

Commune d'ARESSY



LOTISSEMENT « LES CAMPANULES »

NOTE DE PRESENTATION

Article 1 Le propriétaire – Le terrain

Le Maître d'ouvrage du projet est la **société S2D LOTISSEMENTS** représentée par **Monsieur Jean Dominique DESPAGNET**, dont le siège social est situé Route de PAU à ARROS-NAY (64800).

L'emprise du programme correspond à une partie des parcelles cadastrées sous les **numéros 112p – 118p** de la **section AB** dans la **Commune d'ARESSY**. Elle représente une surface de **4 369 m²**.

Le terrain est situé dans le centre bourg de la Commune, à proximité de la Mairie.

Il est bordé :

- ☞ A l'**EST** et à l'**OUEST** par des propriétés bâties en bordure de la Rue MATACHOT avec jardins et espaces libres vers le Chemin Pé de COSTE.
- ☞ Au **SUD** par la voie publique qui traverse la Commune, dénommée Rue MATACHOT (Route Départementale 937). Plus précisément, la partie exclue du projet qui correspond à la partie bâtie de l'unité foncière origine, fait tampon entre la voie précitée et le projet.
- ☞ Au **NORD**, par la voie communale nouvellement créée baptisée Chemin Pé de COSTE. Cette voie désenclave l'arrière des propriétés et marque la limite avec la zone de coteaux.

En l'état actuel, l'emprise du projet est en nature de jachère herbacée dépourvue de végétation arbustive notable. Le terrain est sensiblement de pente régulière à 2.5%, orientée **NORD / SUD**.

Les photographies jointes en annexe (PA6 – PA7), illustrent la description du terrain et de son environnement immédiat.

Article 2 Réglementation - Historique

- 2.1 La Commune d'ARESSY s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2009. Le terrain objet du projet est classé en zone U.
- 2.2 Préalablement au dépôt de ce dossier, il a été obtenu un certificat d'urbanisme opérationnel délivré le 06.11.2013 sous le numéro 064 04113P0008 (annexe 1).

Article 3 Le projet

Le projet présenté consiste en la création d'un lotissement destiné principalement à l'habitat de type pavillonnaire sous le nom « **LES CAMPANULES** ».

LE PARTI D'AMENAGER

Les études pour le projet présenté font suite à plusieurs réunions de concertation avec la Mairie.

Le projet s'inscrit dans l'évolution du quartier, c'est-à-dire une urbanisation de type pavillonnaire.

Il sera créé 6 lots à bâtir desservis par une voie nouvelle et permettant l'accès au Chemin Pé de COSTE. Il faut noter que le lot 6 sera desservi par son accès existant au Chemin précité. Afin de permettre une implantation NORD du portail, et après en avoir débattu en Mairie, le lot 1 aura également son accès sur cette voie publique.

Cette voie se terminera par une aire de retournement correctement dimensionnée afin de permettre les manœuvres aisées de demi-tour, notamment pour les véhicules de secours.

Elle permettra également la desserte de la partie bâtie exclue du projet d'aménagement. Cette utilisation fera l'objet d'une convention notariée quant aux conditions d'usage et d'entretien.

L'emprise globale de la voie est de 8.00 mètres dont une chaussée de 5.00 mètres et un accotement au traitement mixte :

- ☞ En bordure des lots 4 à 6, il sera réalisé un cheminement piétonnier d'emprise 1.50 mètre, imperméabilisé.
- ☞ Entre ce cheminement et la chaussée, il sera créé une bande verte engazonnée d'emprise 1.50 mètre. Elle sera plantée d'essences choisies en concertation avec la Mairie lors des travaux de finition.

En ce qui concerne le traitement des espaces verts, il sera réalisé en fin de voie une zone engazonnée et plantée qui permettra également de gérer l'infiltration et l'évacuation des eaux pluviales issues des parties communes. Ce traitement sous forme de noue paysagée est explicité dans les autres pièces écrites du dossier.

Le traitement des parties imperméabilisées de la voie sera réalisé en enrobés afin de garantir une bonne longévité des ouvrages exécutés.

Il est rappelé que le projet consiste en la création de lots à bâtir pour habitat pavillonnaire avec annexes indépendantes, dont la construction est libre. Toutefois outre les dispositions relatives notamment à l'insertion dans le paysage environnant, dans le règlement ci-après il est fait mention de prescriptions particulières qui devront être respectées lors des dépôts des permis de construire.

Elles concernent notamment :

- ☞ Les toitures des constructions en prenant en compte l'évolution des techniques par rapport aux énergies nouvelles (toits terrasses, panneaux solaires...),
- ☞ Les façades des constructions qui devront être enduites dans les tons qui se retrouvent le plus couramment dans le secteur,
- ☞ Le traitement des clôtures et plus particulièrement en limite de la voie nouvelle. En effet le fait d'imposer la construction d'un mur maçonné en façade de voie permet d'harmoniser le paysage du lotissement en « dessinant » la limite des espaces communs,
- ☞ Le stationnement des véhicules des résidents à l'intérieur de chaque lot.

LES EQUIPEMENTS REALISES

En marge des espaces communs développés précédemment, les lots seront desservis par :

- ☞ Les réseaux enterrés d'eau potable, d'électricité basse tension, de téléphone,
- ☞ Le réseau d'assainissement d'eaux usées,
- ☞ En matière de traitement des eaux de ruissellement issues des parties privatives, les acquéreurs devront les traiter sur leurs lots, comme décrit à l'article 4 du règlement,
- ☞ La défense incendie sera assurée par les hydrants existants (annexe 2).
- ☞ Le ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif ne sera pas réalisé en porte à porte. A cet effet, il sera créé une dalle bétonnée à l'entrée de la voie du lotissement pour la mise en place par la collectivité de bacs communs.

Il est rappelé qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux prévus dans le dossier de permis d'aménager, l'Association Syndicale Libre constituée aura à charge la gestion et l'entretien des espaces et équipements communs.

Si elle le souhaite, l'Association pourra solliciter le transfert de ces espaces et équipements communs à la Commune d'ARESSY. Celle-ci se prononcera sur l'acceptation de ce transfert d'une part, après contrôle de l'état et de la qualité des ouvrages réalisés, et d'autre part sur la pertinence d'incorporer ces éléments dans le domaine communal.

Fruit d'une concertation étroite avec la Mairie, ce projet s'inscrit dans l'extension de l'urbanisation en riveraineté du Chemin Pé de COSTE.

Le Lotissement « **LES CAMPANULES** » permet d'entrevoir ce que pourra devenir à moyen ou long terme ce secteur. Il préfigure l'aménagement du pied et d'une partie du coteau, classés dans le Plan Local d'Urbanisme en zone 1AU.

Fait à BIZANOS, le 04.03.2014

S2D LOTISSEMENTS



Le Maître d'ouvrage



le Maître d'œuvre