

*Rue du Choquart
"Résidence Le Clos Fleuri"*

Permis d'Aménager

NOTICE

Conformément à l'art. R441.3 du Code de l'Urbanisme



Présentation de l'état initial du terrain

Localisation

Le projet de permis d'aménager, se situe au sein du tissu urbain de la commune de MAMETZ, sur la rue du Choquart.

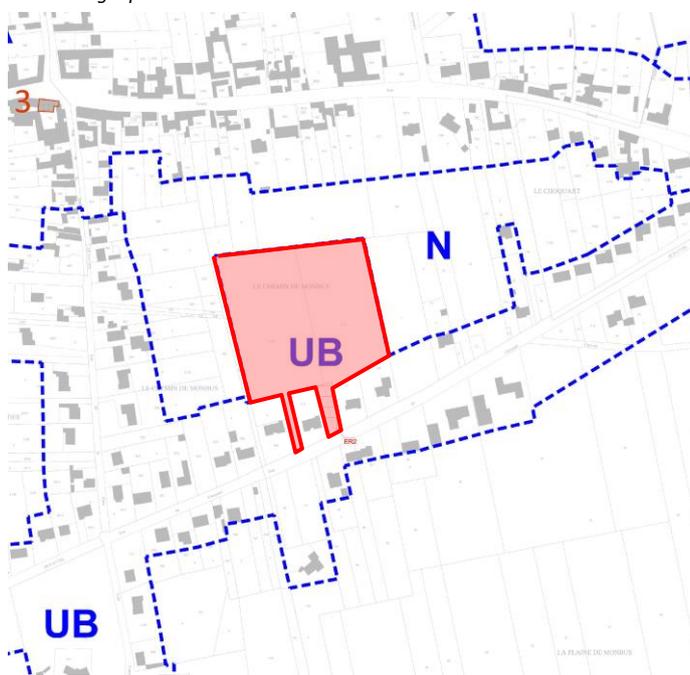


Extrait de géoportail

PLU

Le projet d'aménagement s'inscrit dans la zone UB au Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

Dans le cadre du projet, un règlement de lotissement est rédigé et précise certaines règles du PLU en étant plus restrictif.



Extrait du Zonage du PLU

Surface

L'emprise totale à aménager couvre 17 474 m² de surface cadastrale, référencée au cadastre section ZE numéro 114 et 112.

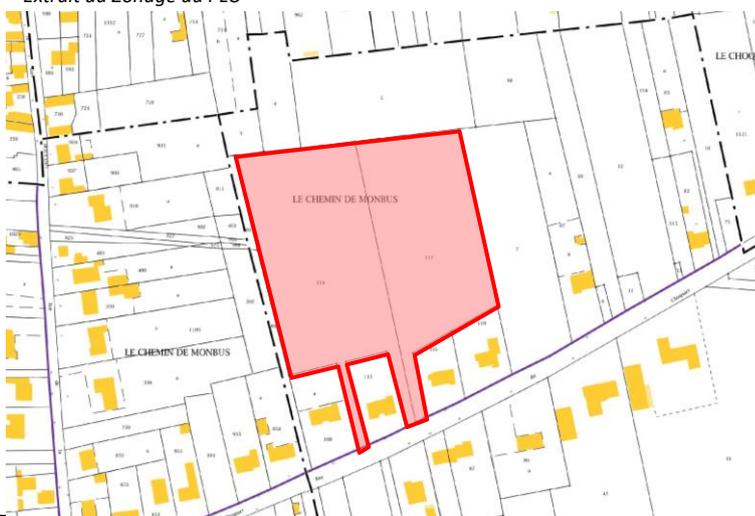


Planche cadastrale

Accessibilité

Le site est actuellement accessible depuis la rue du Choquart mais seulement pour les engins agricoles. Une future voie d'accès sera aménagée et permettra de créer un accès depuis la route départementale 130, la rue Choquart. Cette rue est reliée aux routes départementales D 197 (rue de la Gare) et D 157 (Grand rue), menant ainsi au centre-ville de la commune de Mametz.

La voie à créer permettra de desservir l'ensemble des futurs lots d'habitations.

Une liaison piétonne sera créée sur la parcelle n°114, entre les parcelles n°108 et n°113, celle-ci permettra de relier le futur lotissement à la rue du Choquart.

Occupation du sol

L'ensemble de la zone du projet est situé au sein du tissu urbain de la commune de Mametz.

L'aménagement est à proximité immédiate des habitations situées sur la rue du Choquart et la rue de la Gare ; il sera une réponse adaptée à la densification du tissu urbain et à la continuité du bâti.

