

C y r i l l e

B O N N E T

Architecte – urbaniste

DEMANDE D'UN PERMIS D'AMENAGER

Lotissement à usage d'habitation

Commune de Saint Sauveur (31), chemin de Gleyses

Lotissement communal « LES HAUTS DES CAPITOULS »

Mois de dépôt : Octobre 2018

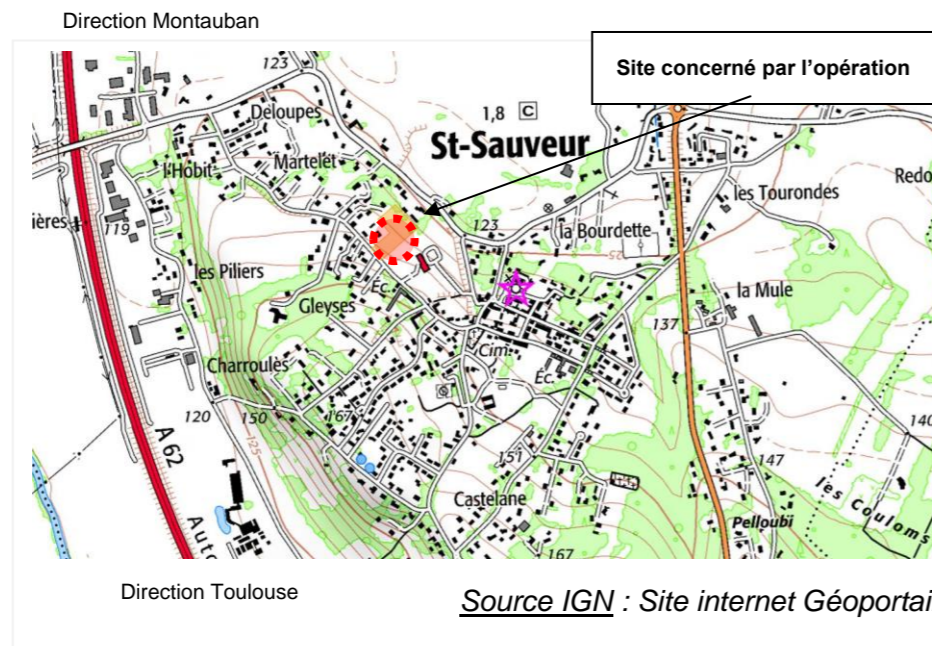
SOMMAIRE

PA1	_____	3
	PLAN DE SITUATION DU PROJET D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE COMMUNALE _____	3
	EXTRAIT CADASTRAL _____	4
PA2	_____	5
	ETAT ACTUEL DU SITE A AMENAGER _____	5
	NOTICE DESCRIPTIVE DU SITE A AMENAGER LES COMPOSANTES PAYSAGERES _____	6
	OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET _____	7
	DESCRIPTION DU PROJET D'AMENAGEMENT _____	7
PA3	_____	9
	PLAN TOPOGRAPHIQUE _____	9
PA4	_____	10
	PLAN DE COMPOSITION _____	10
PA4-1	_____	11
	BILAN DE LA CONCERTATION _____	11
PA5	_____	12
	PLAN DES COUPES _____	12
PA6	_____	13
	IMAGES DU SITE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE _____	13
	IMAGES DU SITE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN _____	14
PA7	_____	14
PA8	_____	15
	PROGRAMME DES TRAVAUX _____	15
	1. VOIRIE _____	15
	2. RESEAUX DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES _____	15
	3. RESEAUX DIVERS _____	15
	4. ESPACES VERTS COMMUNS _____	16
	5. ORDURES MENAGERES _____	16
	6. PLANS DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT _____	16
PA9	_____	20
	HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS _____	20
PA10	_____	21
	REGLEMENT DU LOTISSEMENT _____	21
PA12	_____	23
	ENGAGEMENT DU LOTISSEUR A CONSTITUER UNE ASL _____	23

**PLAN DE SITUATION DU PROJET D'AMENAGEMENT
A L'ECHELLE COMMUNALE**

Le site concerné par cette opération d'aménagement se situe sur la **commune de Saint-Sauveur** (Département de la Haute-Garonne), au Nord de l'agglomération toulousaine et au Sud de Fronton et Castelnau-d'Estrefonds.

La commune est propriétaire de la parcelle cadastrée section B numéro 476.



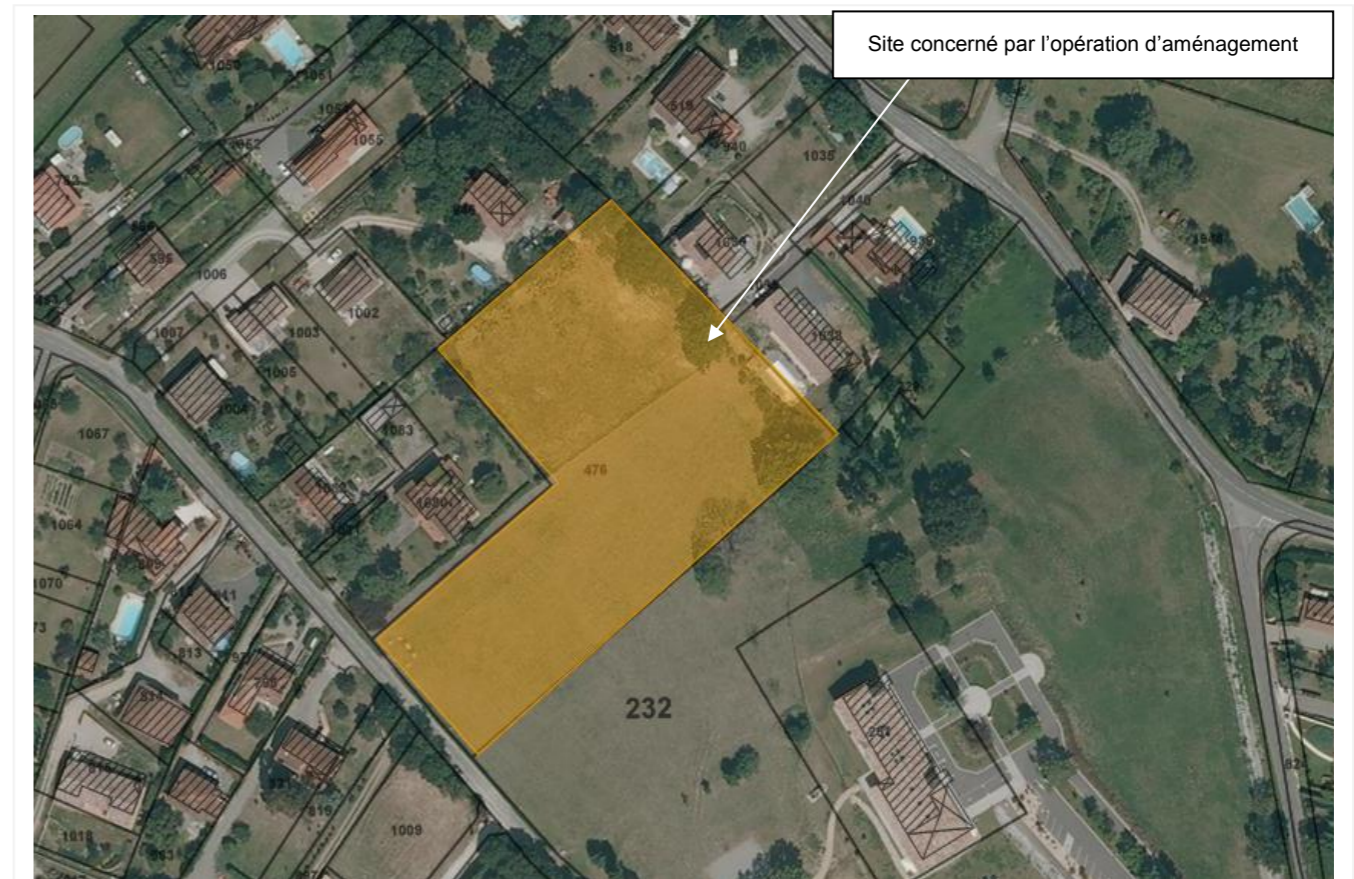
Source IGN : Site internet Géoportail



Source IGN : Site internet Geofoncier

Comme l'illustrent la carte IGN ci-contre et la photographie aérienne ci-dessous, le site à usage d'habitation est localisé dans un secteur urbain à proximité de la Mairie, d'un parc urbain, d'un tissu urbain pavillonnaire diffus, avec un fort caractère architectural. Il est desservi par le chemin de Gleyses.

Au vu de l'échelle des documents présentés comme éléments permettant de localiser l'opération à l'échelle de la commune de Saint-Sauveur et des propriétés privées riveraines du site, nous proposons d'indiquer les reports et angles de prises de vues des photographies PA6 et PA7 sur le document cadastral présenté.



