Plan Local d'Urbanisme de La Terre des 2 Caps

Zone Aménagement Concertée (ZAC)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de la Communauté de Communes de La terre des 2 caps du 11 juin 2025 approuvant la révision du P.L.U intercommunal.

Le Président

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS
Le cardo
B.P. 60
62250
MARQUISE

F.BOUCLET

PLUi approuvé : 4 décembre 2019
PLUi révisé approuvé : 11 juin 2025

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale
Agence d'attractivité, d'urbanisme et de développement économique

Aménagement et Viabilisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la PLAINE DU CANET à MAROUSSE
Secteur 1
Rue Pasteur
(Secteurs 1.1 et 1.2)
DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES
COMMUNE DE MAROUSSE
AGORA
Assistants Maître d'Ouvrage
OPALE AMO
Maître d'Oeuvre - BET
VRD
LOT 2 : Réseaux Secs (Tranchée MT, Basse Tension, Télécom, Très haut Débit et Eclairage Public)
Emplacement Coffrets et Boîtes de Branchements
Chantier
Dossier : 14-DOSSIER
Variante : 0 - EXTRACTION
Hôtes 2/3
GRDF : Principe à Valider avec les Services GRDF
> 1 Boîte Chaussée Zone 2 (D400)
> 2 Boîte Chaussée Zone 2 (D400) pour Logement non encastré
> 1 Boîte Chaussée Zone 2 (D400)
ERDF : 1m Coffret pour Chaque Logement
> 1 Coffret Individuel
EAU POTABLE : 2 Solutions
> 1 Coffret Individuel (4 Branchements)
> 1 Coffret Individuel
TELECOM / THD : 1 Chambre L0T pour Chaque Logement
EAUX USEES : Préparation Grilles de Répartition Hors Voirie
EAUX PLUVIALES : 2 Avaloirs Hors Voirie pour Regard sans Noue
SECTEUR 1.1
SECTEUR 1.2
ILOT 1
6 Lgts
ILOT 2
8 Lgts
ILOT 3
8 Lgts
ILOT 4
4 Lgts
ILOT 5
12 Lgts
ILOT 6
6 Lgts
ILOT 7
4 Lgts
ILOT 8
15 Lgts
ILOT 9
13 Lgts
4 Lgts
4 Lgts
9 Lgts
7 Lgts
6 Lgts
Groupe 01
Groupe 02
Groupe 03
Groupe 04
Groupe 05
Groupe 06
Groupe 07
Groupe 08
Groupe 09
Groupe 10
Groupe 11
Groupe 12
Groupe 13
Groupe 14
Groupe 15
Groupe 16
Groupe 17
Groupe 18
Groupe 19
Groupe 20
Groupe 21
Groupe 22
Groupe 23
Groupe 24
Groupe 25
Groupe 26
Groupe 27
Groupe 28
Groupe 29
Groupe 30
Groupe 31
Groupe 32
Groupe 33
Groupe 34
Groupe 35
Groupe 36
Groupe 37
Groupe 38
Groupe 39
Groupe 40
Groupe 41
Groupe 42
Groupe 43
Groupe 44
Groupe 45
Groupe 46
Groupe 47
Groupe 48
Groupe 49
Groupe 50
Groupe 51
Groupe 52
Groupe 53
Groupe 54
Groupe 55
Groupe 56
Groupe 57
Groupe 58
Groupe 59
Groupe 60
Groupe 61
Groupe 62
Groupe 63
Groupe 64
Groupe 65
Groupe 66
Groupe 67
Groupe 68
Groupe 69
Groupe 70
Groupe 71
Groupe 72
Groupe 73
Groupe 74
Groupe 75
Groupe 76
Raccordement HTA
Sur Réseau Existant
P.A.* Non Conforme
Ø150
Ø160
Ø200
Ø250
Ø315
Ø400
Ø500
Ø630
Ø800
Ø1000
Ø1200
Ø1400
Ø1600
Ø1800
Ø2000
Ø2200
Ø2400
Ø2600
Ø2800
Ø3000
Ø3200
Ø3400
Ø3600
Ø3800
Ø4000
Ø4200
Ø4400
Ø4600
Ø4800
Ø5000
Ø5200
Ø5400
Ø5600
Ø5800
Ø6000
Ø6200
Ø6400
Ø6600
Ø6800
Ø7000
Ø7200
Ø7400
Ø7600
Ø7800
Ø8000
Ø8200
Ø8400
Ø8600
Ø8800
Ø9000
Ø9200
Ø9400
Ø9600
Ø9800
Ø10000
Ø10200
Ø10400
Ø10600
Ø10800
Ø11000
Ø11200
Ø11400
Ø11600
Ø11800
Ø12000
Ø12200
Ø12400
Ø12600
Ø12800
Ø13000
Ø13200
Ø13400
Ø13600
Ø13800
Ø14000
Ø14200
Ø14400
Ø14600
Ø14800
Ø15000
Ø15200
Ø15400
Ø15600
Ø15800
Ø16000
Ø16200
Ø16400
Ø16600
Ø16800
Ø17000
Ø17200
Ø17400
Ø17600
Ø17800
Ø18000
Ø18200
Ø18400
Ø18600
Ø18800
Ø19000
Ø19200
Ø19400
Ø19600
Ø19800
Ø20000
Ø20200
Ø20400
Ø20600
Ø20800
Ø21000
Ø21200
Ø21400
Ø21600
Ø21800
Ø22000
Ø22200
Ø22400
Ø22600
Ø22800
Ø23000
Ø23200
Ø23400
Ø23600
Ø23800
Ø24000
Ø24200
Ø24400
Ø24600
Ø24800
Ø25000
Ø25200
Ø25400
Ø25600
Ø25800
Ø26000
Ø26200
Ø26400
Ø26600
Ø26800
Ø27000
Ø27200
Ø27400
Ø27600
Ø27800
Ø28000
Ø28200
Ø28400
Ø28600
Ø28800
Ø29000
Ø29200
Ø29400
Ø29600
Ø29800
Ø30000
Ø30200
Ø30400
Ø30600
Ø30800
Ø31000
Ø31200
Ø31400
Ø31600
Ø31800
Ø32000
Ø32200
Ø32400
Ø32600
Ø32800
Ø33000
Ø33200
Ø33400
Ø33600
Ø33800
Ø34000
Ø34200
Ø34400
Ø34600
Ø34800
Ø35000
Ø35200
Ø35400
Ø35600
Ø35800
Ø36000
Ø36200
Ø36400
Ø36600
Ø36800
Ø37000
Ø37200
Ø37400
Ø37600
Ø37800
Ø38000
Ø38200
Ø38400
Ø38600
Ø38800
Ø39000
Ø39200
Ø39400
Ø39600
Ø39800
Ø40000
Ø40200
Ø40400
Ø40600
Ø40800
Ø41000
Ø41200
Ø41400
Ø41600
Ø41800
Ø42000
Ø42200
Ø42400
Ø42600
Ø42800
Ø43000
Ø43200
Ø43400
Ø43600
Ø43800
Ø44000
Ø44200
Ø44400
Ø44600
Ø44800
Ø45000
Ø45200
Ø45400
Ø45600
Ø45800
Ø46000
Ø46200
Ø46400
Ø46600
Ø46800
Ø47000
Ø47200
Ø47400
Ø47600
Ø47800
Ø48000
Ø48200
Ø48400
Ø48600
Ø48800
Ø49000
Ø49200
Ø49400
Ø49600
Ø49800
Ø50000
Ø50200
Ø50400
Ø50600
Ø50800
Ø51000
Ø51200
Ø51400
Ø51600
Ø51800
Ø52000
Ø52200
Ø52400
Ø52600
Ø52800
Ø53000
Ø53200
Ø53400
Ø53600
Ø53800
Ø54000
Ø54200
Ø54400
Ø54600
Ø54800
Ø55000
Ø55200
Ø55400
Ø55600
Ø55800
Ø56000
Ø56200
Ø56400
Ø56600
Ø56800
Ø57000
Ø57200
Ø57400
Ø57600
Ø57800
Ø58000
Ø58200
Ø58400
Ø58600
Ø58800
Ø59000
Ø59200
Ø59400
Ø59600
Ø59800
Ø60000
Ø60200
Ø60400
Ø60600
Ø60800
Ø61000
Ø61200
Ø61400
Ø61600
Ø61800
Ø62000
Ø62200
Ø62400
Ø62600
Ø62800
Ø63000
Ø63200
Ø63400
Ø63600
Ø63800
Ø64000
Ø64200
Ø64400
Ø64600
Ø64800
Ø65000
Ø65200
Ø65400
Ø65600
Ø65800
Ø66000
Ø66200
Ø66400
Ø66600
Ø66800
Ø67000
Ø67200
Ø67400
Ø67600
Ø67800
Ø68000
Ø68200
Ø68400
Ø68600
Ø68800
Ø69000
Ø69200
Ø69400
Ø69600
Ø69800
Ø70000
Ø70200
Ø70400
Ø70600
Ø70800
Ø71000
Ø71200
Ø71400
Ø71600
Ø71800
Ø72000
Ø72200
Ø72400
Ø72600
Ø72800
Ø73000
Ø73200
Ø73400
Ø73600
Ø73800
Ø74000
Ø74200
Ø74400
Ø74600
Ø74800
Ø75000
Ø75200
Ø75400
Ø75600
Ø75800
Ø76000
Ø76200
Ø76400
Ø76600
Ø76800
Ø77000
Ø77200
Ø77400
Ø77600
Ø77800
Ø78000
Ø78200
Ø78400
Ø78600
Ø78800
Ø79000
Ø79200
Ø79400
Ø79600
Ø79800
Ø80000
Ø80200
Ø80400
Ø80600
Ø80800
Ø81000
Ø81200
Ø81400
Ø81600
Ø81800
Ø82000
Ø82200
Ø82400
Ø82600
Ø82800
Ø83000
Ø83200
Ø83400
Ø83600
Ø83800
Ø84000
Ø84200
Ø84400
Ø84600
Ø84800
Ø85000
Ø85200
Ø85400
Ø85600
Ø85800
Ø86000
Ø86200
Ø86400
Ø86600
Ø86800
Ø87000
Ø87200
Ø87400
Ø87600
Ø87800
Ø88000
Ø88200
Ø88400
Ø88600
Ø88800
Ø89000
Ø89200
Ø89400
Ø89600
Ø89800
Ø90000
Ø90200
Ø90400
Ø90600
Ø90800
Ø91000
Ø91200
Ø91400
Ø91600
Ø91800
Ø92000
Ø92200
Ø92400
Ø92600
Ø92800
Ø93000
Ø93200
Ø93400
Ø93600
Ø93800
Ø94000
Ø94200
Ø94400
Ø94600
Ø94800
Ø95000
Ø95200
Ø95400
Ø95600
Ø95800
Ø96000
Ø96200
Ø96400
Ø96600
Ø96800
Ø97000
Ø97200
Ø97400
Ø97600
Ø97800
Ø98000
Ø98200
Ø98400
Ø98600
Ø98800
Ø99000
Ø99200
Ø99400
Ø99600
Ø99800
Ø100000

Fond de Parcelles de la Z.A.

Chemînement Piétons vers Extension Z.A

Future Extension Z.A.

Fond de Parcelles de la Z.A.

R 105

R 30

Secteur 5
69 Logements

Secteur 3
98 Logements

Secteur 2
64 Logements

Secteur 4
71 Logements

Secteur 1
102 Logements

22 Lgts
20 Lgts
10 Lgts
12 Lgts
11 Lgts
9 Lgts
8 Lgts
7 Lgts
6 Lgts
5 Lgts
4 Lgts

JEUX
KIOSQUE

Périmètre de la Z.A.C (162 800m² surface arrondie)

COMMUNE DE MARQUISE
Département du Pas-de-Calais

AMENAGEMENT DE LA PLAINE DU CANET

Plan de Secteurs

	Date	Modifications
A	25-07-2013	Dossier de Réalisation
B		
C		
D		
E		

Echelle : 1/750

P1

Affaire n° 461-1

Projeteur : St. ROGEE

Chef de Projet : FLATTAIGNANT

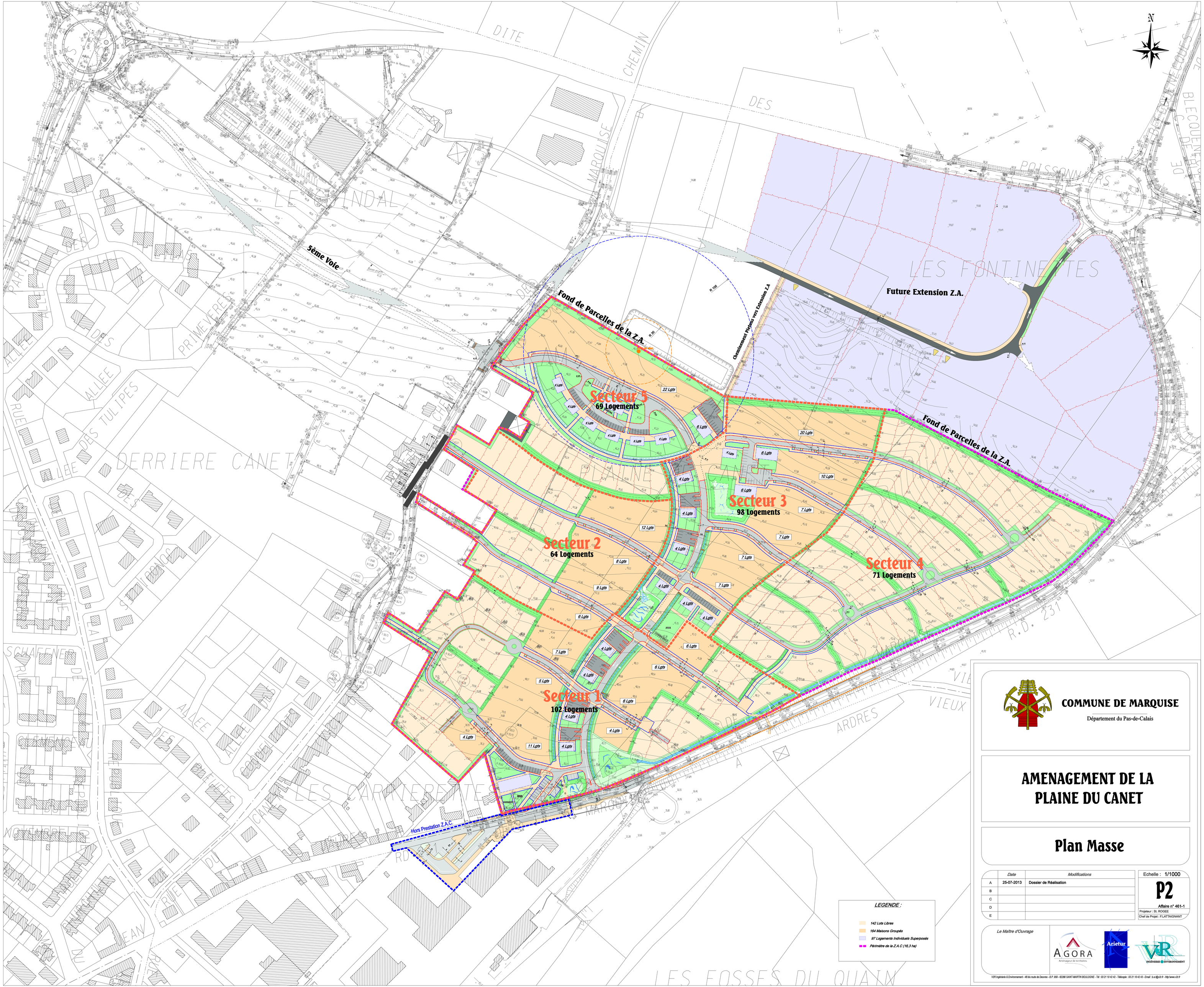
Le Maître d'Ouvrage

AGORA
A l'écoute de vos territoires

Arietur

VDR
INGÉNIERIE & ENVIRONNEMENT

VDR Ingénierie & Environnement - 49 bis route de Desvres - B.P. 950 - 62280 SAINT-MARTIN BOULOGNE - Tél : 03 21 10 42 42 - Télécopie : 03 21 10 42 43 - Email : b.e.t@vdr.fr - http://www.vdr.fr



COMMUNE DE MARQUISE

Département du Pas-de-Calais

AMENAGEMENT DE LA PLAINE DU CANET

Plan Masse

	Date	Modifications
A	25-07-2013	Dossier de Réalisation
B		
C		
D		
E		

Echelle : 1/1000

P2

Affaire n° 461-1

Projeteur : St. ROSEE

Chef de Projet : FLATTAGNANT

Le Maître d'Ouvrage

AGORA Aménageur de territoires — Arietur — VDR Ingénierie & Environnement

VDR Ingénierie & Environnement - 48 bis route de Desvres - B.P. 950 - 62280 SAINT-MARTIN BOULOGNE - Tél : 03 21 10 42 42 - Télécopie : 03 21 10 42 43 - Email : b.e.t@vdr.fr - http://www.vdr.fr

N

Secteur 5
69 Logements

Secteur 3
98 Logements

Secteur 4
71 Logements

Secteur 2
64 Logements

Secteur 1
102 Logements

22 Lgts
20 Lgts
10 Lgts
7 Lgts
7 Lgts
7 Lgts
7 Lgts
12 Lgts
8 Lgts
9 Lgts
6 Lgts
7 Lgts
6 Lgts
6 Lgts
6 Lgts
5 Lgts
4 Lgts
4 Lgts
11 Lgts

PARKING
KIOSQUE
JEUX
Vers Réseau Eaux Usées Existant
Hors Prestation Z.A.C.

LEGENDE :

- Canalisation Eaux Usées
- Regard de Visite
- Sens d'Ecoulement
- Périmètre de la Z.A.C

COMMUNE DE MARQUISE
Département du Pas-de-Calais

AMENAGEMENT DE LA PLAINE DU CANET

Plan Assainissement EU

	Date	Modifications
A	25-07-2013	Dossier de Réalisation
B		
C		
D		
E		

Echelle : 1/750

P3

Affaire n° 461-1

Projeteur : St. ROGEE

Chef de Projet : F.LATTAIGNANT

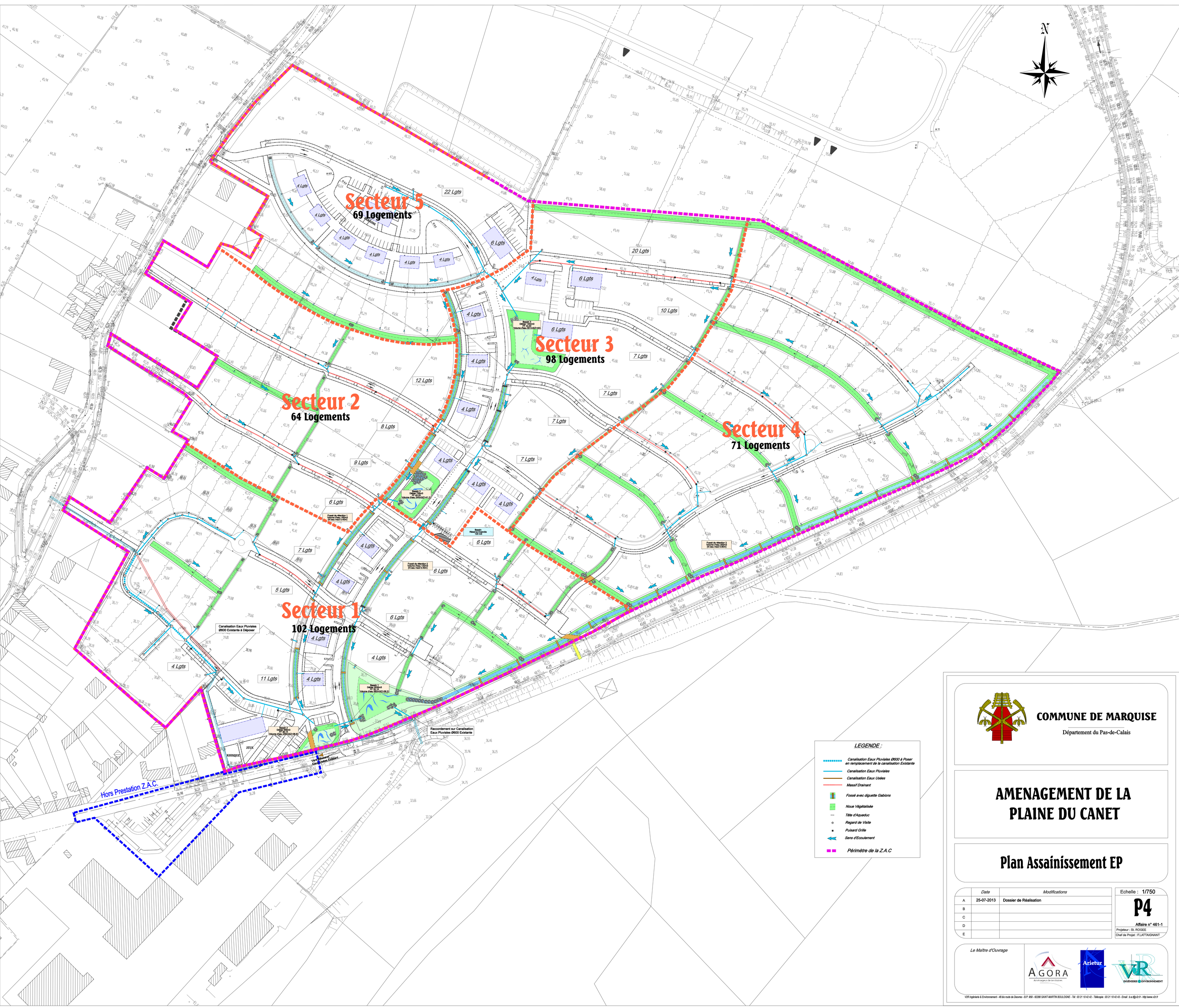
Le Maître d'Ouvrage

AGORA Aménageur de territoires

Arietur

VDR Ingénierie & Environnement

VDR Ingénierie & Environnement - 48 bis route de Desvres - B.P. 950 - 62280 SAINT-MARTIN BOULOGNE - Tél : 03 21 10 42 43 - Télécopie : 03 21 10 42 43 - Email : b.e.t@vdr.fr - http://www.vdr.fr



LEGENDE :

- *Canalisation Eaux Pluviales Ø600 à Poser en remplacement de la canalisation Existante*
- *Canalisation Eaux Pluviales*
- *Canalisation Eaux Usées*
- *Massif Drainant*
- *Fossé avec diguette Gabions*
- *Noue Végétalisée*
- *Tête d'Aqueduc*
- *Regard de Visite*
- *Puisard Grille*
- *Sens d'Ecoulement*
- *Périmètre de la Z.A.C*

COMMUNE DE MARQUISE

Département du Pas-de-Calais

AMENAGEMENT DE LA PLAINE DU CANET

Plan Assainissement EP

	Date	Modifications
A	25-07-2013	Dossier de Réalisation
B		
C		
D		
E		

Echelle : 1/750

P4

Affaire n° 461-1

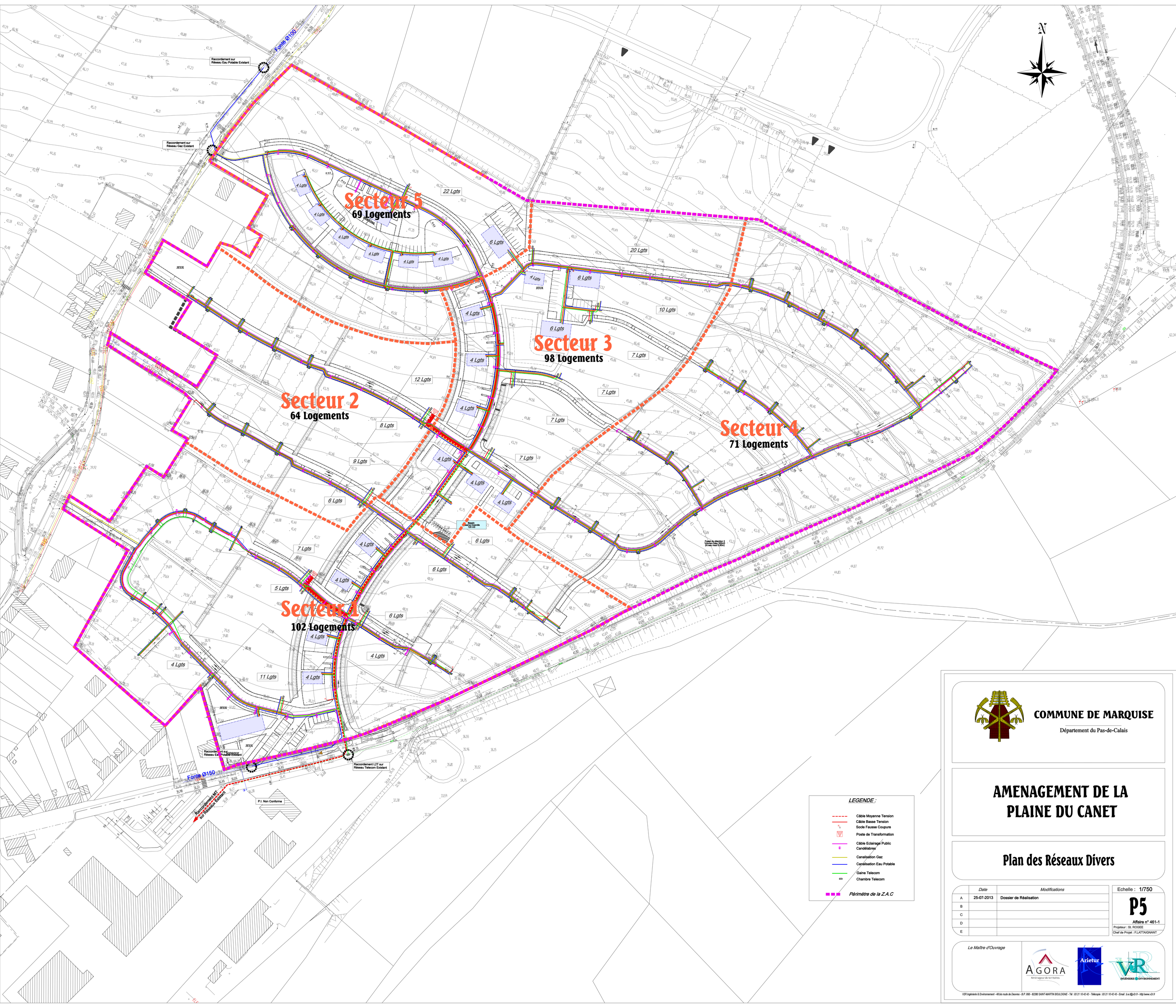
Projeteur : St. ROGEE

Chef de Projet : FLATTAIGNANT

Le Maître d'Ouvrage

AGORA Aménagement de territoires — Arietur — VDR Ingénierie & Environnement

VDR Ingénierie & Environnement - 48 bis route de Desvres - B.P. 950 - 62280 SAINT-MARTIN BOULOGNE - Tél : 03 21 10 42 42 - Télécopie : 03 21 10 42 43 - Email : b.e.t@v2r.fr - http://www.v2r.fr



LEGENDE :

- Câble Moyenne Tension
- Câble Basse Tension
- Socle Fausse Coupure
- Poste de Transformation
- Câble Eclairage Public Candélabres
- Canalisation Gaz
- Canalisation Eau Potable
- Gaine Telecom
- Chambre Telecom
- *Périmètre de la Z.A.C*

COMMUNE DE MARQUISE

Département du Pas-de-Calais

AMENAGEMENT DE LA PLAINE DU CANET

Plan des Réseaux Divers

	Date	Modifications
A	25-07-2013	Dossier de Réalisation
B		
C		
D		
E		

Echelle : 1/750

P5

Affaire n° 461-1

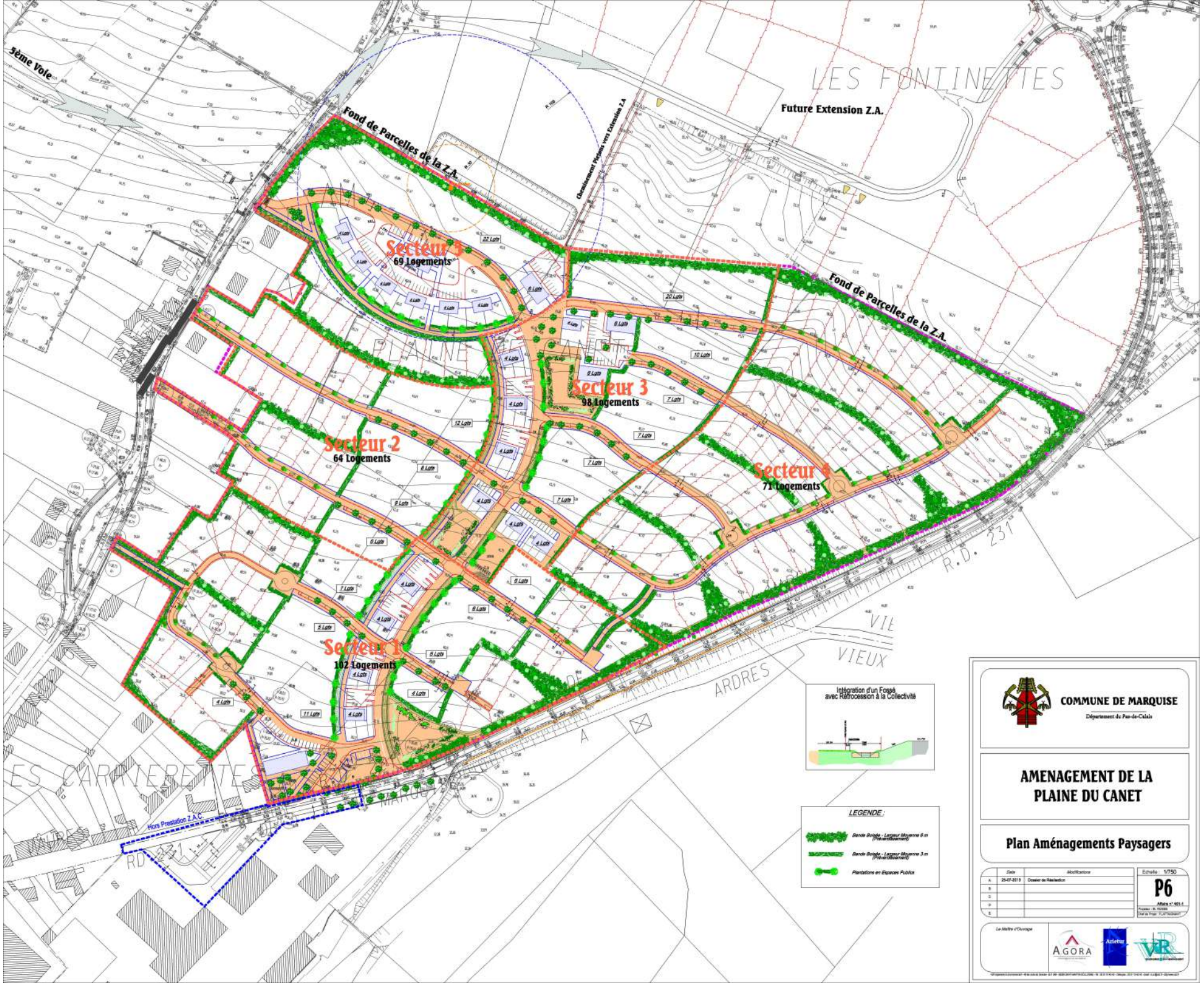
Projeteur : St. ROGEE

Chef de Projet : FLATTAIGNANT

Le Maître d'Ouvrage

AGORA Aménageur de territoires — Arietur — VDR Ingénierie & Environnement

VDR Ingénierie & Environnement - 48 bis route de Desvres - B.P. 950 - 62280 SAINT-MARTIN BOULOGNE - Tél : 03 21 10 42 42 - Télécopie : 03 21 10 42 43 - Email : b.m.f@vdr.fr - http://www.vdr.fr


5ème Voie
Fond de Parcelles de la Z.A.
Cheminement Piétons vers Extension Z.A.
LES FONTINETTES
Future Extension Z.A.
Fond de Parcelles de la Z.A.
Secteur 4
69 Logements
Secteur 3
98 Logements
Secteur 2
64 Logements
Secteur 1
71 Logements
Secteur 1
102 Logements
R.D. 231
VIEUX
ARDRES
LES CARRIERETTES
Hors Prestation Z.A.C.
Intégration d'un Fossé
avec Rétrocession à la Collectivité
LEGENDE :
Bande Boisée - Largeur Moyenne 5 m (Hors Emplacement)
Bande Boisée - Largeur Moyenne 3 m (Hors Emplacement)
Plantations en Espaces Publics
COMMUNE DE MARQUISE
Département du Pas-de-Calais
AMENAGEMENT DE LA
PLAINE DU CANET
Plan Aménagements Paysagers
Date
Modifications
A. 25-07-2013 Dossier de Réalisation
Echelle : 1/750
P6
Affaire n° 401-1
Le Maître d'Ouvrage
AGORA
Azitur
VRD

COMMUNE DE MARQUISE

Département du Pas-de-Calais

AMENAGEMENT DE LA PLAINE DU CANET

Coupes de Voirie

	Date	Modifications
A	25-07-2013	Dossier de Réalisation
B		
C		
D		
E		

Echelle : 1/250

Annexes

Affaire n° 461-1

Projeteur : St. ROGEE

Chef de Projet : F.LATTAIGNANT

Le Maître d'Ouvrage

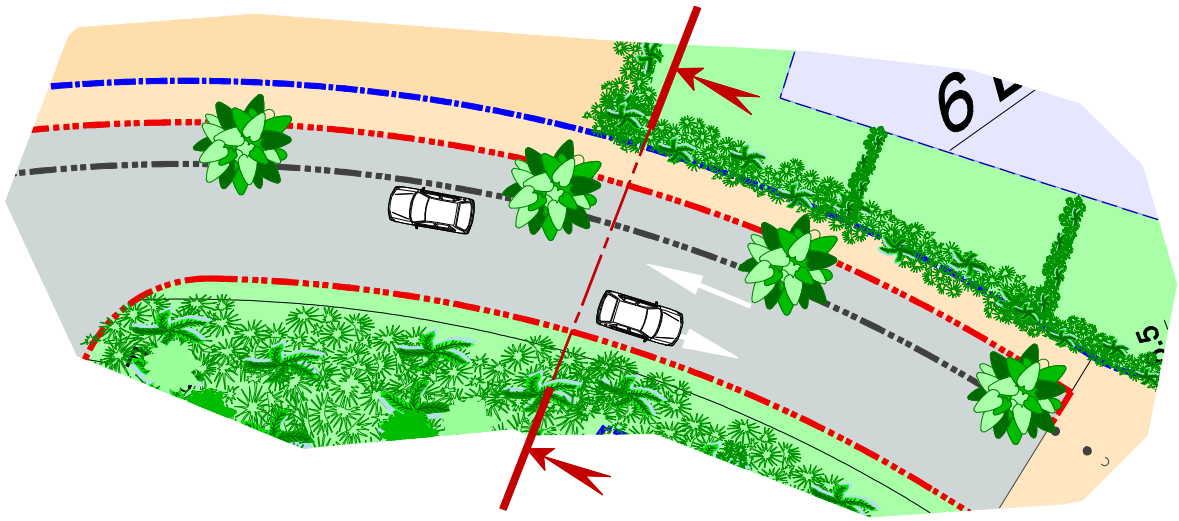
AGORA
Aménageur de territoires

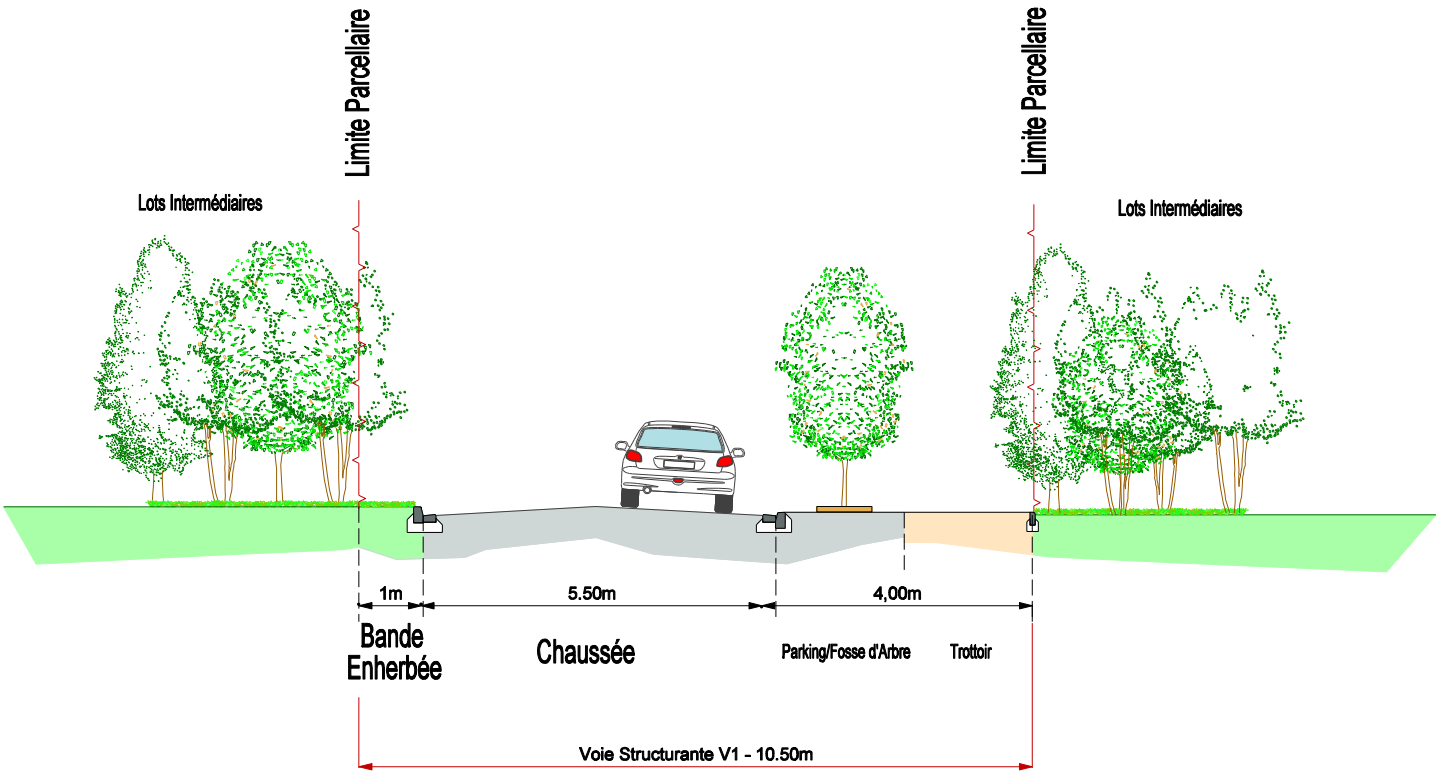
Arietur

V2R INGÉNIERIE ENVIRONNEMENT

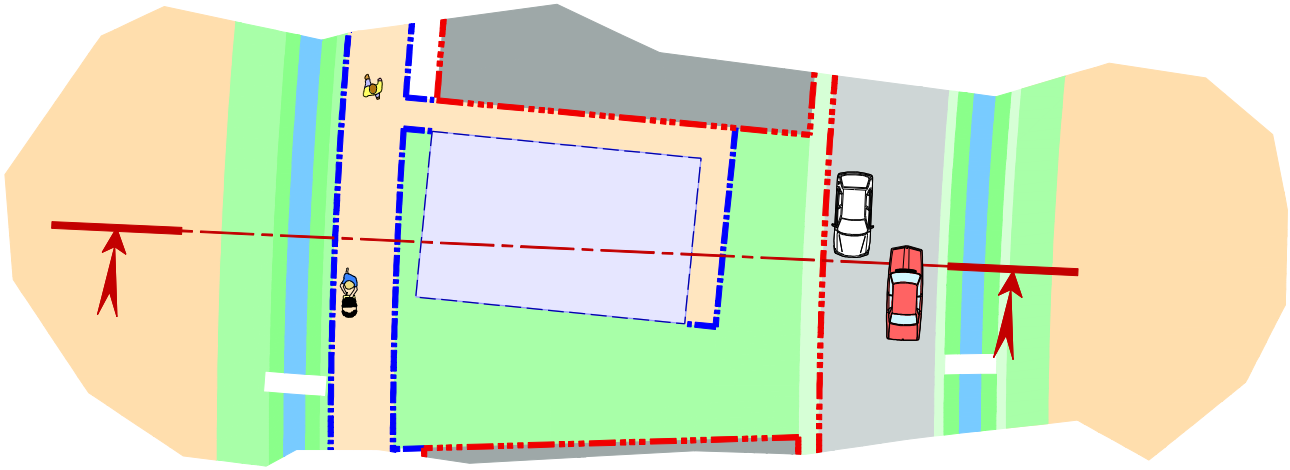
V2R Ingénierie & Environnement - 48 bis route de Desvres - B.P. 950 - 62280 SAINT-MARTIN BOULOGNE - Tél : 03 21 10 42 42 - Télécopie : 03 21 10 42 43 - Email : b.e.t@v2r.fr - http:\www.v2r.fr

