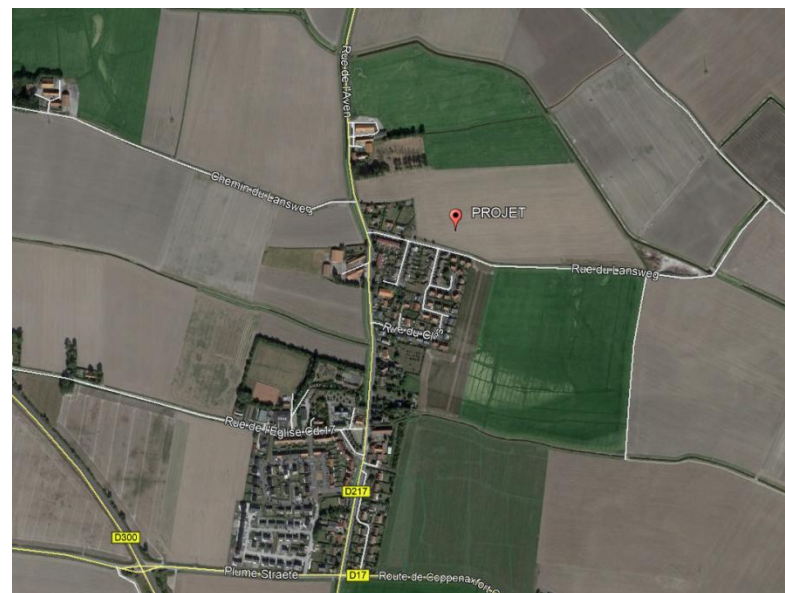


DEPARTEMENT DU NORD

Commune de CRAYWICK

Rue du Lansweg



PERMIS D'AMENAGER

AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT DE 8 LOTS LIBRES

Avril 2021



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.....	11
PA 9 – HYPOTHESE D'IMPLANTATION.....	12
PA 10 – REGLEMENT.....	13

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. LA PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS ET PAYSAGES AVOISINANTS..	7
4. EQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF.....	7

I- PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

1. LE CONTEXTE LOCAL

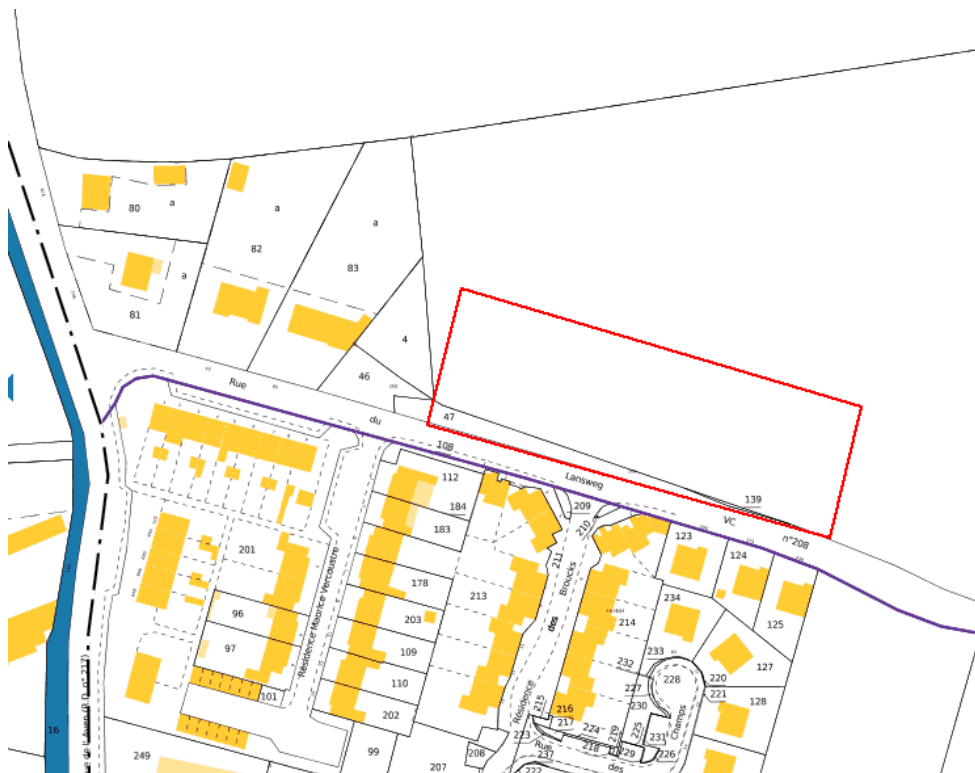
Le projet de lotissement est situé rue du Lansweg à Craywick

