

Commune de **MONTIGNY-EN-GOHELLE**

*Route de Courrières*

---

**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 sur la commune de MONTIGNY-EN-GOHELLE, au Nord du centre-ville, en limite de commune, ceinturé au Sud par la résidence des Oliviers et la résidence l'Artésienne, à l'Ouest par l'Avenue Paul Doutraux/route de Courrières, au Nord par un espace-vert bordant une autre opération d'aménagement et à l'Est par des parcelles agricoles.

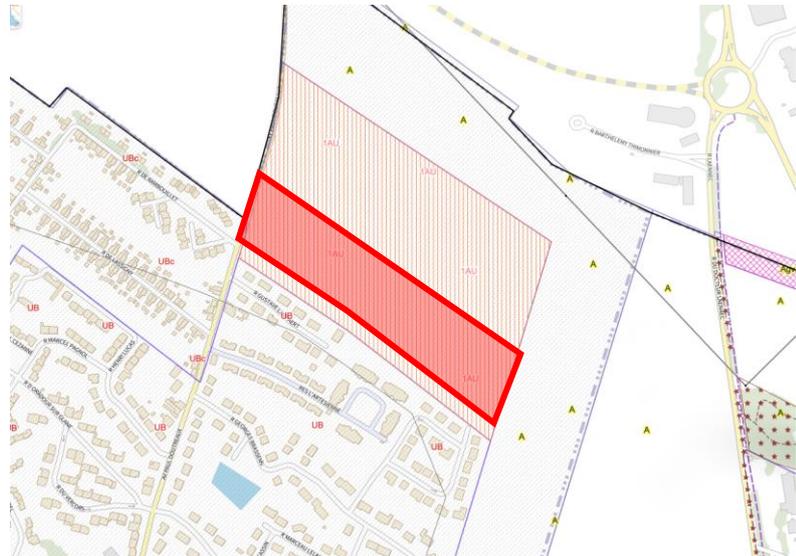


Extrait de géoportail

### PLU

Le projet d'aménagement s'inscrit dans la zone 1AU au Plan Local d'Urbanisme.

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

Le périmètre du permis d'aménager est de 34 600 m<sup>2</sup>.

La parcelle concernée est référencée au cadastre section ZA numéro 009.

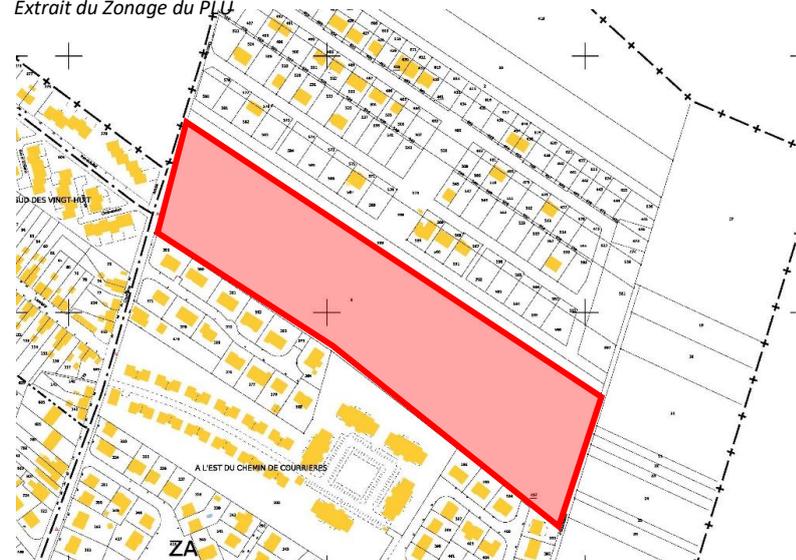


Planche cadastrale

## Accessibilité

Le site est actuellement accessible depuis l'avenue Paul Doutraux/route de Courrières et des amorces vers le futur projet depuis la rue Georges Brassens et la résidence des Oliviers sont existantes.



Vue depuis l'Avenue Paul Doutraux/route de Courrières vers le futur



Vue depuis l'amorce rue Georges Brassens vers le futur projet

## Occupation du sol

Le secteur du Permis d'aménager se situe au Nord du centre-ville, en limite de commune, ceinturé au Sud par la résidence des Oliviers et la résidence l'Artésienne, à l'Ouest par l'Avenue Paul Doutraux/route de Courrières au Nord et à l'Est par des parcelles agricoles. Au nord du projet, l'aménagement d'une zone d'habitation est cependant en cours.

Le site est actuellement situé sur des parcelles agricoles, bordé de fonds de jardins et de terrains agricoles. Aussi le projet sera une réponse adaptée à la densification du tissu urbain et à la continuité de bâti.