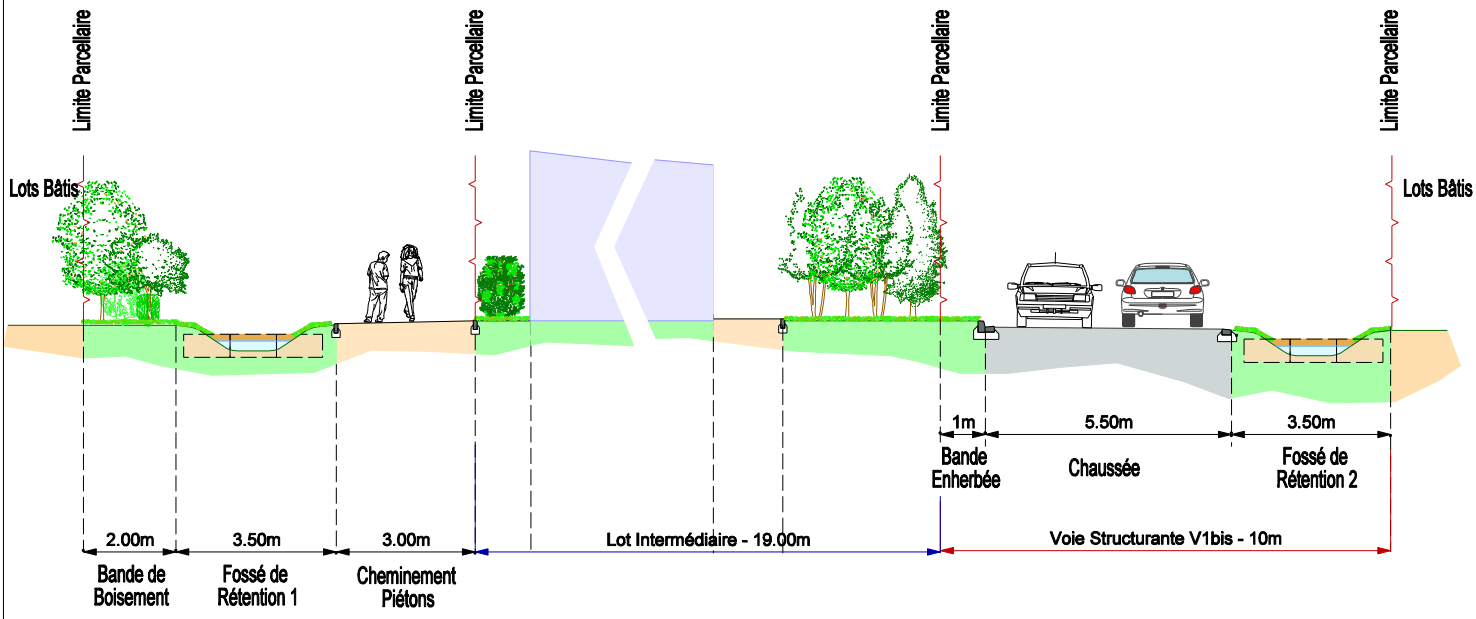
Profil type Voie Structurante V1



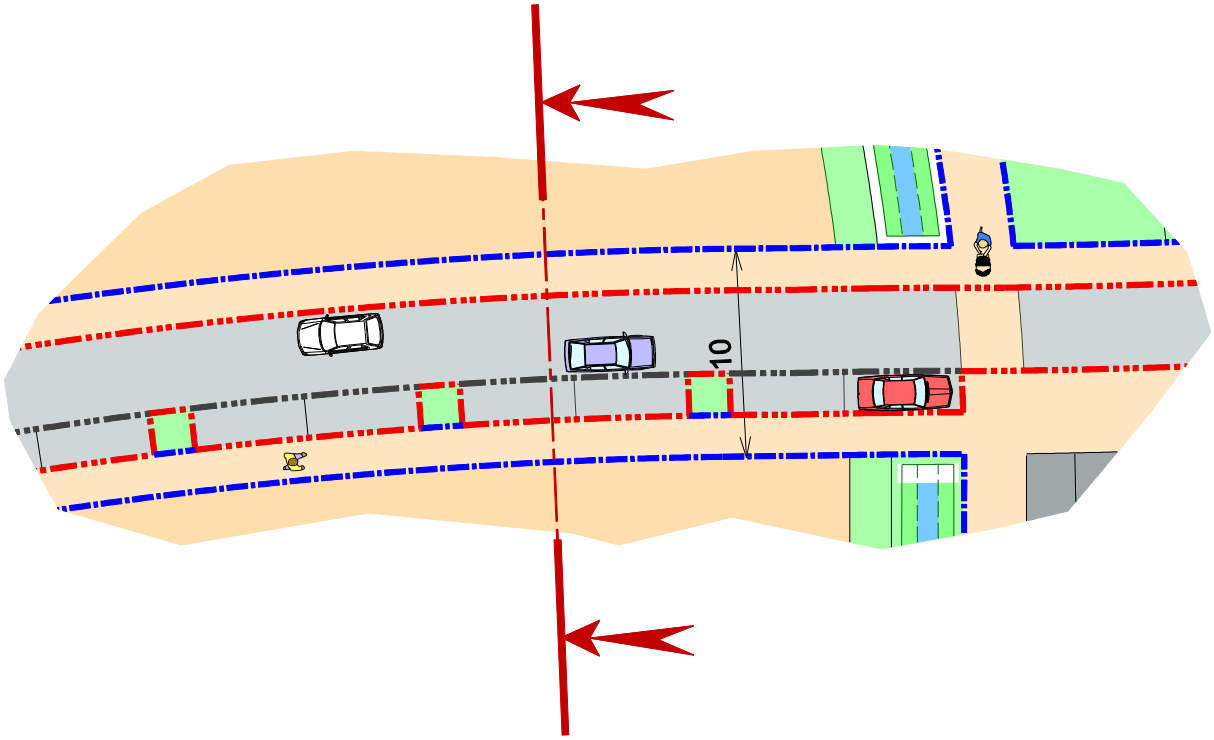


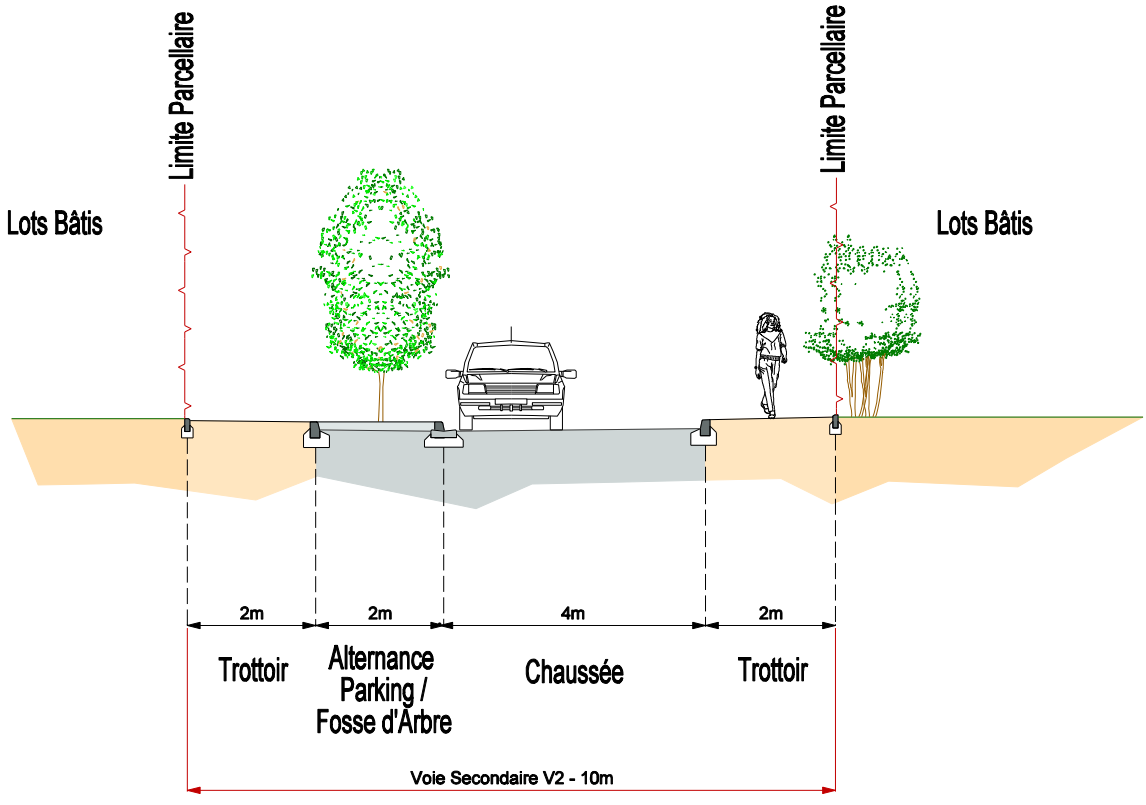
Profil type Voie Structurante V1bis



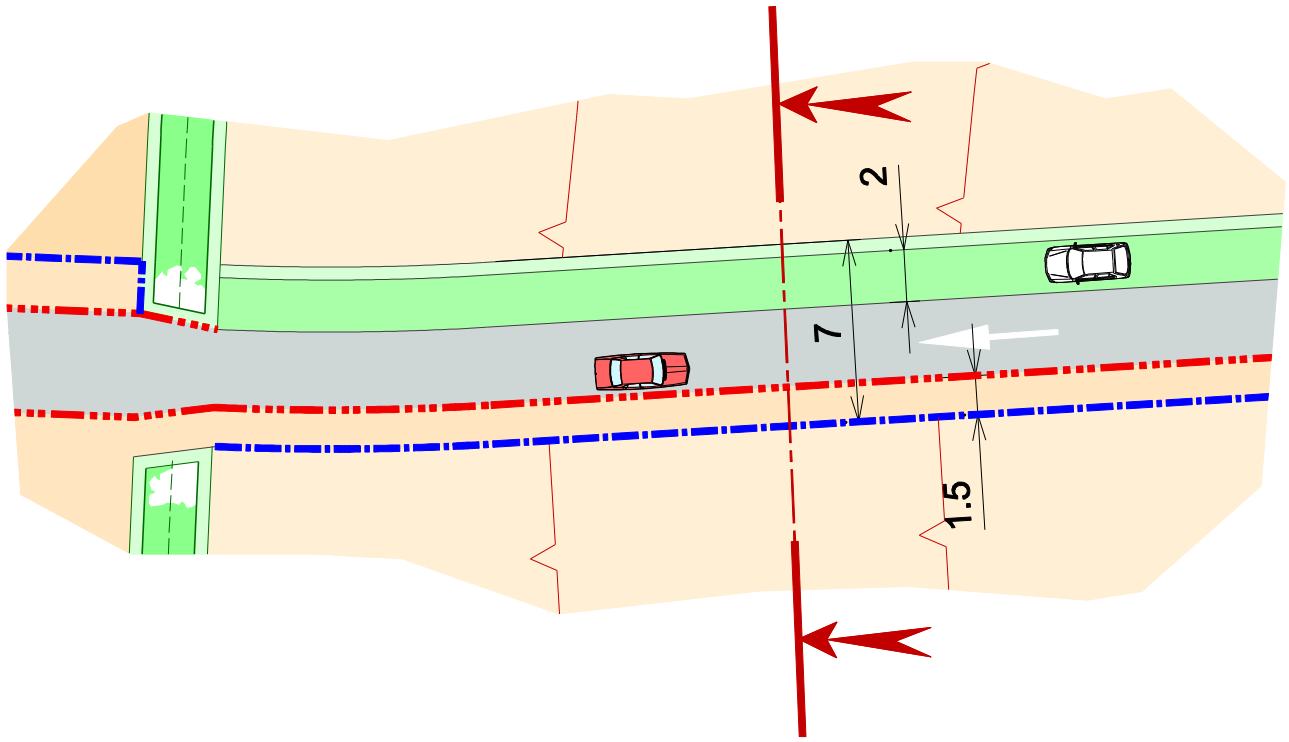


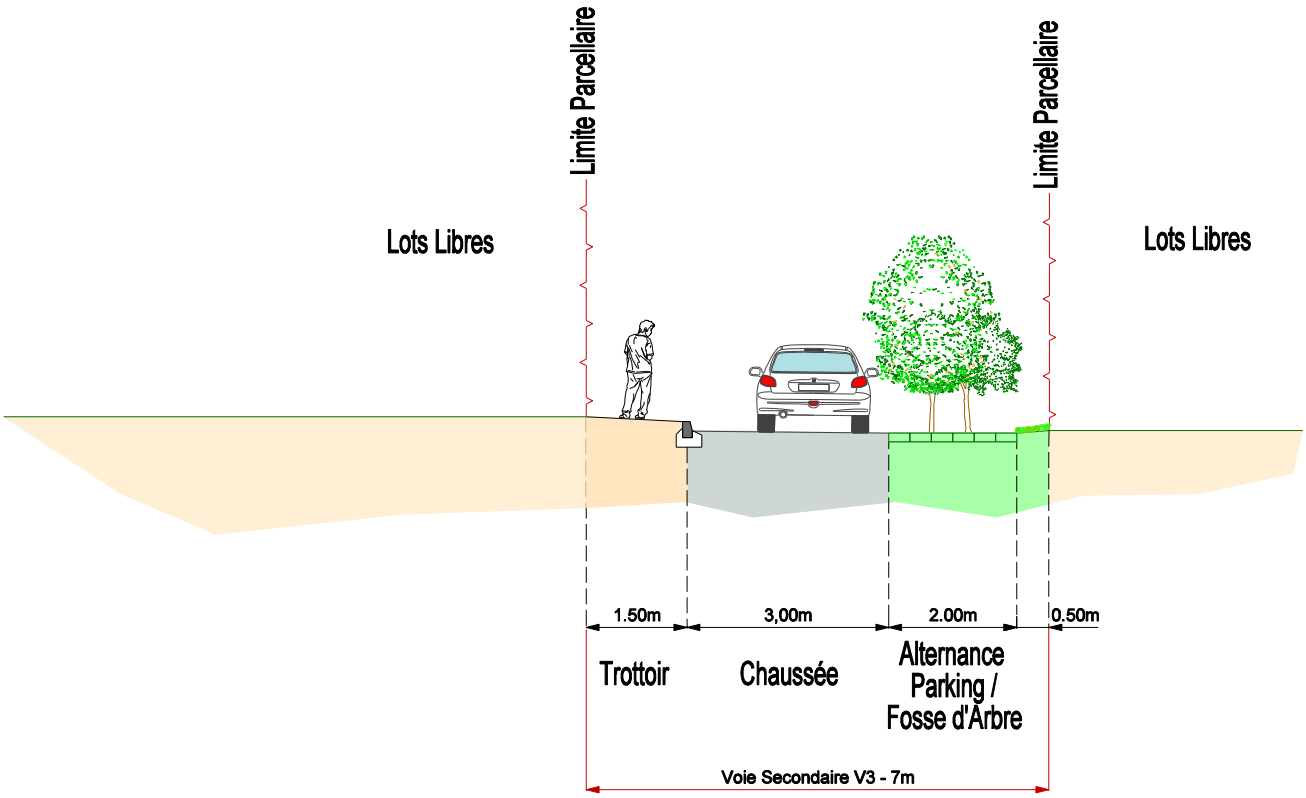
Profil type Voie Secondaire V2



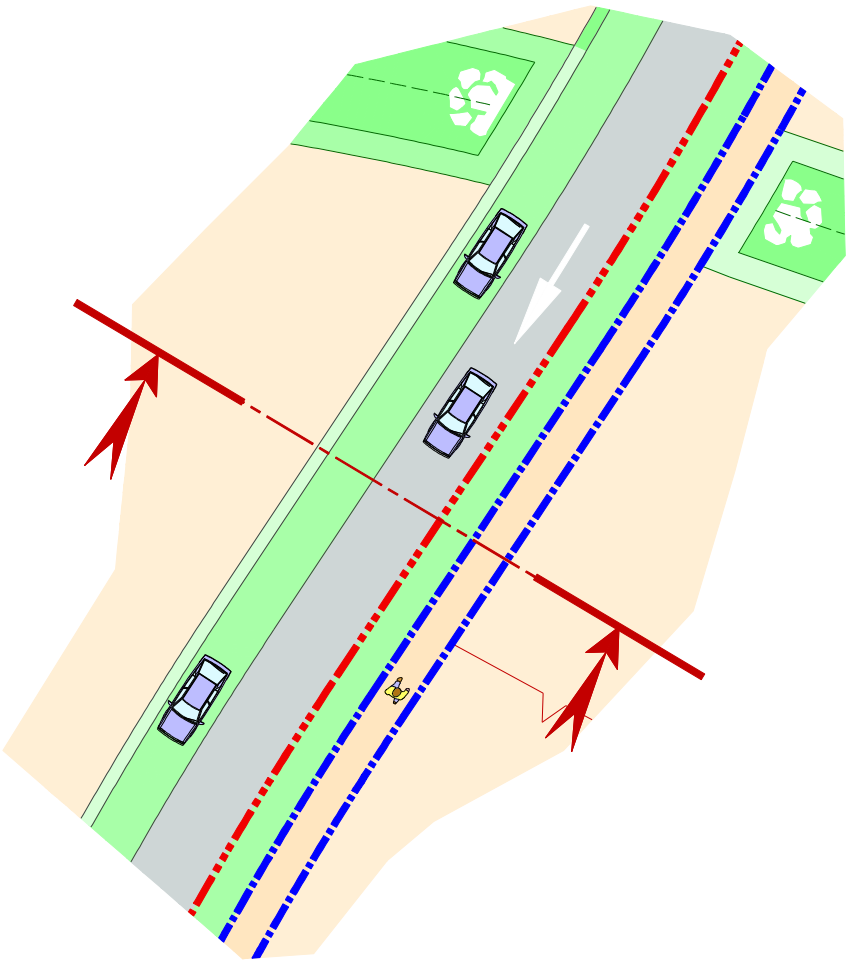


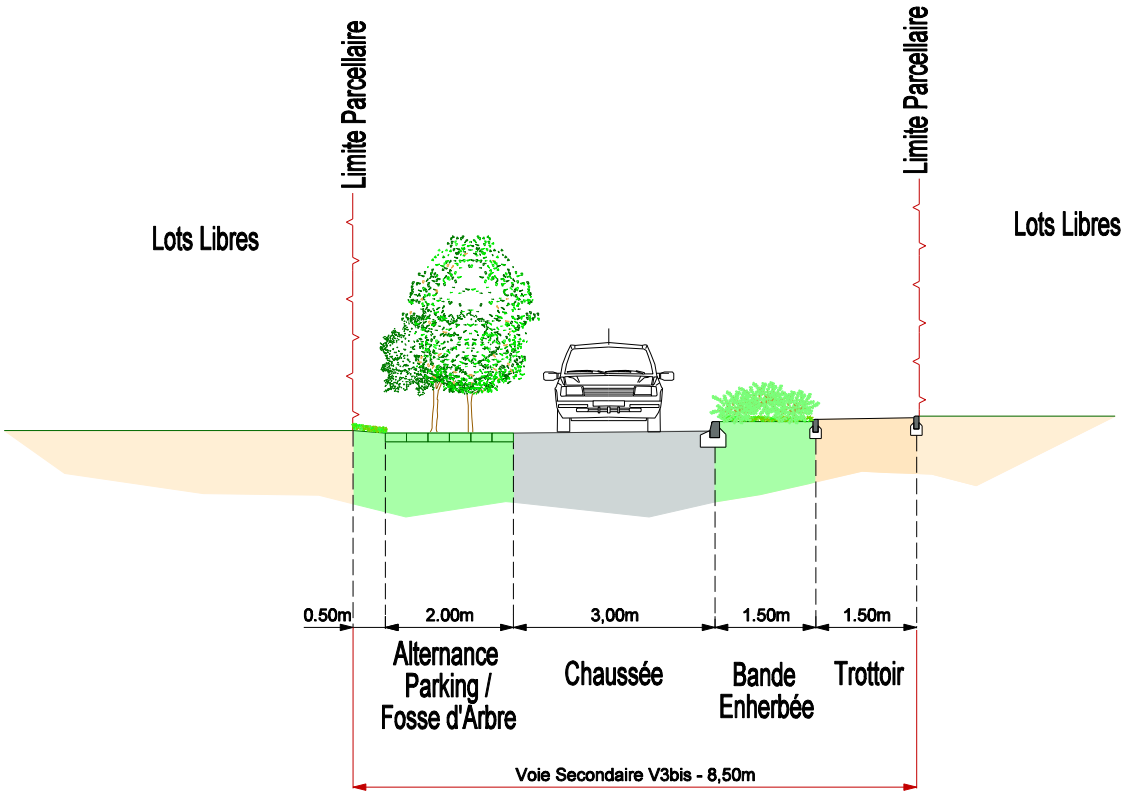
Profil type Voie Tertiaire V3



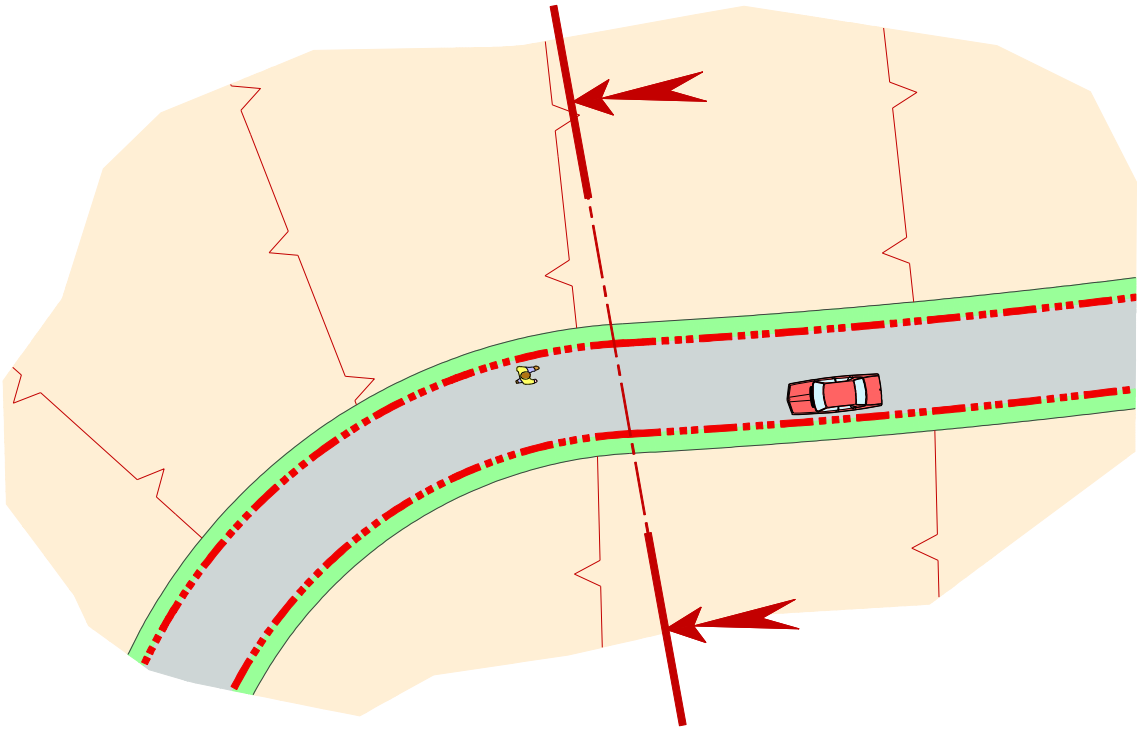


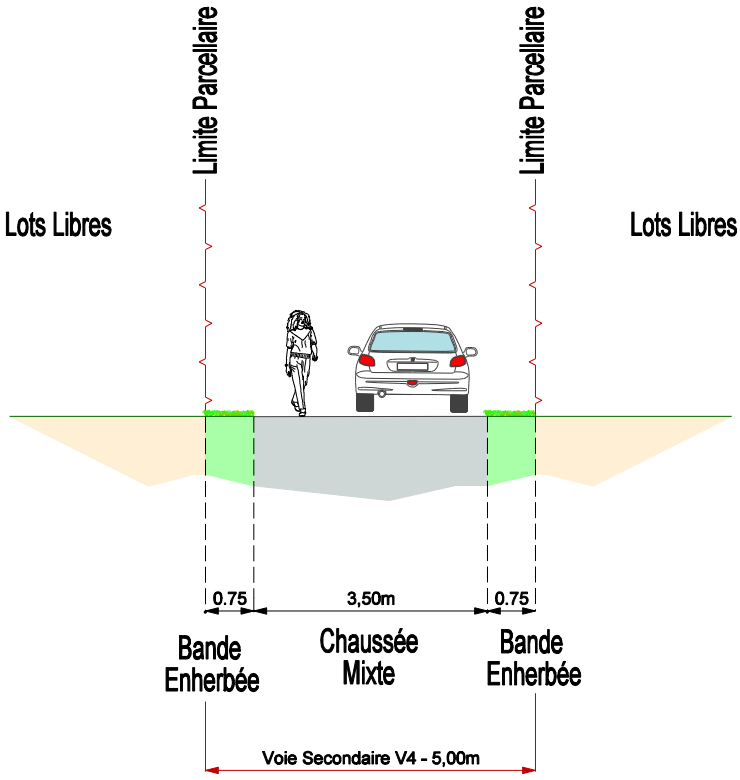
Profil type Voie Tertiaire V3bis



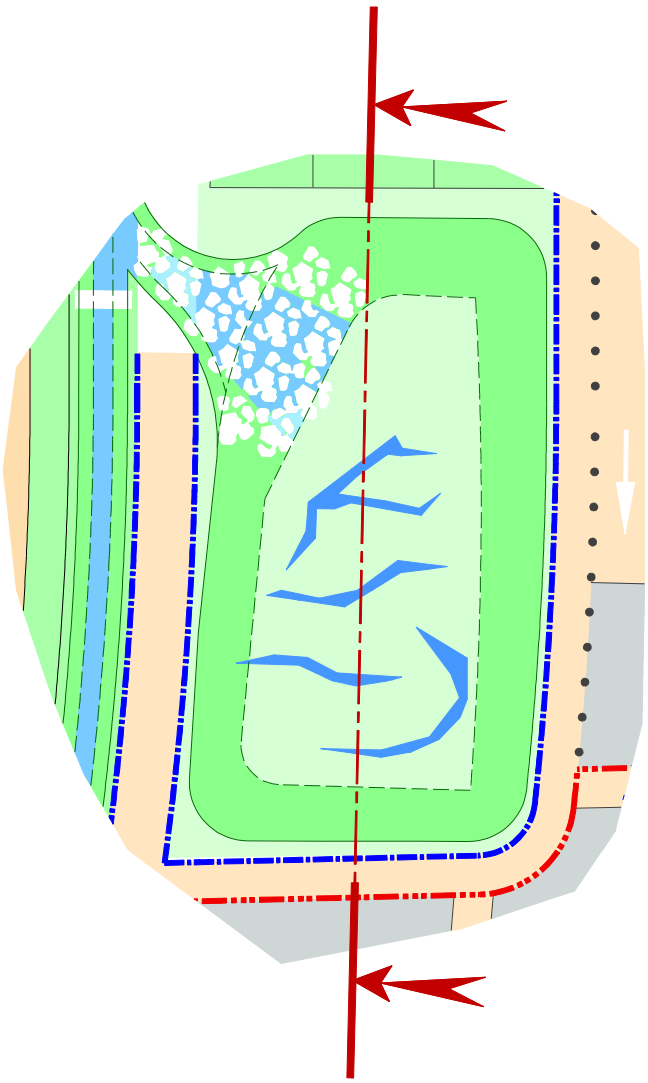


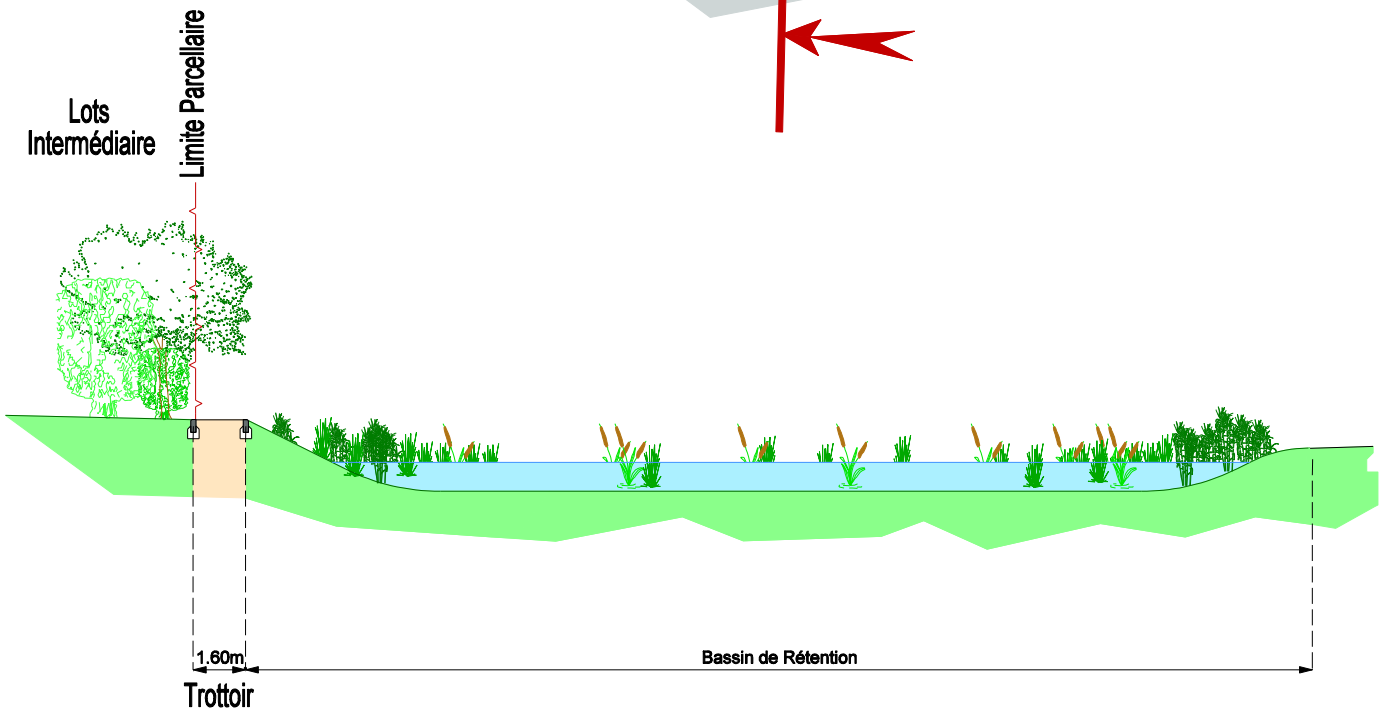
Profil type Voie Tertiaire V4



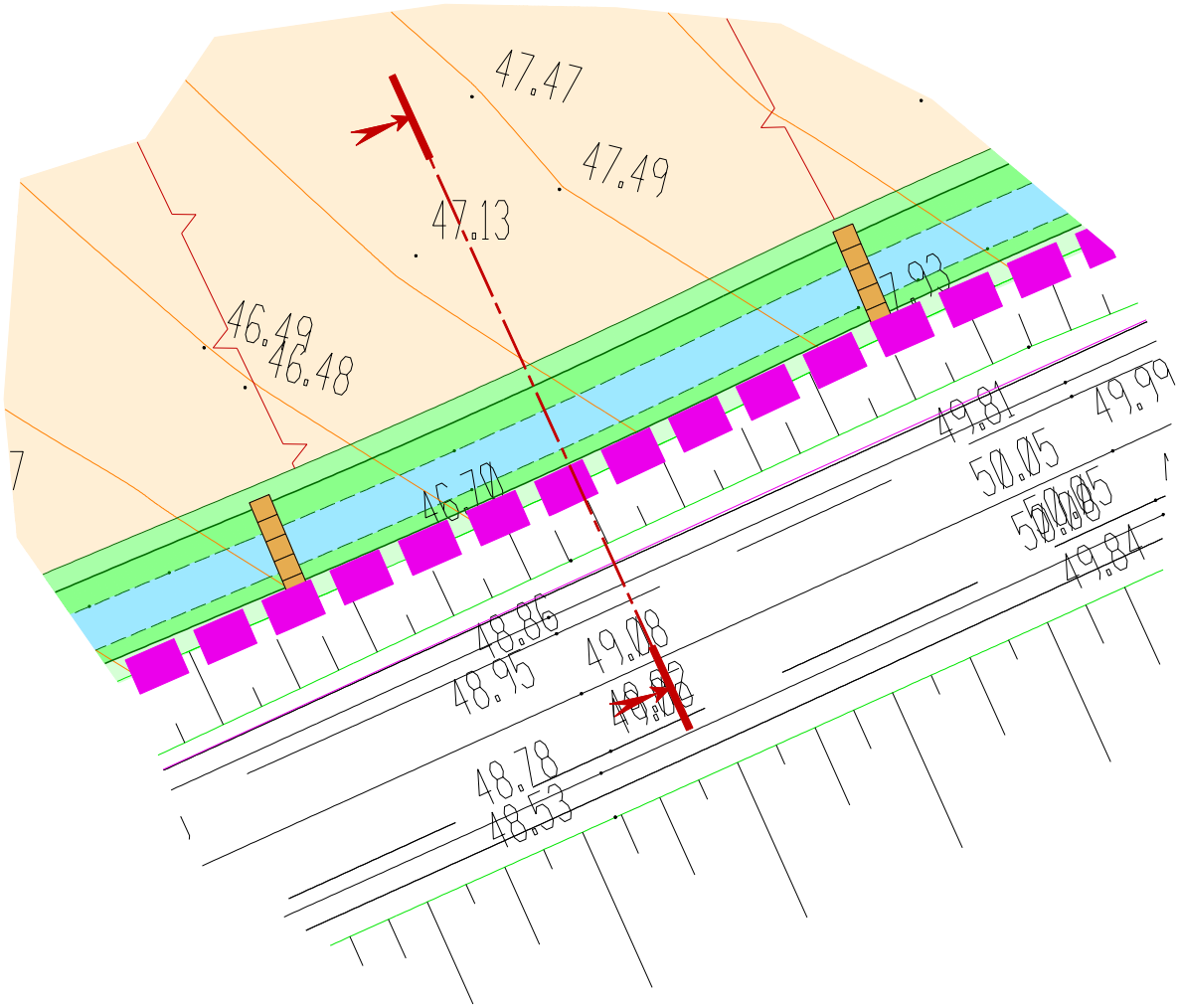


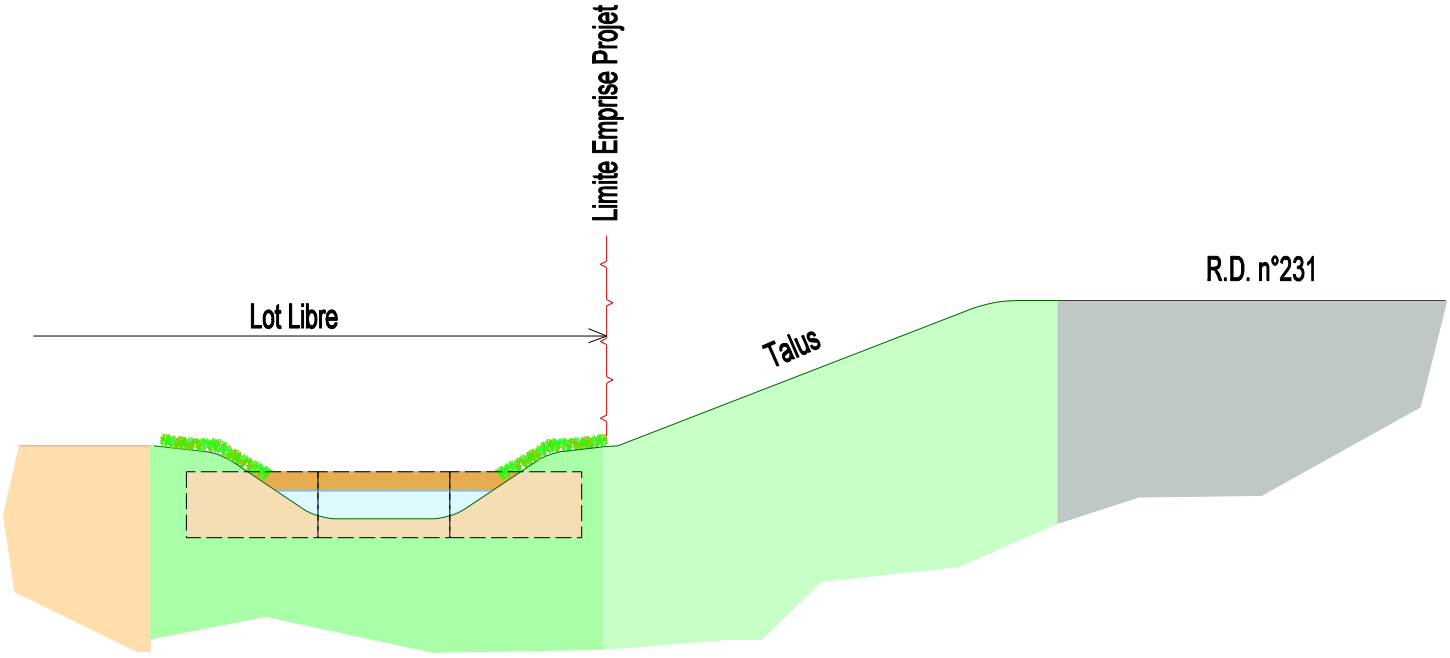
Profil type Bassin de Rétention

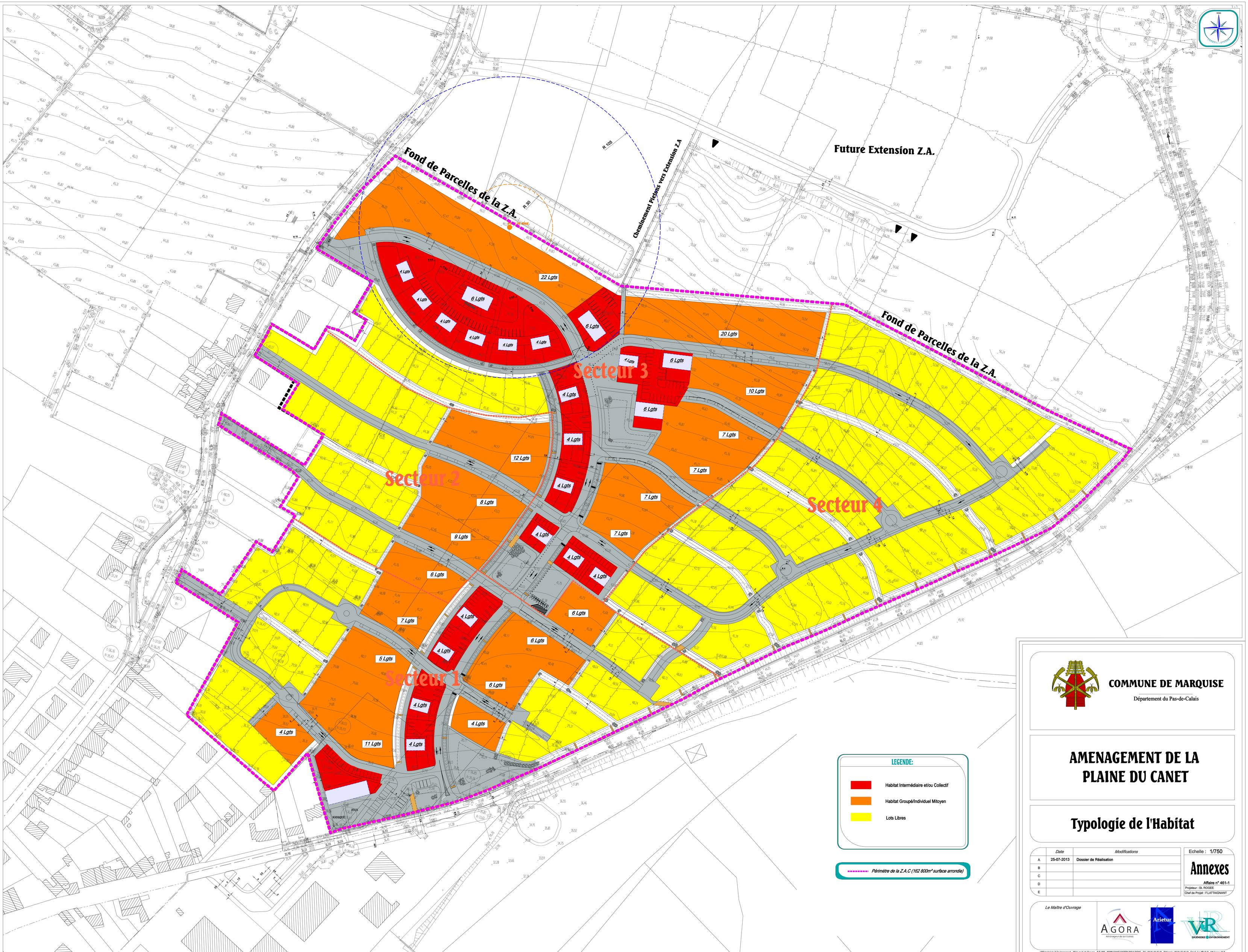




Profil en Travers d'un Lot Libre sur le secteur 4







LEGENDE:

- Habitat Intermédiaire et/ou Collectif
- Habitat Groupé/Individuel Mitoyen
- Lots Libres

Périmètre de la Z.A.C (162 800m² surface arrondie)

