

Le Domaine des BOLDOS II

UXEM (59)

PA 2

NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT EN LOTISSEMENT

ART R - 441 - 3 du Code de l'Urbanisme



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
INTRODUCTION	3
I. DIAGNOSTIC : ANALYSE DU CONTEXTE, DES RÈGLEMENTS ET LOIS EN VIGUEUR.....	5
II. ETUDES PREALABLES A LA CONCEPTION	18
III. SOUHAITS ET OBJECTIFS MANIFESTES PAR LA COMMUNE D'UXEM.....	24
IV. SYNTHÈSE DES HYPOTHÈSES DE TRAVAIL.....	25
V. CONCEPTION DU PROJET « BOLDOS II ».....	26
VI. PHASES TRAVAUX.....	33
VII. GESTION & ENTRETIEN DES ESPACES COMMUNS DU LOTISSEMENT.....	33
VIII. COMPOSITION DU PERMIS D'AMENAGER.....	35

INTRODUCTION

Uxem est une commune de 1411 habitants (données INSEE 2017), située dans le département du Nord, proche de la frontière belge. Elle appartient à l'arrondissement de Dunkerque et au canton de Dunkerque-Est. Elle fait partie également de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre qui regroupe un total de 40 communes du Nord, dont le siège se situe à Bergues. La commune est à :

- 5 km de Dunkerque,
- 40 km de St Omer ou Hazebrouck,
- 50 km de Calais,
- 70 km de Lille.

Uxem est une vieille commune rurale qui s'inscrit dans le paysage de l'arrière littoral de Dunkerque : « la Flandre Maritime », proche de la frontière avec la Belgique.

En effet, sa plus lointaine origine remonte aux transgressions marines dunkerquiennes et inondations du IV^{ème} siècle qui ont transformé la plaine marécageuse en une région de Lacs, d'où le Lac de Téteghem. Les terres émergées constituaient dès lors les terres habitables, notamment d'Uxem et Téteghem.

Aussi, le village a été marqué par l'Histoire et les seigneurs francs qui en ont fait une place forte.

Mais suite aux guerres mondiales et les bombardements du XX^{ème} siècle ainsi que les inondations, la commune a été quasiment rasée intégralement.

Les dernières preuves de bâti attestant de l'ancienneté de la commune semblent être la présence de corps de fermes, dispersées aux alentours dans la plaine maritime.

L'enjeu de ce projet est d'anticiper l'évolution du parc immobilier de la commune en créant un quartier résidentiel, afin de maintenir l'attractivité et offrir une diversification de l'offre de logement. L'enjeu aussi est notamment d'exploiter un site afin de mailler avec l'existant en reliant la départementale RD79 et la route de Ghyvelde et ainsi étoffer le tissu urbain de la commune.

Les enjeux démographiques devront être compatibles avec l'existant tant sur le plan hydraulique, que paysager et architectural.

La municipalité travaille en concertation avec la société MAVAN AMENAGEUR (GROUPE INOVAN) pour l'analyse et l'aménagement d'un site de 27 266 m².

Le contexte, dans lequel s'inscrit cette unité foncière, demande à ce qu'un examen précis des textes soit réalisé :

- Les différentes pièces du PLU : rapport de présentation, PADD, règlements, schémas des orientations d'aménagements.
- Le SCOT « Flandre Dunkerque »,
- Les différents règlements des services techniques communaux et intercommunaux de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre.
- Les exigences des concessionnaires concernés.
- Le SDAGE Artois Picardie et le SAGE du Delta de l'Aa.

L'ensemble des partenaires ayant participé à la création du projet sont les suivants :



Maître d'Ouvrage privé appartenant au Groupe Inovan



Maître d'œuvre privé appartenant au Groupe Inovan



Cabinet d'urbanisme et de paysage spécialisé dans
l'aménagement du territoire



Cabinet d'imagerie et infographie

I. DIAGNOSTIC : ANALYSE DU CONTEXTE, DES RÈGLEMENTS ET LOIS EN VIGUEUR

A. Contexte sociodémographique

Uxem appartient à la Communauté de Communes des Hauts de Flandres, créée le 1^{er} janvier 2014.

1. Evolution de la population

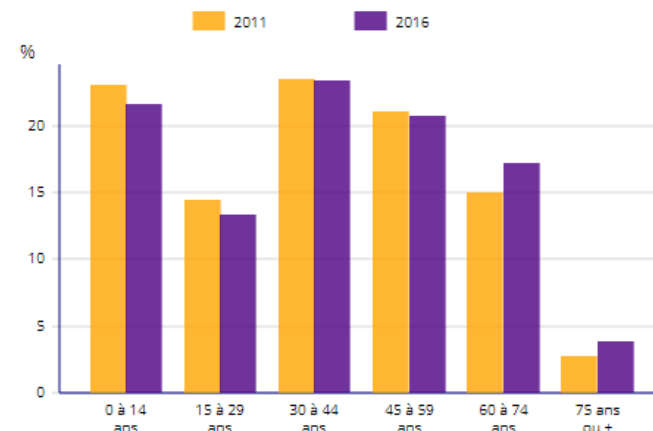
Globalement, entre 2006 et 2016 la population d'Uxem a cru, passant de 1171 à 1 411. Cette augmentation de plus de 7% est importante à la vue du taux départemental de 1%.

Elle s'explique par un solde migratoire légèrement positif appuyé par un solde naturel également positif.

Si la tranche d'âge de plus de 60 ans est mieux représentée aujourd'hui qu'hier, la population n'en demeure pas moins plutôt jeune.

En effet, moins de 20% de la population a plus de 60 ans et les tranches d'âges de moins de 45 ans se sont maintenues, ce qui traduit un mouvement vers la commune à l'initiative de jeunes familles.

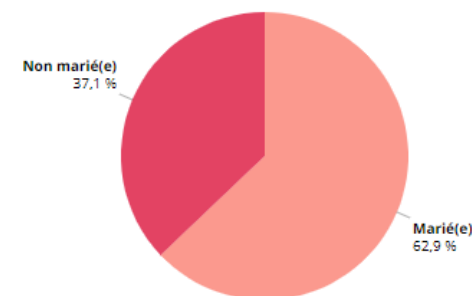
POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2011 et RP2016,

a) Caractéristiques des foyers

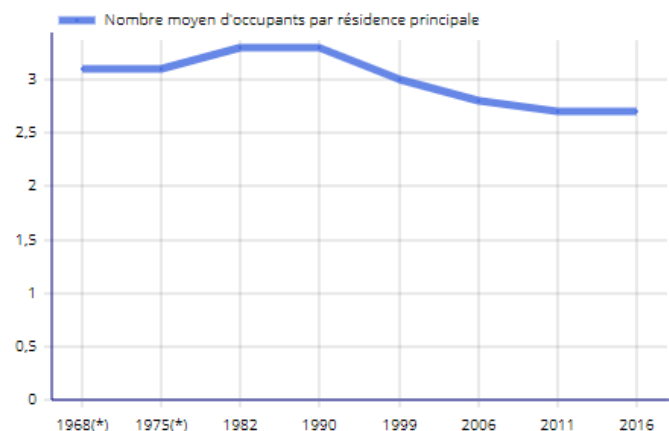
La plupart des foyers uxemois vivent en situation maritale, mais une part relativement importante des personnes sont des célibataires.



Source : Insee, RP2016

Ce dernier point est à mettre en parallèle avec la taille des ménages qui n'a cessé de diminuer depuis 25 ans. L'augmentation des divorces et la décohabitation des foyers peuvent expliquer ce phénomène.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

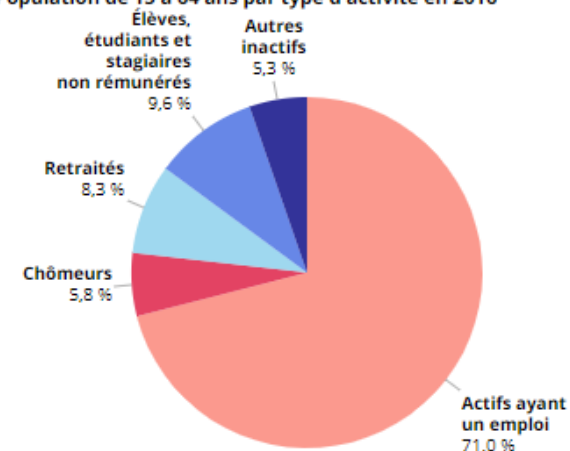


Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2006 au RP2016 exploitations principales.

b) Emploi

Les chiffres du chômage sont extrêmement positifs pour la commune d'Uxem, qui affiche un taux à 5,8%, contre 12,6% pour le département (2016).