Source IGN : Site internet Geofoncier

PLAN DE SITUATION

Commune de Saint-Sauveur

Echelle : 1/2000

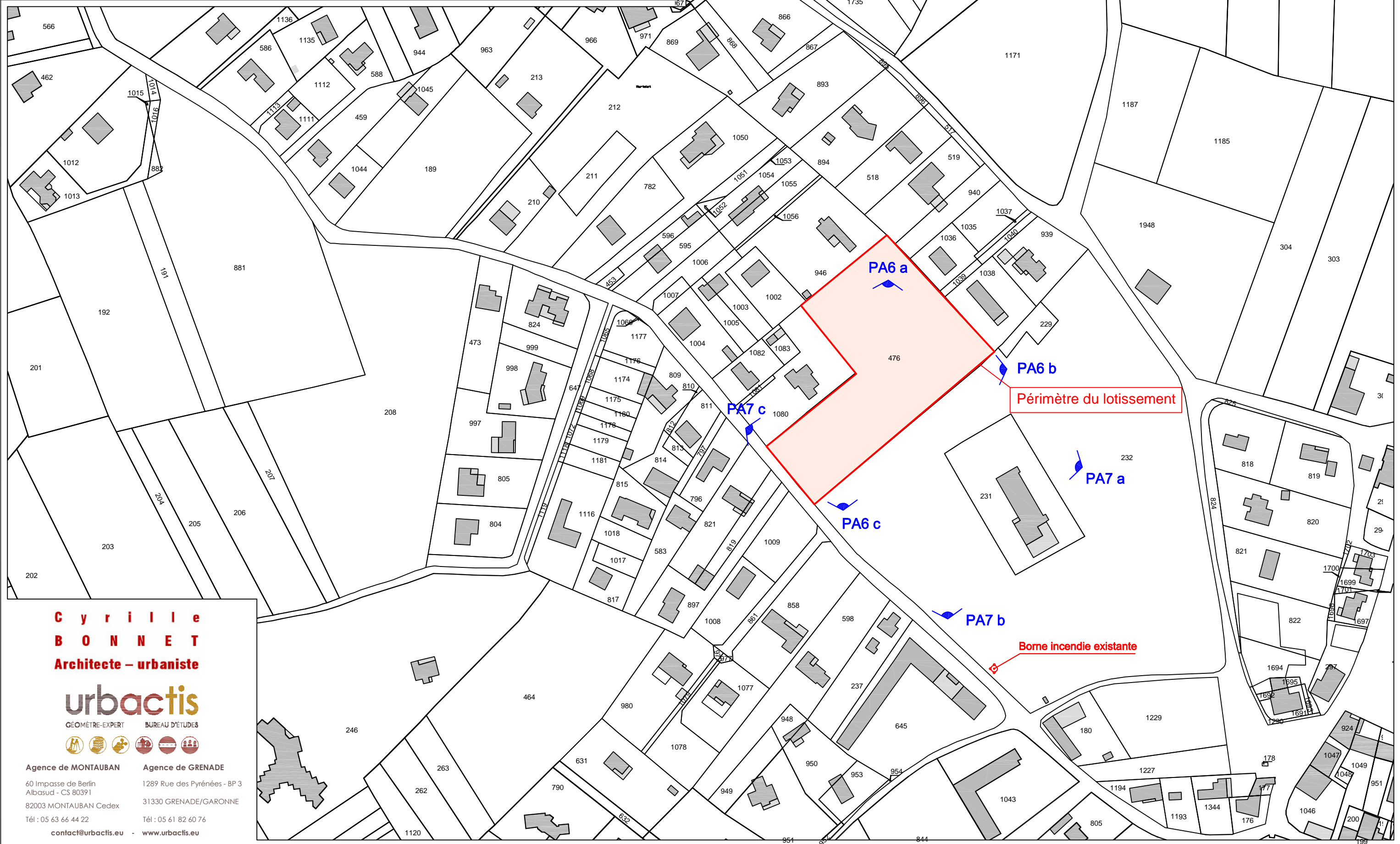
Format A3

Dossier : 180347

Dressé le : 12 novembre 2018

Département de la Haute Garonne
Commune de Saint-Sauveur
Lieu-dit : Chemin de Gleize
Section : B
N° de parcelle : 476

PA1



**Cyrille
BONNET**
Architecte - urbaniste

urbactis
GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES



Agence de MONTAUBAN

Agence de GRENADE

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE

Tél : 05 63 66 44 22

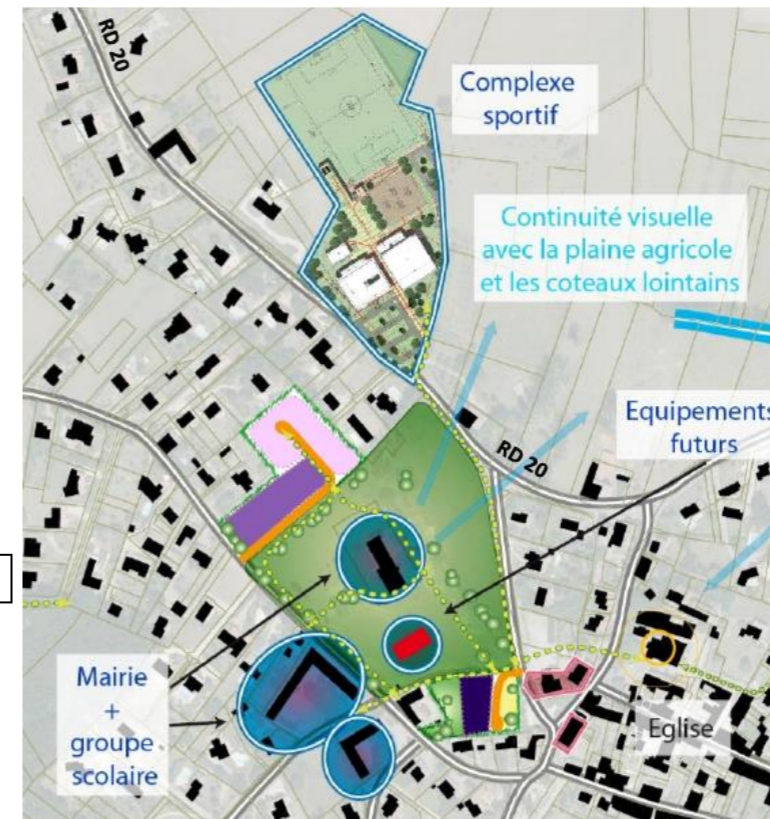
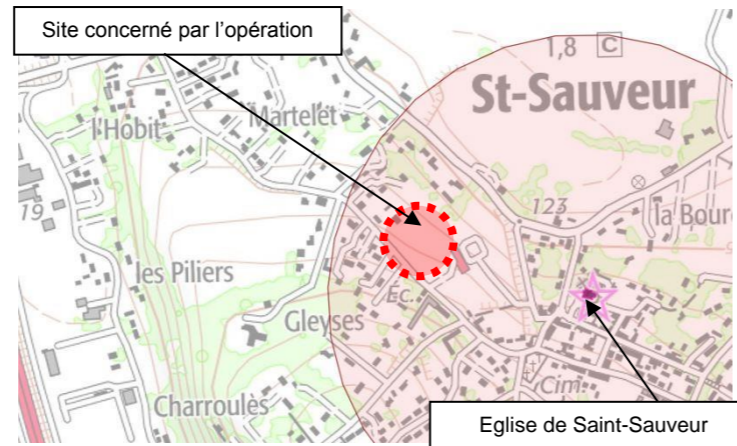
Tél : 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu - www.urbactis.eu

ETAT ACTUEL DU SITE A AMENAGER

La parcelle concernée par cette opération (parcelle cadastrée section B numéro 476) se situe :

- Dans la zone **UB** du PLU de la commune de Saint-Sauveur.
- En partie dans le PPR Naturel Prévisibles – Zone bleue glissement de terrains : obligation d'étude des sols type G12 et interdiction d'infiltration
- A proximité d'un élément patrimonial (Eglise de Saint Sauveur)
- A proximité immédiate de la mairie et de son parc, et de l'école située chemin de Gleyses
- Dans un contexte pavillonnaire à l'ouest du centre village historique



Bien qu'en zone UB, le terrain fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il est possible d'en retenir :

- Un principe de desserte par une voie en impasse
- Une distinction entre deux typologies de logements avec un principe de plus forte densité induit le long du parc de la mairie



B/ Les principes forts d'aménagement du site

Principes à respecter (caractère opposable)

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Habitat en petits collectifs R+2 max | | Vue intéressante à valoriser et à sauvegarder |
| | Habitat intermédiaire en R+1, maisons pouvant être mitoyennes | | Equipements existants ou en projets |
| | Habitat de maisons individuels, en RDC ou R+1 | | Principe d'implantation des équipements |
| | Mixte entre habitat et commerce | | Carrefour à aménager |
| | Bâti aligné, relativement dense | | Principe de voirie de desserte principale (voie de quartier) |
| | Commerce (ou activité) existant | | Principe de voirie de desserte secondaire (desserte résidentielle, venelles, sens unique possible) |
| | Placette, stationnement, ... | | Principe de liaisons douces (piétons et/ou cycles) |
| | Eglise, repère visuel du visuel | | Espaces libres enherbés, plantés : haies, arbre, etc. |

Version indicative (illustration de l'objectif poursuivi sans valeur opposable)

- | | | | |
|--|--|--|---------------------------------------|
| | Parcellaire non uniforme (taille variable) permettant d'offrir différents types d'habitat. | | Petits collectifs en R+1/2 |
| | | | Maison pouvant être mitoyenne, en R+1 |
| | | | Maison individuelle en RDC ou R+1 |

NOTICE DESCRIPTIVE DU SITE A AMENAGER LES COMPOSANTES PAYSAGERES

Description du site

Le site concerné par l'opération d'aménagement s'étend sur 8696m² (surface arpentée). Il correspond à un terrain en friche qui vient fermer « le parc urbain » avec une vue directe sur la mairie.

Topographie

Le site de l'opération s'étend à une altitude moyenne de 137m, entre les courbes de niveau 130m et 141m (cote NGF). La topographie du terrain marque ainsi une pente descendante vers l'Est de l'opération.

Une trame bâtie récente

Les maisons présentes en limite ou à proximité du site sont de type pavillonnaire. Il s'agit de bâtiments construits au cours des dernières décennies jusqu'à aujourd'hui. Leur implantation au milieu de la parcelle et leurs volumes parfois complexes sont peu en lien avec les typologies plus anciennes rencontrées dans le centre de la commune de Saint-Sauveur.

Cependant, les enduits couleur sable et les toitures recouvertes de tuiles type canal assurent une certaine harmonie et une relative homogénéité des constructions dans le paysage.

