

*Rue de la Maladrerie, rue du Touret et rue du Sergent Yannick Briand
Création d'un lotissement*

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 sud de la commune de LA COUTURE, ceinturé par les rues de la Maladrerie, du Touret et la rue du Sergent Yannick Briand.

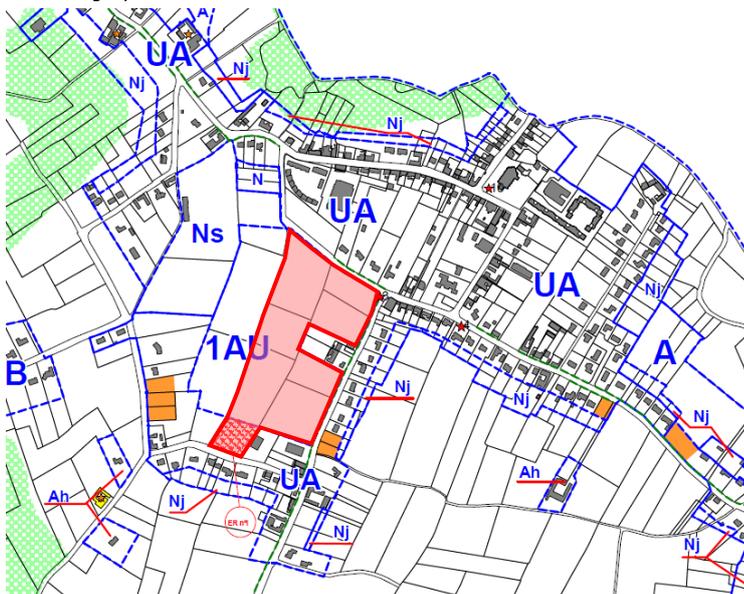


Extrait de géoportail

PLU

Le projet d'aménagement s'inscrit dans les zones 1AU et UA au Plan Local d'Urbanisme de la Commune. L'emprise du projet, située sur la zone UA, correspond à un emplacement réservé (au titre de l'article L123-1.8° du Code de l'Urbanisme).

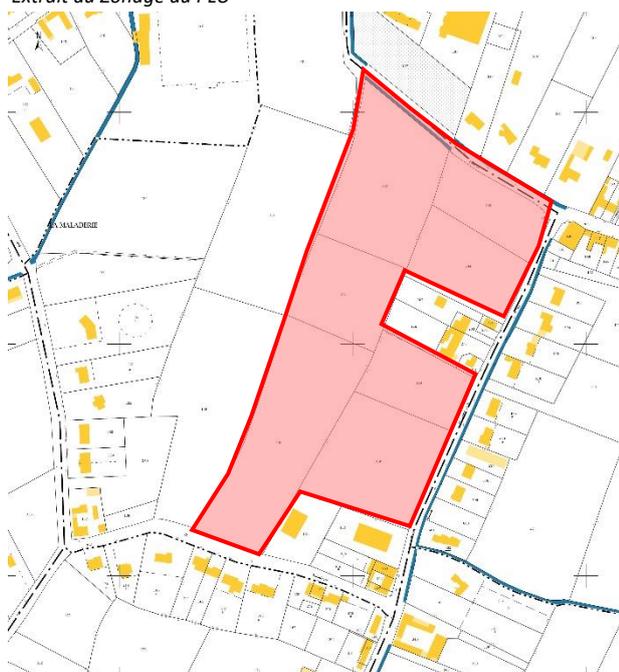
Dans le cadre du projet, un règlement de lotissement est rédigé et précise certaines règles du PLU en étant plus restrictif.



Extrait du Zonage du PLU

Surface

L'emprise totale à aménager couvre 54 044 m² de surface cadastrale. Le projet concerne les parcelles référencées au cadastre section AC n°142, n°140, n°144, n°150, n°149, n°141 et n°143.



Accessibilité

Le site est actuellement accessible depuis la rue du Touret (RD169) mais seulement à titre privé (accès agricole).

