

PA2 NOTICE (Art .R441-3 du code de l'urbanisme)

A-Description du terrain

-situation générale :

D'une surface de 26749m², le terrain se situe sur la Commune de FLESSELLES, rue Paule Masse. Il correspond à la parcelle référencée AK n°73p au cadastre.

Le terrain fait partie de la zone 1AUh au regard du PLUi de la commune.

-les limites

Le terrain est délimité :

Au Nord, par une emprise réservée au stationnement, le long de la rue Paule Masse.

A l'Est, par des fonds de parcelle du lotissement voisin.

A l'Ouest, par une bande boisée.

Au Sud, par un champ.

-Les données topographiques

Le terrain présente une pente Nord-est (Point Haut) Sud-ouest (Point Bas).

-La végétation

Le site ne comprend aucun élément significatif.

-les accès

Sur le plan viaire, le terrain est accessible depuis la rue Paule Masse.

-le bâti existant

Le terrain ne comprend aucun bâtiment.

Dans un environnement proche, le bâti se caractérise principalement par des maisons individuelles de type R+Combles, implanté en retrait de l'alignement. On retrouve quelques maisons de type R+1.

En face du terrain, au Nord, on retrouve des équipements (Salle de Sports, salle de Tennis), une maison médicale.

Elles sont souvent enduites dans des teintes pierre, beige, sable, etc.

Sur la façade de quelques maisons et les équipements, on retrouve de la brique rouge.

Les toitures, principalement à deux pans sont couvertes de tuiles mécaniques à côtes de teintes brun, rouge. On retrouve quelques couvertures de maisons en tuiles d'aspect plat et de teinte ardoisé.

- Hydrologie

Aucun élément significatif.

B- Le projet d'Aménagement

-Quel aménagement est prévu pour le terrain ? Modifications apportées à des éléments existants (murs, végétation.)

Le projet d'aménagement porte sur la réalisation de 34 terrains à bâtir libres de constructeurs et de 2 lots (A et B) voués à recevoir du logement locatif. Le lot A pourra recevoir 8 maisons individuelles groupées et le lot B, 6. Le terrain ne comporte aucun bâtiment à démolir.

Le projet prévoit la plantation de 15 arbres, hormis ceux qui seront plantés par les acquéreurs sur les espaces privés.

-Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux ?

Le projet s'organise le long d'une voie en boucle se raccordant à la rue Paule Masse.

A l'angle, au Nord-ouest, est créé un espace vert zone de rétention paysagère, avec un petit talus planté.

A l'angle, au Sud-ouest, on peut retrouver une zone dédiée à l'implantation d'un bassin, d'un transfo et d'une station de refoulement.

Au Sud, une extension du lotissement est possible.

A l'est, une haie bocagère sera plantée le long des lots 1 à 9 (à charge de l'aménageur).

Entre les lots 8 et 9, une circulation douce est créée entre le nouveau quartier et le quartier résidentiel à l'est.

Les lots A et B permettent de respecter la demande des logements locatifs sociaux.

Le projet prévoit des implantations majoritairement Est-Ouest ou Sud, en adéquation avec une démarche respectueuse de l'environnement, qui utilise les apports naturels en énergie.

-Comment sont traités les voies et espaces publics et collectifs ?

Les voies sont bordées de circulations piétonnes différenciées, d'espaces verts et de stationnements visiteurs.

-Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ?

On accède au terrain par la Rue Paule Masse.

La voie nouvelle dessert 36 lots. Le plan de composition indique un accès privilégié au lot ainsi que les aires de stationnement visiteurs.

-Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite du terrain ?

Le projet privilégie l'implantation des constructions en retrait des limites existantes du terrain.

Les clôtures existantes non-closes en limite de terrain seront constituées d'un grillage doublé d'une haie.

- Quels sont les équipements qui seront à usage collectif tels que locaux à poubelle, garage à vélos, aires de jeux ?

Le projet privilégie l'individualisation des équipements. Les équipements communs se caractérisent surtout par les voies et réseaux décrits dans le programme des travaux.

DURY
20 JUILLET 2018