



Ville de PONT SAINTE MARIE

Place Langlois

BP 30

10152 PONT SAINTE MARIE Cedex

Aménagement du Camp du Moulinet

Permis d'aménager

Modificatif du 11 Avril 2018

Note de présentation

Dans le cadre du projet de requalification du Camp du Moulinet, en raison de contraintes économiques et contraintes liées aux fouilles archéologiques, vous trouverez ci-dessous les modifications du présent permis modificatif faisant suite à la validation du PA Indice n°1 en date du 27 Juillet 2017.

- Voirie :

Les profils en travers des voiries de liaison ont été modifiés impactant la surface foncière du jardin central.

En effet, les voiries traversantes entre la Rue du Moulinet et la Voie aux Vaches sont passées d'une largeur de 14m à une largeur de 9m, la voirie transversale est passée d'une largeur de 16m à 12.70m et la Rue du Moulinet est passée d'une largeur de 14.50m à 12.00

Ces modifications apparaissent entre le plan PA05 du permis initial et le plan PA05-modificatif joint au présent dossier.

- Circulation

Afin de garantir la sécurité des usagers du site, une zone 30 intègre l'ensemble des voies de circulation du périmètre de l'aménagement.

- Découpage Parcellaire

Le plan de découpage parcellaire a été modifié pour intégrer des projets de construction en cours d'études, les demandes d'acquéreurs potentiels mais surtout pour tenir compte de contraintes de fouilles archéologiques qui ne permettent pas de mettre à disposition rapidement les terrains.

Afin de garantir une lecture plus simple des modifications de découpage parcellaire, les parcelles initiales ayant été découpées, les nouvelles parcelles intègre le numéro initial complété d'un « bis ». (Exemple pour la parcelle 1 initiale découpée en 2 parcelles, 1 et 1Bis).

Ces modifications apparaissent entre le plan PA04 du permis initial et le plan PA04-modificatif joint au présent dossier.

- Emprise d'aménagement

Un recalage de l'emprise d'aménagement a été réalisé, à la marge, pour intégrer l'espace vert en entrée du site depuis la Rue du Moulinet et l'espace vert sur la Voie aux Vaches.

Ces modifications apparaissent entre le plan PA03b du permis initial et le plan PA03b-modificatif joint au présent dossier.

- Réseaux
 - Electricité

Une parcelle pour un éventuel poste de transformation Haute Tension a été intégré en raison de l'évolution du site et de la demande de puissance. Cette parcelle a été prise sur l'emprise de la parcelle n°7. En raison du modificatif du parcellaire, la desserte réseaux a été mise à jour.

- Eau potable

En raison du modificatif du parcellaire, la desserte réseaux a été mise à jour.

- Téléphone / fibre

En raison du modificatif du parcellaire, la desserte réseaux a été mise à jour.

- Eaux usées

Le schéma de fonctionnement du réseau des eaux usées a été vu avec les services de Troyes Champagne Métropole.

L'ensemble des futures constructions seront raccordées à un nouveau réseau dont le fonctionnement sera assuré par un poste de refoulement qui permettra le raccordement sur le réseau existant Rue Jules Guesde.

Le dimensionnement du poste intégrera les futures constructions ainsi que les constructions éventuelles sur la parcelle arrière du Conseil Départementale.

En raison du modificatif du parcellaire, la desserte réseaux a été mise à jour.

- Eaux pluviales

L'ensemble des eaux pluviales de voirie seront collectées par des grilles avaloirs de chaussée et seront évacuées vers des tranchées drainantes complétée par des noues paysagères situées sur l'emprise du futur jardin.

Détail des modifications par pièces :

PA01 – Plan de situation

Aucune modification

PA02 – Notice descriptive

Page 5 – Surface des lots

Page 7, 8 et 9 – Profils en travers des voies

PA03a – Plan de l’Etat actuel

Aucune modification

PA03b – Plan topographique

Modification de l’emprise de la zone

PA04 – Plan de composition

Découpage des lots

PA05 – Profil en travers des voies

Modification des profils en travers des voies

PA06 & 07– Photographies du site dans l’environnement proche et dans le paysage lointain.

Aucune modification

PA08a – Programme des travaux

Modification des structures de chaussée pour conservation des voiries existantes

Ajustement de la desserte réseaux suite échanges avec les concessionnaires

et en tenant compte de l’évolution du site

PA08b – Plan masse d’aménagement

Modification du plan masse suite modification des profils en travers de voirie

Schéma de circulation et intégration d’une zone 30

PA09 – Hypothèses d’implantation

Aucune modification

PA10 – Projet de règlement

Recalage des surfaces de lots et des surfaces de plancher en page 11



Ville de PONT SAINTE MARIE
Place Langlois
10 150 PONT SAINTE MARIE
Tél : 03 25 81 20 54
Fax : 03 25 80 07 49

Aménagement Du Camp du Moulinet

PA 04 - Modificatif

Plan de composition

Maîtrise d'œuvre
ICI3
Ingénierie Conception Réalisation
35 Avenue du Général Leclerc
10300 SAINTE SAVINE
Tél : 06 12 91 07 29
Mail : jean-christophe.barazzutti@aci3.fr

Affaire n° :

Dessiné par :

Vérifié par :

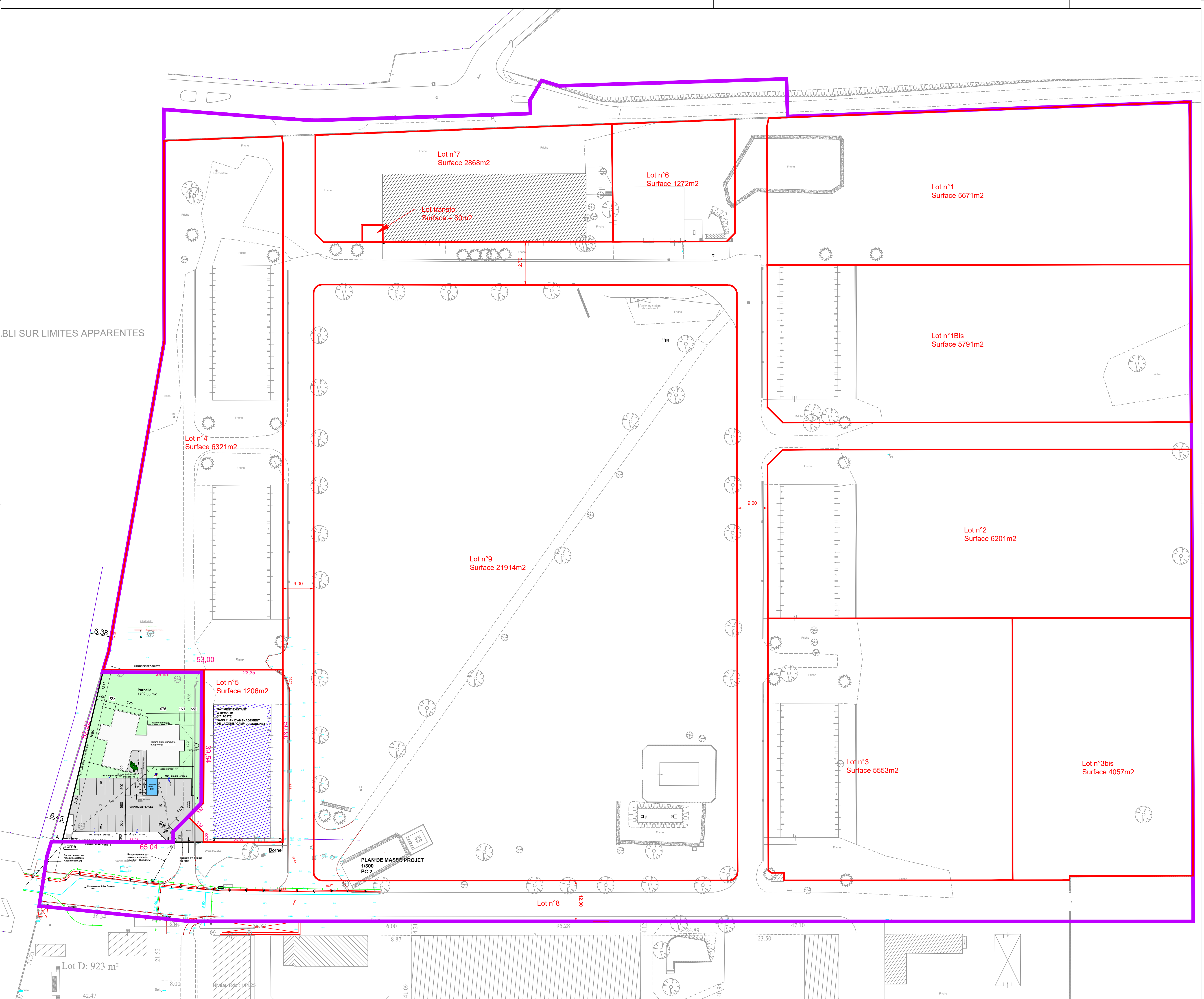
Date d'établissement : 07/03/2018

ECHELLE : 1 / 500

INDICE	DATE	MODIFICATIONS	DESSIN	VERF.
A	07/03/16	Etablissement du plan		

Fond de plan dressé par : -

BLI SUR LIMITES APPARENTES





Ville de PONT SAINTE MARIE
Place Langlois
10 150 PONT SAINTE MARIE
Tél : 03 25 81 20 54
Fax : 03 25 80 07 49

Aménagement Du Camp du Moulinet

PA 05-Modificatif

Profils en travers des voies

Maîtrise d'oeuvre
ICI3
Ingénierie Conception
35 Avenue du Général Leclerc
10300 SAINTE SAVINE
Tél : 06 12 91 07 29
Mail : jean-christophe.barazzutti@aci3.fr

Date d'établissement : 07/03/2018

ECHELLE : 1 / 100

Affaire n° :