La surface nécessaire à notre projet est d'environ 0.54 hectare, les terrains sont actuellement en terres agricoles.

La capacité d'accueil de l'opération est de l'ordre de 8 logements.



2. SITUATION CADASTRALE



Source : Cadastre.gouv

Le terrain repris au périmètre d'opération, est référencé au cadastre de la Commune sous les **n°47, n°139 et n°140, de la section ZB.**

Le projet s'étendra sur une superficie de 0.54 ha.

L'opération d'aménagement consiste à viabiliser 8 lots libres à usage d'habitations.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme communautaire s'applique à l'ensemble du territoire de la COMMUNAUTE URBAINE DE DUNKERQUE, telle que constituée à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, soit le 20 décembre 2018.

Le terrain est classé en zone UK1.

L'accès au programme se fera depuis la rue du Lansweg. 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 PLUC en vigueur.

L'aménagement du lotissement prévoit en particulier :

- Des accès individuels à chaque lot et la viabilisation des parcelles

II- DESCRIPTION DU TERRAIN ET DU PROJET D'AMENAGEMENT

1. CONSTRUCTIONS AVOISINANTES

Les terrains de l'opération se situent rue du Lansweg.



Au Sud, les terrains sont bordés par la rue du Lansweg et des habitations individuelles donnant sur la résidence des Broucks.



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



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



2. L'AMENAGEMENT DU TERRAIN

Cette opération offrira 8 lots libres de constructeurs. Chaque lot aura un accès individuel. Il est prévu l'aménagement de 8 places de stationnement en créneau

3. LA PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS ET PAYSAGES AVOISINANTS

Au Nord, les fonds de jardins donneront sur les terres agricoles.

Au Sud, les terrains sont bordés par la rue du Lansweg et des habitations individuelles donnant sur la résidence des Broucks.

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

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

4. EQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF

Le quartier est desservi en électricité, eau, gaz et télécom par la rue du Lansweg. L'alimentation des parcelles s'effectuera par raccordement aux réseaux existants de cette voie.

Les eaux usées seront collectées dans un réseau d'assainissement par le biais d'une boîte de branchement posés par la communauté urbaine de dunkerque

Les eaux pluviales des lots seront infiltrées à la parcelle. Les fossés seront reliés entre eux par un drain ø300 avec mise en place de tête de pont type sécurité

