

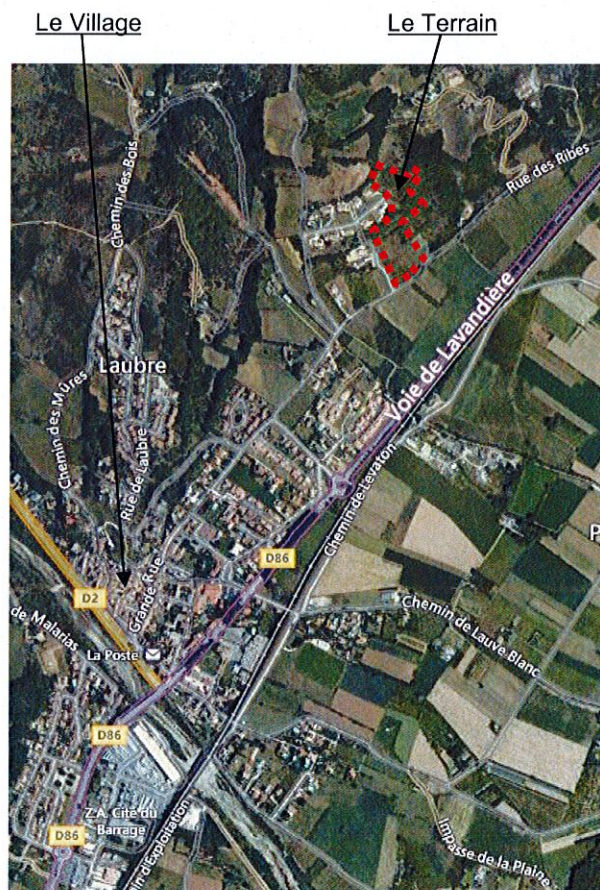
Lotissement "Le Clos des Chênes"

NOTICE DE PRESENTATION

1 : INTRODUCTION

La SCI Le Clos des Chênes, représentée par Monsieur DUPONT David souhaite réaliser un aménagement sur les parcelles cadastrées section AL n° 365, 366, 386 à 390, 404 à 412, 424, 425, 429 à 431, 446 et 448, sur la commune de MEYSSE. L'ensemble représentant une superficie cadastrale totale de 2ha04a17ca.

Le terrain concerné par ce projet d'aménagement est classé en zone NAa au POS de la Commune de MEYSSE.



2 : ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le terrain support du projet se situe dans la continuité d'un quartier résidentiel de la commune de MEYSSE avec des habitations isolées sans architecture remarquable ni prononcée. Ce terrain est actuellement en friche non entretenu.

3 –AMENAGEMENT PREVU POUR LE TERRAIN

Il s'agit d'une opération de lotissement portant sur la création d'un projet d'aménagement de 13 lots d'une superficie 8150 m² à 630 m² environ, de formes s'adaptant au parcellaire environnant, avec création d'une voie interne de desserte.

Il est précisé que le lot 1 fera l'objet d'un Permis de Construire pour la création de 15 logements locatifs.

Compte tenu de la pente naturelle du terrain, les travaux consistent essentiellement dans le terrassement de la voie interne de ce projet, avec une gestion réfléchie des Eaux Pluviales, puisque un projet communal concernant la création d'un bassin de rétention va être réaliser en face de cet aménagement, pour permettre l'assainissement de l'ensemble du Quartier des Ribes.

Les arbres existants sur ce terrain, et en bon état, devront être conservés au mieux conformément à l'article NAa du POS de MEYSSE.

4 –ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMENAGEMENTS NOUVEAUX

Ce projet avec sa voie interne permet de mailler les voies existantes, à savoir l'Impasse des Ribes et l'Impasse des Muriers. Il propose à la fois des lots de petites tailles sur le bas (hors cas particulier lot 1) et des lots de tailles plus importantes sur le haut, offrant ainsi une continuité par rapport au lotissement existant autour de l'Impasse des Muriers.

Cette voie interne comprendra également un trottoir sur tout son cheminement.