INDICE	DATE	MODIFICATIONS	DESIGN	VERF.
A	07/03/16	Etablissement du plan		

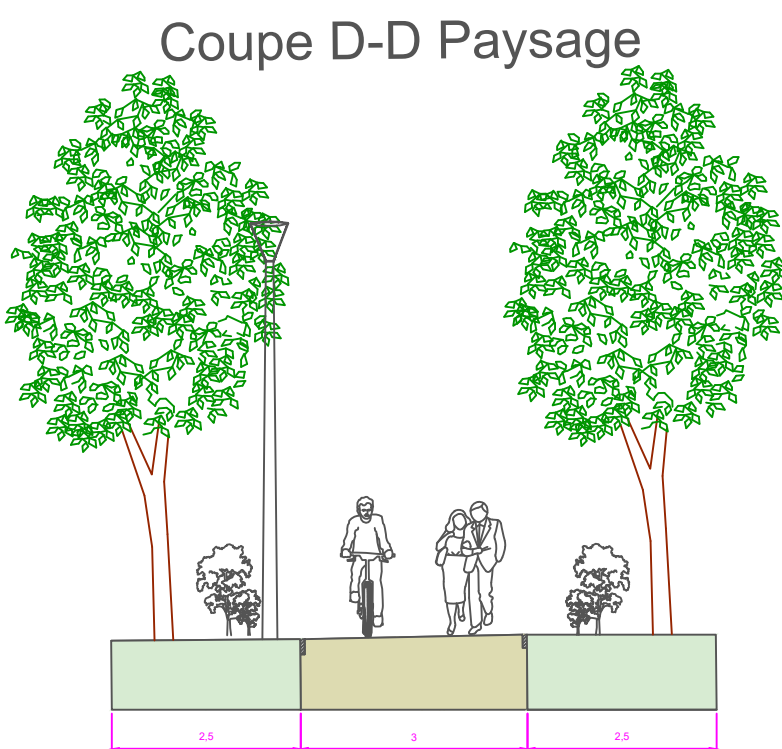
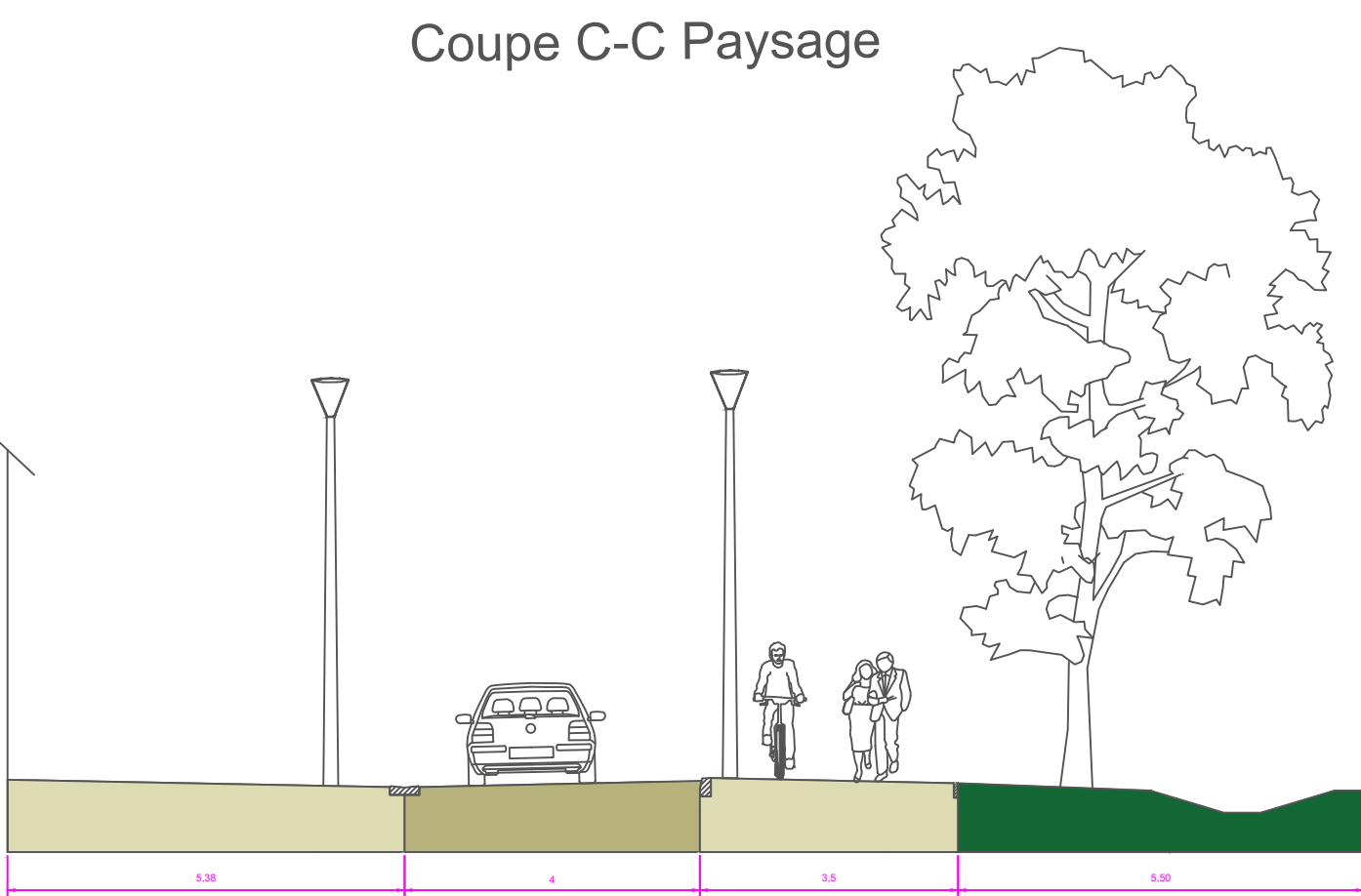
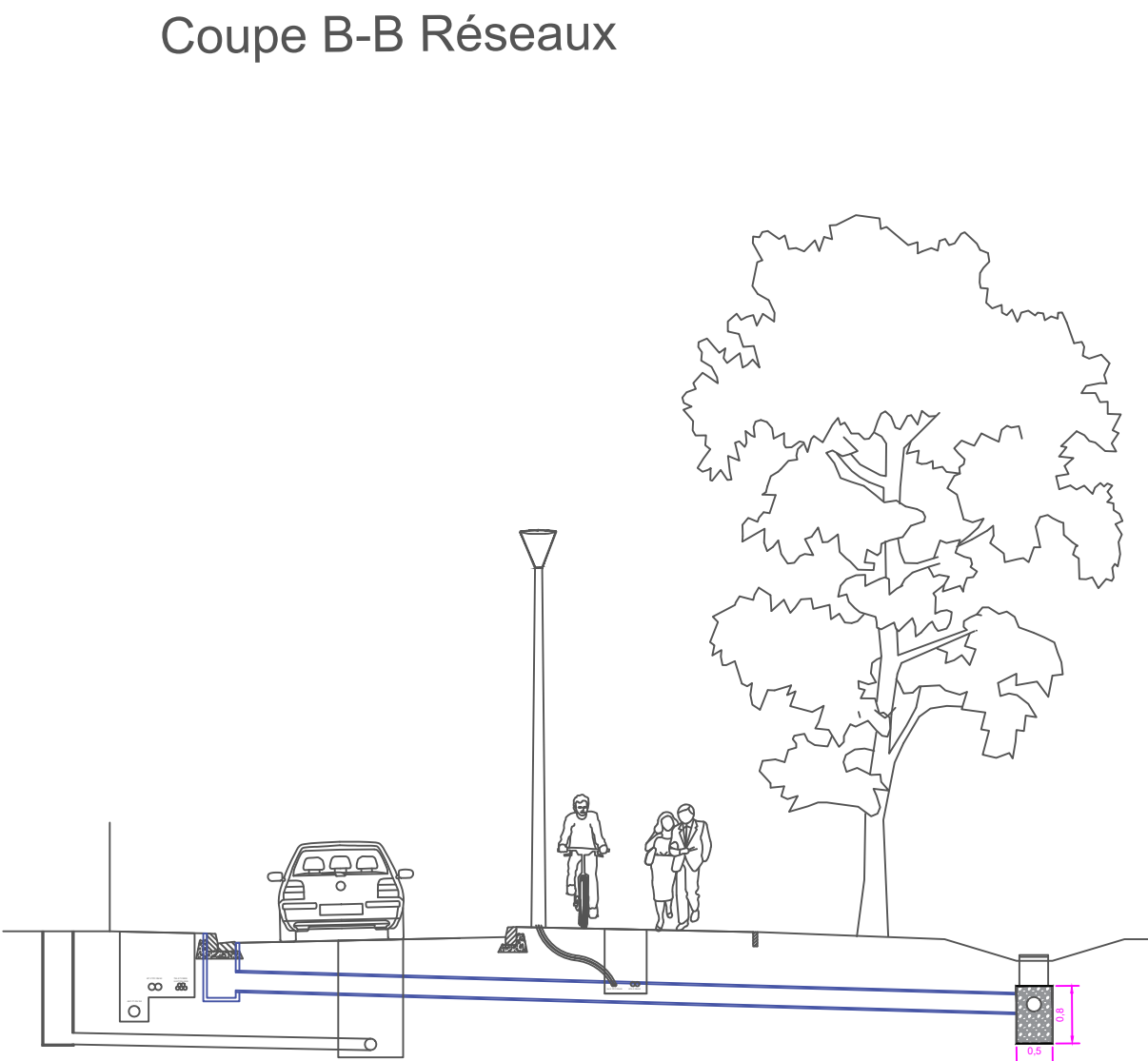
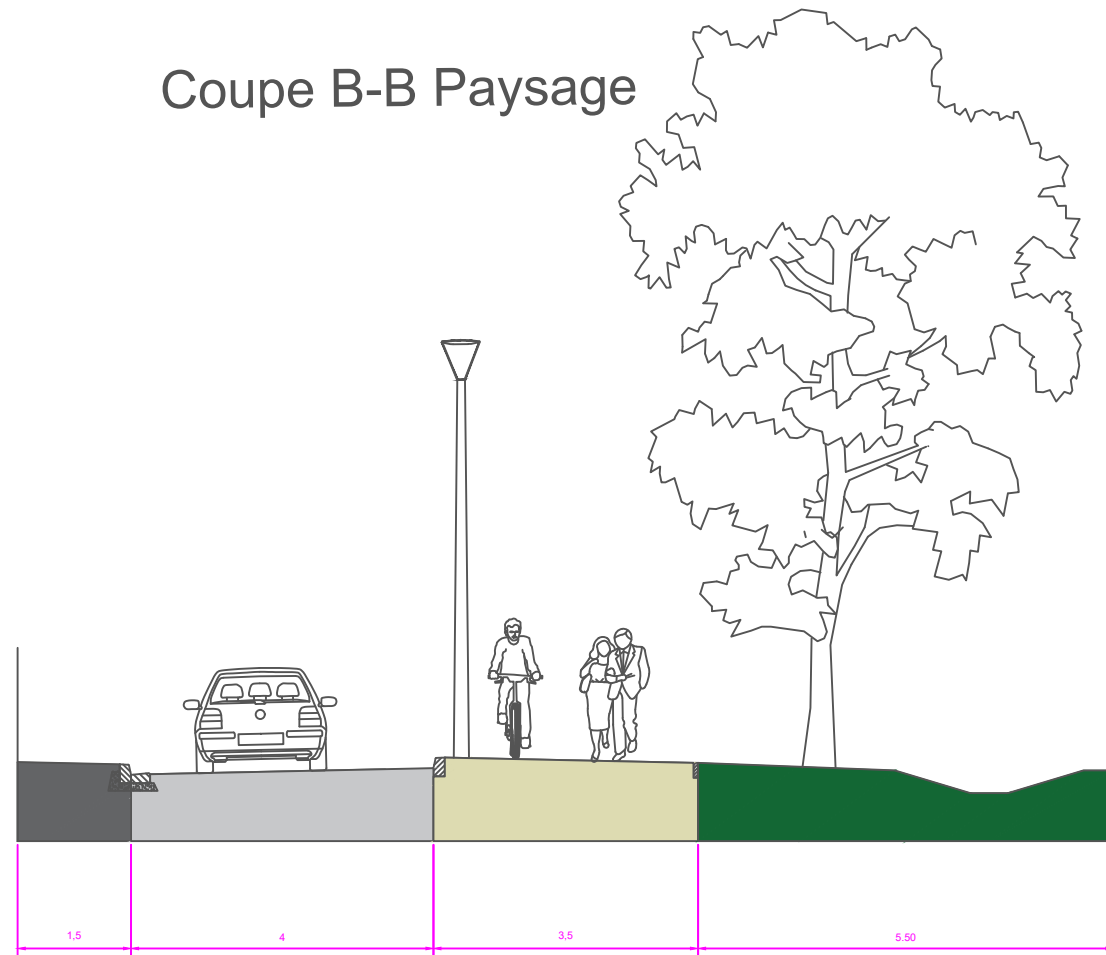
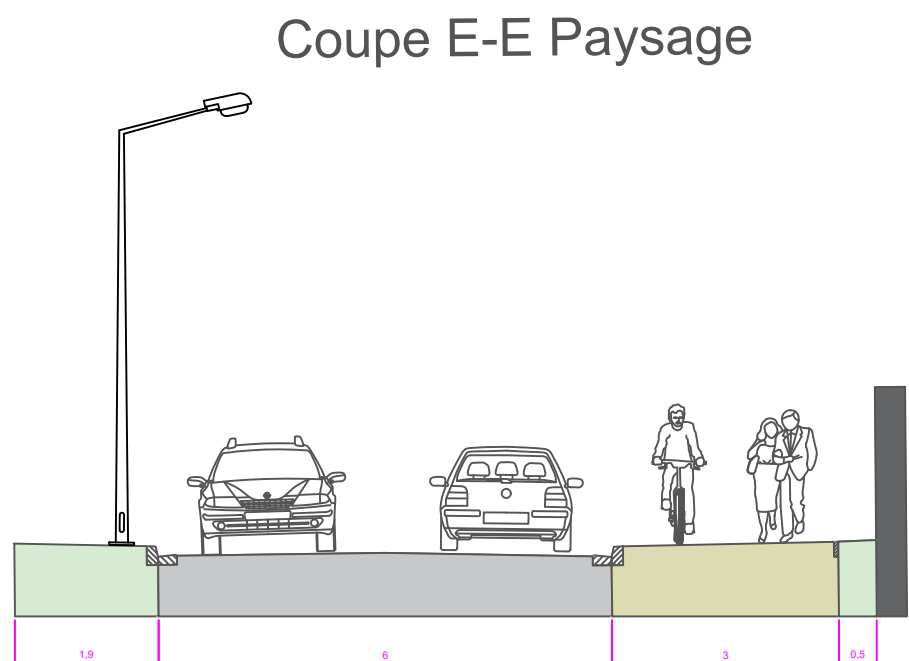
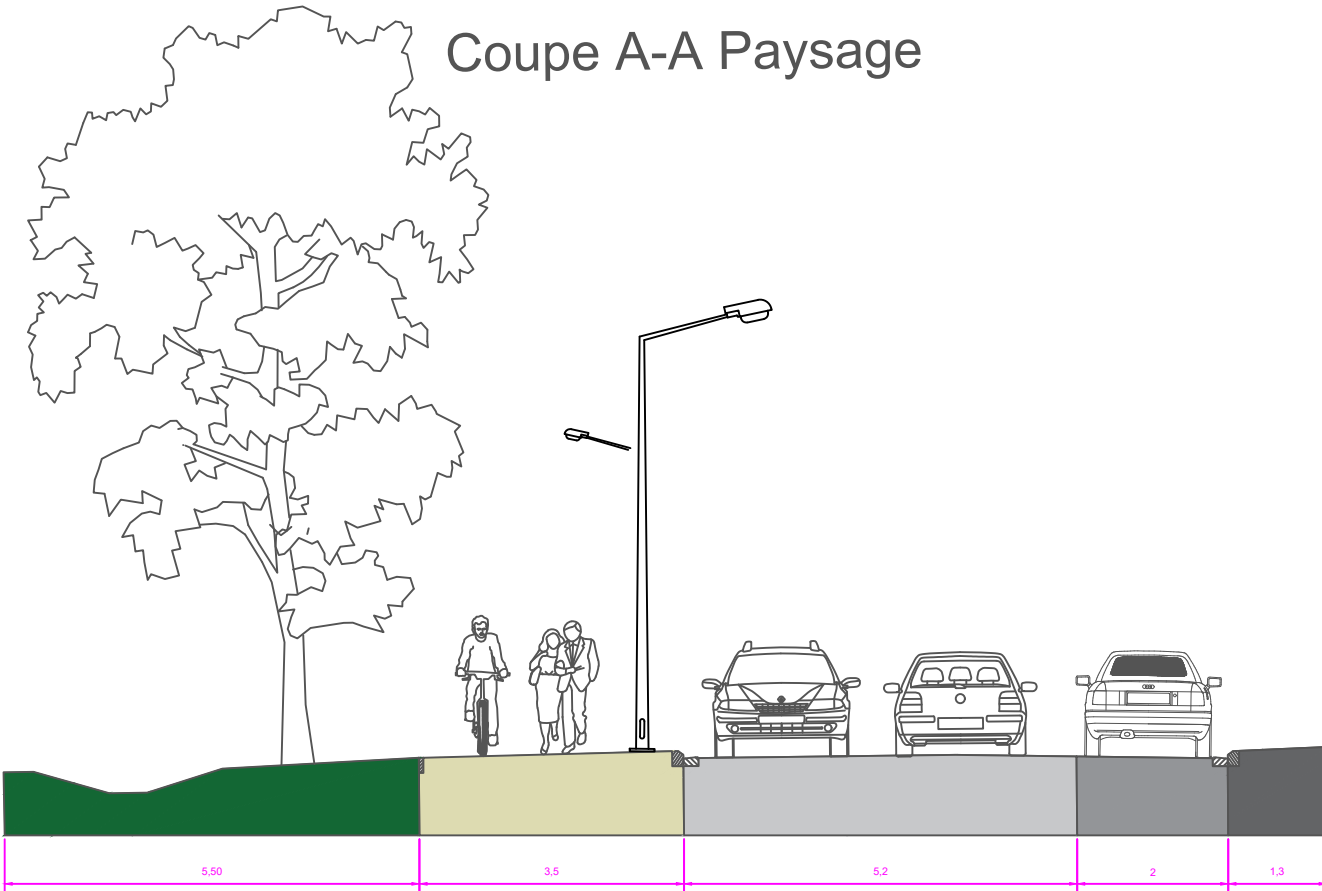
Dessiné par :