Trame verte et bleue

Le dénivelé depuis le chemin de Gleyses est significatif. Dans l'angle Est, le terrain s'incline fortement en direction d'une mare située à proximité dans le parc de la mairie. Celle-ci est cernée d'arbres pour partie situés sur la parcelle du projet. Aucun arbre ne sera abattu.

L'absence de végétation haute sur le reste du terrain le place en continuité directe du parc et de ses pelouses.

Trame viaire

La desserte du terrain se fait par le chemin de Gleyses qui structure l'extension urbaine à l'ouest du centre historique.



La mairie et le parc depuis le chemin de Gleyses (le site est au-delà de l'alignement d'arbres)

Ambiance périurbaine

Le contexte général est celui d'un tissu périurbain encore lâche en cours d'urbanisation / de densification avec :

- Une monofonctionnalité résidentielle si l'on excepte les équipements présents
- Une faible densité générale du tissu de maisons pavillonnaires
- De nombreuses voies en impasse réalisées au gré des opérations et connectées au chemin de Gleyses

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET

L'objectif du projet est de proposer un plan d'aménagement de la parcelle cadastrée B 476, sur la commune de Saint-Sauveur au lieu-dit « Gleyses ». La surface totale destinée au projet est de 8696m².

Cette extension urbaine entre dans le cadre de réponses à apporter aux demandes d'installations de ménages sur la commune et de permettre la poursuite de son développement démographique, conformément aux objectifs du PLU.

Il s'agit de composer l'organisation en fonction des enjeux et objectifs suivants :

- Le respect du règlement de la zone UB du PLU et l'OAP associée au site du projet
- La réalisation d'un projet établissant une transition entre le parc urbain de la mairie et le tissu pavillonnaire limitrophe
- La préservation de la mare et des caractéristiques hydrographiques qui permettent de l'alimenter
- Le maintien de la structure paysagère du site qui l'associe au parc de la mairie et des éléments majeurs de la trame verte (arbres de haute tige) et bleue
- La prise en compte des contraintes en matière de gestion des eaux pluviales en évitant les écoulements en direction des parcelles urbanisées voisines
- La prise en compte des parcelles déjà bâties à proximité du site, notamment en évitant les vis-à-vis
- La définition d'une programmation adaptée à la demande en prévoyant la réalisation de logements sociaux.

Les enjeux du projet sont donc multiples.

Il est tout d'abord nécessaire de définir le tracé d'une trame viaire cohérente par rapport au site. Le futur réseau viaire sera donc dessiné :

- Par rapport à l'accès existant sur le site,
- Par rapport à des critères de visibilité et donc de sécurité,
- En respectant l'OAP du PLU.

DESCRIPTION DU PROJET D'AMENAGEMENT

ORGANISATION GENERALE ET TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

À la suite de l'analyse du site et par rapport aux objectifs du projet décrits précédemment, nous avons développé le principe d'aménagement suivant.

Programmation

L'opération est à vocation résidentielle conformément au règlement de la zone UB.

Le nombre total de parcelles créées est de 10 lots, d'une surface allant de 547m² à 679m². Compte tenu de la configuration de l'assiette du projet, ils obéissent à une desserte optimisée par la voie d'accès.

La densité est donc de 10 logements sur le projet

Accès et desserte interne du lotissement

La desserte depuis le chemin de Gleyses respecte l'OAP présente dans le PLU avec une voie en impasse qui longe le parc de la mairie :

- La voie en impasse du lotissement est à double sens et comporte une raquette de retournement en bout de voie.
- La plateforme aura un rayon de 11 m avec une chaussée d'une largeur de 5 m.
- La voie principale aura une plateforme de 10,70m de large détaillée de la façon suivante : chaussée de 5,50m de large, bordée par un chemin piétonnier (1,5 m de large) d'un côté et bande d'espace vert ou emplacement de stationnement (2,2 m de large) et cheminement piétonnier de l'autre côté (1,5 m de large).
Le double piétonnier renvoie à une dimension très urbaine de l'opération. Depuis le chemin de Gleyses, un cheminement dessert les habitations tandis que l'autre rejoint l'espace vert.
- Le nombre de places de stationnement est de 14 et répond aux exigences fonctionnelles de l'opération et au PLU.

Espaces verts

Aux abords de la mare dans l'angle est, du fait de la pente et de la présence végétale, le projet prévoit la réalisation d'un espace vert d'un seul tenant de 660m² pouvant permettre la détente, le repos et le jeu.

La totalité des espaces verts représente une surface de 926m²

Une bande enherbée et arborée de 2,20m de large est prévue le long de la voie (cf. palette végétale du règlement). Elle est interrompue par des places de stationnement permettant de répondre aux exigences du PLU.

Les espaces verts seront engazonnés. Un alignement d'arbres sera planté au niveau des stationnements et de l'espace commun. Les essences seront plutôt rustiques pour résister aux maladies, adaptées au terrain et au climat pour préserver l'identité locale et s'insérer dans le paysage.

Liste non exhaustive d'arbres

- Alisier torminal
- Chêne pédonculé, chêne pubescent
- Erable champêtre, Erable plane
- Cormier
- Merisier
- Orme champêtre
- Tilleul, tilleul des bois
- Aubépine

Implantation du bâti et clôtures

Le long du parc de la mairie, un alignement des constructions en recul de 5m par rapport à l'emprise de la voie est prescrit. Il permet de définir une façade urbaine homogène donnant sur le parc.

L'opération entre ainsi dans une composition générale qui fait se poursuivre le parc jusqu'aux façades des maisons, l'alignement d'arbres ou la voie de desserte pouvant être considérés comme relevant du vocabulaire paysager du parc. Aucune clôture n'est prévue entre l'opération et le parc.

Type 1 de clôtures : En limite avec les espaces communs (voir plan des clôtures), les clôtures sont constituées d'un mur bahut de 70cm de hauteur surmonté d'une grille ou dispositif clair voie (barreaudage métallique peint en noir ou gris foncé) formant un ensemble de 1,80m.

Cet ensemble est doublé d'une haie d'une hauteur maximum de 1,80m.

Ces hauteurs peuvent varier pour s'adapter à la pente naturelle du terrain.

Le mur-bahut doit être enduit suivant les mêmes tonalités que la façade principale.

Type 2 de clôtures : En limites latérales et arrière, les clôtures sont formées de haies d'une hauteur maximum de 1,80m. D'autres dispositifs de clôtures peuvent être ajoutés. Toute maçonnerie ne pourra pas être supérieure à 25cm de hauteur.



Source Google Maps

Vue depuis le chemin de Gleyses / parc de la mairie

Depuis le parc de la mairie, la perception d'un alignement d'arbres renvoie à une forme d'urbanisme végétal et participe à la structuration de l'ensemble paysager.

La façade urbaine, voulue homogène, est cependant occultée. Les arbres rejoignent le bosquet de la mare en suivant le dénivelé du terrain.