COMMUNE DE MARQUISE

Département du Pas-de-Calais

AMENAGEMENT DE LA PLAINE DU CANET

Typologie de l'Habitat

	Date	Modifications
A	25-07-2013	Dossier de Réalisation
B		
C		
D		
E		

Echelle : 1/750

Annexes

Affaire n° 461-1

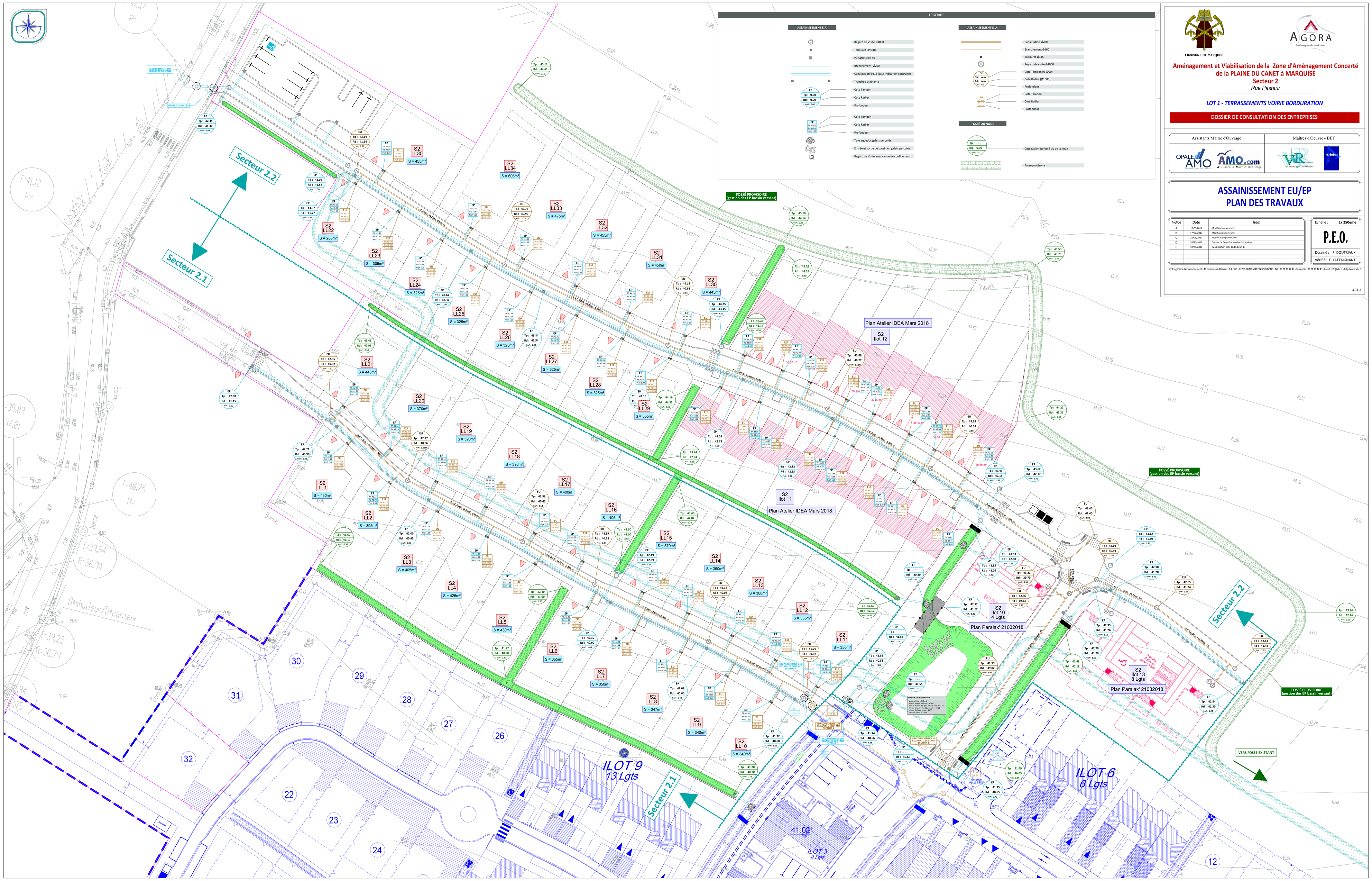
Projeteur : St. ROGEE

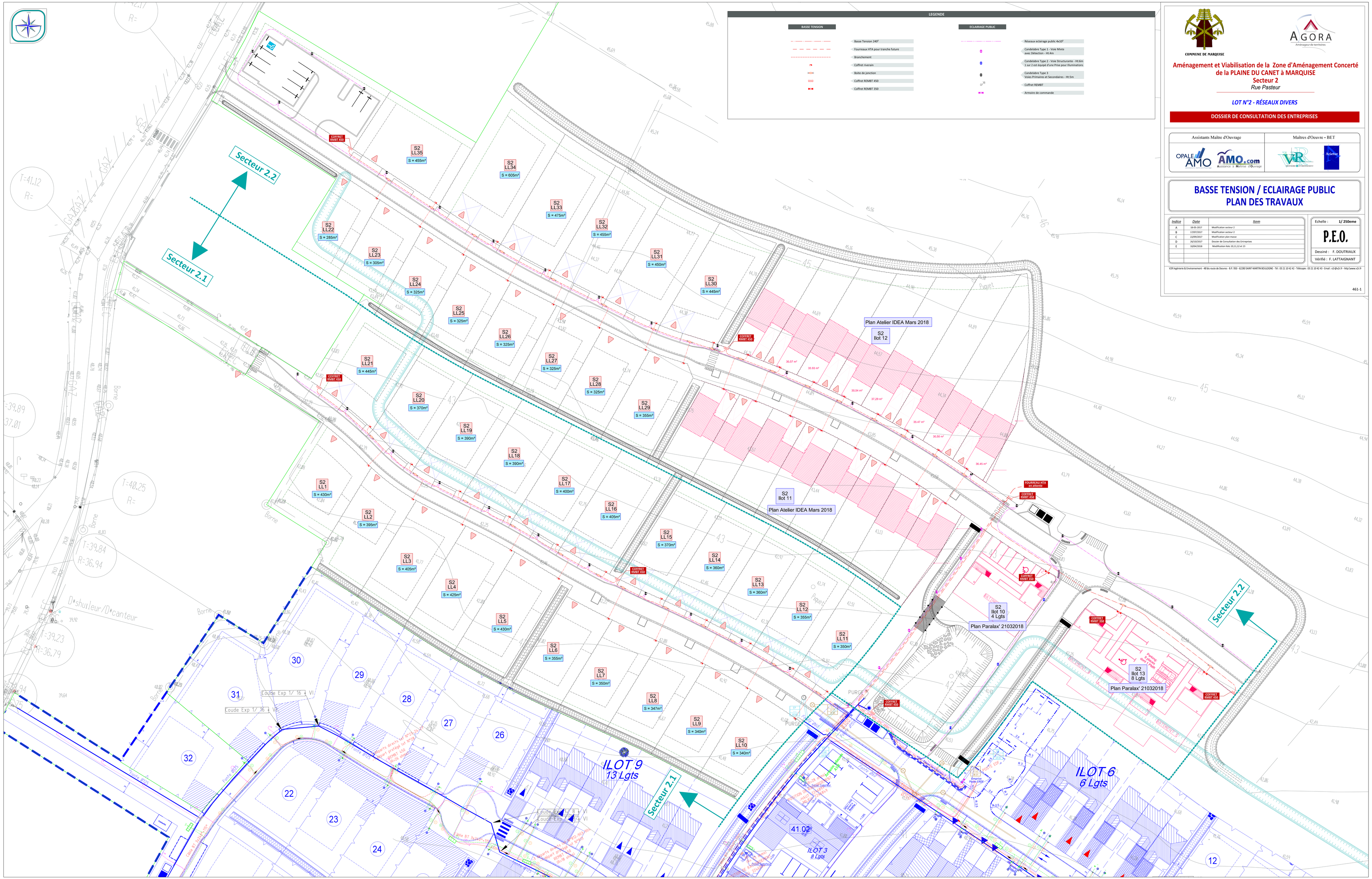
Chef de Projet : F.LATTAIGNANT

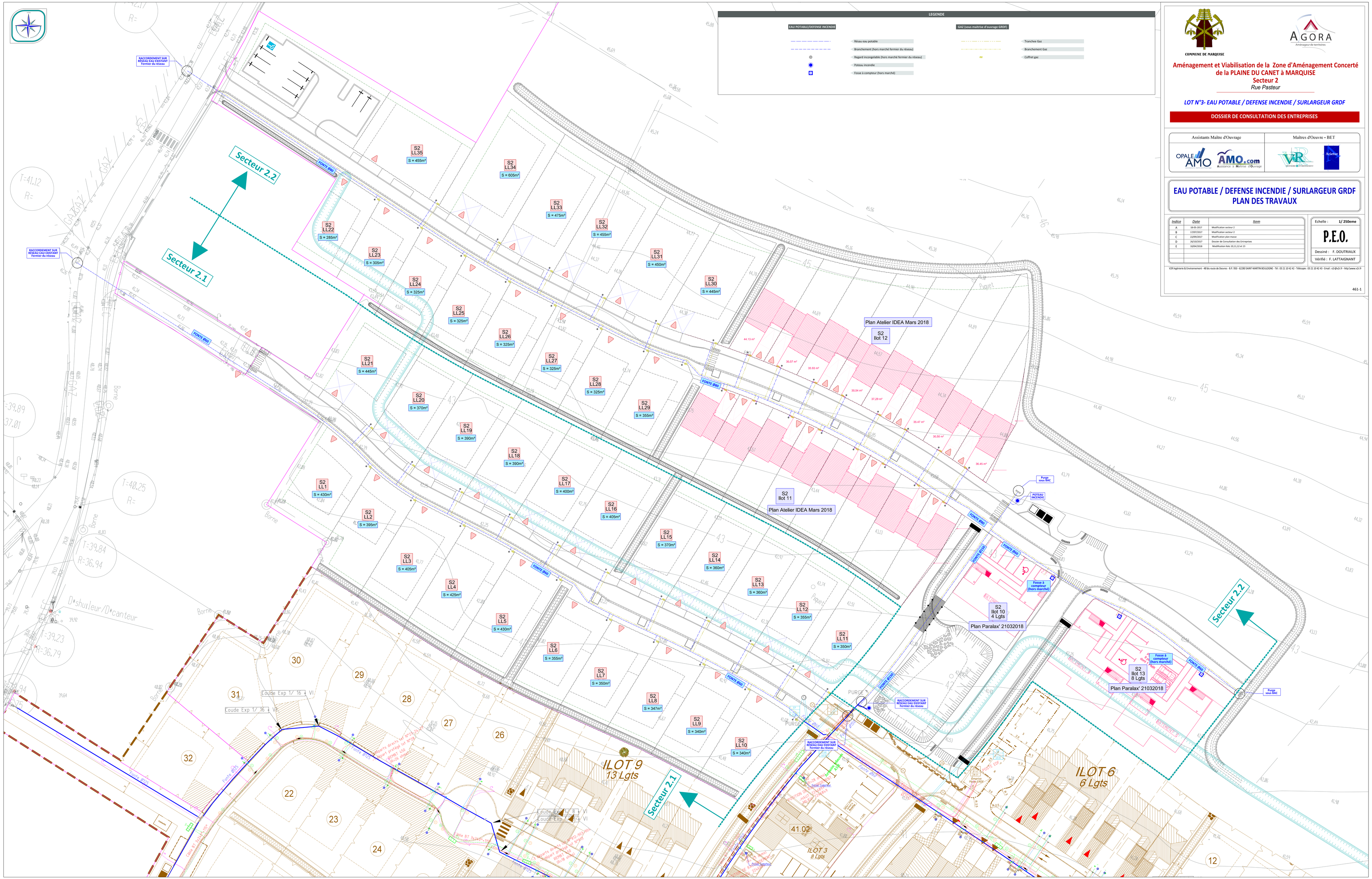
Le Maître d'Ouvrage

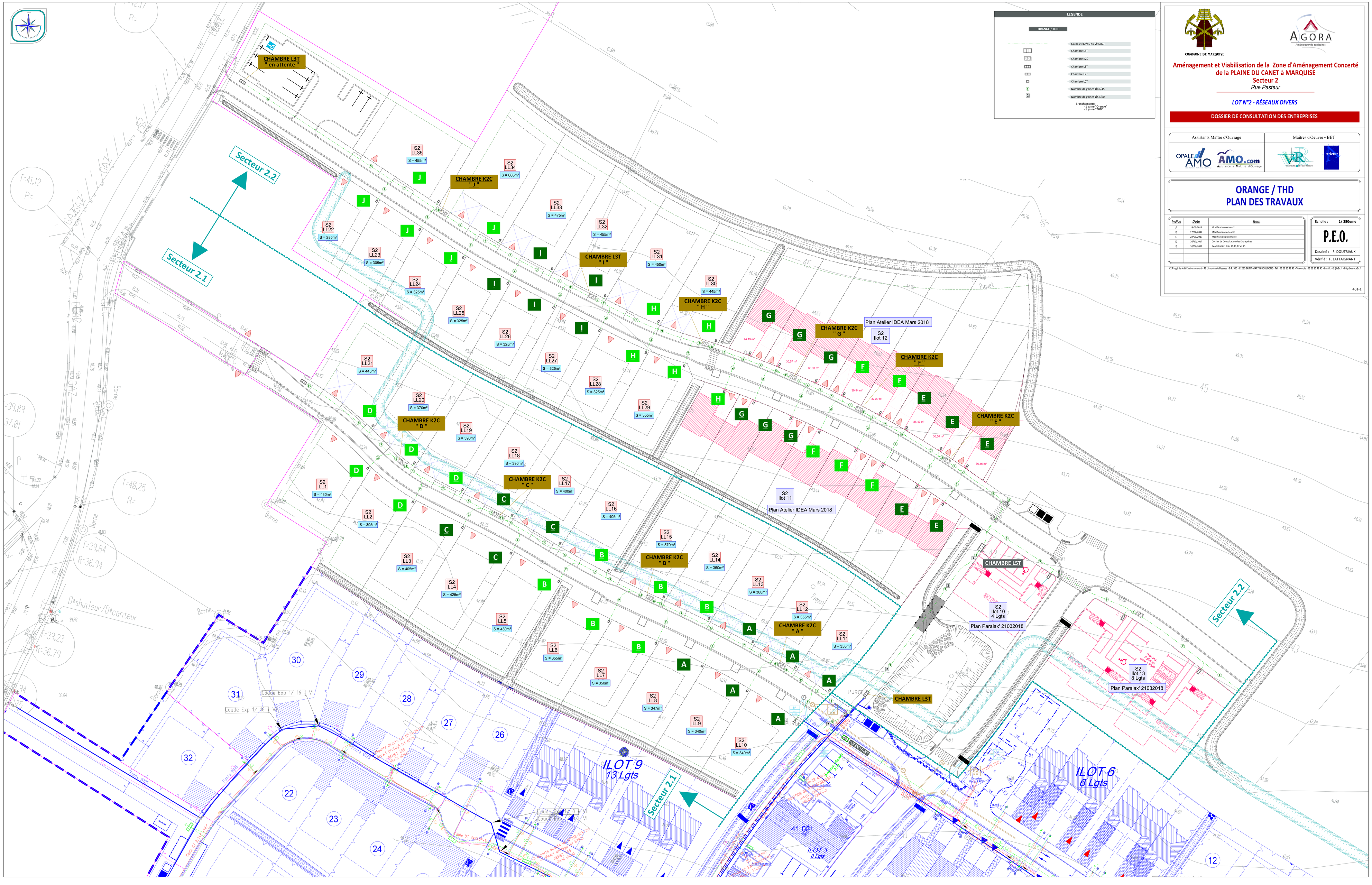
AGORA Aménageur de territoires — Arietur — VDR Ingénierie & Environnement

VDR Ingénierie & Environnement - 49 bis route de Desvres - B.P. 950 - 62280 SAINT-MARTIN BOULOGNE - Tél : 03 21 10 42 42 - Télécopie : 03 21 10 42 43 - Email : b.e.t@vdr.fr - http://www.vdr.fr


LEGENDE
ASSAINISSEMENT E.P.
Regard de Visite Ø1000
Tabouret EP Ø400
Puisard Grille 50
Branchement Ø200
Canalisation Ø315 (sauf indication contraire)
Tranchée drainante
Cote Tampon
Cote Radier
Profondeur
Cote Tampon
Cote Radier
Profondeur
Tete aspirateur galets percolés
Entrée et sortie de bassin en galets percolés
Regard de Visite avec vanne de confinement
ASSAINISSEMENT E.U.
Canalisation Ø200
Branchement Ø160
Tabouret Ø315
Regard de visite Ø1000
Cote Tampon (Ø1000)
Cote Radier (Ø1000)
Profondeur
Cote Tampon
Cote Radier
Profondeur
FOSSE OU NOUE
Cote radier du fossé ou de la noue
Fossé provisoire
COMMUNE DE MARQUISE
AGORA
Aménagement et Viabilisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la PLAINE DU CANET à MARQUISE
Secteur 2
Rue Pasteur
LOT 1 - TERRASSEMENTS VOIRIE BORDURATION
DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES
Assistants Maître d'Ouvrage
Maîtres d'Oeuvre - BET
OPALE AMO
AMO.com
VRD
ASSAINISSEMENT EU/EP
PLAN DES TRAVAUX
Indice | Date | Item
A | 18-05-2017 | Modification secteur 2
B | 17/07/2017 | Modification secteur 2
C | 22/09/2017 | Modification plan masse
D | 26/10/2017 | Dossier de Consultation des Entreprises
E | 30/04/2018 | Modification Rdt 10,11,12 et 13
Echelle : 1/ 250eme
P.E.O.
Dessiné : F. DOUTRIAUX
Vérifié : F. LATTAIGNANT
461-1
Secteur 2.1
Secteur 2.2
FOSSE PROVISOIRE (gestion des EP bassin versant)
Plan Atelier IDEA Mars 2018
S2 Ilot 12
S2 Ilot 11
S2 Ilot 10 4 Lgts
Plan Paralax' 21032018
S2 Ilot 13 8 Lgts
ILOT 9 13 Lgts
ILOT 6 6 Lgts
ILOT 3 8 Lgts
VERS FOSSÉ EXISTANT


LEGENDE
BASSE TENSION
Basse Tension 240²
Fourreaux HTA pour tranche future
Branchement
Coffret riverain
Boite de jonction
Coffret REMBT 450
Coffret REMBT 350
ECLAIRAGE PUBLIC
Réseau eclairage public 4x10²
Candelabre Type 1 - Voie Mixte avec Detection - Ht 6m
Candelabre Type 2 - Voie Structurante - Ht 6m 1 sur 2 est equipé d'une Prise pour Illuminations
Candelabre Type 3 Voies Primaires et Secondaires - Ht 5m
Coffret REMBT
Armoire de commande
COMMUNE DE MARQUISE
AGORA
Aménagement et Viabilisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la PLAINE DU CANET à MARQUISE
Secteur 2
Rue Pasteur
LOT N°2 - RÉSEAUX DIVERS
DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES
Assistants Maître d'Ouvrage
Maîtres d'Oeuvre - BET
BASSE TENSION / ECLAIRAGE PUBLIC
PLAN DES TRAVAUX
Indice | Date | Item
A | 18-05-2017 | Modification secteur 2
B | 17/07/2017 | Modification secteur 2
C | 22/09/2017 | Modification plan masse
D | 26/10/2017 | Dossier de Consultation des Entreprises
E | 30/04/2018 | Modification Ilots 10,11,12 et 13
Echelle : 1/ 250eme
P.E.O.
Dessiné : F. DOUTRIAUX
Vérifié : F. LATTAIGNANT
461-1
Secteur 2.2
Secteur 2.1
S2 LL35 S = 455m²
S2 LL34 S = 605m²
S2 LL33 S = 475m²
S2 LL32 S = 405m²
S2 LL31 S = 450m²
S2 LL30 S = 445m²
S2 LL22 S = 285m²
S2 LL23 S = 305m²
S2 LL24 S = 325m²
S2 LL25 S = 325m²
S2 LL26 S = 325m²
S2 LL27 S = 325m²
S2 LL28 S = 325m²
S2 LL29 S = 355m²
S2 LL21 S = 445m²
S2 LL20 S = 370m²
S2 LL19 S = 390m²
S2 LL18 S = 390m²
S2 LL17 S = 400m²
S2 LL16 S = 405m²
S2 LL15 S = 370m²
S2 LL14 S = 360m²
S2 LL13 S = 360m²
S2 LL12 S = 355m²
S2 LL11 S = 350m²
S2 LL1 S = 430m²
S2 LL2 S = 395m²
S2 LL3 S = 405m²
S2 LL4 S = 425m²
S2 LL5 S = 430m²
S2 LL6 S = 355m²
S2 LL7 S = 350m²
S2 LL8 S = 347m²
S2 LL9 S = 340m²
S2 LL10 S = 340m²
Plan Atelier IDEA Mars 2018
S2 Ilot 12
S2 Ilot 11
Plan Atelier IDEA Mars 2018
S2 Ilot 10 4 Lgts
Plan Paralax' 21032018
S2 Ilot 13 8 Lgts
Plan Paralax' 21032018
ILOT 9 13 Lgts
ILOT 6 6 Lgts
ILOT 3 8 Lgts
41 02
COFFRET RAVET 450
COFFRET RAVET 350
FOURREAU HTA 4X 200/150
Coude Exp 1" 16 + VI
Coude Exp 1" 16 + VI
Coude Exp 1" 16 + VI
Coude Exp 1" 16 + VI
Borne
Bornes
Poteau Eclairage Public
Poteau Eclairage Public
Poteau Eclairage Public


LEGENDE
EAU POTABLE/DEFENSE INCENDIE
Réseau eau potable
Branchement (hors marché fermeur du réseau)
Regard incompétable (hors marché fermeur du réseau)
Poteau incendie
Fosse à compteur (hors marché)
GAZ (sous maîtrise d'ouvrage GRDF)
Tranchee Gaz
Branchement Gaz
Coffret gaz
COMMUNE DE MARQUISE
AGORA
Aménagement et Viabilisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la PLAINE DU CANET à MARQUISE
Secteur 2
Rue Pasteur
LOT N°3- EAU POTABLE / DEFENSE INCENDIE / SURLARGEUR GRDF
DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES
Assistants Maître d'Ouvrage
Maîtres d'Oeuvre - BET
EAU POTABLE / DEFENSE INCENDIE / SURLARGEUR GRDF
PLAN DES TRAVAUX
Indice | Date | Item
A | 18-05-2017 | Modification secteur 2
B | 17/07/2017 | Modification secteur 2
C | 22/09/2017 | Modification plan masse
D | 26/10/2017 | Dossier de Consultation des Entreprises
E | 30/04/2018 | Modification lots 10,11,12 et 13
Echelle : 1/ 250eme
P.E.O.
Dessiné : F. DOUTRIAUX
Vérifié : F. LATTAIGNANT
461-1
Secteur 2.2
Secteur 2.1
Plan Atelier IDEA Mars 2018
S2 Ilot 12
S2 Ilot 11
S2 Ilot 10 4 Lgts
Plan Paralax' 21032018
S2 Ilot 13 8 Lgts
ILOT 9 13 Lgts
ILOT 6 6 Lgts
ILOT 3 8 Lgts
RACCORDEMENT SUR RÉSEAU EAU EXISTANT Fermeur du réseau
Purge sous BAC
POTEAU INCENDIE
Fosse à compteur (hors marché)
FONTE BRG


LEGENDE
ORANGE / THD
Gaines Ø42/45 ou Ø56/60
Chambre L5T
Chambre K2C
Chambre L3T
Chambre L2T
Chambre L0T
Nombre de gaines Ø42/45
Nombre de gaines Ø56/60
Branchements :
- 1 gaine "Orange"
- 1 gaine "THD"
COMMUNE DE MARQUISE
AGORA
Aménagement et Viabilisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la PLAINE DU CANET à MARQUISE
Secteur 2
Rue Pasteur
LOT N°2 - RÉSEAUX DIVERS
DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES
Assistants Maître d'Ouvrage
Maîtres d'Oeuvre - BET
ORANGE / THD
PLAN DES TRAVAUX
Indice | Date | Item
A | 18-05-2017 | Modification secteur 2
B | 17/07/2017 | Modification secteur 2
C | 22/09/2017 | Modification plan masse
D | 26/10/2017 | Dossier de Consultation des Entreprises
E | 10/04/2018 | Modification lots 10,11,12 et 13
Echelle : 1/ 250eme
P.E.O.
Dessiné : F. DOUTRIAUX
Vérifié : F. LATTAIGNANT
461-1
CHAMBRE L3T " en attente "
CHAMBRE K2C " J "
CHAMBRE L3T " I "
CHAMBRE K2C " H "
CHAMBRE K2C " G "
CHAMBRE K2C " F "
CHAMBRE K2C " E "
CHAMBRE K2C " D "
CHAMBRE K2C " C "
CHAMBRE K2C " B "
CHAMBRE K2C " A "
CHAMBRE L5T
CHAMBRE L3T
Secteur 2.1
Secteur 2.2
Plan Atelier IDEA Mars 2018
S2 Ilot 12
S2 Ilot 11
S2 Ilot 10 4 Lgts
Plan Paralax' 21032018
S2 Ilot 13 8 Lgts
ILOT 9 13 Lgts
ILOT 6 6 Lgts
ILOT 3 8 Lgts
41 02

COMMUNE DE MARQUISE

AGORA
Aménageur de territoires

Aménagement et Viabilisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la PLAINE DU CANET à MARQUISE
Secteur 2
Rue Pasteur

LOT 1 - TERRASSEMENTS VOIRIE BORDURATION

DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES

Assistants Maître d'Ouvrage: OPALE AMO — AMO.com Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Maîtres d'Oeuvre - BET: V2R Ingénierie & Environnement — Arietur

VOIRIE BORDURATION
PLAN DES TRAVAUX

Indice	Date	Item
A	18-05-2017	Modification secteur 2
B	17/07/2017	Modification secteur 2
C	22/09/2017	Modification plan masse
D	26/10/2017	Dossier de Consultation des Entreprises
E	10/04/2018	Modification Ilots 10,11,12 et 13

Echelle : 1/ 250eme

P.E.O.

Dessiné : F. DOUTRIAUX
Vérifié : F. LATTAIGNANT

V2R Ingénierie & Environnement - 48 bis route de Desvres - B.P. 950 - 62280 SAINT-MARTIN BOULOGNE - Tél : 03 21 10 42 43 - Télécopie : 03 21 10 42 42 - Email : v2r@v2r.fr - http:\www.v2r.fr

461-1

MARQUISE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE
La Plaine du Canet

Création par décision du Conseil Municipal en date du : 06 décembre 2007
Approbation du dossier de réalisation en date du : 28 février 2014
Traité de Concession en date du : 16 juillet 2013

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

Vente à Mr et Mme :

Délivré par AGORA Aménageur de territoires le :

Approuvé par le Maire de MARQUISE le : 24 septembre 2015

Titre premier :

Pièce à joindre aux demandes de permis de construire

Vente à Mr et Mme :

Attestation de constructibilité affectée au bien cédé :	
Identification du lot :	
Références cadastrales :	
Surface du lot :	
Surface Plancher attribuée :	
Conditions d'usage du bien cédé	
Destination du lot :	*Construction d'un immeuble d'habitation*
Règles d'urbanisme à respecter	*Règlement du PLUi de La Terre des 2Caps – Zone 1AUh-II & Cahier de prescriptions Architecturales et Paysagères – Lots Libres*
Hauteur maximale de la construction autorisée	*Article 8 – Hauteur des constructions et volume enveloppe - CPAP Lots Libres page 4.*
Implantation des clôtures par rapport aux limites des voies	*Article 11 – Clôtures / Barrières - CPAP Lots Libres page 5 et 6.*
Modification du modelé général du terrain	*Article 2 – Terrain d'assiette des constructions – CPAP Lots Libres page 3.*
Principe d'assainissement :	
o *Eaux usées :*	*Article 1AUh.4 – Réseaux du règlement du PLUi & Gestion des eaux à la parcelle – CPAP Lots Libres page 13*
o *Eaux pluviales :*	*Articles 1.3 Gestion des eaux de surface et 14 – Gestion du pluvial – CPAP Lots Libres pages 2 et 7.*

Attestation délivrée par AGORA Aménageur de territoires le :

Approuvée par le Maire de MARQUISE le :

Nota bene : L'attention des acquéreurs est particulièrement attirée sur les articles 25 et 26 dont extraits ci après :

Article 25 §C – Aggravation des charges :

Toute aggravation des charges, provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement et pécuniairement par celui-ci.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires et de l'aménageur sans préjudice des recours pouvant le cas échéant être exercés, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

Article 26 - Droits et obligations des acquéreurs (extrait)

… les acquéreurs de terrain auront sur les voies et espaces publics les droits de jour, vue et issue et droits de circulation, comme sur une voie publique régulièrement classée

Ils ne pourront en aucun cas, sauf accord écrit de l'aménageur, utiliser ces voies et espaces publics pour les installations de chantier, aires de fabrication, cabanes de chantiers, entreposage de matériaux de construction

CHAPITRE I : *CONDITIONS D'OCCUPATION DES TERRAINS A USAGE PRIVATIF*

ARTICLE 1. Règles de construction et d'occupation

Les acquéreurs ou détenteurs de terrains compris dans le périmètre de ZAC doivent respecter impérativement les différents modes et conditions d'occupation des sols définis par le PLUI secteur XXXX ainsi que les règles et principes édictés dans le présent cahier des charges.

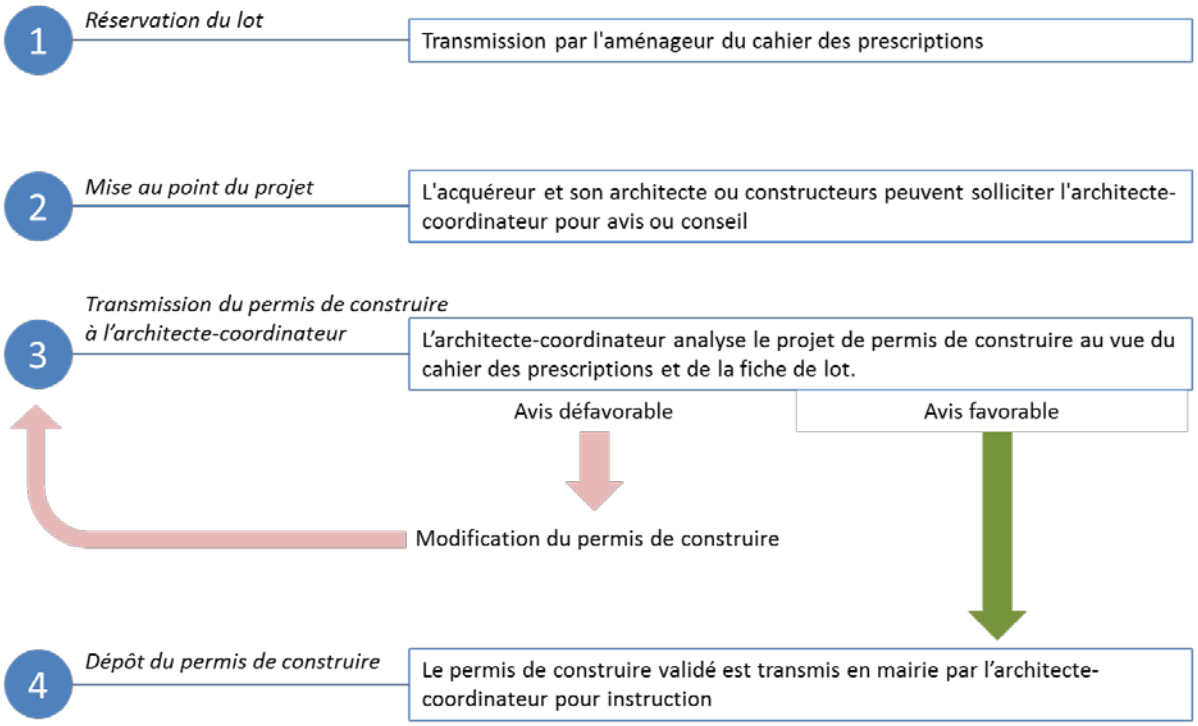
ARTICLE 2. Constructions et aménagements durables

Le site des terrains affectés à la Z.A.C. « La Plaine du Canet » exige d'apporter un soin tout particulier à l'aspect environnemental des constructions afin de minimiser au maximum l'impact sur l'environnement.
Les constructeurs devront respecter les éléments précisés dans le cahier des prescriptions ci-annexé.

Dans le souci de réaliser un ensemble de constructions harmonieuses sur la ZAC, l'aménageur a désigné une équipe de coordination, chargée :

- De conseiller les acquéreurs sur les différentes obligations contenues dans le document d'urbanisme en vigueur et le cahier des prescriptions ;
- Après l'élaboration de la demande de Permis de Construire, transmettre un avis sur la conformité du projet par rapport aux règles de la ZAC. Sans avis favorable de l'aménageur, le permis de construire ne pourra être déposé en mairie.

Les modalités de validation du permis de construire par l'architecte-coordonnateur sont les suivantes :



L'exercice de la mission de l'équipe de coordination est limité aux demandes de permis de construire et déclarations préalables déposés jusqu'à l'achèvement de la ZAC.

Il est expressément stipulé que le Cahier des Prescriptions sera modifiable unilatéralement par l'Aménageur en partenariat avec la Commune de Marquise.

1 - Les économies d'énergie

Les économies d'énergies peuvent être recherchées par :

- une bonne orientation des maisons,
- par l'isolation thermique,
- l'utilisation d'énergies renouvelables : énergie solaire, géothermie….

2 - La préservation de l'eau

La ZAC « La Plaine du Canet » est aménagée sur le principe de la préservation des ressources en eau - récupération superficielle des eaux de pluie, transport et stockage dans des noues et des plans d'eau, infiltration des eaux - afin d'éviter les inondations et reconstituer les nappes souterraines.
Ce système est fragile et chaque propriétaire est tenu de :

- respecter les pentes des terrains et le sens d'écoulement
- ne pas perturber par des dépôts, même de végétaux, l'écoulement des noues
- entretenir les noues situées en fond de parcelles
- éviter la pollution de l'eau par les lessives, les huiles de moteur…
- éviter l'usage des engrais et des désherbants chimiques.

Les aménagements hydrauliques ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral au titre de la police des eaux, toute infraction et pollution, même accidentelles, peut être sanctionnée par un procès-verbal au titre de la police des eaux.

Il est par ailleurs recommandé d'installer des systèmes de récupération des eaux de pluie

3 - La biodiversité

Les plantations réalisées par l'aménageur dans les parcelles comme dans les espaces communs devront être conservées et maintenues dans leurs essences

Les arbres, arbustes qui seront plantées par les acquéreurs de lots, dans les parcelles privatives, en ce compris la constitution des haies, devront être choisis dans des essences régionales dont la liste est annexée au présent cahier des charges.

Les haies seront obligatoirement de type « composées ou mélangées » : Il s'agit de haies composées de plusieurs espèces, souvent réalisées en proportion inégale entre elles. Elles offrent, à l'inverse des haies mono-spécifiques, une biodiversité par rapport à la faune et à l'avifaune, et présentent une résistance plus importante aux variations climatiques, aux maladies et attaques parasitaires.
Dans tous les cas, les haies de thuyas et autres résineux sont interdites.

Des principes de composition de haies sont exposés dans l'annexe plantation.

ARTICLE 3. Terrassement, déblais et remblais

Cf. cahier des prescriptions.

ARTICLE 4. Clôtures

Cf. cahier des prescriptions.

ARTICLE 5. Servitudes imposées à certaines parcelles

Certains terrains peuvent être grevés d'une servitude foncière ou tréfoncière pour passage de canalisations souterraines ou de noues pour l'écoulement des eaux, ces servitudes sont figurées sur le plan de vente annexé à l'acte de vente.

Le cas échéant, le terrain devra également supporter le passage des ouvriers effectuant l'entretien ou la réparation des dites installations. Les propriétaires ne pourront s'opposer à ces travaux, obligation étant faite aux bénéficiaires de la servitude de restituer le terrain après travaux dans l'état initial.

ARTICLE 6. Antennes

Les propriétaires établissent, s'ils le désirent, des antennes de télévision ou des antennes paraboliques sur leurs immeubles. Ces équipements devront être le moins visibles possible des espaces communs.

ARTICLE 7. Usage des voies de circulation

Les règles du code de la route s'appliquent sur l'ensemble des voies de la présente zone d'aménagement concerté.
Le stationnement y est strictement limité aux emplacements prévus à cet effet, ces places sont destinées aux visiteurs et ne peuvent être utilisées en permanence par les résidants de la ZAC de la Plaine du Canet. Y est interdit notamment le stationnement permanent de caravanes, de remorques, de voitures en réparation …
D'une manière générale, il est interdit d'encombrer les voies même temporairement, comme il est dit à l'article 26.

ARTICLE 8. Subdivision des parcelles

En dehors des opérations de permis de construire groupés ou de permis d'aménager réalisées soit par l'aménageur soit avec son accord, toute subdivision de parcelle est interdite, même en suite de partage successoral, matrimonial ou social.

ARTICLE 9. Réunion de parcelles

La réunion de deux parcelles dans la même main n'est pas autorisée.

ARTICLE 10. Obligation de contracter assurance

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

ARTICLE 11. Impôts

Les acquéreurs acquitteront les impôts et contributions de toutes natures afférentes aux immeubles acquis par eux, à compter du jour de leur entrée en jouissance.

Chaque acquéreur paiera au lotisseur la quote-part de l'impôt foncier sur les parties privatives lui incombant pour l'année en cours, à compter du jour de la signature des actes.

ARTICLE 12. Remise de titres de propriété

L'aménageur réalisateur ne remettra aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété mais du seul fait des ventes qui leur seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans les droits dudit

aménageur pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tous extraits et expéditions d'actes concernant les parcelles par eux acquises.

Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix en raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

Il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et de surfaces de lots autres que le sien, ou de modifications apportées à la voirie, à la viabilité et au programme des équipements publics en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées. Il appartient notamment à chaque acquéreur de faire son affaire personnelle des études relatives à la reconnaissance des sols et du sous-sol du terrain cédé, en complément de l'étude de sol de la ZAC remise par l'aménageur.

CHAPITRE II : *DISPOSITIONS ADMINITRATIVES*

ARTICLE 13. Statut administratif de la Zone d'Aménagement Concerté

En application de l'article L-300-4 du Code de l'Urbanisme, et aux termes d'une convention de concession établie par traité en date du 16 juillet 2013 entre la Ville de MARQUISE et AGORA Aménageur de territoires, aménageur de la ZAC de la Plaine du Canet, représenté par son directeur Général Monsieur Philippe CLERBOUT, ayant son siège social 56, rue Ferdinand Buisson BP 395 - 62205 BOULOGNE SUR MER CEDEX

L'aménagement et l'équipement de la Zone d'Aménagement Concerté "La Plaine du Canet" à MARQUISE ont été confiés par la Ville De MARQUISE à AGORA Aménageur de territoires avec stipulation que ce dernier, en tant que concessionnaire, assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévue dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. AGORA Aménageur de territoires est en outre chargé d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération et de procéder à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Cette convention fait partie intégrante des dossiers de création et de réalisation de la zone d'aménagement concerté « La Plaine du Canet » tels qu'approuvés par le Conseil Municipal de la Ville de MARQUISE ;

- L'acte de création de la dite zone le 06 décembre 2007
- L'acte de réalisation de la dite zone le 28 février 2014
- Le programme et l'échéancier des équipements publics le 28 février 2014

Lesdits dossiers de création et de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté ont été déposés au rang des minutes de Maître DAUDRUY, notaire, à MARQUISE.

ARTICLE 14. Autonomie et portée du présent cahier des charges.

Le présent cahier des charges, objet du ***titre second*** des présentes, se distingue des actes administratifs et convention énoncés sous ***le titre premier*** :

- Par son statut,
- Par sa durée.

1° - S'agissant de son statut, il est précisé ce qui suit :

Les actes et concession d'aménagement énoncés sous ***le titre premier***, et rappelés à l'article 1, sont des actes de droit administratif fixant les règles des relations présentes et à venir, d'une part, de la Commune de MARQUISE, Collectivité Locale et, d'autre part, AGORA Aménageur de Territoires personne morale de droit privé, prise en qualité d'aménageur de la Zone d'Aménagement Concerté dont il s'agit.

Le présent cahier des charges, énoncé sous **le *titre second*** est un acte de droit privé, destiné à fixer pour le présent et l'avenir les règles des relations entre l'aménageur, personne morale de droit privé, et les futurs propriétaires ou occupants de la Zone d'Aménagement Concerté dont il s'agit, de même que desdits propriétaires et occupants entre eux.

Il est précisé au demeurant que les règles de droit privé instituées par le présent cahier des charges ne sont pas contraires aux règles de droit administratif imposées à l'aménageur et n'y dérogent en aucune manière.

Au surplus, il sera, ci-après, fait état des dites règles de droit administratif qui s'imposent en tant que de besoin directement aux futurs propriétaires ci-dessus visés.

Il est ici précisé que toute modification ultérieure des dossiers de création et de réalisation de la Z.A.C. s'impose de plein droit aux acquéreurs des différentes parcelles ainsi qu'à leurs ayants droit, sans que ceux-ci puissent prétendre à la moindre indemnité de ce fait.

2° - S'agissant de sa durée :

La disposition relative à la surface constructible sur la parcelle et les prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques figurant au présent C.C.C.T. ne peuvent être édictées que pour la durée de réalisation de la Z.A.C., c'est-à-dire jusqu'à ce que le Conseil Municipal de MARQUISE prononce la suppression de cette Z.A.C. en application de l'art. R 311-12 - 1er alinéa du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 15. Effets du présent cahier des charges

1° le présent cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie des immeubles de la zone territoriale soumis audit cahier des charges.

2° il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des biens immobiliers situés dans la zone soumise au présent cahier des charges, par reproduction in extenso ou tout au moins, s'il s'agit de locations par référence précise, qu'il s'agisse d'une première vente ou de revente ou de locations successives. L'omission de cette formalité engage la responsabilité de l'intéressé.

ARTICLE 16. Assiette foncière de la zone - Distinction entre terrains publics, terrains privés

1° l'assiette foncière sur laquelle s'applique le présent cahier des charges est identique à celle déterminée par le périmètre résultant des divers plans insérés dans les dossiers de création et de réalisation de la zone d'aménagement concerté dont il s'agit, sans préjudice toutefois de la distraction de certaines parcelles ainsi qu'il sera prévu en l'article suivant.

2° les terrains de la zone pour laquelle est établi le présent cahier des charges font l'objet d'une distinction entre :

a) les terrains « publics » nécessaires à la réalisation des équipements publics d'infrastructure et espaces libres ;

b) les terrains « privés » destinés à être construits soit par l'aménageur soit par des constructeurs auxquels ils auront été cédés par l'aménageur ou pour lesquels l'aménageur aura cédé des droits de construire.

ARTICLE 17. Distraction éventuelle de certaines parcelles de l'assiette foncière

L'Aménageur a et aura, sans limitation de durée, la faculté - s'il le juge opportun - de distraire de l'assiette foncière initiale définie en l'article 4 celles des parcelles bâties ou non bâties qu'il cèdera à la Commune de MARQUISE, à une autre collectivité territoriale, à l'Etat, à tout établissement de droit public ou à tous concessionnaires de services publics, à des fins de service public, ce suivant les dispositions d'aménagement prévues au dossier de réalisation de ZAC ou au Plan Local d'Urbanisme.

La disposition qui précède est applicable aux terrains nécessaires aux équipements publics d'infrastructure et aux espaces libres pouvant être cédés à titre gratuit, à la Commune de MARQUISE, ou à l'Etat, ou à toutes autres collectivités publiques, ou à tout établissement de droit public ou à tous concessionnaires de services publics, en vertu des dispositions contenues dans la convention et le programme des équipements énoncés en l'article premier.

Les distractions éventuelles à intervenir s'opéreront par voie de déclarations reçues par acte authentique, sur la seule comparution de l'aménageur et sans le concours d'aucun des propriétaires, qu'ils soient ou non constitués en association syndicale.

Cette incorporation ainsi réalisée sera opposable à tous propriétaires et occupants à partir du moment où la déclaration ci-dessus aura été publiée au Bureau des Hypothèques intéressé.

ARTICLE 18. Mode de division et de fractionnement de l'assiette foncière

Conformément aux dispositions de l'article R 442-1b du Code de l'Urbanisme, les divisions parcellaires effectuées par l'Aménageur, et seulement celles-ci, à l'intérieur de la Zone d'Aménagement Concerté à laquelle s'applique le présent cahier des charges ne sont pas soumises aux formalités du permis d'aménager ni au régime de la déclaration préalable.

Par suite, l'Aménageur pourra librement procéder au fractionnement parcellaire de l'assiette foncière de la Zone d'Aménagement Concerté.

L'Aménageur, lors de la vente, annexera à l'acte de vente « l'Attestation de constructibilité affectées au bien cédé », cette attestation précise les règles de constructibilité qui sont accordées à la parcelle vendue.

CHAPITRE III : *PROGRAMME, COMPOSITION et STRUCTURES FONCIERES DE LA ZONE D'AMENAGEMENT*

ARTICLE 19. Programme

En sa double qualité d'aménageur et de propriétaire de la zone pour laquelle est établi le présent cahier des charges, en exécution des obligations qu'elle a contractées à l'égard de la Commune de MARQUISE dans le cadre du traité de concession, AGORA Aménageur de Territoire

- aménage la zone dont il s'agit,
- y réalise ceux des équipements publics mis à sa charge,
- y construit des bâtiments
- cède des parcelles de terrain pour y construire des maisons individuelles.
- ou encore cède en partie ou en totalité les terrains compris dans la zone d'aménagement concerté à d'autres constructeurs pour y construire des bâtiments collectifs ou individuels

Le tout dans le respect du programme des constructions de la ZAC du programme des équipements publics et en conformité aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

La référence faite aux programmes de construction et d'équipement de la ZAC et au traité de concession n'a pas pour objet de constituer pour l'aménageur une obligation à l'égard de ses acquéreurs, sous acquéreurs ou tiers quelconques quant à la réalisation de ce programme, et au calendrier de cette réalisation, l'aménageur n'étant tenu à cet égard que dans des rapports avec la ville de MARQUISE et dans la mesure où les conventions de droit administratif qui le lient à la Ville stipulent une obligation de sa part.

En conséquence, l'aménageur n'est tenu à l'égard de ses acquéreurs, locataires ou ayants droit que dans la mesure où les actes de vente, de location stipulent expressément une obligation de cette nature.

ARTICLE 20. Composition de la zone soumise au présent cahier des charges

Après réalisation du programme de l'aménageur, cette zone comprend ou peut comprendre:

1° les bâtiments d'usage privé, quel que soit leur usage,

2° jusqu'à leur distraction éventuelle dans les conditions prévues ci-dessus à l'article 18, les emprises et surfaces destinées aux équipements publics d'infrastructure, ainsi que le cas échéant les aménagements, constructions et bâtiments qui y seraient établis.

3° les espaces libres de toute natures non affectés aux usagers et services ci-dessus.

ARTICLE 21. Structures foncières

1° l'aménageur place ses opérations sous le régime de la division parcellaire.

A cet effet, il procède successivement et au fur et à mesure du déroulement de ces opérations de vente au détachement de son domaine initial des parcelles devant constituer l'assiette foncière de propriétés ou de co-propriétés particulières et ce, dans les conditions prévues à l'article 19 ci-dessus.

2° le présent cahier des charges a exclusivement pour objet ainsi qu'il a été dit sous l'article 15 de constituer la charge des rapports des propriétaires en ce compris l'aménageur pour ce qu'il n'a pas encore vendu.