Vérifié par :

Dessiné par :

Vérifié par :

Fond de plan dressé par : -



Légende

- Voie en béton bitumineux
- Trottoir en béton bitumineux
- Voie mixte en sable stabilisé
- Voie de service en béton désactivé
- Espaces verts

Département de l'Aube

COMMUNE DE PONT-SAINTE-MARIE

Place Langlois – BP 30
10 152 PONT-SAINTE-MARIE Cédex

« Camp du Moulinet »

**PA8a - Modificatif
PROGRAMME DES TRAVAUX**



ACI3
35 Avenue du Général Leclerc
10300 Sainte Savine

PA8a**PROGRAMME DES TRAVAUX****Description du projet**

Au cours de l'année 2015, la commune de PONT SAINTE MARIE a élaboré une étude de faisabilité technique et juridique pour l'aménagement de l'ancien camp militaire dit « du Moulinet » avec la création de plusieurs parcelles à allotir réparties autour d'un parc arboré.

Le quartier sera accessible depuis la rue du Moulinet et depuis la voirie aux Vaches.

VOIRIE

Les voiries existantes (de l'ancien camp militaire) seront conservées et les voiries projetées seront calées sur les profils de ces voiries. Concernant la rue du Moulinet, les bordures, la voirie et le trottoir côté habitations seront conservés. Seul la voie mixte sera aménagée.