Une future voirie sera aménagée depuis la rue du Sergent Yannick Briand et permettra de créer un accès (entrée sortie pour le lotissement à créer).

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



Accès agricole depuis la rue du Touret (RD169)

Occupation du sol

L'aménagement est à proximité du centre-bourg et des habitations situées sur la rue du Touret, la rue de la Maladrerie et la rue du Sergent Yannick Briand ; 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 depuis la rue du Sergent Yannick Briand. Les nouvelles voiries, en double sens et en sens unique, desserviront l'ensemble des îlots. La voirie permettra aux usagers et aux véhicules de services de circuler en toute sécurité.
- d'autre part, le lotissement permettra la création de 57 lots libres de constructeurs et de deux macrolots.

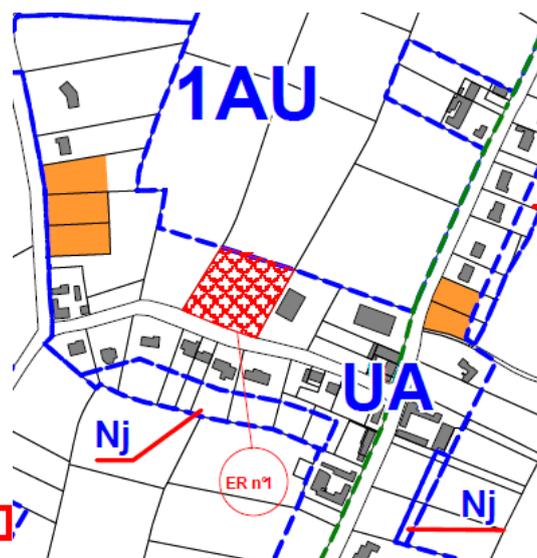
- des accès seront créés permettant de relier le futur projet aux rues de la Maladrerie, du Touret et du Sergent Yannick Briand.

Un emplacement réservé (au titre de l'article L123-1.8° du code de l'Urbanisme), figurant sur le plan de zonage, se situe dans l'emprise du projet. Cette réserve est destinée à la création d'un accès paysager dédié aux modes doux depuis la rue de la Maladrerie.

Extrait du plan de zonage

Emplacements réservés (L123-1.8° du Code de l'Urbanisme)

Num	Nom	Bénéficiaire	Superficie
1	Création d'un accès paysager réservé aux modes doux	Commune	0,379882
2	Création d'un cimetière	Commune	0,323782



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

Le projet d'aménagement est situé sur des terres agricoles. Malgré la proximité du centre-bourg, le caractère agricole du site est fort. Le site sera ainsi intégré dans son environnement proche et lointain.

Les matériaux de construction devront respecter le PLU. Ils devront être compatible avec le caractère régional, le site ou le paysage. Les toitures terrasses sont autorisées à condition de comporter une part végétalisée au moins égale à 50% de la surface totale de la toiture.

Selon les dispositions prévues dans le PLU, les clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul doivent être constituées soit par des grilles, grillages et autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra dépasser 2,00m dont 1,00m pour la partie pleine. Soit par des haies plantées d'essences locales ; avec une hauteur maximale de 1,00m.

Les clôtures sur cour et jardin ne pourront excéder 2 m de hauteur totale, la partie pleine pouvant atteindre 2 m sur une distance de 6 m au plus à compter de la façade arrière de la construction principale. Au-delà, les dispositions concernant les clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul s'appliquent. Les clôtures pourront être constituées de haies plantées d'essences locales.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les terrains voisins, ou pour des problèmes de sécurité liés à l'activité exercée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux portails et pilastres qui doivent s'harmoniser avec la clôture.

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.

