



Section AH parcelle 18p - superficie de l'opération: 17 012 m2

Le terrain est situé sur le chemin de l'Autan au Nord de Pujaudran. Il est libre de toute construction et de toute plantation. Il est bordé par le chemin de la Rose, chemin piétonnier permettant d'accéder au centre bourg sur sa limite Ouest. Le terrain est légèrement pentu, la ligne de plus grande pente est orientée Nord Sud.

Le bâti existant aux abords du terrain d'assiette et constitué d'un habitat diffus, individuel en rez de chaussée et R+1.

L'alignement d'arbres le long du chemin de la Rose sera conservé, il est composé de chênes et de frênes qui sont repérés sur les plans PA 03 et PA 04. Cet alignement est concentré sur la limite de la parcelle, en haut de talus, voire dans le talus.

Le périmètre de l'opération est défini sur le PA 03. Il est l'objet de l'OAP Zone AUa "Aux Moulins".



Maison existante sur chemin de l'Autan

Alignement d'arbres le long du chemin de la Rose Conservé à l'occasion du projet

Commune de PUJAUDRAN Création d'une opération de 28 Logements "Aux Moulins"



1.1 - OBJECTIF ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Diversifier les formes d'habitat,

en zone AUa : au moins 10 logements à l'hectare / au moins 50% d'habitat intermédiaire (maison de ville, habitat jointif, logement collectif)

Conforter le maillage urbain

Préserver le caractère rural et bucolique du chemin de la Rose, liaison douce qui rejoint le centre ancien : le raccordement à ce chemin se fera uniquement par l'intermédiaire de liaisons douces.

- Desservir la zone par des accès regroupés sur le chemin de l'Autan (1 à 2 accès par voie en concertation avec les gestionnaires de la voirie).
- Prolonger les voies en impasse, conçues comme des espaces publics aux usages multiples (circulation, stationnement, espace de rencontre des habitants, espace de jeux des enfants intégrant des plantations...), par une liaison douce raccordée au réseau général des cheminements doux.
- Anticiper la desserte des terrains bordant l'Est de la zone AUa par une voie ou une liaison douce en réservant une emprise à cet effet..

Valoriser les paysages et protéger l'environnement:

Préserver le couloir Est-Ouest de circulation de la faune :

- 1 - assurer la continuité des espaces publics ou des espaces verts entre le ruisseau de Saint Blaise et le stade.
 - 2 - Prévoir la mise en place d'une haie pluristratifiée en limite Est de la zone AUa afin d'orienter la faune sur un itinéraire contournant la zone AU par le Nord.
- Conserver les boisements du chemin de la Rose / Négocier leur cession dans le domaine public.

 TERRAIN DE L'OPERATION



MAITRE D'OUVRAGE

ARP FONCIER
57 Bd de l'Embauchure
31200 TOULOUSE
Tél : 05 61 57 49 40
Fax : 05 61 57 49 53
mail : technique@arpfoncier.fr

ARCHITECTE

sarl FAVE architectes
5 rue François MANSART
31500 TOULOUSE
Tél : 05 61 62 29 40
mail : fave.architectes@orange.fr

B.E.T.

Atelier INFRA
1 rue Marie Curie
31 520 RAMONVILLE ST AGNE
Tél : 05 61 73 38 55
mail : contact@ainfra.fr

**NOTICE
ETAT INITIAL DU TERRAIN**



Commune de PUJAUDRAN

Création d'une opération de 28 Logements "Aux Moulins"

275 - 19

2 - PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT REpondant A L'OAP

Diversifier les formes d'habitat:

L'opération propose 28 logements au total répartis comme suit:

14 lots libres dédiés à de l'habitat individuel dont les surfaces vont de 531 à 1016 m² qui seront positionnés sur le haut du terrain pour bénéficier au mieux de la vue.

En partie basse du terrain, les lots 15 à 23 seront dédiés à de l'habitat groupé de type maisons de ville, comportant au total 14 logements (soit 50% de l'opération)

Le lot 23, au Sud Est du terrain comportera 6 logements sociaux (soit 20% de l'opération).