PLAN TOPOGRAPHIQUE

Commune de Saint-Sauveur

Echelle : 1/500

Dossier : 180347

Format A3

Dressé le : 12 novembre 2018

Département de la Haute Garonne

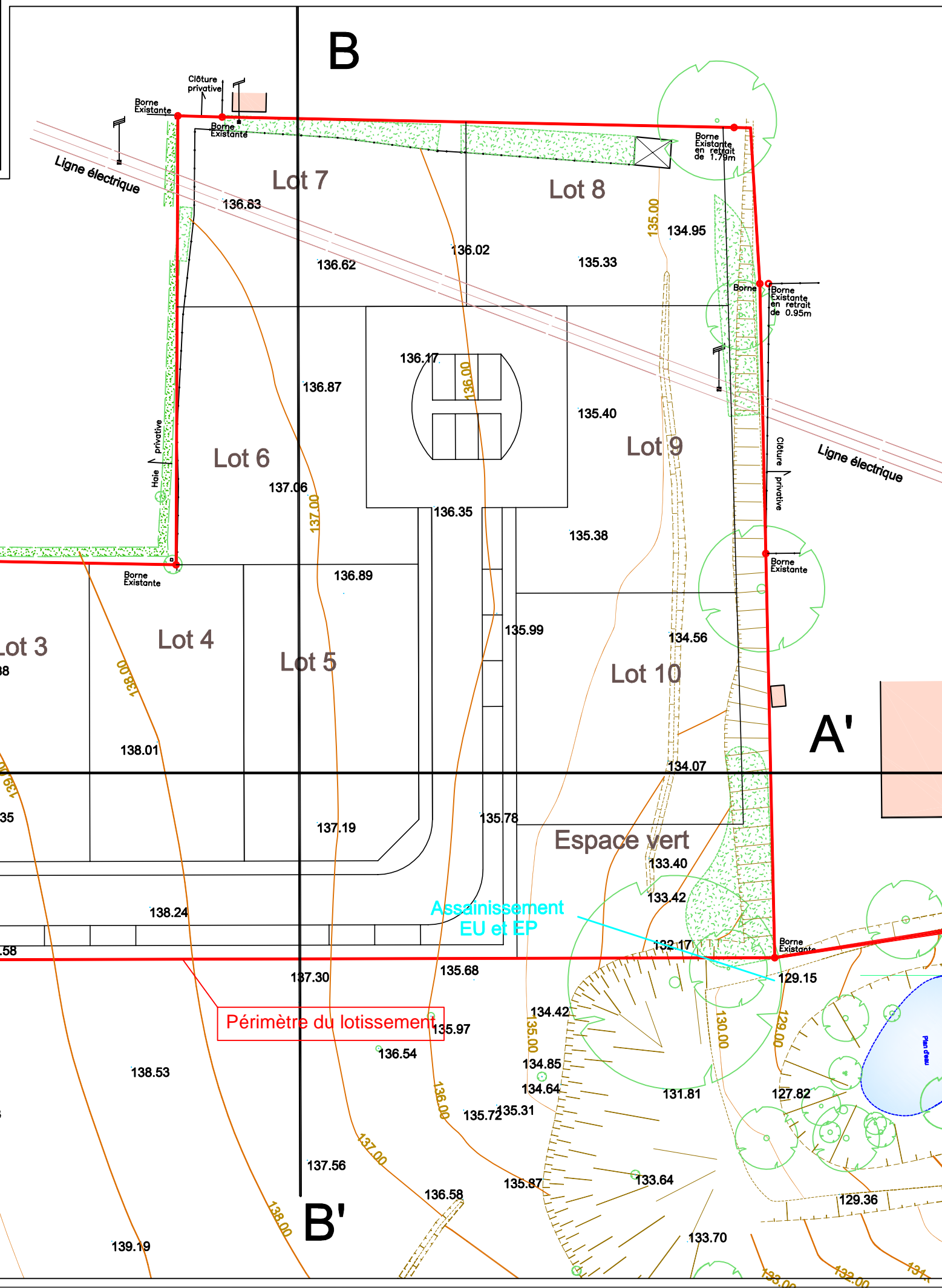
Commune de Saint-Sauveur

Lieu-dit : Chemin de Gleize

Section : B

N° de parcelle : 476

PA3



Légende

- Haie
- Talus
- Fossé
- Plaques non identifiées
- Bornes

Cyrille BONNET
Architecte - urbaniste

urbactis
GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES



Agence de MONTAUBAN Agence de GRENADE
60 Impasse de Berlin 1289 Rue des Pyrénées - BP 3
Albasud - CS 80391 31330 GRENADE/GARONNE
82003 MONTAUBAN Cedex 31330 GRENADE/GARONNE
Tél : 05 63 66 44 22 Tél : 05 61 82 60 76
contact@urbactis.eu www.urbactis.eu

PLAN DE COMPOSITION

Commune de Saint-Sauveur

Echelle : 1/500

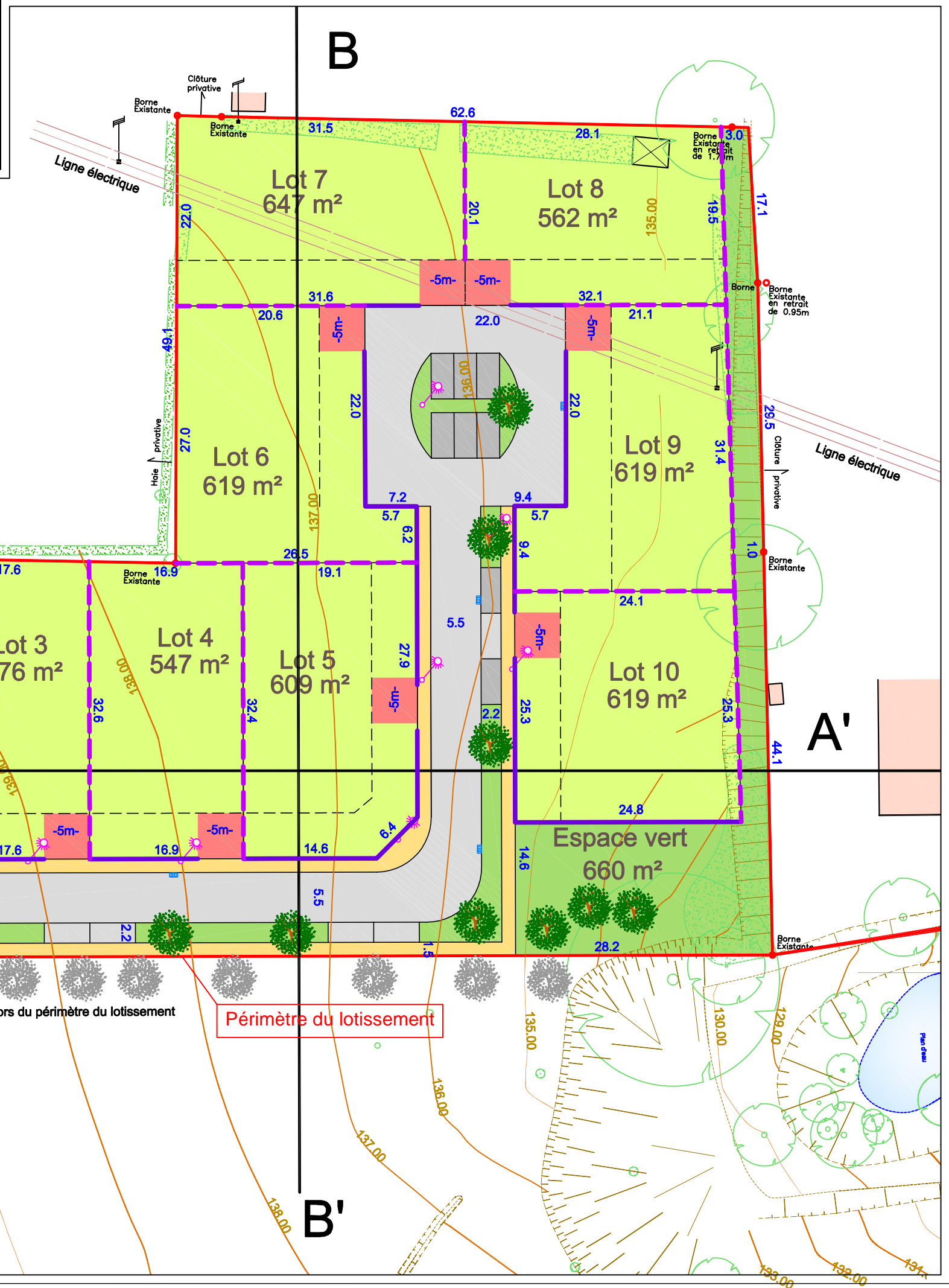
Dossier : 180347

Format A3

Dressé le : 12 novembre 2018

Département de la Haute Garonne
Commune de Saint-Sauveur
Lieu-dit : Chemin de Gleize
Section : B
N° de parcelle : 476

PA4



Légende

- Haie
- Talus
- Fossé
- Plaques non identifiées
- Bornes

- Chaussée en enrobé
- Espaces verts
- Cheminements piétons
- Espace privatif : lots
- Stationnement privatif
- Recul de 5m
- Clôture type 1
- Clôture type 2

Cyrille BONNET
Architecte - urbaniste

urbactis
GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES

Agence de MONTAUBAN Agence de GRENADE

60 Impasse de Berlin 1289 Rue des Pyrénées - BP 3
Albasud - CS 80391 31330 GRENADE/GARONNE

82003 MONTAUBAN Cedex 31330 GRENADE/GARONNE

Tél : 05 63 66 44 22 Tél : 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu www.urbactis.eu

BILAN DE LA CONCERTATION

Le projet n'a pas fait l'objet d'une concertation conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme.

Cependant, plusieurs rendez-vous en mairie ont eu lieu afin de proposer un projet cohérent en adéquation avec les attentes de la commune de Saint-Sauveur.

COUPE AA'

Commune de Saint-Sauveur

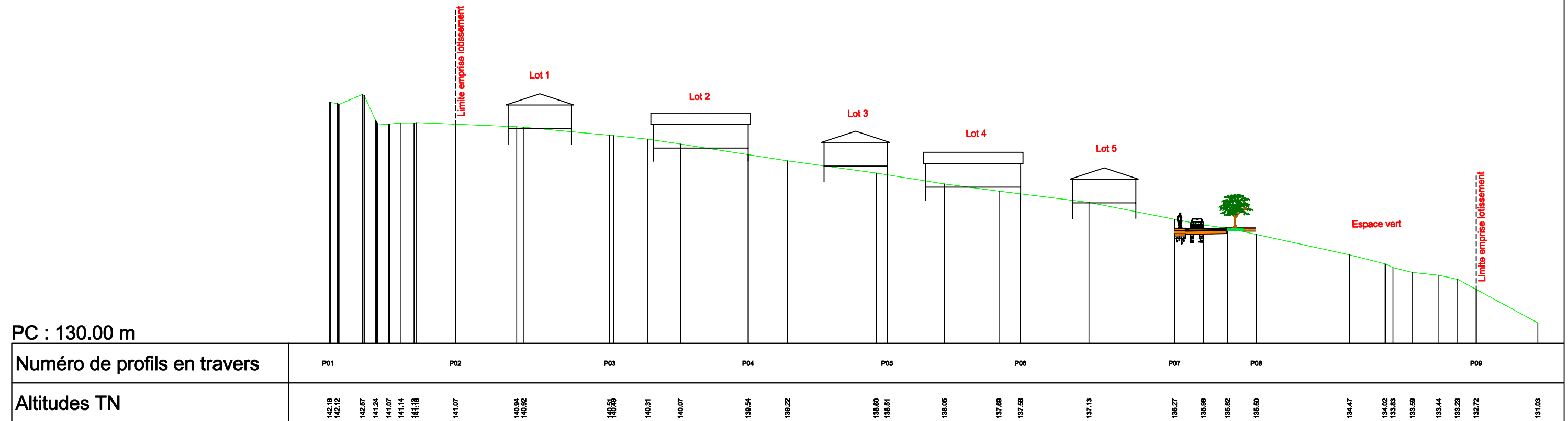
Département de la Haute Garonne
Commune de Saint-Sauveur
Lieu-dit : Chemin de Gleize
Section : B
N° de parcelle : 476

Dossier : 180347 **Format A3**
Dressé le : 12 novembre 2018

PA5

Echelle en X : 1/500

Echelle en Y : 1/200



**C y r i l l e
B O N N E T**
Architecte – urbaniste

urbactis
GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES



Agence de MONTAUBAN

Agence de GRENADE

60 Impasse de Berlin

1289 Rue des Pyrénées - BP 3

Albasud - CS 80391

31330 GRENADE/GARONNE

82003 MONTAUBAN Cedex

Tél : 05 63 66 44 22

Tél : 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu - www.urbactis.eu

COUPE BB'