Emprise de la voirie principale en double sens de circulation :

- Une noue paysagère de 3,00m
- Un trottoir de 1,50m d'un côté de la voirie
- Une bande de stationnement d'une largeur de 2,20m
- Une voirie en enrobé d'une largeur de 5,00m
- Une noue paysagère de 3,00m minimum

Emprise de la voirie secondaire en sens unique :

- Un espace traité en noue paysagère en alternance avec des poches de stationnement et les accès aux futures parcelles de 3,00m d'un côté de la voirie
- Une voirie en enrobé d'une largeur de 5,00m
- Un espace traité en noue paysagère en alternance avec des poches de stationnement et les accès aux futures parcelles de 3,00m de l'autre côté de la voirie

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.

b.2 - Traitement paysager

A l'entrée de l'aménagement à créer, un aménagement sous forme d'un bassin sera réalisé afin de marquer l'entrée avec la plantation d'arbres, de cépées, de vivaces fleuries et graminées. Le long de la voirie, une noue paysagère sera créée. Celle-ci sera en partie engazonnées et plantées de vivaces et de graminées. La noue paysagère située le long de l'axe principal sera complétée, en plus de la plantation de vivaces et de graminées, de cépées. La noue, sera implantée sur un côté de la voirie permettant de récupérer les eaux de ruissellement.

Un espace vert sera prévu le long de la limite Nord du projet. Cette surface permettra de respecter le pourcentage de 5% d'espaces vert d'un seul tenant prescrit dans l'article 1AU13

du PLU. La surface totale des espaces verts devra respecter le pourcentage de 10% prescrit au PLU.