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2016



c) Typologie des logements

Plus de 82% des logements sont des résidences principales et plus de 84% sont des maisons.

Enfin, la commune n'accueille aucun studio (TI), est très peu de petits logements (TII ou TIII). Plus de 92% des habitations disposent au moins de 4 pièces de vie – 5, 1 en moyenne.

Près de 91% de la population est propriétaire de son logement et seuls 2,5 % des uxemois bénéficient d'un logement HLM (2016).

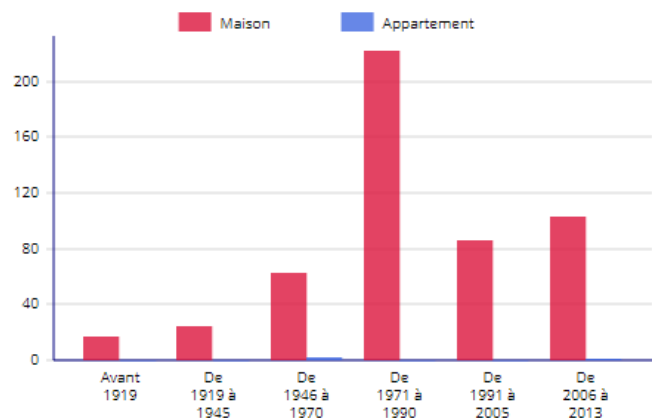
	2016			
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	523	100,0	1 411	17,6
Propriétaire	475	90,8	1 273	18,7
Locataire	45	8,6	133	6,2
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	13	2,5	46	4,5
Logé gratuitement	3	0,6	5	17,7

Sources : Insee, RP2011 et RP2016,

Un paradoxe existe entre la taille des logements, plutôt familiaux avec en moyenne 5,1 pièce par logement, et la taille des foyers, plutôt petite (en moyenne 2,7 habitants) et ayant tendance à régresser.

Ce paradoxe s'explique par deux phénomènes : le récent eménagement de jeunes ménages n'ayant pas d'enfant ; et le vieillissement d'une partie de la population, dont les enfants ont quitté le domicile familial.

LOG G1 - Résidences principales en 2016 selon le type de logement et la période d'achèvement



Les logements de la commune ont été réalisés en grande partie après 1970. Si les périodes de construction sont équilibrées entre 1990 et 2011, un important pic de construction marque la période 1971-1990.

Les populations ayant emménagées il y a plus de 30 ans dans la commune n'ont plus un logement adapté à leur vie actuelle.

2. Education et offre de soins

La commune dispose d'un groupe scolaire, d'une garderie et d'une halte-garderie.

L'enseignement secondaire et supérieur est fourni par Dunkerque.

Un médecin généraliste et un Kinésithérapeute sont installés à Uxem et le Centre Hospitalier de Dunkerque est à 15min en voiture.

3. Entreprises, associations et vie culturelle autour du projet

Une médiathèque est implantée sur la commune, qui bénéficie du rayonnement Dunkerquois et de ses nombreux musées (FRAC, LAAC, MBA, Musée Portuaire, Mémorial du Souvenir...).

La commune n'est pas en reste avec ses nombreuses associations d'amicales, sportives ou d'intérêts communs.

B. Urbanisme

1. Exigences du SCoT

Ce projet sur 27 266 m² a été pensé dans le respect du PLU et dans celui du SCOT Flandre-Dunkerque, en révision depuis le 28 octobre 2010.

Le projet sera soumis aux règles du Schéma de Cohérence Territoriale, qui établit des modalités multicritères de développement et de préservation du territoire.

Le SCOT Flandre-Dunkerque se divise en deux grands axes qui se décomposent ensuite en objectifs, ci-dessous repris :

➤ *Axe I : Développer la qualité de vie résidentielle de la région Flandre-Dunkerque, afin de mieux répondre aux attentes de ses habitants et construire une image plus valorisante du bassin de vie.*

- Grand objectif 1 : s'appuyer sur les complémentarités des espaces urbains et ruraux pour répondre, en quantité et en qualité, aux différentes demandes de logements s'exprimant au long des parcours résidentiels des manages.

- Grand objectif 2 : améliorer les systèmes de transports collectifs, développer les modes doux de déplacement, et atténuer les impacts négatifs des trafics routiers de marchandises.

- Grand objectif 3 : proposer à l'ensemble de la population des services et activités de proximité plus accessibles, plus efficaces et créateurs de nouveaux emplois.

- Grand objectif 4 : accentuer les efforts de préservation de ressources naturelles, de valorisation du patrimoine,

d'embellissement du cadre de vie, et lutter contre les nuisances et les risques.

➤ *Axe II : Exploiter de façon optimale, solidaire et équilibrée, les nombreuses potentialités économiques que recèle la dualité urbaine et rurale de la région Flandre-Dunkerque.*

- Grand objectif 5 : poursuivre le développement d'une plateforme industrielle et portuaire exemplaire, support de développement tertiaire pour le Dunkerquois et participant à la création sur la Côte d'Opale d'un pôle économique de première importance.

- Grand objectif 6 : soutenir les activités d'agriculture raisonnée, développer les filières de transformation des productions agricoles, et maintenir sur le territoire une ruralité forte et dynamique.

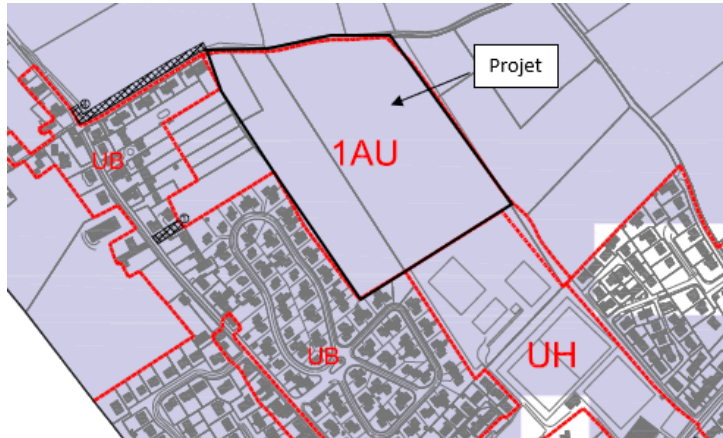
- Grand objectif 7 : capter des nouveaux marchés touristiques par une exploitation plus efficace des nombreux atouts du territoire.

Le projet « Boldos II » permettra de répondre en quantité et en qualité, aux différentes demandes de logements s'exprimant au long des parcours résidentiels des manages et permettra de développer les modes doux de déplacement.

Chiffres clés :

- **20%** de logements sociaux et 30% de logements sur des parcelles de moins de 300m²,
- Une densité minimale de **13 logements/ha** pour la commune d'Uxem.

2. Règlement du PLU



Extrait du zonage du PLU d'UXEM

Le site est situé en zone 1AU du PLU, dont les dispositions applicables au zonage sont reprises ci-après :

♦ *Article 1AUa 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

Accès :

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces voies doivent :

- Permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes et d'un éclairage public correspondant aux exigences municipales (mobilier, implantation) ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

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

♦ *Article 1AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*

La façade avant des constructions doit être implantée :

- Soit à la limite d'emprise des voies.
- Soit en retrait de deux mètres minimums de la limite d'emprise des voies.

- Soit en retrait de cinq mètres pour les garages ou avancées de garages faisant partie ou non de la construction principale.

Dans tous les cas, les constructions annexes ne pourront être implantées avec un recul inférieur à la construction principale.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone 1AU :

- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
- Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

♦ ***Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :***

Les implantations sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec une marge d'isolement sont possibles dans les conditions suivantes :

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne pourra être inférieure à 3 mètres.

- Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 20m² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres.
- La construction en limite(s) séparative(s) est autorisée :
 - A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie.
 - Au-delà de cette bande, lorsqu'il s'agit de bâtiment dont la hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres au faîtage.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

♦ ***Article 1AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété :***

Entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation, doit toujours être aménagée une distance d'au moins 6 mètres.

♦ ***Article 1AUa 10 - Hauteur Maximale des Constructions :***

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à deux niveaux habitable et un niveau de combles aménagés inclus (R +1+ un seul niveau de combles aménageables). La hauteur à l'égout du toit ne peut excéder 6

mètres par rapport au niveau moyen de la chaussée au droit de la construction.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est limitée à 7 m au faîtage.