Les travaux de voirie comprennent

- La mise en œuvre des bordures et caniveaux
- La réalisation de la chaussée avec un revêtement enrobé
- La réalisation des trottoirs simple avec un revêtement enrobé
- La réalisation des trottoirs mixtes (cycle + piéton) avec un stabilisé
- La réalisation de service avec un revêtement béton désactivé
- La réalisation de noue d'infiltration des eaux pluviales
- La réalisation des plantations

PA8a

PROGRAMME DES TRAVAUX

Lorsque nous seront sur la voirie existante, la structure de chaussée sera conservée et il n'y aura qu'un simple reprofilage de la couche de base en GNT 0/20 et la mise en œuvre d'une couche d'imprégnation et d'un revêtement en enrobé.

Dans les autres cas, la voirie comprendra :

Sous chaussée :

- La mise en place d'un géotextile

- La mise en œuvre de la couche de fondation en calcaire 0/31.5 sur 0,30 m d'épaisseur

- La mise en œuvre de la couche de base en calcaire 0/20 sur une épaisseur de 0,15 m

- La mise en œuvre d'une couche d'imprégnation

- La mise en œuvre d'un revêtement en enrobé sur 0,05 m

Sous trottoir:

- La mise en place d'un géotextile

- La mise en œuvre de la couche de base en calcaire 0/20 sur une épaisseur de 0,25 m

- La mise en œuvre d'une couche d'imprégnation

- La mise en œuvre d'un revêtement en enrobé sur 0,04 m

PA8a**PROGRAMME DES TRAVAUX**

Sous trottoir mixte:

La mise en œuvre d'un géotextile

La mise en œuvre de la couche de base en calcaire 0/20 sur une épaisseur de 0,25 m

La mise en œuvre d'un revêtement en sable stabilisé sur une épaisseur de 0.05m

Sous voie technique :

Le reprofilage de la voirie existante

La mise en œuvre d'un revêtement en béton désactivé sur 0,18m

PA8a

PROGRAMME DES TRAVAUX

Réseaux d'assainissement**➤ Eaux pluviales**

Seules les eaux pluviales issues de la voirie seront collectées par un système de grille, canalisation, tranchées drainantes et noue d'infiltration permettant une meilleure infiltration des eaux de voirie. Les noues permettant l'évacuation des eaux du parc seront éventuellement connectées à une zone de stockage située dans l'emplacement existant, au Sud-Est du parc.

N.B. : Les eaux de la rue du Moulinet s'évacue par le réseau existant ainsi qu'une partie de la voie au Vaches.

Les travaux comprendront :

- La construction des grilles,
- La pose de collecteurs,
- La création de tranchée drainante
- La création d'une noue

L'infiltration des eaux pluviales se fera sous réserve des résultats de l'étude de sol et de la validation du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Les eaux de voirie et de toiture des différents lots seront infiltrées à la parcelle, par l'acquéreur.

PA8a**PROGRAMME DES TRAVAUX****➤ Eaux usées**

Les eaux usées seront collectées par une canalisation Ø 200mm posée sous voirie à créer.

Les eaux usées seront collectées et rejetées sur le réseau existant de l'Avenue Jules Guesde par l'intermédiaire d'un poste de relevage.

Les travaux comprendront :

- La pose des collecteurs eaux usées,
- La construction des regards de visite,
- La pose d'un poste de refoulement et des conduites de refoulement
- Le raccordement au réseau existant ;

EAU POTABLE

L'ensemble du lotissement sera alimenté par une conduite fonte Ø125mm. La future conduite d'eau potable bouclera le réseau existant puisqu'elle se raccordera d'une part sur la conduite eau potable existante Ø150 mm située rue du Moulinet et d'autre part sur la conduite d'eau potable existante Fonte Ø60 mm située voie aux Vaches. Elle permettra ainsi d'assurer un maillage du réseau.

N.B. : Un réseau existant en fonte DN 150 existe sur l'ensemble du camp. Des analyses sur les canalisations seront effectuées afin de savoir si celui-ci est réutilisable en l'état. Auquel cas, une grande partie du réseau serait déjà existant.

Les travaux comprendront :

- La réalisation de tranchée commune avec téléphone et basse tension
- La pose des conduites,
- Le raccordement au réseau existant ;

PA8a

PROGRAMME DES TRAVAUX

LA DEFENSE INCENDIE

La défense incendie sera assurée par 2 poteaux incendie à créer, dans le futur quartier. Les poteaux incendie sera de Ø100.

N.B. : Il existe actuellement 1 Poteau incendie au normes rue du Moulinet et 1 bouche incendie aux normes Voie aux Vaches.

RESEAUX DIVERS

Les travaux liés aux réseaux secs (électricité, télécommunications, éclairage public) comprendront la réalisation de tranchées technique commune. Les travaux pour les réseaux électricité et éclairage public seront réalisés sous maitrise d'ouvrage du Syndicat Départemental d'Energie et des Déchets.

N.B. : Aucun travaux sur le réseau gaz ne sera réalisé.

➤ **Electricité**

L'ensemble du lotissement sera alimenté par un réseau basse tension à poser sous trottoir à créer. L'alimentation sera faite depuis le poste de transformation existant rue du Moulinet.

En raison de l'évolution du site, un poste de transformation sera mis en place aux abords du bâtiment existant proche de la Voie aux Vaches. Des câbles HTA seront posés entre le poste existant Rue du Moulinet et le nouveau poste. Sous chaussée, les câbles seront passés sous fourreaux.

Les travaux comprendront :

- La pose des fourreaux et des câbles BT en tranchée commune avec téléphone et eau potable
- La pose des fourreaux et des câbles HTA en tranchée commune avec l'éclairage
- La pose des coffrets équipés de grilles fausse-coupure, la pose de coffrets RMBT et du poste de transformation
- Le raccordement au réseau existant.

PA8a**PROGRAMME DES TRAVAUX****➤ Télécommunications**

L'ensemble du lotissement sera desservi par un réseau mis en place sous trottoir, alimenté en souterrain depuis 2 chambres existantes situées rue du Moulinet.

Les travaux comprendront : La pose des fourreaux PVC 42/45 aiguillés en tranchée commune avec l'eau potable et l'électricité
 La pose de gaines 32/40 aiguillés,
 La pose des chambres de tirage,
 Le raccordement au réseau existant.

➤ Eclairage public

Le réseau d'éclairage public du lotissement sera alimenté en souterrain depuis le poste de transformation existant rue du Moulinet.

Les travaux comprendront : La pose des fourreaux TPC 63 en tranchée commune avec la haute tension
 La pose des câbles d'alimentation et du câble de mise à la terre,
 La pose des candélabres situés le long de la voirie à créer,
 Le raccordement à l'existant.



Ville de PONT SAINTE MARIE
Place Langlois
10 150 PONT SAINTE MARIE
Tél : 03 25 81 20 54
Fax : 03 25 80 07 49

Aménagement Du Camp du Moulinet

PA 08b-Modificatif

Plan masse d'aménagement

Maîtrise d'oeuvre
CCI3
Ingénierie Conception Réalisation
35 Avenue du Général Leclerc
10300 SAINTE SAVINE
Tél : 06 12 91 07 29
Mail : jean-christophe.barazzutti@cci3.fr

Date d'établissement : 07/03/2018

ECHELLE : 1 / 500

Affaire n° :

INDICE	DATE	MODIFICATIONS	DESIGN	VERIF
A	07/03/16	Etablissement du plan		

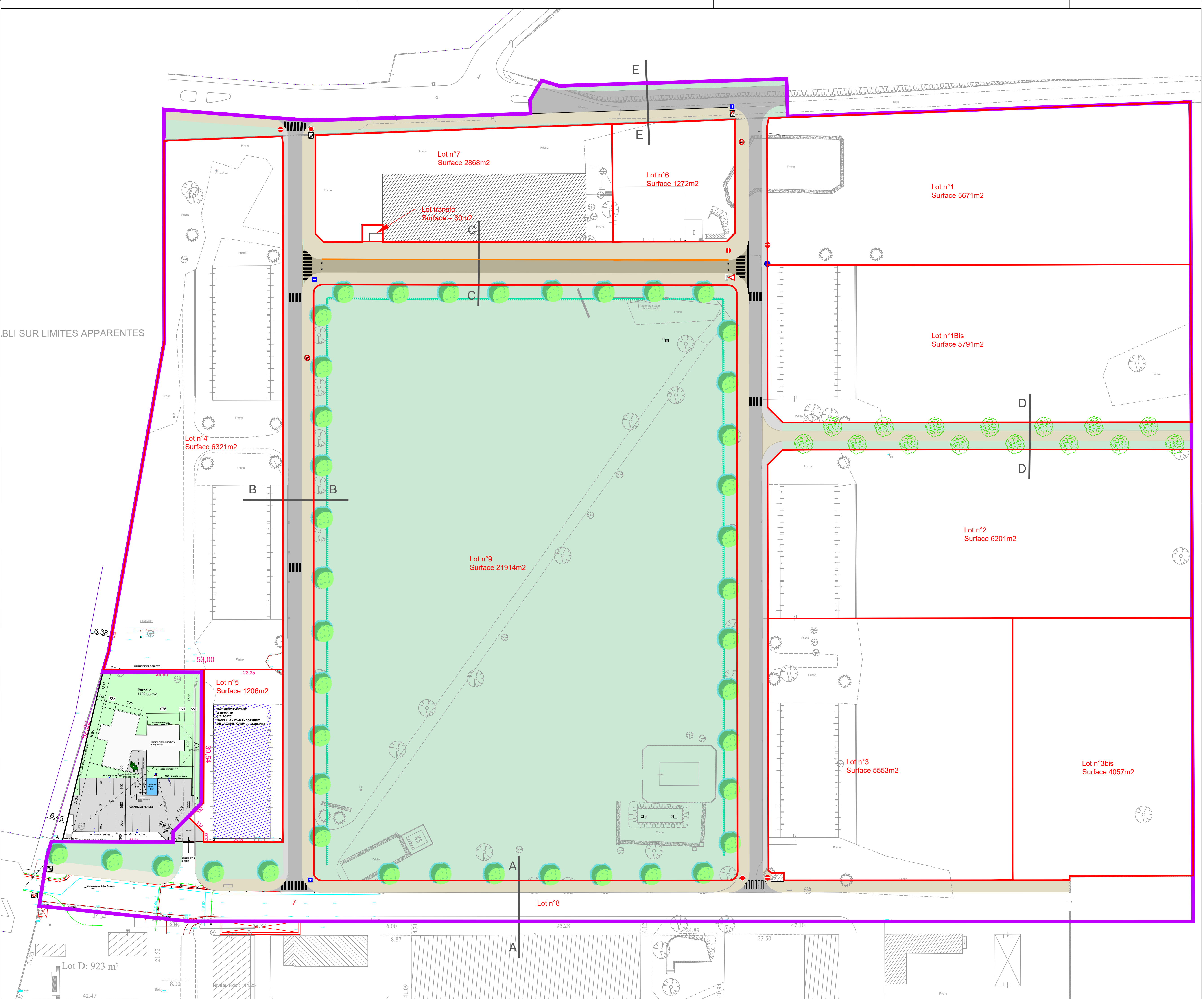
Destiné par :

