



Cycle " URBANISME DURABLE "

La qualité urbaine
des
nouveaux quartiers

Anticiper les opérations d'aménagement :

le lotissement communal de Pontenx-les-Forges

Jean-Marc BILLAC, *maire de Pontenx-les-Forges*

Jean-Louis CABANACQ, *directeur de l'EPFL & de la SATEL*

Frédéric DASSIÉ, *directeur-adjoint de la SATEL*

Valéry BRANDELA, *paysagiste-urbaniste*

14 mai 2019,
Tosse



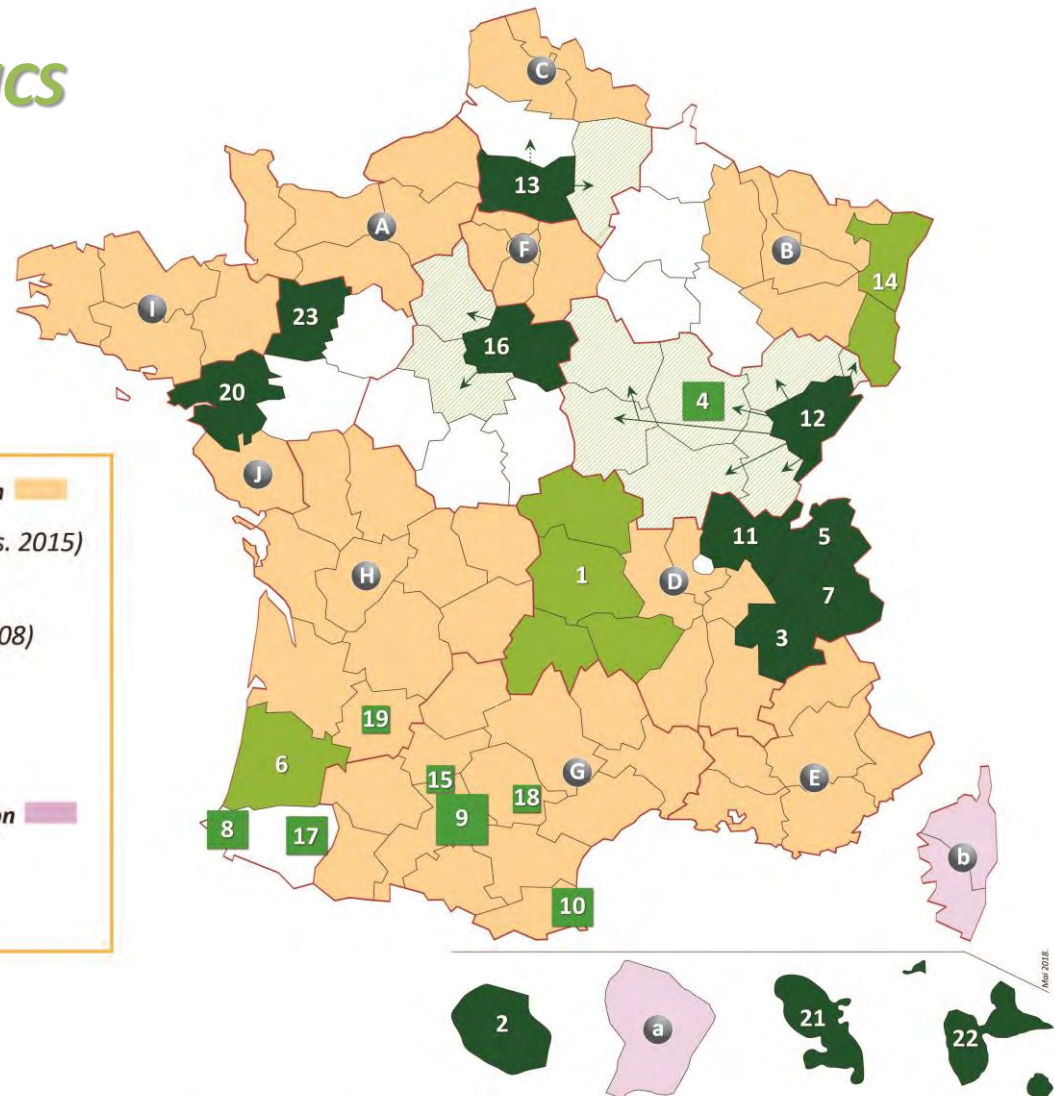
Présentation de l'EPFL

« LANDES FONCIER »

Les Etablissements Publics Fonciers

- Depuis les années 1960 création d'organismes destinés à assurer la maîtrise foncière devenus EPF
- Des EPF à l'initiative de l'Etat (créés par décret)
- Des EPF Locaux (LOV de 1991 et Loi SRU de 2000) à l'initiative des Collectivités Territoriales
- Lois ALUR (2014) et Égalité et Citoyenneté (2017)

LES ETABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS D'ETAT



Jan 2016

Etablissements Publics Fonciers d'Etat - Périmètre d'intervention

- | | |
|-----------------------------------|--|
| A – EPF Normandie (1968) | F – EPF Ile de France (2006 - fus. 2015) |
| B – EPF Lorraine (1973) | G – EPF Occitanie (2008) |
| C – EPF Nord Pas-de-Calais (1990) | H – EPF Nouvelle Aquitaine (2008) |
| D – EPORA (1998) | I – Foncier de Bretagne (2009) |
| E – EPF PACA (2001) | J – EPF Vendée (2010) |

Autres Etablissements Publics Fonciers - Périmètre d'intervention

- | |
|------------------------------------|
| a – EPAG Guyane (1996) |
| b – Office Foncier de Corse (2014) |

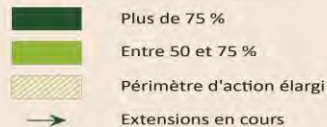
LES ETABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS LOCAUX



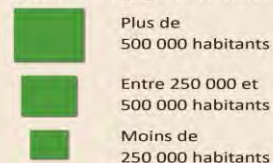
ETABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS LOCAUX

ETABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS LOCAUX

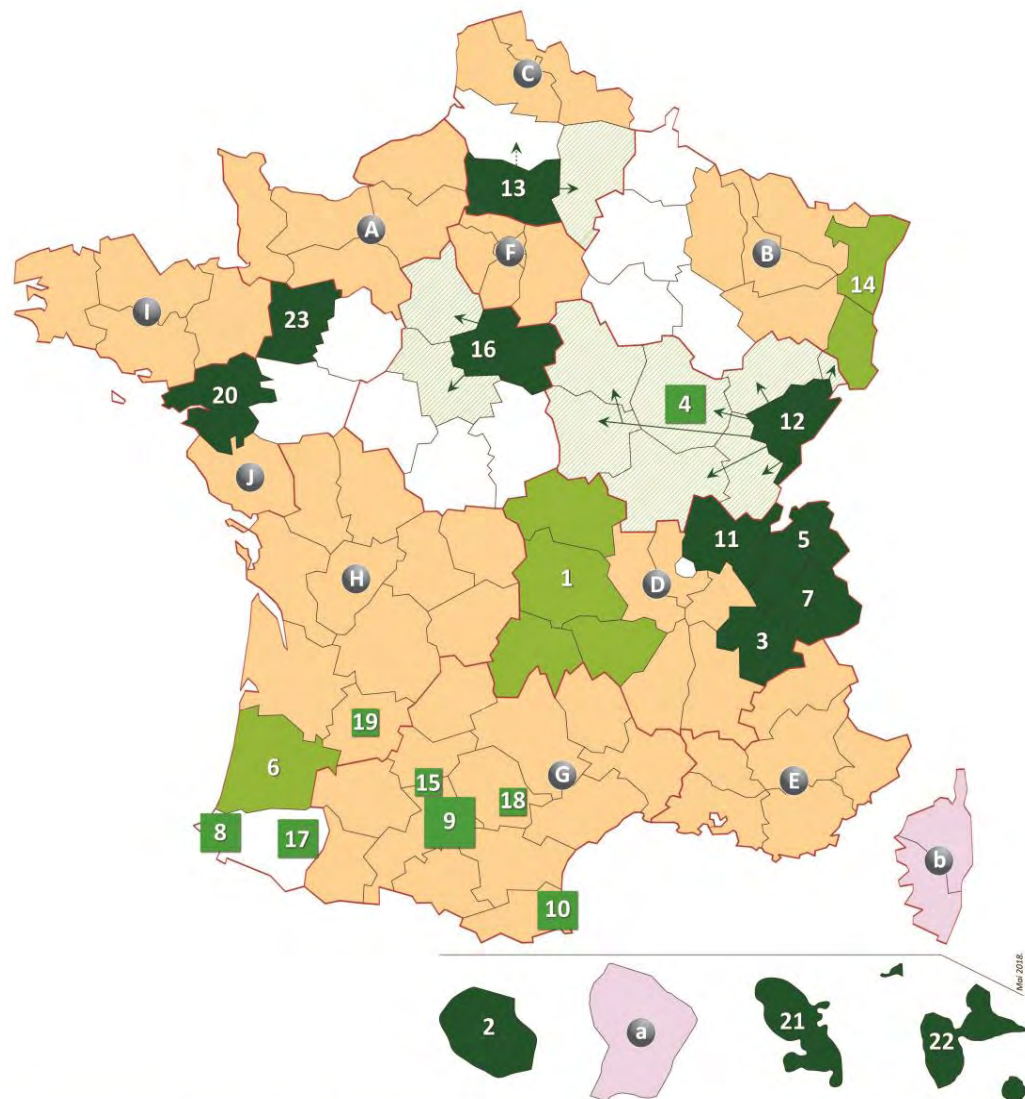
A vocation départementale ou régionale
(taux de population couverte)



De territoire (population couverte en habitants)



- 1 – EPF SMAF Auvergne (1992)
- 2 – EPFL Réunion (2002)
- 3 – EPFL Dauphiné (2002)
- 4 – EPFL Côte d'Or (2003)
- 5 – EPFL Haute Savoie (2003)
- 6 – EPFL Landes Foncier (2005)
- 7 – EPFL Savoie (2005)
- 8 – EPFL Pays Basque (2005)
- 9 – EPFL Grand Toulouse (2006)
- 10 – EPFL Perpignan Méditerranée (2006)
- 11 – EPFL Ain (2006)
- 12 – EPFL Doubs BFC (2007)
- 13 – EPFL des territoires Oise et Aisne (2007)
- 14 – EPFL Alsace (2007)
- 15 – EPFL Montauban (2008)
- 16 – EPFLI Cœur de France (2008)
- 17 – EPFL Béarn Pyrénées (2010)
- 18 – EPFL Tarn (2010)
- 19 – EPFL Agen Garonne (2010)
- 20 – Agence Foncière de Loire-Atlantique (2012)
- 21 – EPFL Martinique (2012)
- 22 – EPFL Guadeloupe (2012)
- 23 – EPFL Mayenne (2014)



Mise en place de « LANDES FONCIER »

Novembre 2003 : Initiative du Conseil Général

Etude de faisabilité pour la mise en place d'un outil au service d'une politique foncière à l'échelle du département.

Décembre 2003

Questionnaire envoyé à tous les EPCI et communes du département.

Mai 2004

Remise des conclusions de l'étude au Conseil Général :

- 65 % des collectivités favorables à un EPF départemental,
- Actions prioritaires :
 - Habitat social,
 - Equipements publics
 - Développement économique

Janvier 2005

Conseil Général :

- ✓ Décision de mise en place d'un Etablissement Public Foncier Local départemental,

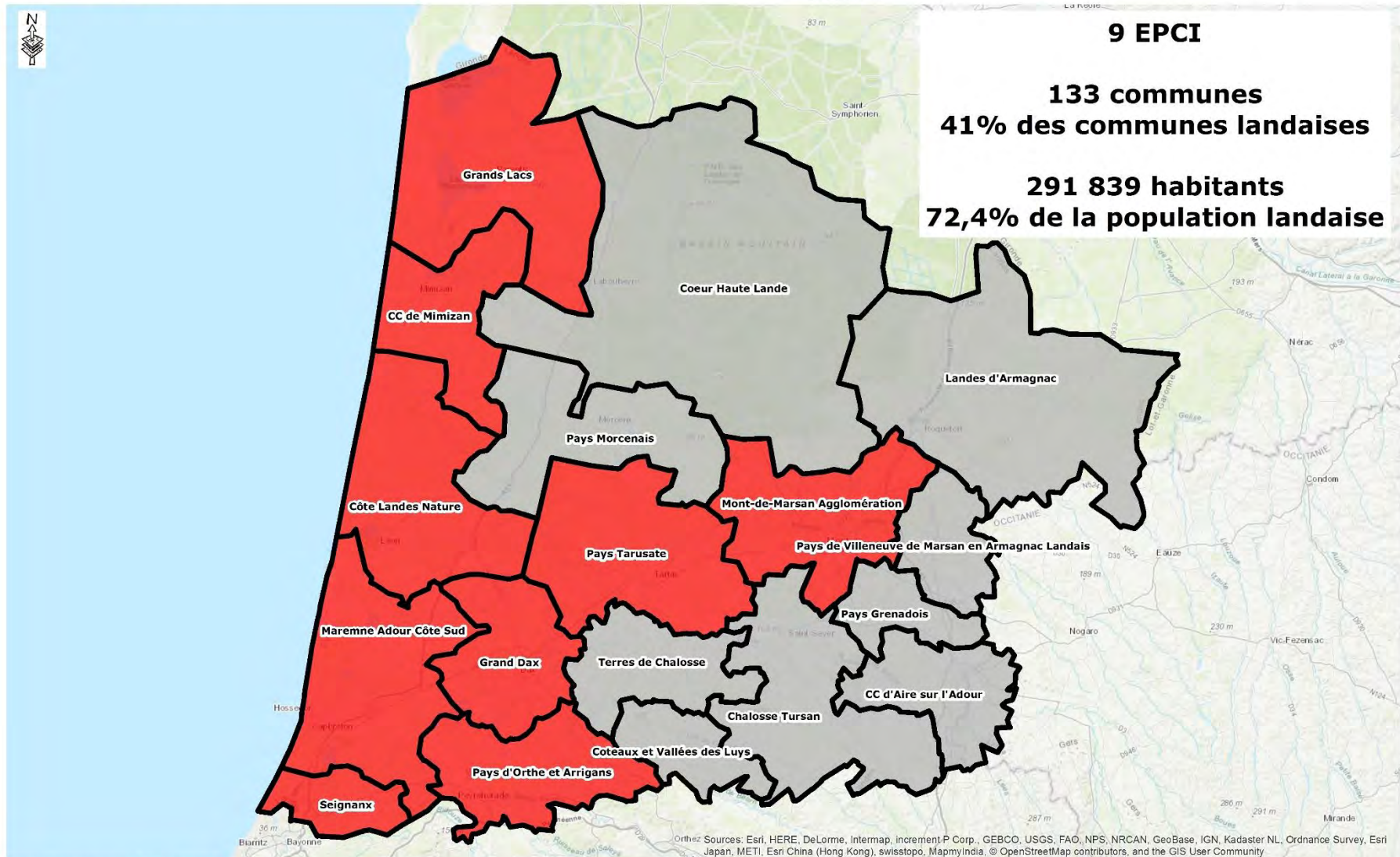
Novembre 2005

Arrêté préfectoral de création de l'EPFL « LANDES FONCIER »

