

**DEPARTEMENT DU NORD**

**Commune de CROCHTE**

*Route du Collège*



## **PERMIS D'AMENAGER**

**AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT DE 37 à 38 LOTS**

Juin 2023



## **PIECES DU PERMIS D'AMENAGER**

PA 1 – PLAN DE SITUATION .....	3
PA 2 – NOTICE DESCRIPTIVE .....	4
PA 3 – PLAN DE L'ETAT ACTUEL.....	7
PA 4 – PLAN DE COMPOSITION .....	7
PA 5 – PLAN DE COUPE.....	7
PA 6&7 – PHOTOGRAPHIE.....	8
PA 8 – PROGRAMME DES TRAVAUX.....	10
PA 9 – HYPOTHESE D'IMPLANTATION.....	12
PA 10 – REGLEMENT.....	13

## PA 1 – PLAN DE SITUATION



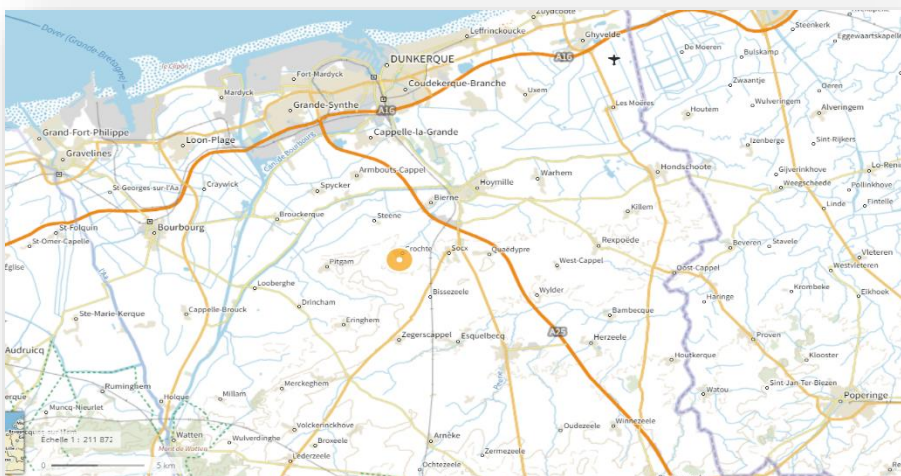
Crochte est une commune française située dans le département du Nord.

Le projet se situe sur le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre. Ce territoire est composé de 40 communes : Bergues, Bambecque, Bierne, Bissezele, Bollezele, Brouckerque, Broxeele, Cappelle-Brouck, Crochte, Drincham, Eringhem, Esquelbecq, Herzele, Holque, Hondshoote, Hoymille, Killem, Lederzele, Ledringhem, Looberghe, Merckeghem, Millam, Nieurlet, Oost-Cappel, Pitgam, Quaëdypre, Rexpoëde, Saint-Momelin, Saint-Pierre-Brouck,