La côte de seuil finie du rez-de-chaussée ne pourra avoir une différence de niveau supérieure à 0,6 mètre et inférieure à 0,2 mètre par rapport au niveau moyen de l'axe de la chaussée d'accès au droit de la construction.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- Pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

♦ Article 1AUa 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement :

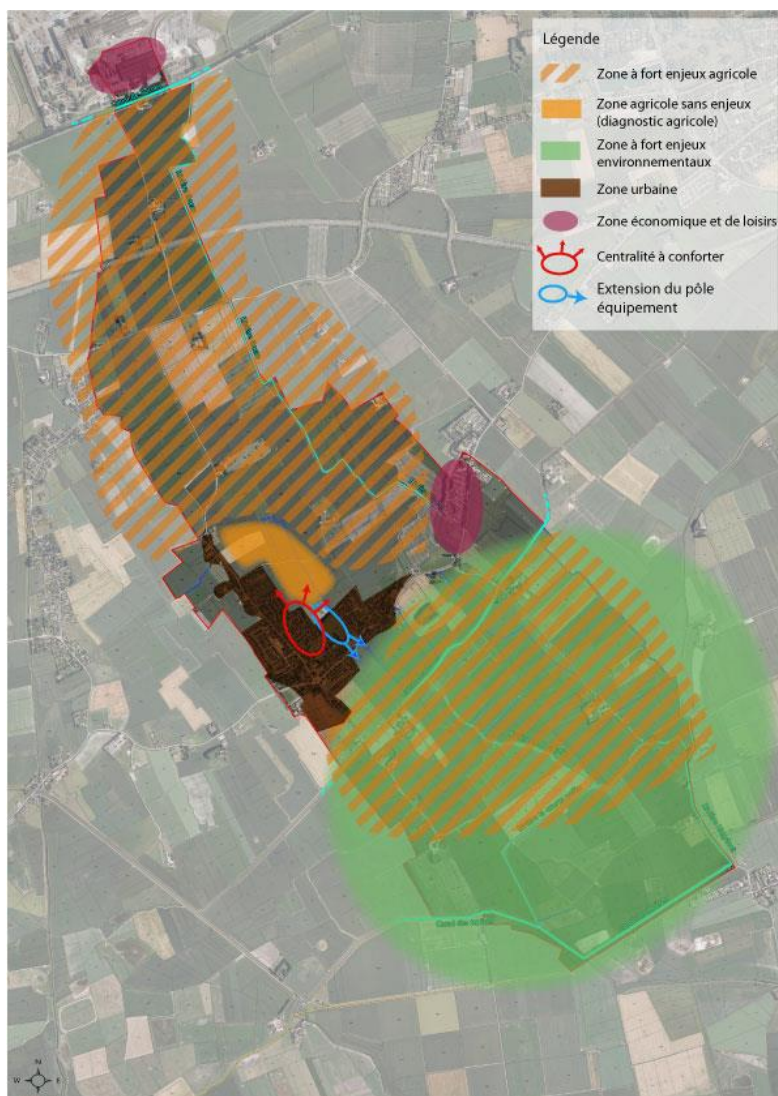
Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.

Pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

♦ Article 1AUa 13 - Obligations en matière d'espaces libres et plantations :

Au moins 5% de la surface des opérations d'aménagement de plus de 5000m² de terrain seront aménagés en espace vert (ouvrages techniques liés à l'assainissement non compris).



Synthèse des enjeux du PLU d'UXEM

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le site fait l'objet dans le cadre du PLU, d'Orientations d'Aménagements Programmatiques.

Très précises, ses orientations permettent une vision d'ensemble de la politique d'urbanisme souhaitée par la municipalité, et assurent sa parfaite réalisation.

Le rapport de présentation du PLU rappelle les objectifs de l'OAP :

➤ Paysage et environnement :

Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

- Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.
- Objectif de mise en place d'espaces verts publics qualitatifs et adaptés au contexte.
- Objectif de maintien de vues valorisantes vers les espaces agricoles.

➤ Urbain :

- Objectif de renforcement de la centralité.
- Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.
- Objectif de connexion aux équipements afin d'en faciliter l'accès pour tous.
- Objectif d'évolution future via des connexions aux zones voisines.

- Objectif d'intégration du projet via le maintien et le renforcement de la trame urbaine existante afin de conserver la cohérence urbaine.
 - Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.
 - Objectif de cohérence des aménagements avec les futurs projets.
 - Objectif de répartition de la densité permettant la cohérence avec l'urbanisme en place.
 - Objectif d'aménagement de la zone de façon viable à l'aide d'un phasage.
- Déplacements :
- Objectif de hiérarchisation du réseau de voirie et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.
 - Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.
 - Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
 - Objectif de gestion de la sécurité sur la RD afin de rendre la route sûre pour tous.
 - Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux.
 - Objectif de mise en place d'une trame douce et d'un liaiso nement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.



♦ *Dispositions du SDAGE Artois Picardie et SAGE du Delta de l'Aa*

La commune d'Uxem dépend du SAGE du Delta de l'Aa.

Le périmètre du SAGE du Delta de l'Aa regroupe 104 communes du Nord et du Pas-de-Calais (couvrant le triangle Calais-Holque-Dunkerque), 8 établissements de publics de coopération intercommunale, 18 cantons et 2 pays (« le pays du Calaisis » et « le Pays des Moulins de Flandre »).

Le SAGE Delta de l'Aa englobe le bassin versant inférieur de l'Aa et ses affluents tels que la Hem. Il forme un estuaire couvrant le triangle Calais-Holque-Dunkerque, soit environ 110 000 hectares. Le périmètre concerné est ouvert au nord sur la mer avec la Plaine maritime Flamande. Au sud, les monts en représentent la limite avec le Plateau de l'Artois. Tandis que la Belgique et le Pays de Licques délimitent les frontières est et ouest du SAGE.

Le SAGE a été approuvé par arrêté inter-préfectoral, le 15 mars 2010.

Le SAGE du Delta de l'Aa se divise en 5 enjeux :

- Gestion des ressources en eau,
- Gestion du fonctionnement hydraulique,
- Gestion qualitative des milieux naturels,
- Communication et sensibilisation des enjeux de l'eau et des usagers auprès du public,
- Amélioration qualitative des eaux continentales et marines.

Pour tout projet donnant lieu à une imperméabilisation, la Commission Locale de l'Eau recommande l'étude de solutions alternatives n'occasionnant pas de rejets dans un réseau ou dans un cours d'eau.

L'infiltration sur site a été vérifiée par un test « MATSUO » qui a démontré l'imperméabilité du site. Un rejet des eaux pluviales au réseau après tamponnement est donc envisagé.

Dans le cas d'un rejet au milieu superficiel, tout projet d'aménagement futur donnant lieu à une imperméabilisation devra définir avec précision le débit de fuite au milieu récepteur avant aménagement.

Le débit de fuite à appliquer dans le cadre des mesures compensatoires à l'imperméabilisation ne devra pas dépasser la valeur avant aménagement et devra respecter les prescriptions de rejets émises par les services instructeurs de l'Etat.

Ainsi le débit de fuite à appliquer sera la valeur la plus contraignante des deux (débit de fuite initial ou prescription des services instructeurs de l'Etat).

Le programme assure un débit de fuite fixé à 2 l/s/ha vers le réseau et respecte les prescriptions qualitatives et quantitatives émises par les services instructeurs de l'Etat.

♦ *Zone humide*

Le projet est situé dans le périmètre d'une zone à dominante humide « ZDH » d'après la cartographie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Artois-Picardie.

Aucune zone humide n'a été recensée sur le site. Un cabinet d'étude a été missionné pour réaliser des sondages pédologiques et un inventaire écologique conformément à la réglementation en vigueur.

Les conclusions de ces études rendent le projet compatible avec le contexte géologique, pédologique et hydrogéologique du site.

♦ *Zones naturelles remarquables et classées*

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à 4 kilomètres et est dénommé « Dunes de la plaine maritime flamande » (Directive Habitat).

Le projet ne se situe dans une ZNIEFF de type II dénommée « Moères et la partie EST de la plaine maritime flamande » et à moins de deux kilomètres d'une ZNIEFF de type I, dénommée « Canal des Chats, Canal du Ringsloot et mares de chasse de Ghyvelde ».

Aucune espèce et aucun habitat, représentatifs de ladite ZNIEFF, ne sont recensés sur le périmètre du projet et périmètre élargi. En effet, le site fait l'objet d'une culture intensive ne permettant pas l'expression des milieux naturels, relevant de milieux dunaires ou humides.