A ce jour :

Outre le Département des Landes et la Région Nouvelle Aquitaine, 9 Communautés de Communes et d'Agglomération sont adhérentes représentant 133 communes et 291 839 habitants soit 72,4 % de la population landaise,

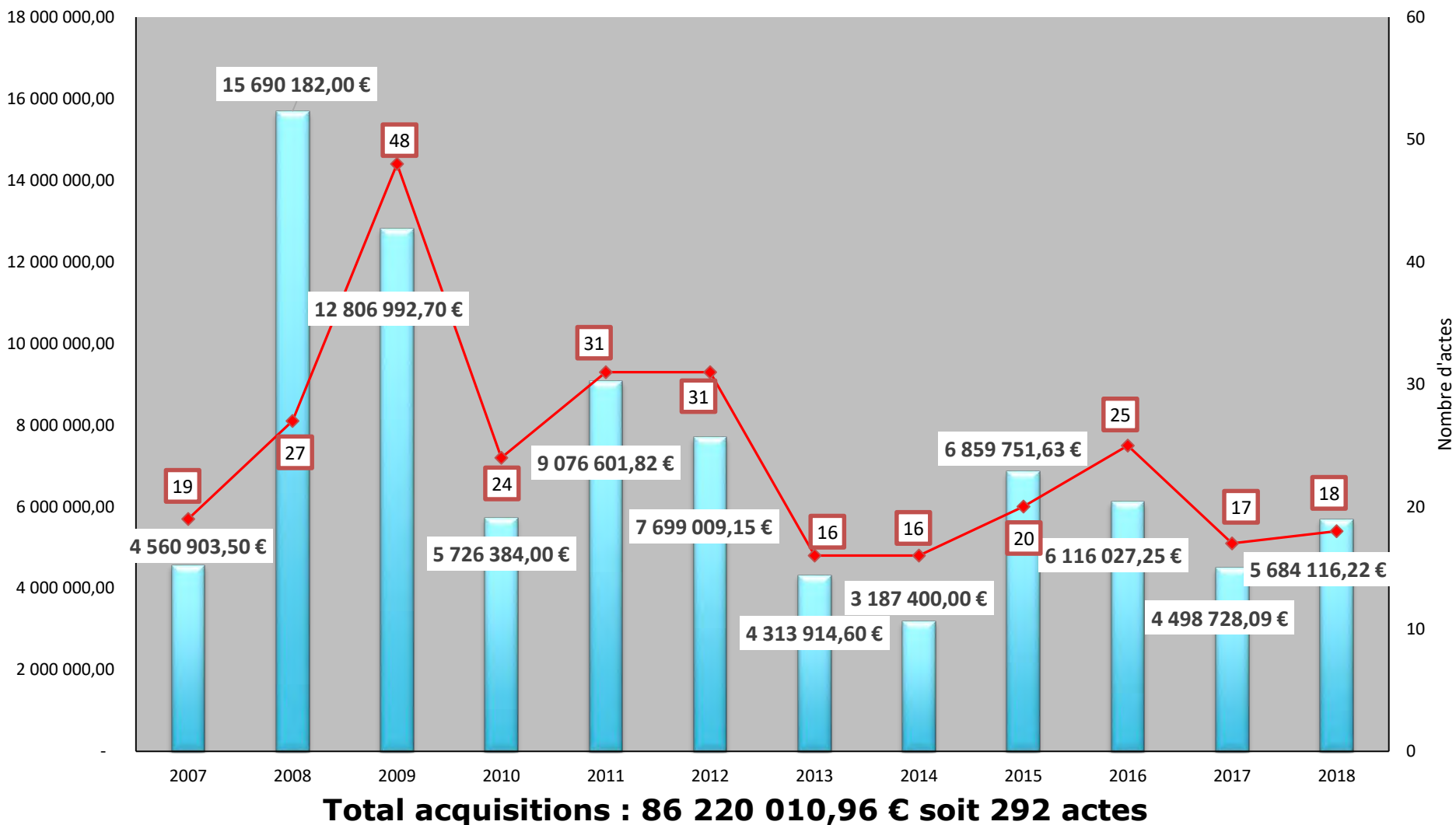
Adhérents à l'EPFL Landes Foncier



***Bilan d'activités de l'EPFL au
31/12/2018***

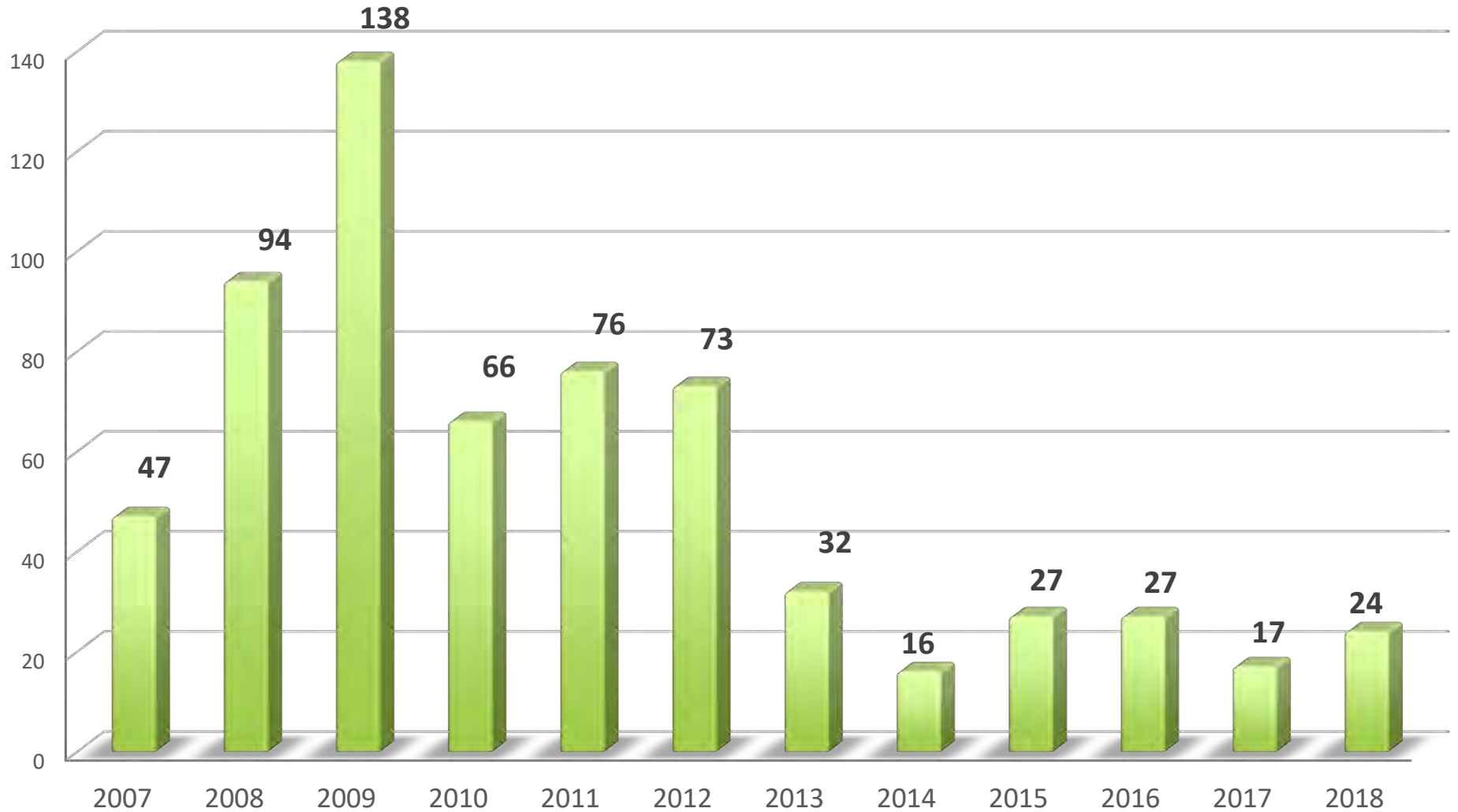
Bilan d'activités EPFL au 31/12/2018

Acquisitions réalisées par l'EPFL depuis 2007 (en €)



Bilan d'activités au 31/12/2018

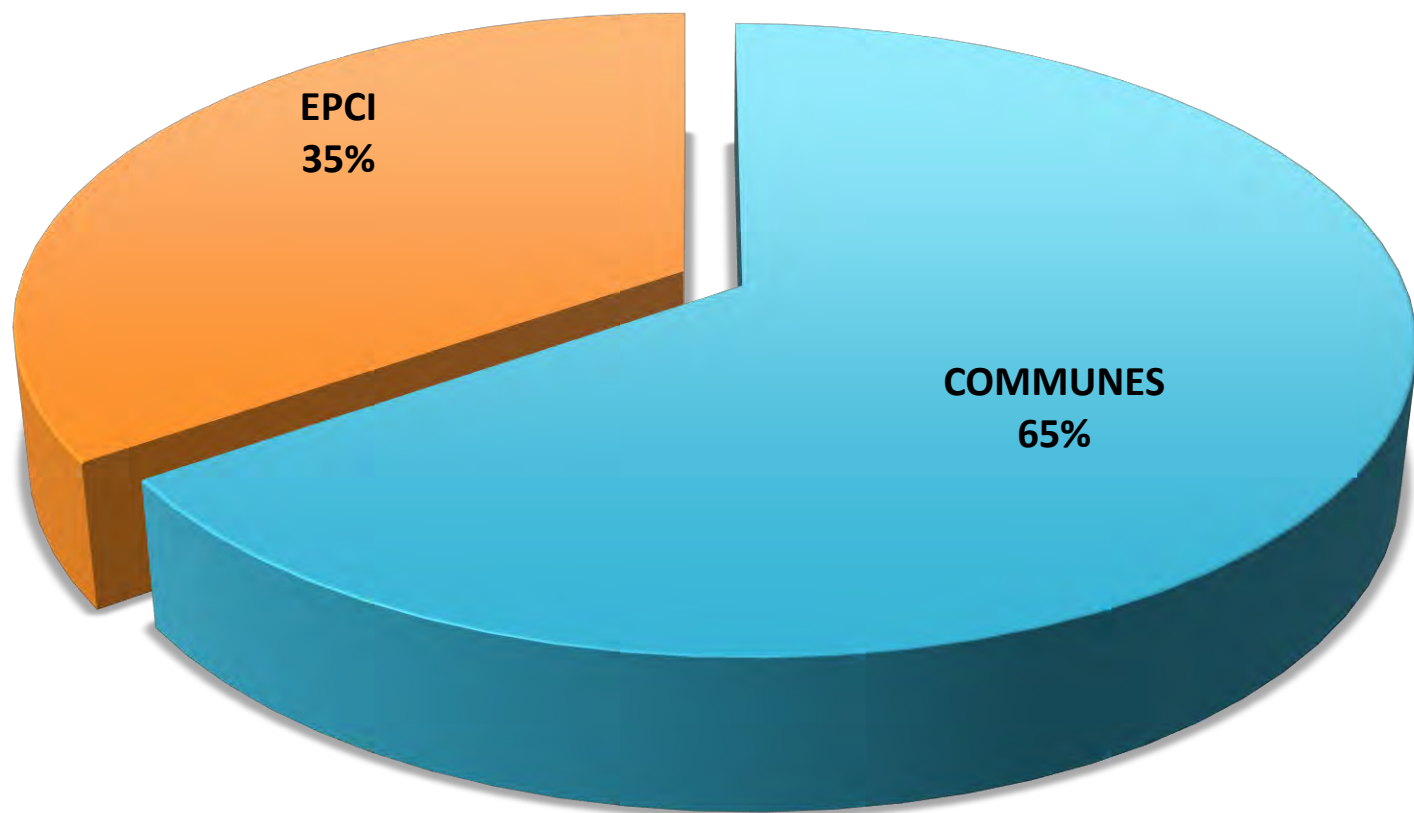
Superficie en Ha des acquisitions réalisées par l'EPFL depuis 2007