Lot 7	754	Lot libre de constructeurs
Lot 8	450	Lot libre de constructeurs
Lot 9	754	Lot libre de constructeurs
Lot 10	450	Lot libre de constructeurs
Lot 11	756	Lot libre de constructeurs
Lot 12	469	Lot libre de constructeurs
Lot 13	582	Lot libre de constructeurs
Lot 14	464	Lot libre de constructeurs
Lot 15	455	Lot libre de constructeurs
Lot 16	425	Lot libre de constructeurs
Lot 17	596	Lot libre de constructeurs
Lot 18	425	Lot libre de constructeurs
Lot 19	596	Lot libre de constructeurs
Lot 20	425	Lot libre de constructeurs
Lot 21	596	Lot libre de constructeurs
Lot 22	425	Lot libre de constructeurs
Lot 23	596	Lot libre de constructeurs
Lot 24	425	Lot libre de constructeurs
Lot 25	596	Lot libre de constructeurs
Lot 26	425	Lot libre de constructeurs
Lot 27	596	Lot libre de constructeurs
Lot 28	425	Lot libre de constructeurs
Lot 29	597	Lot libre de constructeurs
Lot 30	342	Lot libre de constructeurs
Lot 31	430	Lot libre de constructeurs
Lot 32	390	Lot libre de constructeurs
Lot 33	390	Lot libre de constructeurs
Lot 34	391	Lot libre de constructeurs
Lot 35	391	Lot libre de constructeurs
Lot 36	392	Lot libre de constructeurs
Lot 37	392	Lot libre de constructeurs
Lot 38	390	Lot libre de constructeurs
Lot 39	375	Lot libre de constructeurs
Lot 40	358	Lot libre de constructeurs
Lot 41	351	Lot libre de constructeurs
Lot 42	435	Lot libre de constructeurs
Lot 43	436	Lot libre de constructeurs
Lot 44	437	Lot libre de constructeurs
Lot 45	437	Lot libre de constructeurs
Lot 46	438	Lot libre de constructeurs
Lot 47	438	Lot libre de constructeurs
Lot 48	554	Lot libre de constructeurs
Ilot A	2 842	Logements

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

- 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 constructions respecteront 3m de recul minimum, tantôt elles pourront s'adosser en limite de propriété (cf. PA04 et les pavés des constructibilités).

#### 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 (PA08).

Afin de desservir les lots, différents profils de voirie seront créés. Une voirie en double sens de circulation, d'une largeur de 5,00m sera aménagée desservira le projet depuis l'avenue Paul Doutraux/route de Courrières, et reliera la rue Georges Brassens. Une seconde voirie, reliera la résidence des Oliviers, d'abord en double sens de circulation avec une chaussée de 5m50 de large, pour la desserte des parcelles et ensuite en sens unique avec une chaussée d'une largeur de 3,50m. Cette réduction de chaussée et ce sens unique ont pour vocation de limiter l'alourdissement du trafic de la résidence des Oliviers.

##### Emprise de la voirie en double sens de circulation :

- Une noue paysagère en alternance avec les accès aux futures parcelles d'une largeur de 3,00m y compris les banquettes de sécurité ;
- Une voirie en enrobé d'une largeur de 5,00m ou de 5,50m ;
- Un trottoir de 2,00m en accotement de la voirie ;

##### Emprise de la voirie en sens unique :

- Une noue paysagère en alternance avec les accès aux futures parcelles d'une largeur de 5,00m y compris les banquettes de sécurité ;
- Une voirie en enrobé d'une largeur de 3,50m

- Un trottoir de 2,00m d'un côté de la voirie

L'espace de voirie a été dimensionné pour un trafic léger, permettant également de recevoir les véhicules de secours et de sécurité contre les incendies.

### *b.2 - Traitement paysager*

A l'entrée du projet, depuis l'Avenue Paul Doutraux/route de Courrières, une frange paysagère sera aménagée en façade de l'opération. L'ensemble du site sera engazonné et des circulations piétonnes, d'une largeur de 2,00m, seront créées vers les résidences et habitations existantes et l'extension du projet au nord du périmètre d'aménagement.

Une large frange engazonnée composée d'un cheminement doux sera aménagée en transition entre le présent projet (lot 15 à 29 et 31) et la résidence des Oliviers/rues Yourcenar-Brassens.

Le long de la voirie, une noue paysagère sera créée. Celle-ci sera en partie engazonnée et plantée de vivaces et de graminées. Celle-ci a vocation à gérer les transitions entre les espaces bâtis et notamment entre les résidences locatives en R+2 des résidences de l'Artésienne et les lots libres de la présente opération.

Les essences à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales.

### *b.3 - Aménagement des accès aux lots*

Chaque emplacement aura son accès individuel d'une largeur de 4,00m.