I- Présentation du projet

a. Aménagements prévus pour le terrain, organisation et composition des aménagements nouveaux

Parti d'aménagement



Le présent projet d'aménagement s'inscrit dans un programme de viabilisation :

- d'une part, par la création d'une nouvelle voie d'accès à réaliser depuis la rue du Choquart. Une première section en double sens sera créée et desservira une deuxième section en sens unique, cette nouvelle voie formera une boucle qui desservira l'ensemble des lots.

- Un accès piéton sera créé sur la parcelle n°114, entre les parcelles n°108 et n°113, celle-ci permettra de relier le futur lotissement à la rue du Choquart.

- d'autre part, le lotissement permettra la création de 34 parcelles viabilisées au maximum.

L'aménagement des accès et la desserte en réseaux (branchements, coffrets) des lots sont à la charge des acquéreurs des lots.

Le nombre des lots libres ainsi que leur statut d'occupation est le suivant :

Lot	Surface de la parcelle (en m ²)	Statut d'occupation
Lot 1	463	Lot libre de constructeurs
Lot 2	452	Lot libre de constructeurs
Lot 3	525	Lot libre de constructeurs
Lot 4	478	Lot libre de constructeurs
Lot 5	480	Lot libre de constructeurs
Lot 6	480	Lot libre de constructeurs
Lot 7	478	Lot libre de constructeurs
Lot 8	545	Lot libre de constructeurs
Lot 9	428	Lot libre de constructeurs
Lot 10	422	Lot libre de constructeurs
Lot 11	435	Lot libre de constructeurs
Lot 12	434	Lot libre de constructeurs
Lot 13	436	Lot libre de constructeurs
Lot 14	605	Lot libre de constructeurs
Lot 15	435	Lot libre de constructeurs
Lot 16	463	Lot libre de constructeurs
Lot 17	464	Lot libre de constructeurs
Lot 18	466	Lot libre de constructeurs
Lot 19	467	Lot libre de constructeurs
Lot 20	623	Lot libre de constructeurs
Lot 21	330	Lot libre de constructeurs
Lot 22	347	Lot libre de constructeurs
Lot 23	298	Lot libre de constructeurs
Lot 24	303	Lot libre de constructeurs
Lot 25	480	Lot libre de constructeurs
Lot 26	439	Lot libre de constructeurs
Lot 27	434	Lot libre de constructeurs
Lot 28	440	Lot libre de constructeurs
Lot 29	443	Lot libre de constructeurs
Lot 30	465	Lot libre de constructeurs

Le projet veille à respecter l'identité de la commune et à assurer une rythmique urbaine avec l'aménagement de marge de recul différent entre le recul des façades principales :

- Recul de 5 m des façades avant des constructions. Ce recul favorisera les accès aux logements et permettra le stationnement automobile en partie privée ;
- Recul de 3 m minimum depuis les limites séparatives.

Ces reculs en limite avec le domaine public sont complétés par les reculs des limites en domaine privé. Tantôt les maisons respecteront 3m de recul minimum, tantôt elles pourront s'adosser en limite de propriété (cf. PA04 et les pavés des constructibilités). Ces limites sont aménagées de façon à toujours respecter un minimum de 3m entre deux lots à l'exception des lots n°23, 24, 21 et 22 où les pavés de constructibilité sont accolés sur la même limite séparative.

Ce principe assure une ouverture et des échanges visuels au sein du quartier et garantit un éclairage et un ensoleillement des lots.

Le projet a été travaillé afin d'apporter la meilleure exposition possible profitant au maximum des apports solaires.

De façon générale, l'orientation préférentielle d'une partie du faîtage des constructions est organisée de façon à suivre le tracé des voiries, permettant toujours d'assurer une continuité visuelle du tissu bâti.

Les implantations tendront à développer les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans un volume relativement compact, dans le respect des emprises constructibles autorisées.

b. Traitement des voies et espaces publics

b.1 - Profil de voirie et stationnements

L'aménagement comprendra un traitement minéral de qualité dans l'emprise de la voie de circulation et des espaces publics, le tout comme repris en détail dans le programme des travaux.

Afin de desservir les lots, une première voirie en double sens de circulation d'une largeur de 5,50m desservira une deuxième voirie en sens unique d'une largeur de 3,50m. Cette voirie en sens unique forme une boucle permettant de desservir l'ensemble des 30 lots.

On distingue deux types de voirie :

Emprise de la voirie en sens unique :

- Un trottoir de 1,50m d'un côté de la voirie

- Une bande de 2,20m composée de stationnement en alternance avec les entrées charretières des parcelles et des espaces plantées
- Une voirie en enrobé d'une largeur de 3,50m
- Une bande de 2,20m composée de stationnement en alternance avec les entrées charretières des parcelles, des espaces plantées et des arbres tiges

Emprise de la voirie en double sens de circulation :

- Un trottoir de 1,50m d'un côté de la voirie
- Une voirie en enrobé d'une largeur de 5,50m
- Un espace paysager engazonné, accompagné d'arbres tiges en entrée de voirie et d'un trottoir 1,50m longeant le lot n°22.