Total superficie : 637 Hectares

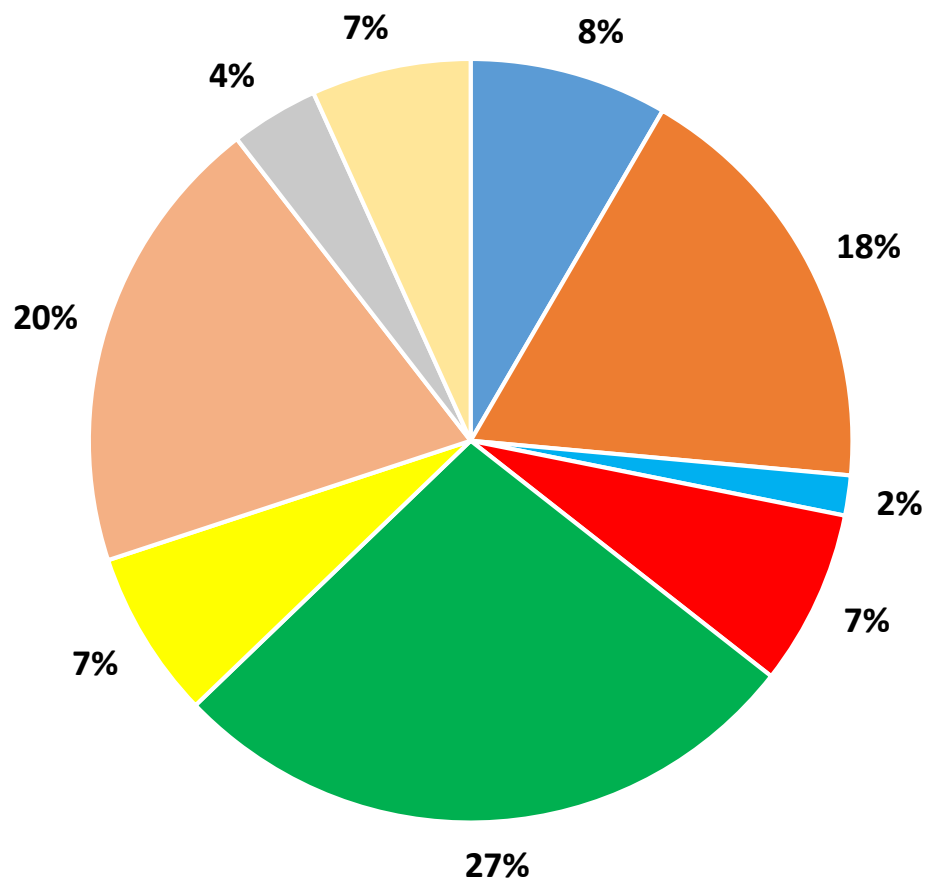
Bilan d'activités au 31/12/2018

QUI EST DEMANDEUR : EPCI OU COMMUNES ?



Bilan d'activités au 31/12/2018

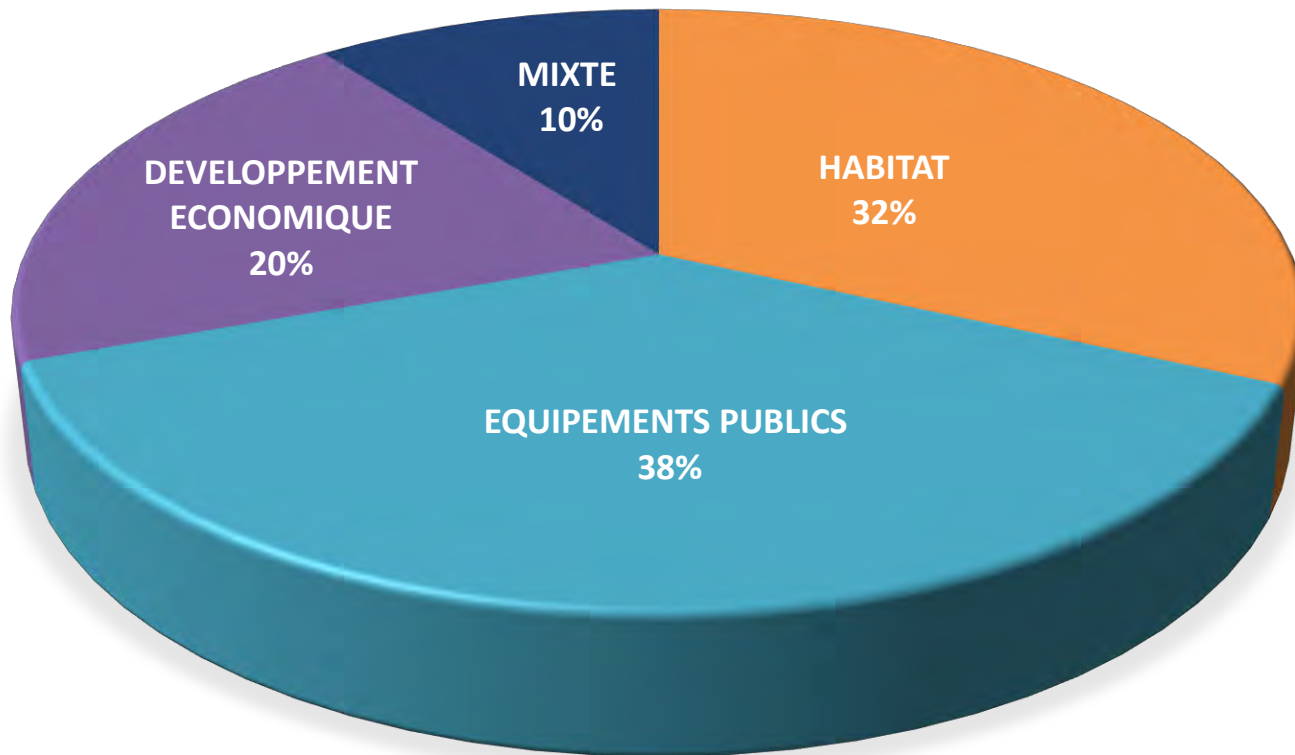
Répartition intercommunale des acquisitions réalisées de 2007 à 2018



| | € |
|---|------------------------|
| MONT DE MARSAN AGGLOMERATION | 7 228 775,00 € |
| CA DU GRAND DAX | 15 577 286,65 € |
| CDC PAYS TARUSATE | 1 460 374,00 € |
| CDC PAYS D'ORTHE ET ARRIGANS ET ARRIGANS | 6 408 445,05 € |
| CDC MACS | 23 481 377,25 € |
| CDC COTE LANDES NATURE | 6 142 194,60 € |
| CDC du SEIGNANX | 16 875 713,42 € |
| CDC MIMIZAN | 3 220 058,99 € |
| CDC GRANDS LACS | 5 825 786,00 € |
| TOTAL | 86 220 010,96 € |

Bilan d'activités au 31/12/2018

Répartition des acquisitions de 2007 à 2018 par domaine d'intervention



The logo for Satel, featuring the word "Satel" in white text on a teal background, followed by a dark green square.

Satel

Présentation SATEL

Mardi 14 mai 2019

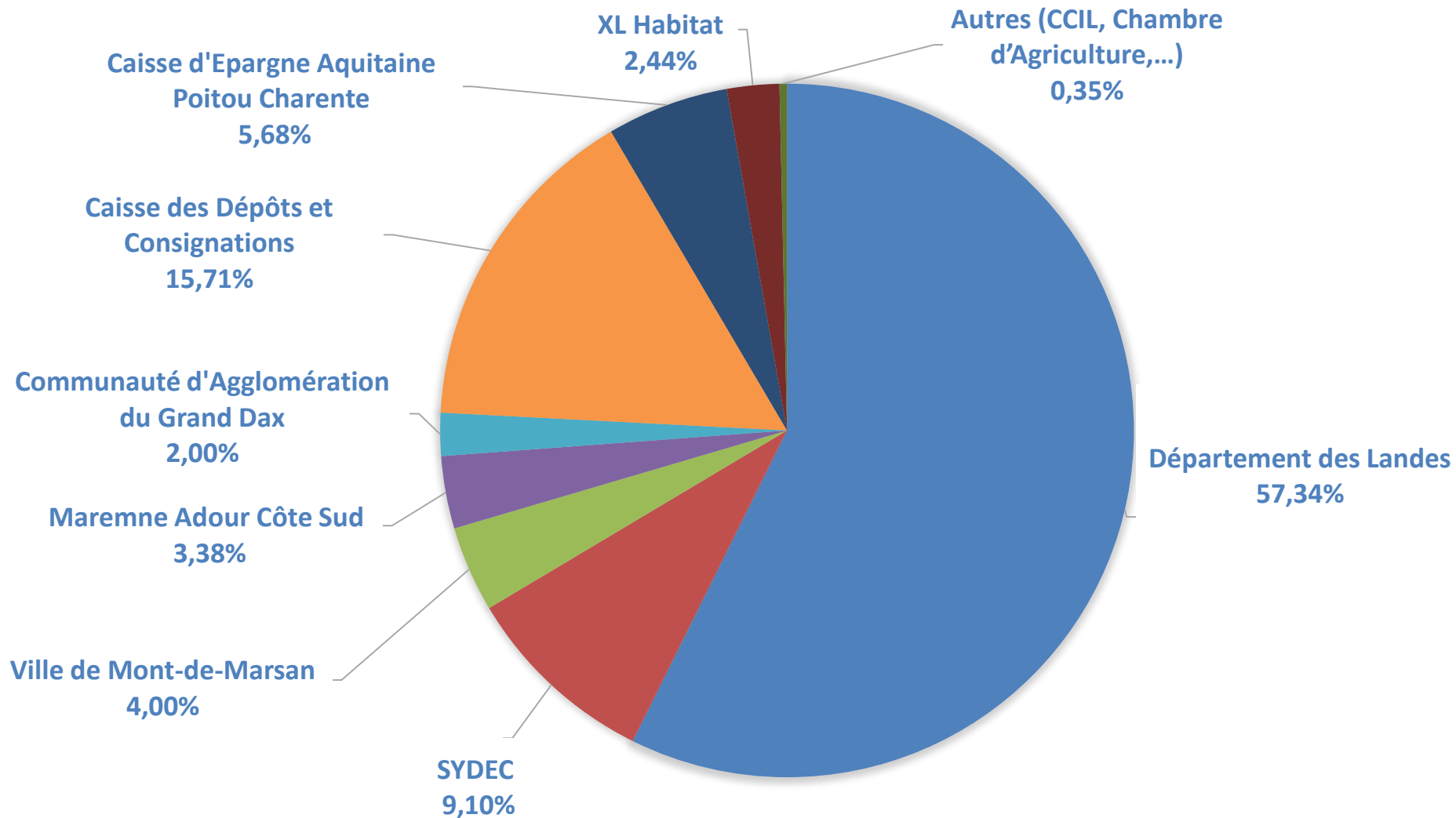
La SATEL...

- Est une « **société d'économie mixte locale** »...
 - Elle est une société anonyme,
 - **dont le capital (765 500 €) est détenu majoritairement par des collectivités ou établissements publics locaux.**

- **Dont la mission est d'assister les collectivités locales et leurs établissements publics dans la réalisation de leurs projets :**
 - **d'aménagement,**
 - de construction.

La structure de l'actionnariat

Capital détenu à 75 % par des collectivités locales :



Elle intervient dans les domaines d'activité suivants :

Le développement économique :

- l'aménagement de parcs d'activités,
- le réaménagement de zones d'activités existantes,
- la construction de locaux d'activités ;

Le développement touristique :

- l'aménagement de pôles d'hébergement et d'activités touristiques,
- la requalification urbaine de stations touristiques existantes ;

L'habitat et l'aménagement urbain :

- l'aménagement de nouveaux quartiers d'habitat,
- l'aménagement de centres bourgs (espaces publics),
- La construction de logements sociaux ;

Les constructions publiques:

- la réalisation de nouveaux équipements de superstructure,
- la mise en œuvre de programmes de maintenance et d'entretien.