Commune de Saint-Sauveur

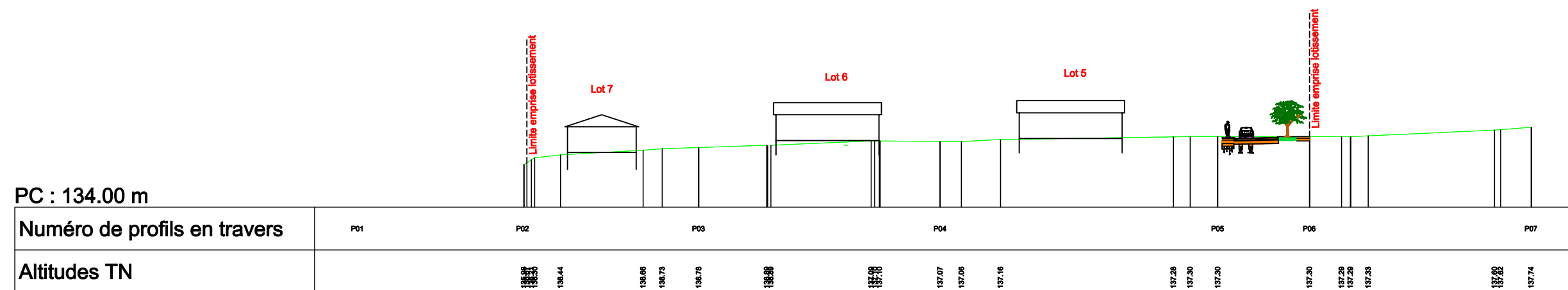
Département de la Haute Garonne
 Commune de Saint-Sauveur
 Lieu-dit : Chemin de Gleize
 Section : B
 N° de parcelle : 476

Dossier : 180347 **Format A3**
 Dressé le : 12 novembre 2018

PA5

Echelle en X : 1/500

Echelle en Y : 1/200



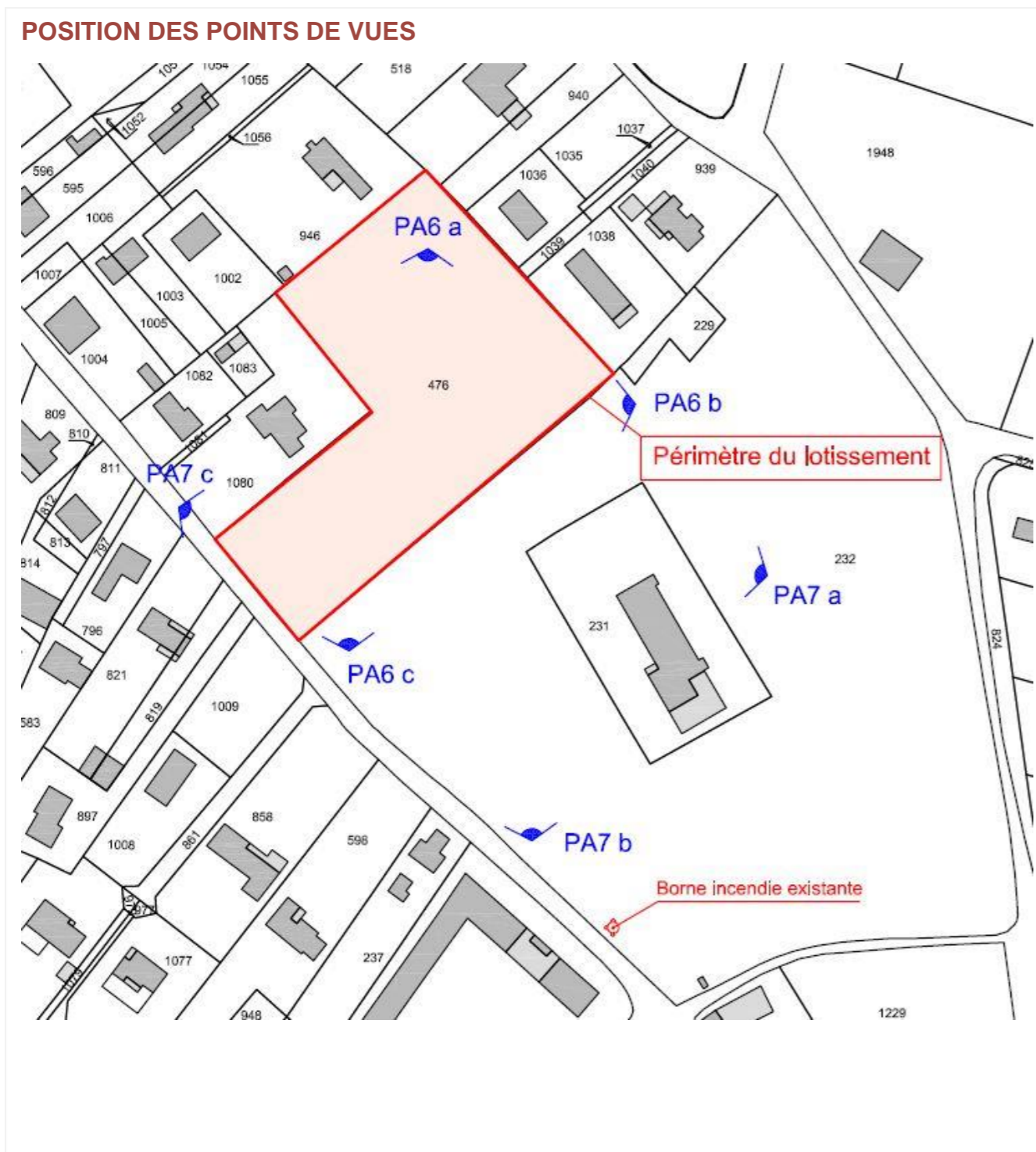
**C y r i l l e
 B O N N E T**
 Architecte – urbaniste

urbactis
 GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES



Agence de MONTAUBAN **Agence de GRENADE**
 60 Impasse de Berlin 1289 Rue des Pyrénées - BP 3
 Albasud - CS 80391 31330 GRENADE/GARONNE
 82003 MONTAUBAN Cedex Tél : 05 61 82 60 76
 Tél : 05 63 66 44 22 contact@urbactis.eu - www.urbactis.eu

**IMAGES DU SITE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN
DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE**



PA6 a



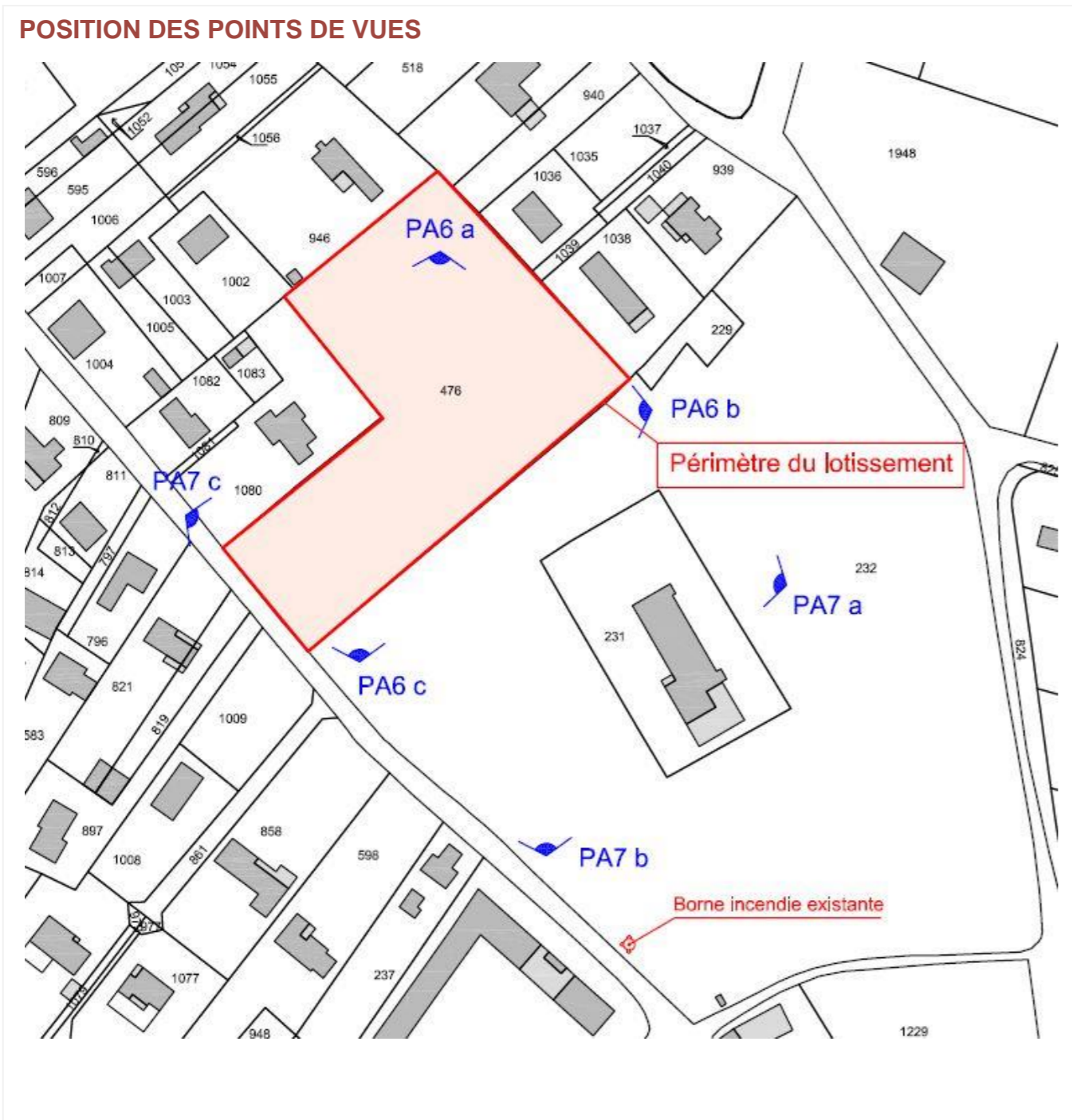
PA6 b



PA6 c



**IMAGES DU SITE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN
DANS LE PAYSAGE LOINTAIN**



PA7 a



PA7 b



PA7 c



PROGRAMME DES TRAVAUX

La mairie de Saint-Sauveur, représentée par son maire, Monsieur Philippe PETIT, s'engage à exécuter, dans les règles, la viabilité du lotissement communal « LES HAUTS DES CAPITOUOLS » situé dans la commune Saint Sauveur, à partir de la date de notification de l'approbation municipale qui lui sera faite.