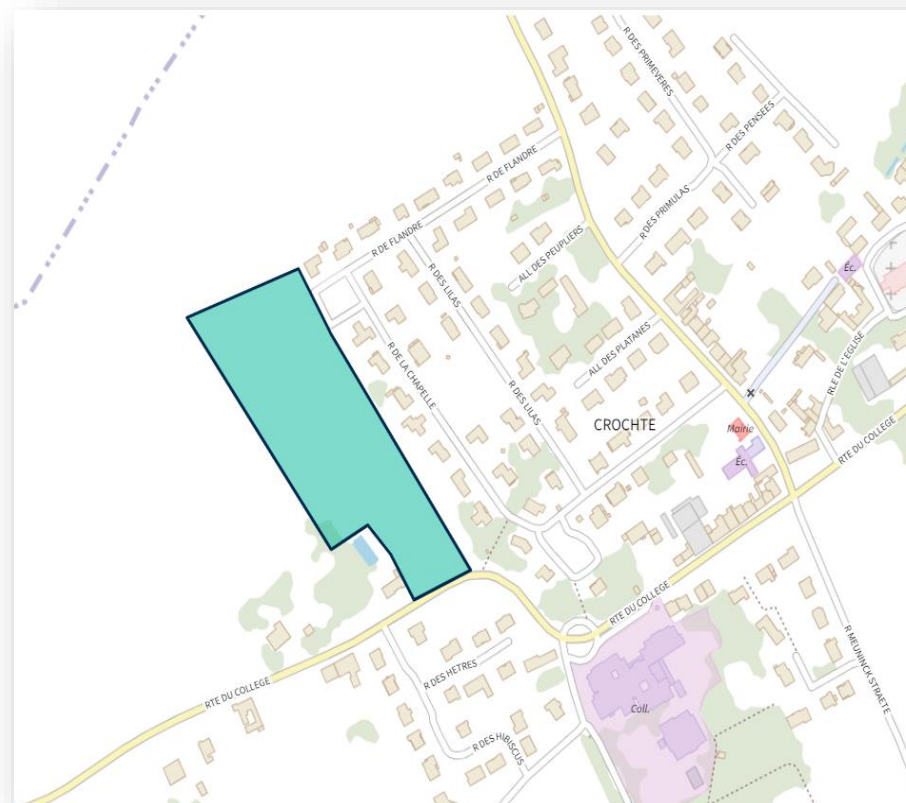
Soex, Steene, Uxem, Volckerinckhove, Warhem, Watten, West-Cappel, Wormhout, Wulverdinghe, Wylder, Zegerscappel.

La commune est proche de la ville de Bergues qui se situe à 5.8 km.

L'opération se situe route du collège.



Source : Géoportail



Source : Géoportail

# PA 2 – NOTICE DESCRIPTIVE

## SOMMAIRE

I- PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE.....	4
1. LE CONTEXTE LOCAL.....	4
2. SITUATION CADASTRALE.....	5
II- DESCRIPTION DU TERRAIN ET DU PROJET D'AMENAGEMENT.....	6
1. CONSTRUCTIONS AVOISINANTES.....	6
2. L'AMENAGEMENT DU TERRAIN.....	7
3. COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET.....	7
4. LA PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS ET PAYSAGES AVOISINANTS..	7
5. EQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF.....	7

## I- PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

### 1. LE CONTEXTE LOCAL

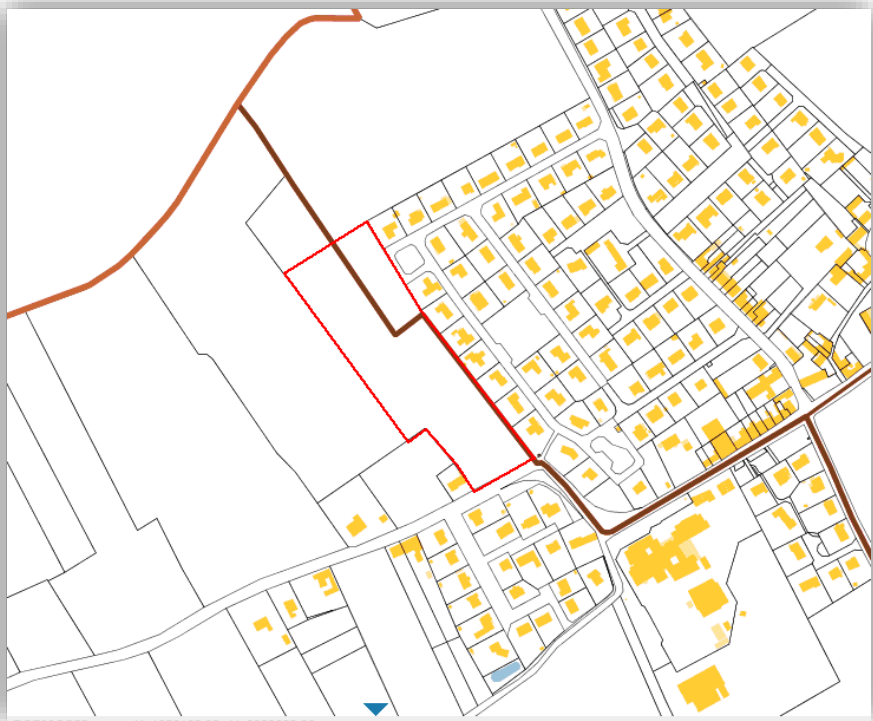
La surface nécessaire à notre projet est d'environ 2.18 hectares, route du Collège. Le projet communique avec le lotissement existant à l'est de l'opération. Le projet prend place dans le centre du village. Les futures habitations seront proches des services : mairie, écoles, collège.