Elle intervient :

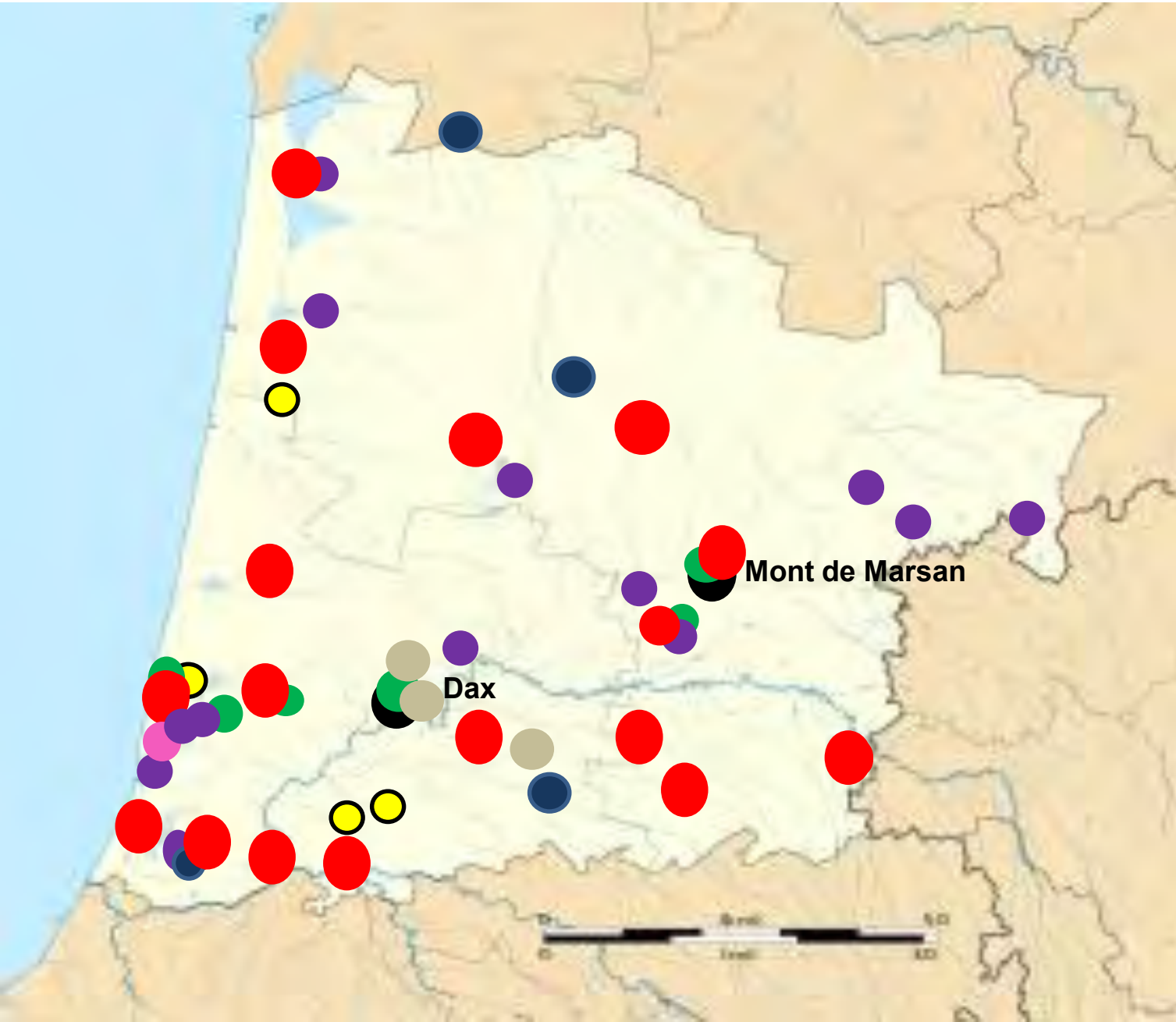
En assistance à la maîtrise d'ouvrage, en phase de :








- conception : conseils, conduite d'études de programmation et de faisabilité,
- réalisation : missions de « conduite d'opération » ou mandats de travaux,
- exploitation : maintenance préventive et curative ;

En tant que maître d'ouvrage :

- concessions d'aménagement,
- opérations en propre.

Localisation de nos opérations



-  Concessions d'aménagement
-  Mandat de réalisation en aménagement
-  Mandat de réalisation en construction, hors maintenance lycées et bâtiments départementaux
-  Mandat d'études en aménagement
-  Conduites d'opérations en phase études
-  Conduites d'opérations en phase travaux
-  Opération propre

PONTENX-LES-FORGES
Aménagement du lotissement Lieu dit "Marçon"

PERMIS D'AMÉNAGER
DOSSIER DE SYNTHÈSE

AVRIL 2017



#1 ÉTAT ACTUEL DU TERRAIN

PA1 Plan de situation du terrain



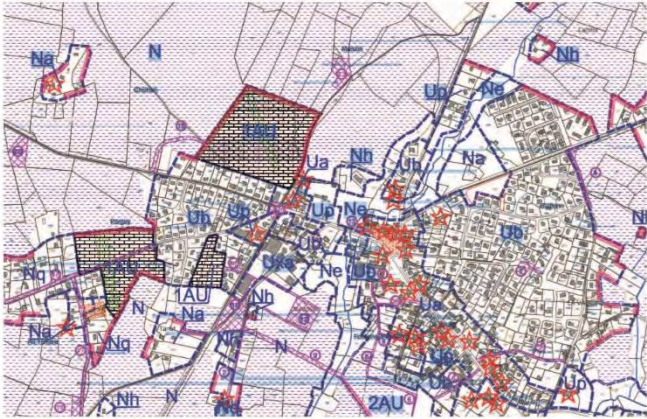
Contexte paysager.
Vue aérienne



Contexte urbain.
Cadastre



Carte d'Etat-major / XIX-XXI ème
Igm 2012



- DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONE**
- Limite de zone ou de secteur
- DISPOSITIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR**
- Forêt classée 2005
 - Forêt classée de protection au paysage AEP
 - Secteurs de protection à restaurer
 - Zone archéologique
 - Zone d'influence mondiale de forêt
 - Zone classée fort d'intérêt national
 - Élément de patrimoine bâti ou paysager remarquable
- DISPOSITIONS ET ATTENTIONS OPERATIONNELLES**
- Équipement révisé au nombre de logements
 - Servitude de droit public

Le PLU de Pontenx-les-Forges

#1 ÉTAT ACTUEL DU TERRAIN



| | |
|---|---|
| A | C |
| B | |

A- Le site de projet

B- Le centre de Pontenx-les-Forges

C- massifs plantés au centre

Photos du terrain 'Marcon' et du centre bourg de Pontenx-les-Forges

#1 ÉTAT ACTUEL DU TERRAIN



| | |
|---|---|
| A | D |
| B | |
| C | |

A- Le centre de Pontenx les Forges: église, commerces et espaces dégagés

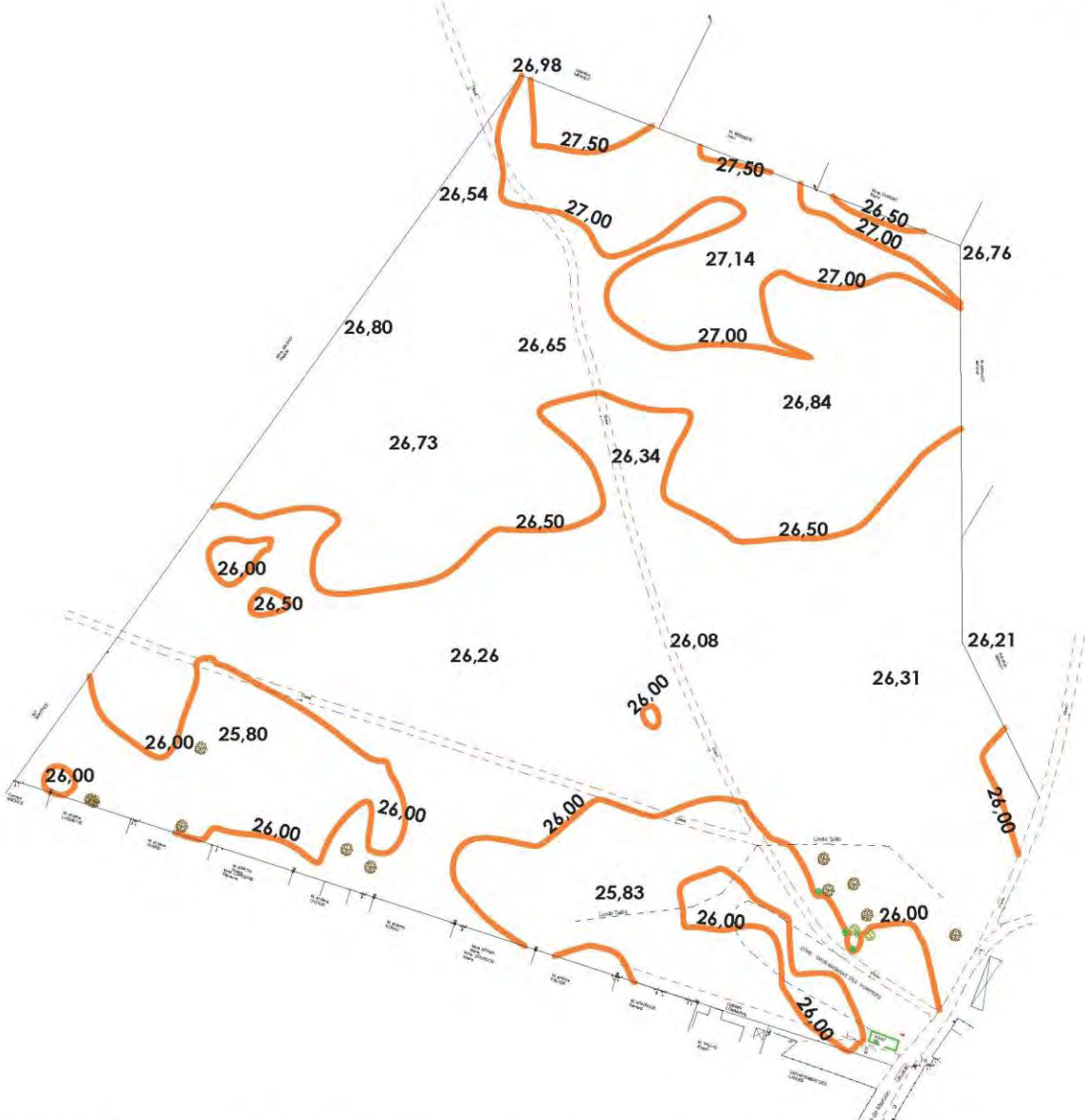
B- Terre cuite et garluches sous différentes formes

C- Au Sud, rétention d'eau sur le Pouillon, pont de la route des pêcheurs

D- alignement de chênes sur la route des pêcheurs, au Sud

PLAN GÉOMÈTRE - COURBES DE NIVEAU

Un terrain très plat: 1 m de dénivelé entre l'angle Sud Est et l'angle Nord Ouest.
 Quelques arbres conservés dans la partie Sud du terrain.



ANALYSE DES DENSITÉS CONSTRUITES À PONTENX

ILOT CENTRE BOURG



logements sociaux et logts anciens

Ilot S= 1,7 ha

nb de logts = 22

nb logt/ha = 13

LIEU DIT MARCON SUD



logements individuels 20° siècle

Ilot S= 2 ha

nb de logts = 14

nb logt/ha = 7

S parcelle = 1700 m2

LIEU DIT TASTOT



logements individuels et jumelés

Ilot S= 4,5 ha

nb de logts = 39

nb logt/ha = 9

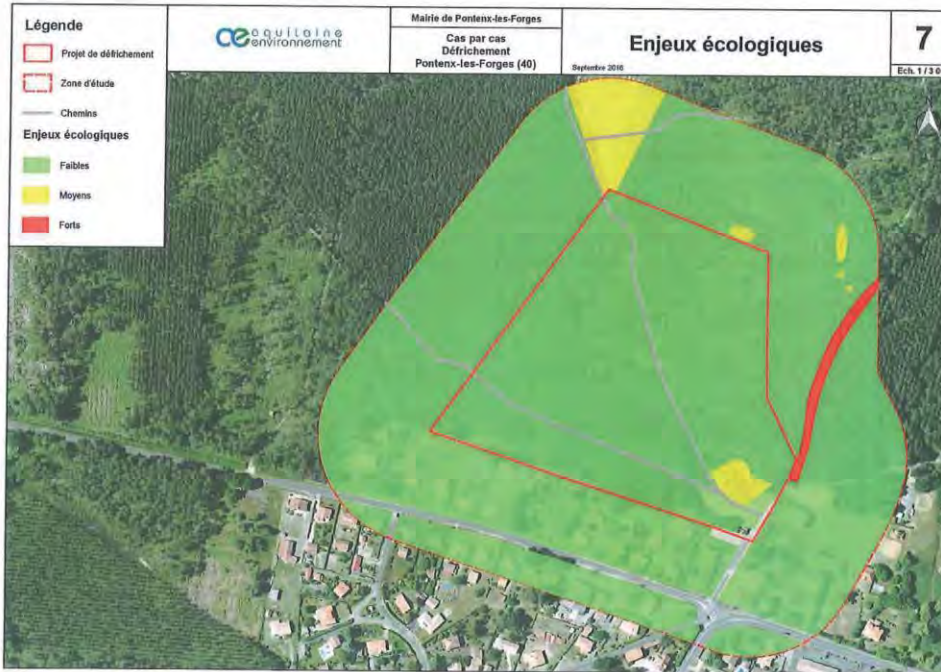
S parcelle = 1200 m2

PLAN DÉFENSE DE LA FORÊT CONTRE LES INCENDIES (DFCI)



Deux chemins (pistes DFCI en sable) traversent le terrain.

SYNTHÈSE DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL



V CONCLUSION

Concernant la Flore, aucun habitat situé sur l'aire d'étude ne présente d'intérêt communautaire. Seul un alignement de feuillus constitué de Chênes présente un intérêt patrimonial sur le site (hors projet) et héberge une population de Lézard des murailles. Toujours hors projet, des landes à Molinies bleues ont également pu être mises en évidence. Ces dernières sont considérées actuellement comme des zones humides (classées sur la base du critère de la végétation au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} Octobre 2009). Ces habitats sont dégradés en raison des itinéraires sylvicoles menés sur les parcelles.

Concernant la Faune, aucune espèce patrimoniale n'a été contactée au droit du projet. **Les plus fortes potentialités de présence sont situées à l'extérieur de l'emprise de l'aménagement** et concernent particulièrement 2 espèces : La Fauvette pitchou et le Fadet des Laïches. La première est un oiseau qui se développe au sein de landes épineuses identiques à celles présentes au Nord-ouest du projet de lotissement. La seconde est un papillon inféodé aux zones humides composées de Molinie bleue, à l'instar de celle présente au Nord-nord-est du projet.

Au vu du caractère mésophile des terrains et de la proximité de l'habitat potentiel, il existe une probabilité faible d'influence du projet sur les espèces susceptibles d'être présentes en limite extérieure de projet (Fadet des Laïches et Fauvette pitchou). La dégradation éventuelle des paramètres physico-chimiques des eaux de ruissèlements pourrait impacter négativement ces espèces sans anticipation du maître d'ouvrage (voir mesures d'accompagnement ci-après).

Le baradeau de feuillus située à l'Est, constitue une trame verte (corridor écologique) intéressante pour les espèces inféodées aux feuillus matures. Cette continuité écologique sera maintenue.