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

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



Le document des orientations d'aménagement indique les éléments suivants :

### AXE 1 – Principes de desserte

- Création d'une voirie principale permettant de traverser l'ensemble du site permettant de relier le site aux rues existantes
- Création de voiries depuis la résidence des Oliviers et la rue Marguerite Yourcenar

### AXE 2 – Orientations paysagère

- Création d'une frange boisée qualitatif le long de l'Avenue Paul Doutraux et le long de la limite Est du projet en transition avec l'espace agricole

**Le présent projet respecte ces deux axes.**

## IV- Compatibilité avec le règlement de la zone 1AU du PLU

---

Le règlement du PLU indique les choses suivantes :

- ARTICLE 1AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique. Dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

- Le présent PA permet de respecter ces dispositions. Les accès seront d'une largeur de 4,00m.

### 2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Si elles ne peuvent pas être évitées, les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

- La voirie créée permettra de desservir l'ensemble des lots, elle sera d'une largeur de 5,00m et de 5,50m en double sens et 3,50m en sens unique et permettra de respecter les exigences concernant la sécurité.

- ARTICLE 1AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou 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 (Cf PA08)

### **RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION**

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

- Chaque nouvel îlot disposera de coffret placé en limite des futures parcelles. Le nouveau réseau sera raccordé au réseau existant. (Cf PA08)

- ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation peut se faire soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Pour les autres constructions et installations autorisées, les façades avant des constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 mètres du domaine public ou de la limite d'emprise de la voie, publique ou privée.

- Tous les pavés de constructibilités ont été prévus avec un recul de 5,00 mètres en façade permettant l'implantation de stationnement sur chacun des lots (cf PA04)

- ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

**I) Implantation sur limites séparatives :**

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

**II) Implantation avec marges d'isolement :**

En cas d'implantation des constructions avec marge d'isolement, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

- Tous les pavés de constructibilités ont été prévus afin de respecter les prescriptions indiquées au PLU pour chacun des lots (cf PA04)

- ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du niveau de la voie de desserte principale, publique ou privée.

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteur en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

- 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 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**Dispositions concernant l'ensemble des constructions**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les antennes paraboles ne devront pas être implantées sur la façade avant des constructions, visibles du domaine public, elles devront être implantées sur toiture.

## Constructions

Les constructions d'un néo-régionalisme étrangères à la région (maisons normandes, alsaciennes, provençales, chalets...etc.) sont interdites.

En façade avant, toute peinture ou élément coloré, à l'exception des menuiseries, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être cohérent avec l'architecture et la volumétrie des constructions existantes.

## Matériaux

L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions. Les transformateurs installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

L'utilisation de matériaux translucides est autorisée pour l'ensemble des constructions.

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur.

## Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, sont interdites, les toitures à une seule pente.

D'une façon générale, et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures devront être à deux pans symétriques d'une inclinaison de 35 à 60°.

Les coupes, demi-croupes et mansardes sont interdites en façade avant des constructions et installations autorisées.

Les toitures de faible pente (inférieure à 25°) et les toitures terrasses peuvent être admises :

- pour les constructions annexes,
- pour les constructions principales si elles sont justifiées par un traitement architectural contemporain ou si elles sont végétalisées sur au moins 50% de la surface de la toiture principale.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitations et les collectifs ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

## Clôtures

L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit.

Les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent être constituées soit par des haies vives, soit des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

D'une manière générale, les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maximales ci-après :

- en façade avant, la hauteur totale ne pourra excéder 1 m 80 dont 0 m 80 hors sol pour la partie pleine.
- Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 m. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 1,00 m de hauteur hors sol.
- En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2,00 m.

Les clôtures végétales devront être constituées d'essences locales.

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, les végétaux devront être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

- 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 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le

nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ; ou s'engage à verser une participation proportionnelle au nombre d'emplacements nécessaires en vue de la réalisation de parcs de stationnements publics dont la construction est prévue.

Pour les constructions à destination d'habitation, il sera exigé :

- la réalisation d'une place de stationnement par logement, aménagée sur la parcelle.
- La réalisation d'une place de stationnement par tranche de cinq logements, à destination des visiteurs.
- La réalisation de stationnements vélos à raison de deux emplacements par logement prévu.

- Les stationnements seront à prévoir lors des dépôts de PC.
- Sur l'emprise publique, 16 places de stationnement sont prévues

## ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 3 places de parking au minimum.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les permis groupés, il est exigé l'aménagement de 10% de la surface totale de l'opération en espaces verts plantés, dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Les plantations devront être réalisées avec des essences locales.

- Les espaces verts libres seront plantés et traités en espace d'agrément
- Sans compter la frange boisée, 6 arbres tiges minimum seront plantés afin de respecter les prescriptions du PLU
- Le projet représente une surface totale de 34 728m<sup>2</sup>, la surface d'espaces vert d'un seul tenant demandé représente une surface de 2 210m<sup>2</sup> correspondant à un pourcentage de **6,36%**. Les prescriptions du règlement sont de ce fait respectées