Le projet s'inscrit dans une volonté de la commune d'urbanisation future.

La capacité d'accueil de l'opération est de l'ordre de 37 à 38 lots.



## 2. SITUATION CADASTRALE



Source : Cadastre.gouv

Le terrain repris au périmètre d'opération, est référencé au cadastre de la Commune sous les **n°1, de la section B et n°439, de la section A.**

Le projet s'étendra sur une superficie de 21 775 m<sup>2</sup>.

L'opération d'aménagement consiste à créer un lotissement d'une capacité de 37 à 38 lots à usage d'habitations.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'applique à l'ensemble du territoire de la CCHF, telle que constituée à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, soit le 07 juillet 2022.

### **Le terrain est classé en zone AUH2.**

L'accès au programme se fera depuis la route du Collège. En vue de préserver le caractère des lieux avoisinants et d'assurer l'intégration des constructions joint au présent dossier qui complète les règles d'urbanisme en vigueur. Les acquéreurs de lots seront expressément tenus de respecter les prescriptions énoncées par ce document.

Les constructions seront tenues de respecter les règles du PLUi en vigueur.

L'aménagement du lotissement prévoit en particulier :

- L'accès au lotissement en double sens par la route du Collège au Sud.
- Une amorce de voirie sera prévue dans la partie Ouest du lotissement.

## II- DESCRIPTION DU TERRAIN ET DU PROJET D'AMENAGEMENT

### 1. CONSTRUCTIONS AVOISINANTES

Au Nord les terrains sont bordés par des terres agricoles.



Au Sud, les terrains sont bordés par la route du Collège.



A l'Est, les terrains sont bordés par des habitations individuelles.



A l'Ouest les terrains sont bordés par des terres agricoles.



## 2. L'AMENAGEMENT DU TERRAIN

Cette opération offrira 37 à 38 lots. Les accès auront une largeur suffisante aux véhicules de défense contre les incendies ainsi qu'au passage des véhicules de collecte des ordures ménagères.

## 3. COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET

L'accès et la sortie au lotissement s'effectuera en double sens par la route du Collège au Sud. Les voies seront accompagnées par des espaces verts, noues et un trottoir.

## 4. LA PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS ET PAYSAGES AVOISINANTS

Au Nord et à l'Ouest, les fonds de jardins donneront sur des terres agricoles, afin de ménager une transition entre la zone agricole et les fonds de jardins, un écran paysager sera créé conformément aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

Au L'est, les fonds de jardins de parcelles créées donneront sur les constructions existantes rue de la Chapelle.

## 5. EQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF

Le quartier est desservi en électricité, eau, télécom et fibre par la Route du collège. L'alimentation des parcelles s'effectuera par raccordement aux réseaux existants.

Les eaux usées seront collectées dans un réseau d'assainissement par le biais d'une boîte de branchement. Ce réseau sera raccordé sur le réseau existant rue des Hibiscus

Les eaux pluviales des parties privées et publics seront collectées et raccordées sur le bassin de tamponnement créé sous espaces verts à l'entrée de l'opération. Ce réseau sera raccordé gravitairement sur un regard existant à proximité de la route du Collège.

La défense incendie est assurée par un poteau incendie PEI 5 qui délivre 33 m<sup>3</sup>/h un second poteau incendie PEI 12 qui délivre 36 m<sup>3</sup>/h. Etant donné le débit inférieur à 60m<sup>3</sup>/h, les constructions du lotissement devront obligatoirement être à une inter-distance minimale de 6 mètres l'une de l'autre.

Un réseau d'éclairage public composé de luminaires mâts scolaire sera réalisé le long des voies internes.

L'ensemble des réseaux sera réalisé conformément aux exigences formulées dans le cadre de la présente demande de permis comme de leurs suites, par les Concessionnaires chargés de leur reprise et de leur gestion future.