CHAPITRE IV *DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS*

ARTICLE 22. Enumération des équipements communs

Sont à l'usage des divers propriétaires de la Zone d'Aménagement Concerté les éléments d'équipements suivants, jusqu'à leur distraction éventuelle de l'assiette foncière de la Zone d'Aménagement Concerté dans les conditions prévues à l'article 18 ci-dessus :

1° les voies de desserte, ensemble sol, chaussées, trottoirs et éclairage public.

2° les espaces libres plantés ou non plantés à caractère non privatif

3° ceux des réseaux de canalisations et ouvrages servant à l'assainissement, à la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de la télédistribution qui ne sont pas la propriété des services concédés et qui ne se trouvent pas compris entre le branchement ou les compteurs particuliers de chaque propriétaire et son immeuble.

4° les ouvrages qui contribuent au recueil, transport, tamponnement et infiltration des eaux de pluie ;

5° les divers équipements annexes ainsi que leurs terrains d'assiette respectifs.

ARTICLE 23. Exécution des équipements communs

L'Aménageur exécutera conformément au règlement d'aménagement et à la convention mentionnés à l'article 13, l'ensemble des équipements communs mis à la charge par lesdits documents et en particulier les équipements nécessaires à la desserte des constructions ou à l'usage privatif des habitants tels qu'ils sont définis à l'article 3 du décret n° 68 836 du vingt quatre septembre mil neuf cent soixante huit.

En ce qui concerne les voies et réseaux de desserte non précisés par le plan d'occupation des sols et en particulier en ce qui concerne les voies et réseaux de desserte à prévoir dans chacun des secteurs, l'aménageur, qui les exécute lui-même ou qui les laisse exécuter par l'acquéreur respectera ou fera respecter les prescriptions des règlements d'aménagement et convention s'y rapportant de sorte que les travaux, aménagements et constructions soient compatibles avec le plan de la zone.

L'Aménageur s'engage à exécuter, s'il y a lieu, dans les six mois de la cession de chaque terrain, sauf convention contraire insérée dans l'acte de vente, une voirie d'accès suivant le tracé définitif ainsi que les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante des chantiers.

L'Aménageur s'engage en outre, sous la même réserve, à terminer les travaux de viabilité nécessaires à la desserte des bâtiments deux semaines avant leur mise en service sous la réserve expresse que les abords desdits bâtiments aient été libérés en temps voulu.

Enfin la voirie définitive et les autres aménagements d'infrastructure (trottoirs, borduration, éclairage, plantations…) seront terminés dans un délai de douze mois à compter de la date à laquelle tous les bâtiments prévus par le plan d'aménagement de zone seront en totalité construits et occupés.

Toutefois, lorsque les constructions feront l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranche, le délai de neuf mois sera décompté à partir de l'occupation de l'ensemble des bâtiments constituant une tranche.

ARTICLE 24. Propriété des équipements communs

Les équipements communs énumérés à l'article 22 ci-dessus ne peuvent devenir la propriété des divers acquéreurs de la Z.A.C.

Les équipements communs et parties communes dépendant de la compétence de la Commune De MARQUISE, de la Communauté de Communes de LA Terre des Deux Caps seront transférés directement à celles-ci.

Les autres équipements et parties communes qui ne seraient pas reprises par une personne morale de droit public seront rétrocédés à une association syndicale, constituée à cette fin, et ce, au fur et à mesure de leur achèvement. L'Association Syndicale sera tenue de les accepter quel qu'en soit l'état.

A cet effet, tous pouvoirs seront donnés de façon irrévocable au représentant statutaire ou légal de l'Association aux fins notamment d'intervenir à l'acte qui sera dressé, au frais du cédant, pour constater ce transfert de propriété et satisfaire aux prescriptions relatives à la publicité foncière.

L'association syndicale sera tenue de régulariser l'acte de cession des parcelles et des équipements communs dans les deux mois de la mise en demeure qui lui sera faite par le cédant, à peine d'une astreinte de 10 Euros par jour de retard.

ARTICLE 25. Charges d'entretien et de fonctionnement des équipements communs

A - Principe

Sous l'observation que l'Aménageur demeure chargé au regard de la Ville de MARQUISE de l'entretien des équipements communs dans les conditions prévues par la convention mentionnée à l'article 13, il est convenu, au titre des relations entre l'aménageur et ses ayants droit, qu'à compter de leur achèvement et de leur mise en service, les équipements communs seront entretenus, réparés voire renouvelés par l'ensemble des propriétaires des parcelles divises de la Z.A.C. et à leurs frais, ceci quand bien même ces équipements feraient partie de ceux dont l'aménageur se réserve la possibilité de transférer la propriété aux Collectivités Publiques.

La présente disposition n'apporte aucune novation aux relations entre l'Aménageur et la Ville de MARQUISE au regard desquelles l'Aménageur demeure tenu, sans aucune possibilité de recours contre qui que ce soit, de respecter les conventions de droit administratif résultant du programme d'aménagement et de la convention mentionnés à l'article 13.

B - Répartition des charges

La charge d'entretien et de fonctionnement des équipements communs, tels que définis au paragraphe précédent, sera répartie entre les propriétaires de lots en ce compris l'aménageur, en proportion des surfaces détenues par chacun.

C - Aggravation des charges

Toute aggravation des charges, provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement et pécuniairement par celui-ci.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires et de l'aménageur sans préjudice des recours pouvant le cas échéant être exercés, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

ARTICLE 26. Droits et obligations des acquéreurs

Dès avant leur cession éventuelle à la commune de MARQUISE, ou à la Communauté de Communes les acquéreurs de terrain auront sur les voies et espaces publics les droits de jour, vue et issue et droits de circulation, comme sur une voie publique régulièrement classée.

Ils ne pourront en aucun cas, sauf accord écrit de l'aménageur, utiliser ces voies et espaces publics pour les installations de chantier, aires de fabrication, cabanes de chantiers, entreposage de matériaux de construction…

L'accord, s'il est accordé devra être affiché, toute la durée du chantier sur le panneau d'affichage du permis de construire, comme en matière de permission de voirie.

CHAPITRE V : *DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DES PRESENTES ET A LEURS MODIFICATIONS*

ARTICLE 27. Caractère des règles posées par le présent cahier des charges

La durée du présent cahier des charges est limitée à celle de la ZAC « La Plaine du Canet », la suppression de la ZAC entraîne de facto celle du cahier des charges.

Durant cette période, le respect des règles d'intérêt privé posées dans le présent cahier des charges est assuré par l'Aménageur et à défaut par l'Association Syndicale, si elle est constituée.

Cependant, tout propriétaire peut également en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance de BOULOGNE SUR MER est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages intérêts.

En aucun cas, l'aménageur ne peut être mis en cause, si ce n'est en la qualité de propriétaire ou à titre des obligations contractées par lui par les présentes.

ARTICLE 28. Modification des présentes

Les règles posées par le présent cahier des charges ne peuvent être modifiées

1. qu'à l'initiative de l'Aménageur sous réserve de l'accord de l'Assemblée Générale des propriétaires, en ce compris l'aménageur, au prorata des surfaces détenues dans l'opération.
2. ou par l'association Syndicale si elle est constituée, suivant ce qui est précisé dans ses statuts, en accord avec l'aménageur qui a droit de décision

CHAPITRE VI : *DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSOCIATION SYNDICALE*

ARTICLE 29. Constitution d'une Association syndicale

Tous les équipements réalisés dans le cadre de l'aménagement de la ZAC « La Plaine du Canet » sont destinés à être remis aux personnes morales de droit public, aussi n'y a t'il pas lieu de constituer, à priori, une association syndicale dont l'objet est la gestion des équipements communs.
Au cas où pour une raison quelconque, tous les équipements n'auraient pas été remis à la date de la suppression de la ZAC, ou en cas de disparition de l'Aménageur pour une cause fortuite, l'Aménageur, ses ayants droits, le Maire de MARQUISE, ou le Président du Tribunal d'Instance de BOULOGNE SUR MER à la requête d'un ou plusieurs propriétaires pourra constituer l'association syndicale des propriétaires de la ZAC « La Plaine du Canet ».

ARTICLE 30. Obligation d'adhérer à l'Association Syndicale

Dans ce cas, tout propriétaire d'une parcelle dépendant de l'assiette foncière du présent cahier des charges, au sens défini par l'article 3, à l'exclusion des propriétaires des parcelles visées en l'article 5, fera obligatoirement partie de l'Association Syndicale des propriétaires, association régie par les lois des 21 juin 1865, 22 décembre 1888 et 15 décembre 1902 et les textes subséquents.

ARTICLE 31. Objet de l'Association Syndicale

L'Association aura pour objet :

a) de maintenir ou de modifier éventuellement la validité des règles du titre 2 du présent cahier des charges, d'adopter des statuts,

b) de s'approprier les biens et les éléments d'équipements à usage commun dans les conditions prévues à l'article 12,

c) de gérer et d'entretenir ceux-ci,

d) de fixer le montant de la contribution des membres aux frais de gestion et d'entretien de ces biens et éléments d'équipements et de la recouvrer,

e) de veiller à l'application du présent cahier des charges et de statuer sur les éventuelles modifications de celui-ci.

ARTICLE 32. Statuts de l'Association

La formation, l'objet, la dénomination, le siège et la durée de l'Association Syndicale feront l'objet de statuts qui seront établis et publiés, tant conformément à la loi précitée du 21 Juin 1865, qu'au Bureau des Hypothèques compétent comme annexe du présent cahier des charges, aux diligences du président de l'association.

Le Maire de la Commune de MARQUISE

Le Maire,
Bernard EVRARD

MAIRIE DE MARQUISE (PAS-DE-CALAIS)

SOMMAIRE

CHAPITRE I : *CONDITIONS D'OCCUPATION DES TERRAINS A USAGE PRIVATIF* 3
ARTICLE 1. Règles de construction et d'occupation 3
ARTICLE 2. Constructions et aménagements durables 3
ARTICLE 3. Terrassement, déblais et remblais : 4
ARTICLE 4. Clôtures 4
ARTICLE 5. Servitudes imposées à certaines parcelles 4
ARTICLE 6. Antennes 5
ARTICLE 7. Usage des voies de circulation 5
ARTICLE 8. Subdivision des parcelles 5
ARTICLE 9. Réunion de parcelles 5
ARTICLE 10. Obligation de contracter assurance 5
ARTICLE 11. Impôts 5
ARTICLE 12. Remise de titres de propriété 5
CHAPITRE II : *DISPOSITION ADMINITRATIVES* 7
ARTICLE 13. Statut administratif de la Zone d'Aménagement Concerté 7
ARTICLE 14. Autonomie et portée du présent cahier des charges. 7
ARTICLE 15. Effets du présent cahier des charges 8
ARTICLE 16. Assiette foncière de la zone - Distinction entre terrains publics, terrains privés 8
ARTICLE 17. Distraction éventuelle de certaines parcelles de l'assiette foncière 8
ARTICLE 18. Mode de division et de fractionnement de l'assiette foncière 9
CHAPITRE III : *PROGRAMME, COMPOSITION et STRUCTURES FONCIERES DE LA ZONE D'AMENAGEMENT* 10
ARTICLE 19. Programme 10
ARTICLE 20. Composition de la zone soumise au présent cahier des charges 10
ARTICLE 21. - Structures foncières 10
CHAPITRE IV *DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS* 11
ARTICLE 22. Enumération des équipements communs 11
ARTICLE 23. Exécution des équipements communs 11
ARTICLE 24. Propriété des équipements communs 12
ARTICLE 25. Charges d'entretien et de fonctionnement des équipements communs 12
ARTICLE 26. Droits et obligations des acquéreurs 13
CHAPITRE V : *DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DES PRESENTES ET A LEURS MODIFICATIONS* 14
ARTICLE 27. Caractère des règles posées par le présent cahier des charges 14
ARTICLE 28. Modification des présentes 14
CHAPITRE VI : *DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSOCIATION SYNDICALE* 14
ARTICLE 29. Constitution d'une Association syndicale 14
ARTICLE 30. Obligation d'adhérer à l'Association Syndicale 15
ARTICLE 31. Objet de l'Association Syndicale 15
ARTICLE 32. Statuts de l'Association 15

ANNEXES /

1 – Tableau de limites de prestations

2 – Cahier des prescriptions

COMMUNE DE MARQUISE

Département du Pas de Calais

GIE AGORA

AMENAGEUR DE LA ZAC

AMENAGEMENT DE LA PLAINE DU CANET

Dossier de réalisation
Notice de présentation

Février 2014

Contenu

I. PREAMBULE 3

I.1 HISTORIQUE DE LA PROCEDURE 3
I.2 PERIMETRE 4
I.3 PUITS DE MINE 4

II. PRESENTATION DU PROJET 12

II.1 LE PARTI D'AMENAGEMENT 12
II.2 LA FORME URBAINE 16
II.3 LA DEMARCHE PAYSAGERE ET DE GESTION DES EAUX PLUVIALES 20

III. ANNEXE : AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE 22

I. Préambule

I.1 Historique de la procédure

Le projet 'La Plaine du Canet' est le fruit de plusieurs années de réflexion initiées par la ville de Marquise. Suite aux études préalables, la Zone d'Aménagement Concerté 'La Plaine du Canet' a été créée par délibération du Conseil Municipal le 6 décembre 2007.
La ville de Marquise a ensuite organisée une consultation en application de l'article L 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme pour désigner un aménageur. 'Agora – aménageur des territoires' a été désigné concessionnaire de la Zone d'Aménagement Concerté dans le cadre de cette consultation.
La concertation initiée depuis le début du projet a été poursuivie et le concessionnaire a conduit, dans le cadre d'un étroit partenariat avec la ville de Marquise, les études qui ont permis d'élaborer le présent dossier de réalisation qui comprend :

- une notice de présentation
- le projet de programme des équipements publics
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps
- une actualisation de l'étude d'impact.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale des projets prévue par l'article L 122-1 du Code de l'Environnement, l'étude d'impact a été transmise à l'autorité environnementale. Celle-ci a rendu un avis en date du 29 mai 2013.
Cet avis précise notamment en conclusion : 'l'Autorité environnementale recommande de lever le doute sur d'éventuelles conséquences de la présence d'un puits de mine sur le projet, et d'approfondir l'analyse du volet 'eau' en termes d'exploitation du champ captant, de capacité d'épuration et de gestion des évènements orageux, à minima à l'échelle du projet'.
Le présent dossier de réalisation en tient compte et apporte des réponses aux observations formulées, notamment dans la notice de présentation pour les remarques liées au puits de mine et dans le programme des équipements publics pour les remarques concernant le volet 'eau'.

I.2 Périmètre

Le projet, dont le périmètre a été arrêté par le dossier de création de ZAC, s'étend sur une surface d'environ 16,34 hectares. Situé en limite Nord d'urbanisation de la commune sur des terrains actuellement à usage agricole, il est délimité à l'Ouest par la rue du Canet, à l'est par la rue Pasteur et au Nord par la Zone d'Activités Economiques des Deux Caps.

I.3 Puits de Mine

Etat des lieux – Contexte général

Une étude préliminaire à l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) sur le Bassin Houiller du Boulonnais – Concessions de Ferques et Hardinghen a été réalisée sur les communes de Caffiers, Ferques, Fiennes, Hardinghen, Landrethun Le Nord, Leulinghen-Bernes, Marquise, Réty et Rinxent.

Cette étude a été réalisée par GEODERIS en date de Février 2008.
Les Services de l'Etat ont établi le rapport de « Porté à connaissance - Aléas miniers » en 2009 qui est disponible dans les mairies concernées.

Ce rapport fait apparaitre la présence potentielle d'un ancien puits de mines ou d'une galerie dont la localisation est incertaine.

Les renseignements trouvés dans le « porté à connaissance » sont les suivants :

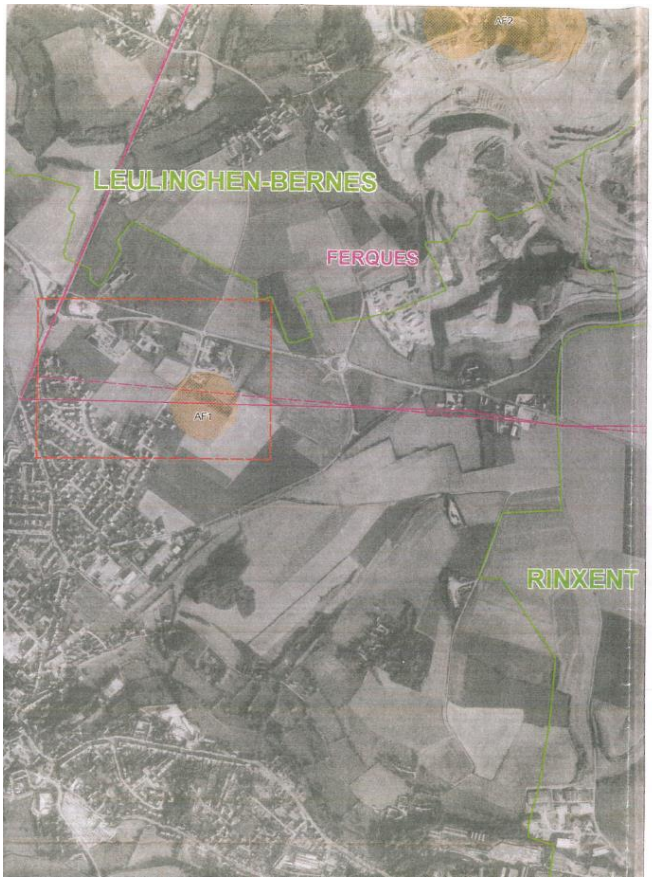
- Nom de l'ouvrage : PLAINE DU CANEL
- Identifiant : FP1
- Commune : MARQUISE
- Coordonnées système Lambert
  - X = 559 160
  - Y = 347 200.
- Intensité : Modérée
- Prédisposition : Sensible
- Aléa : Moyen
- Rayon zone d'aléa : 105 m

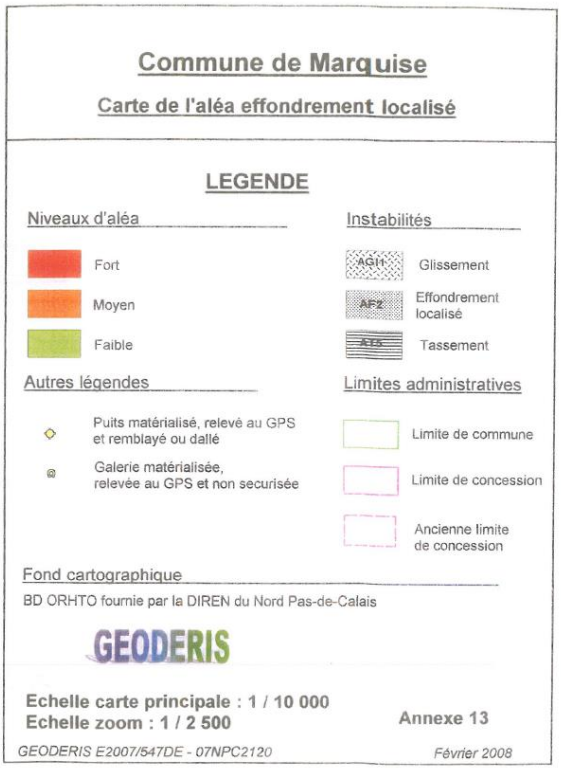
GEODERIS

Nom de l'ouvrage	Identifiant	Commune	Coordonnées en lambert II étendu		Intensité	Prédisposition	Aléa	Rayon zone d'aléa (m) *
			X	Y				
ROCHETTES (DES)	HP16bis	RETY LOCQUINGHEN	561660.3	2646524.7	modérée	peu sensible	faible	60
ROUTIERE N°1 (LA)	HP57	HARDINGHEN	562680.6	2646311.2	modérée	peu sensible	faible	40
ROUTIERE N°2 (LA)	HP52	HARDINGHEN	562621.1	2646358.7	modérée	peu sensible	faible	40
RUE DES MARECHAUX (DE LA)	HA10	HARDINGHEN	563260.8	2645490.5	modérée	négligeable	négligeable	0
SAINTE-MARGUERITE N°1	HP55	HARDINGHEN	562637.4	2646202.8	modérée	peu sensible	faible	40
SAINT-ETIENNE 1	HP38	RETY	562252.5	2646280.8	modérée	peu sensible	faible	40
SAINT-ETIENNE 2	HP38bis	RETY	562248.5	2646282.7	modérée	peu sensible	faible	60
SAINT-IGNACE 1	HP35	RETY	562138.7	2646389.6	modérée	sensible	moyen	40
SAINT-LAMBERT	HP110	RETY	561999.0	2645123.1	modérée	peu sensible	faible	40
SAINT-LOUIS N°1	HP43	RETY	562318.3	2646649.4	modérée	peu sensible	faible	40
SAINT-LOUIS N°2-1	HP46	RETY	562381.3	2646556.3	modérée	peu sensible	faible	40
SAINT-LOUIS N°2-2	HP46bis	RETY	562381.3	2646556.3	modérée	peu sensible	faible	60
SANS-CULOTTES 1 (DES)	HP113	HARDINGHEN	562342.8	2645070.4	modérée	peu sensible	faible	40
SANS-CULOTTES 2 (DES)	HP112	HARDINGHEN	562342.5	2645071.5	modérée	peu sensible	faible	60
SART	HP12	RETY LOCQUINGHEN	561472.2	2646362.8	modérée	sensible	moyen	40
SARTS (DES)	HP60	HARDINGHEN	562760.4	2646413.7	modérée	peu sensible	faible	40
SOUICH (DU)	HP9	RETY LOCQUINGHEN	561151.9	2646376.7	modérée	négligeable	négligeable	0
SUD (DU)	HP45	RETY	562347.9	2646569.6	modérée	négligeable	négligeable	0
SUZETTE	HA6	RETY	561969.7	2645765.7	modérée	peu sensible	faible	40
TAVERNE 1	HP88	RETY	561843.4	2646174.2	modérée	peu sensible	faible	40
TAVERNE 2	HP87	RETY	561844.5	2646196.6	modérée	peu sensible	faible	60
TAVERNE 3	HP85	RETY	561844.5	2646216.6	modérée	peu sensible	faible	60
TRIQUET 1	HP80	RETY	561645.8	2646144.8	modérée	peu sensible	faible	40
TUILERIE N°1 (DE LA)	HP97	RETY	561894.6	2645873.5	modérée	peu sensible	faible	40
TUILERIE N°2 (DE LA)	HP96	RETY	561824.4	2645869.3	modérée	peu sensible	faible	40
TUILERIE N°3 (DE LA)	HP94	RETY	561691.2	2645838.5	modérée	peu sensible	faible	40
VALLEE (DE LA)	HP118	RETY	562286.1	2644011.9	modérée	sensible	moyen	105
VERGER BLONDIN 1 (DU)	HP70	HARDINGHEN	563082.5	2646357.2	modérée	peu sensible	faible	40
VERRERIE NORD (DE LA)	HP28	RETY	562022.7	2646346.0	modérée	peu sensible	faible	12
VERRERIE SUD (DE LA)	HP29	RETY	562045.1	2646274.3	modérée	peu sensible	faible	10
VERRERIES (DES)	HP36	RETY	562176.6	2646357.3	modérée	peu sensible	faible	40
VIEILLE MAISON	HP23	RETY LOCQUINGHEN	561787.2	2646352.3	modérée	peu sensible	faible	40
VIEUX ROCHER (DU)	HP30	RETY	562064.8	2646382.2	modérée	peu sensible	faible	40
WARNIER	HP77	RETY	561491.6	2646083.5	modérée	peu sensible	faible	40
PLAINE DU CANEL	FP1	MARQUISE	559081.0	2647738.2	modérée	sensible	moyen	105

* le rayon de la zone d'aléa prend en compte l'incertitude de positionnement de l'ouvrage explicitée dans les tableaux de l'annexe 2.

Tableau 8 : évaluation de l'aléa effondrement localisé lié à des puits ou avaleresses sur le bassin du Boulonnais



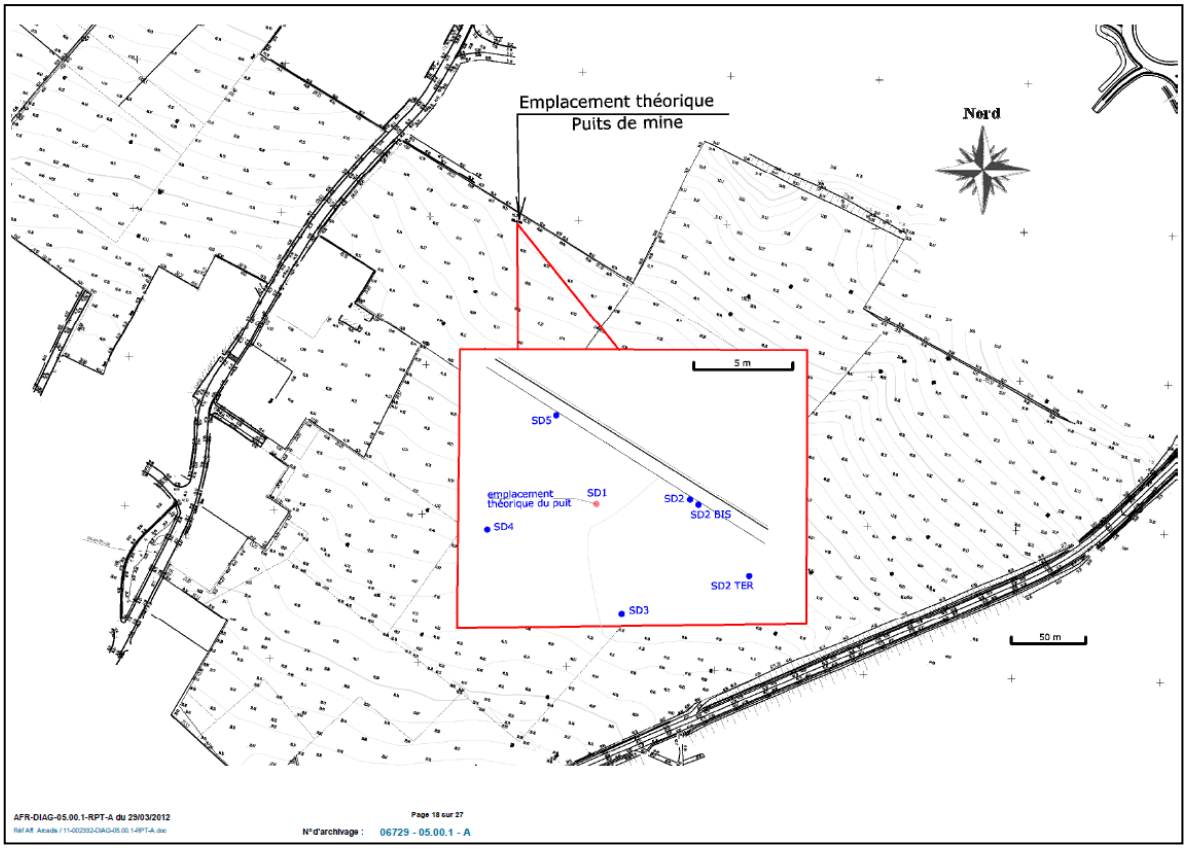


Etat des lieux – Investigations détaillées

ARCADIS a procédé à une étude géotechnique dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC de la Plaine du Canet ayant pour objectif de rechercher un éventuel puits de mine recensé par le BRGM sur la zone du projet.

Pour cela, il a été réalisé :

- Une synthèse de la bibliographie existante ;
- Une campagne géophysique par magnétométrie sur environ 1,7 hectares ;
- Une deuxième campagne géophysique par profils électriques concentrées autour de l'emplacement théorique du puits de mine ;
- Sept sondages destructifs avec enregistrements de paramètres.



Le site présente une pente orientée vers le sud-ouest, entre les cotes + 36.8 et + 57.4.

Recherches bibliographies :

Afin de collecter plus d'informations, V2R Ingénierie & Environnement s'est rendu :

- au BRGM de Billy Montigny, sans retrouver d'historiques précis, simplement l'existence d'un document de travail sous forme de tableau reprenant les noms, les identifiants, les coordonnées des différents puits de mine sur les secteurs.
- Au service des Archives Départementales à ARRAS, la consultation des documents n'ont pas permis d'infirmer ou de confirmer la présence d'un puits de mine au lieu-dit de la Plaine du Canet sur la commune de Marquise.

Le bureau d'Etudes de Sols - Arcadis a consulté également les différentes archives sans résultats probants.

- ***Méthode magnétométrie***

La méthode magnétométrie mesure des contrastes de susceptibilité magnétique dans le sol tel que la présence d'une structure métallique liée à un ancien puits de mine. Le rapport d'auscultation est présenté dans l'étude de sols en annexe. Sur la zone investiguée, il n'a été rencontré aucune anomalie.

Les investigations géophysiques ayant chacune leurs limites (profondeur d'investigation, seuil de détection en fonction de la taille de l'anomalie,…), il a été réalisé quelques sondages destructifs centrés sur l'emplacement théorique du puits de mine.

- ***Sondages destructifs***

Les sondages destructifs ont été réalisés avec une sondeuse sur chenilles SOCOMAFOR 50 équipés d'un bilame Ø66 mm sous injection d'eau. La machine est équipée d'un enregistreur permettant l'acquisition des paramètres de forage : la vitesse d'avancement (VIA), la pression du l'outil (PO), la pression d'injection (PI) et le couple en rotation (CR).
Le sondage centré sur l'emplacement théorique du puits (SD1) et les sondages SD3, SD4, SD5 au nord, sud et ouest ont mis en évidence des limons jusqu'à 3,5 / 4,0 m de profondeur puis le calcaire.
Le sondage SD2 effectué à l'est de l'emplacement théorique a traversé des terrains limoneux sur 7,5 m puis a rencontré un passage de « vide» ou très décomprimé jusqu'à 8,3 m dans lequel l'outil est descendu par son propre poids. Ensuite, le terrain semble constitué de blocs (avec alternance de fins passages très lâches et compacts) jusqu'à 14,7 m dans lequel un deuxième passage très lâche a été rencontré entre 11,0 m et 11,5 m.
A partir de 14,7 m de profondeur, le calcaire compact a été atteint. On note cependant entre 19 et 21 m un passage de calcaire légèrement moins compact.

Un deuxième point (SD2bis) a été implanté à 0,5 m pour confirmer ces anomalies. Il a mis en évidence des limons et calcaire meuble (argiles calcaires ?) jusqu'à 11,5 m puis un passage de « vide » ou passage très décomprimé jusqu'à 12,3 m. Ensuite, le sondage a rencontré le calcaire alternant entre passages lâches et résistants.
Un dernier sondage (SD2ter) a été effectué plus à l'Est afin d'étudier l'emprise de l'anomalie. Les résultats de ce sondage sont comparables aux sondages SD1, SD3, SD4 et SD5.

Les sondages ont mis en évidence une zone d'anomalies pouvant correspondre à un ancien puits ou ouvrage plus ou moins bien remblayé au droit de SD2 et SD2bis, en limite de parcelle. Ces conclusions seront complétées et/ou confirmées par l'analyse de la campagne géophysique par profils électriques croisée avec les résultats des sondages destructifs.

Conclusion :

Malgré l'ensemble des recherches effectuées, le puits de mine n'a pu être localisé. Devant l'absence de résultats précis donnés par ces analyses, il sera nécessaire de mettre en place une méthode d'investigation plus poussée. Cette méthode est écrite dans le courrier édité par l'INERIS en date du 21 mai 2012 (repris en page suivante).

Les décapages n'interviendront qu'après le diagnostic archéologique ou au mieux de concert.

INERIS

M & M CONSULTANTS
Monsieur André SANDT
7, Avenue de l'Europe
59280 ARMENTIERES

Verneuil-en-Halatte, le 21 mai 2012

Objet : Projet de ZAC sur la commune de Marquise (62) - Aléa lié au puits « Plaine du Canel »

Nos réf : DRS-12-131122-05766A
Dossier suivi par : Catherine LAMBERT
Tél : 03 44 61 81 96
Fax : 03 44 55 67 00
Courriel : catherine.lambert@ineris.fr

Monsieur,

Dans votre courriel du 24 avril 2012, vous expliquez les difficultés que vous rencontrez liées à la présence du puits de mine au droit de votre projet d'aménagement de ZAC sur la commune de Marquise dans le Pas-de-Calais.

Au vu des éléments que vous nous avez transmis et après discussion avec GEODERIS, expert de l'Etat en matière d'après-mine, la meilleure solution pour retrouver l'ancien puits de mine nommé « Plaine du Canel » localisé sur la commune de Marquise d'après les archives de l'ancien exploitant (Charbonnages de France[1]) est le décapage.

Par expérience et compte tenu des connaissances limitées concernant ce puits de mine, les méthodes géophysiques et les sondages ne sont pas appropriés à la recherche de cet ancien ouvrage minier dont les coordonnées sont évaluées avec une précision de 100 m.

Pour la suite de votre projet d'aménagement, en fonction des informations disponibles à ce jour, il faudrait prévoir, par lot, au moins au droit des futures constructions, un décapage systématique des terrains. La profondeur du décapage correspond à celle des terrains naturels (limons) ; lorsque cette formation est atteinte, la recherche est interrompue. Afin de prendre en compte l'influence latérale éventuelle d'une instabilité de terrain potentielle au droit de cet ancien ouvrage minier, le décapage devra déborder de l'emprise exacte des futures constructions et ce sur une largeur que l'on peut estimer à 10 m.

Bien sur, dès que le puits sera trouvé, les zones non concernées pourront être libérées.

---

[1] Ce puits, situé hors des concessions de Charbonnages de France, est rattaché à la concession voisine de Ferques.

Si ce décapage révèle des indices d'exploitation minière (remblais de schistes charbonneux, bois, briques...), la reconnaissance du sous-sol devra se poursuivre en profondeur jusqu'à confirmation de l'origine des indices. Les résultats de ces décapages devront être transmis à la DREAL Nord Pas-de-Calais (à l'attention de messieurs R. DHENAIN et PY. GESLOT) qui en informera GEODERIS.

Au-delà, toute information nouvelle pourrait moduler le rayon de l'aléa. En effet, si la position du puits est reconnue, une étude plus précise peut conduire à la révision du rayon de l'aléa qui s'appuie sur la nouvelle position, la coupe géologique au droit de l'ouvrage ou toute nouvelle donnée acquise voire, sous réserve d'aménagement spécifique (géogrille par exemple), à la réduction du risque et donc permettre la constructibilité.

Je reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires que vous souhaiteriez à ce sujet ainsi que pour vous assister dans la suite de votre projet.

Entretemps, veuillez croire, Monsieur, en l'expression de ma considération distinguée.

Catherine LAMBERT
Ingénieur à la Direction des Risques du Sol
et du Sous-sol

DRS-12-131122-05766A

- 2 / 2 -

Afin de déterminer une orientation pour la levée du rayon d'incertitude de 105m et de définir de nouvelles investigations, une demande a été formulée auprès de la DREAL (Réponse de la DREAL en date du 18/12/2012 – ci-dessous)

Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

SERVICE RISQUES
Division Risques Naturels, Hydrauliques et Miniers
Pôle Risques Miniers et Contrôle de la Sécurité des Ouvrages Hydrauliques

Affaire suivie par : Roger DHENAIN

Tél. : 03 20 13 65 96
Fax : 03 20 40 54 68

roger.dhenain@developpement-durable.gouv.fr

A

Monsieur Le Maire de Marquise

4 Grand'Place Louis le Sénéchal
62250 MARQUISE

Lille, le 18 décembre 2012

OBJET : Réalisation de la Zac de la Plaine du Canet- Aléa minier lié à la présence du puits Plaine de Canet
N/REF. : Rapport GEODERIS E2012/069D-12NPC3600 du 25 avril 2012
REF. : Compte rendu de la réunion du 5 octobre 2012 en mairie de Marquise rédigé par AGORA

Monsieur le Maire,

Le projet de ZAC cité en objet doit être réalisé sur un site affecté par la présence du puits de mine Plaine du Canet. L'aléa effondrement localisé lié à ce puits a fait l'objet d'un porter à connaissance en juin 2009 par monsieur le préfet.

Dans le cadre des études et travaux relatifs à la Zone d'Aménagement Concerté de la plaine du Canet, vous avez réalisé des investigations de terrain par géophysique afin de trouver ce puits et lever l'aléa dans la zone investiguée.

Après examen du résultat de vos recherches, GEODERIS, l'expert de l'administration en charge de déterminer les aléas miniers, a conclu dans le rapport rappelé en référence et qui vous a été communiqué que les moyens d'investigations entrepris étaient trop aléatoire et non adaptés pour trouver ce puits de mine et lever l'aléa.
Il est précisé dans le rapport que la meilleure solution pour retrouver cet ancien puits de mine nommé localisé sur la commune de Marquise est le décapage jusqu'au terrain nature sur la zone pour laquelle vous souhaitez lever l'aléa minier.

Lors de la réunion du 5 octobre dernier, vous avez demandé que soit précisé par écrit les conditions de lever de l'aléa minier. J'ai l'honneur de vous apporter ci-après les éléments de réponse souhaités.

Pour la suite de votre projet d'aménagement, en fonction des informations disponibles à ce jour, il faudrait prévoir, par lot, au moins au droit des futures constructions, un décapage systématique des terrains. Le décapage doit atteindre le terrain naturel (limons) plus cinquante centimètres en profondeur. Ainsi si le terrain naturel est très proche de la surface, le décapage doit être entrepris jusqu'à 50 cm de profondeur. Si les limons se trouvent à 50 cm de profondeur sous des remblais divers, le décapage sera entrepris sur 1 m de profondeur, etc. ..

Afin de prendre en compte l'influence latérale éventuelle d'une instabilité de terrain potentielle au droit de cet ouvrage minier particulier, le décapage devra déborder de l'emprise exacte des futures constructions ou de la zone sur laquelle on souhaite lever l'aléa et ce sur une largeur de 10 m. Cette largeur tient compte de la nature du recouvrement du sol sur le site et du diamètre du puits.

Si ce décapage révèle des indices d'exploitation minière (remblais de schistes charbonneux, bois, briques..., nature de sol très différente localement, ancienne infrastructure), la reconnaissance du sous-sol devra se poursuivre en profondeur jusqu'à confirmation de l'origine des indices.

Les résultats de ces décapages devront être constatés sur place par les représentants de la DREAL accompagné des représentants de GEODERIS. Ils devront être transmis à la DREAL Nord Pas-de-Calais afin de permettre un réexamen de l'aléa et de la zone concernée. En fonction du résultat de ce réexamen, il pourra y avoir une nouvelle cartographie qui fera l'objet d'un nouveau PAC.

Je reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires que vous souhaiteriez à ce sujet .

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

P/Le Directeur et par délégation,
P/Le Chef du Service Risques et par délégation,
L'Ingénieur Divisionnaire de l'Industrie et des Mines,
Chef du pôle Risques Miniers et Contrôle de la
Sécurité des Ouvrages Hydrauliques

Roger DHÉNAIN

II. Présentation du projet

II.1 Le parti d'aménagement

Les enjeux du projet s'articulent autour des points suivants :

- Réaliser un quartier ouvert qui adhère totalement à l'urbanisme existant
- Créer des liaisons piétonnes avec la ville, le complexe aquatique et la vallée du Cambreux
- Créer un bocage résidentiel qui favorisera la biodiversité, la protection climatique et l'intégration paysagère des constructions
- Maitriser et gérer les eaux pluviales

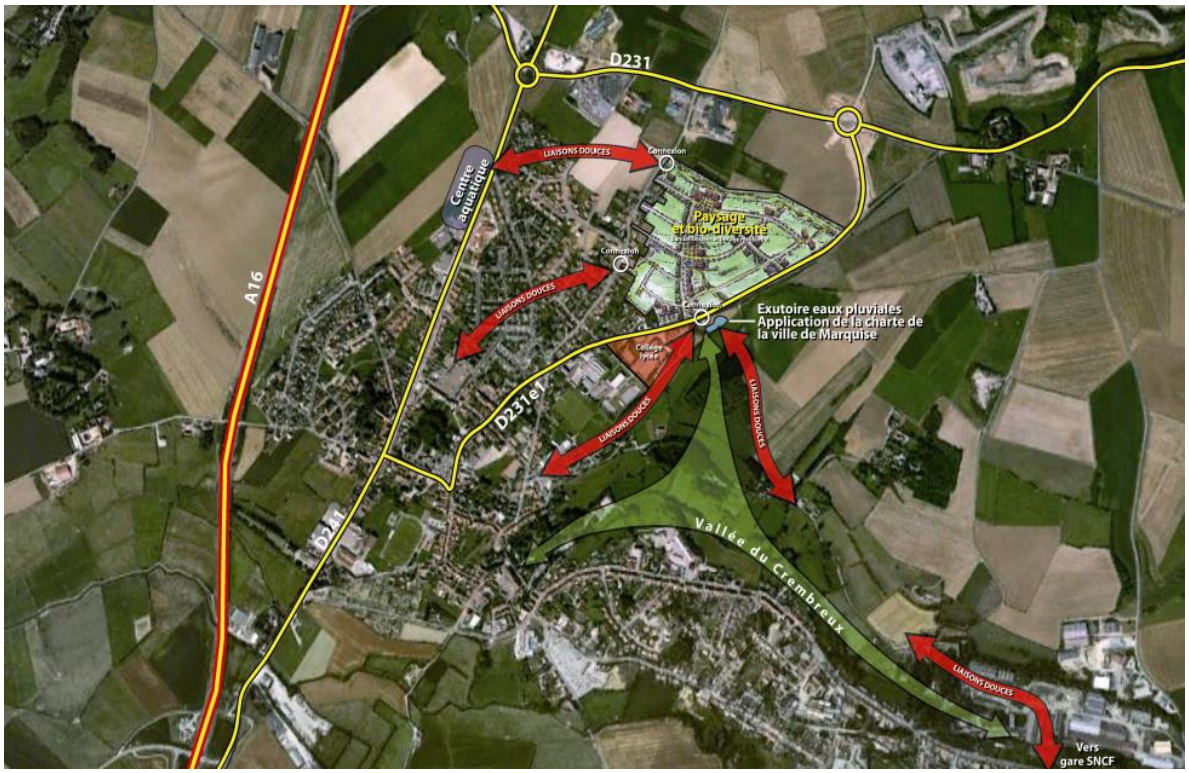


Schéma des enjeux du projet par rapport à son environnement

La quasi-totalité des terrains concernés par le projet (16,34 ha) est occupée par des cultures (polyculture)).

Le projet s'intègre dans le cadre d'une réflexion globale menée à l'échelle nord de la commune de Marquise, avec la Z.A.E. et l'aménagement de la zone de la Gendarmerie/piscine à l'ouest de l'Avenue Ferber. Cette contrainte géographique, ainsi que celle visant à limiter l'expansion urbaine sur les zones rurales non bâties, limite considérablement les variantes d'implantation possible du périmètre de la Z.A.C.

Celle-ci est nécessairement comprise entre la rue du Canet à l'ouest, la rue Pasteur à l'est, la Z.A.E. au nord et le bâti existant de Marquise au sud.

D'autre part, la présence supposée d'un puits de mine au nord-ouest du projet limite encore les possibilités de variantes, imposant des dispositions spécifiques d'aménagement et d'études pour éviter tout risque lié à sa présence.

La topographie et la volonté (nécessaire) d'organiser l'aménagement suivant les principes « bioclimatiques » (orientation du bâti par rapport au soleil) limitent également les compositions urbaines à l'intérieur de la Z.A.C. (l'orientation vers le sud étant privilégiée tant par l'aspect bioclimatique que par la topographie existante).

Le site présente un relief relativement accidenté avec des pentes marquées en direction du ruisseau (entre 3 et 10%), vers le sud-ouest. Le projet a ainsi été adapté au site qui l'accueille en tenant des courbes de niveau et de la pente du terrain pour la gestion des eaux pluviales et l'implantation du bâti.