Il n'y a pas d'espèces ni d'habitats remarquables sur le périmètre du projet.

Le projet ne se situe pas dans un zonage de la Trame Verte et bleue. Mais une réflexion sur le maillage écologique a été menée, dans l'inspiration des corridors écologiques (linéaires



boisés et de noues). Cette réflexion contribuera donc à une diversification des milieux.

♦ *Risques naturels et technologiques*

Uxem est un aléa sismique faible.

Plan de Prévention des Risques Inondations :

Le site n'est pas soumis à un Plan de Prévention des Risques Inondation. Mais le site du projet est localisé dans une zone à sensibilité élevée de nappe affleurante.

Plan de Prévention des Risques de retrait-gonflement des Argiles :

Le site n'est pas soumis à un Plan de Prévention des Risques de retrait-gonflement des argiles.

Mais l'entièreté de la commune est soumise à un aléa moyen de risques de retrait-gonflement des argiles.

Plan de Prévention des Risques Technologiques :

Le site du projet n'est pas recensé sur la base de données BASIAS et BASOL et n'inclut pas de pollutions historiques, ni d'anciens sites industriels.

♦ **Archéologie et Patrimoine**

L'Inventaire général du patrimoine culturel ne recense aucun monument historique sur la commune d'Uxem. Le monument classé le plus proche se situe à 2 km. Il s'agit des « Restes du Moulin du Rhin ».

Il n'y a pas de covisibilité entre notre projet et les restes de ce moulin. Rappelons pour mémoire que « *l'Inventaire général est une entreprise documentaire qui n'entraîne aucune contrainte juridique ou réglementaire : les résultats des opérations, mis en forme selon des normes qui les rendent comparables, consultables et utilisables par tous, ont vocation à enrichir la connaissance d'un patrimoine commun pour décider ensemble de son avenir* » (source : <http://www.inventaire.culture.gouv.fr/>).

♦ **Compétences des gestionnaires**

Les concessionnaires, présentés ci-après, ont été associés à la concertation réalisée pour l'élaboration du projet afin de prendre en considération les cahiers des charges de chacun.

- Gestion de la voirie par la commune d'Uxem,
- Gestion des ouvrages d'assainissement par Noréade,
- Gestion des déchets SIROM Flandre Nord
- Adduction d'eau potable par le Syndicat de l'Eau du Dunkerquois,
- Orientation d'aménagement avec la municipalité,
- Eclairage public avec la municipalité,
- Espaces verts avec la municipalité,
- Règlement de construction avec la municipalité.

Conclusions :

Uxem est une commune prospère et dont la population est restée préservée. Le dynamisme des naissances et l'attractivité du village lui assure un bon renouvellement démographique. Néanmoins, la part importante de « petits foyers », invite la commune à créer une offre de logements permettant un parcours résidentiel ascendant.

La commune doit donc redynamiser son offre de logements, afin de maintenir et pérenniser sa vie communale, tout en diversifiant son offre de logements vers les petits foyers et les personnes âgées. L'offre en matière de logements aidés est également à développer.

Dans le cadre de l'élaboration de son nouveau PLU, la commune a ouvert à l'urbanisation un secteur afin de diversifier l'offre immobilière et étoffer son tissu urbain existant.

Le projet, en adéquation avec la volonté du SCoT, doit contribuer à la construction de résidences principales sur le territoire de la Flandre Maritime, en proposant une diversité de logements, notamment pour permettre la primo-accession. Il doit permettre la mixité sociale.

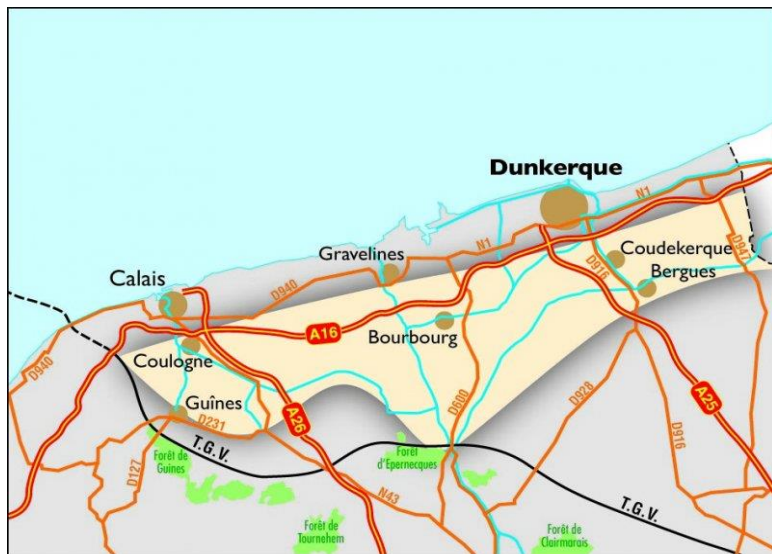
La société « Mavan Aménageur », Maitrise d'ouvrage, et la société « Foncifrance », maître d'œuvre, projettent sur la commune, la réalisation d'un parc de logements dénommé : « Boldos II ».

Cet aménagement a été conçu avec la municipalité, en adéquation avec les enjeux du territoire et prenant en compte les projets urbains à venir, sur le secteur. Le parti d'aménagement permet de répondre aux besoins précités : acquisition (primo accédants- second acquisition), offre locative aidée (typologie variée T3/T4).

Le plan de gestion des Eaux Pluviales, tout comme l'organisation du bâti et le plan d'espaces verts contribuent au respect des directives inscrites dans le SCoT.

II. ETUDES PREALABLES A LA CONCEPTION

A. Paysage



Uxem s'ancre dans le paysage de la Plaine Maritime

Ville rurale, elle forme un cordon périphérique autour de Dunkerque, avec d'autres communes telles que Tétéghem, Coudekerque, Bergues, Grande-Synthe.

Au Sud – Est, la coupure est marquée par les argiles de l'Houtland, paysage plus vallonné.

Au Sud – Ouest, la limite de la plaine maritime est constituée par le territoire des Coteaux du Calais et du pays de la Licques.

Ce territoire offre des horizons variés : rural, plaine agricole, watergangs, entités industrielles... L'eau, la plaine et le ciel sont des éléments caractéristiques de ce territoire.

Anciennement marais, ce paysage aujourd'hui est totalement anthropique. En effet, il a été intensément façonné par l'homme, en polder et notamment pour permettre la culture. Ainsi des systèmes de watergangs (digues, systèmes de drainages...) ont été instaurés pour maintenir les terres cultivées au sec et rejeter les eaux excédentaires vers la mer.

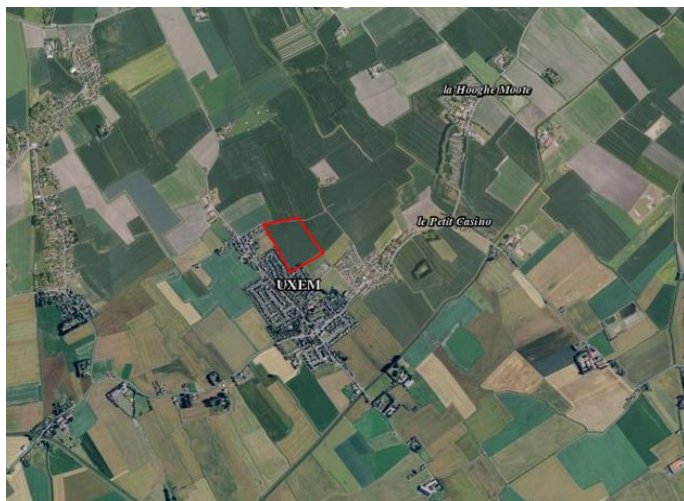
Le « Bootland » s'étend des marais calaisiens jusqu'aux Moères et cette plaine est à vocation agricole, notamment céréalière.

Elle n'est ni prairiale, ni boisée, ce qui accentue la platitude de ce paysage. Mais elle est accompagnée d'équipements hydrauliques telles que des éclusettes, ponts, canaux.

