



LOTIDELIA  
52 avenue de Gascogne  
31170 TOURNEFEUILLE

DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE  
COMMUNE de LABEGE

Aménagement OAP secteur CAMPELS  
Création d'un lotissement

# DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

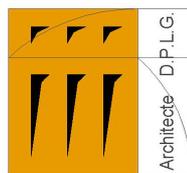
## NOTICE DESCRIPTIVE



### VRD CONCEPT

Zac Albasud  
201 avenue d'Allemagne  
82000 MONTAUBAN  
Tél : 05 63 22 50 22  
E-mail : montauban@vrdconcept.fr

pierreposerarchitecte@gmail.com



**ARCHITECTE D.P.L.G.  
Pierre POSER**

12 rue Jean Monnet  
31470 FONSORBES  
Tél : 05 61 91 51 59

INDICE	DATE	OBJET
A	25/10/2023	Première édition
B	28/11/2023	Ajustements après demande de pièces complémentaires
C	09/01/2024	Ajustements après demande de pièces complémentaires - 2

A.P.D.

PA2



## DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

### COMMUNE DE LABEGE

#### Création d'un lotissement de 7 lots

#### Rue des écureuils

### NOTICE DESCRIPTIVE

#### I) Etat initial

Le terrain se situe à l'Ouest de la commune de LABEGE, il est desservi par la rue des écureuils. Les parcelles cadastrales constituant le projet sont les n°302, 305 et 374p section AO ; elles sont inscrites en zones AU du PLU de la commune. Il fait l'objet d'une OAP : l'OAP du chemin des Campels.

L'assiette du futur lotissement, constitue une trouée dans l'urbanisation de la commune de LABEGE car il est l'un des seuls terrains sans constructions au cœur d'un ilot résidentiel.

D'un point de vue topographique, le terrain présente une très légère déclivité nord-est / sud-ouest.

Le projet se développe sur une surface de 4 255 m<sup>2</sup>.

Il est délimité :

- Au nord, à l'ouest et au sud par des habitations pavillonnaires.
- A l'est par un terrain boisé.

Le terrain jouxte une partie boisée de la commune et est bordé d'arbres sur son périmètre. Aucun arbre de plus de 30 cm de diamètre mesuré à 1 m du sol ne sera abattu dans le cadre de la viabilisation des lots. Seules les broussailles existantes au pied des arbres seront éclaircies.

#### II) Présentation du projet

##### a) Description des aménagements prévus :

Dans le cadre du règlement d'urbanisme de la commune de Labège et conformément à l'OAP du chemin des Campels, il est prévu de réaliser 7 lots pour des maisons d'habitation individuelles. La surface de

plancher maximale de l'ensemble du lotissement est de 1 750 m<sup>2</sup> et la surface des lots est comprise entre 356 m<sup>2</sup> et 570 m<sup>2</sup>.

Le lot 4 recevra les logements à prix abordables et le cas échéant le logement social.

Les voiries de dessertes de l'ensemble des lots seront créées ainsi que des espaces verts communs.

Il sera aménagé un espace pour permettre la liaison piétonne avec le solde de la parcelle boisée afin de permettre la possibilité d'accès aux promeneurs.

Les travaux du lotissement seront réalisés en une seule tranche de travaux.

Les aménagements paysagers longitudinaux et la haie champêtre à créer en fond de lot seront réalisés par les acquéreurs. Ils font partie intégrante du lot.

#### b) Accès au terrain

L'accès à l'opération se fera depuis la rue des écureuils.

La voirie du lotissement ne sera pas ouverte à la circulation publique toutefois elle restera ouverte à la circulation des piétons et vélos pour permettre l'accès au solde de la parcelle AO374.

#### c) Traitement des voiries, parkings et trottoirs collectifs

Les voies et espaces collectifs du lotissement ne sont pas destinés à être intégrés au domaine public municipal.

La voie du lotissement se raccordera sur la rue des écureuils. Elle sera en impasse. Le gabarit et les rayons de giration seront compatibles avec les contraintes des engins de sécurité et de secours. Les camions de collecte des ordures ménagères n'auront pas à pénétrer dans le lotissement.

L'emprise de la voie à double sens sera 6 m.

Elle présente le profil de chaussée suivant:

- Une voie partagée piétons/cycles/véhicules de 6,00 m de large traitée en enrobés 0/10 sur laquelle sera matérialisée deux bandes de 1,50 m.
- Des poches de stationnements longitudinaux et transversaux traitées en dalles alvéolaires et cailloux.

Les poches de stationnement régulièrement réparties seront disposées le long de la voie. Elles permettront le stationnement de 8 véhicules (soit > 1 place par lot conformément aux règles du PLU).

#### d) Traitement des espaces verts collectifs

Il sera créé des espaces collectifs d'une surface totale de 462 m<sup>2</sup> soit 10,9% de l'unité foncière dont 371 m<sup>2</sup> d'un seul tenant (soit 80%).

La surface d'espaces communs imposée dans le PLU est de 5% de l'unité foncière avec 20% au moins regroupés d'un seul tenant. Cette règle est respectée.

e) L'assainissement :

Le lotissement sera desservi par un réseau d'assainissement collectif.

Un système de collecte des eaux usées sera réalisé pour évacuer les futurs effluents vers le réseau existant sous la rue des écureuils (réseau existant en attente).

Les eaux pluviales de l'opération seront évacuées, après rétention et régulation dans le réseau des eaux pluviales de la rue des écureuils (réseau existant en attente).

f) Réseaux divers :

Chaque lot sera alimenté par des réseaux souterrains en eau, électricité, téléphone et fibre optique.

La puissance électrique nécessaire à l'alimentation de cette opération est de : 80 KVA

g) Ramassage des ordures ménagères et recyclables

Une aire de collecte d'une surface de 8 m<sup>2</sup> sera aménagée en bordure de la rue des écureuils de sorte que le camion de ramassage n'ait pas à pénétrer dans l'impasse.

Chaque foyer sera doté d'un bac individuel pour les ordures ménagères et un pour les déchets recyclables. Les bacs seront à déposer dans l'aire de collecte la veille ou le jour même du ramassage. La taille du bac sera adaptée au nombre de personnes dans le foyer.