## PA 3 – PLAN DE L'ETAT ACTUEL

Cf plan à l'échelle 1/500 ci-joint en annexe au dossier.

## PA 4 – PLAN DE COMPOSITION

Cf plan à l'échelle 1/500 ci-joint en annexe au dossier.

## PA 5 – PLAN DE COUPE

Cf plan à l'échelle 1/500 ci-joint en annexe au dossier.

## PA 6&7 – PHOTOGRAPHIE



PHOTO 3

### I- PHOTOGRAPHIE DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE



PHOTO 1



PHOTO 2



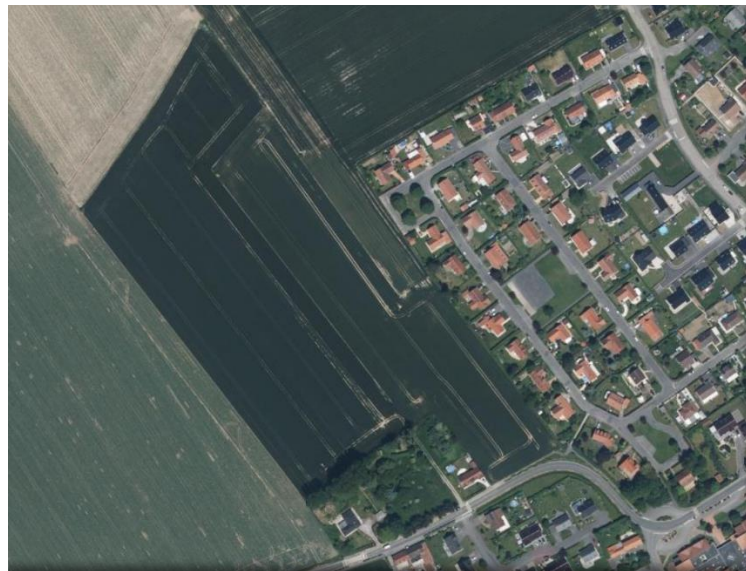
PHOTO 4



PHOTO 5



## II- PHOTOGRAPHIE DANS LE PAYSAGE LOINTAIN



VUE AERIENNE

Commune de Crochte - PERMIS D'AMENAGER - Aménagement d'un lotissement de 33 lots libres

# PA 8 – PROGRAMME DES TRAVAUX

## SOMMAIRE

I- DESCRIPTION DES TRAVAUX .....	104
1. DESIGNATION DU PROJET .....	104
2. DESCRIPTION DU PROJET .....	104
3. ASSAINISSEMENT .....	104
4. RESEAUX DIVERS .....	115
5. VOIRIE.....	12
II- TAMPONNEMENT .....	12
III- PLAN DES TRAVAUX .....	126

## I- DESCRIPTION DES TRAVAUX

### 1. DESIGNATION DU PROJET

La Société SOPAL, désignée "Le Lotisseur", s'engage à exécuter dans les règles de l'art, les travaux décrits ci-après et figurant aux plans annexés pour assurer la viabilité du lotissement de 37 à 38 lots à CROCHTE, Route du Collège. Il sera responsable de la bonne exécution et du bon entretien de l'ensemble de travaux décrits ci-après (voirie, assainissement, réseaux divers, éclairage public, et espaces verts) jusqu'à leur prise en charge par la collectivité locale ou leur transfert à l'association syndicale.

### 2. DESCRIPTION DU PROJET

Les parcelles accueillant les futures constructions couvrent une superficie d'environ 2.18 hectares et sont actuellement en nature de terres végétales. L'accès et la sortie se fera en double sens dans le lotissement au Sud sur la route du Collège.

Ces voies comprennent les réseaux suivants :

- Électricité basse tension,
- Eau potable,
- Télécommunication - Fibre,
- Éclairage public.

### 3. ASSAINISSEMENT

Pour assurer la viabilité du lotissement, un réseau d'assainissement séparatif gravitaire sera réalisé à l'intérieur de l'opération.