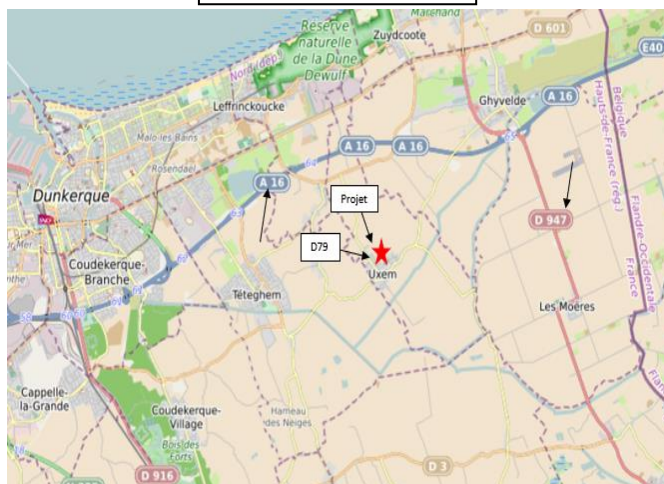
La campagne de la Flandre Maritime a une physionomie assez droite, « d'aplomb », où se côtoie de grandes fermes solides, situées au milieu de leurs terres, au bout d'une allée droite, au sein de villages bien ordonnés. Tout a tendance à être plus rectiligne que dans le reste de la Flandre, où la règle est plutôt la courbe et le détour.

La présence d'arbres et de bocages ici et là viennent accompagner les cordons d'eau et les vestiges médiévaux, permettant de créer des séquences paysagères, bien que les inondations stratégiques des deux guerres, ont rendu le territoire encore à ce jour relativement lisse.

B. Implantation du site



Localisation du projet



Point d'accès par la rue du Petit Chemin

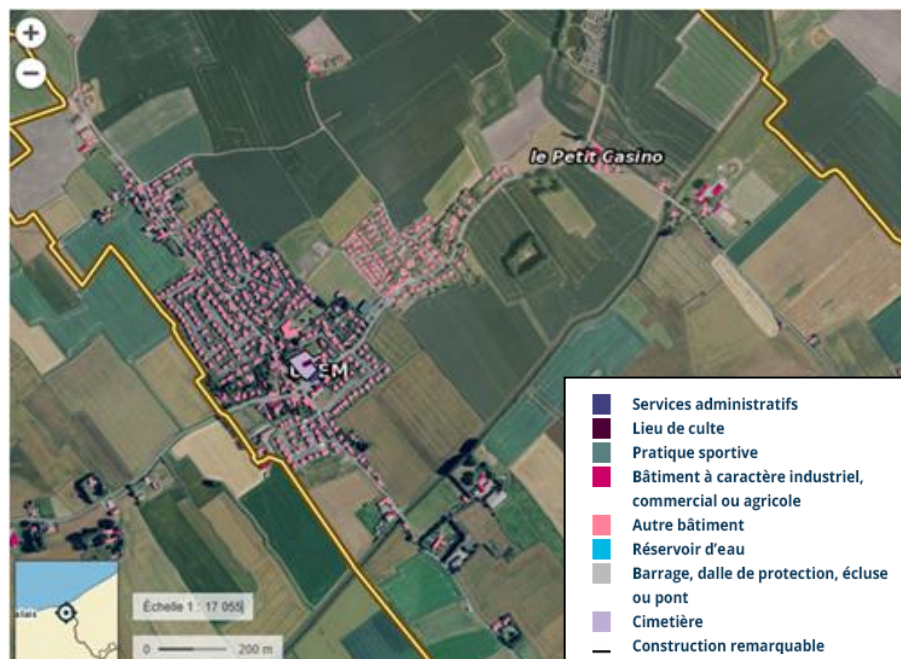
C. Urbanisation et localisation

La commune constate un tissu urbain qui s'est structuré autour de la RD79 (route de Leffrinckoucke) qui relie la commune avec Leffrinckoucke et Zuydcoote plus au Nord. A plus grande échelle, cette liaison permet de rejoindre l'autoroute A16 qui relie à Dunkerque

La ville observe une position stratégique au croisement de polarités plus importantes du Département et de la Région. Enfin, apparaissent aux alentours de la ville, des corps de fermes selon l'agencement typique des hameaux ruraux autour des communes.

Le site s'étendant sur une surface de 2ha7 environ, s'implante dans la continuité du tissu existant. Il est à proximité des commodités offertes par Uxem.

D. Matériaux et typologies d'habitats (voir illustrations page suivante)



Uxem s'ancre dans un schéma rural, mais la commune s'est développée essentiellement le long de la route de Leffrinckoucke. Quelques petites pénétrantes existent, mais la plus conséquente est la route de Ghyvelde.

Les matériaux mis en œuvre dans la commune sont exclusivement la brique claire, parfois et la tuile sombre ou rouge.

Les volumes des habitations sont de type rez-de-chaussée ou R+combles aménageables et rarement un volume R+1+combles perdus.

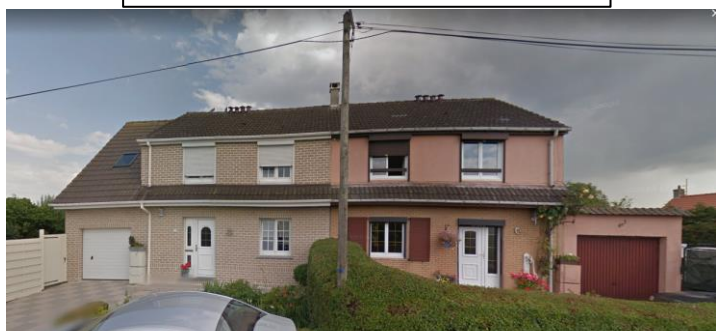
Le cœur de ville offre une architecture plus dense que dans l'ensemble de la commune, témoin de la reconstruction d'après-guerre.

Néanmoins, le jardin et le garage privatif restent présents, même en centre ville.

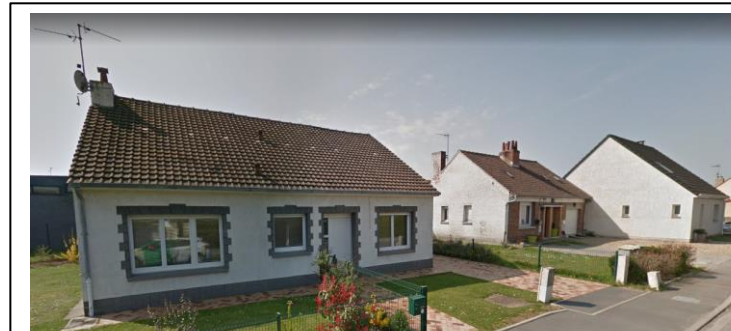
Mais le modèle prédominant, à l'échelle du quartier où s'inscrit le projet, reste la maison individuelle avec jardin et garage construite en brique avec une toiture en tuiles.

En périphérie de la commune subsistent des fermes plus typiques et plus anciennes.

Rue du Petit Chemin



Route de Leffrinckoucke (D79)



E. Analyse du transport

1. Transport piéton

Le site est accessible par la rue du Petit Chemin, la rue de Bougainville et la rue de l'Avesnois

2. Transport routier

Le réseau routier de la commune est relativement simple.

La liaison principale est la route de Leffrinckoucke (RD79) permettant de rejoindre Leffrinckoucke et Dunkerque.

Le projet se raccordera directement à la route de Leffrinckoucke, via la rue du Petit Chemin.

3. Transports en commun

Uxem est desservie par le réseau de transport en commun de la Communauté Urbaine de Dunkerque et son réseau « DK'BUS ».

La nouvelle ligne 24 du réseau ainsi que la connexion avec la ligne 14A permettent de desservir la commune via un arrêt situé à proximité de la place d'Uxem.

L'arrêt de bus est à moins de 800 mètres du projet.

La gare la plus proche se situe à Dunkerque (TER TGV). Elle est accessible depuis Uxem à 20 minutes en voiture et via le réseau de transport en commun.

F. Analyse technique

1. Assainissement

Le projet est desservi par le réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales situé à la Résidence « Les Bougainvillées », côté Nord EST du projet.

Les eaux pluviales seront tamponnées sur site (volume centennal) et rejetées avec débit de fuite contrôlé, au réseau existant, à 2l/s/ha.

Les eaux usées seront assainies, préalablement au rejet au réseau public ; la STEP publique située à Ghyvelde, reprenant les affluents d'Uxem, ne pouvant plus reprendre de rejets supplémentaires.

2. Réseaux divers

La route de Leffrinckoucke et la rue du Petit Chemin sont équipées de l'ensemble des réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, télécoms).

Les raccordements spécifiques et nécessaires au projet pourront être réalisés, directement sur les réseaux existants via le projet Boldos I.

♦ *Electricité*

Fourniture et pose d'un poste de transformation électrique MT/BT lors de la réalisation du « Domaine de Boldos I ». Le nouveau projet sera raccordé au réseau créé.