Concernant la Mammalofaune présente sur le secteur, aucun habitat ne sera dégradé.

• Mesures d'accompagnement

Afin d'éviter les impacts sur l'ensemble des espèces de faune et de flore présentes autour du site, une mesure d'évitement simple consiste à réaliser les travaux uniquement sur des sols humides, ou à procéder à un arrosage du sol lors de la phase travaux. Ainsi, **les impacts à court terme sur la faune seront réduits.**

Une mesure de réduction concernera la période de réalisation des premiers travaux à réaliser sur le site (terrassements, nivellements, etc) qui devront se faire hors période de reproduction des espèces d'oiseaux, d'insectes et de dispersion des amphibiens, c'est-à-dire entre Septembre et Janvier.

Une troisième mesure d'évitement concernera la mise en place d'une zone tampon de 10 mètres de large associée à la zone humide jouxtant le projet au Nord-est (Lande à Molinies bleues). Cette zone permettra de limiter les impacts de l'aménagement sur ce secteur.

ENJEUX ET CAPACITÉ DU SITE



Surface du terrain (parcelles 202 et 204)
 $S = 65873 \text{ m}^2$

Emprise au sol < 50% de la superficie du terrain $S = 32936 \text{ m}^2$

Espaces verts $\geq 12\%$ de la superficie globale $S = 7905 \text{ m}^2$

Surfaces non imperméabilisées $\geq 30\%$ de la superficie globale $S = 19762 \text{ m}^2$

Le programme:

Un quartier d'habitations, à réaliser en phases de 10 à 20 logements avec:

- 20% de logements sociaux locatifs
- 80% de lots libres, de surface variable (400 à 800 m²)
- Maison de la santé 300 m² sur terrain 2000 m²
- des espaces publics aménagés: voies principales de desserte, chemins piétons/ vélos, places et jardins communs

HYPOTHÈSES D'AMÉNAGEMENT



Esquisse 2, 2bis et 3





intégration du projet dans le contexte



Esquisse 2 Bis

| repérage | surface moyenne de la parcelle | type et surface des constructions | principe d'alignement | nombre de parcelles | surface totale parcelle |
|----------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------|
| 1 | 475 | RDC, 120 m ² | recul de 3m | 21 | 9 975 |
| 2 | 560 | RDC, 120 m ² | pas d'alignement | 15 | 8 400 |
| 3 | 450 | RDC, 105 m ² | recul de 3m | 6 | 2 700 |
| 4 | 650 | RDC, 105 m ² | pas d'alignement | 4 | 2 600 |
| 5 | 470 | R+1, 126 m ² | recul de 3m | 12 | 5 640 |
| 6 | 0 | R+1, 126 m ² | pas d'alignement | 0 | 0 |
| 7 | 470 | R+1, 120 m ² | alignement sur voie | 8 | 3 760 |
| 8 | 480 | R+1, 126 m ² | pas d'alignement | 3 | 1 440 |

Total des parcelles : 69 34 515

Surface totale du terrain (m²) : 65 800



**MARCON à PONTENX-les-FORGES
APPROCHE ESTIMATIVE - ESQ 2 BIS**

| | | €HT | €TTC |
|---|------------|-----------|-----------|
| Voiries primaires (emprise 15,00 m) | Tronçon AB | 248 458 € | 298 149 € |
| | Tronçon BC | 131 248 € | 157 497 € |
| | Tronçon CD | 199 086 € | 238 904 € |
| Espace vert EV1 (y/c bassin) | | 68 280 € | 81 936 € |
| Espace vert EV2 (y/c bassin) | | 31 200 € | 37 440 € |
| Voiries secondaires (emprise 10,00 m) | Tronçon BF | 141 258 € | 169 510 € |
| | Tronçon EC | 165 916 € | 199 100 € |
| Voiries résidentielles privées (emprise 6,00 m) | PV1 | 93 342 € | 112 011 € |
| | PV2 | 46 678 € | 56 013 € |
| | PV3 | 104 083 € | 124 899 € |
| | PV4 | 104 083 € | 124 899 € |
| | PV5 | 45 721 € | 54 866 € |
| | PV6 | 73 458 € | 88 149 € |

| | | |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| TOTAL INFRA espaces publics | 985 446 € | 1 182 535 € |
| TOTAL INFRA espaces privés | 393 907 € | 472 688 € |
| TOTAL INFRA GENERAL | 1 379 353 € | 1 655 223 € |

PONTENX-LES-FORGES
Aménagement du lotissement Lieu dit "Marçon"

PERMIS D'AMÉNAGER
DOSSIER DE SYNTHÈSE

AVRIL 2017



1 ÉTAT ACTUEL DU TERRAIN

- # PA1 Plan de situation du terrain//p.3
- # PA2 Notice sur le terrain et le projet d'aménagement prévu//p.6
- # PA3 Plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords//p.8

#2 LE PROJET DE LOTISSEMENT

- # PA4 - Plan de composition d'ensemble//p.9
 - Dimensionnement des espaces publics//p.10
 - Coupes des espaces publics//p.11
 - Plan et dimensionnement des espaces cessibles//p.12
 - Phasage et surfaces des parcelles//p.13
- # PA5 - Profils en long//p.14
 - Le lotissement dans son environnement proche//p.15
 - Un parc comme épine dorsale du lotissement //p.16
 - La voie principale//p.17
- # PA6-PA7 Le terrain dans son environnement proche et son paysage lointain//p.18

#3 PROGRAMME ET PLANS DES TRAVAUX

- # PA8 - Notice du programme de travaux//p.20
 - Plan état des lieux : topographie et réseaux existants//p.24
 - Plan des réseaux d'assainissement EP//p.25
 - Schéma et localisation de principe des bassins de rétention//p.26
 - Plan des réseaux d'assainissement EU//p.27
 - Plan des réseaux humides AEP / INC//p.28

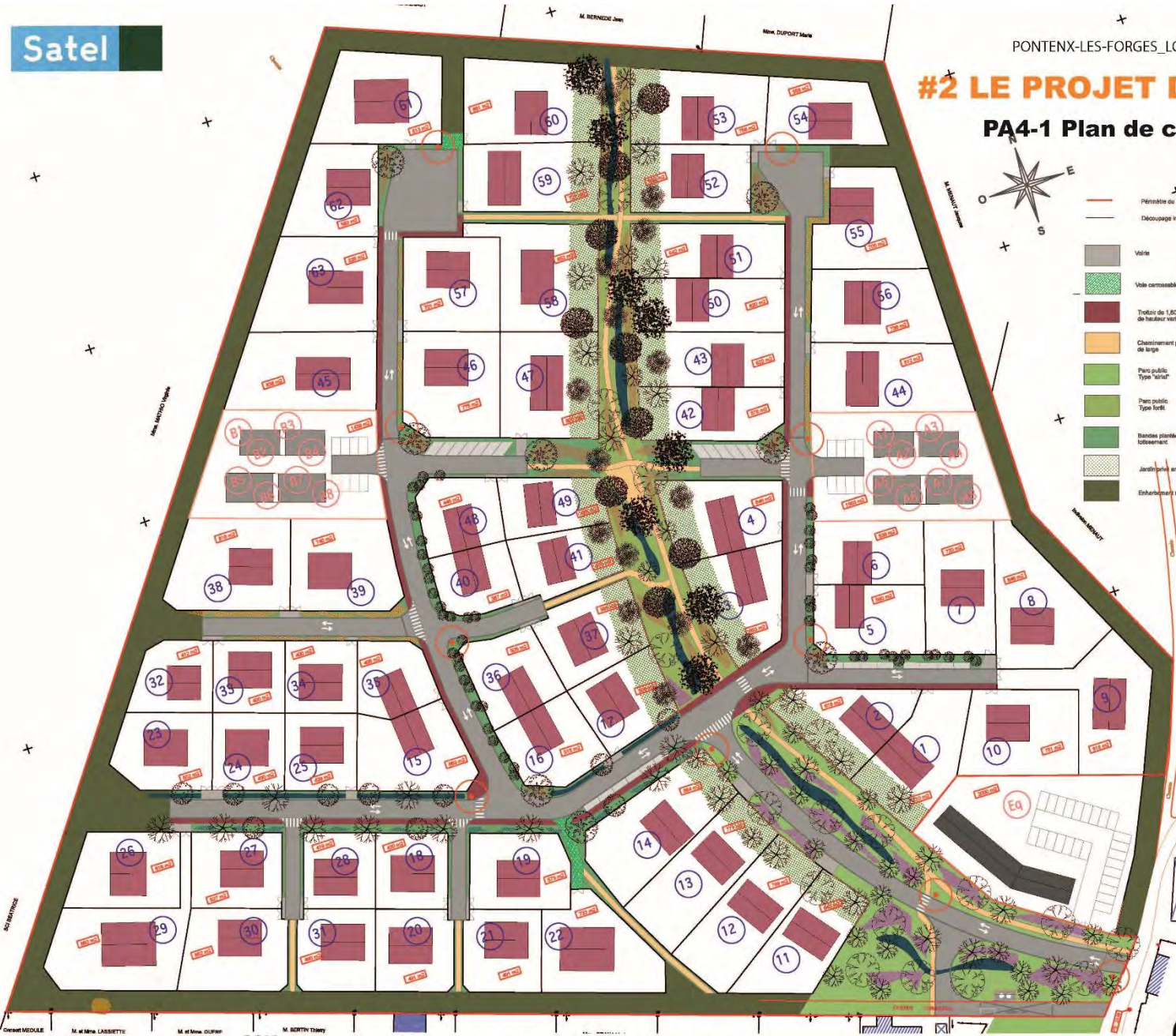
#4 RÉGLEMENT DES IMPLANTATIONS DES BÂTIMENTS

- # PA9 - Règlement graphique//p.29
 - Propositions d'implantations bâties//p.30
- # PA10 - Règlement écrit//p.31
 - Palette végétale//p.34
 - Plan d'orientation d'aménagement//p.35

#2 LE PROJET DE LOTISSEMENT

PA4-1 Plan de composition d'ensemble

échelle 1/1000ème

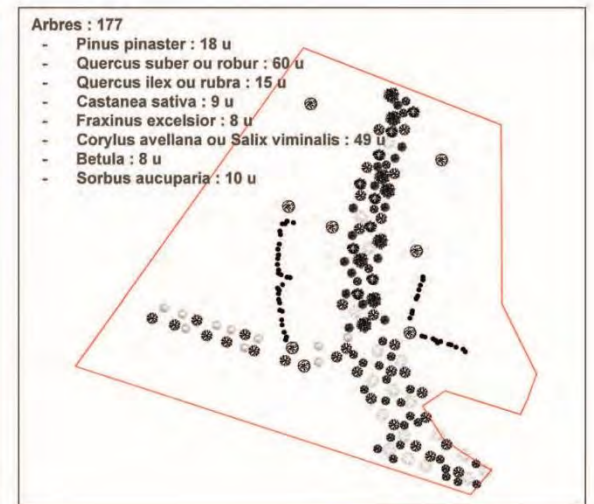
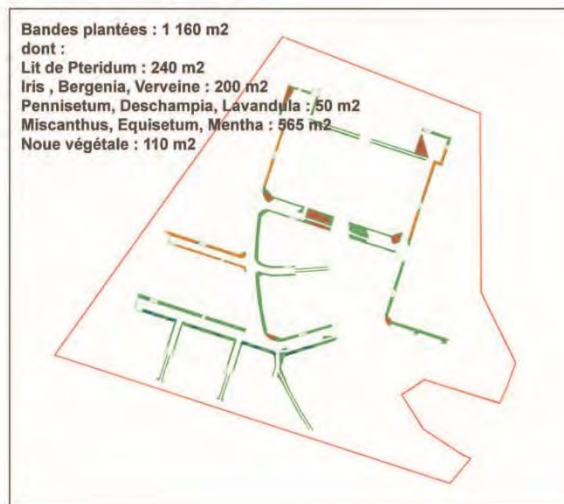
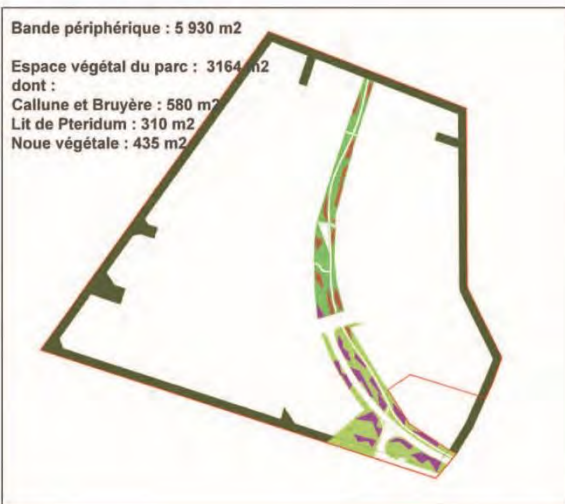
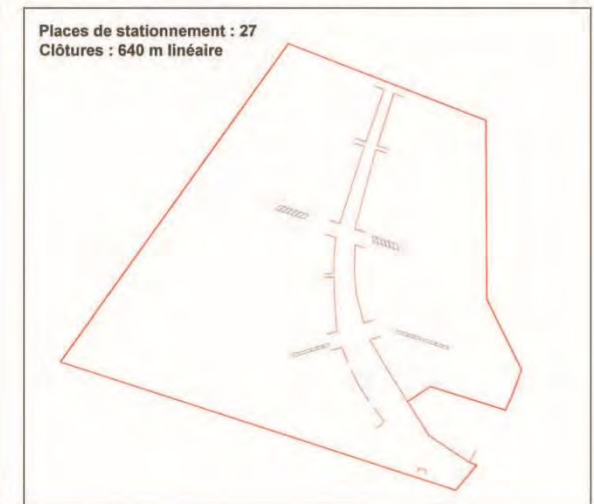
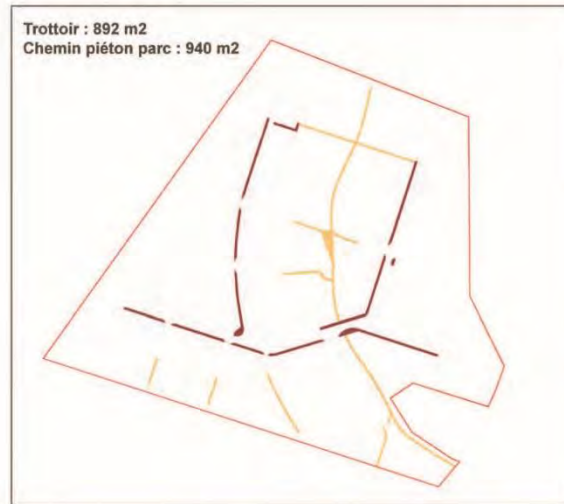