Conforter le maillage urbain:

-L'opération sera desservie par un seul accès sur le chemin de l'Autan. Une étude Traffic mesurant l'impact du projet sur le chemin de l'Autan a été réalisée, elle fait l'objet de la pièce PA 02d ci-après. Pour permettre un éventuel élargissement du chemin dans l'avenir, une bande de 3,00 de large est laissée libre le long du chemin de l'Autan.

Le ramassage des ordures ménagères est envisagé par colonnes enterrées à l'entrée de l'opération.

La voie principale de desserte de l'opération sera plantée d'arbres de haute tige à l'Ouest de la voie et d'une haie pluristratifiée à l'Est de la voie, restant ainsi dans une ambiance proche du mail du chemin de la Rose.

Essences envisagées :

Haie pluristratifiée : Ligustrum, Cornus, Kerria, Deutzia, Prunus, Escallonia, Buddleia.

Arbres de haute tige : boulot, frêne, micocoulier, chêne vert, érable

Arbustes : Labunum, Amélanchier, Acer, Cerisier d'ornement.

L'emprise totale de la voie principale sera de 10,20 m réparti comme suit :

1,50 de cheminement piéton

2,20 de stationnement arboré

5,00 m de voirie

1,50 de bande verte plantée de haie pluristratifiée.

L'éclairage du site sera assuré par des lampadaires à led avec abaissement de tension, peu consommateurs d'énergie et offrant un moindre coût de fonctionnement.

Les voies perpendiculaires en partie haute du terrain auront une largeur de 4,00 m, complétée par un espace vert de 2,20, offrant ainsi un espace de manœuvre à l'entrée de lots de 6,20 m de large.

Les stationnements en créneau (2,20 x 5,00) seront arborés. Les voies donnant sur le chemin de la Rose se termineront par une bande enherbée, permettant le maillage doux demandé à l'OAP.

Les voies perpendiculaire en partie basse du terrain auront une largeur de 5,00 complété par un trottoir de 1,50 m de largeur longeant les futurs logements groupés. Sur la partie Est, on retrouvera du stationnement en créneau et un T de retournement conforme aux exigences du SDIS 32 et comportant une partie en dalles engazonnées.

Le nombre total de stationnement visiteurs est de 10 sur l'ensemble du projet, une place pour 3 logements. Les places feront 2,20 m de large et 5,00 de longueur.

Le cheminement piéton traversera du Nord au Sud, l'opération pour pouvoir rejoindre l'espace vert en limite Sud aménagé en noue paysagère et occupant la totalité de la partie basse du terrain pour constituer un lien entre le couloir de circulation de la faune préservé à l'Est et la mare existante.

- Sur la limite Est du terrain, une bande de 3,00 m est laissée libre de toute construction pour permettre la libre circulation de la faune.

- L'ensemble des espaces verts communs, l'aménagement des noues et le détail des colonnes enterrées sont précisés ci-après et sur le plan de composition et le Programme de travaux.



MAITRE D'OUVRAGE

ARP FONCIER
57 Bd de l'Embauchure
31200 TOULOUSE
Tél : 05 61 57 49 40
Fax : 05 61 57 49 53
mail : technique@arpfoncier.fr

ARCHITECTE

sarl FAVE architectes
5 rue François MANSART
31500 TOULOUSE
Tél : 05 61 62 29 40
mail : fave.architectes@orange.fr

B.E.T.

Atelier INFRA
1 rue Marie Curie
31 520 RAMONVILLE ST AGNE
Tél : 05 61 73 38 55
mail : contact@ainfra.fr





Valoriser les paysages et protéger l'environnement:

Préserver le couloir Est-Ouest de circulation de la faune :

1 - Une bande de 10,00 m de large est laissée libre sur la totalité de la limite Sud du terrain pour y implanter une noue paysagère et préserver le couloir de circulation de la faune. Cette noue sera également un lieu de promenade et de détente qui sera plantée et aménagée en ce sens. (voir la vue indicative ci-contre).

Les clôtures des logements groupés seront doublées d'une haie pluristratifiée et la noue sera plantée d'arbustes et de quelques arbres de hautes tiges choisis dans les essences envisagées ci-dessous et en concertation avec la commune.