♦ *Adduction d'eau potable et protection incendie*

L'adduction d'eau potable et sa distribution, ainsi qu'une pression nécessaire à la protection incendie du projet, sont assurées. L'aménageur réalisera une extension du réseau existant en diamètre Ø100 mm avec bouclage

Conclusions des études et diagnostics préalables à la conception du projet

- La commune d'Uxem s'inscrit dans le paysage relativement plat et rural de la Flandre Maritime. L'identité de la commune est préservée et l'habitat revêt une forme plutôt traditionnelle. La commune souhaite maintenir son attractivité et développer son parc de logements.
- Les matériaux présents dans l'architecture communale sont de types traditionnels (briques, tuiles...)
- La commune offre des équipements attractifs, en particulier une maison de santé (MSP) et une micro-crèche sont en cours de construction.
- Au regard de son implantation, le site du projet est desservi par les transports en commun. Il offre un important potentiel de par son accessibilité et sa desserte (Dunkerque, Autoroute A16...).
- Les réseaux divers sont existants et suffisants pour le projet, directement accessibles depuis les voiries desservant le site. Aucune contrainte technique ne s'oppose au projet.
- L'assainissement sera traité gravitairement jusqu'à une station de refoulement « des eaux usées » existante et refoulées jusqu'à une STEP privée, à porter à une capacité de 250 E/H, préalablement au rejet au réseau public (côté « Résidence les Bougainvillées »).
- Les eaux pluviales seront collectées, prétraitées, stockées en volume centennal (V100) et rejetées au réseau public, par débit de fuite (2l/s/ha).
- Le projet présentera une mixité sociale de 20% ainsi qu'une densité compatible (15 logements/hectare) avec le SCOT (minimum de 13 logements/ha).

III. SOUHAITS ET OBJECTIFS MANIFESTES PAR LA COMMUNE D'UXEM

Ce projet est issu d'une concertation avec la municipalité, qui a fait réaliser des Orientations d'Aménagement Programmatiques sur le site.

La municipalité a émis des souhaits sur l'aménagement du site :

- Etoffer le tissu urbain tout en traitant l'entrée de village par un bâti non dense et harmonieux, associé à un linéaire viaire marquant la mixité des usages et bénéficiant d'un paysagement.
- Proposer une mixité dans l'offre de logements, pour promouvoir l'investissement privé et développer l'offre locative sociale et donc une mixité de population.
- Développer le concept de mixité dans l'usage de l'espace public, afin de développer l'attrait qualitatif du nouveau quartier.
- Respecter les opportunités paysagères, inscrites au PLU : franges paysagères ; hydraulique paysager ; terrains de sport mitoyens en projet.
- Imposer le respect de l'identité Uxemoise, par un « règlement de construction » clair en termes de matériaux, couleurs et volumes autorisés, proche de la tradition architecturale existante.
- Créer un projet harmonieux avec l'urbanisation existante, sans création de conflit d'usage. Le projet proposé est significatif d'un désenclavement général et d'un maillage

entre les quartiers existants, les équipements sportifs existants et le nouveau quartier.

- Organiser le plan masse de façon à rechercher les meilleures orientations possibles vis-à-vis de l'ensoleillement.

La Communauté de Commune Hauts de Flandre a été associée à la réflexion portant sur l'ensemble des thématiques.

Le concessionnaire NOREADE a participé à l'élaboration des choix techniques (eaux usées, eaux pluviales et protection incendie).

IV. SYNTHÈSE DES HYPOTHÈSES DE TRAVAIL

L'analyse préalable du site a apporté certains éléments de réflexions et de conclusions :

- La commune se localise à proximité d'axe de transports majeurs. Elle est incluse dans un réseau de transports en commun.
- La commune dispose d'équipements éducatifs, culturels et sportifs. Elle développe actuellement une offre de soin de support, via une maison de soin de support et une offre de soin globale, via une maison de la santé pluridisciplinaire.
- Le site est en zone 1AU du PLU, récemment révisé.
- La population, tout comme le village, semble prospère.
- La commune n'est pas « monofonctionnelle ». Elle n'est pas vouée au résidentiel, de par ses équipements et son offre de commerce et service récemment renforcée.
- Il n'y a pas de contraintes environnementales ou techniques particulières. Les études nécessaires ont été réalisées.
- La viabilisation du projet est assurée par l'existence de tous les réseaux nécessaires. (Sauf renforcement de la STEP de 150 e/h à 250 e/h)

La municipalité, dans nos échanges, a souhaité orienter notre projet vers :

- Des espaces publics conviviaux, lisibles et aérés.
- Un aménagement ouvert.
- Le respect de l'identité rurale d'Uxem et un traitement des franges paysagères et hydrauliques.

- Un désenclavement général des quartiers existants, avec un maillage avec le nouveau quartier

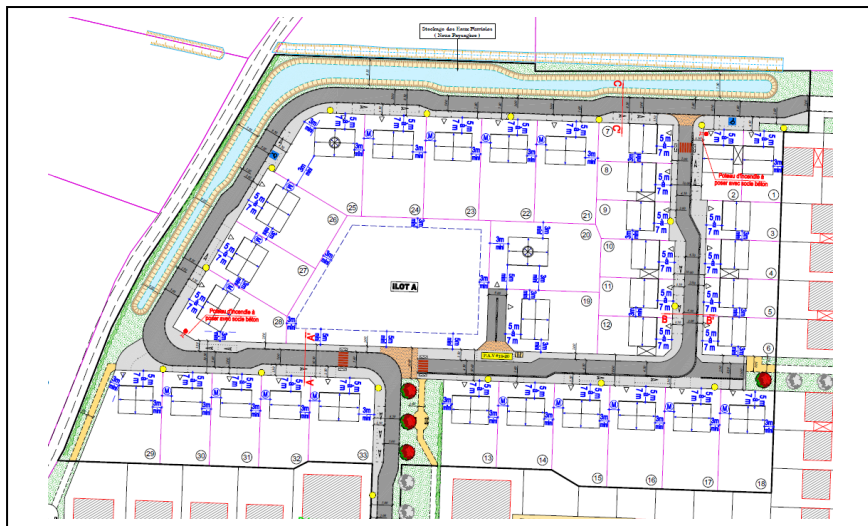
Notre travail a abouti à un aménagement conçu pour 33 parcelles libres de constructeur et un « îlot » mieux à même de recevoir une offre locative individuelle sociale en bégainage (8 logements).

Le projet est étudié au regard de nombreux critères :

- Principes bioclimatiques : une orientation favorable a été recherchée pour chacune des futures habitations. Ceci favorise l'application des principes de la réglementation RT-2012 et bientôt RT-2020, pour chaque nouvel acquéreur.
- Espaces communs de qualité.
- Respect des principes du PLU : espaces verts, limites séparatives, implantation par rapport au domaine public, hauteurs, places de stationnement, traitement des franges, qualité des aménagements.
- Respect du SCoT et des autres documents supra-communaux (SDAGE et SAGE).

V. CONCEPTION DU PROJET « BOLDOS II »

A. Présentation du projet



Conformément à l'article R-421-19 du Code de l'Urbanisme, le projet dénommé « Boldos II » fait l'objet d'une demande de permis d'aménager.

L'ensemble de la réflexion et des études porte sur une partie de la zone à aménager :

- 27 266 m²,
- 33 Parcelles libres de constructeurs, dont 30% de moins de 300m² (soit > 1lots) pour permettre la primo-accession, pouvant accueillir 33 logements, avec création de « Voies et Espaces Communs »,

- 1 îlot dédié à la création de 8 logements locatifs sociaux (individuels groupés).

La Société « MAVAN AMENAGEUR », ou toute autre personne physique ou morale, qu'elle se substituerait après transfert de ce Permis d'Aménager, réalisera ce projet « Boldos II ».

La société « MAVAN AMENAGEUR » dont le siège social est à 59 810 LESQUIN, 23 rue Paul Dubrule « Parc de La Motte », et représentée par son Président, Monsieur Thierry VANDEMEULEBROUCKE, est propriétaire de l'ensemble de l'unité foncière sise à Uxem (59) et concerne les parcelles cadastrées comme suit : AA n°0207, AA n°282, AA n° 283, AA n°249 et la parcelle AA n°046 pour partie 538m², totalisant ensemble : 27 266m².

Cet ensemble foncier est repris et détaillé sur le « Plan de l'Etat Actuel du Terrain » (n°PA3), joint au présent dossier.

Le site ne présente pas de végétation particulière.

