

LOTISSEMENT 22 LOTS + 1 ILOT

Rue du marais
VIEILLE EGLISE

Notice descriptive du terrain et du projet d'aménagement

(Art. R 441-3)

le 1^{er} juillet 2024

CUBE INGENIERIE
32, rue Bonvarlet
62231 COQUELLES
06 76 22 63 32

Article R*441-3 1° – Etat initial du terrain et de ses abords (constructions, végétation et éléments paysagers existants)

Le site à urbaniser est situé dans le centre bourg de la commune de vieille eglise. Il se situe au sud de la zone en cours d'urbanisation.

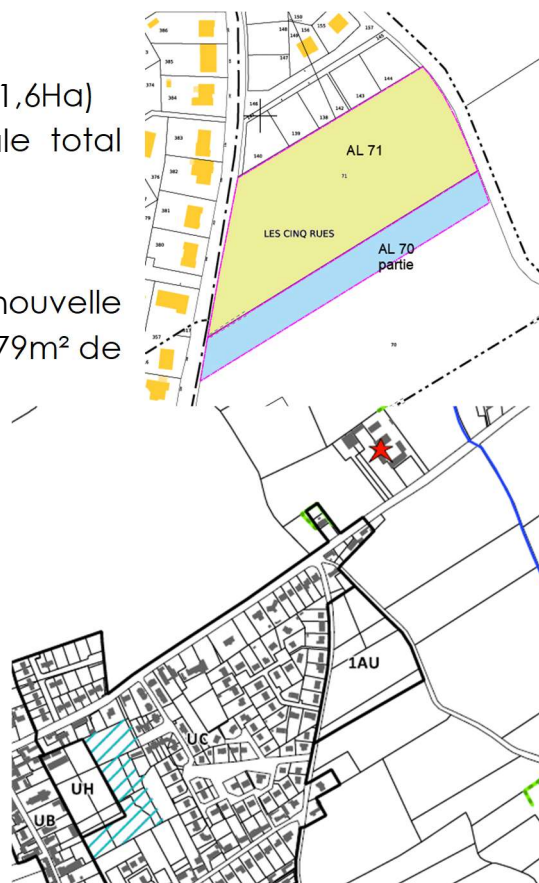
Il prend place dans les parcelles suivantes :

- Section AL n°71 (contenance cadastrale 1,6Ha)
- Section AL n°70 (contenance cadastrale total 1.84Ha)

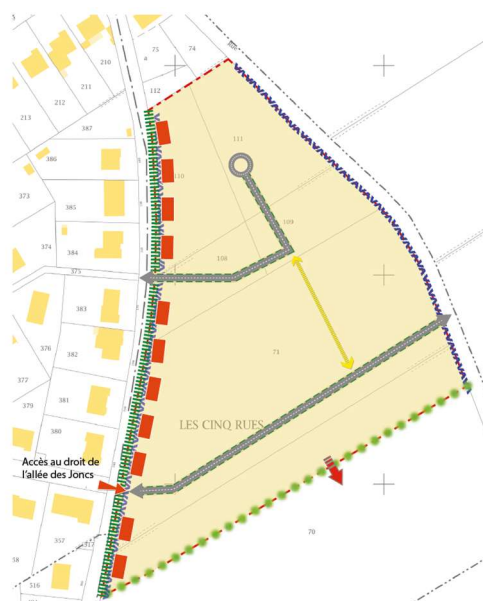
La contenance cadastrale occupée par la nouvelle opération sera donc au total de 3.44Ha² (+/-15879m² de surface projet).

Le terrain initial est composé de champs cultivés.

Les parcelles se situent en zone 1AU (zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat).



Le projet reprend les Orientations d'Aménagement



- Prise en compte de la mixité sociale à savoir 15% de logements locatifs et 20 % d'habitat groupés. Soit 1 ilots de 6 logements groupés social minimum
- Respect de la densité préconisée de 15 logements / Ha
- Une haie bocagère sera plantée au sud.
- Continuité de la liaison piétonne
- Perméabilité au sud conservée
- Maintien du réseau « hydrographique »

Aucun autre élément paysager ou bâti ne se trouve sur le terrain.



La nature du terrain est inchangée depuis les premières prises de vue aériennes connues.

Article R*441-3 2° – Partis retenus pour assurer l’insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages

Article R*441-3 2° a) Aménagement du terrain (ce qui est modifié ou supprimé)

L'accès au projet se fera depuis la rue du marais .

Le front à rue maintiendra le système hydraulique et sera accompagné de végétaux en traitement paysager.

Article R*441-3 2° b) Composition et organisation du projet (prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules)

Les espaces verts et noues seront engazonnés et plantés d'arbres ou de plantes hygrophiles. La chaussée sera réalisée en enrobé.

7 places de stationnements publics seront également créées dans l'emprise du lotissement. Elles seront réalisées en matériaux semi-perméables.

Les accès aux lots seront également réalisés en matériaux semi.

L'altimétrie générale du projet prend en compte les fonds de jardins existants. Les fonds de jardins à créer seront réalisés en cohérence avec les altimétries existantes.

Les fils d'eau des noues et bassins seront calés au même niveau altimétrique. L'ensemble des ouvrages fonctionnera donc uniformément afin d'optimiser le tamponnement des eaux pluviales. Un débit limité permettra le rejet des eaux excédentaires vers le fossé rue du marais.