Vérifié par :

Fond de plan dressé par : -

Légende

- Voirie en béton bitumineux
- Trottoir en béton bitumineux
- Voie mixte en sable stabilisé
- Voie de service en béton désactivé
- Espaces verts



Département de l'Aube

COMMUNE DE PONT-SAINTE-MARIE

Place Langlois – BP 30
10 152 PONT-SAINTE-MARIE Cédex

« Camp du Moulinet »

**PA10 - Modificatif
PROJET DE REGLEMENT**



ACI3
35 Avenue du Général Leclerc
10300 Sainte Savine

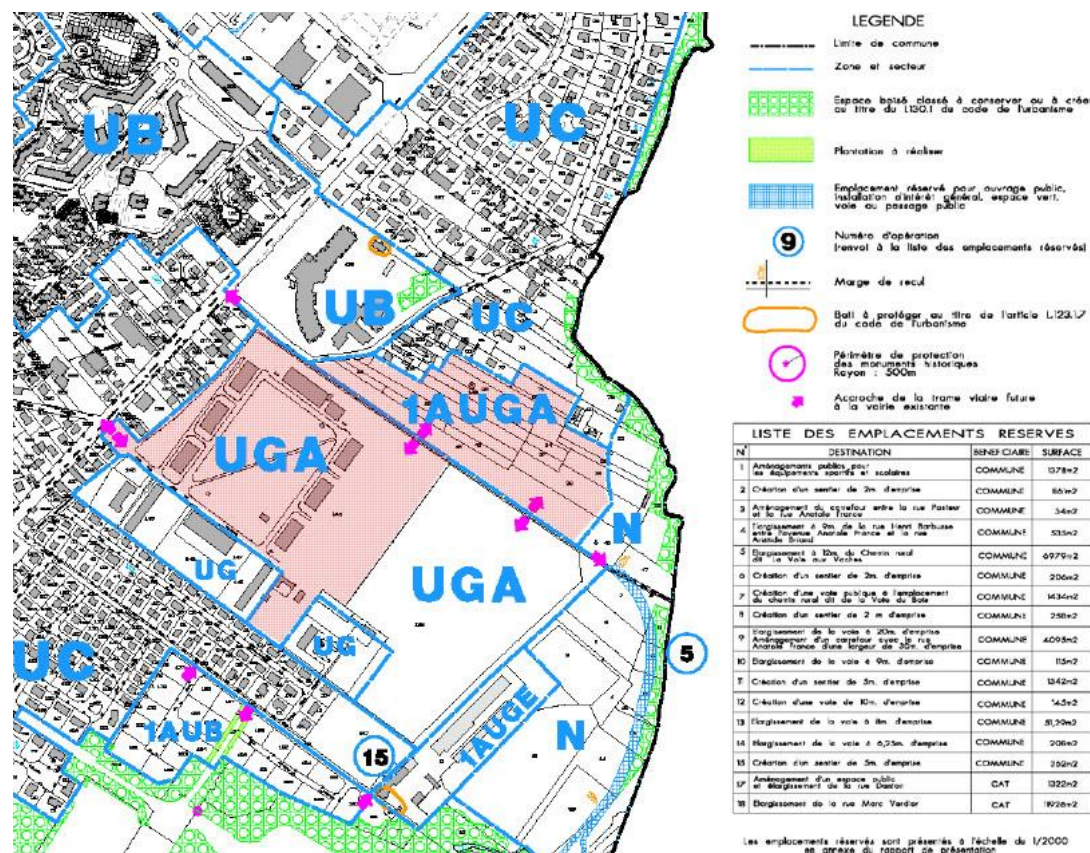
PA10

PROJET DE REGLEMENT

Règlement du PLU en vigueur

Le site d'étude est classé en zone UGA du Plan Local d'Urbanisme de Pont-Sainte-Marie (dont la dernière modification simplifiée date du 27 juin 2012).

L'extrait complet du règlement de cette zone est rappelé dans les pages suivantes.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UGA
CARACTERE DE LA ZONE UGA

La zone UGA, correspondant à l'ancien camp du Moulinet, est destinée à la réalisation d'un écoquartier. Elle peut accueillir de l'habitat, des commerces, des services et des activités non nuisantes.

La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :

- la gestion économe du territoire,
- la construction de bâtiments économes en énergie, répondant aux critères des Bâtiments Basse Consommation Energétique ou qui tendent vers des bâtiments passifs,
- la gestion de l'environnement sonore,
- la gestion des eaux de ruissellement,
- la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier,
- au renforcement de la biodiversité locale en encourageant la continuité des milieux naturels.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les surfaces commerciales supérieures à 800 mètres carrés de vente.

- Les entrepôts.
- Les constructions à usage agricole.
- Les habitations légères de loisirs et les mobil-home à l'exception des installations provisoires de chantier.
- Les dancings et boîtes de nuit.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles utiles à la vie de la zone (ex : chaufferie collective, pressing...).
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre, à l'exception des aires de stationnement.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...).
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Ces interdictions ne s'appliquent pas :
 - . aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes,
 - . aux constructions annexes aux constructions existantes.

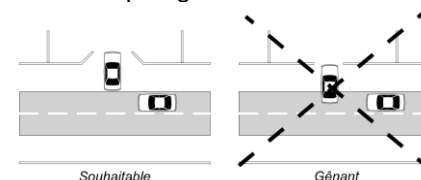
PA10**PROJET DE REGLEMENT****ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et opérations d'aménagement sont autorisées à condition de respecter le schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement.
- Les constructions à usage d'habitat ou d'activités sont autorisées à condition qu'elles respectent des performances énergétiques et environnementales conformément à l'orientation d'aménagement.
- Dans le secteur 1c figurant dans l'orientation d'aménagement, les sous-sols ne sont admis qu'à la condition que leur conception technique prenne en compte les risques de remontées de nappe et permette d'éviter la venue d'eau (les descentes des sous-sols ne devront pas être dans le sens de la pente du terrain, etc...).
- Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées, à condition qu'elles comportent un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères ainsi qu'un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes.
- La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace commun destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu, ainsi qu'un espace équipé (points d'encrages) destiné au stationnement des vélos et deux-roues.

SECTION II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****ACCES**

- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être situé en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.



Exemple :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux aménagements et extensions des constructions existantes,
 - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
 - . aux installations nécessaires.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres. Toutefois lorsqu'elle ne dessert pas plus de 4 logements ou en cas de voie à sens unique l'emprise de cette voie peut être réduite à 6 mètres minimum.

PA10**PROJET DE REGLEMENT**

- En cas de création de voie nouvelle présentant un caractère secondaire ou tertiaire, celle-ci sera traitée en espace partagé.
- Les liaisons douces seront réalisées avec des matériaux stabilisés.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont exceptionnellement autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Le cheminement piéton et vélo doit toujours être assuré.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :

- . aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
- . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**EAU POTABLE**

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ASSAINISSEMENT

La gestion des eaux usées et des eaux pluviales est encadrée par le règlement du service de l'assainissement de TCM.

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- Les effluents d'origine non domestiques ne peuvent pas être rejetés dans le réseau public sans qu'ils aient été préalablement autorisés par convention spéciale de déversement entre TCM, le fermier de l'assainissement et le pétitionnaire.

PA10**PROJET DE REGLEMENT**

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales

- Des dispositifs permettant de collecter et de réguler les eaux de pluie et de ruissellement doivent être réalisées sous forme de noues végétalisées.
- La voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
-

ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

EXCEPTIONS

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 – SUPERCIFIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 3 mètres.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles s'appliquent également :

- Le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

PA10**PROJET DE REGLEMENT****ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit à au moins 3,00 mètres des limite(s) séparative(s).
- Les piscines doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées, soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions, hors balcons et autres encorbellements, et hors escaliers extérieurs, ne doit pas dépasser 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions doivent respecter les hauteurs fixées par secteurs
- Tels qu'ils figurent dans l'orientation d'aménagement :
- 1 a :
La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de

l'acrotère de terrasse ne doit pas excéder 13,00 mètres. Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de quatre niveaux habitables (soit rez-de-chaussée sur sous-sol plus trois étages sans aménageable, soit rez-de-chaussée plus deux étages plus combles aménageables).

- 1 b :
La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ne doit pas excéder 10,00 mètres. Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de trois niveaux habitables (soit rez-de-chaussée sur sous-sol plus deux étages sans comble aménageable soit rez-de-chaussée plus un étage avec combles aménageables).
- 1 c :
La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ne doit pas excéder 8,00 mètres. Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de trois niveaux habitables (à savoir un rez-de-chaussée sur sous-sol plus un étage plus combles aménageables).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- Aux installations nécessaires

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

PA10

PROJET DE REGLEMENT

Toute architecture ou élément architectural typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard...) est interdite.

Les constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent respecter des performances énergétiques et environnementales répondant aux critères des Bâtiments Basse Consommation énergétiques (label BBC) ou des bâtiments passifs (label passivhaus).

Les constructions doivent présenter des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, et l'exploitation des filières locales d'énergie renouvelable.