La voie principale doit permettre de se relier à la rue Pasteur au niveau du collège. Elle traverse le quartier en son centre, perpendiculairement au site. Cela permet aux rues secondaires, desservant les futures habitations, d'être implantées parallèlement aux courbes de niveau pour limiter les terrassements et le ruissellement.

La trame verte (les plantations) et la trame bleue (les eaux pluviales) structurent le projet pour créer une ambiance naturelle. Leur implantation s'appuie sur la pente du site et les vents dominants.

Les liaisons douces (piétons et vélos) sont privilégiées et permettent des déplacements facilités, agréables et sécurisés.

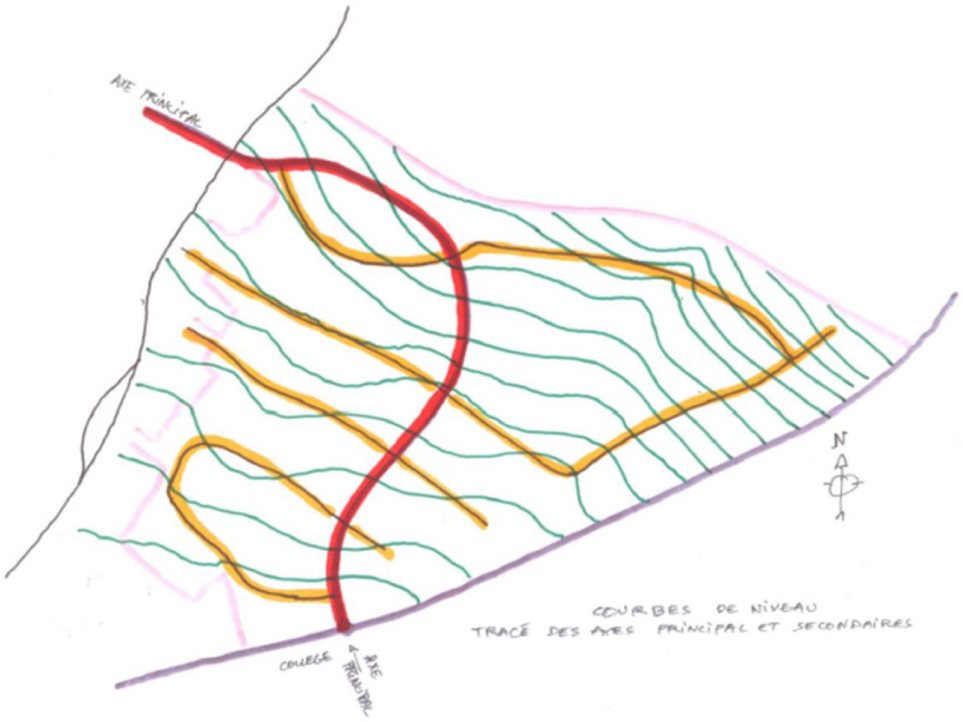
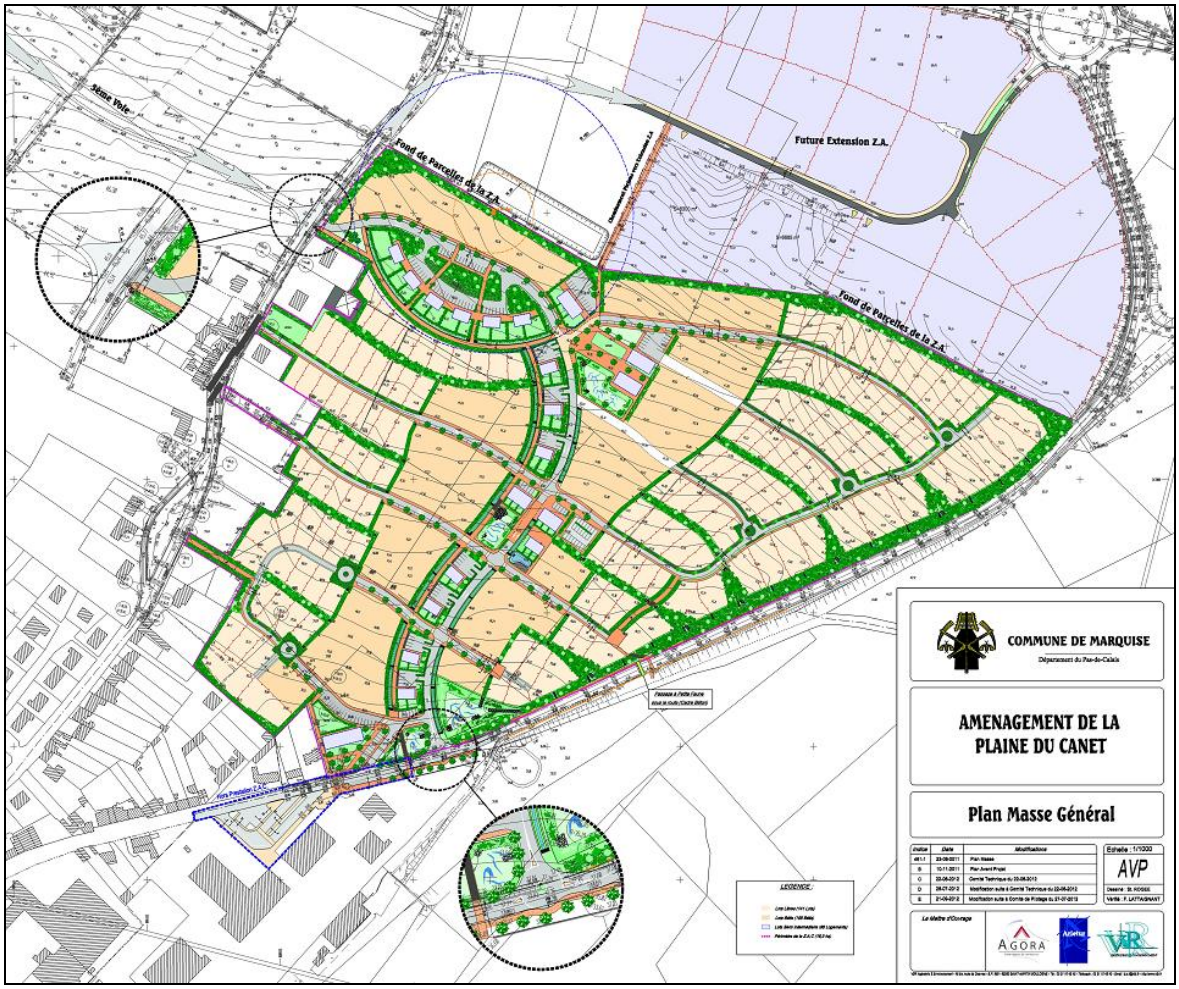


Schéma d'implantation des voies selon les courbes de niveau

Schéma de la trame verte et bleue et des liaisons douces

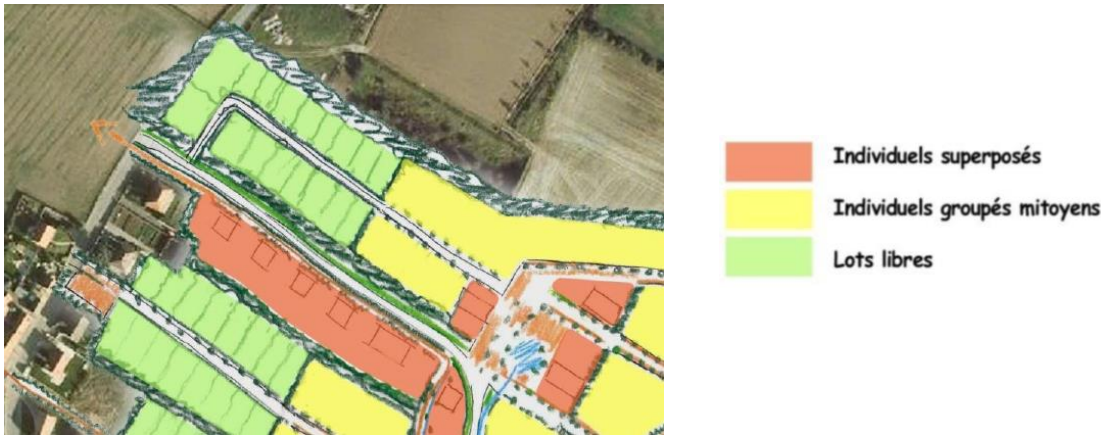


Projet d'aménagement

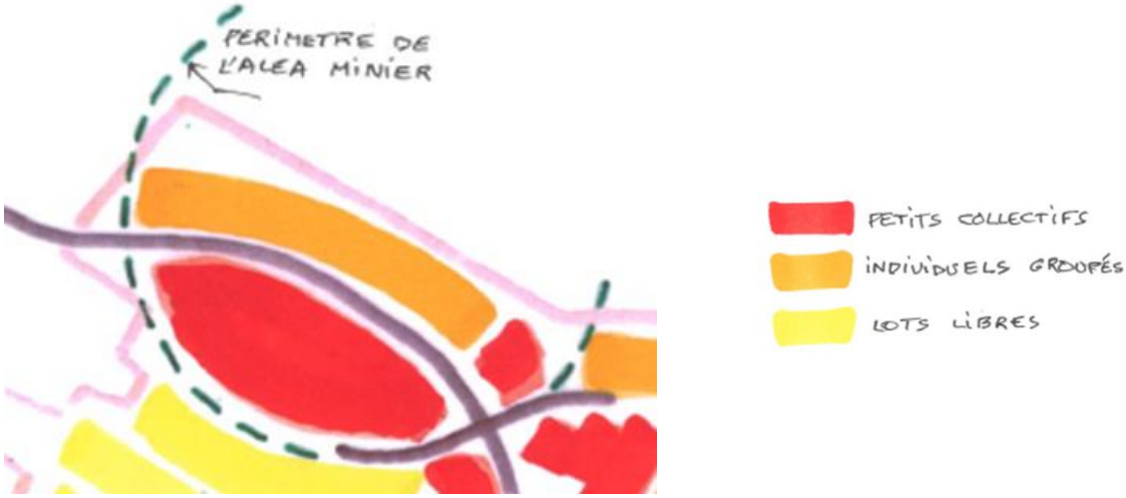
Choix du projet au regard de la présence supposé du puits de mine :

Au regard des risques engendrés par la présence supposée du puits de mine et l'incertitude quant à son positionnement, le projet d'aménagement a fait l'objet d'adaptations afin d'optimiser le fonctionnement de la partie nord-ouest de la Z.A.C. projetée. Il s'agit de recomposer la trame viaire et bâtie sur cette zone intégrée dans le périmètre de 100 mètres autour de la position supposée du puits de mine afin de maîtriser l'urbanisation sur ce secteur et permettre des investigations approfondies avant toute démarche de construction pour s'affranchir du risque minier.

Ainsi, dans le périmètre de l'aléa lié au puits de mine, seront implantés des petits collectifs et de l'individuel groupé pour pouvoir effectuer et maîtriser le décapage nécessaire à la recherche de la localisation du puits et les précautions nécessaires à la réalisation des constructions. C'est pour cette raison que les lots libres ont été exclus de cette zone.



Secteur Nord-Ouest : orientations d'aménagement et programme initiaux



Orientations d'aménagement et programme adaptés au périmètre de l'aléa minier

II.2 La forme urbaine

Le projet prévoit la construction à terme d'un ensemble de maisons de ville, de maisons individuelles et de logements intermédiaires qui apporteront de la mixité de mode d'occupation au sein de la ZAC. La volumétrie ainsi proposée aura pour objectif d'être juste et équilibrée afin de répondre à ce souhait de dialogue.

Il est ainsi prévu la réalisation à terme d'environ 400 logements, répartis de la façon suivante :

- 40% de maisons individuelles en permis de construire groupé (soit environ 164 logements)
- 35 % maisons individuelles à construire sur des lots libres (soit environ 141 logements)
- 25% en logements intermédiaires (soit environ 97 logements).

30 % de ces logements seront des logements sociaux.

Le logement intermédiaire ou individuel superposé accompagne la rue principale et structure les places publiques créées. Celles-ci, largement paysagées, sont des lieux de vie accueillants et conviviaux.

En accroche de ce tissu urbain est développé un habitat individuel dense qui se prolonge par maisons individuelles en périphérie du site et en limite de l'habitat existant pour une parfaite intégration.

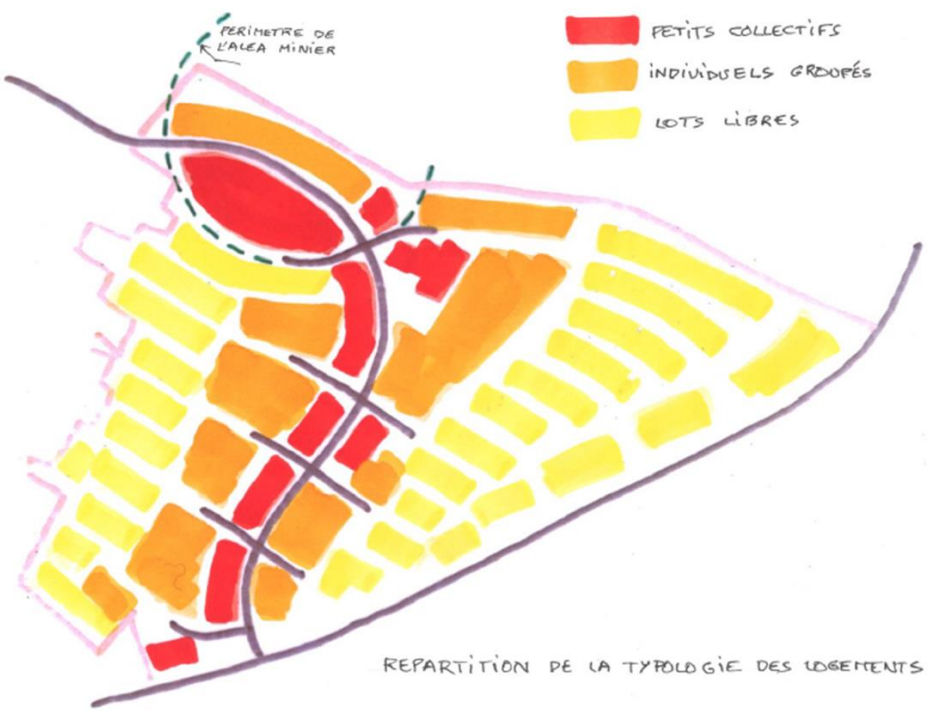


Schéma du programme de l'opération d'aménagement

Un des objectifs du projet est de favoriser une architecture bioclimatique permettant de réduire les consommations énergétiques et garantir une qualité de vie à l'intérieur des logements.
Pour créer des logements efficaces énergétiquement, deux principes seront privilégiés pour que cette démarche soit efficace, facile à mettre en œuvre et durable :
- la compacité des bâtiments
- l'orientation des logements

Un cahier des prescriptions par typologie de logement (lot libre, maison groupée, logement intermédiaire) définira les contraintes et orientations architecturales et paysagères des futures constructions, afin de s'assurer du respect de la démarche et de la cohérence de l'image architecturale du futur quartier. Les projets de permis de construire seront soumis à avis d'un architecte-coordinateur.

Le parti-pris architectural peut-être illustré par les photos suivantes :

Photos de référence logement individuel libre

Photos de référence logement intermédiaire

Photos de référence logement individuel groupé

Photos de référence logement collectif

II.3 La démarche paysagère et de gestion des eaux pluviales

Le paysage est une des composantes majeure du projet.
Le projet prévoit de créer un nouveau paysage à partir d'une grande surface cultivée pour obtenir un bocage résidentiel. Ce bocage qui pénètre à l'intérieur du quartier permet de valoriser un cadre de vie à l'échelle humaine et offre une protection climatique face aux vents dominants.

La gestion des eaux pluviales permet également une valorisation paysagère du projet et est au cœur de sa composition. A la fois besoin technique et recherche écologique, elle offrira un cadre paysagé de qualité au quartier La Plaine du Canet

Les eaux pluviales seront retenues et acheminées jusqu'au point bas par des noues et des bassins, en respectant la topographie du site et la capacité des exutoires naturels.

Schéma de gestion des eaux pluviales

Cette réalisation présente plusieurs avantages :

- assurer le stockage et la restitution à un débit contrôlé des eaux pluviales ;
- permettre une très bonne intégration paysagère ;
- dépolluer de façon efficace les eaux pluviales par décantation dans le bassin, par filtration et interception dans le sol et à l'aide de plantes adaptées ;
- réalimenter la nappe phréatique ;
- sensibiliser le public en rendant visible le chemin de l'eau.

Les eaux pluviales seront retenues et acheminées vers les noues centrales longeant la rue principale et une noue longeant la rue Pasteur puis amenées jusqu'au point bas, en respectant la topographie du site et la capacité des exutoires naturels.
Des bassins, certains en eau et certains secs, contribue à cette gestion et participe à la qualité paysagère du quartier.

Outre les plantations périphériques, la disposition des voies secondaires permet d'insérer des bandes boisées en fond de parcelles, pour créer, à terme, le bocage résidentiel du futur cadre de vie des habitants (en plus du rôle de protection climatique déjà évoqué). Ces plantations auront un rôle important pour capter les eaux de ruissellement ramenées ensuite dans les noues de part et d'autre de la voirie principale. Les fortes pluies seront tamponnées grâce aux 3 plans d'eau paysagers des places publiques.

Les plantations capteront aussi les eaux de surface avec création de zones humides paysagères.

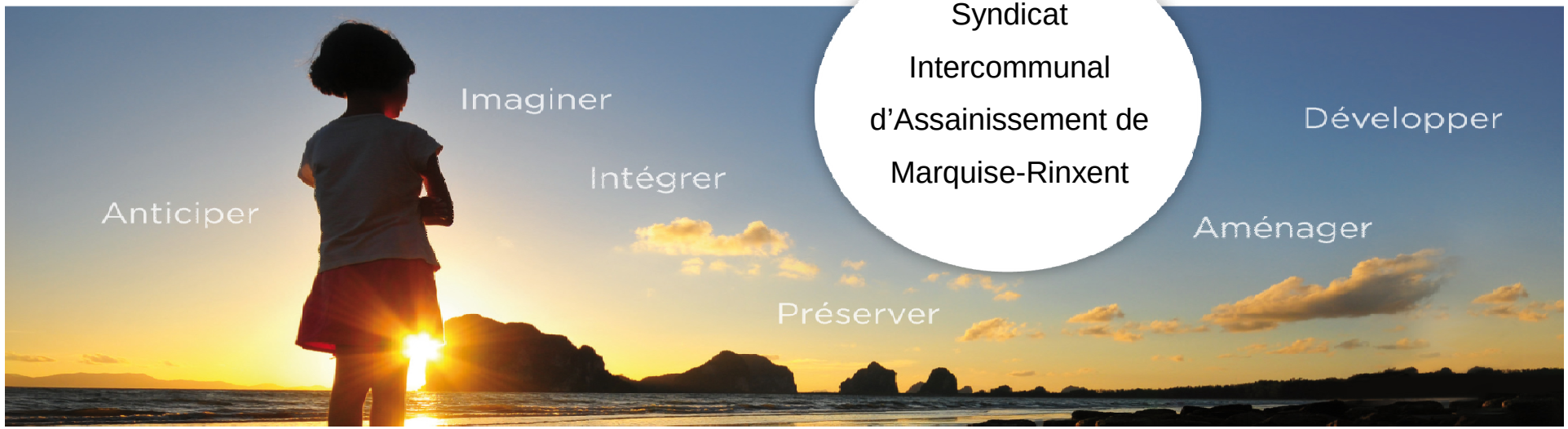
Toutes les bandes boisées feront l'objet d'un pré-verdissement tandis que les plantations des espaces publics seront réalisées en fin de chantier.

Les bandes boisées en fond de parcelles seront intégrées dans ces parcelles avec obligation d'entretien.

Schéma d'aménagement illustrant les haies bocagères en périphérie et à l'intérieur du quartier

III. Annexe : avis de l'autorité environnementale

Note sur les conditions de gestion de l'assainissement Eaux Usées de la Plaine du Canet



Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Marquise-Rinxent

Novembre 2013

EAU
AMÉNAGEMENT
ASSAINISSEMENT
ÉNERGIE
DÉCHETS

groupe V2R

1. Projet de la plaine du Canet - assainissement des eaux usées

L'ensemble du projet sera doté d'un réseau de collecte séparatif eaux usées / eaux pluviales.

Il existe actuellement des réseaux au nord et au sud du projet. Ces réseaux seront utilisés comme points de rejet pour les eaux usées du projet.

L'assainissement des eaux usées du site privilégiera le fonctionnement gravitaire. Les eaux usées seront ensuite acheminées à la station d'épuration de Marquise. Le dimensionnement de la station d'épuration (qui n'est pas saturée actuellement) permet l'apport des effluents domestiques supplémentaires liés au projet.

LES QUANTITES D'EAUX USEES DOMESTIQUES GENEREES PAR LE PROJET SONT ESTIMEES EN 1ERE APPROCHE A :

La Z.A.C. génèrera de l'ordre de 400 logements, ce qui correspond à une population supplémentaire (sécuritaire) de 1200 équivalents habitants (e.h.).

Charge en pollution attendue :

Paramètres	Ratio	Charge polluante en kg/jour
DBO5	60 g/e.h/jour	72 kg/jour
DCO	120 g/e.h/jour	144 kg/jour
MES	70 g/e.h/jour	84 kg/jour
NTK	12 g/e.h/jour	14.4 kg/jour
Pt	2.5 g/e.h/jour	3 kg/jour

Charge hydraulique attendue :

	Débits théoriques
Débit moyen journalier	132 m^3/j
Débit moyen horaire	5.5 m^3/h
Coefficient de pointe	3
Débit horaire de pointe	16.5 m^3/h

Le débit moyen journalier est calculé sur la base de 110 L/e.h/j. Le coefficient de pointe est calculé de la façon suivante : Cp = 1,5 + (2,5 / √ débit moyen en l/s) avec un maximum à 3.

Les réseaux raccordés à la station seront exclusivement de type séparatif. Il n'y a donc pas lieu de considérer des surcharges hydrauliques ou en pollution lors d'événements pluvieux.

2. Situation actuelle de l'assainissement Eaux Usées sur le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Marquise-Rinxent

La station d'épuration de Marquise-Rinxent est une station de type boues activées en aération prolongée avec désinfection avant rejet au milieu naturel.

Cette station est dimensionnée pour une charge de 432 kg DBO5/j soit 8000 e.h. Elle reçoit des effluents domestiques, des effluents résiduaires industriels (Moy Park) et des matières de vidange.

La capacité hydraulique et épuratoire de la station est la suivante :

- Charge de pollution pouvant être traitée :

Paramètres	Capacité de traitement dans la STEP en kg/j
DBO5	432
Matières en suspension	560
DCO	960
NTK	104
Phosphore total (P)	24

- Débit pouvant être traité :

Débit journalier temps sec	800 m3/j
Débit journalier temps de pluie	1900 m3/j
Débit de pointe	100 m3/h

Un bassin de pollution, avenue Ferber, de 1400 m3, permet de stocker puis restituer à la station d'épuration les eaux pluviales correspondant à la pluie de période de retour 1 mois, considérée comme la plus polluante.

Les normes de rejet que doit respecter la station sont les suivantes :

Paramètre	Concentration à respecter en sortie	Rendement
DBO5	25 mg/l	90%
MES	30 mg/l	90%
DCO	90 mg/l	80%
NGL	15 mg/l	80%
NH_4^+	5 mg/l	80%
P total	A mettre en place avant le 31/12/2013	

Des normes bactériologiques sont également en place.

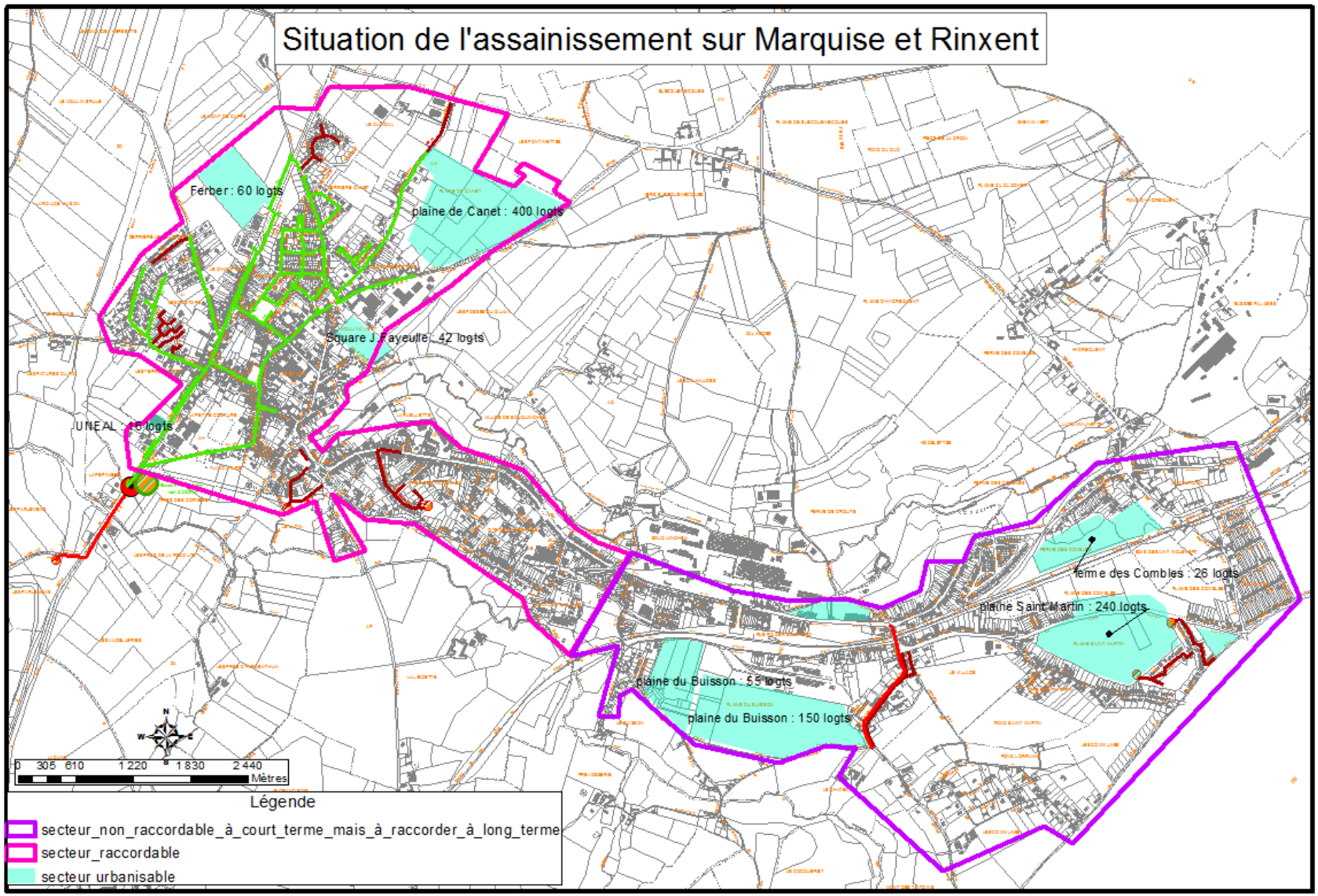
Paramètre	Concentration à respecter en sortie en moyenne annuelle
Escherichia coli	10^3 E.Coli/100 ml
Streptocoques fécaux	10^3 S.Fécaux/100 ml

Le tableau ci-dessous présente la situation actuelle et future de l'assainissement de Marquise et Rinxent :

EAU AMÉNAGEMENT ASSAINISSEMENT ÉNERGIE DÉCHETS groupe V2R

	Nombre de logements à raccorder	Activités	Ratios	Nombre d'e.h
Charge admissible sur la station				**8000 e.h**
Charge entrante sur la station en 2011				
Analyse en entrée de station en 2011				4592 e.h
Convention de Moy Park				926 e.h(1)
Secteur raccordable actuellement				
Logements à raccorder	225 logements		3 hab/logements(3)	675 e.h
Logements à mettre en conformité(2)	755 logements		1/3 e.h**	252 e.h
Activités à raccorder		6 activités dont 412 employés extérieurs	1 employé = ½ e.h	206 e.h
Projets en zone raccordable	Plaine du Canet : 400 logements		3 hab/logements(3)	1200 e.h
			TOTAL sur la station à court terme	**7851 e.h**
Projets en zone raccordable	Avenue Ferber : 60 logements + béguinage		3 hab/logements(3)	240 e.h
	Square Fayeulle : 42 logements		3 hab/logements(3)	126 e.h
	Terrain UNEAL : 16 logements individuels + 8 petits collectifs		3 hab/logements(3)	168 e.h
Secteur non-raccordable actuellement mais à raccorder à long terme(5)				
Logements à raccorder sur Marquise	496 logements		3 hab/logements(3)	1488 e.h
Activités à raccorder		17 activités dont 75 employés extérieurs	1 employé = ½ e.h	37,5 e.h
Logements à raccorder sur Rinxent	1074 logements		3 hab/logements(3)	3222 e.h
Activités à raccorder sur Rinxent			1 employé = ½ e.h	125 e.h
Logements à raccorder sur Rinxent	Ferme des combles : 26 logements		3 hab/logements(3)	78 e.h
Projets	Plaine du Buisson : 55 logements et 150 logements		3 hab/logements(3)	615 e.h
	Plaine de Saint-Martin : 240 logements et 10 logements		3 hab/logements(3)	750 e.h
	Friche Grivelet 90 logements		3 hab/logements(3)	270 e.h
			TOTAL sur la station à long terme	**14 970 e.h**

(1) la station reçoit déjà en moyenne 50% de la charge autorisée par la convention
(2) la non-conformité est due au fait qu'une partie des eaux usées des habitations ne sont pas raccordées au réseau collectif eaux usées; elles devront l'être à terme
(3) données INSEE
(4) secteur zoné en zone d'assainissement collectif mais non-desservi par du réseau eaux usées actuellement (réseaux à créer).



EAU
AMÉNAGEMENT
ASSAINISSEMENT
ÉNERGIE
DÉCHETS
groupe V2R

3. Conclusion :

A court terme, la capacité de la station d'épuration sera suffisante pour recevoir et traiter les effluents de la Plaine du Canet. En effet, le secteur raccordable (équipé d'un réseau de collecte eaux usées) ne s'étend actuellement pas sur la totalité des 2 communes et en tenant compte des logements encore à raccorder en zone raccordable, la charge en entrée de station d'épuration ne dépassera pas la capacité de 8000 e.h.

A long terme, avec l'extension du réseau eaux usées en secteur non-raccordable actuellement, la capacité de la station d'épuration ne sera plus suffisante pour traiter l'ensemble des effluents. Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Marquise-Rinxent, à la suite d'une étude de faisabilité réalisée en 2011, a donc décidé l'extension de la station d'épuration par le doublement de sa capacité à 16 000 e.h. Les études pour le doublement de la capacité de la station d'épuration sont prévues en 2014 – 2015.

GLOSSAIRE :

Equivalent-habitant : correspond à la pollution produite généralement par un habitant qui équivaut à 60 g DBO5/e.h/jour.

DBO5 : Demande Biologique en Oxygène sur 5 jours

Critère de pollution organique basé sur la quantité d'oxygène consommée à 20°C et à l'obscurité pendant un temps de référence pour assurer l'oxydation des matières organiques présentes dans l'eau par voie biologique.
La DBO5, c'est-à-dire la quantité d'oxygène consommée après 5 jours d'incubation, est conventionnellement utilisée. Il convient de noter que la DBO5 n'est normalement représentative que de la pollution organique carbonée biodégradable.

DCO : Demande Chimique en Oxygène

Les matières organiques consomment, en se dégradant, l'oxygène dissous dans l'eau. Elles peuvent donc être à l'origine, si elles sont trop abondantes, d'une consommation excessive d'oxygène, et provoquer l'asphyxie des organismes aquatiques.
La DCO représente quasiment tout ce qui est susceptible de consommer de l'oxygène dans l'eau, par exemple les sels minéraux et les composés organiques.

MES : Matière En Suspension

Les particules fines en suspension dans une eau sont soit d'origine naturelle, en liaison avec les précipitations, soit produites par les rejets urbains et industriels. Leur effet néfaste est mécanique, par formation de sédiments et d'un écran empêchant la bonne pénétration de la lumière d'une part (réduction de la photosynthèse), ainsi que par colmatage des branchies des poissons d'autre part. Leur effet est par ailleurs chimique par constitution d'une réserve de pollution potentielle dans les sédiments.

NTK : Azote Kjeldhal

Il représente la somme de l'azote organique (urée, etc…) et de l'azote ammoniacal.

NGL : Azote Global

Il représente la somme de toutes les formes de l'azote (azote ammoniacal, nitrites, nitrates, etc…).

NH4+: Azote ammoniacal

L'ion ammonium correspond à la forme réduite de l'azote. Dans des conditions d'oxygénation normale, cet élément est oxydé en nitrites puis en nitrates.

NO2: nitrites

Composé intermédiaire de l'azote entre l'ammoniac et les nitrates, apparaissant lors de la dégradation des substances azotées par des bactéries dans la filtration biologique. Les nitrites sont toxiques pour la majorité des animaux.

NO3: Nitrates

Forme final de l'oxydation de l'azote, les nitrates sont des éléments nutritifs pour les végétaux.

Pt: Phosphore total

C'est le principal facteur d'eutrophisation en eau douce.

Charge :

C'est le rapport d'une masse par rapport à un temps donné. Elle s'exprime en kg/jour.

Concentration :

C'est le rapport d'une masse par rapport à un volume. Elle s'exprime en g/l.

Débit :

C'est le rapport d'un volume sur un temps donné. Il s'exprime en m3/h.

Assainissement collectif :

L'assainissement d'un immeuble est dit collectif lorsque ses eaux usées sont collectées par un réseau public ...

Assainissement non-collectif :

Tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration, ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.

Réseau séparatif :

Le réseau séparatif permet de collecter séparément les eaux usées et les eaux pluviales.

Réseau unitaire :

Le réseau unitaire permet la collecte dans la même canalisation des eaux usées et des eaux pluviales.

EAU
AMÉNAGEMENT
ASSAINISSEMENT
ÉNERGIE
DÉCHETS
groupe V2R

COMMUNE DE MARQUISE

Département du Pas de Calais

GIE AGORA

AMENAGEUR DE LA ZAC

AMENAGEMENT DE LA PLAINE DU CANET

Dossier de réalisation
Projet de programme des équipements publics

Février 2014

Siège social à Saint-Martin-Boulogne
certifié ISO 14001

Table des matières

I. NATURE DES TRAVAUX REALISES PAR L'AMENAGEUR .. 4

TRAVAUX A REALISER A L'EXTERIEUR DU PERIMETRE DE LA ZAC ET PARTICIPATIONS 5

II. ACCES A LA ZONE 5

II.1 CARREFOUR SUR LA RUE PASTEUR RD 231E 5
II.2 LIAISON AVEC LE CARREFOUR « RD 231-RD 191 » 5

III. EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE 5

III.1 TRAITEMENT DES EAUX USEES 5
III.2 RESSOURCES EN EAU POTABLE DEFENSE INCENDIE 6
III.3 AUTRES RESEAUX DIVERS 6

IV. EQUIPEMENT DE SUPERSTRUCTURE : MAISON DE QUARTIER 6

V. ECHEANCIER DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS EXTERIEURS ET DES PARTICIPATIONS 7

TRAVAUX A REALISER A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE LA ZAC..... 8

VI. DECOUPAGE EN SECTEURS 8

PLAN DES SECTEURS 8
VI.1 ESTIMATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR SECTEUR 8

VII. VOIRIE ET LIAISONS 9

VII.1 HIERARCHISATION, DES VOIES 9
VII.2 STRUCTURE DES VOIES 10
VII.3 PROFILS TYPE DES VOIES 11
QUELQUES EXEMPLES ET IMAGES DE REFERENCE 17

VIII. AMENAGEMENTS PAYSAGERS 18

VIII.1 PARTI PAYSAGER 18
VIII.2 SCHEMA DE PLANTATIONS 19
VIII.3 PLANTATIONS REALISEES DANS LE CADRE DU PREVERDISSEMENT. 21
VIII.4 PLANTATIONS REALISEES EN MEME TEMPS QUE LES FINITIONS DE VOIRIE. 22
VIII.5 PLANTATIONS PRISES EN CHARGE PAR LES CONSTRUCTEURS ET ATTRIBUTAIRES DES LOTS 22

IX. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES 23

IX.1 .PRINCIPES GENERAUX: 23
IX.2 .LA GESTION DES EAUX PLUVIALES: 23
IX.3 LES EAUX USEES: 27

X. RESEAUX DIVERS 28

X.1 TRANCHEES DE RESEAUX DIVERS: 28
X.2 L'ÉCLAIRAGE PUBLIC : 28
X.3 BASSE TENSION - MT : 28
X.4 GENIE CIVIL - TELECOM : 29
X.5 HAUT DEBIT – FIBRE OPTIQUE : 29
X.6 TRANCHEE GAZ : 30
X.7 EAU POTABLE – DEFENSE INCENDIE : 30

XI. PRINCIPE DE REPARTITION DE LA CHARGE DES TRAVAUX 32

XII. PRINCIPE DE GESTION DES OUVRAGES APRES REALISATION 33

XIII. PIECES ANNEXES: 34

I. Nature des travaux réalisés par l'aménageur

Les travaux à réaliser par l'aménageur comprennent tous les travaux décrits au présent Programme des Equipements Public et aux plans et coupes qui y sont annexés et tous ceux rendus nécessaires par l'état des lieux ou du sous-sol, afin de mettre les équipements en conformité avec les règles de l'art.

Travaux à réaliser à l'extérieur du périmètre de la ZAC et participations

II. Accès à la zone

II.1 Carrefour sur la rue Pasteur RD 231E

Le débouché de la voie principale de la ZAC sur la rue Pasteur sera aménagé en carrefour giratoire par le Concessionnaire.

Le carrefour aura les caractéristiques suivantes : la chaussée présentera un rayon extérieur de 8m et sera bordée d'un trottoir de 2 m de largeur.

L'emprise de ce carrefour empiétant sur les places de stationnement desservant le collège, ces places seront compensées par l'aménagement, dans l'emprise de la ZAC, d'un nombre de places de stationnement équivalent

Les caractéristiques techniques du carrefour seront définies en accord avec gestionnaire de la voie.

II.2 Liaison avec le carrefour « RD 231-RD 191 »

Une liaison entre la rue du Canet et le carrefour giratoire existant de la RD231 et de la RD191 est nécessaire pour faciliter l'accès à l'autoroute A16 et aux secteurs d'activité.

Cette liaison baptisée « 5ème voie » ne desservant pas exclusivement la ZAC de la Plaine du Canet sera réalisée par la ville, une participation forfaitaire pour la réalisation de cette voie est prévue dans le traité de concession.

III. Equipements d'Infrastructure

III.1 Traitement des Eaux Usées

Le réseau de recueil et de transport des Eaux Usées à l'intérieur de la ZAC sera raccordé sur le réseau existant rue Pasteur.

Les eaux seront ensuite conduites par les réseaux publics existants jusqu'à la station d'épuration intercommunale.

La station d'épuration, initialement prévue pour traiter une population de 8000 équivalents habitants, est en cohérence avec le zonage d'assainissement des villes de Marquise et Rinxent. Cette capacité permet de traiter les effluents domestiques supplémentaires produits par les futurs habitants de la ZAC.

Ceci est confirmé par une « Note sur les conditions de gestion de l'assainissement Eaux Usées de la Plaine du Canet » du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Marquise-Rinxent de Novembre 2013 dont la conclusion est la suivante :

« A court terme, la capacité de la station d'épuration sera suffisante pour recevoir et traiter les effluents de la Plaine du Canet. En effet, le secteur raccordable (équipé d'un réseau de collecte eaux usées) ne s'étend actuellement pas sur la totalité des 2 communes et en tenant compte des

logements encore à raccorder en zone raccordable, la charge en entrée de station d'épuration ne dépassera pas la capacité de 8000 e.h.

A long terme, avec l'extension du réseau eaux usées en secteur non-raccordable actuellement, la capacité de la station d'épuration ne sera plus suffisante pour traiter l'ensemble des effluents. Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Marquise-Rinxent, à la suite d'une étude de faisabilité réalisée en 2011, a donc décidé l'extension de la station d'épuration par le doublement de sa capacité à 16 000 e.h. Les études pour le doublement de la capacité de la station d'épuration sont prévues en 2014 – 2015. »

III.2 Ressources en Eau Potable défense incendie

La capacité du réseau d'eau potable est suffisante pour permettre l'alimentation de la zone de la ZAC - (143 m3/ jour), mais ne peut fournir les besoins incendie (60 m3/h sur 2h).

La défense incendie sera assurée dans la ZAC par la réalisation de réserve d'eau dans des bassins aménagés à cet effet.

Les ressources en eau sont en revanche limitées, aussi le SIAE de la Région de Marquise étudie les solutions pour en augmenter les capacités.

Des solutions sont en étude et devraient être mises en œuvre pour répondre aux besoins de la ZAC compte tenu du phasage de la réalisation.

Le renforcement de la ressource en eau potable, est du ressort du Syndicat Intercommunal compétent.

Par courrier en date du 04 décembre 2013, ci annexé, le maire de Marquise précise que dans l'état actuel les ressources permettent d'alimenter les 102 logements de la première tranche de l'opération « plaine du Canet » dont les besoins en production sont estimés à environ 14 000m3 / an.

Il considère, selon le planning d'obtention des autorisations administratives, qu'une mise en service de la nouvelle ressource est envisageable fin 2015, assurant ainsi le complément de ressource en eau potable pour les projets du territoire Marquise-Rinxent dont fait partie l'opération d'aménagement de la Plaine du Canet

III.3 Autres Réseaux divers

L'extension ou le renforcement des réseaux courants forts ou faibles, gaz seront définis et répartis entre l'aménageur et les sociétés concessionnaires dans le cadre des contrats spécifiques.

IV. Equipement de superstructure : Maison de quartier

La construction d'une « maison de quartier » étant nécessaire pour intégrer le nouveau quartier dans la ville, le Concessionnaire participera de la façon suivante :

Livraison à la collectivité par l'aménageur d'une « surface construite brute » (murs et clos couvert) d'une valeur de 100 000€ (HT). Ce local occupera le rez-de-chaussée d'un immeuble dont le GIE « AGORA – Aménageur de Territoires » ou l'un de ses membres sera le constructeur. La collectivité en assurera l'aménagement intérieur.

V. Echéancier de la réalisation des équipements extérieurs et des participations

Le carrefour sur la rue Pasteur sera réalisé dans le cadre des travaux de première tranche.

La cinquième voie sera aménagée après la réalisation de 65% du programme des constructions **soit à l'issue de l'aménagement du secteur 3**

La contribution au titre de la Salle polyvalente sera exigible après réalisation de 80% du programme des constructions, **soit à l'issue de l'aménagement du secteur 4**.