- Périmètre du lotissement
- Déclouage indicatif des lots
- Vaine
- Voie carrossable ; Dalles gazon
- Trottoir de 1,80 m de large en stabilisé, bordure de hauteur variable (cf profils vants)
- Cheminement piéton en stabilisé de trotté de large
- Plots publics Type "trottoir"
- Parc public Type forêt
- Bandes plantées le long des voies du lotissement
- Jardins paysans prescriptions paysagères
- Entretien naturel

- Péri maritime
- Péri pinaster
- Chêne liège / Chêne pédonculé
- Quercus suber / Quercus robur
- Chêne vert / Chêne rouge
- Quercus ilex / Quercus ilex
- Châtaigner commun
- Castanea sativa
- Pâle commun
- Fraxinus excelsior
- Hêtre commun
- Spilax des vallées
- Quercus ilex
- Quercus robur
- Bouleau
- Betula
- Saule des osiers
- Amelanchier
- Sorbus aucuparia
- Arnebianche canadensis
- Clôture en bois
- Numéros de parcelle ossable
- Numéros des parcelles de logement social
- Equipement médical
- Surfaces des lots ossables
- Puits lumineux
- Strée végétale basse : Bruyères et Callune
- Strée végétale basse : Li de Pigneron
- Vivaces fleuries (ex : Iris, Bergenia, Verveine)
- Vivaces et graminées (ex : Pennisetum, Deschampsia, Lavandula)
- Houe plantée (ex : Miscanthus, Equisetum, Mentha)
- Equipement médical
- Habitations individuelles
- Habitat semi collectif / logement collectif
- Zone de logements sociaux

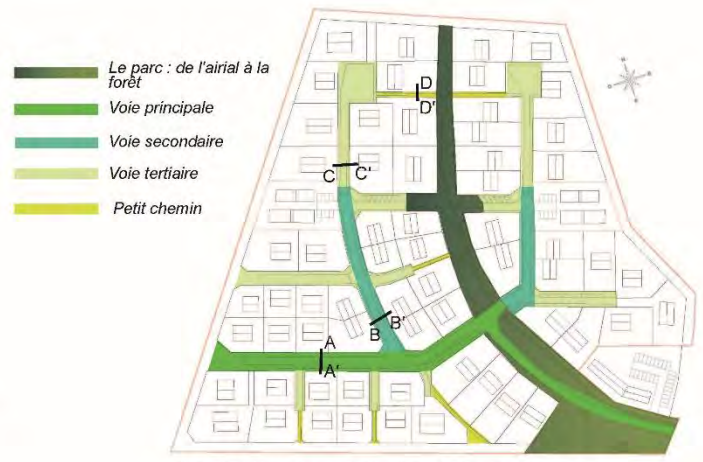
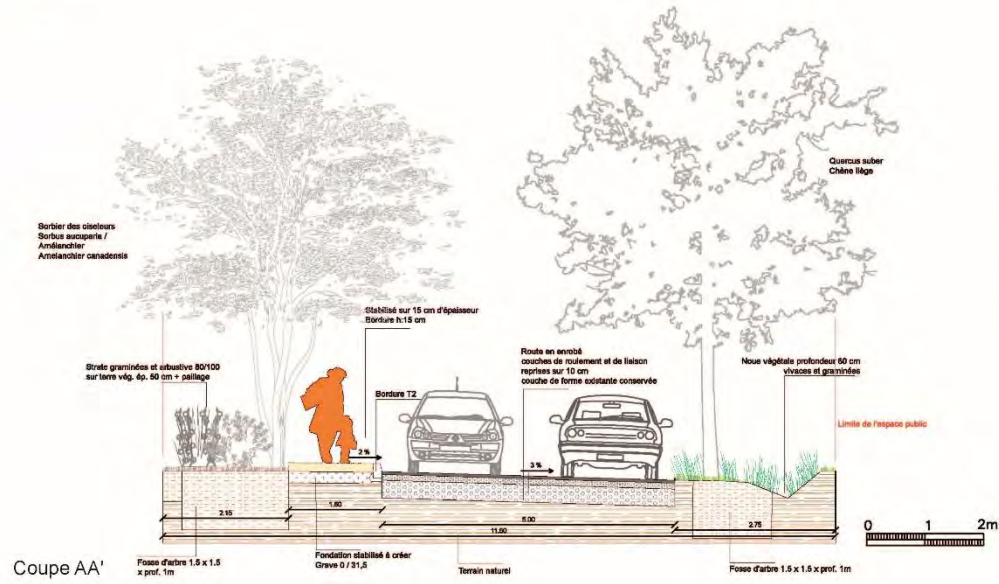
#2 LE PROJET DE LOTISSEMENT

PA4-2 Dimensionnement des espaces publics

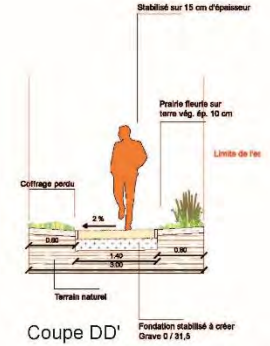
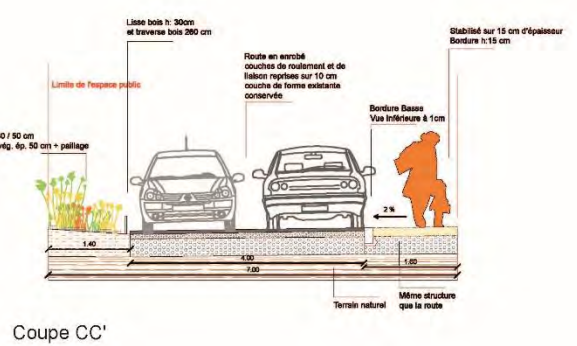
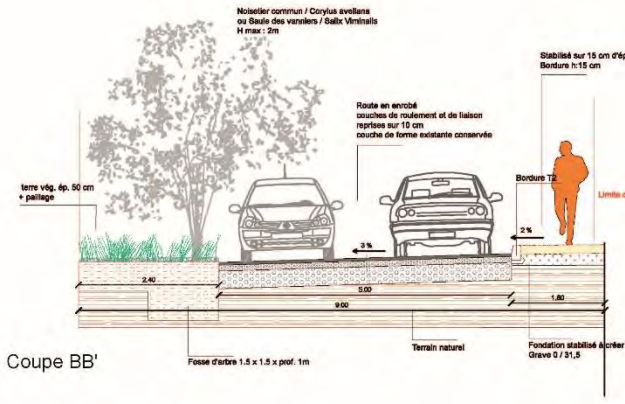


#2 LE PROJET DE LOTISSEMENT

PA4-3 Coupes détails des espaces publics



Plan de hiérarchie des voiries et des espaces publics



#2 LE PROJET DE LOTISSEMENT

PA4-5 Phasage et surfaces des parcelles



- 1** Phase 1 :
SURFACE TOTALE : 16 986 m²
SURFACE DES PARCELLES CESSIBLES : 9 941 m²
- 2** Phase 2 :
SURFACE TOTALE : 6 863 m²
SURFACE DES PARCELLES CESSIBLES : 4 392 m²
- 3** Phase 3 :
SURFACE TOTALE : 7 200 m²
SURFACE DES PARCELLES CESSIBLES : 5 007 m²
- 4** Phase 4 :
SURFACE TOTALE : 7 778 m²
SURFACE DES PARCELLES CESSIBLES : 5 124 m²

- 5** Phase 5 :
SURFACE TOTALE : 5 292 m²
SURFACE DES PARCELLES CESSIBLES : 2 010 m²
SURFACE VALORISABLE : 3 513 m²
- 6** Phase 6 :
SURFACE TOTALE : 6 168 m²
SURFACE DES PARCELLES CESSIBLES : 3 293 m²
SURFACE VALORISABLE : 4 732 m²
- 7** Phase 7 :
SURFACE TOTALE : 6 832 m²
SURFACE DES PARCELLES CESSIBLES : 4 651 m²
- 8** Phase 8 :
SURFACE TOTALE : 7 400 m²
SURFACE DES PARCELLES CESSIBLES : 5 367 m²

| | NUMÉRO de parcelle | SURFACE m ² | |
|---------|---|------------------------|-----|
| PHASE 1 | 1 | 710 | |
| | 2 | 618 | |
| | 3 | 653 | |
| | 4 | 646 | |
| | 5 | 590 | |
| | 6 | 539 | |
| | 7 | 720 | |
| | 8 | 846 | |
| | 9 | 818 | |
| | 10 | 751 | |
| | 11 | 647 | |
| | 12 | 769 | |
| | 13 | 771 | |
| | 14 | 864 | |
| PHASE 2 | 15 | 663 | |
| | 16 | 515 | |
| | 17 | 506 | |
| | 18 | 420 | |
| | 19 | 573 | |
| | 20 | 491 | |
| | 21 | 491 | |
| | 22 | 733 | |
| | PHASE 3 | 23 | 552 |
| | | 24 | 430 |
| 25 | | 429 | |
| 26 | | 616 | |
| 27 | | 527 | |
| 28 | | 419 | |
| 29 | | 892 | |
| 30 | | 652 | |
| 31 | | 490 | |
| PHASE 4 | | 32 | 412 |
| | | 33 | 400 |
| | 34 | 400 | |
| | 35 | 406 | |
| | 36 | 505 | |
| | 37 | 585 | |
| | 38 | 816 | |
| PHASE 5 | 39 | 740 | |
| | 40 | 387 | |
| | 41 | 473 | |
| | 42 | 576 | |
| | 43 | 622 | |
| | 44 | 812 | |
| | Logements sociaux Bat. A (8 logements) 1503 | | |

| | | | | | | |
|---------|---|-----|---------|---|-----|-----|
| PHASE 3 | 23 | 552 | PHASE 6 | 45 | 838 | |
| | 24 | 430 | | 46 | 775 | |
| | 25 | 429 | | 47 | 800 | |
| | 26 | 616 | | 48 | 445 | |
| | 27 | 527 | | 49 | 435 | |
| | 28 | 419 | | Logements sociaux Bat. B (8 logements) 1439 | | |
| | 29 | 892 | | PHASE 7 | 50 | 620 |
| | 30 | 652 | | | 51 | 642 |
| 31 | 490 | 52 | 630 | | | |
| PHASE 4 | 32 | 412 | 53 | | 758 | |
| | 33 | 400 | 54 | 558 | | |
| | 34 | 400 | 55 | 705 | | |
| | 35 | 406 | 56 | 738 | | |
| | 36 | 505 | PHASE 8 | 57 | 701 | |
| | 37 | 585 | | 58 | 852 | |
| | 38 | 816 | | 59 | 721 | |
| PHASE 5 | 39 | 740 | 60 | 861 | | |
| | 40 | 387 | 61 | 813 | | |
| | 41 | 473 | 62 | 593 | | |
| | 42 | 576 | 63 | 826 | | |
| | 43 | 622 | | | | |
| | 44 | 812 | | | | |
| | Logements sociaux Bat. A (8 logements) 1503 | | | | | |

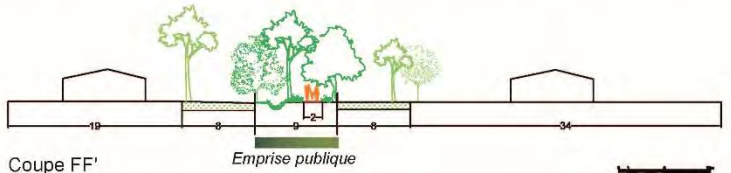
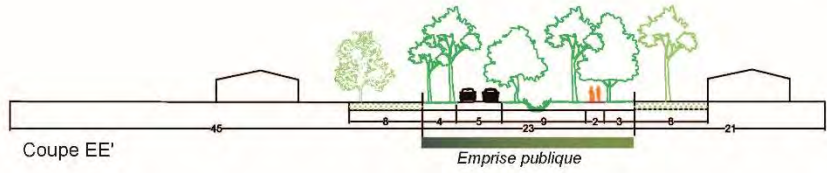
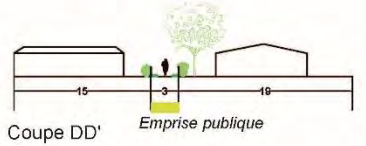
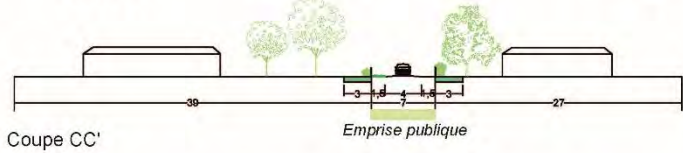
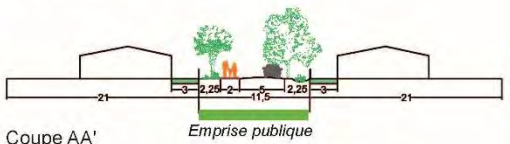
#2 LE PROJET DE LOTISSEMENT