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

I- PHOTOGRAPHIE DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

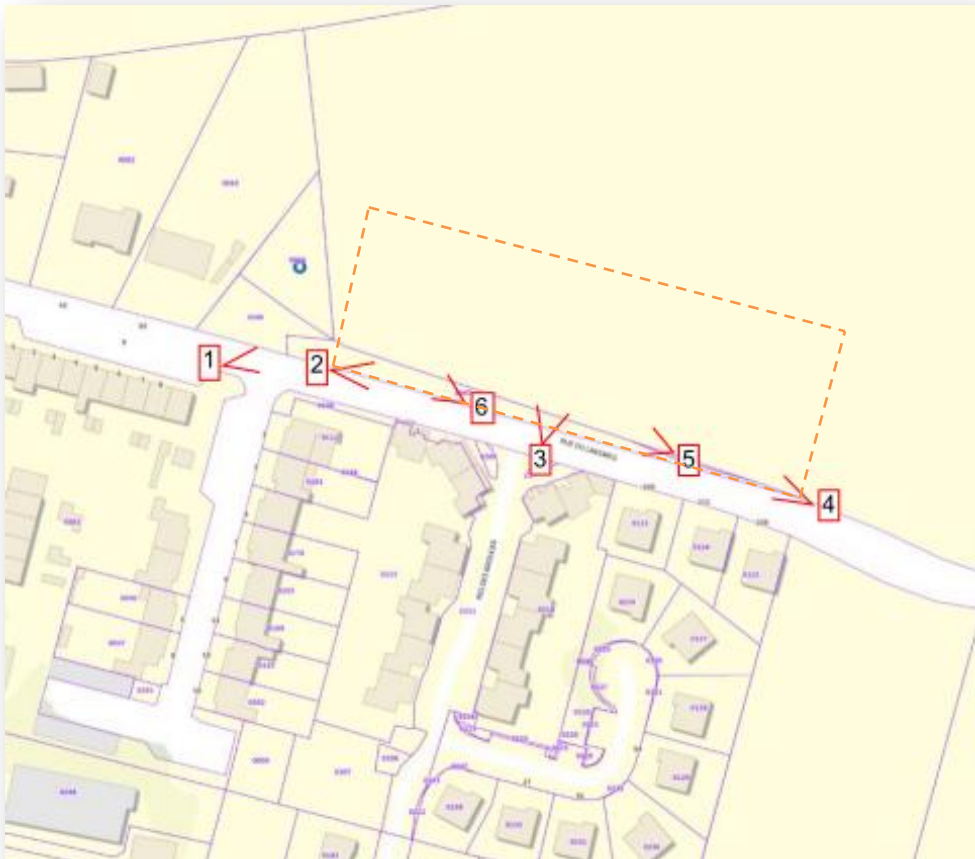


PHOTO 1



PHOTO 2



PHOTO 3



PHOTO 5



PHOTO 4



PHOTO 6

II- PHOTOGRAPHIE DANS LE PAYSAGE LOINTAIN



VUE AERIENNE

PA 8 – PROGRAMME DES TRAVAUX

SOMMAIRE

I- DESCRIPTION DES TRAVAUX	11
1. DESIGNATION DU PROJET	11
2. DESCRIPTION DU PROJET	11
3. ASSAINISSEMENT	11
4. RESEAUX DIVERS	12
5. VOIRIE.....	12
II- PLAN DES TRAVAUX	12

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 8 lots libres à Craywick, Rue du Lansweg. 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 0.54 hectare et sont actuellement en nature de terres cultivées. Elles disposent d'un accès débouchant sur la rue du Lansweg.

Cette viabilisation comprend les réseaux suivants :

- Électricité basse tension,
- Eau potable,
- Télécom et fibre,
- Gaz.
- Réseau EU

3. ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

- A la charge des acquéreurs des lots libres
L'acquéreur aura à sa charge la mise en place d'un dispositif de retenue et d'infiltration des eaux pluviales en provenance des toitures, terrasses, accès de l'habitation principale et de ses abords.

Eaux usées

Le réseau eaux usées sera constitué :

- De branchements individuels en P.V.C. CR8 de Ø200 mm.
- Les eaux usées des habitations seront canalisées par des boîtes de branchements au droit de chaque lot en domaine public (Ø400) jusqu'au collecteur.
- l'ensemble des réseaux sera réalisé par la communauté urbaine de Dunkerque.

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 rue du Lansweg. 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.

Télécom et fibre

L'alimentation en télécommunication de l'opération se fera sur le réseau existant dans la rue du Lansweg. 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 30x30 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 rue du Lansweg 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 sera assurée par le poteau existant dans la rue du Lansweg à proximité du futur lotissement. Les futures constructions seront implantées dans un rayon de moins de 150 m de ce poteau.

5. VOIRIE

Les lots seront desservis par la création d'accès en enrobé noir.

Une place de stationnement sera créée devant chaque lot.

Nature des accès et stationnement

- Accès aux lots et stationnement : réalisés en enrobé noir avec bordurette P1 de part et d'autre.
- Rue du Lansweg : création d'abaissé de bordure de type T1

Aménagement des accès

L'accès aux lots sera aménagé de la façon suivante :

- Un accès de 5 mètre de largeur en enrobé noir.
- Un stationnement de 2.25 mètre de largeur en enrobé noir.
- Un espace vert engazonné.

II- 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 CRAYWICK, composé de 8 lots à bâtir.