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

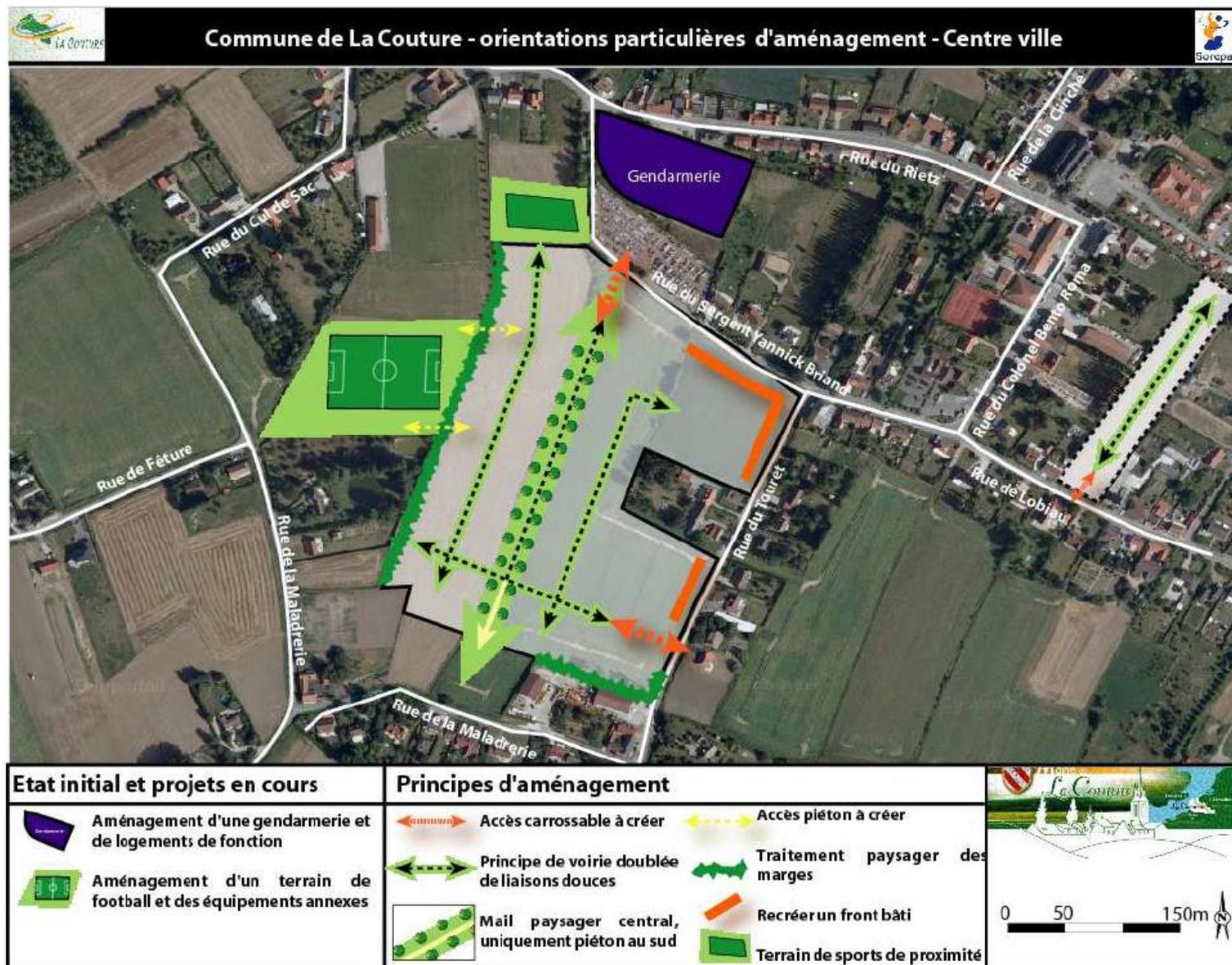
b.3 - Aménagement des accès aux lots

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

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

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

La zone du projet fait l'objet d'une OAP



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

AXE 1 – Principes de dessertes et espace public :

- Le projet de création d'un accès carrossable par l'aménagement d'un carrefour, celui-ci devra être réalisé sur l'espace public (rue du Sergent Yannick Briand) afin d'assurer la sécurité et l'insertion des usagers
- Création d'une voirie principale sous forme d'un mail paysager permettant l'accès vers le futur espace à aménager depuis la rue du Sergent Yannick Briand
- L'aménagement de cheminements piéton depuis la rue de la Maladrerie devra être réalisé afin de valoriser les déplacements doux

- *La création d'un maillage permettant de desservir l'ensemble des lots sous la forme de voirie à double sens accompagné de liaisons douces afin de sécuriser les usagers et de valoriser les déplacements doux au sein de l'espace.*

AXE 2 – Principes programmatiques

- *Le futur lotissement devra intégrer un front bâti le long de la rue du Touret et de la rue du Sergent Yannick Briand afin d'intégrer au mieux le futur espace dans son environnement.*

Le règlement du PLU indique les choses suivantes :

- Article 1AU 3 – Accès et Voirie

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la voirie.

- Le présent PA permet de respecter ces dispositions. Les accès seront d'une largeur de 5,00m.

2. Voirie

La destination des constructions ou installations doit être compatible avec la capacité de la voirie qui les dessert.

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

Les voies exclusivement réservées aux piétons doivent avoir une plate-forme d'au moins 1,50 m de large.

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

- Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et diverses emprises du domaine public ou privé, existantes ou à créer

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait de la façade d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Le retrait peut être inférieur à 5 m :

- *à condition que la construction projetée jouxte un bâtiment existant en bon état et que la façade du bâtiment projeté soit édifiée dans le prolongement de la façade du bâtiment existant.*
- *Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m².*

Aucune construction, quelle que soit sa destination, ne peut être implantée à moins de 6 m de la berge des cours d'eau, distance destinée au passage des engins de curage.

- Tous les pavés de constructibilités ont été prévus avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique. Cf PA 04

- Article 1AU 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Dans une bande de 20 m à compte de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

2. Au-delà de la bande de 20 m, les constructions ne peuvent être implantées sur les limites séparatives que :

- *Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,*
- *Pour s'aligner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain mitoyen lorsque les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente,*
- *S'il s'agit de constructions dont la hauteur n'excède pas 3 m sur la limite séparative.*

3. *Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau H entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).*

4. *La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent également être implantés à 1 m minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.*

- Se reporter aux pavés de constructibilité de la PA 04

- Article 1AU 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 m, rapportée à 1,5 m dans le cas de constructions annexes ou de faible emprise telles que abris de jardin, ateliers, garages...etc.

