails dans les pièces écrites et graphiques annexées.

Cette opération consiste à compléter l'espace urbain environnant et d'intégrer le nouvel habitat en lui permettant de s'insérer et de participer à la structure paysagère existante.

Pièces complémentaires
déposées le :

04 MARS 2022

C PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER :

1 - Plan de composition du projet

Le plan de composition d'ensemble joint (voir pièce PA4) prend en considération les solutions énumérées dans le schéma d'aménagement.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

2 – L'intégration urbaine et paysagère du projet

L'ensemble des plans côtés en 3 dimensions, des vues, des coupes et des photographies joints (voir pièces PA4 à PA9) mettent en avant la bonne insertion de l'aménagement dans le site.

L'aménagement favorise des accès sécurisés sur le Chemin de Simon et le Chemin du Cossignol

3 – Règlement interne :

Les règles d'urbanisme applicables seront celles du règlement du PLU en vigueur de la commune de CORRON SAC. Un règlement du lotissement (pièce PA10) vient en complément.

Les voies nouvelles sont destinées à être attribuées en propriété à une ASL.

Pièces complémentaires
déposées le :

04 MARS 2022