#### Eaux pluviales voirie

Le réseau eaux pluviales sera constitué :

- Le réseau principal sera en P.V.C. CR16 de Ø315 mm. Les regards de visite seront en béton de Ø1000 mm.
- Les branchements individuels seront réalisés en PVC CR16 Ø200 mm. Une amorce d'une longueur d'1m sera en P.V.C. CR8 de Ø125 mm, en amont du regard de surverse pour permettre un raccordement au regard des descends d'eaux pluviales.

- Le tamponnement reprendra les eaux pluviales des voiries, des espaces verts et des habitations. Ce tamponnement se fera dans les noues et bassin, un limiteur de débit sera placé à l'aval du réseau avant rejet dans le réseau eaux pluviales à créer.
- le tamponnement des eaux pluviales calculé pour une pluie d'occurrence centennale et un débit de fuite de 2 l/s/ha est de 571m<sup>3</sup>. (Cf tableau page 12).
- l'ensemble des réseaux et branchements fera l'objet de contrôles et d'essais conformément au règlement de Noréade.

#### Eaux usées

Le réseau eaux usées sera constitué :

- Le réseau principal sera en P.V.C. compact de Ø200 mm. Les regards de visite seront en béton de Ø1000 mm.
- Les branchements seront en P.V.C. compact de Ø160 mm. Une amorce d'une longueur d'1m sera en P.V.C. CR8 de Ø125 mm, en amont de la boîte de branchement pour permettre un raccordement de la canalisation.
- Les eaux usées des habitations seront canalisées par des boîtes de branchements au droit de chaque lot en domaine public (Ø315) jusqu'au collecteur diamètre 200.
- L'écoulement des eaux usées s'effectuera par un système gravitaire jusqu'au regard de visite existant rue des Hibiscus.
- l'ensemble des réseaux et branchements fera l'objet de contrôles et d'essais conformément au règlement de Noréade.

Avant tout projet de construction, les propriétaires et architectes devront prendre connaissance du plan de récolement établi après construction du réseau d'assainissement.

#### 4. RESEAUX DIVERS

##### Basse tension

L'alimentation en basse tension de l'opération se fera sur le réseau existant situé Route du collège.

Un coffret CIBE sera posé dans chaque parcelle.

Les traversées de chaussée seront réalisées sous fourreaux.

La localisation des ouvrages de branchements est indicative, elle est susceptible de modification en fonction de l'élaboration du projet d'exécution.

##### Eclairage public

Le réseau d'éclairage public sera constitué de candélabres équipés en mâts solaire.

##### Télécommunication - Fibre

L'alimentation en télécommunication et fibre de l'opération se fera sur le réseau existant situé Route du collège.

Le réseau s'organisera de la manière suivante : un circuit de distribution principal, passant en tranchée commune, distribue des chambres L2T destinées au raccordement des parcelles. Lors du comblement des tranchées, un grillage avertisseur devra être placé 20 cm au-dessus des fourreaux Ø42/45.

Un regard de branchement 40x40 équipé de 2 fourreaux 42/45 et d'un tampon béton sera mis en place dans chaque parcelle.

La localisation des ouvrages de branchements est indicative, elle est susceptible de modification en fonction de l'élaboration du projet d'exécution.

##### Eau potable

Le raccordement se fera par piquage sur une canalisation existante situé dans la Route du collège.

Il est prévu le raccordement de chaque parcelle par piquage sur la canalisation mise en place au droit des parcelles à lotir. Une fosse de type Paragel sera mis en place dans chaque parcelle.

Les canalisations de distribution d'eau seront placées à une profondeur minimale de 0,90 m pour éviter le gel.

La localisation des ouvrages de branchements est indicative, elle est susceptible de modification en fonction de l'élaboration du projet d'exécution.

##### Défense incendie

La défense incendie est assurée par un poteau incendie PEI 5 qui délivre 33 m<sup>3</sup>/h un second poteau incendie PEI 12 qui délivre 36 m<sup>3</sup>/h. Etant donné le débit inférieur à 60m<sup>3</sup>/h, les constructions du lotissement devront obligatoirement être à une inter-distance minimale de 6 mètres l'une de l'autre.

## 5. VOIRIE

Le lotissement sera desservi par la création de voies de desserte en double sens de largeur 5,00 m permettant l'accès aux lots aux véhicules de collectes des ordures ménagères et services protection contre l'incendie.