5 – TRAITEMENT DES VOIES ET ESPACES PUBLICS ET COLLECTIFS

Ce projet ne comprend aucun espace public, les travaux concernant l'espace commun aux lots consistent à réaliser un terrassement pour la voie interne, et les emplacements pour la collecte des ordures ménagères.

Cette voie nouvelle sera traitée en enrobé. Les talus compris dans l'emprise de cette voie resteront en terre.

6 – ORGANISATION ET AMENAGEMENT DES ACCES AU TERRAIN ET AIRES DE STATIONNEMENT

Puisque cet aménagement est un lien entre l'Impasse des Ribes et l'Impasse des Muriers, aucune aire de retournement n'est prévue.

Les stationnement seront gérés par les acquéreurs à l'intérieur de leurs lots.

7 – TRAITEMENT DES AMENAGEMENTS EN LIMITE DE TERRAIN

Les traitements des autres parties du terrain proche des propriétés riveraines seront aménagés par les acquéreurs des lots dans le cadre de leurs permis de construire.

La conservation ou non des éléments végétaux présents sur terrain (hors arbres existants en bon état) sera géré par les acquéreurs des lots suivant leur projet de construction.

8 – EQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF

Il sera créé deux emplacements pour points de collecte des ordures ménagères et boîtes aux lettres à la jonction avec l'Impasse des Ribes (bas du terrain) et à la jonction avec l'Impasse des Muriers (haut du terrain)

10 – TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

LOT	Superficie (m ² environ)	Surface de plancher (m ²)
1	8151	3000
2	886	300
3	703	300
4	747	300
5	631	300
6	671	300
7	739	300
8	1263	300
9	771	300
10	871	300
11	1042	300
12	1000	300
13	1078	300
Total	18553	6600

Lotissement "Le Clos des Chênes"

Règlement

Ce projet d'aménagement est classé en zone NAa du POS de la Commune de MEYSSE.
NAa: il s'agit de zones naturelles insuffisamment équipées ou non équipées réservés à une urbanisation future.

Section 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1-1 –Occupations et utilisation du sol admises

sont autorisées:

- les constructions à usage d'habitation individuelles (quelqu' en soit la procédure) et leur annexes,
- les extensions mesurés, la restaurations des bâtiments existants, les constructions d'annexes à ces bâtiments,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la destination de la zone.
- seuls les terrassements nécessaires au dégagement de la construction et à la remise en forme du terrain sont autorisés. Les pentes des terres rapportées ne devront pas s'éloigner de + ou - 10% des pentes du terrain naturel.

1-2 –Occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-1 sont interdites.

Section 2 –CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

2-1 –Accès et Voirie

Accès: toutes les constructions doivent avoir un accès sur les voies du lotissement.

Voirie: Les constructions et installations doivent être desservies pas des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères.

2-2 –Desserte par les réseaux

Eau Potable: Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux Usées: Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordées au réseau existant. L' évacuation des eaux usées dans les fossés, les puits perdus, les cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux Pluviales: Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2-3 –Caractéristiques des terrains

Non réglementé

2-4 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 5m au moins de l'alignement des voies communales, des chemins ruraux et des voies du lotissement.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des ouvrages de faibles importance réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admise que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

2-5 –Implantation des constructions aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite avec les propriétés voisines, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point de la limite qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points, sans être inférieure à 3m.

2-6 –Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2-7 –Emprise au sol

Non réglementé

2-8 –Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7m à l'égout du toit (R+1)

2-9 –Aspect extérieur

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les clôtures en façade de voie seront définies par un muret de 40 cm de hauteur, surmonté ou non d'une clôture de couleur verte et de 1.5m de hauteur maximum.

Les clôtures en limite séparative: non réglementé

2-10 –Stationnement

Le stationnement doit être assuré à l'intérieur des lots au nombre suffisant eu égard à la nature des la construction (2 places minimum)

2-11 –Espaces libres

Les arbres existants en bon état doivent être maintenus.

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m² de terrain disposé.

Section 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

3-1 –Coefficient d'occupation des sols (COS) et dépassement du COS

Non réglementé car disposition supprimée par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) promulguée le 24 mars 2014.