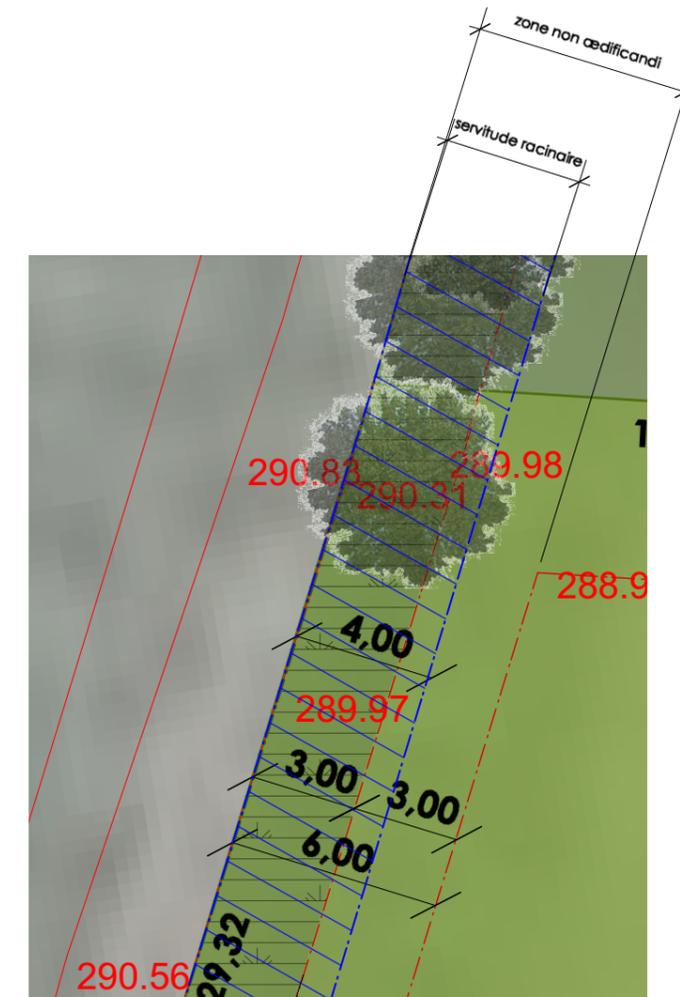
Essences envisagées :

- Haie pluristratifiée : Ligustrum, Cornus, Kerria, Deutzia, Prunus, Escallonia, Buddleia.
- Arbres de haute tige : boulot, frêne, micocoulier, chêne vert, érable
- Arbustes : Labunum, Amélanchier, Acer, Cerisier d'ornement.

Toutes ces essences sont de nature rustique et résistante pour permettre un entretien restreint.

2 - Une haie pluristratifiée sera plantée en limite Est de l'opération le long d'un couloir vert de 3,00 m de large afin d'orienter la faune sur un itinéraire contournant la zone AU par le Nord, comme souhaité par l'OAP. On trouvera également une haie pluristratifiée le long de la voie principale.

3 - Pour conserver le boisement le long du chemin de la Rose, une bande de 6,00 m sera laissée en zone non ædificandi appartenant aux lots mitoyens pour préserver la haie et les plantations existantes. Elle sera décomposée comme suit : une servitude racinaire incluant l'EBC de 4,00 de large qui imposera la préservation des arbres existants, et une bande de 3,00 m inconstructible le long de l'Espace Boisé Classé.



MAITRE D'OUVRAGE
ARP FONCIER
57 Bd de l'Embarchure
31200 TOULOUSE
Tél : 05 61 57 49 40
Fax : 05 61 57 49 53
mail : technique@arponcier.fr

ARCHITECTE
sarl FAVE architectes
5 rue François MANSART
31500 TOULOUSE
Tél : 05 61 62 29 40
mail : fave.architectes@orange.fr

B.E.T.
Atelier INFRA
1 rue Marie Curie
31 520 RAMONVILLE ST AGNE
Tél : 05 61 73 38 55
mail : contact@ainfra.fr