Le site du projet est entre + 0,33m IGN et +0,73m IGN d'altitude et descend légèrement vers le sud, vers le complexe sportif. La pente du site de projet est très peu marquée.

Le projet s'inscrit au sein de l'urbanisation présente et constitue une unité foncière ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la politique de développement urbain voulu par le PLU et les OAP de la commune.

Le projet « Boldos II » doit permettre la diversification de l'habitat local tout en préservant l'identité et l'attractivité de la ville d'Uxem. Il doit aussi permettre le développement du tissu urbain de la commune en reliant la départementale RD79 avec la route de Ghyvelde.

Le projet a été étudié dans le respect du règlement du PLU.

De nombreuses réunions de concertation ont été tenues, afin de trouver un intérêt croisé entre tous les objectifs suivants :

- Volontés de la municipalité et orientations programmatiques,
- Economie du foncier,
- Desserte de l'opération : infrastructures et voiries,
- Espaces publics et aménagements paysagers, circulation VL, vélos, piétons,
- Stationnement public (visiteurs) et privés (sur chaque parcelle),
- Gestion des déchets domestiques,
- Gestion des eaux pluviales (stockage et débit de fuite),
- Implantation (ensoleillement optimisé) et altimétrie du bâti,
- Préconisations architecturales & traitement des mitoyennetés : hauteurs, façades, modénatures, matériaux, ouvertures...,
- Prise en compte de la réglementation RT-2012.

En tant qu'Aménageur, nous prenons à cœur notre rôle de conseil, tant auprès de nos acquéreurs pour leur projet de construction, qu'auprès de la collectivité, pour la gestion collective des déchets, la mise en place de CIDEX ou pour tout autres équipements collectifs.

Ces thématiques restent cependant en dehors de notre champ d'intervention. Il nous est donc impossible d'en maîtriser la finalité.

Poursuivant notre volonté et celle de la municipalité, de respecter le caractère de la commune, le Règlement de construction imposera, en cas d'architecture innovante, de prouver une bonne intégration architecturale dans le paysage proche et lointain.

B. Calcul de la densité

- Superficie brute du projet : 27 266 m²
- Superficie des voiries : 5672 m² ; et des espace verts 3350 m²
- Superficie nette du projet : 18 244 m²
- Nombre de logements : 41 logements

Le calcul de la densité de logements correspond à la formule suivante :

$$\text{Nombre de logements} / \text{superficie nette du projet en ha}$$

La densité du projet est d'environ 22,8 logements/ha net, de 15,2 logements/ha brut et environ 20% des logements (soit 8 logements sur un total de 41 sont dédiés à la location sociale.

C. Détails techniques

1. Déplacements

Le projet proposera un réseau viaire lisible et adapté aux besoins. Les gabarits des voies seront modulés entre la voie primaire et les voies secondaires.

Des rétrécissements ponctuels des axes secondaires permettront d'assurer une vitesse de conduite raisonnable au sein du lotissement.

Un accès sera créé via la rue du Petit Chemin. Il sera dimensionné de manière à être l'axe principal du nouveau quartier.

Cet axe permettra la circulation dans les deux sens. Il sera bordé de trottoirs éventuellement doublés de stationnements visiteurs.

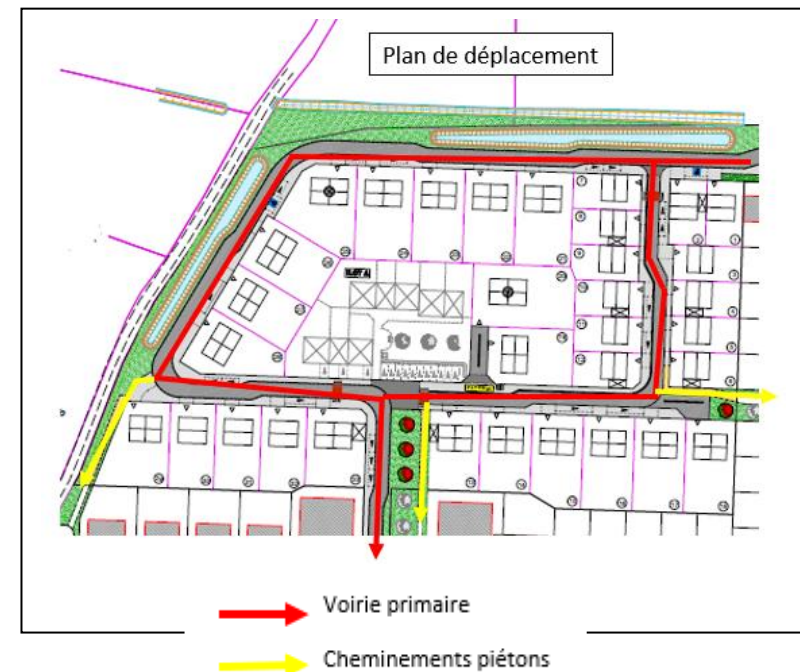
Les axes secondaires seront traités sur le principe des voies partagées en chaussée monopente, respectant les gabarits imposés par le PLU.

Conformément au plan dénommé PA8C joint au présent dossier, 3 types de chaussées seront créées.

De plus, plusieurs cheminements doux type « piéton » seront créés au sud-ouest, au sud-est et au centre du projet, afin de relier le futur quartier avec l'existant.

Le bouclage de la voirie a été privilégié afin de permettre aux véhicules de pouvoir faire demi-tour.

Un Point d'Apport Volontaire sera installé à proximité de l'îlot A.



Invitation à la ballade, ces cheminements permettront les différents usages de la bande verte localisée au Nord-ouest du projet.

Les mails ainsi créés, ont été conçus en amont du montage du programme pour valoriser le traitement paysager des quartiers, auquel ils sont associés.



Voie partagée réalisée par le Groupe FONCIFRANCE



L'ensemble des espaces communs sera réalisé dans le respect des normes d'accessibilité suivantes :

- Pentes faibles (2% en transversal et quasi-nulle en axial),
- Abaissement des bordurations pour les passages piétons ou maintien du niveau de trottoir via une plateforme piétonnière pour les traversées,
- Trottoir de minimum 1m50 de large sans obstacle.

Enfin, les noues paysagères, également ouvrages techniques de tamponnement des eaux pluviales, seront traitées en espace vert qualitatif et sécurisé pour les enfants.



Cheminements doux et noues paysagères réalisés par le Groupe FONCIFRANCE

2. Stationnements

Les parcelles seront équipées de trois places de stationnement dont deux non couvertes minimum, par logement. Des possibilités de stationnement visiteurs seront offertes par l'espace public.



Les logements de l'îlot A seront équipés de 14 places de stationnement non couvertes, sous forme d'un parking commun, situé à l'entrée et évitant des accès automobiles vers chaque logement.

3. Hydraulique/assainissement

♦ *Gestion des eaux pluviales*

Les eaux de ruissellement issues des parcelles et des logements îlots (toitures et accès) ainsi que celles des voiries, seront reprises par le réseau sous la chaussée.

Un tamponnement par bassin paysagé (un débit de fuite 2l/s/ha) correspondant au volume d'eau d'une pluie

d'occurrence de 100 ans (risque de 1% de se produire par an) sera mis en place.

Un bassin paysagé sera ainsi créé sur les côtés Nord et Ouest du projet, sur des espaces engazonnées.

♦ *Gestion des eaux usées*

Les eaux usées seront collectées et refoulées vers une station de refoulement au centre du site.

Ces eaux seront traitées par la STEP à agrandir de 150 e/h existant à 250 e/h, qui les refoulera vers le réseau existant, situé au Nord-Est du projet, à « la Résidence les Bougainvillées », conformément aux exigences techniques du site et aux souhaits émis par Noréade.

Le réseau est séparatif.

4. Equipements et réseaux divers

L'ensemble des réseaux d'eau potable, électricité, télécom, GAZ et éclairage public sera posé en souterrain :

- Electricité : via la rue de Leffrinckoucke et un transformateur crée dans le projet Boldos I
- Gaz et télécom : via la rue Leffrinckoucke ; les futurs logements seront raccordés aux réseaux existants.
- Eau potable : via la rue Leffrinckoucke, la distribution est assurée par le Syndicat de l'Eau du Dunkerquois. L'adduction sera réalisée via le réseau existant.
- Sécurité incendie : via l'extension du réseau de la rue Leffrinckoucke et la création de 2 bornes incendie.

5. Gestion des déchets

La collecte et l'élimination des déchets sont assurées par SIROM Flandre Nord. La voirie a été conçue de manière à permettre ce service en tout point et tous logements.