Un trottoir et des espaces verts accompagneront les voies.

### Nature des voies

- Chaussée principale : mono-pente, largeur 5.00 m bordée par une bordure T1 en partie haute et par un caniveau CS1 en partie basse.
- Accès aux lots : réalisé en enrobé noir avec bordurette P1 de part et d'autre.
- Trottoir : réalisés en enrobé noir.

### Profil des voies

La voirie d'accès en double sens composée de la façon suivante :

- Un trottoir de 2,00 mètre de largeur en enrobé noir.
- Un espace vert et noue engazonné de 3,00 mètre de largeur.
- Des places de parking de 2.50x5.00 m.
- Une chaussée en double sens de 5,00 mètres de largeur en enrobé noir, Avec des chicanes répartir sur tout le long.

### Signalisation

L'aménageur réalisera la signalisation routière horizontale et verticale.

### Espaces verts

En fond de jardins des lots 12, 13, 14, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 et 29 à 33, il sera planté un écran paysager conformément aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

## II- TAMPONNEMENT

SOPAL COMMUNE DE CROCHTE CACUL DU VOLUME DE TAMPONNEMENT						
VOLUME A STOCKER						
Stotale	2,178 ha					
Ca	0,390					
Se	0,8498 ha					
Surface d'échange	0,00 m <sup>2</sup>					
Débit de fuite	2,00 l/s/Wa					
Q fuite limité	4,36 l/s					
		Surface privé (Périmètre Lot)	Surface public (Périmètre Lot)			
Batiment		5 730,00 m <sup>2</sup>				
Voie			1 320,00 m <sup>2</sup>			
Trottoir piste cyclable			690,00 m <sup>2</sup>			
Accès			0,00 m <sup>2</sup>			
Espace vert privé		12 255,00 m <sup>2</sup>				
Espace vert public			1 620,00 m <sup>2</sup>			
Parking			160,00 m <sup>2</sup>			
<b>Total</b>		<b>17 985,00 m<sup>2</sup></b>	<b>3 790,00 m<sup>2</sup></b>			
SURFACES REPRISES						
	Surface totale	Coefficient	Surface active			
Batiment	5 730,00 m <sup>2</sup>	90%	5 157,00 m <sup>2</sup>			
Voie	1 320,00 m <sup>2</sup>	90%	1 188,00 m <sup>2</sup>			
Trottoir piste cyclable	690,00 m <sup>2</sup>	90%	621,00 m <sup>2</sup>			
Accès	0,00 m <sup>2</sup>	90%	0,00 m <sup>2</sup>			
Espace vert privé	12 255,00 m <sup>2</sup>	10%	1 225,50 m <sup>2</sup>			
Espace vert public	1 620,00 m <sup>2</sup>	10%	162,00 m <sup>2</sup>			
Parking	160,00 m <sup>2</sup>	90%	144,00 m <sup>2</sup>			
<b>Total</b>	<b>21 775,00 m<sup>2</sup></b>		<b>8 497,50 m<sup>2</sup></b>			
METHODE DES PLUIES						
	Période de retour					
Durée en h	5 ans	10 ans	20 ans	30 ans	50 ans	100 ans
0,25	117 m <sup>3</sup>	144 m <sup>3</sup>	171 m <sup>3</sup>	188 m <sup>3</sup>	210 m <sup>3</sup>	240 m <sup>3</sup>
0,5	157 m <sup>3</sup>	195 m <sup>3</sup>	233 m <sup>3</sup>	256 m <sup>3</sup>	287 m <sup>3</sup>	332 m <sup>3</sup>
0,75	170 m <sup>3</sup>	211 m <sup>3</sup>	254 m <sup>3</sup>	280 m <sup>3</sup>	315 m <sup>3</sup>	366 m <sup>3</sup>
1	178 m <sup>3</sup>	223 m <sup>3</sup>	269 m <sup>3</sup>	297 m <sup>3</sup>	336 m <sup>3</sup>	392 m <sup>3</sup>
2	202 m <sup>3</sup>	249 m <sup>3</sup>	305 m <sup>3</sup>	340 m <sup>3</sup>	389 m <sup>3</sup>	459 m <sup>3</sup>
3	203 m <sup>3</sup>	261 m <sup>3</sup>	324 m <sup>3</sup>	363 m <sup>3</sup>	417 m <sup>3</sup>	499 m <sup>3</sup>
6	206 m <sup>3</sup>	275 m <sup>3</sup>	352 m <sup>3</sup>	402 m <sup>3</sup>	468 m <sup>3</sup>	571 m <sup>3</sup>
12	164 m <sup>3</sup>	236 m <sup>3</sup>	314 m <sup>3</sup>	363 m <sup>3</sup>	426 m <sup>3</sup>	520 m <sup>3</sup>
24	37 m <sup>3</sup>	112 m <sup>3</sup>	189 m <sup>3</sup>	236 m <sup>3</sup>	294 m <sup>3</sup>	378 m <sup>3</sup>
Volume à stocker	206,18 m <sup>3</sup>	274,85 m <sup>3</sup>	351,51 m <sup>3</sup>	401,85 m <sup>3</sup>	468,42 m <sup>3</sup>	571,25 m <sup>3</sup>
Durée de vidange	13,15 h	17,53 h	22,42 h	25,63 h	29,86 h	36,44 h
	0,55 jour(s)	0,73 jour(s)	0,93 jour(s)	1,07 jour(s)	1,24 jour(s)	1,52 jour(s)