Il sera responsable de la bonne exécution des travaux.

1. VOIRIE

L'accès au lotissement s'effectuera depuis la voirie nommée « chemin de Gleyses ».

Consistance de la chaussée :

- Une couche de base de 30 cm d'épaisseur en grave 0/80 (Une couche de traitement à la chaux pourra se substituer à la couche de base selon des résultats de l'étude de sol)
- Une couche de 20 cm d'épaisseur en grave 0/20.
- Une couche de 6 cm d'enrobé

Nota : la structure de la voie pourra être modifiée suite aux sondages des sols.

Consistance du cheminement piétons :

- Une couche de base de 20 cm d'épaisseur en grave 0/80.
- Une couche de 10 cm d'épaisseur en grave 0/20.
- Un tricouche coloré avec des gravillons de couleur rose

2. RESEAUX DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES

EAUX PLUVIALES

Chaque lot disposera d'un regard de branchement particulier placé en façade. Les eaux pluviales seront rejetées vers le réseau public existant situé route de Saint-Jory.

Les propriétaires détermineront sous leur entière responsabilité l'altitude des futures constructions pour la bonne évacuation des eaux pluviales raccordées aux regards de branchement.

EAUX USEES

Tous les lots du lotissement déverseront leurs eaux usées dans la canalisation principale diamètre 200mm à créer sous la voie du lotissement qui se déversera dans le réseau public existant sous la route de Saint-Jory (RD20).

Chaque lot disposera d'un regard de branchement particulier placé sous espace commun. Il sera connecté à la canalisation principale et relié au lot par une canalisation diamètre 160mm.

Les propriétaires détermineront sous leur entière responsabilité l'altitude des futures constructions pour la bonne évacuation des eaux usées raccordées aux regards de branchement.

3. RESEAUX DIVERS

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable du lotissement s'effectuera à partir de la canalisation existante sous la voie communale nommée « Chemin de Gleyses » en accord avec le service gestionnaire du réseau.

Chacun des lots sera muni d'une niche à compteur d'eau située dans les espaces communs en face de chaque lot. La niche sera reliée à la canalisation principale par un tuyau en PEHD diamètre 63mm.

La défense incendie existante se situe à 145m de l'entrée du lotissement et 315m du logement le plus éloigné (voir PA1). Une borne incendie nouvelle sera placée à l'entrée du lotissement.

TELECOMMUNICATION

L'alimentation téléphonique sera exécutée en souterrain à partir du réseau existant sous la voie communale nommée « Chemin de Gleyses » et sous le contrôle des services d'Orange selon le tracé qui figure sur le plan correspondant.

Chacun des lots sera muni d'un regard de branchement particulier situé dans le lot.

Chaque acquéreur devra se conformer aux normes en vigueur pour effectuer le raccordement de sa construction au regard situé sur son lot.

Conforme à l'article 118 de la loi Macron, le lotissement intégrera un réseau de fibre optique. Le raccordement se fera ultérieurement. Dès que le réseau fibre optique sera déployé dans le lotissement.

ALIMENTATION EN ELECTRICITE

En accord avec les services du SDE et d'ENEDIS, le réseau électrique, prévu pour desservir les lots, sera exécuté en souterrain à partir du réseau existant sous la voie communale nommée « Chemin de Gleyses ».

L'équipement intérieur comprenant les réseaux BT, ainsi que les branchements avec pose des coffrets sont à la charge de l'aménageur, au titre des équipements propres. Ces travaux feront l'objet d'un dépôt de procédure adaptée validée par les services gestionnaires du réseau.

L'alimentation basse tension se fera en souterrain. Elle sera conforme aux normes ENEDIS et U.T.E. et sera réalisée sous le contrôle des services techniques.

ECLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage public de la voie du lotissement sera assuré par la pose de candélabres. Un coffret de comptage électrique spécifique sera mis en place pour le réseau éclairage. Le type de candélabres sera conforme à la gamme de mobilier urbain mise en place par la commune.

4. ESPACES VERTS COMMUNS

La bande d'espace vert le long de la voie ainsi que l'espace vert d'un seul tenant seront engazonnés. L'espace vert d'un seul tenant aura une surface de 660m²

5. ORDURES MENAGERES

Le ramassage des ordures ménagères se fera sur l'aire de présentation située à l'entrée de l'opération, en limite du domaine public. Cette aire de présentation sera couverte, fermée par des murets et équipée d'une arrivée d'eau, elle aura une dimension de 5m x 2m conformément aux recommandations de la communauté des communes afin d'accueillir 3 containers d'ordures ménagères et 2 containers de tri (soit 5 containers au total).