Les fossés seront recalibrés afin d'augmenter leurs capacités de rétention du projet

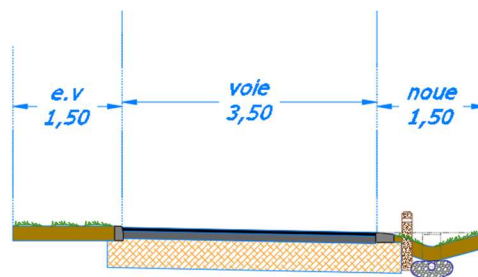
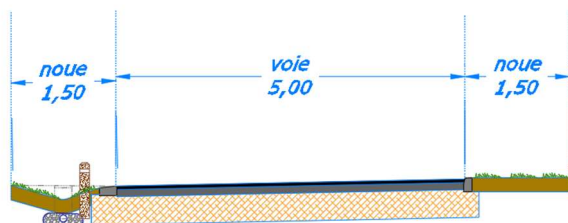
Le projet respectera les minimas du coefficient de biotope par surface soit 0.45(0.25 minimum pour les espaces communs).

Les acquéreurs devront respecter pour leur rez de chaussée une hauteur minimale de 40cm du terrain naturel.

CALCUL DU CBS			
Mesure NAT 01-02 : Conservation/augmentation de la valeur écologique du site			
Surface au sol du bâtiment (m²)			
Surface totale publique (m²)	3433		
Calcul du coefficient de biotope par surface (CBS) de la situation projetée			
Type de surface	Facteur de pondération	m²	Surface utile sur le plan écologique (m²)
Surface imperméable	0	1398	0
Surface partiellement imperméable	0,3		0
Surface semi-ouverte	0,5	330	165
Surface avec végétation sur couche de substrat fine	0,5		0
Surface avec végétation sur couche de substrat épaisse	0,7		0
Surface avec végétation en pleine terre	0,8	1705	1364
Surface avec végétation variée en pleine terre	1		0
Surface de façade verte (h ≥ 1,80 m)	0,4	0	0
TOTAL:			1529
CBS situation projetée			0,45
SCORE 1 situation projetée (sur 10)			4,453830469

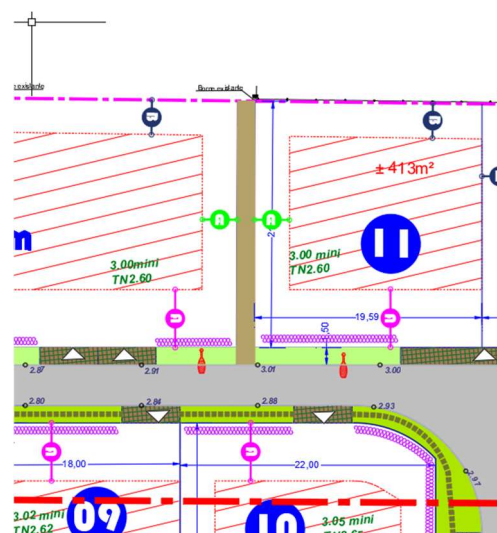
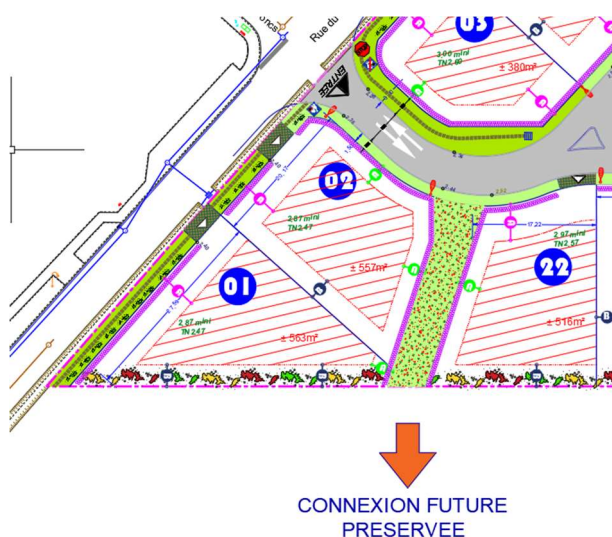
Article R*441-3 2° c) Organisation et aménagement des accès au projet

L'accès au lotissement se fera depuis La rue du marais par le biais d'une chaussée principale en double sens de 5,00m de largeur et d'une boucle en, sens unique de 3.50m de largeur.



Un accès de 5m de largeur sera réalisé pour chaque lot.

Une connexion future sera conservé au sud du projet et au nord la liaison piétonne sera reliée



Article R*441-3 2° d) Traitement des parties du terrain en limite du projet

Les espaces verts et noues seront engazonnés et plantés d'arbres ou de plantes hygrophiles.

Le projet d'aménagement vise à une intégration qualitative des constructions dans le tissu villageois notamment par la création de plantations.

Article R*441-3 2° e) Equipements à usage collectif (notamment la collecte des déchets)

Un poteau de défense contre l'incendie sera installé dans l'emprise du projet (face au lot 21). Les constructions se trouveront à moins de 150m de celui-ci.



Les conteneurs de déchets seront sortis devant chaque accès les jours de collecte. Chaque propriétaire sera responsable de ses conteneurs.

Un éclairage sera assuré par la pose de candélabres, dans le respect des normes de fonctionnement en vigueur.