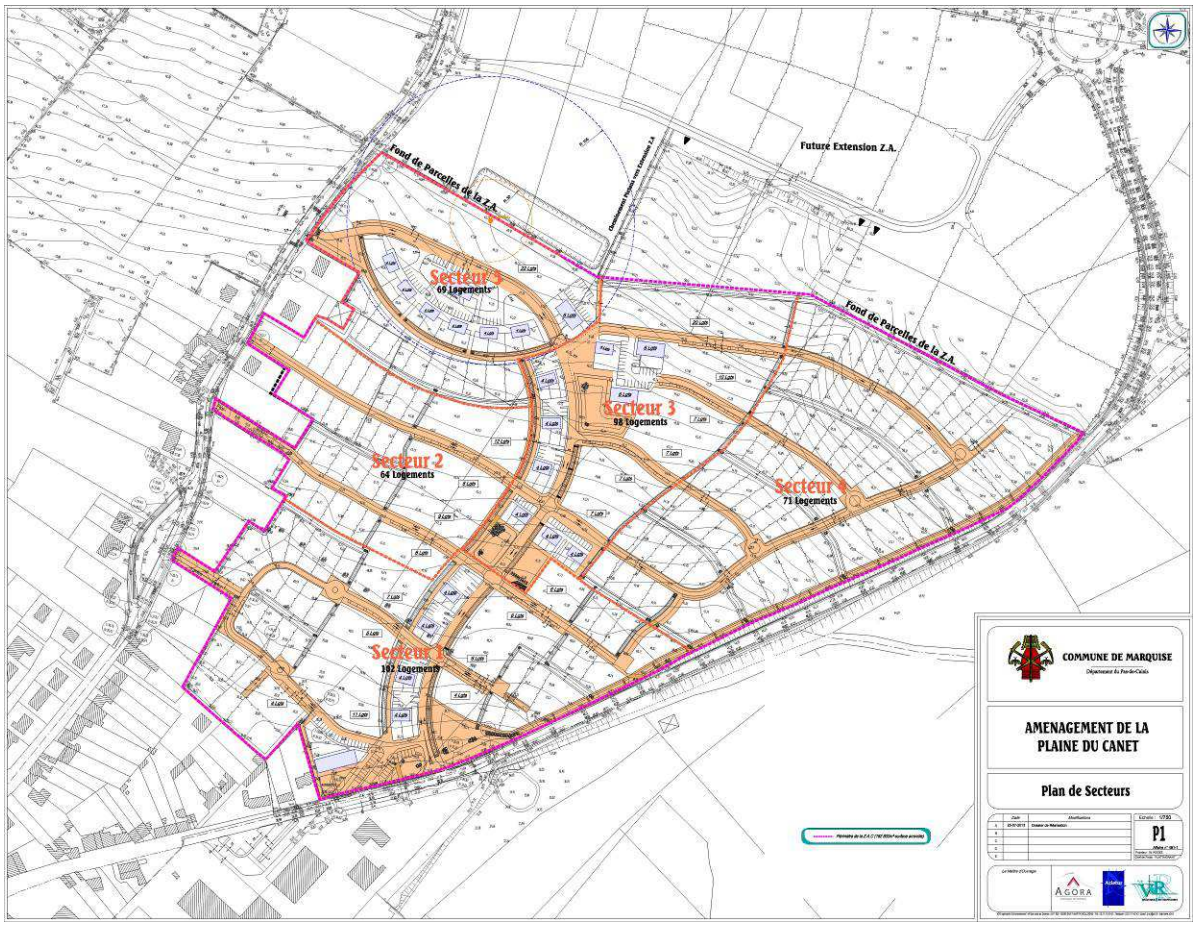
Travaux à réaliser à l'intérieur du périmètre de la ZAC

VI. Découpage en secteurs

Plan des Secteurs

L'aménagement de la ZAC est subdivisé en 5 secteurs. Sous réserve de respecter l'ordre de la numérotation, chacun des secteurs est autonome en matière d'aménagement ou dépend seulement des secteurs de numérotation inférieure.

L'aménagement se déroulera par tranche successives une tranche pouvant comporter un ou plusieurs secteurs.



VI.1 Estimation du nombre de logements par secteur

SECTEURS :	1	2	3	4	5
Appartements : logements collectifs	5		16		13
« logements intermédiaires »	16	0	24	0	24
Maisons individuelles groupées	49	35	58	0	22
Lots libres	32	29	0	71	10
Total logements	***102***	***64***	***98***	***71***	***69***
Total cumulé		*166*	*264*	*335*	*404*

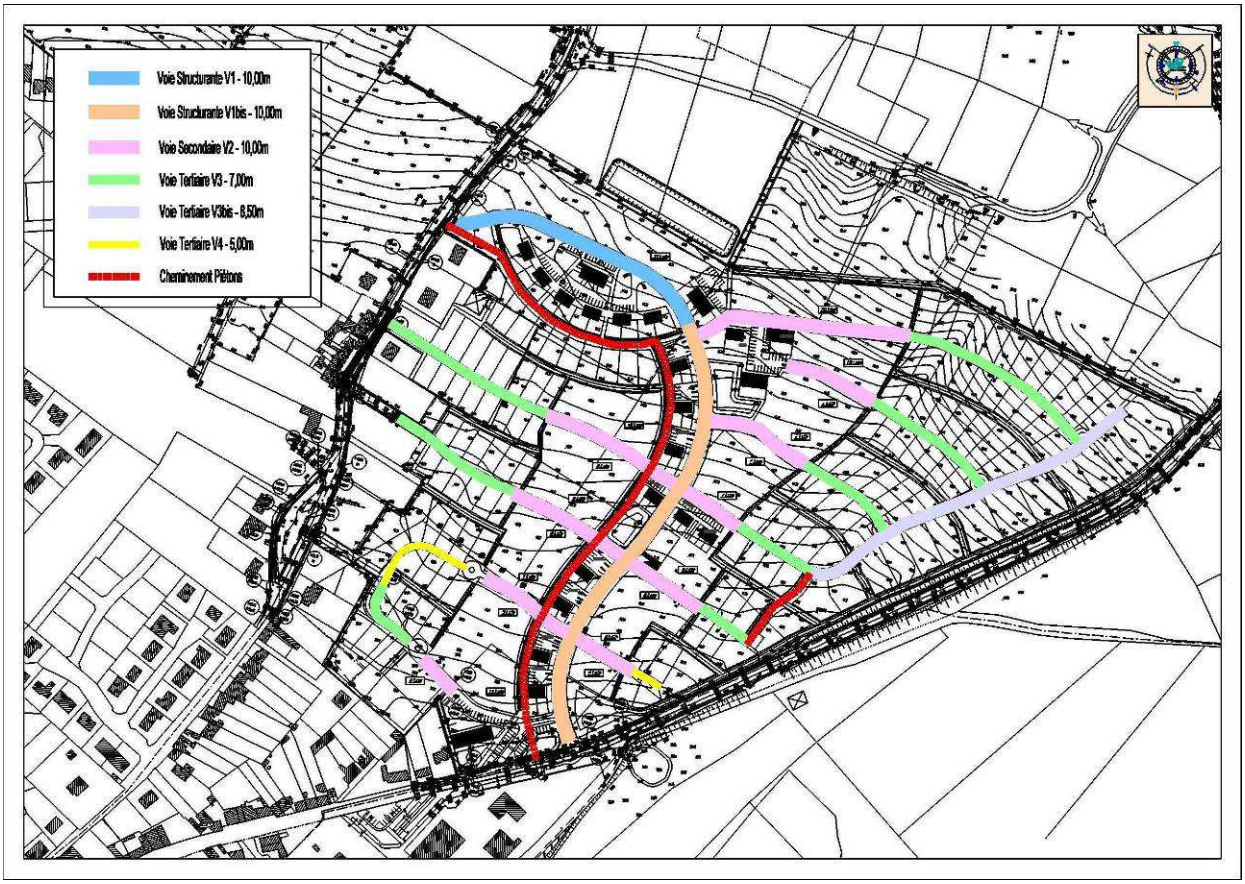
Le nombre des logements et la typologie est susceptible d'adaptations mineures en cours de réalisation.

VII. Voirie et liaisons

VII.1 Hiérarchisation, des voies

La voie structurante V1 relie la rue Pasteur à la rue du Canet, et sert de colonne vertébrale au projet, les autres voies sont des voies de distribution et de desserte. Elles assurent , avec les circulations douces les liaisons avec les quartiers voisins.

Les voies de desserte et de distribution sont traitées en zone 30, leur aménagement assure la priorité aux piétons.



VII.2 Structure des voies

Les structures de voie sont définies comme suit :

- **Voie structurante V1 et V1bis**

  - Fourniture et mise en place d'un géotextile sous la couche de forme
  - Grave non traitée 0/31^5 sur une épaisseur de 40 cm
  - Grave non traitée 0/31^5 sur une épaisseur de 20 cm
  - Imprégnation à l'émulsion de bitume (bicouche)
  - Mise en place d'une grave-bitume 0/14 sur une épaisseur de 9 cm
  - Réalisation d'un enrobé BB 0/10 porphyre sur une épaisseur de 6 cm.

Ou structure équivalente

- **Voie de liaison V2 – V3 et V4**

  - Fourniture et mise en place d'un géotextile sous la couche de forme
  - Grave non traitée 0/31^5 sur une épaisseur de 25 cm
  - Grave non traitée 0/31^5 sur une épaisseur de 15 cm
  - Imprégnation à l'émulsion de bitume (bicouche)
  - Réalisation d'un enrobé BB 0/10 porphyre sur une épaisseur de 5 cm.

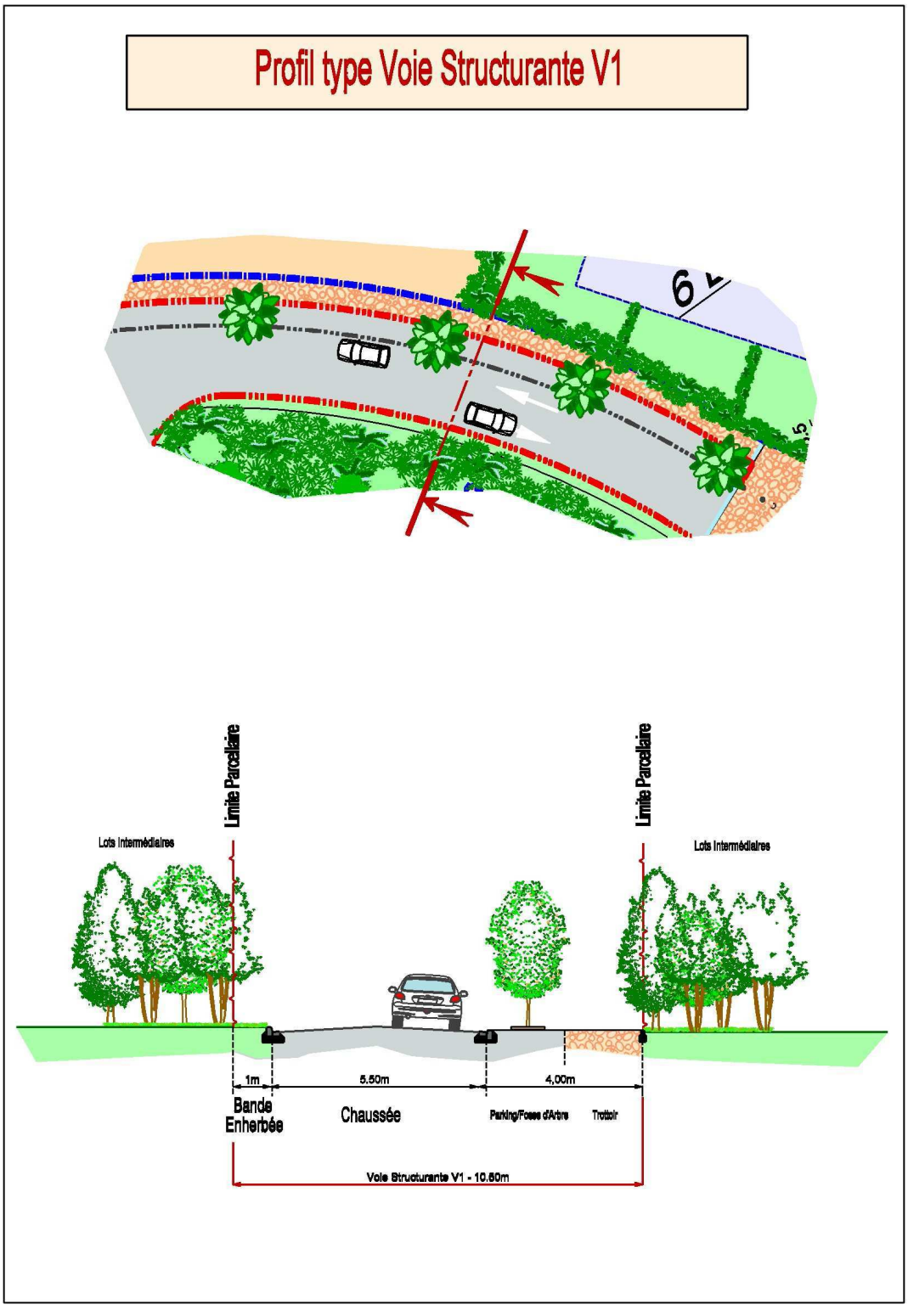
Ou structure équivalente

- **Cheminement piétonnier**

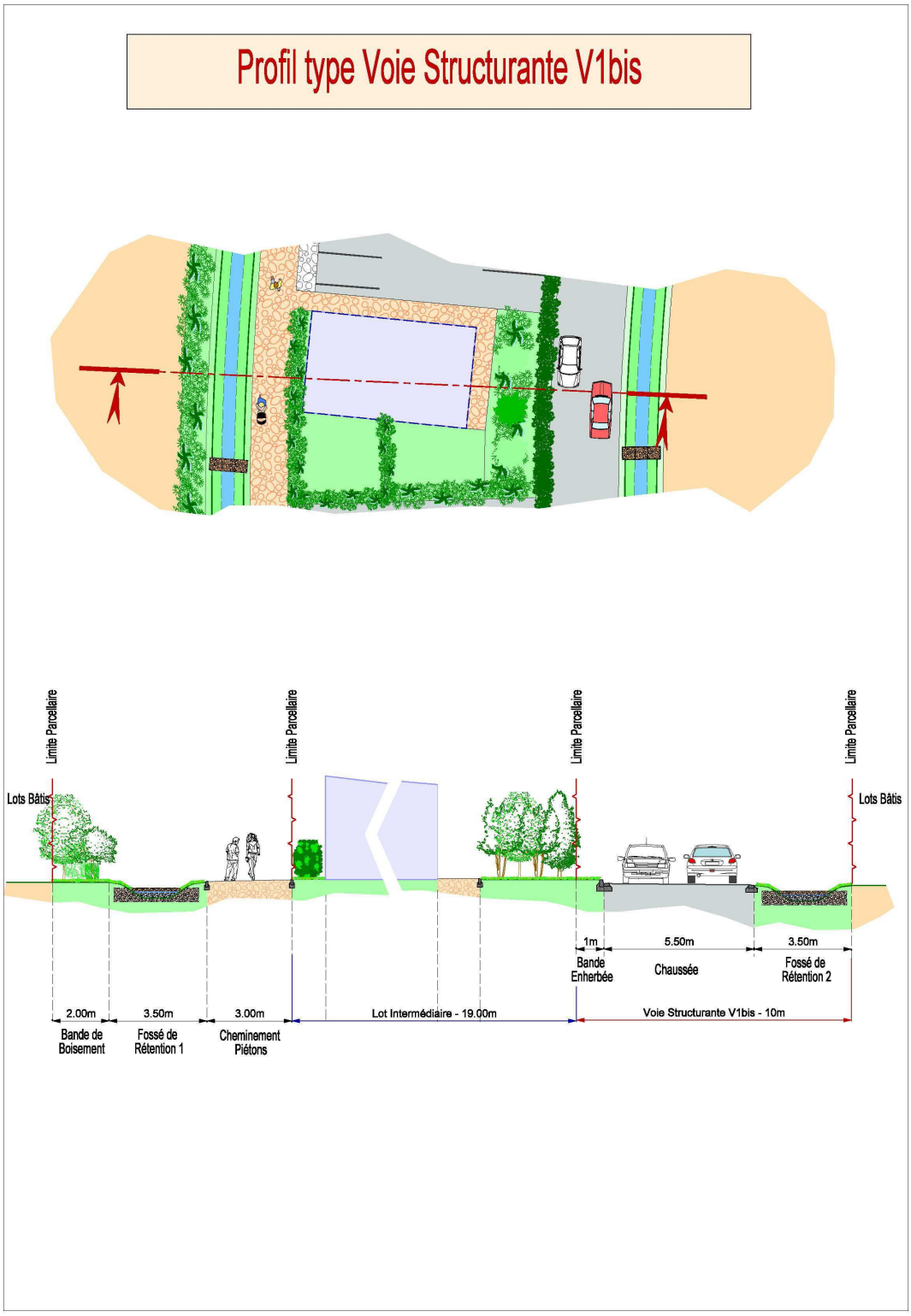
  - Fourniture et mise en place d'un géotextile sous la couche de forme
  - Grave non traitée 0/31^5 sur une épaisseur de 30 cm
  - Imprégnation à l'émulsion de bitume (bicouche)
  - Réalisation d'un enrobé BB 0/10 calcaire sur une épaisseur de 4 cm
    ou
  - Réalisation d'un béton désactivé sur une épaisseur de 12 cm

Ou structure équivalente

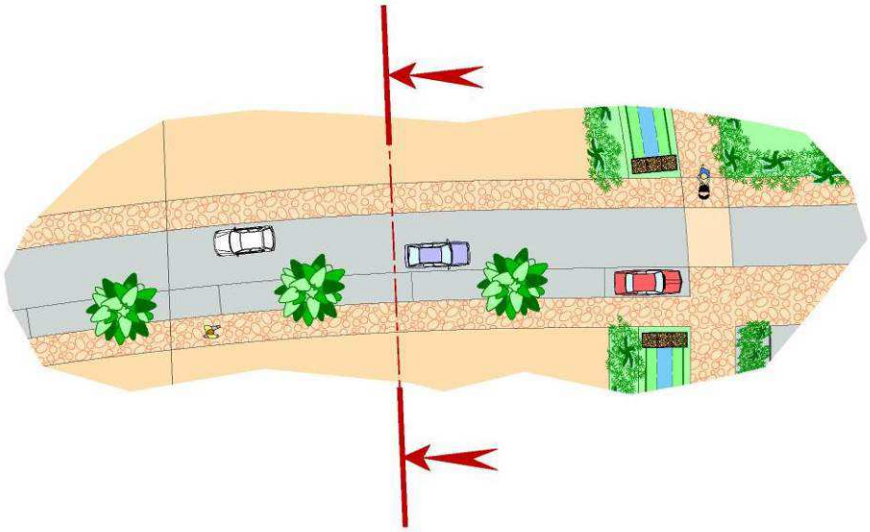
VII.3 Profils type des voies

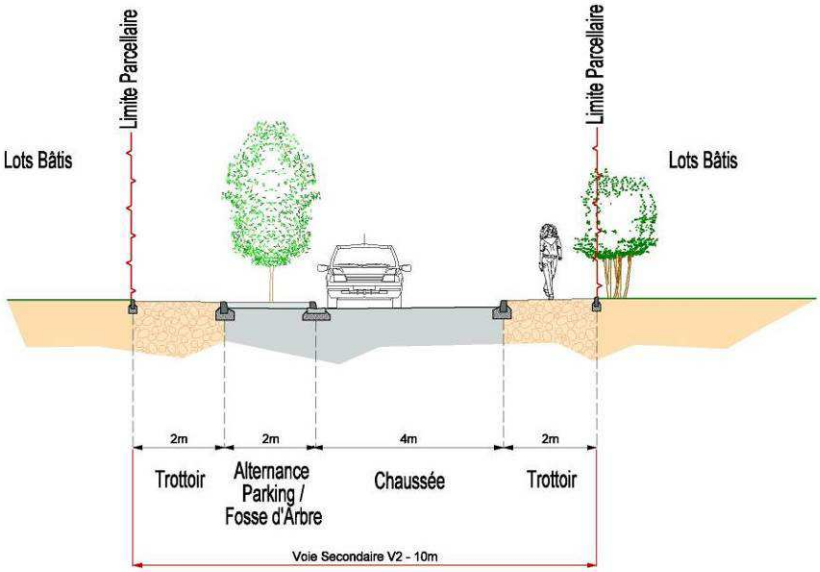


Dans la traversée du secteur 5 le profil de la voie est modifié, les circulations douces sont déplacées en cœur d'îlot.

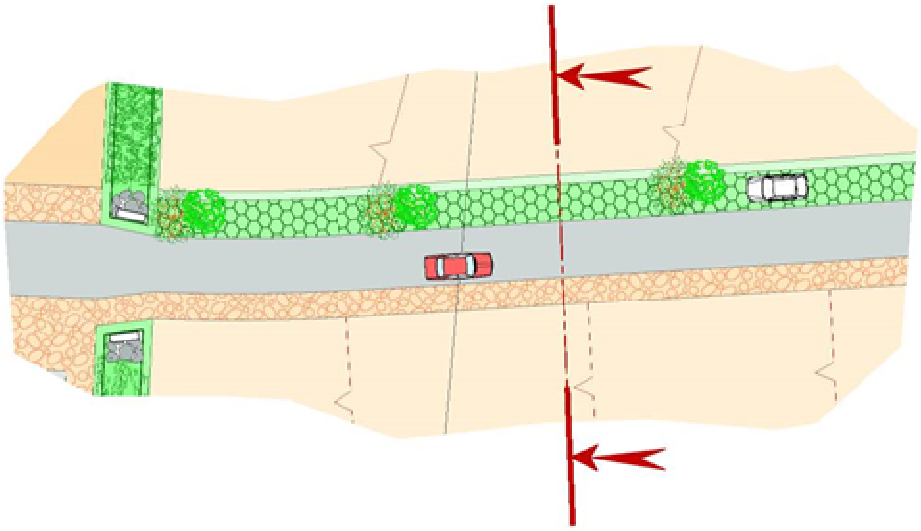


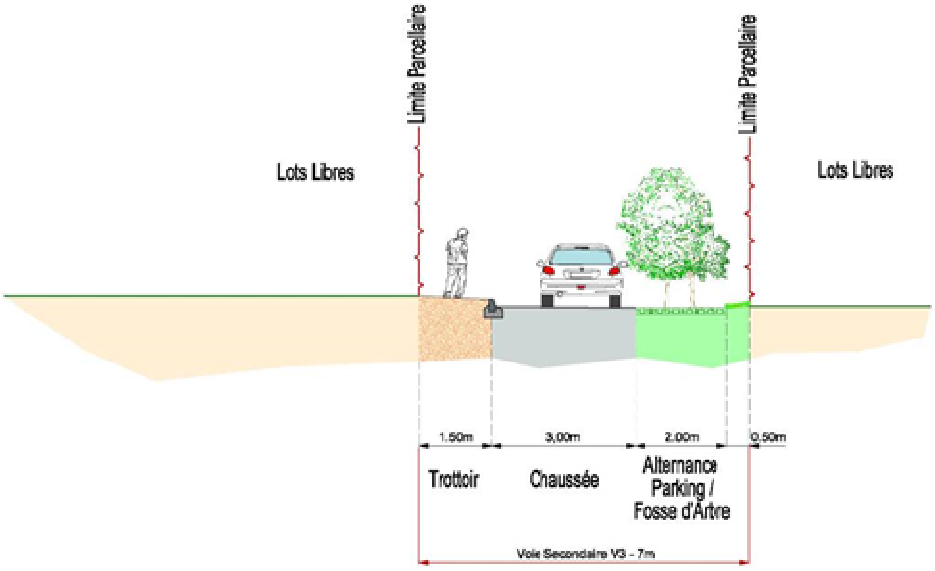
Profil type Voie Secondaire V2



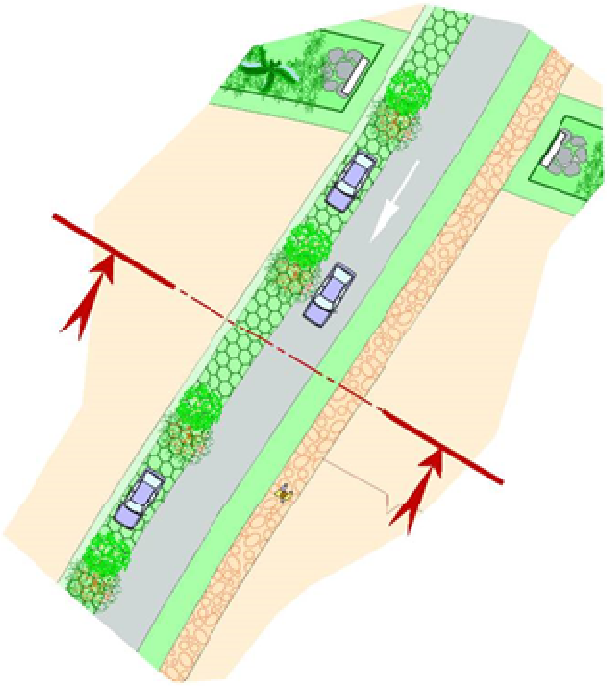


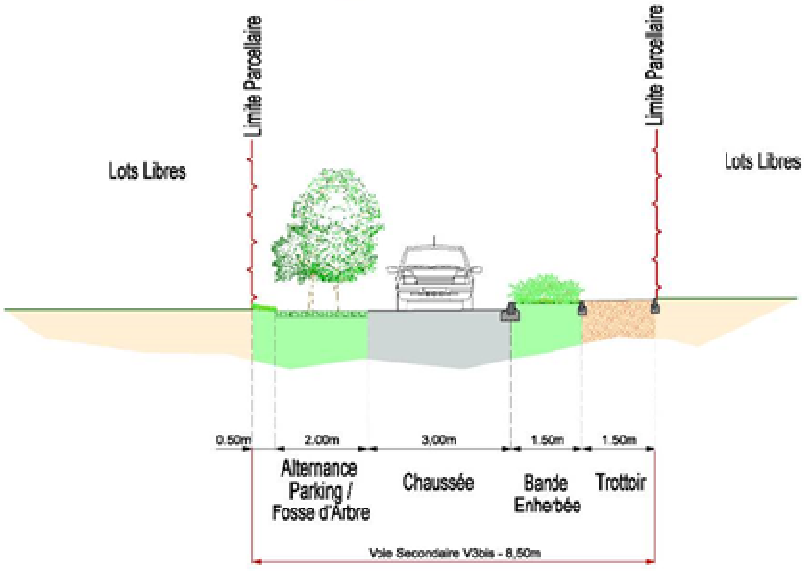
Profil type Voie Tertiaire V3



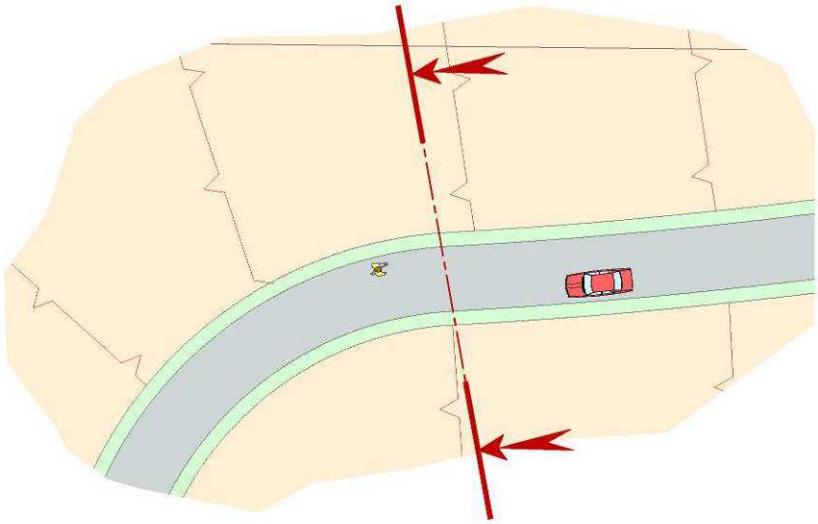


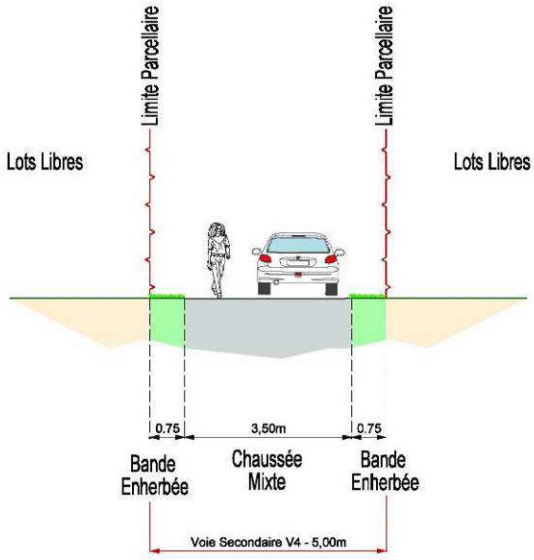
Profil type Voie Tertiaire V3bis





Profil type Voie Tertiaire V4





Quelques exemples et images de référence

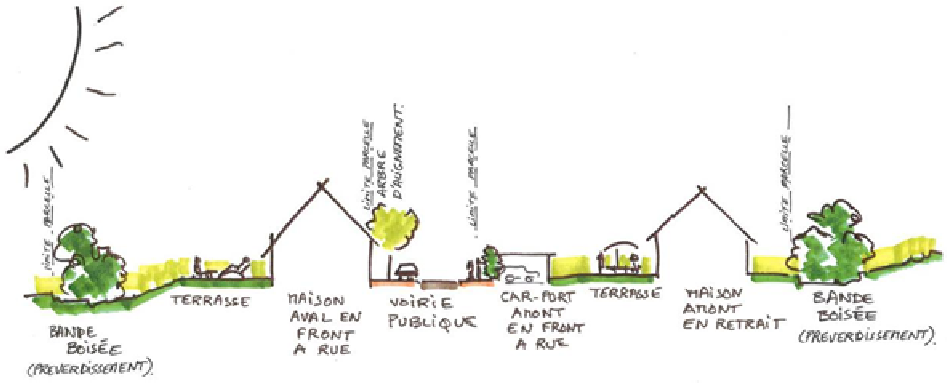
VIII. Aménagements paysagers

VIII.1 Parti paysager

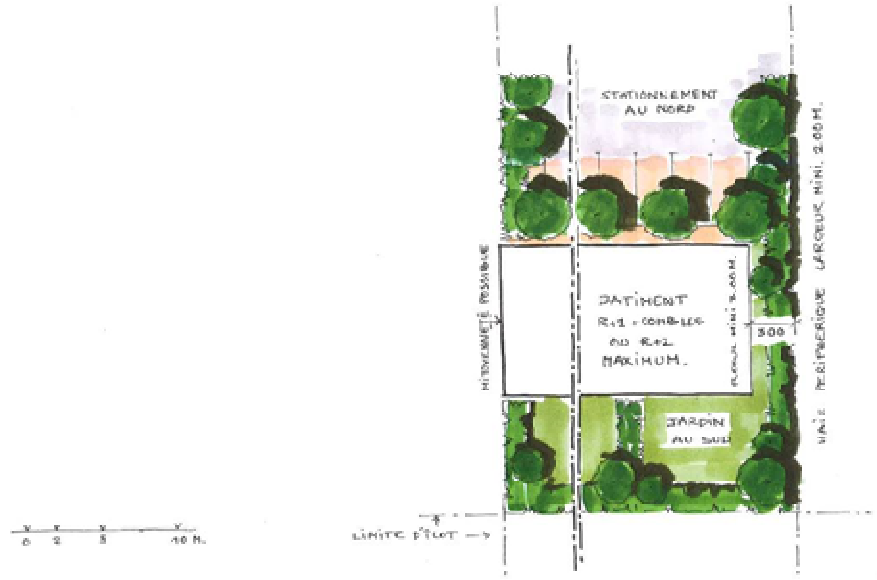
VIII.2 Schéma de plantations

EXEMPLE DE PLAN-MASSE SUR LOTS LIBRES

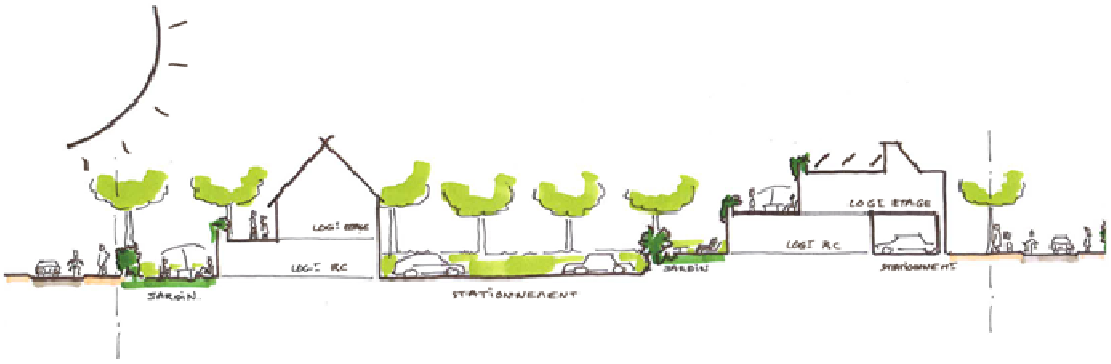
EXEMPLE DE PLAN MASSE HABITAT GROUPÉ INDIVIDUEL MITOYEN.



_ COUPE DE PRINCIPE SUR MAISON INDIVIDUELLE _



EXEMPLE DE PLAN MASSE POUR HABITAT INTERMEDIAIRE OU PETIT COLLECTIF

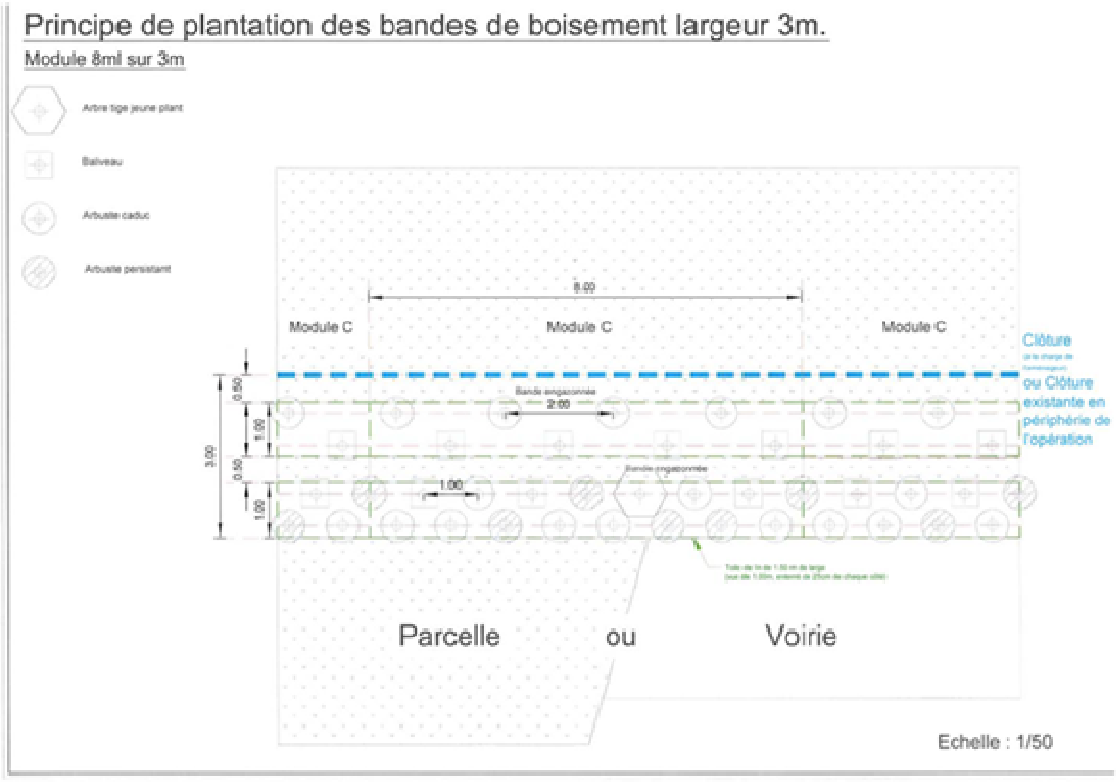


_ COUPE DE PRINCIPE SUR HABITAT INTERMEDIAIRE. (1/200 A3)

VIII.3 Plantations réalisées dans le cadre du préverdissement.

Il s'agit des plantations en masse qui vont créer le paysage de bocage pour la protection climatique, la biodiversité, l'intégration paysagère des bâtiments, et pour favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

Ces plantations se présentent sous la forme de bandes boisées d'une largeur de 3 m. oude 6 m. en périphérie de la ZAC et en fond de parcelles. Elles intègrent la clôture de séparation des lots, type "URSUS" (maille galvanisée avec poteaux châtaigniers) :



Voir

L'éloignement de ces bandes boisées par rapport aux futurs bâtiments, réseaux et voiries permet de les réaliser avec des jeunes plants le plus tôt possible au fur et à mesure de l'avancement de l'opération. (Préverdissement = économie de projet, garantie de reprise et développement assuré à la fin des travaux).

A l'exception de la bande boisée le long de la rue Pasteur (RD 231) dont une partie reprendra la noue et le bassin de rétention en aval (rétrocession à la collectivité), toutes ces plantations seront restituées dans les lots à affecter aux futurs constructeurs (petits collectifs, habitat groupé et lots libres). Ces constructeurs, bailleurs d'ouvrage ou futurs propriétaires auront à leur charge l'entretien de ces plantations tel que défini dans le CPAP (Cahier de prescriptions Architecturales et Paysagères).

Ces plantations seront composées d'essences locales reprises dans la brochure "Rénover et Construire sur la Terre des 2 Caps".

A terme ces bandes boisées linéaires se présenteront sous la forme de haies champêtres bistrates avec le niveau des arbustes (+/- 5 m.) et le niveau des hautes tiges (+/- 15 m.). Une taille annuelle est largement suffisante pour l'entretien.

Le préverdissement concerne aussi le traitement paysager des bassins de rétention (saules têtards et plantes aquatiques pionnières) demandant également un seul entretien annuel (fauchage et taille).

Les espaces engazonnés nécessitant des tontes régulières seront limités au maximum.

VIII.4 Plantations réalisées en même temps que les finitions de voirie.

Il s'agit des arbres d'alignement et des bandes enherbées des espaces publics, ces plantations ne peuvent être réalisées que dans le cadre des finitions de voirie une fois les constructions terminées. (Les fosses végétales auront toutefois été réalisées au préalable en même temps que les réseaux).

Les arbres d'alignement avec tuteurs qui borderont les voiries seront issus de pépinières sur place dans l'emprise des bandes boisées périphériques.

Les bandes enherbées et les noues seront fauchées une à deux fois par an pour éviter les tontes régulières onéreuses (gestion différenciée).

VIII.5 Plantations prises en charge par les constructeurs et attributaires des lots

Il s'agit des plantations prescrites dans le cadre des CPAP (Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères) à charge des futurs constructeurs. Ces plantations devront figurées et être décrites dans les permis de construire suivis par l'architecte de la ZAC avec compétence de paysagiste. Une garantie de reprise de 2 ans au delà de la réception de travaux est exigée comme pièce contractuelle dans les marchés de travaux.

IX. Gestion des eaux pluviales et eaux usées

IX.1 .Principes généraux:

Le réseau d'assainissement sera de type séparatif avec stockage des eaux pluviales avant rejet au milieu naturel et rejet direct des eaux usées aux réseaux.

IX.2 .La gestion des Eaux Pluviales:

Les dispositifs constructifs de collecte et rétention des eaux pluviales répondent aux problèmes de gestion quantitative (limiter les débits aux exutoires et les volumes ruisselés).

La gestion des eaux pluviales du projet (voiries, parkings, toitures), qu'elles soient issues du domaine public ou du domaine privé (habitations), sera effectuée par des ouvrages privilégiant l'intégration paysagère et écologique, situés dans le domaine public. Les ouvrages seront constitués de bassins paysagers secs, de bassins paysagers de type zone humide (roselières,…) ou encore de noues.

Le réseau de collecte des eaux pluviales sera constitué de essentiellement de noues végétalisées, et lorsque nécessaire pour des raisons techniques (franchissement de voirie ou d'accès aux parcelles, surprofondeur locale,…), par des canalisations. Il est dimensionné pour gérer l'événement pluvieux (Débit d'orage) critique de période de retour 10 ans.

Bassin de rétention de type zone humide,

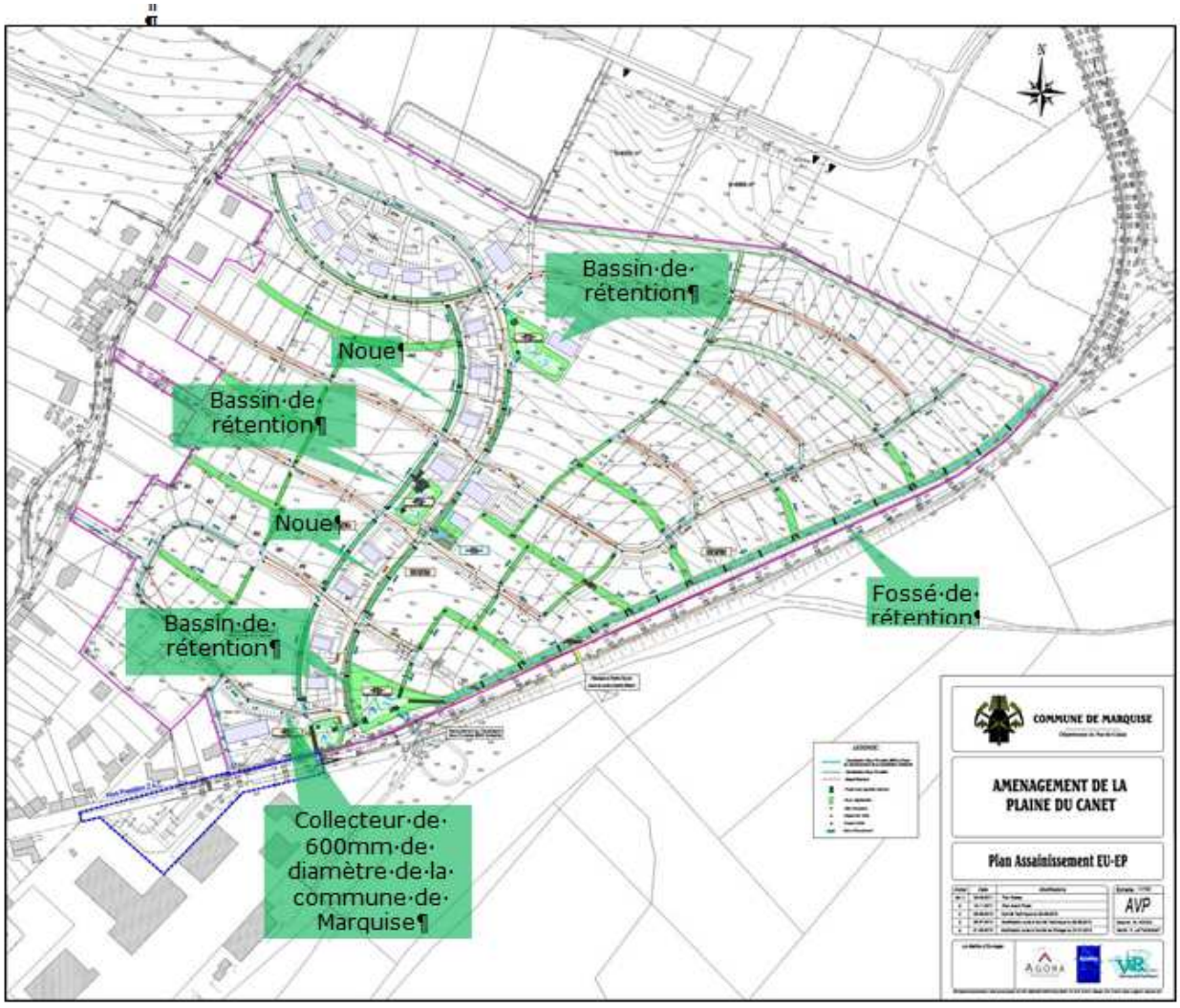
Exemple de bassin de rétention en eau

IX.2.1.1 Dimensionnement des ouvrages de rétention :

Le principe de gestion quantitative consiste à gérer l'ensemble des eaux pluviales de la ZAC dans des ouvrages en domaine public (bassins de rétention, noues végétalisées,…), dans l'hypothèse d'un événement pluvieux critique de période de **retour 100 ans** (Capacité de rétention) avec **un débit de fuite régulé à 2 l/s/ha aménagé**, dans le cadre où les études de sols montrent que la perméabilité du sol ne permet pas l'épandage des eaux dans la zone superficielle.