6. PLANS DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

PROFIL EN TRAVERS TYPE

Commune de Saint-Sauveur

Echelle : 1/50

Format A3

Dossier : 180347

Dressé le : 12 novembre 2018

Département de la Haute Garonne

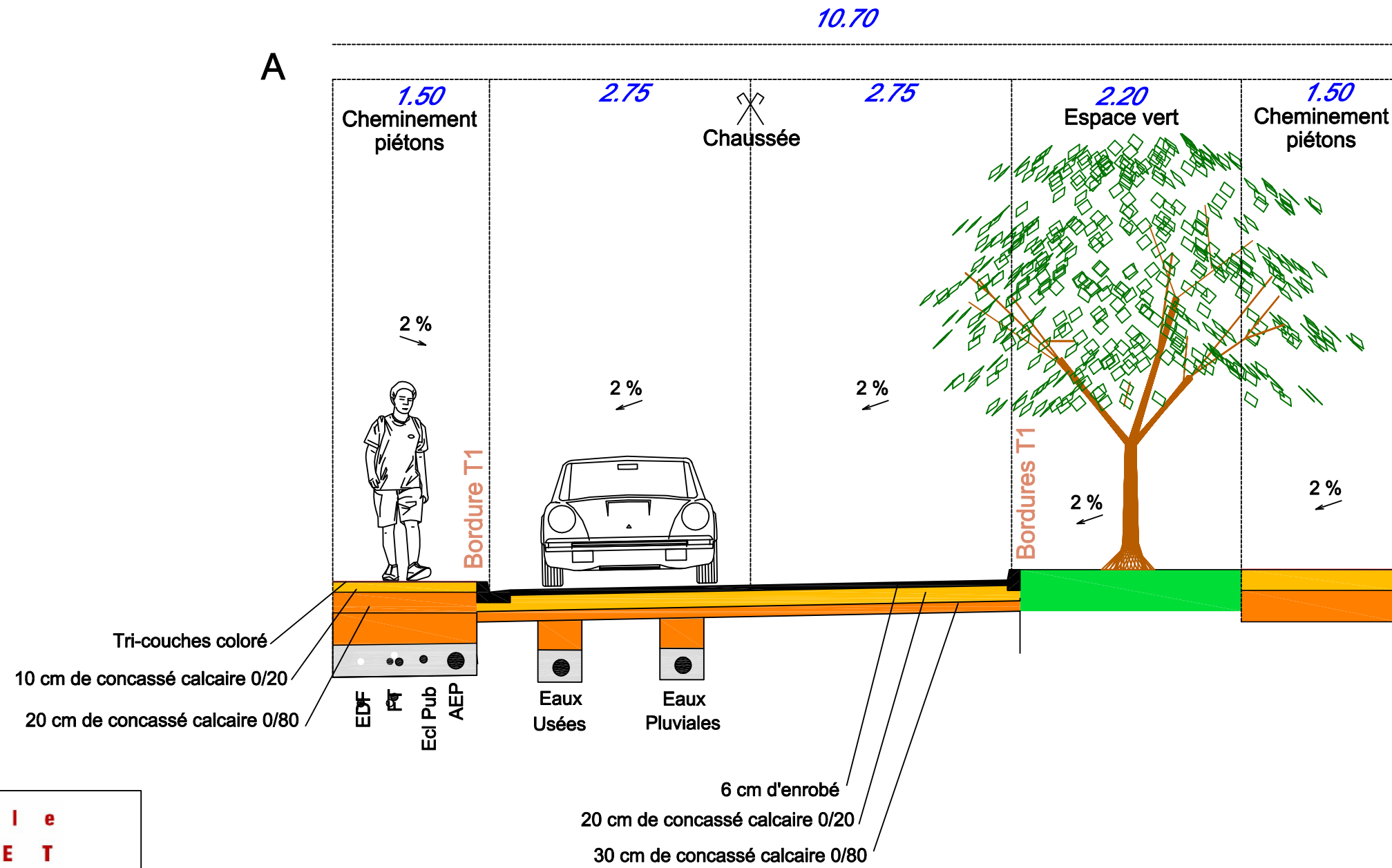
Commune de Saint-Sauveur

Lieu-dit : Chemin de Gleize

Section : B

N° de parcelle : 476

PA8



Cyrille BONNET
Architecte – urbaniste

urbactis
GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES



Agence de MONTAUBAN

Agence de GRENADE

60 Impasse de Berlin

1289 Rue des Pyrénées - BP 3

Albasud - CS 80391

31330 GRENADE/GARONNE

82003 MONTAUBAN Cedex

Tél : 05 63 66 44 22

Tél : 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu - www.urbactis.eu

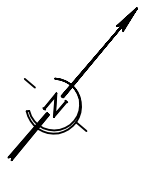
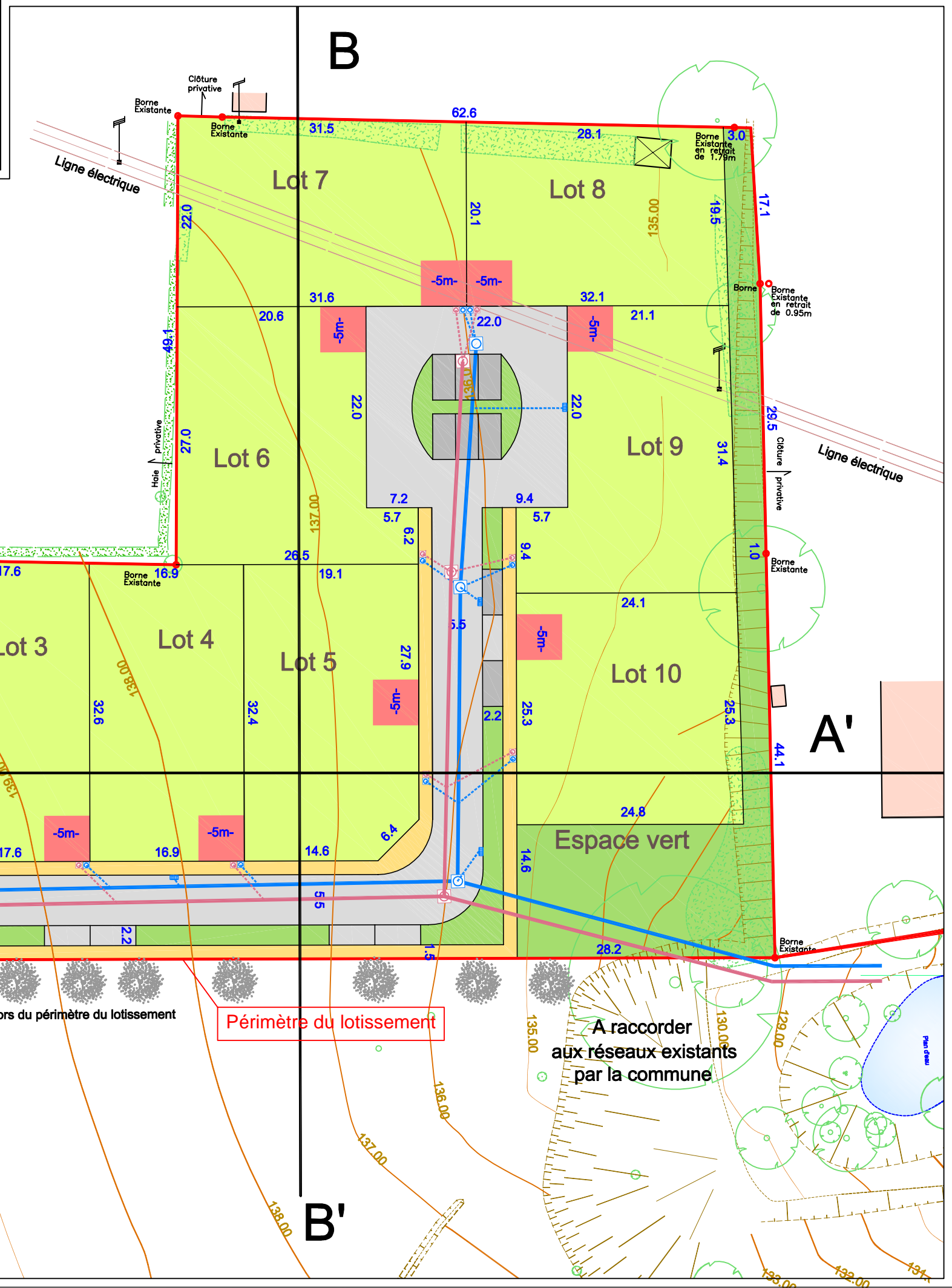
SCHEMA DE PRINCIPE : RESEAUX EU ET EP

Commune de Saint-Sauveur

Echelle : 1/500
 Dossier : 180347 **Format A3**
 Dressé le : 12 novembre 2018

Département de la Haute Garonne
 Commune de Saint-Sauveur
 Lieu-dit : Chemin de Gleize
 Section : B
 N° de parcelle : 476

PA8



Légende

- Haie
- Talus
- Fossé
- Plaques non identifiées
- Bornes

Légende réseaux eau pluviale

- Regards de visite eaux pluviales
- Regards de branchement eaux pluviales
- Canalisation principale
- Branchements particuliers Ø = 200 mm
- grilles avaloir

Légende réseau eaux usées

- Regards de visite eaux usées
- Regards de branchement eaux usées
- Branchements particuliers Ø = 160 mm
- Canalisation principale Ø = 200 mm

- Chaussée en enrobé
- Espaces verts
- Cheminements piétons
- Espace privatif : lots
- Stationnement privatif
- Recul de 5m

Cyrille BONNET
 Architecte - urbaniste

urbactis
 GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES



Agence de MONTAUBAN

Agence de GRENADE

60 Impasse de Berlin
 Albasud - CS 80391
 82003 MONTAUBAN Cedex

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
 31330 GRENADE/GARONNE

Tél : 05 63 66 44 22

Tél : 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu - www.urbactis.eu

SCHEMA DE PRINCIPE : RESEAUX SECS

Commune de Saint-Sauveur

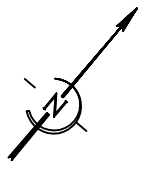
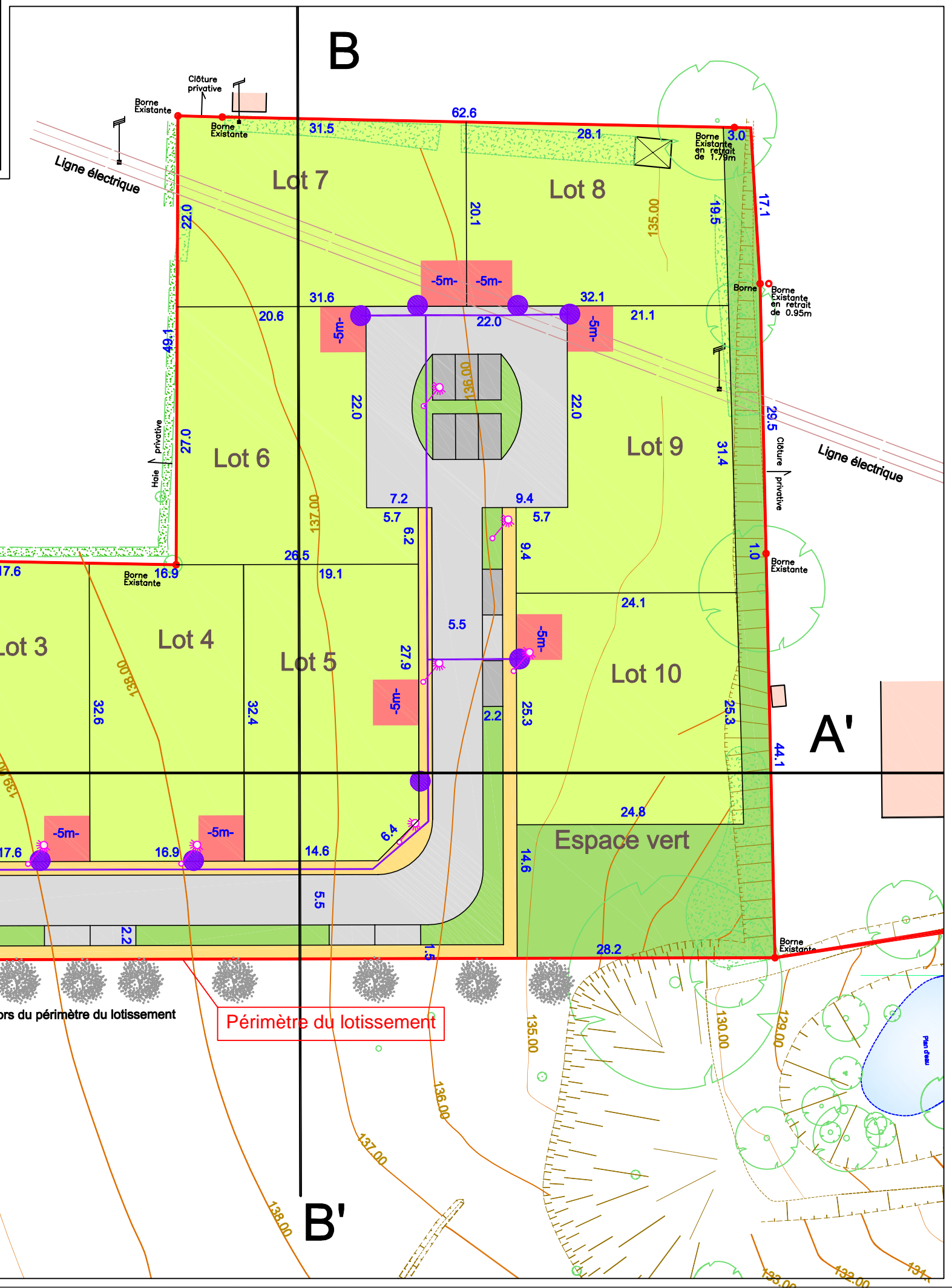
Echelle : 1/500
 Dossier : 180347
 Dressé le : 12 novembre 2018