L'espace de voirie a été dimensionné pour un trafic léger, les véhicules de ramassage des ordures et les véhicules de secours et de sécurité contre les incendies.

Une place de stationnement est prévue pour chaque lot à proximité de l'entrée de la parcelle. 30 places de stationnement sont prévues sur l'espace public. Celles-ci sont situées de chaque côté de la voirie.

b.2 - Traitement paysager

En concertation avec la mairie, les espaces verts communs situés de chaque côté de la voirie seront plantés de vivaces et de graminées en totalité. La plantation d'arbres tiges complète l'aménagement des massifs côté intérieur de la voirie.

A l'entrée du futur lotissement, un aménagement sera réalisé afin de marquer l'entrée avec la plantation de cépées, de vivaces fleuries et graminées et l'installation d'un muret gabion. On retrouve cet aménagement au niveau de la deuxième entrée, l'entrée piétonne, située entre les parcelles existantes numérotées 108 et 113. L'espace restant à l'entrée du lotissement sera engazonné et planté d'arbres tiges, cet espace permettra l'installation d'une cuve incendie enterrée.

La liaison piétonne sera, de chaque côté, plantée d'un mélange de prairie fleurie. Une noue, de 10 à 15 cm de profondeur, sera implantée sur un côté du cheminement permettant de récupérer les eaux de ruissellement.

b.3 - Aménagement des accès aux lots

Chaque emplacement aura son accès individuel d'une largeur de 5,00m.

b.4 - Desserte en réseaux (Cf. PA08 : programme des travaux).

▪ Eaux pluviales

Sur la voirie créée depuis la rue du Choquart, les eaux pluviales du site seront gérées par tamponnement et rejet au réseau unitaire de la rue Choquart avec un débit limité à 2L/s/ha soit un débit limité de **2 l/s**

Les eaux de ruissèlement issus de la voirie, des stationnements des piétonniers et des espaces verts communs seront récupérés dans des grilles avaloirs et/ou bouches d'égout le long de la borduration.

Un collecteur principal, de diamètre minimum 300, collecte l'ensemble des eaux pluviales et les dirige vers le bassin de tamponnement situé à l'entrée du lotissement.

Les eaux en domaine privées seront gérées à la parcelle.

▪ Eaux usées

Le réseau principal d'eaux usées sera constitué de canalisation en PVC CR8 de diamètre 200mm. Les branchements seront réalisés en PVC CR8 de diamètre 160mm et raccordé à une boîte de branchement de diamètre 400mm implantée en limite des futurs lots.

Chaque lot, à l'initiative de l'acquéreur, sera raccordé à la canalisation en reprenant les eaux usées sur l'attente prévue en fond de tabouret.

Toutes les eaux usées collectées s'écouleront gravitairement le réseau unitaire de la rue Choquart.

▪ Eaux potables et défense incendie

Le réseau d'eau potable sera posé sous la nouvelle chaussée. Chaque nouveau lot disposera d'un branchement d'eau potable placé en limite des futures parcelles. Le nouveau réseau sera raccordé au réseau d'eau potable existant situé sur la rue du Choquart.



La défense incendie pour ces nouvelles parcelles sera assurée par l'installation d'une cuve enterrée. Cette cuve permettra de respecter le débit d'extinction minimal de 60m³/heure préconisé et la distance de moins de 400m jusqu'à la porte d'entrée la plus éloignée (sur le plan ci-dessous, le point le plus éloigné est de 160m).

- **Eclairage public**

L'éclairage public sera réalisé sur l'ensemble des voiries. Il sera constitué de candélabres de 5 ou 6 mètres de hauteur équipés de lanternes avec lampes à LEDs.

- **Basse tension**

Le réseau de basse tension sera posé sous la nouvelle chaussée. Chaque nouveau lot sera raccordé vers un coffret placé en limite des futures parcelles. Le nouveau réseau sera raccordé au réseau existant situé sur la rue du Choquart.

- **Télécommunication et Génie civil**

Le réseau de télécommunications est existant sur la rue du Choquart.

Chaque lot disposera en limite de parcelle du génie civil télécommunications permettant la demande d'ouverture d'une ligne de fibre optique.

II- Compatibilité avec les Orientations d'aménagements et de programmations

La zone du projet ne profite d'aucune OAP.