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 UK2 du PLUC de la commune de CRAYWICK.

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 UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Conforme au PLUC.

II- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Conforme au PLUC.

III- CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1. ACCES

La largeur des accès aux lots sera limitée à 5m maximum.

Les accès seront réalisés en matériaux stabilisés de façon à limiter les surfaces imperméabilisées.

2. VOIRIE

Sans objet.

IV- CONDITION DE DESSERTE DES RESEAUX

1. ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales :

Chaque propriétaire des lots sera tenu de réaliser un dispositif de retenue et d'infiltration des eaux en provenance des toitures, accès, cheminements et toutes surfaces de l'habitation et de ses abords. Ce dispositif sera dimensionné pour gérer la pluie vicennale. Le volume de tamponnement sera de 5 m³.

Le dispositif de réserves d'eau pluviales devra être enterré et destiné à un usage non alimentaire.

Les équipements choisis par le pétitionnaire devront apparaître obligatoirement sur sa demande de permis de construire.

Eaux usées et vannes :

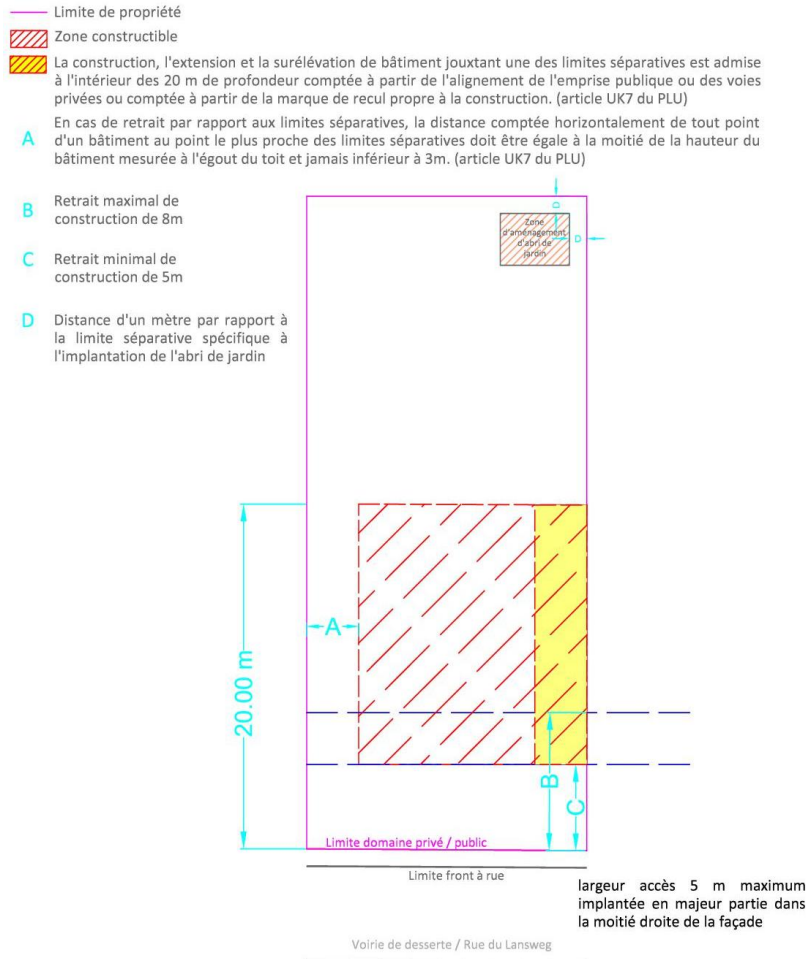
Conforme au PLUC.

V- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Conforme au PLUC.

VI- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont implantées en retrait de la voie, ou de l'emprise publique, ou des voies privées, avec un recul compris entre 5 et 8 mètres. L'extension du bâtiment peut être implantée dans le prolongement de la construction existante. Les constructions seront implantées dans les zones constructibles indiquées ci-dessous.



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

Conforme au PLUC.

VIII- EMPRISE AU SOL

Conforme au PLUC.

IX- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conforme au PLUC.

X- ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin seront réalisés en bois ou en matériaux identiques à la résidence principale.
Ils seront implantés dans l'angle Nord Est en fond de parcelle à 1m minimum des limites séparatives (cf Plan d'implantation type article VI).
Ils auront une superficie maximale de 12m² et une hauteur maximale de 2.50m.

XI- ASPECT EXTERIEUR

La façade avant sera entièrement en brique.
La proportion de brique dans les pignons sera d'un minimum de 20%.
Le pourcentage de brique ne s'applique que sur l'habitation principale.
Les surfaces de vérandas autorisées ne comptent pas dans le calcul du pourcentage de brique.

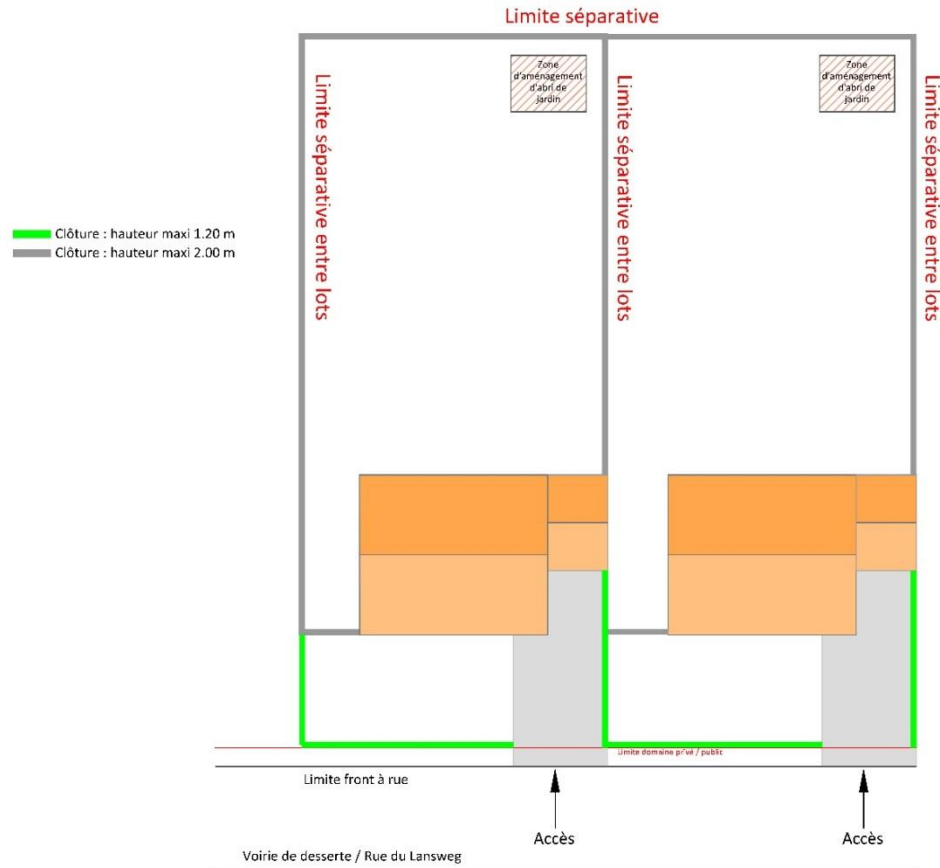
XII- CLOTURES ET TRAITEMENT DES LIMITES

En front à rue et dans les marges de recul la hauteur maximale des clôtures sera de 1.20m. Elles seront de type panneaux rigides à claire voie.

Les murs bahuts réalisés en façade avant reprendront la même brique que celle utilisée pour la maison.

En dehors de ces zones les règles du PLUC s'imposent.

Plan type :



XIII- STATIONNEMENT

Chaque propriétaire de lot devra prévoir au minimum 3 places de stationnement dont au minimum 1 couverte.

XIV- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Conforme au PLUC.

XV- ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Il est ici rappelé que le pétitionnaire a le devoir de déposer sa DACT à l'achèvement de la construction.

XVI- POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Numéro de lot	Surface Plancher attribuée (m ²)
1	200
2	200
3	200
4	200
5	200
6	200
7	200
8	200
TOTAL	