## III- PLAN DES TRAVAUX

Cf plan à l'échelle 1/500 ci-joint en annexe au dossier.

## PA 9 – HYPOTHESE D'IMPLANTATION

Cf plan ci-joint en annexe au dossier.

## PA 10 – REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au projet de lotissement à CROCHTE, composé de 37 à 38 lots.

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et complète, sans s'y substituer, les règles d'urbanisme applicables à la zone AUH2 de la commune de CROCHTE.

Un exemplaire de ce document est remis à chaque acquéreur de lot.

Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.

Il devra être fait mention de ce règlement dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non. Il est et sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur quelconque des lots du lotissement.

Au titre du R.111.2 du code de l'urbanisme, il est fortement conseillé avant tout engagement de travaux, aux constructeurs de consulter les sites du BRGM concernant les risques retraits et gonflements des argiles, remontées de nappes ainsi qu'un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et à la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre pour la stabilité et la pérennité des constructions projetées.

### I- OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Conforme au PLUi.

### II- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Conforme au PLUi.

### III- ACCES ET VOIRIE

L'ensemble des accès devront respecter la légende du plan de composition (PA4).

Les accès auront une largeur de 5.00m.

### IV- DESSERTE DES RESEAUX

## 1. ASSAINISSEMENT

### Eaux pluviales :

Conforme au PLUi et au plan (PA8a).

### Eaux usées et vannes :

Conforme au PLUi et au plan (PA8a).

## V- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Conforme au PLUi.

## VI- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conforme au PLUi.

## VII- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conforme au PLUi.

Dans tous les cas, la construction devra être implantée dans l'espace dédié conformément au plan de composition PA4.

## VIII- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Conforme au PLUi.

Dans tous les cas, la construction devra être implantée dans l'espace dédié conformément au plan de composition PA4, les constructions devront obligatoirement être à une inter-distance minimale de 6 mètres l'une de l'autre.

## IX- EMPRISE AU SOL

Conforme au PLUi.

## X- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conforme au PLUi.

### XIII- POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Se référer au tableau de répartition des surfaces plancher ci-dessous :

Numéro de lot	Surface Plancher Attribuée (m <sup>2</sup> )
1	200
2	200
3	200
4	200
5	200
6	200
7	200
8	200
9	200
10	200
11	200
12	200
13	200
14	200
15	200
16	200
17	200
18	200
19	200
20	200
21	200
22	200
23	200
24	200
25	200
26	200
27	200
28	200
29	200
30	200
31	200
32	200
33	200
34	200
35	200
36	200
37	200
38	200
<b>Total</b>	<b>7600</b>

### XI- ASPECT EXTERIEUR

Conforme au PLUi.

### XII- STATIONNEMENT

Conforme au PLUi.