Les matériaux naturels issus des filières locales seront à privilégier.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

➤ Forme :

- L'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires.
- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, les toitures de faible pente et les toitures courbes des constructions principales et de leurs annexes accolées, sont autorisées dans le cas de constructions s'inscrivant dans un projet architectural contemporain ou dans le cadre de construction intégrant des dispositifs utilisant les énergies renouvelables.
- Les tons des toitures devront s'harmoniser avec l'environnement.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

➤ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront s'harmoniser avec l'environnement.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

➤ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

- En cas de réalisation de clôtures, celles-ci doivent être constituées de grillage de ton foncé, doublé ou non de haies, d'une hauteur de 1,20 mètre maximum. Toutefois, la hauteur des piliers, des portails et des haies, peut être portée à 1,40 mètre.

- Sur les limites séparatives :

- Les clôtures doivent être constituées de grillage, doublés ou non de haies, et avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres.

- Dans tous les cas :

- Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, bâches, tôles...) sont interdits.
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles de clôtures ci-dessus s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

➤ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT**➤ NORMES POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES**

- Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, les dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
- Pour le calcul des surfaces de stationnement définies ci-après, une place équivaut à 25 mètres carrés y compris les accès.
- Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.
- Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des places qui doivent être réservées aux personnes handicapées, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.
- Dans les secteurs 1a et 1b définis dans l'orientation d'aménagement, les aires de stationnement seront réalisées en souterrain ou en semi enterré.
- Les aires de stationnement visiteurs doivent être réalisées par poche réparties le long des voies de desserte dans l'ensemble de la zone.
- Les aires de stationnement en surface seront traitées en matériaux perméables (stabilisé, pavé enherbé...) et / ou dissimulées par des pergolas.

- Pour les constructions à usage d'habitation collective

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction.

- Pour les constructions à usage d'habitation individuel

Le nombre de places de stationnement est fixé à une place de stationnement minimum par logement.

- Pour les constructions à usage de bureau

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs),

avec au minimum : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher de la construction.

- Pour les constructions destinées à l'artisanat

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs),

avec au minimum : une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction.

PA10

PROJET DE REGLEMENT

- Pour les établissements d'enseignement :

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des élèves / visiteurs), avec au minimum :
 - Pour les établissements du premier degré : Deux places de stationnement par classe.
 - Pour les établissements du deuxième degré : Trois places de stationnement par classe.
 - Pour les établissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

➤ **NORMES POUR LES DEUX-ROUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins.

- Stationnement des deux roues :

- Champ d'application : cet article concerne :
 - les constructions et installations nouvelles,
 - les changements de destination sauf impossibilité technique.
- Normes : Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de surface de plancher.

- Si le nombre de places ou le calcul de la surface obtenue n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5. Pour le stationnement des vélos, prévoir des dispositifs sécurisés.

- Pour l'habitat collectif et l'hébergement étudiants et jeunes travailleurs, les résidences services : Un local ou un emplacement clos et couvert, accessible de 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

- Pour les bureaux : À partir de 100 m² de surface de plancher, 4 places (2) par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- Pour les activités artisanales : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

- Pour les commerces : à partir de 100 m² de surface de vente : 4 places équipées par tranche de 100 m² de surface de plancher hors surface de réserve.

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

- Locaux d'enseignement :

- primaire : 2 places (2) par classe
- secondaire et technique : 5 places (2) par classe
- supérieur : 1 place (2) pour 40 m² de surface de plancher

- Pour les autres équipements :

- emplacement adapté aux besoins
- aucune norme requise en cas d'impossibilité technique de les réaliser

(1) Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone. La règle applicable aux constructions ou établissements non énumérés ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

PA10**PROJET DE REGLEMENT**

(2) Le nombre de places exigées correspond soit à un local ou emplacement clos et accessible de 1,5 m² par place, soit à un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de vélos que de places requises.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Espaces privés**

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activité doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant à au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives composées d'essences champêtres locales.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Espaces publics et collectifs

- Les espaces publics et collectifs doivent être paysagés.
- Les aménagements paysagers doivent respecter les principes figurant dans les orientations d'aménagement.
- Les aires de stationnement doivent comporter un arbre à développement moyen pour 5 places ou être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Aucun C.O.S n'est fixé dans la présente zone.

Lots à bâtir: Surface plancher maximale envisagée

Ancien parcellaire - PA Initial		
Lot	Surface	Surface de plancher prévisionnel
1	11490 m2	4400 m2
2	7430 m2	5200 m2
3	7860 m2	5500 m2
4	6400 m2	5670 m2
5	1500 m2	600 m2
6	1600 m2	1350 m2
Surface totale	36280 m2	22720 m2

Nouveau parcellaire - PA Modificatif		
Lot	Surface	Surface de plancher prévisionnel
1	5671 m2	2170 m2
1bis	5791 m2	2230 m2
2	6201 m2	4350 m2
3	5553 m2	3900 m2
3bis	4057 m2	2850 m2
4	6321 m2	5620 m2
5	1206 m2	500 m2
6	1272 m2	1100 m2
Surface totale	36072 m2	22720 m2

Lot réhabilitation et espace de stationnement

Ancien parcellaire - PA Initial			
Lot	Surface	Surface de plancher à réhabiliter	Surface de stationnement maximum prévisionnelle
7	1635 m2	1200 m2	400 m2

Nouveau parcellaire - PA Modificatif			
Lot	Surface	Surface de plancher à réhabiliter	Surface de stationnement maximum prévisionnelle
7	2868 m2	1200 m2	400 m2

Lots espaces communs

Ancien parcellaire - PA Initial	
Lot	Surface du lot (avant bornage)
8	16437 m2
9	19248 m2
Surface totale	35685 m2

Nouveau parcellaire - PA Modificatif	
Lot	Surface du lot (avant bornage)
8	12977 m2
9	21914 m2
Surface totale	34891 m2

Département de l'Aube

COMMUNE DE PONT-SAINTE-MARIE

Place Langlois – BP 30
10 152 PONT-SAINTE-MARIE Cédex

« Camp du Moulinet »

**PA2 - Modificatif
NOTICE DESCRIPTIVE**



ACI3
35 Avenue du Général Leclerc
10300 Sainte Savine

I. ETAT INITIAL DU SITE ET DE SES ABORDS

Le site de l'ancien Camp du Moulinet se trouve à l'Est de la commune de Pont-Sainte-Marie, à proximité de grands axes de communication, d'équipements publics et de grandes zones d'activités de l'agglomération troyenne.

I.1 Occupation et environnement proche

La frange Nord du site du projet est constituée de par la maison de retraite Domaine de Nazareth, et par la présence de parcelles agricoles qui sont des réserves foncières pour de futurs lotissements.

Encore plus au Nord, on trouve la zone industrielle et les magasins d'usine de l'agglomération troyenne.

La frange Ouest du site est bordée par un chemin piéton servant occasionnellement d'accès garage pour les maisons en limite de ce chemin. Au niveau de l'ancienne entrée principale du Camp se trouvent un château d'eau hors service et une entreprise de carrelage (Ets Grella).

Le site se trouve en retrait de l'Avenue Jules Guesde.

La frange Sud se compose dans un premier temps d'habitations, constituées en partie de bâtiments neufs et d'anciens bâtiments militaires réhabilités. Puis on trouve un lotissement résidentiel plus ancien composé en majorité de maisons sur sous-sol. Enfin un peu plus au Sud et en liaison avec le parc Lebocey, se situe le « lotissement Lebocey », du même nom, composé de maisons récentes construites en bois.

Enfin, la frange Est, est composée en presque totalité de pelouses ou de prairies calcaires, d'arbustes impénétrables et de boisements. S'ajoutent ensuite un secteur à usage agricole en cours de reconversion, la zone Natura 2000 n°FR2100281 et la ZNIEFF de type 1 n° 210002039 « Marais de Villechétif » et le Ru d'Argentolles.



PA2

NOTICE DESCRIPTIVE

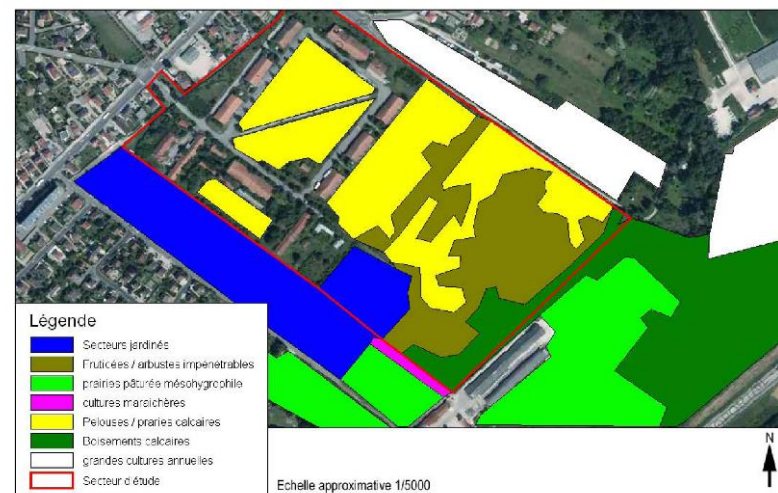
Caractéristiques du terrain :

D'après le diagnostic écologique du site d'implantation du projet AEU, quelques grands types de végétation peuvent être dégagés du secteur d'étude :

- Des zones de prairies sur sol calcaire avec de nombreuses espèces typiques de groupements de pelouses sur marnes et calcaires dont diverses orchidées, et autres espèces typiques. Ce type de groupement est présent à l'annexe I de la directive européenne habitat, et sur la liste rouge des habitats de Champagne-Ardenne, où il est classé comme rare et en voie rapide de disparition.

Une superficie de cette zone de prairies sera conservée au niveau du futur parc, où il pourrait être intéressant de la valoriser à des fins pédagogiques si cela reste faisable. La transplantation, sur cet éventuel secteur protégé, des pieds des espèces les plus remarquables (Circe tubéreuse, Iris fétide, Sanguisorbe officinale, ...) pourrait alors être entreprise.

- Des zones buissonnantes succédant aux prairies calcaires.
- Enfin, une petite chênaie.



Source : *Diagnostic écologique et propositions d'aménagements écologiques* – Groupe GéoVision

Huit bâtiments militaires sont présents actuellement sur le site, dans un état de conservation aléatoire, voire de délabrement.