Dans ce contexte et compte tenu d'une surface totale aménagée égale à 16,34 ha avec 35% de coefficient d'apport, le volume total géré sur la zone est de **2 480 m3**, réparti dans les zones réservées à l'aménagement des espaces bleus. Le débit de fuite des ouvrages de rétention sera égal à 2 l/s/ha de versants collectés et sera acheminé vers le collecteur public de 600mm de diamètre existant posé en servitude dans l'emprise de la ZAC.

Ce collecteur a pour exutoire final une zone d'infiltration existante en aval de 600 m3 de capacité et de suffisamment grande perméabilité.



A noter que le fond des ouvrages de collecte du projet, bassins de rétention et les noues, n'étant pas imperméabilisé, cela permettra l'épandage partiel des eaux, aussi faible soit-il dans le substrat des noues et des bassins de rétention.

IX.2.1.2 Traitement préalable au rejet au milieu naturel

Les eaux pluviales des toitures, voiries et parkings, nécessitent un traitement préalable à tout rejet au milieu naturel.

Ce traitement sera effectué en quatre étapes :

1/ Dans le réseau de collecte : L réseau de collecte sera constitué de noues végétalisées. Un prétraitement des eaux de ruissellement sera effectué par un système de filtre à sable lors de leur arrivée dans la noue végétalisée (60% d'abattement sur les Matières en Suspension (MES) peuvent être attendus). Ensuite, le transit dans les noues végétalisées et les bassins permettra un abattement important des polluants grâce à la décantation des Matières en Suspension (MES) sur lesquelles ils sont essentiellement fixés. Un abattement de 80% minimum est validé pour la décantation (SETRA). On peut donc attendre un abattement d'au moins 92 % dans le cadre du projet sur les polluants avant rejet.

2/ Un prétraitement des eaux avant rejet dans les zones de tamponnement : dégrilleur + lame siphoïde. Notons que le temps de séjour et la circulation dans les noues permettront d'obtenir une première décantation et un abattement supplémentaire de 60% sur les MES.

3/ Un traitement des eaux pluviales à l'exutoire des zones de tamponnement, avant rejet au milieu naturel : séparateur à hydrocarbures avec décanteur lamellaire (pouvoir de coupure : 5 mg/l, abattement sur les MES suffisant pour être conforme avec l'objectif de qualité des eaux superficielles).

4/ La mise en place de vannes manuelles à la sortie de l'ouvrage de stockage des eaux pluviales permettra d'y piéger et confiner un éventuel polluant accidentel avant rejet au milieu naturel.

IX.2.1.3 Modalités d'entretien

1/ Pour les bassins en eau ou de type zone humide (voir photos ci-dessous à titre d'exemples) :

- Curage avec des méthodes dites « douces », c'est-à-dire avec, comme obligation de résultats, le maintien de l'écosystème en place. Il s'agira d'un curage manuel sur les abords des ouvrages de rétention, et d'un curage mécanique exclusivement sectorisé, c'est-à-dire un curage annuel par zone définie avec des engins de petite taille ;
- Contrôle régulier des pièces mécaniques 1 fois par an ;
- L'entretien régulier du dispositif de trop-plein.

2/ Pour les noues (voir photo ci-contre, à titre d'exemple) :

- Des panneaux doivent être placés afin d'expliquer le fonctionnement hydraulique de ces fossés par temps de pluie, notamment dans les zones ou le remplissage s'effectue rapidement ;
- Ces ouvrages doivent être clairement délimités et considérés comme des espaces verts et être entretenus comme tels. Un entretien préventif est à effectuer avec régularité pour assurer la salubrité et la sécurité publique. Il consistera au minimum à :
  - * *tondre le gazon de manière régulière ;*
  - * *arroser le gazon et la végétation pendant les périodes sèches ;*
  - * *ramasser les feuilles, les détritus ;*
  - * *curer les orifices de manière régulière et fréquemment si l'obstruction des orifices est constatée rapide (après une pluie importante par exemple) ;*
* *curage des noues tous les 10 ans.*

IX.3 Les Eaux Usées:

Il existe des réseaux existants au nord et au sud du projet. Ces réseaux seront utilisés comme points de rejet pour les eaux usées du projet.

Le collecteur principal pour l'assainissement des eaux usées sera une canalisation de diamètre 200 mm en PVC.

Pour les branchements :

- Lots libres (ceux donnant directement sur les voies créées par le présent aménageur) : diamètre de 160 mm avec un tabouret Ø315 au droit de chaque parcelle.

- Ilots : diamètre de 200 mm pour les ilots avec un regard de visite Ø1000 en attente au droit de chaque ilot.

L'assainissement des eaux usées du site privilégiera le fonctionnement gravitaire.

Les eaux usées seront ensuite acheminées à la station d'épuration de MARQUISE par les réseaux publics existants.

X. Réseaux Divers

X.1 Tranchées de Réseaux Divers:

Les réseaux divers seront posés en tranchée commune ou simple. Le lit de pose et de recouvrement sera en sable. La tranchée sera remblayée en sable ou matériaux de carrières. Un grillage avertisseur de couleur normalisé sera posé au droit de chaque réseau.

Le remblaiement de la tranchée sera contrôlé au pénétromètre.

Des réfections provisoires ou définitives seront réalisées au droit des revêtements conservés et des passages provisoires.

X.2 L'Éclairage Public :

Le matériel d'éclairage posé sera défini en collaboration avec la collectivité sur le choix du mât et de la lanterne ainsi que son RAL

L'éclairage sera décliné selon deux types de hauteur selon l'importance de la voie :

- Candélabre Voie à double sens de circulation : les candélabres auront une hauteur de 6 m.
- Candélabre Voie à sens unique de circulation :les candélabres auront une hauteur de 5.m.

Des armoires de commande seront positionnées à l'intérieur des transformateurs projetés.

Les cheminements Piétons secondaires ne seront pas éclairés dans le cadre du projet.

Une étude d'éclairement sera effectué pour la mis en conformité avec la réglementation PMR

X.3 Basse Tension - MT :

Les postes de transformations et leur alimentation:

La position des postes de transformation et du réseau moyenne tension sera déterminé par ERDF.

Les postes seront positionnés soit en domaine Public soit intégrés à des bâtiments collectifs.

Les transformateurs seront reliés entre eux pour une meilleure gestion des coupures et des disfonctionnements.

Basse Tension – Ilot :

Un coffret REMBT sera installé au droit de chaque ilot qui sera alimenté par un câble 3x240²+95alu.

Basse Tension – Lot libre le long des voies créées :

Un coffret sera installé au droit de chaque Lot libre donnant directement sur les voies créées par le présent aménageur.

Ce câble de branchement 4x35² sera raccordé sur le câble principal 3x240²+95alu ou 3x150²+70alu qui desservent plusieurs parcelles selon son dimensionnement.

La pose se fera dans la tranchée commune.

X.4 Génie Civil - Telecom :

Le génie civil Télécom sera posé dans la tranchée commune.

Le réseau existant sera étudié avec les services de France Télécom

Les fourreaux seront en PVC Ø 42/45, au nombre de 3 pour le réseau principal entre chambre L2T. Les fourreaux pour les branchements seront au nombre de 2 dans le cas des lots libres donnant directement sur les voies créées par le présent aménageur.

Des chambres normalisées France Télécom seront prévues sur le réseau, elles seront fermées par des tampons 250KN en accotement et zones piétonnes et 400KN en chaussée/parking.

Une chambre L2T sera prévue au droit de chaque îlot.

Une chambre L0T sera prévue au droit de chaque lot libre donnant directement sur les voies créées par le présent aménageur.

X.5 Haut Débit – Fibre Optique :

Parallèlement au réseau Telecom, des fourreaux en PEHD seront positionnés afin de fournir chaque îlot en réseau Haut débit via la fibre optique.

Les chambres sont normalisées (NF P 98-050) selon leur taille et leur implantation (trottoir ou chaussée). Elles seront systématiquement installées à chaque changement de direction.

Elles correspondent aux recommandations suivantes :

- Type L0T pour les chambres d'accès aux lots libres, donnant directement sur les voies créées par le présent aménageur.
- Type L2T au droit de chaque îlot
- Type L2T pour les traversées de rue et les dérivations alimentant les chambres L1T
- Type L3T sur les cheminements linéaires principaux

- Type L4T au niveau des grands carrefours ou giratoires.

Les chambres seront implantées en limite d'îlot et leur espacement ne devra pas dépasser 200 mètres. La face supérieure des plaques de fermeture seront planes par rapport aux surfaces environnantes finies. Les chambres seront équipées, sur l'une des 2 faces Longitudinales, d'une barre de soutènement prévue pour recevoir des équerres sur lesquelles seront mis en place des câbles. Elles seront équipées d'un caillebotis en acier galvanisé posé horizontalement ainsi qu'un puisard. Les tampons de fermeture seront à trous centraux pour ouverture avec un marteau à plaque. Les armoires, coffrets et bornes de distribution seront conformes aux normes en vigueurs françaises.

Le dimensionnement sera de type :

Pour les artères Principales :
- 2 fourreaux standard Ø42/45
- 1 fourreau de plus de 60mm en réserve pour un sous-fourreautage ultérieur

Pour les traversées de rue, on se limitera à 2 fourreaux Ø42/45

X.6 Tranchée Gaz :

Le Réseau de Gaz est existant en périphérie de l'opération

La tranchée principale sera réalisée dans le cadre du Marché. Elle sera commune aux autres réseaux. La pose du réseau sera réalisée par le concessionnaire.

Lots Libres le long des voies créées :

Un coffret de branchement sera posé au droit de chaque Lot libre.

Seule la tranchée sera réalisée dans le cadre du Marché de l'opération. La pose sera réalisée par le concessionnaire.

Ilot:

Une canalisation en attente sera posée par le concessionnaire en tranchée ouverte.

X.7 Eau potable – Défense Incendie :

- **Eau Potable**

Un réseau sera posé dans la tranchée commune pour desservir les parcelles

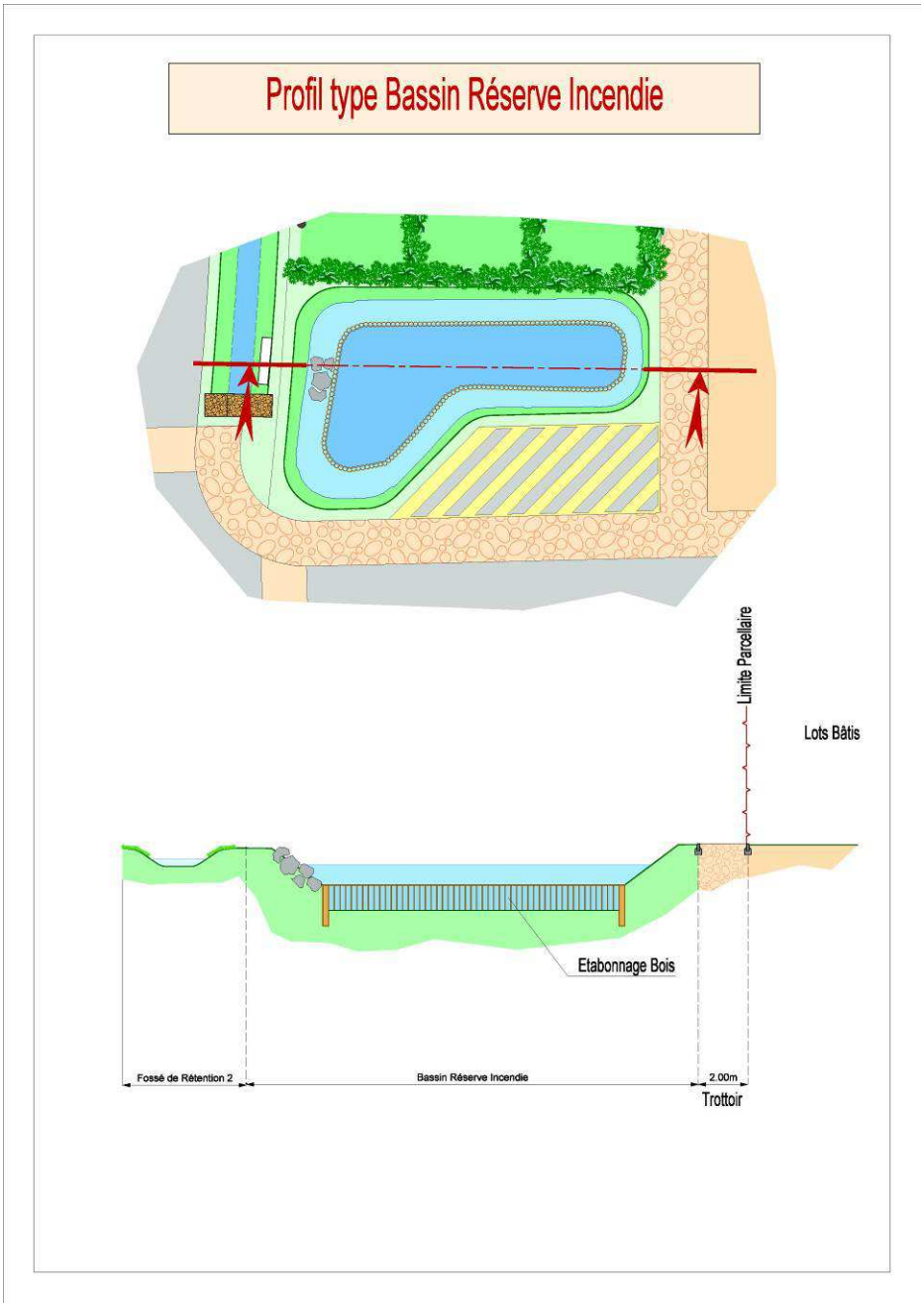
Chaque îlot sera alimenté par une canalisation en attente en limite du domaine public. Les compteurs (regard compact type paragel) seront implantés dans l'îlot à la charge des aménageurs.

Concernant les branchements des lots libres, un regard type paragel sera implanté au droit de chaque parcelle donnant sur les voies créées par le présent aménageur.

- **Défense Incendie**

Concernant la défense incendie, les insuffisances du réseau nécessitent la création d'un bassin « Réserve Incendie » qui sera mis en place dans la phase 1 des travaux comme le décrit le schéma ci-dessous, une autorisation auprès du SDIS sera demandée. Son rayon d'action est de 400m par voie carrossable.

Un branchement AEP sera prévu au niveau du bassin incendie pour le réalimenter, le cas échéant.



XI. Principe de répartition de la charge des travaux

		estimation HT	Charge des travaux	Montant à la charge de l'aménageur	
Travaux à réaliser à l'extérieur du périmètre de la ZAC et participations					
Infrastructures					
	Carrefour sur la rue Pasteur RD 231E	200 000 €	aménageur	**200 000 €**	
	Liaison avec le carrefour « RD 231-RD 191 »	190 000 €	Ville de Marquise	**140 000 €**	*(participation)*
	Electricité: Extension réseau moyenne tension	85 000 €	aménageur	**85 000 €**	
	Extension autres réseaux	100 000 €	concessionnaire du réseau	**100 000 €**	*(participation)*
		575 000 €		**525 000 €**	
Superstructures					
	Maison de quartier	150 000 €	Ville de Marquise	**100 000 €**	
Travaux à réaliser à l'intérieur du périmètre de la ZAC					
Voiries et assainissement EU et EP		**3 230 000 €**		**3 230 000 €**	
	Voirie et liaisons douces		aménageur		
	Réseau de collecte des eaux pluviales		aménageur		
	bassins de stockage des eaux pluviales		aménageur		
	Réseau de collecte des eaux usées		aménageur		
Aménagements paysagers		**1 030 000 €**	aménageur	**1 030 000 €**	
	Plantations espaces publics et privés		aménageur		
Réseaux divers		**1 160 000 €**		**1 160 000 €**	
	Eléctricité basse et moyenne tension		aménageur		
	Courants faibles: génie civil des réseaux		aménageur		
	Courants faibles: cablage et connexions		aménageur		
	Eclairage public: réseaux et candélabres		aménageur		
Adduction d'eau potable et défense incendie		**338 000 €**	aménageur	**338 000 €**	
Provisions et honoraires					
Provisions diverses		**900 000 €**	aménageur	**900 000 €**	
	recherche du puits de mine				
	fouilles archéologiques de sauvegarde				
	réfections de voirie avant remise d'ouvrage				
Honoraires d'étude et de maîtrise d'oeuvre		**700 000 €**	aménageur	**700 000 €**	
	Total:			**7 983 000 €**	

Arrondi à 8 000 000 € Hors taxes

XII. Principe de gestion des ouvrages après réalisation

Equipements réalisés à l'extérieur du périmètre de la ZAC et participations				
Infrastructures		**travaux réalisés par**	**Gestionnaire futur**	**date d'effet**
	Carrefour sur la rue Pasteur RD 231E	aménageur	Département	après remise ouvrage
	Liaison avec le carrefour « RD 231-RD 191 »	Ville de Marquise	Ville de Marquise	
	Electricité: Extension réseau moyenne tension	aménageur	concessionnaire du réseau	
	Courant faible: extension des réseaux	concessionnaire du réseau	concessionnaire du réseau	
	Gaz: extension du réseau d'alimentation	concessionnaire du réseau	concessionnaire du réseau	
Superstructures		**travaux réalisés par**	**Gestionnaire futur**	**date d'effet**
	Maison de quartier	Ville de Marquise	Ville de Marquise	
Equipement réalisés à l'intérieur du périmètre de la ZAC				
Voiries		**travaux réalisés par**	**Gestionnaire futur**	**date d'effet**
	Voirie et liaisons douces	aménageur	Ville de Marquise	après remise ouvrage
Aménagements paysagers				
	Plantations effectuées par l'aménageur dans les voies et espaces publics	aménageur	Ville de Marquise	après remise ouvrage
	Plantations effectuées par l'aménageur dans les parcelles et ilots privatifs	aménageur	propriétaires des lots	dès l'acquisition
	Plantations faites par les constructeurs attributaires des lots imposées par les CCCT.	constructeurs	propriétaires des lots	dès l'acquisition
Réseaux divers				
	Réseau de collecte des eaux pluviales dans les espaces privatifs	aménageur	propriétaires des lots	dès l'acquisition
	Réseau de collecte et de stockage des eaux pluviales dans les espaces pubics	aménageur	Ville de Marquise	après remise ouvrage
	Réseau de collecte des eaux usées	aménageur	concessionnaire du réseau	après remise ouvrage
	Eléctricité basse et moyenne tension	aménageur	concessionnaire du réseau	après remise ouvrage
	Courants faibles: génie civil des réseaux	aménageur	concessionnaire du réseau	après remise ouvrage
	Courants faibles: cablage et connexions	concessionnaire du réseau	concessionnaire du réseau	après remise ouvrage
	Eclairage public: réseaux et candélabres	aménageur	concessionnaire du réseau	après remise ouvrage
	Réseau d'adduction d'eau potable et défense incendie	aménageur	concessionnaire du réseau	après remise ouvrage

XIII. Pièces annexes:

P1 Plan des secteurs
P2 Plan de Masse
P3 Plan d'assainissement EU
P4 Plan d'assainissement EP
P5 Plan des réseaux divers
P6 Plan des aménagements paysagers
P7 Coupes de voirie
P8 Typologie de l'habitat

COMMUNE DE MARQUISE

Département du Pas de Calais

GIE AGORA

AMENAGEUR DE LA ZAC

AMENAGEMENT DE LA PLAINE DU CANET

Dossier de réalisation
Programme des constructions

Février 2014

Siège social à Saint-Martin-Boulogne

Mode d'occupation prévisionnel

Afin de répondre aux besoins en termes de logements et d'équipements, le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un programme qui répond aux enjeux de mixité sociale :

Logements locatifs et accession sociale :	30%
Autre accession à la propriété	35%
Lots libres :	35%

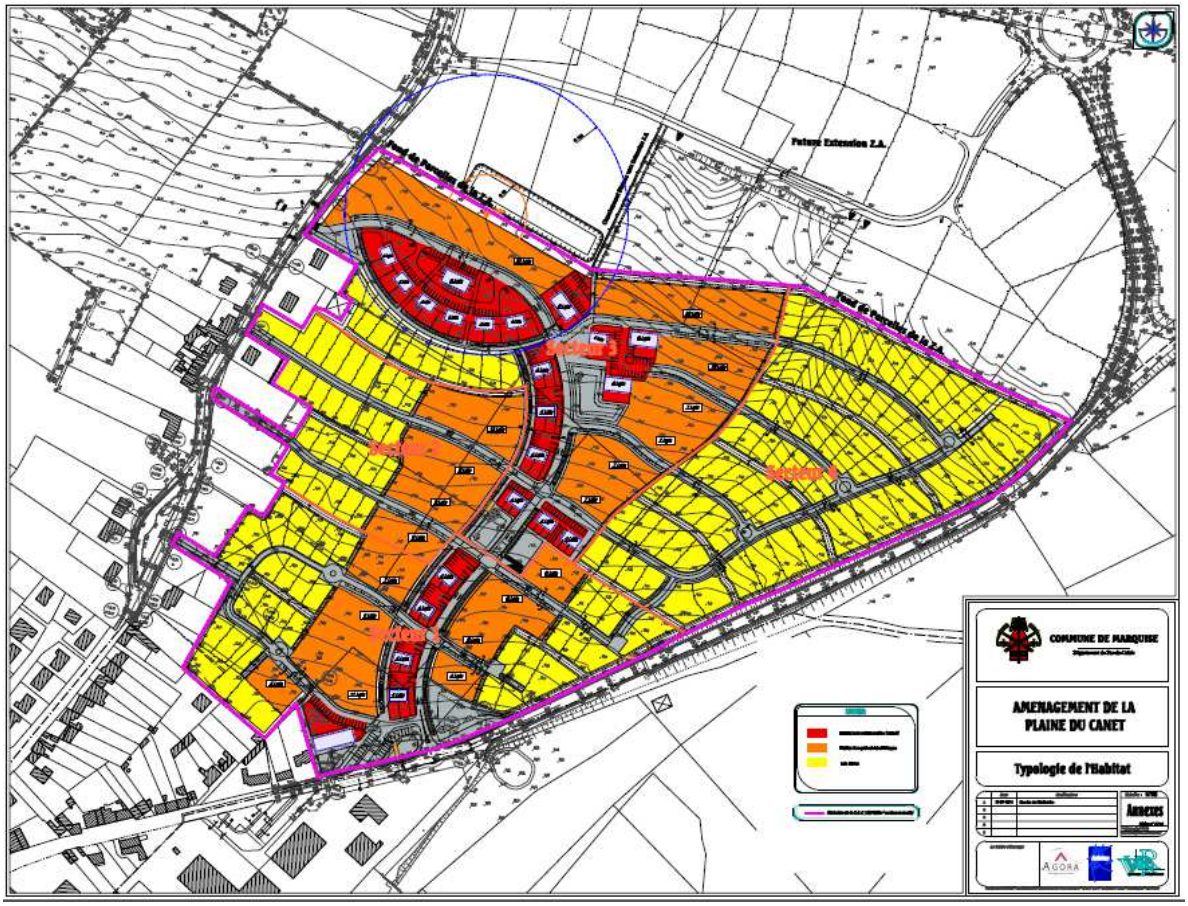
PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble des sites, le projet prévoit 404 logements, répartis de la manière suivante :

- Individuels en lots libres de constructeur : 142 , dont 85% d'une surface moyenne de 375 m²
- Individuels groupés : 11 ilots (164 logements)
- Individuels superposés : 21 intermédiaires (98 logements)
- Il est également prévu la construction d'un équipement public type « Maison de quartier », cet équipement sera implanté à proximité du collège en rez-de-chaussée d'un immeuble.

Soit une densité d'environ 25 logements / ha

Plan de répartition de la typologie des constructions



Indication de la taille des parcelles

Surface des parcelles des maisons groupées comprise entre 170 et 300 m2
Largeur moyenne des parcelles « amont » : 6,75 m
Largeur moyenne des parcelles « aval » : 9,25 m :
Largeur moyenne des lots libres de 350 à 400 m²: 13 m
Autres lots libres : 15 à 20m

Réalisation par tranche

Le programme des constructions sera réalisé en 5 tranches selon répartition ci-après

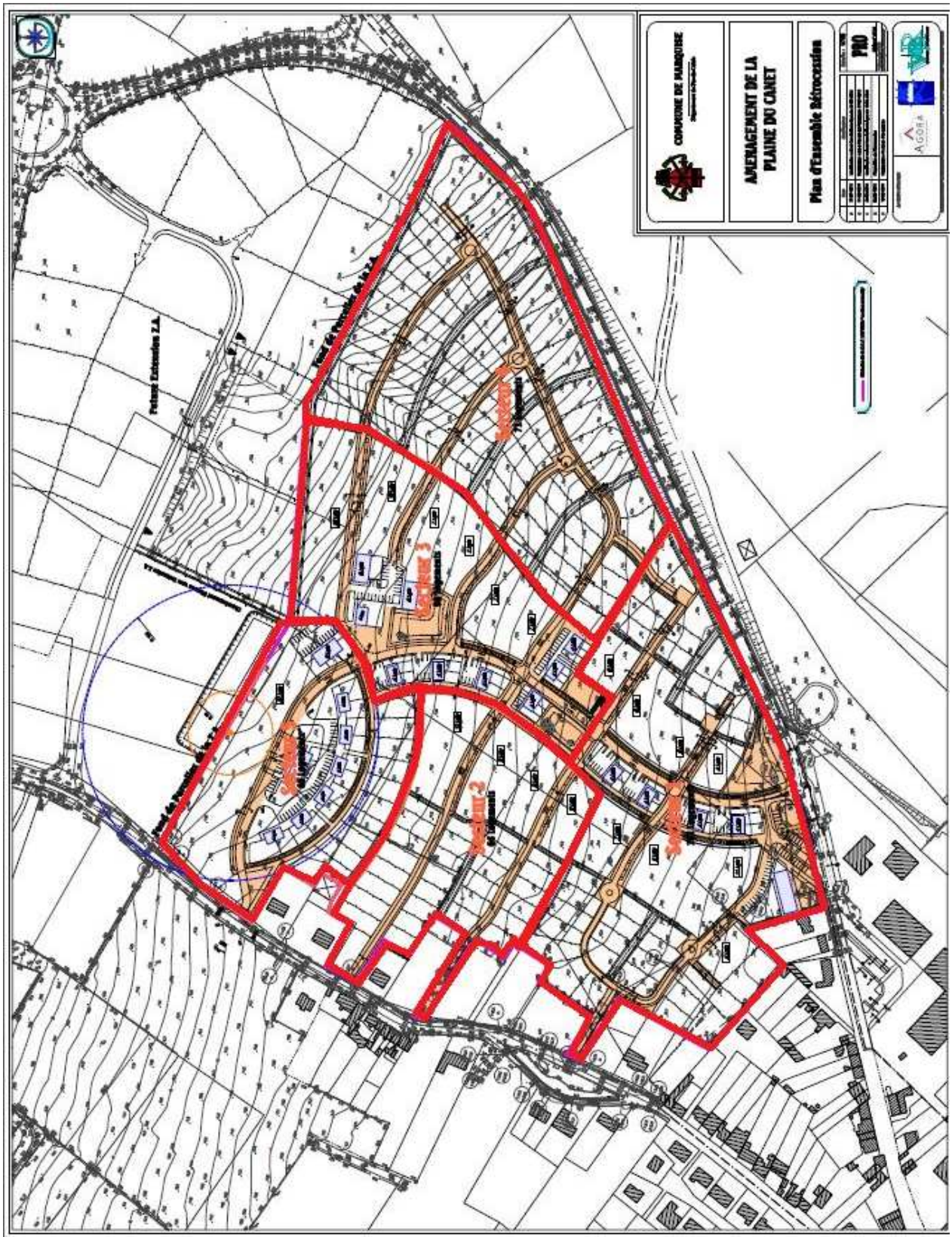
SECTEURS :	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Appartements : logements en collectifs	5		16		13
Individuels superposés « logements intermédiaires »	16	0	24	0	24
Maisons individuelles groupées	49	35	58	0	22
Lots libres	32	29	0	71	10
Total logements *Total cumulé*	***102***	***64*** *166*	***98*** *264*	***71*** *335*	***69*** *404*

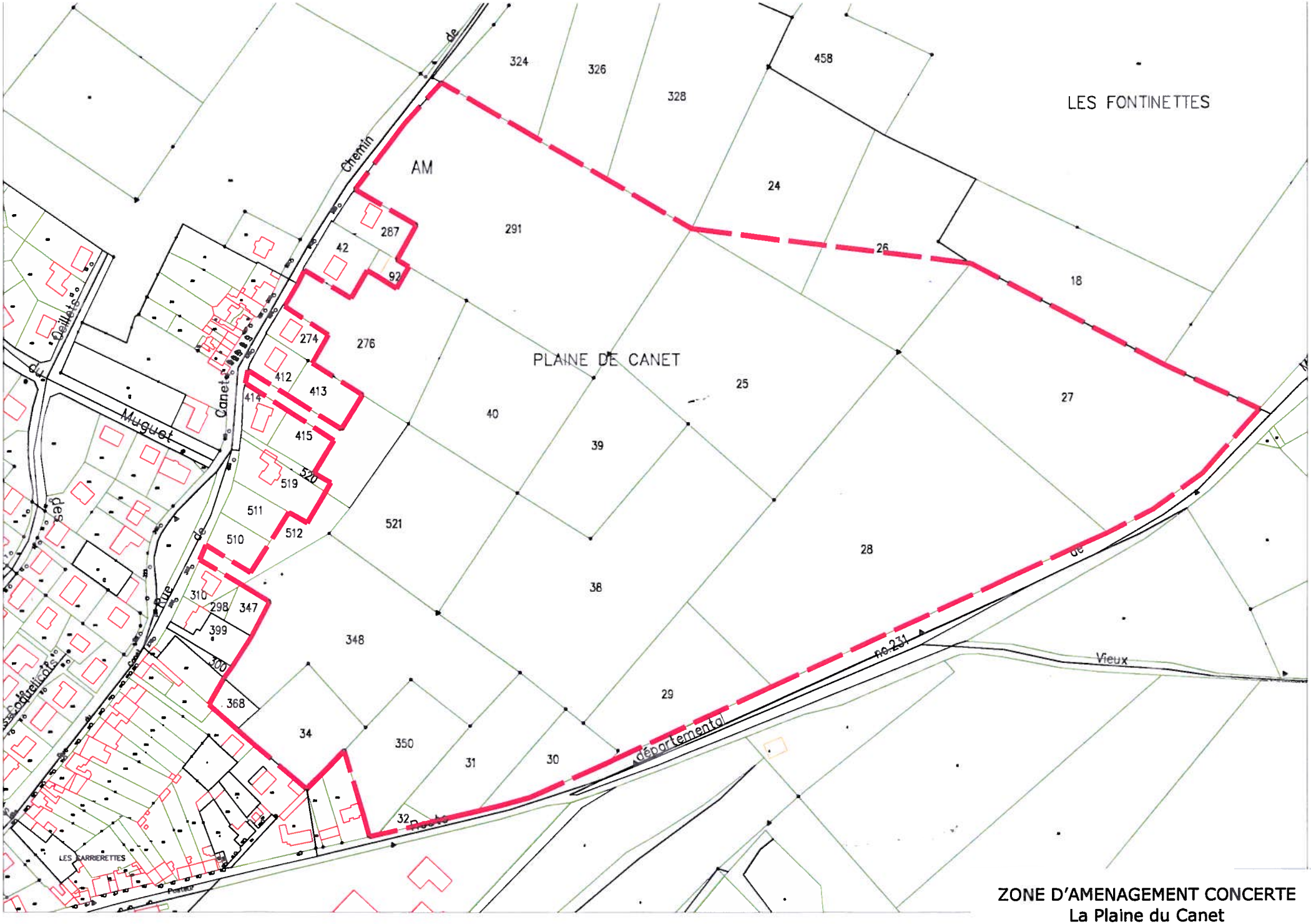
Afin de répartir la programmation logement du SCOT entre les communes du Territoire de la terre des deux Caps il est prévu de réaliser la ZAC en deux phases. La première phase reprenant les trois premiers secteurs, **soit 264 logements, sera réalisée sur dix ans**

Les secteurs 4 et 5 seront aménagés ultérieurement ou en fonction d'indicateurs permettant de vérifier la concordance entre les prévisions du PLUI et la réalisation des constructions.

MARQUISE tableau récapitulatif	**total ZAC**	**S1**	**S2**	**S3**	**S4**	**S5**
maisons individuelles locatives	36	19	17	0	0	0
maisons individuelles accession	128	30	18	58	0	22
lots libres	142	32	29	0	71	10
intermédiaires locatifs	52	16	0	12	0	24
intermédiaires accession	12	0	0	12	0	0
collectifs locatifs	34	5	0	16	0	13
Total logements	**404**	**102**	**64**	**98**	**71**	**69**
Dont locatifs ou accession sociale	**122**	**40**	**17**	**28**	**0**	**37**
pourcentage locatif	*30,20%*	*39,2%*	*26,6%*	*28,6%*	*0,0%*	*53,6%*

Découpage en secteurs





ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE
La Plaine du Canet

COMMUNE DE MARQUISE

Département du Pas de Calais

AMENAGEMENT DE LA PLAINE DU CANET

Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères

Habitat groupé / Individuel mitoyen

Janvier 2015

Arietur

AGORA
Aménageur de territoires

V2R
INGÉNIERIE & ENVIRONNEMENT

ZAC DE LA PLAINE DU CANET

Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères (06/03/2013)

Habitat groupé / individuel mitoyen

Ce document vient en complément de la brochure « Construire et rénover sur la Terre des 2 Caps » réalisée par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) du Pas de Calais avec la participation du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, et de Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale.

Nota : Les prescriptions du présent cahier des charges sont à respecter strictement. Toutefois certains aménagements pourront être envisagés sous réserve de respect des grands principes du chapitre 1 « Généralités » et sous réserve de l'accord de l'architecte conseil de la ZAC qui vise les permis de construire.

1 – Généralités :

1.1 Orientation des bâtiments

Pièces principales et jardins (ou terrasses) orientés côté sud.
L'implantation des bâtiments et les hauteurs seront déterminées pour optimiser l'ensoleillement en façades sud (y compris l'hiver) et minimiser l'ombre portée sur les constructions voisines (cf. coupe de principe, document annexe 3).

1.2 Plantations

Les plantations en limite de parcelles et sur les espaces non bâtis sont prescrites :

- pour la protection climatique (par rapport au vent) et pour la régulation thermique (par rapport aux pics de température) des logements.
- pour l'intégration paysagère de toutes les constructions de la ZAC s'intégrant à terme dans un bocage résidentiel.
- Pour optimiser l'infiltration des eaux de pluie et limiter les risques d'inondation en aval.

1.3 Gestion des eaux de surface

Les constructions et l'aménagement des espaces non bâtis seront étudiés pour limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.(matériaux drainants, plantations et semis) et favoriser la rétention des eaux (récupération des eaux de pluie, terrasses végétalisées…).

2 - Nombre d'îlots et de logements (document annexe n°1)

12 îlots se répartissent selon le document annexe N°1 sur l'ensemble de la ZAC

3 – Terrain d'assiette des constructions

Les constructions épouseront au plus près le relief existant.
Les rez de chaussée (rez de jardin) se trouveront entre -15 et + 40 cm de la côte moyenne du terrain naturel au droit du bâtiment.
Des dérogations pourront exister dans les cas où le terrain naturel présente un pente de plus de 4% (accès Personne à Mobilité Réduite)

4 - Implantation par rapport aux emprises publiques (voir document annexe 2 et 3)

D'une façon générale, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci devra être cohérent avec l'ensemble de l'opération :

4.1 – Implantation en aval des voiries (côté sud) : l'implantation sera à l'alignement ou le plus proche de celui-ci pour libérer un maximum de surface de jardin en façade sud des logements.

4.2 – Implantation en amont des voiries (côté nord) : l'implantation devra se faire suffisamment en retrait pour libérer un maximum de surfaces destinées aux stationnements et aux jardins en façade sud des logements.

4.3 – Implantation le long du « chemin de Marquise »: l'implantation se fera avec un retrait d'au moins 6 mètres pour préserver la bande boisée le long de la voirie.

4.4 – Implantation le long des haies de part et d'autre de « l'axe structurant » : Implantation possible en limite du domaine public.

5 – Implantation par rapport aux limites séparatives (voir documents annexes 2 et 3)

D'une façon générale, les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait :

5.1 – Le long des haies en limite des îlots d'habitat intermédiaire ou petit collectif (haies à charge du constructeur de l'habitat intermédiaire ou petit collectif : implantation possible sur la limite séparative sur toute la profondeur de l'ilot.

5.2 **–** Le long des haies en limite des îlots libres : (pré verdissement sur la parcellaire des lots libres) : implantation possible sur la limite séparative sur toute la profondeur de l'îlot.

5.3 – En limite de la ZA (Zone d'Activités) au nord de la ZAC : implantation en retrait d'au moins 6,00 m. pour préserver la bande boisée périphérique.

6 -Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée au plus à 40% pour les constructions (+ 10% dans le cas de construction d'un garage ou car-port).

L'emprise au sol est fixée au plus à 10 % pour le stationnement (+ 10 % dans le cas d'absence de garage ou de car-port).

Les espaces libres de constructions à végétaliser représenteront au moins 40% de lîlot.

7 – Implantation des constructions sur un même îlot

Lorsqu'elles ne sont pas mitoyennes, l'implantation de deux constructions sur le même îlot doit respecter le poste 1.1 du chapitre 1.

8 – Jardins et/ou terrasses privatifs

Ces espaces représenteront au moins 30 m2 par logement exposés au sud selon un azimut 180° +/- 45°.

9 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9,00 m. (compris acrotère) dans le cas de toiture terrasse, 6,00 m. à l'égout principal et 11,00 m. au faîtage dans le cas de toiture inclinée.
Ces hauteurs correspondent à des bâtiments en R+2 ou R+1 + combles.

10 – Matériaux et couleurs

Il est laissé une grande liberté de conception sur le choix des matériaux et couleurs. Toutefois, une harmonie d'ensemble est exigée pour chaque îlot avec une demande d'intégration dans le bocage résidentiel.

Dans le cas d'une architecture traditionnelle avec toiture à 2 pans, dans un souci d'harmonie sur l'ensemble de la ZAC, celle-ci sera réalisée avec des pentes de 40 à 50° en tuile mécanique terre cuite rouge orangé petit moule 20 unités / m2.

Dans le cas d'une architecture contemporaine, celle-ci sera justifiée par une démarche bioclimatique (cf paragraphe 1) : volume compact avec toiture végétalisée intégrant des capteurs solaires et/ou cellules photovoltaïques et autres dispositifs de verrières à effet de serre.

11 – Stationnement

Le nombre de places de stationnement par logement à aménager sur la surface de l'îlot est de 1,5 (garages eventuels compris) .

Ces places de stationnement seront traitées avec des matériaux limitant le plus possible l'imperméabilisation des sols.

Il sera planté au moins 1 arbre-tige toutes les 2 places de stationnement extérieures.
(arbres transplantés avec tuteur d'une hauteur minimale de 4,50 m.).
(possibilité de rétrocession communale dans le cas de stationnements regroupés).

12 – Clôtures / Barrières

Les seules clôtures autorisées seront sous la forme d'un grillage semi-rigide ou rigide maille supérieure ou égale à 4 x 4 cm, intégré dans les haies périphériques ou de séparation de jardins privatifs**..** Hauteur maximale 1,50 m. Il n'est pas prévu de barrières d'accès aux aires de stationnement qui resteront libres d'accès.

13 – Emplacements des coffrets de réseaux et des containers pour le tri collectif :

Les équipements devront être intégrés dans les haies périphériques à l'alignement de la voie publique.

Chaque acquéreur sera tenu de porter ses déchets dans les points de collecte qui seront mis à leur disposition dans les espaces publics de la ZAC (espace à containers de tri collectif).

14 – Espaces libres et Plantations

Toutes les surfaces non affectées aux constructions, circulations piétons et automobiles, et aires de stationnement seront traitées en espaces verts publics ou jardins privatifs afin de constituer le bocage résidentiel de la ZAC : soit environ 40 % de l'îlot à végétaliser.

Dans le cas de maisons alignées parallèlement aux voiries, la création du bocage résidentiel sera avantageusement réalisée en assurant la continuité de la bande boisée (largeur 6,00 m.) de pré verdissement en fond de parcelles des lots libres jusqu'à « l'axe structurant » (Composition des cette bande boisée et cahier des charges de plantation disponible auprès de l'architecte de la ZAC).

Les haies à planter en façade sur l'alignement de voirie et en séparation des jardins privatifs seront réalisés sur une largeur d'au moins 2,00 m. (double rangée de plantation incorporant la clôture ou des ganivelles de protection).

Ces haies ne pourront être interrompues qu'au droit des bâtiments lorsque ceux-ci sont en limite séparative et au droit des accès (voitures ou piétons) vers la voie publique ou les liaisons douces.

Il sera prévu un arbre-tige tous les 35 m2 de la surface de l'îlot (constructions comprises) intégré éventuellement dans les haies. Ce nombre reprend également les arbres-tige des places de stationnement extérieures définis au paragraphe 9.

- Essences à planter et associations végétales : selon recommandations du PNR des Caps et Marais d'opale et palette végétale des essences locales de la brochure « Construire et rénover sur la Terre des 2 Caps » citée supra. A préciser dans document annexe au permis de construire.

- Cahier des charges de plantations : Mode de plantation, type et âge des végétaux, protections (clôture et/ou ganivelles), paillage, terre végétale, garantie de reprise….. A préciser dans document annexe au permis de construire.

- Arbres-tige en baliveaux dans les haies, et arbres 4/5 x transplantés hauteur environ 5,00 m. pour les stationnements (avec tuteurs bipodes).

- Entretien des plantations : prévoir une taille annuelle pour les haies, bandes boisées et arbres-tiges et des tontes à la demande pour les pelouses. Cet entretien sera réalisé par les propriétaires pour la végétation à l'intérieur de leur parcelle, et le syndic des propriétaires pour les espaces communs à l'intérieur de l'îlot (cas de l'accession à la propriété), par les locataires pour les parties en jardins privatifs et le bailleur pour les espaces communs à l'intérieur de l'îlot (cas de location).