Les maisons seront équipées de bacs individuels et un Point d'Apport Volontaire sera mis à disposition pour le tri sélectif.

L'îlot A disposera d'une aire de dépôt des ordures ménagères pour faciliter la collecte en limitant les nuisances pour chacun.

6. Cahier des charges architectural et paysager

La réflexion de l'Aménageur sur l'orientation du bâti détermine pour beaucoup les performances énergétiques des futurs logements. L'ensoleillement est un gage majeur d'économie d'énergie, mais aussi de qualité de vie pour les futurs habitants.

La priorité a donc été donnée à l'orientation des parcelles plutôt qu'à l'économie de voirie.

Ainsi, sur les 33 futurs logements, 6 seulement sont orientés « NORD », 18 sont orientés « SUD-OUEST » et 9 sont orientés « SUD-EST ».

Une telle organisation du « plan de composition », permet à un maximum de logements de bénéficier aisément de l'énergie solaire et garantit de bonnes conditions pour la mise en œuvre d'équipements de type "panneaux solaires", par exemple.

♦ *Volumes et matériaux*

Les règles du PLU ainsi que celles du « règlement de construction », annexé au « Permis d'Aménager » et opposables à chaque futur acquéreur, devront être respectées.

Le « règlement de construction » explicite les possibilités de volumétrie, matériaux de façades et de toiture, avec une volonté d'homogénéité entre les logements.

Le principe est d'assurer, via le « règlement de construction », une organisation du bâti au sein du projet, ainsi qu'un traitement architectural homogène, malgré la diversité de logements proposée.

Si le type de matériaux (briques et tuiles), de volumes (toiture deux pans ...) ainsi que les ambiances colorés (teintes rouges ou claires pour les briques) sont préférées et conseillées, il n'en subsiste pas moins une réelle liberté dans l'élaboration des habitations.

En effet, les futurs acquéreurs bénéficient d'un choix libre du constructeur de leur maison, de règles de construction permettant de créer et d'innover, tout en restant dans le respect de l'Architecture existant en Flandre Maritime.

Exigences architecturales concernant les îlots

Les logements individuels groupés de l'îlot A respecteront les mêmes règles d'architecture, volumes et matériaux, que les constructions individuelles du secteur diffus.

L'îlot A sera destiné à la création de 8 logements chacun à vocation sociale. Ces îlots accueilleront des logements de type T3/T4.

La destination de l'îlot ne doit pas permettre un déclassement qualitatif en architecture et matériaux. Ceux-ci seront identiques aux logements individuels, dans leurs volumes et matériaux.

Ainsi des règles strictes seront imposées au futur bailleur, et ce dans l'intérêt de chacun, futurs acquéreurs comme futurs usagers.

Habitats qualitatifs et espaces communs conviviaux aboutissent à un effet de « bien vivre ensemble », dont, en tant qu'Aménageur, nous nous estimons garants.

Une place de stationnement non-couvertes minimum pour chaque logement sera imposée.

♦ *Limites parcellaires et paysagement*

Le traitement des limites parcellaires a été associé à la réflexion sur l'intégration paysagère du projet.

Deux niveaux de perception ont été retenus : la perspective proche, depuis les rues du projet, et les perspectives lointaines, depuis la RD 79 au loin du village.

Un traitement inspiré du concept de « cité jardin » est proposé aux futurs acquéreurs, via le règlement de construction. Le principe est de ne pas permettre, en front à rue, de clôture ni de mur bahut trop haut ; tout en encourageant la mise en œuvre de haie basse en limite d'emprise publique. L'implantation des clôtures sera en limite du bâti.

L'effet souhaité est un sentiment d'espace commun aéré et qualitatif, en laissant la place au végétal plus qu'au minéral.

Faire bonne place au végétal permet de renforcer le caractère rural du quartier et d'éviter un sentiment d'étouffement ou d'oppression depuis l'espace commun.

Les vues lointaines seront traitées de manière à réduire l'impact visuel du nouveau quartier en « fermant » et en homogénéisant l'urbanisation.

Le principe est donc d'assurer, via le règlement de construction, une même ligne de faitage au sein du projet, ainsi qu'un même traitement architectural. Si le type de matériaux (briques et tuiles), de volumes (toiture deux pans ...) ainsi que les ambiances colorés (teintes des briques) sont imposées, il n'en subsiste pas moins une réelle liberté dans l'élaboration des habitations. En effet, les futurs acquéreurs bénéficient d'un choix libre du constructeur de leur maison, de l'aménagement et de l'aspect de leur futur logement.

Les limites privatives, « côté jardin », seront végétalisées, selon le modèle des haies vives, pour limiter l'impact des constructions et préserver l'intimité des résidents, par rapport aux vues paysagères.



Exemples d'espaces
publics réalisés par
« MAVAN AMENAGEUR »



- Retrait des clôtures à l'alignement du bâti
- Végétalisation du retrait à l'alignement
- Homogénéité du bâti permettant toutefois l'expression de styles différents

VI. PHASES TRAVAUX

Les travaux sont réalisés en trois phases

A. La phase primaire VRD

- Réseaux et branchements : assainissement « eaux usées » et « eaux pluviales », eau potable, électricité, télécommunication, et gaz,
- Réalisation des parkings et accès dans leur structure primaire (terrassements, fondations et première couche d'enrobés),
- Réalisation du bassin de tamponnement,

- Ensemble des raccordements sur les réseaux existants.
- Augmentation de la capacité de la STEP

B. Phase construction, incombant aux futurs acquéreurs de lots :

- Travaux de construction des maisons individuelles et des logements groupés sur l'ilot A.

C. Phase finitions VRD

- Création des accès définitifs vers les parcelles individuelles,
- Travaux de finition des trottoirs (bordures, caniveaux, couche définitive),
- Travaux paysagers,
- Mise à niveau de tous les ouvrages d'infrastructure (chambres, coffrets techniques, boîtes de branchement) avec les ouvrages de finition de voirie.

VII. GESTION & ENTRETIEN DES ESPACES COMMUNS DU LOTISSEMENT

Une "Convention de Rétrocession des Parties Communes", entre le lotisseur, l'établissement compétent agissant pour son compte et pour les collectivités compétentes, conforme à l'Article R-442-8 du Code de l'Urbanisme, sera proposée par le lotisseur, pour régularisation *après* obtention du Permis d'Aménager, compte tenu des délais d'obtention des différentes délibérations des parties contractantes, en conséquence.

Dans l'attente, le « Permis d'Aménager » est sollicité avec un « Engagement du Lotisseur » de constituer une « Association Syndicale » entre les futurs co-lotis, conformément à l'Article R-442-7 du Code de l'Urbanisme, afin de garantir l'entretien et la Gestion de l'ensemble des parties communes.

Rappelons les compétences relatives à chaque établissement, dans le cadre de la rétrocession :

- Gestion des espaces verts et de l'éclairage public par la commune d'Uxem.
- Gestion des déchets et de la voirie par SIROM Flandre Nord.
- Gestion des ouvrages d'assainissement par Noréade,
- Adduction d'eau potable par le Syndicat de l'Eau du Dunkerquois.

VIII. COMPOSITION DU PERMIS D'AMENAGER

Le présent dossier de demande de « Permis d'Aménager » en lotissement comprendra les documents suivants :

N° pièce	Titre	Référence Code de l'Urbanisme
PA 1	Plan de Situation	R-441-2a)
PA 2	Notice descriptive du projet d'Aménagement	R-441-3
PA 3	Plan de l'Etat Actuel du terrain	R-441-4-1°)
PA 4 (A)	Plan de Composition	R-441-4-2°)
PA 4 (B)	Plan de Paysagement	
PA 5	Deux vues et coupes du projet d'aménagement	R-442-5-a
PA 6	Photographie du terrain dans son environnement proche	R-442-5-b
PA 7	Photographie du terrain dans son environnement lointain	R-442-5-b
PA 8	Programme des travaux	R-442-5-c
PA 8 (A)	Plan d'Assainissement (EU + EP)	Annexes au « Programme des Travaux »
PA 8 (B)	Plan des Réseaux Divers	
PA 8 (C)	Profil en Travers Type	
PA 8 (E)	Plan de Voirie	
PA 9	Hypothèse d'implantation et Intégration du projet	
PA 10	Règlement de Construction	R-442-6 a)
PA 12	Engagement du lotisseur de constituer une Association Syndicale	R-442-7

LESQUIN LE 06 AVRIL 2020

TH. VANDEMEULEBROUCKE
Président

Elsa LIESSE
Ingénieur Projet