Autour des anciens bâtiments militaires, le long des chemins périphériques, se trouve un alignement d'arbres composé principalement de bouleaux. Au niveau du chemin diagonal traversant le terrain central, se trouvent les restes d'un alignement de peupliers. La conservation de ces arbres pourra être envisagée de par leur taille et leur intérêt paysager : ils pourront valoriser l'aspect esthétique du lieu rapidement en attendant que la végétation mise en place se développe. Il faudra cependant prendre en compte leur état sanitaire lors du choix de leur conservation ou non.

Concernant la topographie, le site est en légère pente vers le Sud-Est. L'altitude varie de 114,91 m au Nord-Ouest à 110,77 m au Sud-Est soit en moyenne une pente à 1,3 %.

A l'extrémité Est de la rue du Moulinet, sur l'ancienne place d'Armes, se trouve une fosse de récupération des eaux pluviales. Aucun cours d'eau ne se trouve sur le site du projet.

I.2 Règles d'urbanisme existantes

Le site d'étude est classé en zone UGA du PLU de la commune, qui a été approuvé le 20 novembre 1986, révisé le 17 novembre 2005, et dont la dernière révision simplifiée date du 27 juin 2012.

Voici des extraits :

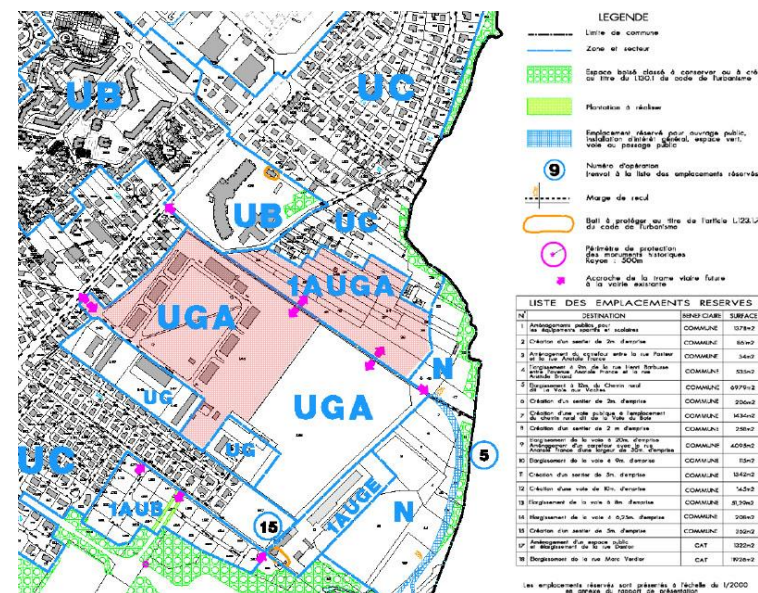
« La zone UGA, correspondant à l'ancien camp du Moulinet, est destinée à la réalisation d'un éco-quartier. Elle peut accueillir de l'habitat, des commerces, des services et des activités non nuisantes. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale [...]. »

Il fait partie d'une zone concernée par une orientation d'aménagement dont voici des extraits :

L'aménagement devra « mettre en place un tissu urbain différencié, [...], constituer un espace public structurant dans le secteur de l'ancienne place d'Armes, aménager des espaces de partage, de détente et de loisirs (jardins familiaux, aires de jeux...) ».

Il devra « réaliser un éco quartier comportant des constructions répondant aux critères des Bâtiments Basse Consommation Énergétique (label BBC), [...], utiliser des matériaux naturels issus au maximum des filières locales [...] et assurer une densité de 45 à 50 logements en moyenne par hectare sur l'ensemble du site. »

Concernant la gestion de l'eau et la biodiversité, l'aménagement devra prévoir « un réseau de noues végétalisées principales le long des voies structurantes sur l'espace public avec utilisation d'essences végétales locales, [...], assurer les continuités écologiques, gérer les eaux pluviales par rejet dans le milieu naturel, mélanger des vues vers les espaces lointains [...]. »



Source : PLU de Pont-Sainte-Marie



Source : Règlement et OAP extraits du PLU de la commune de Pont-Sainte-Marie

PA2

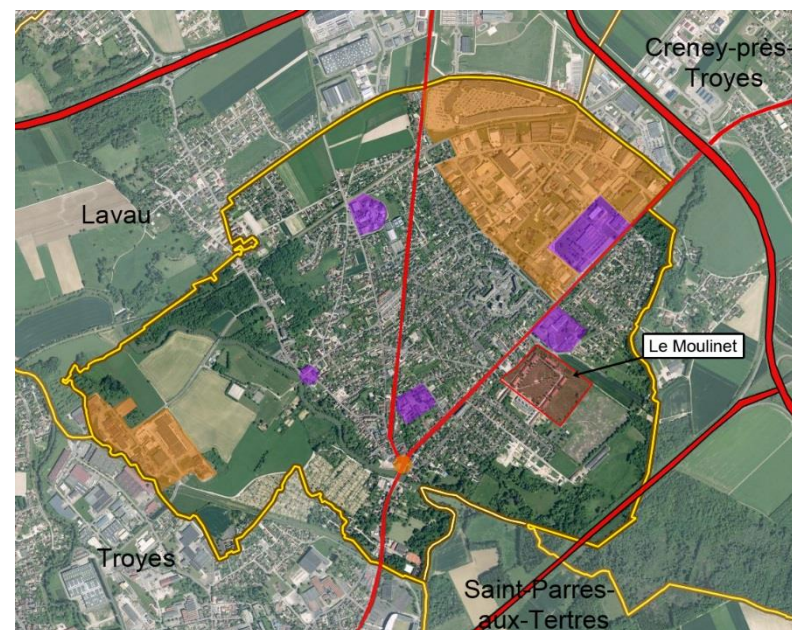
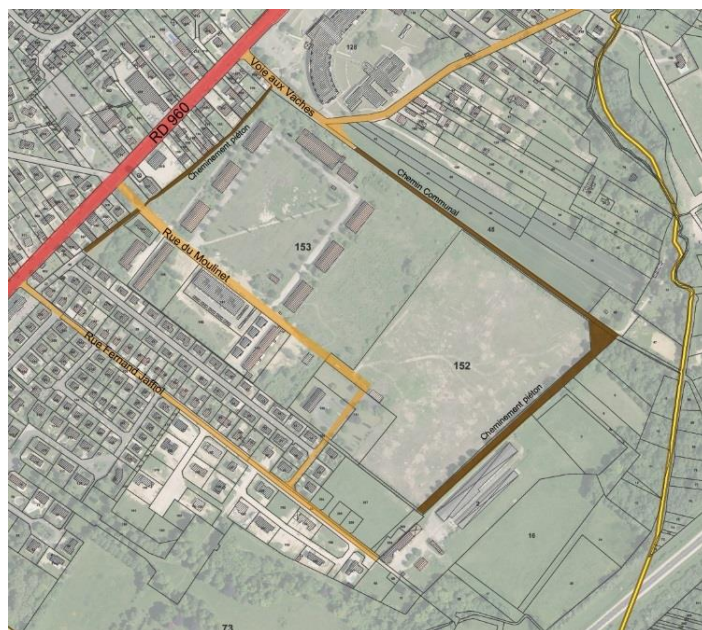
NOTICE DESCRIPTIVE

I.3 Le réseau de desserte et les accès

Le site « du Moulinet » est inscrit dans un réseau de routes constitué par un axe principal, un réseau de voiries secondaires et des cheminements piétons :

- La RD960 (Avenue Jules Guesde), axe principal reliant Troyes et la zone industrielle et les magasins d'usine et allant en direction de Creney-près-Troyes.
- La rue du Moulinet au Sud du site qui permet de desservir les bâtiments réhabilités. Elle était reliée à la Rue Fernand Jaffiol mais la jonction est à présent seulement piétonne.
- La voie aux Vaches qui est constituée dans sa première partie d'une voirie en enrobé, et dans son prolongement par un chemin communal.

Plus à l'Est, se trouve la départementale D611, grand axe de communication, ceinturant la commune dans sa partie Est, Sud-Est.



Source : Perspectives / Géoportail

II. LE PROJET DE LOTISSEMENT

II.1 Les lignes directrices du projet

L'aménagement du site dit « le Camp du Moulinet » prend en compte l'orientation d'aménagement préconisée dans le PLU et l'histoire atypique des lieux situés dans l'ancien camp militaire du Moulinet.

Pour ce projet la commune a signé la charte de labellisation EcoQuartier le Vendredi 14 Avril 2017. L'aménagement sera atypique et inscrit dans une démarche de développement durable.

Le projet s'organise autour de l'ancienne place d'Armes du site militaire qui sera transformée en parc urbain à usages multiples.

Six des bâtiments seront détruits, seul sera conservé le bâtiment le plus au Nord pour être réhabilité avec une vocation mixte. Il fera un rappel du bâtiment réhabilité se trouvant en face de l'autre côté du parc.

Afin de limiter la création de nouvelles voies, le projet de lotissement s'appuie sur la voie existante de l'ancien camp militaire desservant le pourtour de la place d'Armes qui desservira l'ensemble des lots et sera une voie en sens unique.

Le projet prévoit la réalisation de 9 lots à bâtir avec des surfaces de terrains allant de 1 206m² à 6 321m², d'un lot pour la mise en place d'un transformateur d'une surface de 30m², d'un lot pour la création de voirie, voie douce et espaces verts d'une surface de 12 977m² et d'un lot aménagé en parc urbain d'une surface de 21 914m². Les surfaces seront fixées définitivement seulement après que le lotisseur aura procédé au bornage définitif des lots par un géomètre.

II.2 Organisation des espaces entre eux

L'ensemble des espaces de l'opération sera organisé autour du lot central d'espaces verts, qui sera aménagé en parc urbain. En effet, ce lot correspond à l'ancienne place d'Armes autour de laquelle sont implantées les voies de desserte et les bâtiments militaires. Cette organisation historique des espaces du site est donc conservée.

Ainsi, la desserte des lots à bâtir se fera en sens unique depuis les voies existantes de l'ancien camp militaire dont l'accès est actuellement possible depuis la rue du Moulinet. Pour plus de fluidité à l'intérieur du site, ces voies seront prolongées au Nord-Est vers la voie aux Vaches. De plus, afin d'absorber les déplacements créés par les nouvelles habitations, la rue du Moulinet ainsi que la voie aux Vaches seront restructurées pour permettre une meilleure circulation mixte des automobiles, piétons et cycles.