III- Compatibilité avec le règlement de la zone UB du PLU

Le règlement du PLU indique les choses suivantes :

- Article UB 3 – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la sécurité routière.

- Le présent PA permet de respecter ces dispositions. Les accès aux parcelles seront d'une largeur de 5,00m. Lors des dépôts des PC, les accès des lots respecteront ces dispositions.

- Article UB 3 – Voirie

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

- La voie créée sera en double sens sur une première partie avec une largeur de 5,50m, elle sera par la suite composée d'une voirie en sens unique, d'une largeur de 3,50m, qui formera une boucle et permettra de desservir l'ensemble des futurs lots. Cette disposition est adaptée aux besoins du projet et permettra aux véhicules de collecte, les véhicules de défense incendie et les divers véhicules utilitaires de circuler sans difficultés.

- Article UB 4 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

- Chaque nouveau lot disposera d'un branchement d'eau potable placé en limite des futures parcelles. Le nouveau réseau sera raccordé au réseau d'eau potable existant situé sur la rue du Choquart.

- Article UB 4 – Assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire

pour toutes constructions.

- Chaque nouveau lot disposera d'une boîte de branchement placée en limite des futures parcelles. Le nouveau réseau sera raccordé au réseau d'assainissement existant situé sur la rue du Choquart.

- Article UB 4 – Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera prioritairement à la parcelle par récupération à des fins domestiques et/ou réinfiltration dans le sol.

- La récupération des eaux pluviales sera gérée à la parcelle.

- Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques existantes ou à créer

Les constructions doivent être implantées :

- Soit avec un retrait d'au moins 5 mètres,
- Soit, à l'alignement de l'une des deux constructions voisines

- Tous les pavés de constructibilités ont été prévus avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

- Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation avec marge d'isolement :

- 1) La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à $\frac{1}{2}$ de la hauteur du bâtiment.
- 2) La distance ne peut pas être inférieure à 3 m.

- Se reporter aux pavés de constructibilité de la PA 04. Lorsqu'il y a marge d'isolement, elles sont au minimum de 3 mètres.

- Article UB 10 – Hauteur des constructions

La hauteur absolue d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du terrain naturel avant aménagement ne peut dépasser 7,50mètres au point le plus élevé.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + des combles.

- Les constructions respecteront les hauteurs souhaitées.

- Article UD 11 – Aspect extérieur

- Les constructions principales
Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un

revêtement ou d'un enduit

- *Tout pastiche d'une architecture d'une autre région*
- *L'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt du lieu*
- *La construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune*
- *La modification de l'aspect des éléments de patrimoine identifiés au titre du code de l'urbanisme sans déclaration préalable*
- *Les constructions nouvelles doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume, permettant une bonne intégration dans l'environnement. Les percements devront respecter les rythmes existants. Les portes et volets devront respecter une intégration dans la construction existante. Les menuiseries peintes doivent être de couleur uniforme.*

➤ Le présent PA permet de respecter ces dispositions. Un règlement de lotissement (PA10) complète ces règles.

▪ *Les clôtures*

Les clôtures sur les voies, emprise publique :

- *Elles ne sont pas obligatoires*
- *Leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres*
- *Les clôtures doivent être constituées :*
 - *Soit d'un mur traité en harmonie avec la construction principale*
 - *Soit d'un muret de 0,80 mètre maximum, surmonté ou non en partie haute d'un barreaudage métallique posé côté intérieur de la parcelle doublée ou non d'une haie vive*
 - *Soit d'un grillage métallique posé intérieur de la parcelle, doublé ou non d'une haie végétale*
- *Des essences locales doivent être privilégiées pour les plantations*

Les clôtures en limites séparatives :

- *Elles ne sont pas obligatoires*
- *Leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres*
- *Les clôtures doivent être constituées :*
 - *Soit d'un mur traité en harmonie avec la construction principale*
 - *Soit d'un grillage métallique posé intérieur de la parcelle, doublé ou non d'une haie végétale*
- *L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations*

➤ Le présent PA permet de respecter ces dispositions. Lors des dépôts des PC, les clôtures des lots respecteront, à minima, ces dispositions. Un règlement de lotissement (PA10) complète ces règles.

- Article UB 12 – *Stationnement des véhicules*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement en plus du garage

Pour les opérations de plus de 4 logements, il sera exigé la réalisation d'une place visiteur pour deux logements.

- Les accès aux parcelles permettant ce type d'aménagement, deux places seront à prévoir à l'entrée de chaque parcelle ainsi qu'un garage.
- Pour cette opération, il est prévu au sein des espaces publics : une place visiteur/logement

- Article UD 13 – *Espaces libres et plantations*

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

- Le présent PA permet de respecter ces dispositions (se reporter au plan PA04)