PA5-1 Profils en long



Plan de hiérarchie des voiries et des espaces publics

- Le parc : de l'aérial à la forêt
- Voie principale
- Voie secondaire
- Voie tertiaire
- Petit chemin



Élévation GG' : Traversée du parc, du Sud au Nord



Élévation HH' : La voie principale, d'Est en Ouest

#2 LE PROJET DE LOTISSEMENT

PA5-3 Un parc comme épine dorsale du lotissement



Vue 1



#2 LE PROJET DE LOTISSEMENT

PA5-4 Une voie principale, arborée et fleurie



Vue 2



#3 PROGRAMME ET PLANS DES TRAVAUX

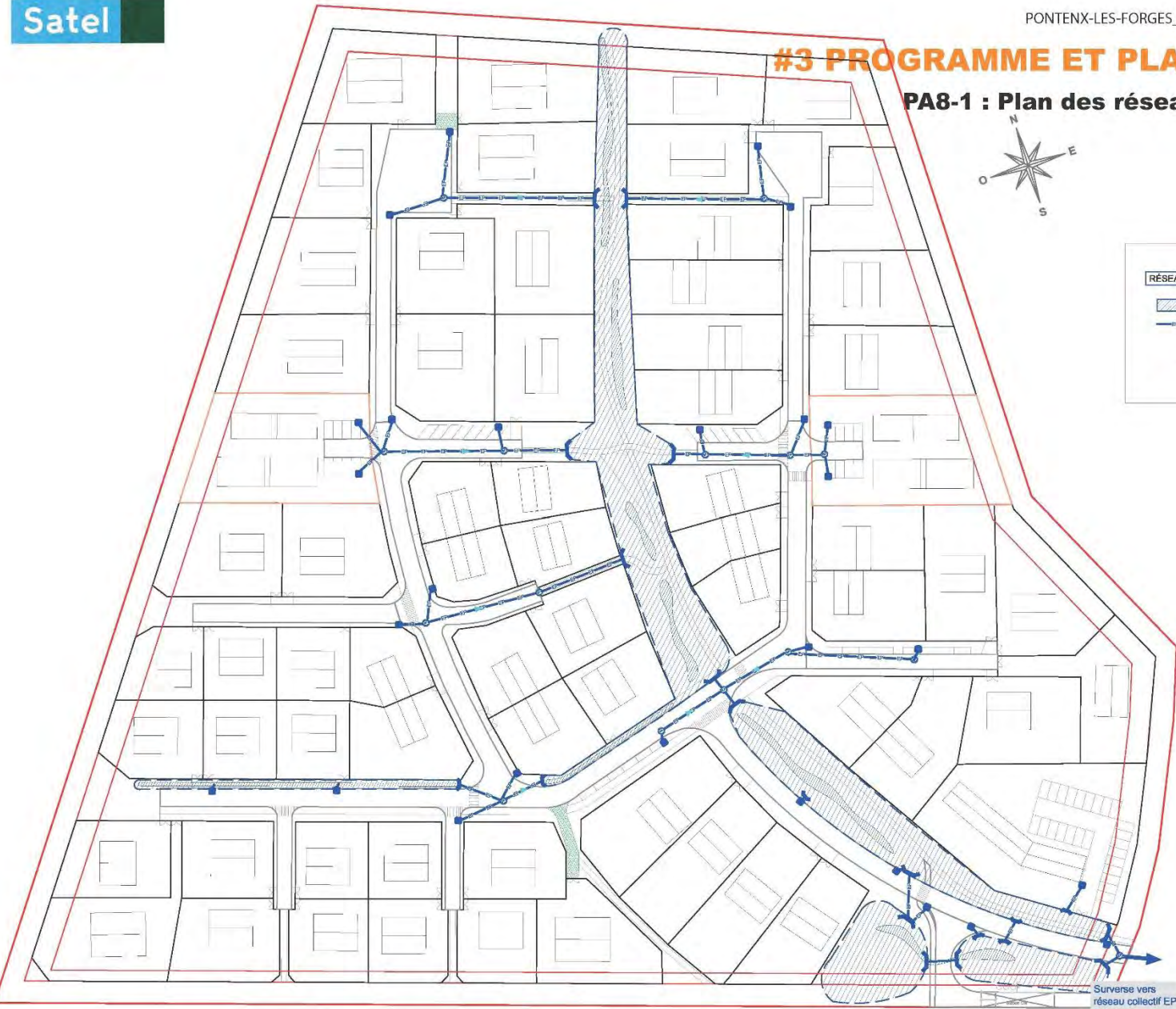
PA8-1 : Plan des réseaux d'assainissement EP

échelle 1/1000ème



RÉSEAU EAUX PLUVIALES

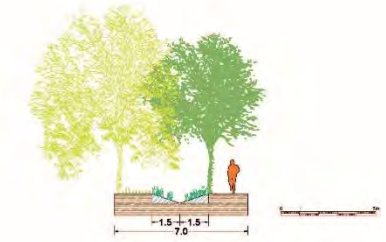
-  ZONE DE RÉTENTION
-  CANALISATION EP Ø>=300mm
-  REGARD DE VISITE Ø100
-  GRILLE EP
-  TÊTE DE PONT SECURISE



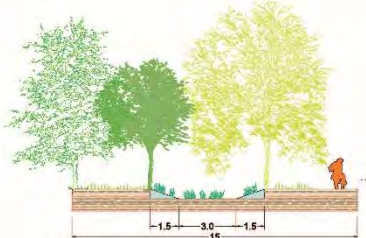
Surverse vers réseau collectif EP à la charge du concessionnaire

#3 PROGRAMME ET PLANS DES TRAVAUX

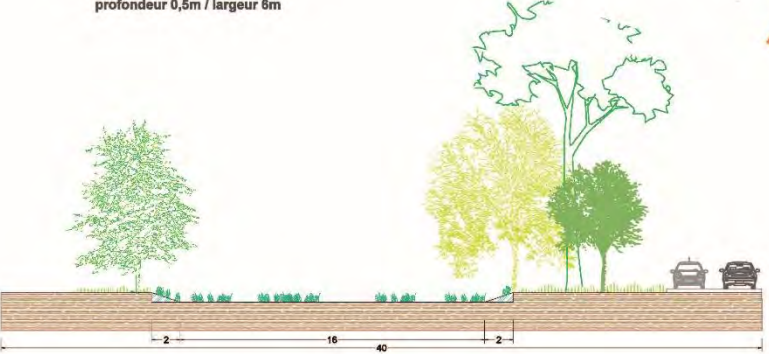
PA8-1bis : Schéma et localisation de principe des bassins de rétention



Bassin de type 1 : profondeur 0,5m / largeur 3m



Bassin de type 2 : profondeur 0,5m / largeur 6m



Bassin de type 3 : profondeur 0,5m / largeur variable

NOUE : (cf coupe AA' p 13)
Stockage possible : 40 m3



BASSIN DE TYPE 1:
Stockage possible : 44 m3

BASSIN DE TYPE 1:
Stockage possible : 30 m3

BASSIN DE TYPE 2:
Stockage possible : 91 m3

BASSIN DE TYPE 2:
Stockage possible : 155 m3

BASSIN DE TYPE 3:
Stockage possible : 242 m3

#3 PROGRAMME ET PLANS DES TRAVAUX

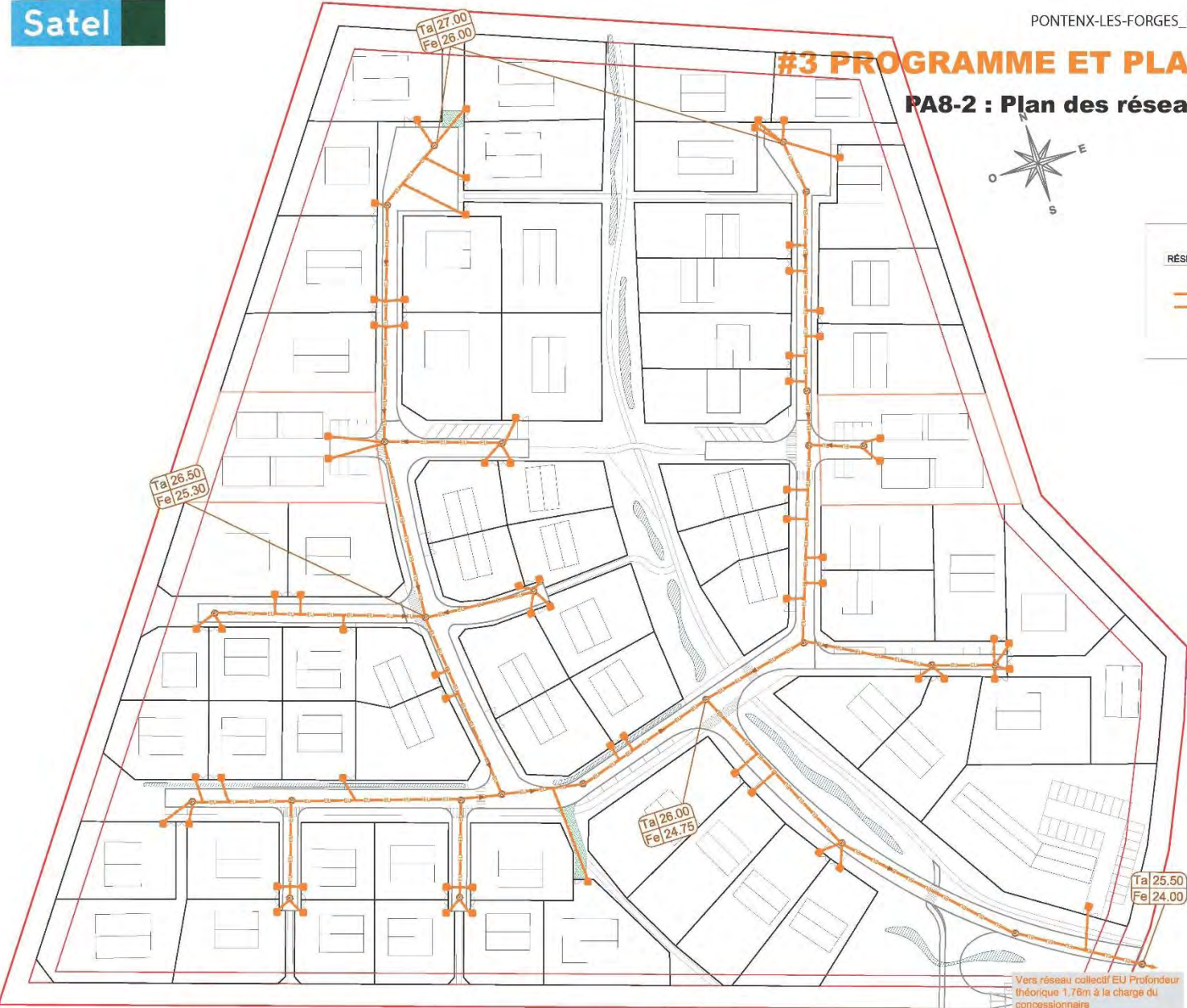
PA8-2 : Plan des réseaux d'assainissement EU

échelle 1/1000ème



RÉSEAU EAUX USÉES

- COLLECTEUR EU Ø 200mm
- COLLECTEUR EU Ø 160mm
- REGARD DE VISITE Ø800
- TABOURET DE BRANCHEMENT



Vers réseau collectif EU Profondeur théorique 1,76m à la charge du concessionnaire