- Lors des dépôts des PC, les emprises de constructions des lots respecteront ces dispositions.

- Article 1AU 10 – Hauteur des constructions

1. Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer

Lorsque le bâtiment doit être édifié en bordure d'une voie, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points.

2. Hauteur absolue.

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

- Lors des dépôts des PC, les emprises de constructions des lots respecteront ces dispositions.

- Article 1AU 11 – Aspect extérieur

1. Aspect extérieur

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient ou leur modification doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants dans la rue et à proximité immédiate et ne doivent pas nuire, par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits :

- *L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).*
- *Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ...*
- *Les constructions d'un néo-régionalisme étrangères à la région telles que chalets, chaumières normandes, mas provençaux...etc.*

De plus :

- *La pente des toitures à deux versants sera comprise entre 40 et 55 degrés. Pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif, la pente sera comprise entre 15 et 55 degrés.*
- *La pente des toitures à quatre versants sera comprise entre 30 et 40 degrés.*
- *Les toitures plates et les toitures terrasses sont autorisées à condition de comporter une part végétalisée au moins égale à 50% de la surface totale de la toiture.*
- *Les percements en toiture (lucarnes...) doivent avoir des proportions modestes. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, accolées ou non au bâtiment principal.*
- *Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.*

- *Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.*
- *Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.*
- *Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.*
- *L'emploi de matériaux naturels et translucides est autorisé.*

2. Clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul doivent être constituées :

- Soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2,00 m dont 1 m pour la partie pleine.
- Soit par des haies plantées d'essences locales ; dans ce cas la hauteur des clôtures ne pourra dépasser 1m.

Les clôtures sur cour et jardin ne pourront excéder 2 m de hauteur totale, la partie pleine pouvant atteindre 2 m sur une distance de 6 m au plus à compter de la façade arrière de la construction principale. Au-delà, les dispositions concernant les clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul s'appliquent. Les clôtures pourront être constituées de haies plantées d'essences locales.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les terrains voisins, ou pour des problèmes de sécurité liés à l'activité exercée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux portails et pilastres qui doivent s'harmoniser avec la clôture.

- Lors des dépôts de PC, les extérieurs et les constructions devront respecter ces dispositions.

- Article 1AU 12 – Stationnement des véhicules

- *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.*
- *Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum : 2 places de stationnement par logement.*
- *Dans le cas d'immeubles collectifs à usage d'habitation, il sera prévu une place de stationnement par tranche de 5 logements, à l'usage des visiteurs.*
- *Pour les bâtiments à usage de bureaux ou d'activités de plus de 10 emplois, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 4 emplois. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport du personnel, s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.*

- Pour les salles de spectacles, de réunion, les équipements sportifs, il est exigé des places de stationnement permettant d'accueillir un nombre de véhicules égal à 25 % du nombre de personnes pouvant être rassemblées.
- Pour les établissements d'enseignement, il est exigé au moins 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement. Cette disposition ne vaut pas pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

➤ Le présent PA permet de respecter ces dispositions.

- Article 1AU 13 – *Espaces libres et plantations*

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.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble autorisées dans la zone, un coefficient d'emprise végétale de 0,3 sera mis en œuvre, prenant en compte les murs et toitures végétalisés.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain ; les plantations devront être uniformément réparties.

Les plantations devront être constituées d'essences locales.

- Sur la surface totale de l'opération, l'ensemble de nos espaces comporte 20,64% d'espaces verts dont 5,21% d'espaces verts d'un seul tenant

Surface totale de l'opération : 52 982m²

Surface des espaces verts : 10 941m²

Surface de l'espace vert d'un seul tenant : 2 726m²

Ce pourcentage respecte les 10% d'espaces verts requis dont les 5% d'espaces verts d'un seul tenant