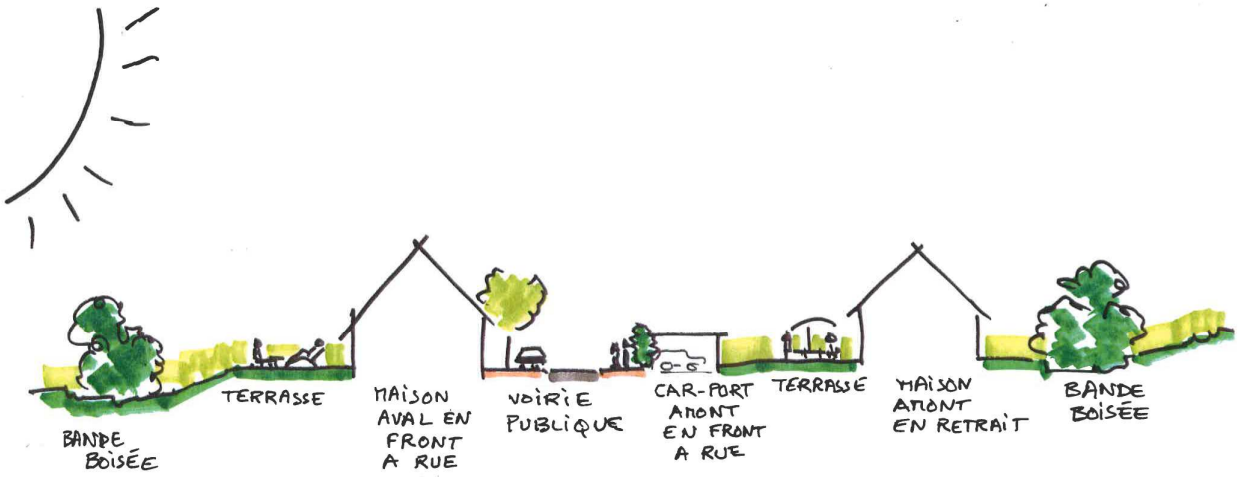
CPAP DOCUMENT ANNEXE 1

PLAN MASSE GENERAL

CPAP HABITAT GROUPE / INDIVIDUEL MITOYEN
DOCUMENT ANNEXE 2

EXEMPLE DE PLAN MASSE
HABITAT GROUPE / INDIVIDUEL MITOYEN

CPAP HABITAT GROUPE / INDIVIDUEL MITOYEN
DOCUMENT ANNEXE 3



ARIETUR 18/02/13

COUPE DE PRINCIPE SUR MAISON INDIVIDUELLE

A l'attention de M. Cocle

Mairie Marquise

COMMUNE DE MARQUISE

Département du Pas de Calais

AMENAGEMENT DE LA PLAINE DU CANET

Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères

Lots libres

30 septembre 2021

AGORA
Aménageur de territoires

ARIETUR

VRD
INGÉNIERIE & ENVIRONNEMENT

ZAC DE LA PLAINE DU CANET

Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères (06/03/2013)
Modifié le 17 février 2016
Modifié le 12 mars 2018
Modifié le 22 janvier 2019
Modifié le 30 septembre 2021

Habitat lots libres de constructeurs

Ce document vient en complément de la brochure « Construire et rénover sur la Terre des 2 Caps » réalisée par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) du Pas de Calais avec la participation du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, et de Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale.

Nota : Les prescriptions du présent cahier des charges sont à respecter strictement. Toutefois certains aménagements pourront être envisagés sous réserve de respect des grands principes du chapitre 1 « Généralités », et sous réserve de l'accord de l'architecte conseil de la ZAC qui vise les permis de construire avant dépôt en mairie de Marquise.
Le pétitionnaire du permis de construire doit prendre contact avec l'architecte-coordonnateur de la ZAC : CHRISTINE CACHEUX située au 37 rue Léon Sergent 62 126 WIMILLE-03.21.87.45.00 ou 06.13.63.14.55 ou c.cacheux@arietur.com pour une présentation du projet avant tout dépôt de permis en Mairie.
Une visite de conformité aura lieu une fois la réception des travaux de construction.

1 – Généralités :

1.1 Orientation des bâtiments
Pièces principales et jardins orientés côté sud.
L'implantation des bâtiments et les hauteurs seront déterminées pour optimiser l'ensoleillement en façades sud (y compris l'hiver) et minimiser l'ombre portée sur les constructions voisines (cf. coupe de principe, document annexe 4).

1.2 Plantations
Les plantations en limite de parcelles et sur les espaces non bâtis sont prescrites :
- pour la protection climatique (par rapport au vent) et pour la régulation thermique (par rapport aux pics de température) des logements.
- pour l'intégration paysagère de toutes les constructions de la ZAC s'intégrant à terme dans un bocage résidentiel.
- Pour optimiser l'infiltration des eaux de pluie et limiter les risques d'inondation en aval.

1.3 Gestion des eaux de surface
Les constructions et l'aménagement des espaces non bâtis seront étudiés pour limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.(matériaux drainants, plantations et semis) et favoriser la rétention des eaux (récupération des eaux de pluie, terrasses végétalisées…).

2 – Terrain d'assiette des constructions

Les constructions épouseront au plus près le relief existant ;
Les rez-de-chaussée (rez-de-jardin) se trouveront entre -15 et + 40 cm de la côte moyenne du terrain naturel au droit du bâtiment.

Les garages et locaux en sous sol sont interdits. Des dérogations peuvent toutefois être accordées pour les petites caves accessibles uniquement par l'intérieur du logement

3 – Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement sous réserve du respect de la zone de constructibilité définie au paragraphe 6. ~~En cas de retrait, une distance minimale de 3,00 m sera respectée pour l'espace réservé à la haie en limite de parcelle.~~
Pour les parcelles avec un accès Nord, les maisons devront s'implanter à l'alignement du pavé de constructibilité ou avec un retrait de 6m. maximum.
Pour les parcelle avec un accès Sud , il n'y a pas d'alignement obligatoire, les implantations de maisons se feront en retrait pour dégager au maximum un jardin au Sud.
Il est rappelé que le séjour orienté au Sud ou traversant (double orientation) est à privilégier, notamment au vu de la RE2020
Les façades vues depuis les espaces publics doivent assurer harmonieusement la continuité visuelle du bocage résidentiel.

5 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Sous réserve du respect des zones de constructibilités, l'implantation des constructions sera en mitoyenneté ou au minimum à 2,00 m. dans le cas de façade aveugle, et au minimum à 3,00 m. dans le cas de façades avec baies éclairant des pièces habitables ou assimilables par leur mode de fonctionnement.

Les abris de voiture de type car-port seront implantés dans le pavé de constructibilité de la parcelle.

6 – Emprise au sol

Cette emprise se situera obligatoirement à l'intérieur de la zone de constructibilité figurant au document annexe n° 2 en respectant le volume enveloppe défini au document annexe n° 5.

7 – Implantation des constructions sur une même parcelle

Il n'est autorisé qu'une seule construction principale par parcelle. Les seules autres constructions autorisées sont les abris de jardin en fond de parcelles contre les bandes boisées.

8 – Jardins et/ou terrasses

Voir paragraphe 13 « espaces libres et plantations ».

9 - Hauteur des constructions et volume enveloppe

9.1 – Dans le cadre d'une architecture avec toiture à 2 pans, les bâtiments doivent s'inscrire dans un « volume enveloppe », inspiré de l'architecture de l'habitat local traditionnel, défini comme suit (voir document annexe n° 5).

Volume principal :	Largeur maxi	= 8.60 m
	Hauteur à l'égout maxi	= 3,00 m
	Hauteur absolue (faîtage) maxi	= 8,00 m
	Toiture double pente angle de 40° à 50°	
Volume annexe :	Largeur maxi	= 3,00 m
(appentis)	Hauteur à l'égout maxi	= 2,50 m
	Pente	25° à 35°

L'adjonction de **véranda** est autorisée.

Il ne peut être aménagé plus d'un **étage en combles.** L'éclairage en toiture peut être réalisé par des **lucarnes ou châssis** présentant obligatoirement une composition verticale de telle sorte que la hauteur soir supérieure ou égale à la largeur x 1,20 m.
Les toitures terrasse ne sont autorisées que pour des petites surfaces, ou pour la création d'abris de véhicules ou de jardins définis ci-après. Au-delà de 10 m2, celles-ci sont obligatoirement végétalisées pour réguler les rejets d'eaux pluviales vers les dispositifs de rétention.

9.2 – Dans le cadre d'une architecture bioclimatique* ayant recours à un volume compact avec toiture végétalisée, intégration de capteurs solaires et/ou cellules photovoltaïques et autres dispositifs de verrières à effet de serre, il est possible de déroger au volume-enveloppe défini ci-dessus.

Les zones de constructibilités du document annexé n° 2 doivent être respectées.

Dans ce cas, la hauteur absolue de la construction sera de 6,00 m. maximum (+ 1,00 m. pour les ouvrages accessoires tels que capteurs solaires ou souche de cheminée). Le volume supérieur (entre 3 et 6 mètres) devra présenté une façade de teinte foncée pour optimiser l'intégration paysagère du bâti (exemple bardage bois naturel)

9.3 – Les abris de voiture (car-port) et les abris de jardins auront une hauteur maximale absolue inférieure à 2.5m. Les toitures seront en terrasse avec pente inférieure à 5 % et végétalisation pour toutes terrasses de plus de 10 m2.
Bardage bois pour les abris de jardins à situer contre les haies en fond de parcelles.
Surface maximale de ces abris de jardin = 5 m2.
Les abris de jardin pourront avoir une surface supérieure sous les conditions suivantes : être intégré au volume de la maison (mitoyen) et se situer dans le pavé de constructibilité de la parcelle.

10 – Matériaux et couleurs

- **Les façades** composées des matériaux naturels suivants sont acceptées : enduit projeté, brique de terre cuite rouge, bardage bois.

** Bioclimatique : l'architecture bioclimatique est une discipline d'architecture, l'art et le savoir faire de tirer le meilleur parti des conditions d'un site et de son environnement, pour une architecture naturellement la plus confortable pour ses utilisateurs.*

- **Les couvertures traditionnelles** (toiture à 2 pans et appentis) seront réalisées obligatoirement en tuile de terre cuite, teinte rouge orangée (tuiles vieillies flammées ou vernis à proscrire).

- **Les pointes de pignon et joues de lucarnes** peuvent être traitées en bardage tuilots terre cuite rouge orangé petit moule 20 unités / m2 (couleur vieillie, flammée ou vernis à proscrire).

- **Les soubassements** sur une hauteur de 40 à 60 cm seront avantageusement traités de couleur foncée.

- **Les menuiseries et volets battants** qui respecteront le plus possible un rythme vertical pourront être de couleur vives pour égayer les façades.

- L'installation d'équipements utilisant l'é**nergie solaire** doit être intégrée en harmonie avec l'architecture générale du bâti et l'environnement végétalisé.

- **Toiture terrasse** : Les toitures terrasses ou de faible pente inférieure à 25° et de plus de 10 m2 seront végétalisées.

- **Abri de jardins et car-port :** Voir paragraphe 9.3. La toiture des annexes et extensions de type appentis devra être traitée en harmonie avec celle des constructions principales, tout en pouvant présenter, en cas de pente, un angle plus faible.

11 – Stationnement

Le nombre de places de stationnement par logement à aménager sur la surface de la parcelle est au minimum de 2 places (car-port compris).

Ces places de stationnement seront traitées avec des matériaux limitant le plus possible l'imperméabilisation des sols.
Dans le cas où la zone de stationnement ne serait pas réalisée en matériaux drainant, un caniveau devra être mis en place au point bas, afin de récupérer les eaux de surface.
Ce caniveau sera raccordé au puit ou à la noue d'infiltration à la parcelle. Ces eaux devront obligatoirement être infiltrées à la parcelle et ne pourront en aucun cas être rejetée sur la voie publique.

12 – Clôtures / Barrières

Les **murs de clôture** et d'une façon générale toutes les maçonneries décoratives sont à proscrire.

Les seules clôtures autorisées sont :

- En grillage, semi-rigide ou rigide de maille supérieure ou égale à 4 X 4 cm avec potelets métalliques ou bois, associé à une **haie végétale d'essences locales.** Hauteur maxi autorisée de grillage = 1,50 m (voir chapitre 14 pour les essences préconisées et l'implantation de la clôture en arrière de la haie à l'intérieur de la parcelle entre deux rangs de plantation).
- Uniquement sur les limites latérales à l'arrière de la maison :palissade bois hauteur maximale de 1.50m avec potelets métalliques ou bois, associée obligatoirement à une **haie végétale d'essences locales.**

  La palissade bois est interdite en fond de parcelle.
  Les palissades dans un autre matériaux que le bois sont interdites.

Les barrières et portillons en bois d'une hauteur maxi de 1,50 m seront traitées le plus simplement possible (exemple barreaudage vertical avec deux pilastres section carrée inspirés de la barrière traditionnelle) en évitant tout effet décoratif superflu.

Au droit des stationnements sur la parcelle, les clôtures et les haies seront décalées environ 5,00 m à l'intérieur de telle sorte que la continuité de la haie soit assurée y compris sur le pourtour des car-port.

13 – Emplacements des coffrets de réseaux et des containers pour le tri collectif

Coffrets réseaux à intégrer dans la haie en façade sur rue ou contre la mitoyenneté bâtie selon document annexe n° 2

Chaque acquéreur sera tenu de porter ses déchets dans les points de collecte qui seront mis à leur disposition dans les espaces publics de la ZAC (espace à containers de tri collectif).

14 – Plantations

Toutes les surfaces non affectées aux constructions et stationnement seront végétalisées.

La végétation existante (pré verdissement) sous forme de haie et de bande boisée en périphérie de parcelle sera conservée, protégée et entretenue (rôle de protection climatique, d'intégration paysagère et d'infiltration des eaux de pluie selon paragraphe 1.2).

A l'issue du chantier, les propriétaires sont tenus de planter et d'entretenir une haie le long des limites séparatives et en front à rue (dans le cas de haie déjà existante sur la parcelle et au droit du bâti en mitoyenneté : celle-ci sera entretenue par le propriétaire).

Exemple d'association végétale : troène, laurier thym, houx, noisetier, viorne obier à raison de 2 plants/m2 taille 60/90. (plantation à 0,50 cm de part et d'autre de la clôture) cf. palette végétale des essences locales de la brochure « Construire et rénover sur la

Terre des 2 Caps » citée supra. A préciser dans document annexe au permis de construire.

Cahier des charges de plantations : 1 rangée de part et d'autre de la clôture en mitoyenneté avec grillage intermédiaire, 2 rangées en quinconce en front à rue ; (largeur de 1,00 m). Paillage biodégradable et protection par grillage ou ganivelles. A préciser dans document annexe au permis de construire.

Ces haies forment à elles seules une clôture, toutefois, si une clôture grillagée est nécessaire, celle-ci sera avantageusement repoussée en arrière de la haie dans le cas de haie existante et entre les deux rangs de plantation dans le cas de haie à créer.

Les haies mono spécifiques (une seule essence, notamment thuyas et cyprès) sont interdites (aspect monotone non conforme au paysage de bocage, perte totale en cas de maladie, vieillissement prématuré dans le cas de conifères à croissance rapide).

Engazonnement des jardins : Une pelouse d'agrément tondue peut être bienvenue en prolongement de la terrasse mais un gazon fleuri avec deux coupes annuelles participera davantage à la biodiversité des lieux en fond de parcelle.

Toutes ces plantations seront prévues avec une garantie de reprise sur 2 ans et/ou un remplacement systématique des végétaux morts.
Prévoir toute sujétions assurant la reprise des végétaux : arrosage, paillage biodégradable, protection anti gibier, premières tailles…

Entretien : prévoir une taille annuelle pour les haies, bandes boisées et arbres tige, deux fauches annuelles pour les prairies fleuries, et tontes à la demande pour les pelouses.

15 – Gestion du pluvial

Les constructions futures ne devront pas avoir d'incidences sur le fonctionnement hydraulique en aval. Il est donc demandé de justifier d'une gestion spécifique des eaux pluviales à la parcelle :

Toutes dispositions seront prises pour conserver les sols le plus perméable possible : stationnement et accès aux parcelles en **matériaux drainants** (dalles engazonnées, pavés drainants, minéral stabilisé, béton poreux…). Les matériaux imperméables de type enrobé, béton etc… sont interdits à l'extérieur.

Il est rappelé l'intérêt des **toitures végétalisées** vivement conseillées pour éviter les rejets sans tamponnement dans le milieu naturel.

Les eaux de pluie provenant des constructions seront :
- soit, récupérées dans une cuve d'un volume de 3 m3 minimum, suivie d'une dispersion à la parcelle par tranchée(s) ou puisard de dispersion.
- soit dispersées à la parcelle par tranchée(s) ou puisard(s) de dispersion

Une surverse après dispersion à la parcelle est possible vers la boite de raccordement « eaux pluviales » posée par l'aménageur (en limite de propriété sur la partie publique)(voir annexe 6).

Le raccordement à cette boite doit se faire en pied d'ouvrage, une réservation est prévue à cet effet

Les eaux usées provenant des constructions
Nous distinguons

- un regard étanche pour les eaux vannes en sortie de maison
- un regard étanche eaux usées en sortie de maison
- un regard étanche reprenant les deux eaux précédemment énoncées avant la liaison vers la boite de raccordement posée par l'aménageur en limite de propriété sur al partie publique. Le raccordement à cette boite doit se faire en pied d'ouvrage, une réservation est prévue à cet effet.Il est rappelé que les plantations existantes (préverdissement sous forme de haies et de bandes boisées) jouent un rôle important pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie, d'où la nécessité de l'entretien et de la conservation de cette végétation.

Lorsque les travaux seront réalisés, le service assainissement réalisera un contrôle et un certificat de conformité vous sera transmis.
Le service assainissement de la CCT2C se tient à votre disposition pour vous apporter une aide technique pour la gestion des « eaux usées et eaux pluviales ».

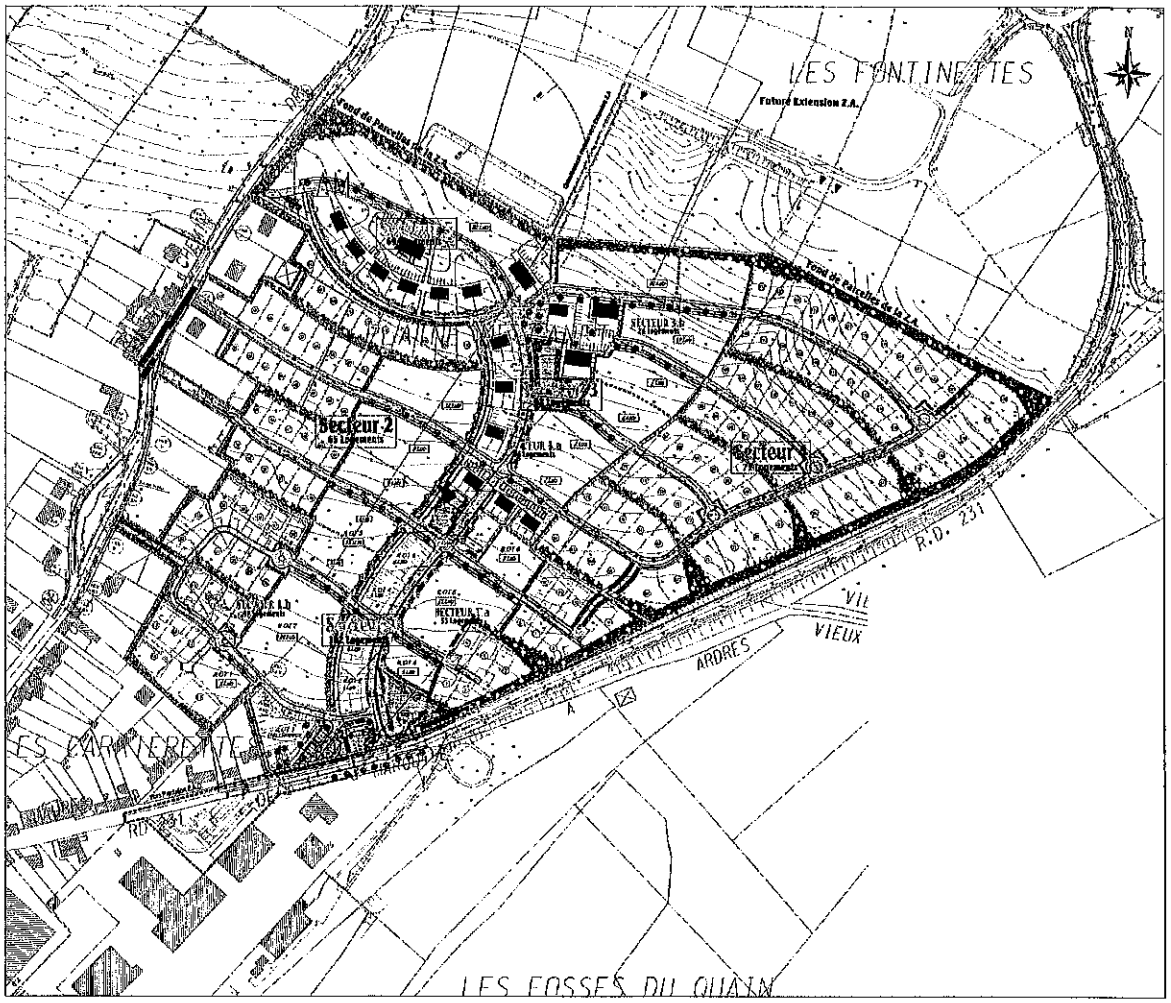
Il est rappelé que les plantations existantes (pré-verdissement sous forme de haies et de bandes boisées) jouent un rôle important pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie, d'où **la nécessité de l'entretien et de la conservation de cette végétation.**

16 – Chantier propre

Toutes dispositions seront prises pendant la période de chantier pour

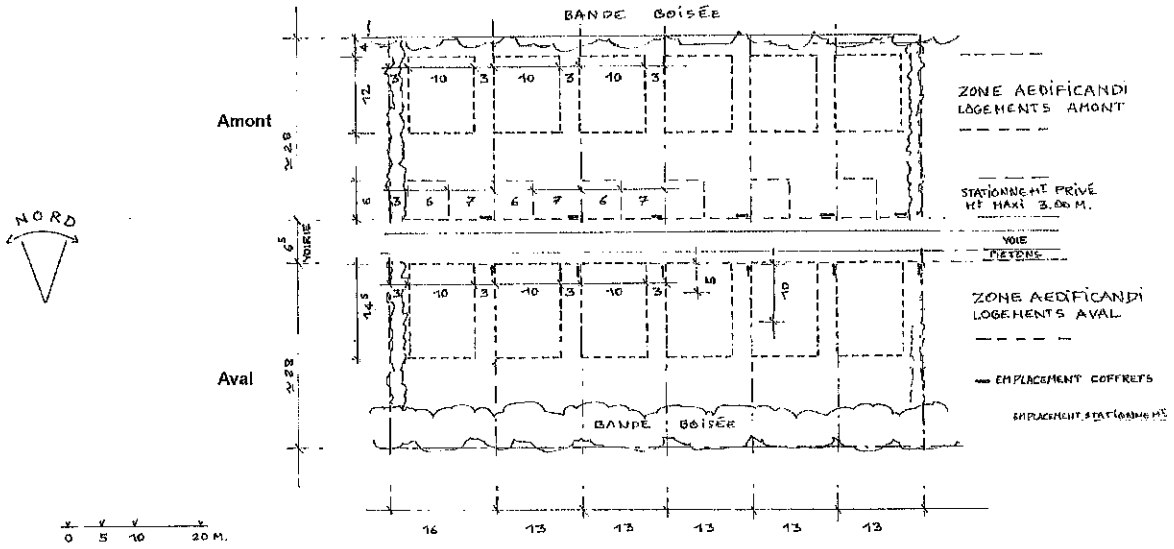
- Protéger la végétation existante
- Récupérer la terre végétale (décapage sur une épaisseur de 10 cm) au droit de l'emprise des futures constructions et des espaces artificialisés (voiries, liaisons douces, aires de jeux…).
- Stocker, trier et évacuer quotidiennement les déblais et déchets de chantier.

CPAP
DOCUMENT ANNEXE 1



PLAN MASSE GENERAL

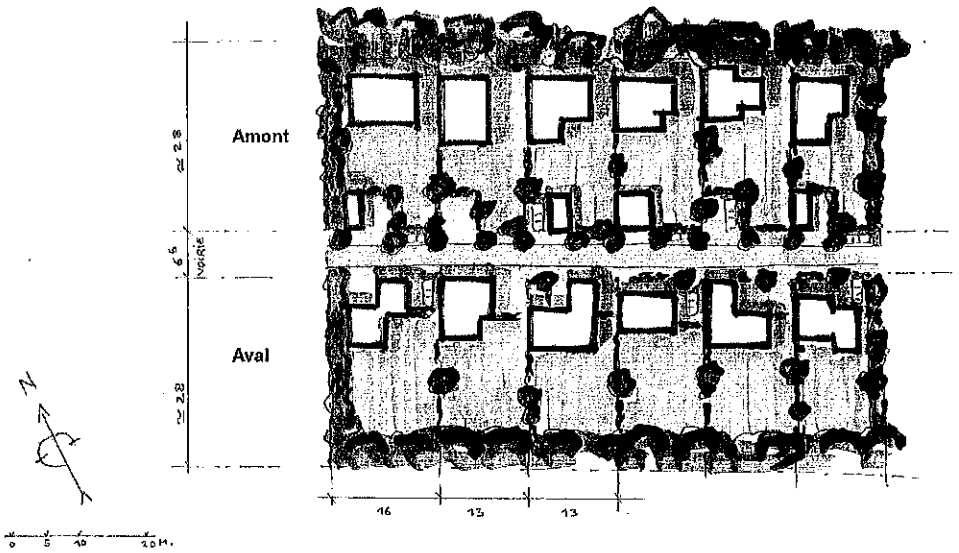
CPAP LOTS LIBRES
DOCUMENT ANNEXE 2



ARRETOR 18/02/15

PRINCIPE DE CONSTRUCTIBILITE SUR LOTS LIBRES

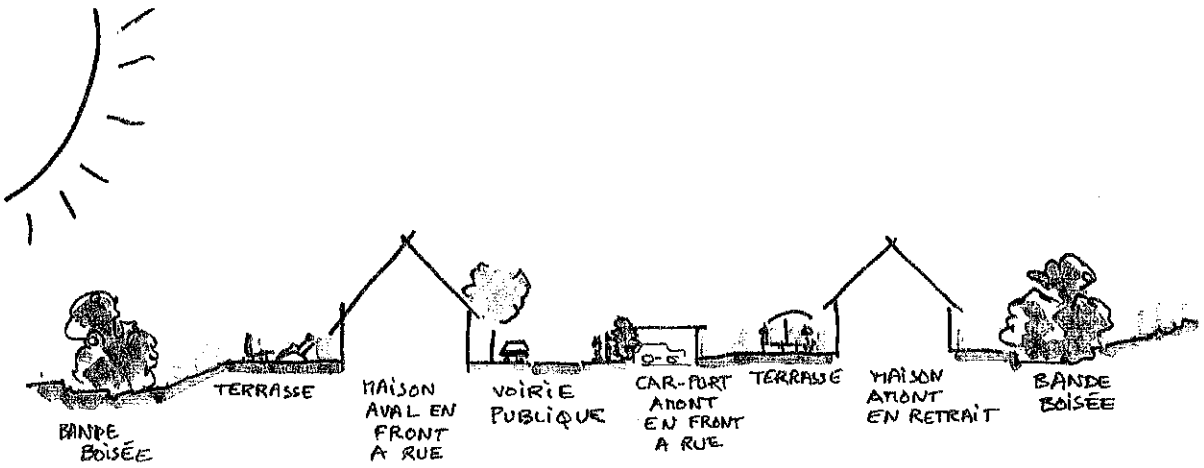
CPAP LOTS LIBRES
DOCUMENT ANNEXE 3



ARIETOR 8/02/13

EXEMPLE DE PLAN MASSE SUR LOTS LIBRES

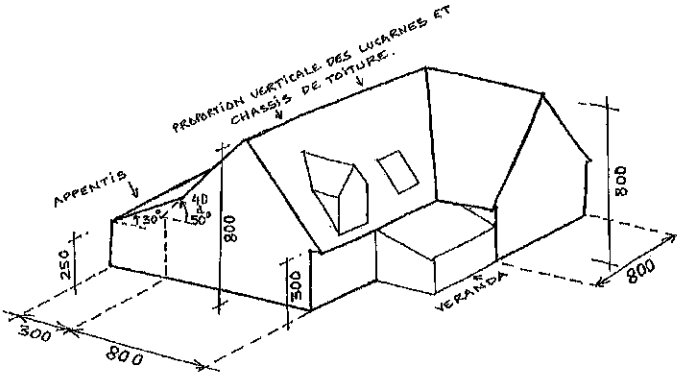
CPAP LOTS LIBRES
DOCUMENT ANNEXE 4



ARRETUR 18/02/13

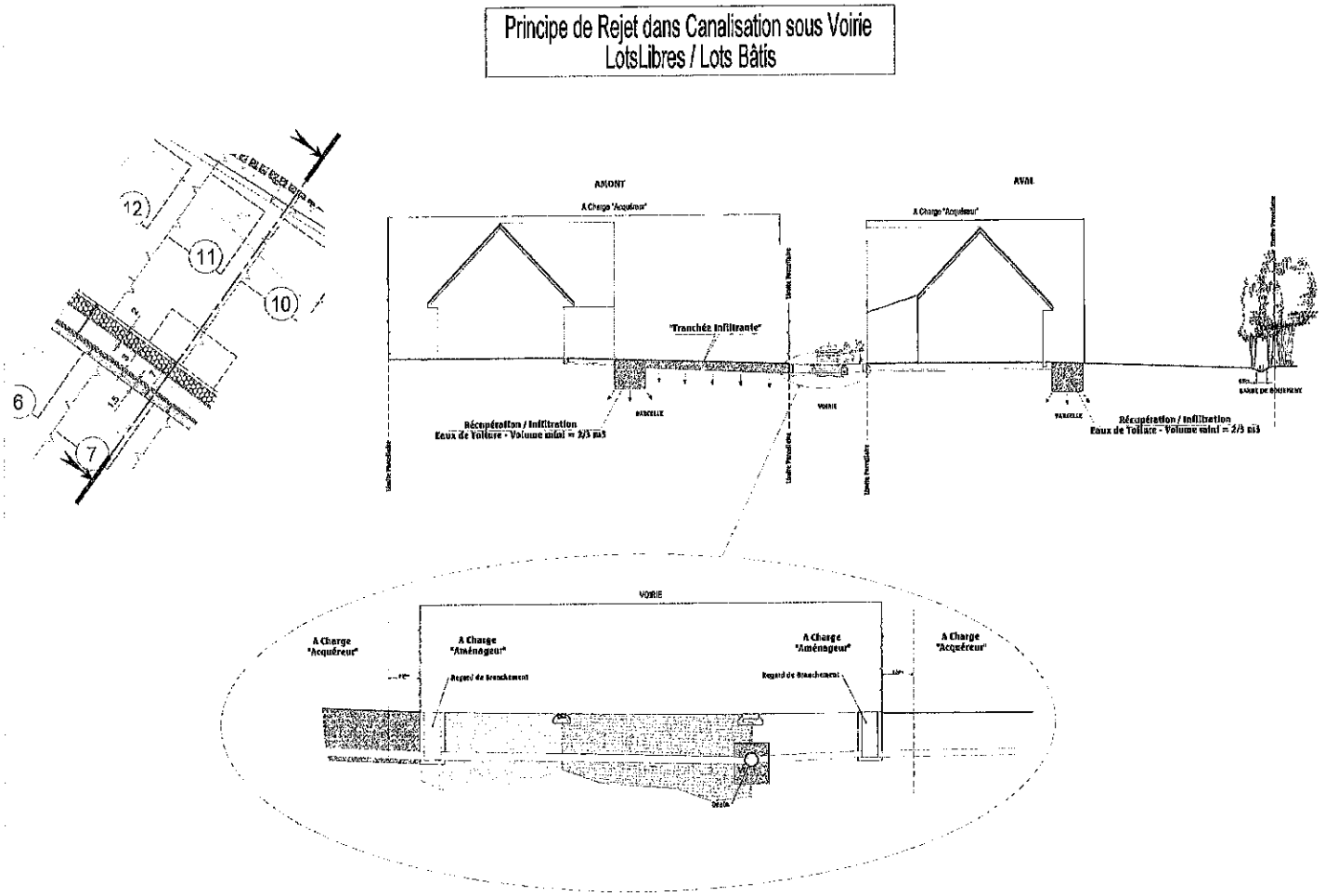
COUPE DE PRINCIPE SUR MAISON INDIVIDUELLE

CPAP LOTS LIBRES
DOCUMENT ANNEXE 5



DETERMINATION DU VOLUME-ENVELOPPE

CPAP LOTS LIBRES
DOCUMENT ANNEXE 6



PRINCIPE DE GESTION DES EAUX A LA PARCELLE

COMMUNE DE MARQUISE

Département du Pas de Calais

AMENAGEMENT DE LA PLAINE DU CANET

Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères

Habitat intermédiaire et/ou petit collectif

Janvier 2015

Arietur

AGORA
Aménageur de territoires

V2R
INGÉNIERIE & ENVIRONNEMENT

ZAC DE LA PLAINE DU CANET

Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères (06/03/2013)
Modifié Janvier 2016

Habitat intermédiaire et / ou petit collectif

Ce document vient en complément de la brochure « Construire et rénover sur la Terre des 2 Caps » réalisée par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) du Pas de Calais avec la participation du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, et de Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale.

Nota : Les prescriptions du présent cahier des charges sont à respecter strictement. Toutefois certains aménagements pourront être envisagés sous réserve de respect des grands principes du chapitre 1 « Généralités » et sous réserve de l'accord de l'architecte conseil de la ZAC qui vise les permis de construire avant dépôt en mairie de Marquise.

1 – Généralités :

1.1 Orientation des bâtiments

Pièces principales et jardins (ou terrasses) orientés côté sud.
L'implantation des bâtiments et les hauteurs seront déterminées pour optimiser l'ensoleillement en façades sud (y compris l'hiver) et minimiser l'ombre portée sur les constructions voisines (cf. coupe de principe, documents annexes n°2 et 3).

1.2 Plantations

Les plantations en limite de parcelles et sur les espaces non bâtis sont prescrites :

- pour la protection climatique (par rapport au vent) et pour la régulation thermique (par rapport aux pics de température) des logements.
- pour l'intégration paysagère de toutes les constructions de la ZAC s'intégrant à terme dans un bocage résidentiel.
- Pour optimiser l'infiltration des eaux de pluie et limiter les risques d'inondation en aval.

1.3 Gestion des eaux de surface

Les constructions et l'aménagement des espaces non bâtis seront étudiés pour limiter au maximum l'imperméabilisation des sols (matériaux drainants, plantations et semis) et favoriser la rétention des eaux (récupération des eaux de pluie, terrasses végétalisées…).

2 – Nombre d'îlots et de logements (document annexe n° 1)

8 îlots se répartissent selon le document annexe N°1

3 – Terrain d'assiette des constructions

Les constructions épouseront au plus près le relief existant.
Les rez de chaussée (rez de jardin) se trouveront entre – 15 et + 40 cm de la côte moyenne du terrain naturel au droit du bâtiment.

4 – Implantation par rapport aux emprises publiques (document annexe n° 2)

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. En cas de retrait, une distance minimale de 3,00 m sera respectée pour l'espace réservé à la haie périphérique de l'îlot.

Les façades vues depuis les espaces publics doivent assurer harmonieusement la continuité visuelle du bocage résidentiel.

5 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

Dans le cas de regroupement de deux îlots attenants, sur la même entité foncière, la notion de limite séparative n'a pas lieu de fait.
Un retrait d'au moins 3,00 m est exigée pour l'espace réservé à la haie périphérique de l'îlot.
Ce retrait sera d'au moins 4,00 m. dans le cas d'ouvertures en façade.

6 – Emprise au sol

Pas de prescriptions particulières sous réserve de respecter les généralités du § 1.

7 – Implantation des constructions sur un même îlot.

Lorsqu'elles ne sont pas mitoyennes, l'implantation de deux constructions sur le même îlot doit respecter le poste 1.1 du § 1.

8 – Jardins et/ou terrasses privatifs

Ces espaces représenteront au moins 25 m2 par logement exposés au sud selon un azimut 180° +/- 45°.

9 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9,00 m. (compris acrotère) dans le cas de toiture terrasse, 6,00 m. à l'égout principal et 11,00 m. au faîtage dans le cas de toiture inclinée.
Ces hauteurs correspondent à des bâtiments en R+2 ou R+1 + combles.

10 – Matériaux et couleurs

Il est laissé une grande liberté de conception de l'îlot sur le choix des matériaux et couleurs. Toutefois, une harmonie d'ensemble est exigée pour chaque îlot avec une démarche d'intégration dans le bocage résidentiel.

Dans le cas d'une architecture traditionnelle avec toiture à 2 pans, dans un souci d'harmonie sur l'ensemble de la ZAC, celle-ci sera réalisée avec des pentes de 35 à 55° en tuile mécanique terre cuite rouge orangé petit moule (20 unités / m2).

Dans le cas d'une architecture contemporaine, celle-ci sera justifiée par une démarche bioclimatique (cf §1) : volume compact avec toiture végétalisée, intégrant des capteurs solaires et/ou cellules photovoltaïques et autres dispositifs de verrières à effet de serre.

11 – Stationnement

Le nombre de places de stationnement par logement à aménager sur la surface de l'ïlot en plus d'éventuels garages est de au moins 1 place de stationnement par logement et 1 place de stationnement « visiteurs » pour 2 logements.

Ces places de stationnement seront traitées avec des matériaux limitant le plus possible l'imperméabilisation des sols.

Il sera planté au moins 1 arbre tige toutes les 2 places de stationnement extérieures. (arbres transplantés avec tuteurs d'une hauteur minimale de 4,50 m.) conformément au PLUI

12 – Clôtures / Barrières

Les seules clôtures autorisées seront sous la forme d'un grillage, semi-rigide ou rigide maille supérieure ou égal à 4 X 4 cm, intégré dans les haies périphériques ou de séparation de jardins privatifs**..** Hauteur maximale 1,50 m. Il n'est pas prévu de barrières d'accès aux aires de stationnement qui resteront libres d'accès, avec la possibilité de poser un arceau mobile au droit de chaque place.

13 – Emplacements des coffrets de réseaux et des containers pour le tri collectif :

Les équipements devront être intégrés dans les haies périphériques à l'alignement de la voie publique.

Chaque acquéreur sera tenu de porter ses déchets dans les points de collecte qui seront mis à leur disposition dans les espaces publics de la ZAC (espace à containers de tri collectif).

14 – Espaces libres et Plantations

Toutes les surfaces non affectées aux constructions, circulations piétons et automobiles, et aires de stationnement seront traitées en espaces verts publics ou jardins privatifs.

Les haies, à planter en façade sur l'alignement de voirie en séparation des jardins privatifs seront réalisés sur une largeur d'au moins 1,5 m. (double rangée de plantation incorporant la clôture ou les ganivelles de protection). Plantation en quinconce distante de 1,00m. entre arbustes d'une même ligne

Ces haies périphériques ne pourront être interrompues qu'au droit des bâtiments lorsque ceux-ci sont en limite séparative et au droit des accès (voitures ou piétons) vers la voie publique ou les liaisons douces. Un simple rang de haie pour un doublage intérieur de la clôture.

Il sera prévu un arbre-tige tous les 150 m2 de la surface de l'îlot (constructions comprises) intégré éventuellement dans les haies. Ce nombre reprend également les arbres-tige des places de stationnement extérieures définis au § 9.

- Essences à planter et associations végétales selon recommandations du PNR des Caps et Marais d'Opale et palette végétale des essences locales de la brochure « Construire et rénover sur la Terre des 2 Caps » citée supra. A préciser dans document annexe au permis de construire.

- Cahier des charges de plantations : Mode de plantation, type et âge des végétaux, protections (clôture et/ou ganivelles), paillage, terre végétale, garantie de reprise…. A préciser dans document annexe au permis de construire.

- Arbres-tige en baliveaux dans les haies, arbres 4/5 x transplantés hauteur environ 5,00 m. pour les stationnements (avec tuteurs bipodes).

- Entretien des plantations : prévoir une taille annuelle pour les haies, bandes boisées et arbres-tiges et des tontes à la demande pour les pelouses. Cet entretien sera réalisé par les propriétaires pour la végétation à l'intérieur de leur parcelle et le syndic des propriétaires pour les espaces communs à l'intérieur de l'îlot (cas de l'accession à la propriété), par les locataires pour les parties en jardins privatifs et le bailleur pour les espaces communs à l'intérieur de l'îlot (cas de location).

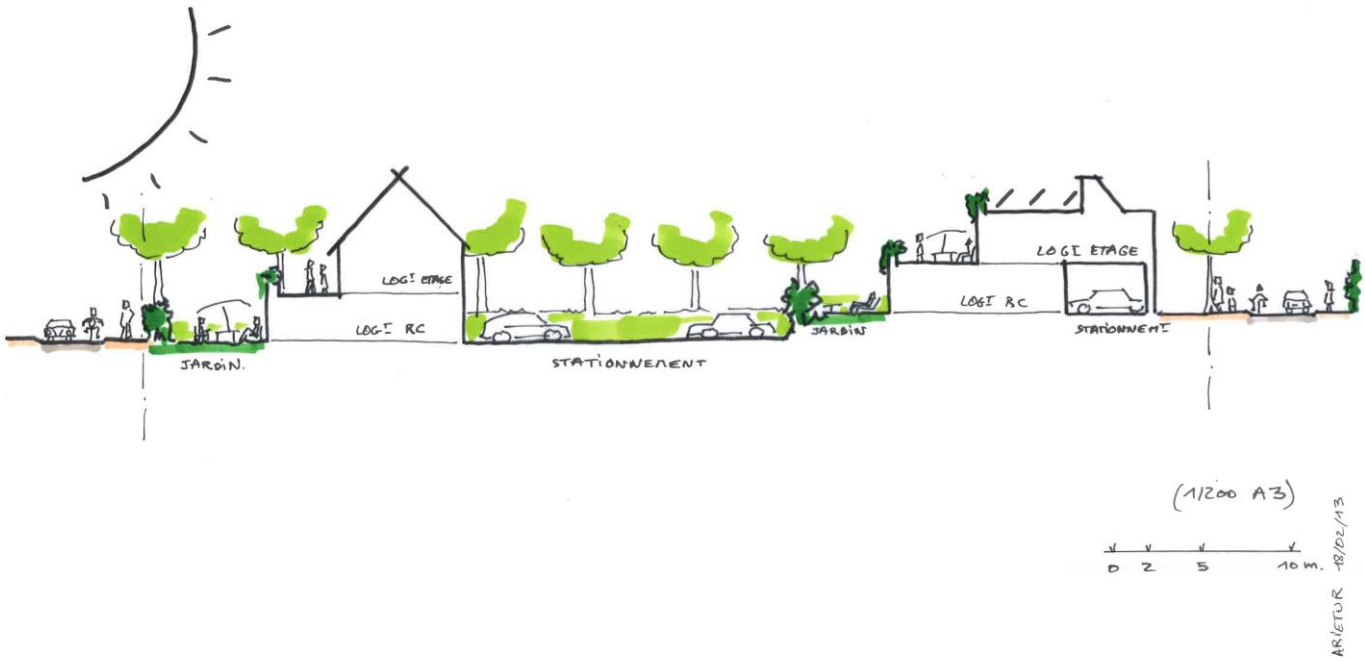
CPAP DOCUMENT ANNEXE 1

PLAN MASSE GENERAL

CPAP HABITAT INTERMEDIAIRE / PETIT COLLECTIF
DOCUMENT ANNEXE 2

EXEMPLE DE PLAN MASSE
HABITAT INTERMEDIAIRE / PETIT COLLECTIF

CPAP HABITAT INTERMEDIAIRE / PETIT COLLECTIF
DOCUMENT ANNEXE 3



COUPE DE PRINCIPE SUR HABITAT INTERMEDIAIRE