Format A3

Electricité
 Eau potable
 Télécom
 Fibre

Département de la Haute Garonne
 Commune de Saint-Sauveur
 Lieu-dit : Chemin de Gleize
 Section : B
 N° de parcelle : 476

PA8



Légende réseaux secs

- Coffrets
- Réseaux : eau potable, téléphone, électricité et fibre, éclairage public

Légende

- Haie
- Talus
- Fossé
- Plaques non identifiées
- Bornes

- Chaussée en enrobé
- Espaces verts
- Cheminements piétons
- Espace privatif : lots
- Stationnement privatif
- Recul de 5m

Chemin de Gleizes

A

A'

B'

B

Aire de présentation des ordures ménagères (5x2m)

Arbres plantés par la commune hors du périmètre du lotissement

Périmètre du lotissement

Cyrille BONNET
 Architecte - urbaniste

urbactis
 GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES



Agence de MONTAUBAN Agence de GRENADE
 60 Impasse de Berlin 1289 Rue des Pyrénées - BP 3
 Albasud - CS 80391 31330 GRENADE/GARONNE
 82003 MONTAUBAN Cedex Tél : 05 61 82 60 76
 Tél : 05 63 66 44 22 contact@urbactis.eu - www.urbactis.eu

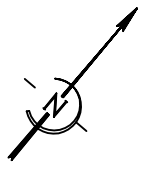
HYPOTHESES D'IMPLANTATIONS

Commune de Saint-Sauveur

Echelle : 1/500
 Dossier : 180347 **Format A3**
 Dressé le : 12 novembre 2018

Département de la Haute Garonne
 Commune de Saint-Sauveur
 Lieu-dit : Chemin de Gleize
 Section : B
 N° de parcelle : 476

PA9



Légende

- Haie
- Talus
- Fossé
- Plaques non identifiées
- Bornes

- Chaussée en enrobé
- Espaces verts
- Cheminements piétons
- Espace privatif : lots
- Stationnement privatif
- Recul de 5m

Cyrille BONNET
 Architecte – urbaniste

urbactis

GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES



Agence de MONTAUBAN Agence de GRENADE
 60 Impasse de Berlin 1289 Rue des Pyrénées - BP 3
 Albasud - CS 80391 31330 GRENADE/GARONNE
 82003 MONTAUBAN Cedex 31330 GRENADE/GARONNE
 Tél : 05 63 66 44 22 Tél : 05 61 82 60 76
 contact@urbactis.eu - www.urbactis.eu

Aire de présentation des ordures ménagères (5x2m)

Arbres plantés par la commune hors du périmètre du lotissement

Périmètre du lotissement

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Article 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le règlement applicable au lotissement est celui de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Sauveur en vigueur à la date du dépôt du permis d'aménager.

Article 2 - DIVISION DU TERRAIN

La configuration et la distribution de chacun des lots figurent sur le plan de composition joint au présent dossier.

Article 3 – IMPLANTATION DES BATIMENTS

L'implantation des bâtiments doit être conforme aux indications du PLU en vigueur à la date du dépôt du permis d'aménager. Cependant, les bâtiments doivent être implantés en retrait de 5m par rapport à la limite de l'emprise de la plateforme de la voirie.

Article 4 – REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher maximale de l'opération sera de 1650 m² et sera répartie de la façon suivante :

Lot 1 (réservé au logement social)	330m ²
Lot 2	146,66m ²
Lot 3	146,66m ²
Lot 4	146,66m ²
Lot 5	146,66m ²
Lot 6	146,66m ²
Lot 7	146,66m ²
Lot 8	146,66m ²
Lot 9	146,66m ²
Lot 10	146,66m ²

Article 5 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ou restaurées, situées dans le périmètre de protection d'un monument historique devra être conforme à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'aspect extérieur des constructions doit être conforme aux indications du PLU en vigueur à la date du dépôt du permis d'aménager. Les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Les constructions d'architectures typiques étrangères à la région sont interdites.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, les volumes principaux devront avoir un plan rectangulaire (les décrochements sont tolérés)
- Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Elles devront éviter de porter des ajouts d'équipements (parabole...) ou alors de façon discrète sur les façades arrière.

1) Façades :

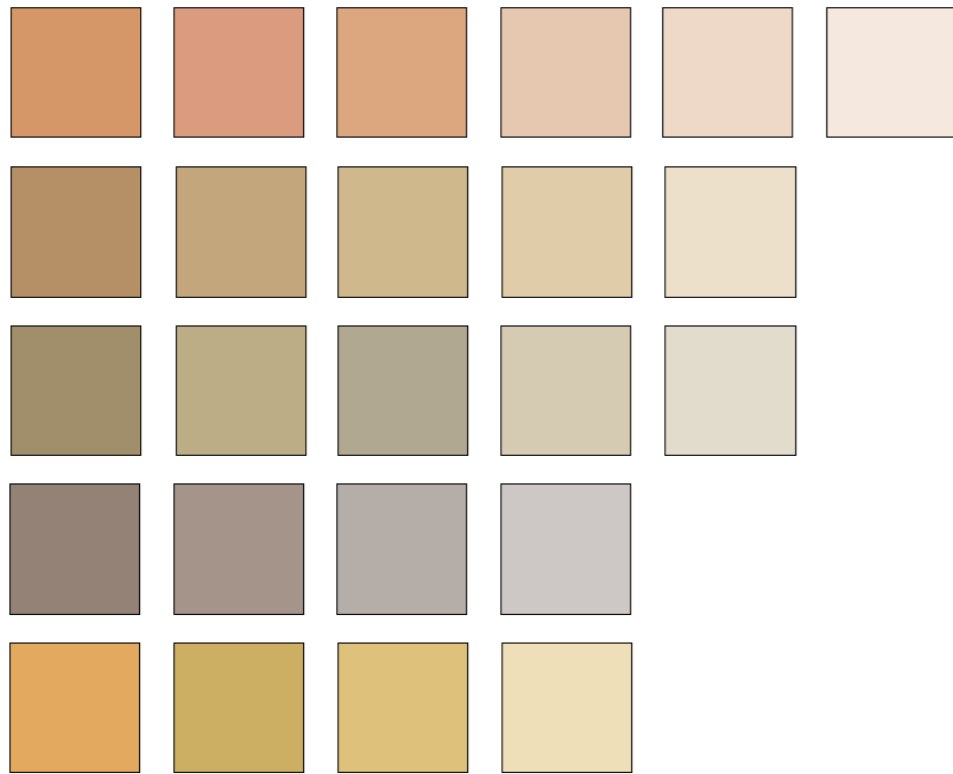
Les tons des façades devront être dans des teintes permettant une inscription au site environnant (voir page suivante). En cas d'utilisation de brique en façade, celle-ci devra correspondre à la teinte et aux dimensions employées localement.

Les façades arrière et latérales ainsi que les annexes devront être traitées à l'identique de la façade principale.

Les baies et fenêtres auront des proportions verticales.

Sont interdits : les imitations de matériaux tels que fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ; l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

La couleur des enduits devra se conformer à la palette ci-après ou être choisie dans une tonalité similaire.



2) Couverture :

La couverture sera exécutée de préférence en tuile canal de surface courbe ou similaire. Toutefois, des toitures différentes pourront être acceptées si elles justifient un apport architectural, environnemental ou paysager significatif.

Article 6 – CLOTURES

Les clôtures sont imposées comme indiqué sur le plan de composition du lotissement (pièce PA4)

Type 1 de clôtures : En limite avec les espaces communs (voir plan des clôtures), les clôtures sont constituées d'un mur bahut de 70cm de hauteur surmonté d'une grille ou dispositif clair voie (barreaudage métallique peint en noir ou gris foncé) formant un ensemble de 1,80m.

Cet ensemble est doublé d'une haie d'une hauteur maximum de 1,80m.

Ces hauteurs peuvent varier pour s'adapter à la pente naturelle du terrain.

Le mur-bahut doit être enduit suivant les mêmes tonalités que la façade principale.

Type 2 de clôtures : En limites latérales et arrière, les clôtures sont formées de haies d'une hauteur maximum de 1,80m. D'autres dispositifs de clôtures peuvent être ajoutés. Toute maçonnerie ne pourra pas être supérieure à 25cm de hauteur.

Article 6 – ESPACES VERTS ET PALETTE VEGETALE

Le talus situé à l'Est de l'unité foncière devra être préservé.

La végétation à l'intérieur du périmètre du lotissement devra respecter la palette végétale suivante :

Liste non exhaustive d'arbres

- Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*),
- Arbres fruitiers (Cognassier, poirier, prunier...)
- Alisier torminal (ou sorbier torminal) (*Sorbus torminalis*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Arbre de judée (*Cercis siliquastrum*)

Arbres à éviter : érable negundo, prunus...,

Liste non exhaustive d'arbustes (possibilité d'utiliser des plantes dérivées des essences indiquées)

- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina et Rosa rugosa*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Lilas (*Syringa vulgaris*)
- Prunelier (*Prunus spinosa*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)...
- Genêt à balai (*Cytisus scoparius*)...
- Laurier tin (*Viburnum tinus*)

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR
A CONSTITUER UNE ASL

Je soussigné, Monsieur Philippe PETIT, représentant la commune de Saint-Sauveur, lotisseur du terrain sis :

Section B parcelle n°476 dans la commune de Saint-Sauveur.

Prends l'engagement, conformément à l'article 442-7 du Code de l'Urbanisme de constituer entre les acquéreurs des lots du lotissement défini, ci-dessus, une association syndicale libre à laquelle sera dévolue : la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Cette association sera formée avec le premier acquéreur et je prends l'engagement de provoquer la première réunion de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale dans le mois qui suivra la cession de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant la vente du premier lot de manière à substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par l'Assemblée Générale.

Le Lotisseur :