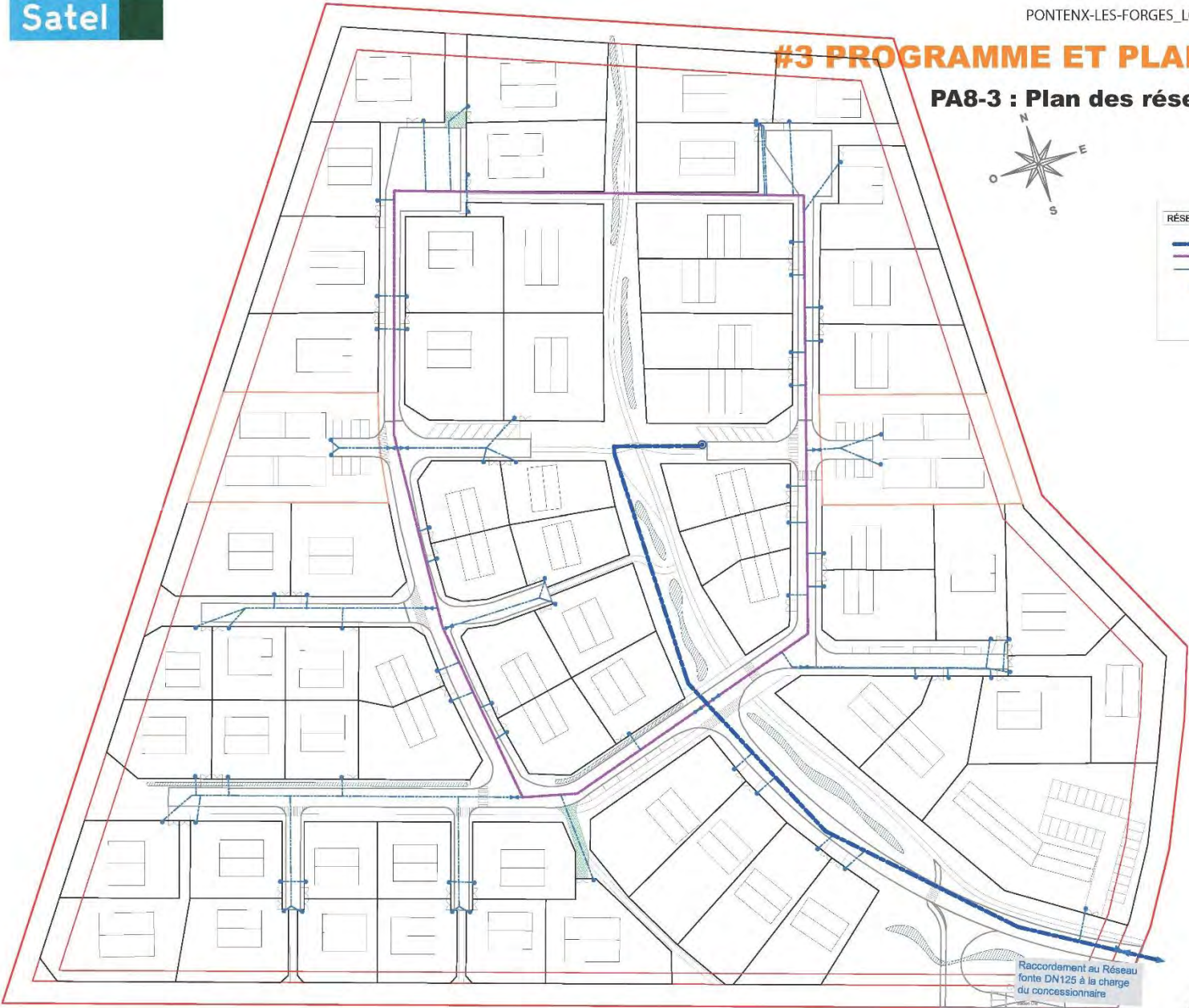
#3 PROGRAMME ET PLANS DES TRAVAUX

PA8-3 : Plan des réseaux humides AEP / INC

échelle 1/1000ème



| RÉSEAU AEP/INC | |
|----------------|--------------------------------------|
| | CONDUITE PEHD DN 110 |
| | CONDUITE MAILLÉE PEHD DN >=80 |
| | CONDUITE DE BRANCHEMENT PEHD DN >=32 |
| | HYDRANT |
| | FOSSE COMPTEUR INDIVIDUELLE |
| | VANNE D'ISOLEMENT |

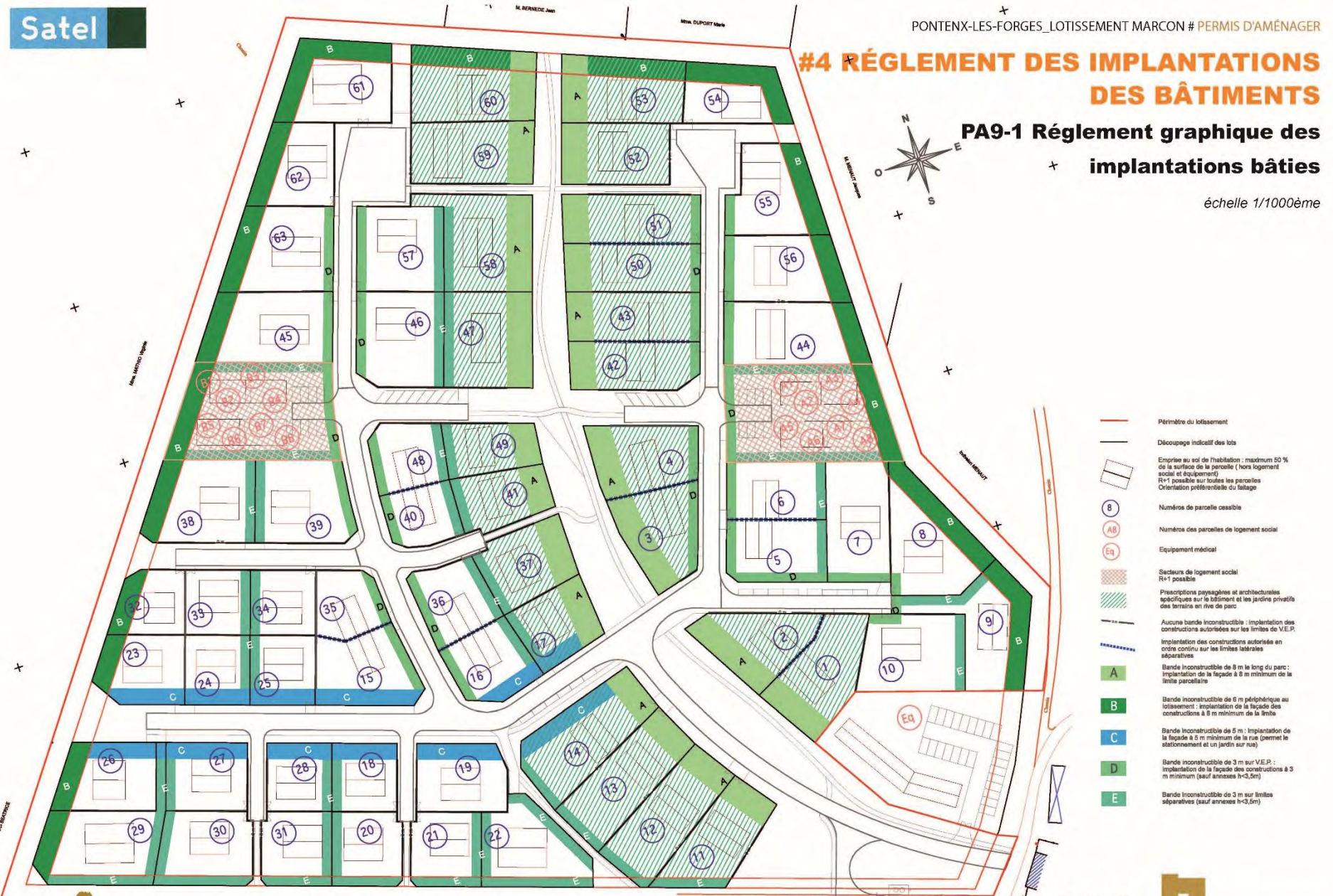


Raccordement au Réseau fonte DN 125 à la charge du concessionnaire

#4 RÉGLEMENT DES IMPLANTATIONS DES BÂTIMENTS

PA9-1 Règlement graphique des implantations bâties

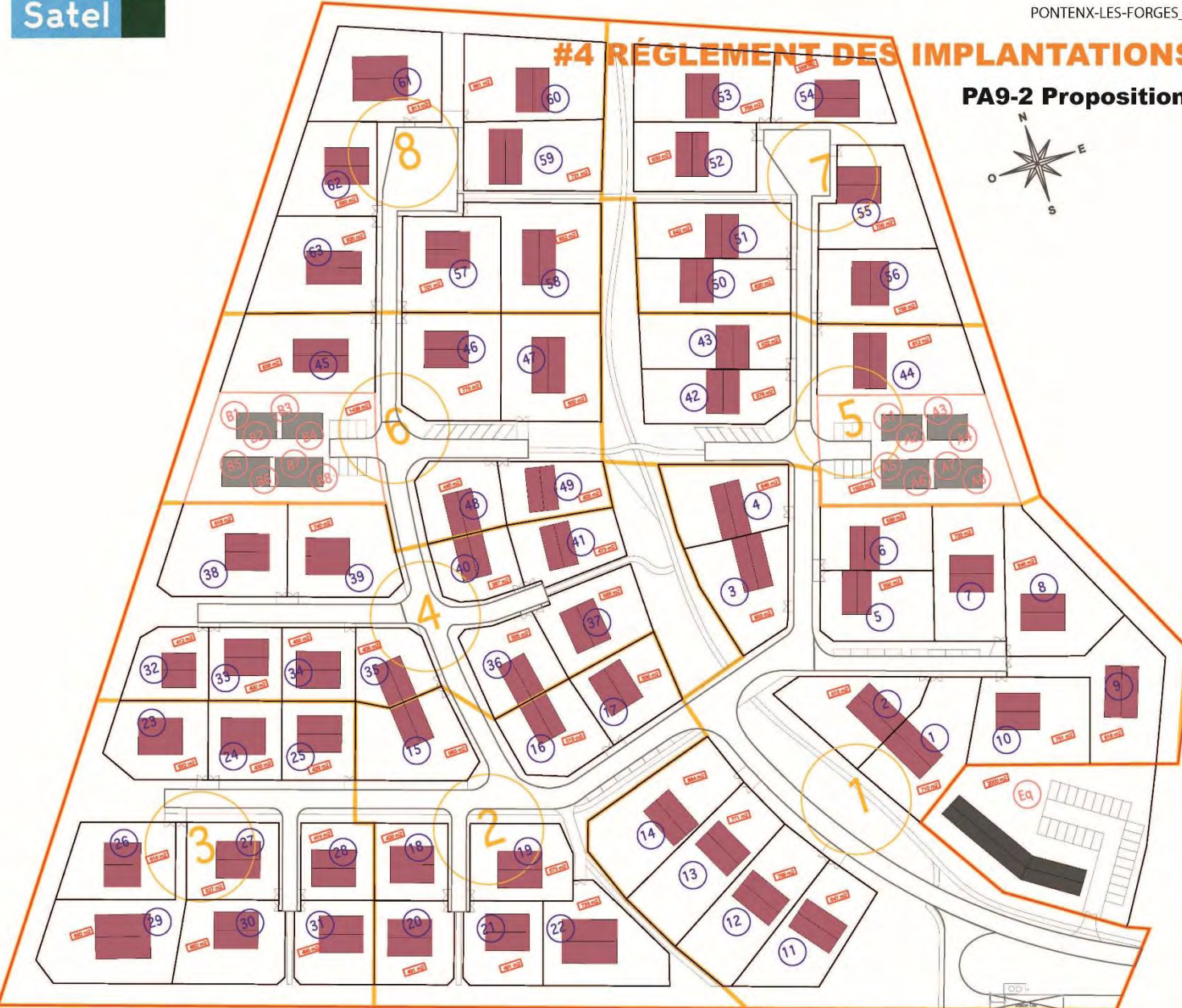
échelle 1/1000ème



- Périmètre du lotissement
- Découpage indicatif des lots
- Emprise au sol de l'habitation : maximum 50 % de la surface de la parcelle (hors logement social et équipement)
R+1 possible sur toutes les parcelles
Orientation préférentielle du faillage
- 8 Numéros de parcelle cessible
- AB Numéros des parcelles de logement social
- Eq Equipement médical
- Sections de logement social
R+1 possible
- Prescriptions paysagères et architecturales spécifiques sur le bâtiment et les jardins privés des terrasses en face de parc
- Aucune bande inconstructible : implantation des constructions autorisées sur les limites de V.E.P.
- Implantation des constructions autorisées en ordre continu sur les limites latérales séparatives
- Bande inconstructible de 8 m le long du parc ; implantation de la façade à 8 m minimum de la limite parcelle
- Bande inconstructible de 6 m périphérique au lotissement ; implantation de la façade des constructions à 8 m minimum de la limite
- Bande inconstructible de 5 m ; implantation de la façade à 5 m minimum de la rue (permet le stationnement et un jardin sur rue)
- Bande inconstructible de 3 m sur V.E.P. ; implantation de la façade des constructions à 3 m minimum (sauf annexes h<3,5m)
- Bande inconstructible de 3 m sur limites séparatives (sauf annexes h<3,5m)

#4 RÉGLEMENT DES IMPLANTATIONS DES BÂTIMENTS

PA9-2 Propositions d'implantations bâties



#4 RÉGLEMENT DES IMPLANTATIONS DES BÂTIMENTS

PA10-2 Palette végétale

LE PARC PUBLIC



Quercus pedunculata
CHÊNE PEDONCULÉ



Castanea sativa
CHÂTAIGNIER COMMUN



Pinus pinaster
PIN MARITIME



Fraxinus excelsior
FRÊNE COMMUN



Betula
BOULEAU



Quercus rubra
CHÊNE ROUGE



Corylyus avellana
NOISETIER



Quercus suber
CHÊNE LIÈGE



Quercus ilex
CHÊNE VERT



Acer campestre
ERABLE CHAMPÊTRE

LES HAIES

Pour que la haie devienne partie intégrante du jardin, l'idéal est de mélanger essences caduques et persistantes, et de faire alterner les floraisons.



Cornus alba&siberica
CORNOUILLERS
Caduc - floraison avril-mai
H: 2,5m - L:2m



perovskia
LAVANDE DE RUSSIE
Caduc - floraison Mai-Juin
H: 1m - L:1m



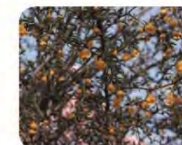
Syringa
LILAS
Caduc - floraison Juii-sept
H: 2 à 3m - L:2m



Cotinus coggygria
ARBRE À PERRUQUE
Caduc - floraison avril-mai
H: 2,5m - L:2m



Chaenomeles
COGNASSIER DU JAPON
Caduc - floraison fevrier-avril
H: 2m - L: 1,5 à 2m



Stenophylla
BERBERIS
Persistant - floraison Mars-avril
H: 1 à 2 m - L:1,5m



Philadelphus
SERINGAT
Caduc - floraison mai-juin
H: m - L:2m



Spiraea
SPIRÉE
Caduc - floraison avril-août
H: 1-1,5m - L:1-1,5m



Euonymus japonicus
FUSAIN DU JAPON
Persistant
H: 2m - L:2m



Photinia
PHOTINIA
Persistant - floraison avril-mai
H: 3m - L:2m



Kolkwitzia amabilis
KOLKWITZIA
Caduc - floraison mai-juin
H: 1 à 3m - L:2m



Viburnum tinus
LAURIER THYM
Persistant - floraison Mars-avril
H: 2 m - L: 2m

#4 RÉGLEMENT DES IMPLANTATIONS DES BÂTIMENTS

PA10-3 Plan d'orientation d'aménagement