La distribution à l'intérieur des lots situés à l'Est de l'opération, pourra se faire par des voies internes en sens unique.

Le lot comprenant la réalisation d'une aire de stationnement sera accessible depuis la voie aux Vaches au Nord.

L'ancien bâtiment militaire réhabilité sera accessible depuis une voie de service qui s'appuiera sur la voie existante au Nord-Est de l'ancienne place d'Armes.

Enfin, un traitement végétal de ces différents espaces permettra de créer une continuité végétale entre espaces publics et espaces bâtis.

II.3 Traitement des espaces

II.3.1 Voirie et espaces publics

- L'espace public :

L'espace public se compose d'un lot d'espaces verts situé au centre du projet autour duquel s'organisent les voiries et les habitations. Cet espace public d'une surface totale de 21 914 m² sera aménagé en parc urbain ayant une portée à une échelle supérieure au projet. En effet, le souhait est d'y créer un espace public pour l'ensemble des habitants de la commune.

Cet espace a fait l'objet d'une étude d'avant-projet qui vise à définir un parc présentant différentes fonctions tels que : un jardin partagé, un verger, un jardin pédagogique, des espaces dédiés à l'organisation d'évènements, des espaces de jeux, ... Ces espaces seront desservis par un réseau interne d'espaces mixtes piétons/cycles.

Afin de rendre cet espace public accessible à tous, des liaisons piétonnes et cycles seront assurées en direction de l'avenue Jules Guesde, et des espaces de stationnement seront créés aux abords du parc ainsi que sur l'un des lots de l'opération.



Exemple de jardins partagés



Exemple d'ambiance paysagère



Exemple d'espace de jeux

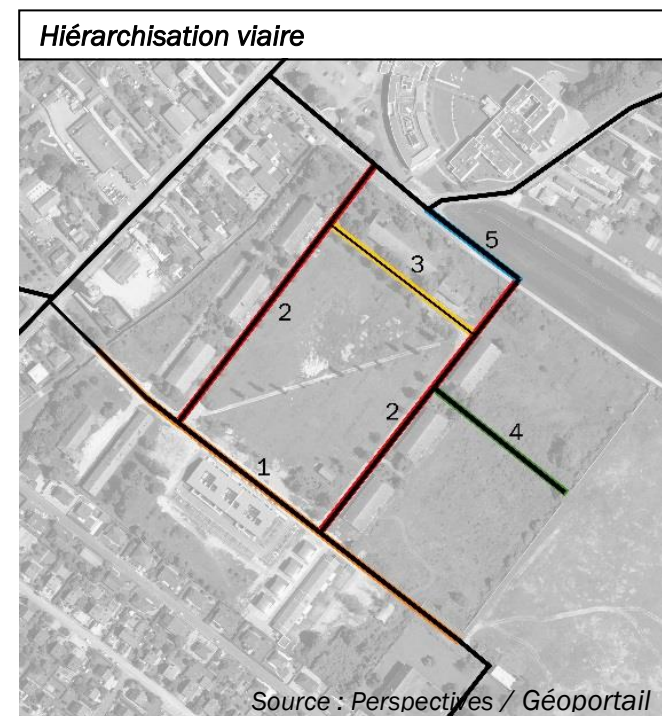


Exemple de vergers

- Les voiries :

L'aménagement des voiries a été hiérarchisé afin de prendre en compte les besoins en desserte des différents terrains.

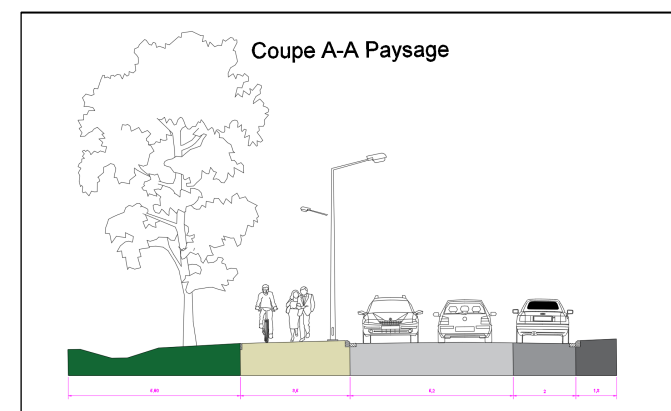
Ainsi, ce sont 5 profils de voiries qui ont été définis :

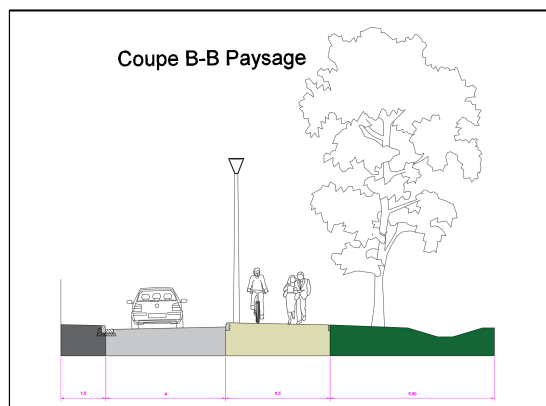


Profil 1 :

Il concerne la rue du Moulinet dont l'aménagement a été réalisé récemment. Le profil de cette voie s'appuie sur l'existant en proposant un meilleur partage de la voirie entre ses différents usages (stationnement, flux routier, flux piétons et cycles). Le projet prévoit la conservation du trottoir existant de 1,30 m sur la partie Sud et la réalisation de places de stationnement de 2,00 m situées de façon alternée de chaque côté de la bande de roulement qui représente une largeur de 5.20 m, permettant les flux routiers en double sens.

Sur la partie Nord de la voie, un trottoir mixte piétons/cycles de 3.50 m doublé d'une noue végétale de 5.50m sera réalisé, en bordure du lot d'espaces verts.





Profil 2 :

Il concerne les voies situées à l'Est et à l'Ouest du lot d'espaces verts.

Si la réalisation de ces voies s'appuie sur la structure existante des anciennes voiries du camp militaire, le projet vise à y intégrer l'ensemble des usages nécessaires au bon fonctionnement du site.

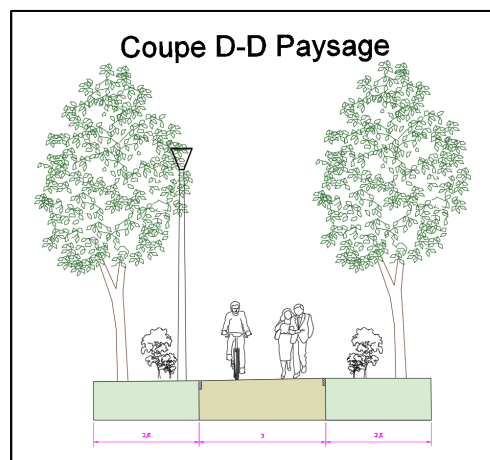
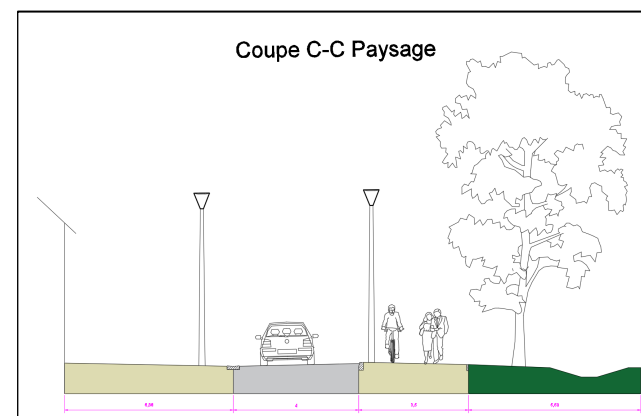
Ainsi, les voies seront en sens unique composées d'un trottoir de 1,50 m sur les franges des lots bâtis, d'une bande de roulement en sens unique de 4 m, d'un trottoir mixte piétons/cycles de 3.50 m doublé d'une noue végétale de 5.50 m sur les abords du lot d'espaces verts.

Profil 3 :

Il concerne la voie située au Nord du lot d'espaces verts.

Cette voie sera traitée comme un espace dédié exclusivement aux piétons et aux cycles avec une voie de services en sens unique.

Ainsi l'axe se compose d'une voie de services de 4 m bordée par des espaces mixtes piétons/cycles de 5.40m au Nord et de 3.50 m au Sud. Ce profil est complété par une noue végétale de 5.50 m le long du lot d'espaces verts au Sud de la voie.



Profil 4 :

Il concerne la création d'un cheminement piétons/cycles depuis le lot d'espaces verts en direction de la partie Est du site (actuel terrain du Conseil Départemental) en vue d'une future extension.

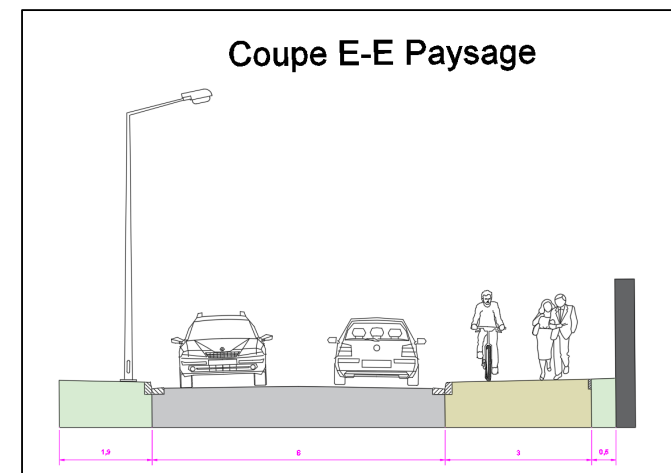
Ce cheminement mixte de 3 m de large sera conforté de bandes enherbées et plantées de 2.50 m chacune.

Ce profil permettra si besoin de créer une voirie future composée d'une chaussée en double sens de 5m et d'une voie mixte de 3.00m

Profil 5 :

Il concerne une petite partie de la voie aux Vaches correspondant actuellement à un chemin carrossable sans revêtement.

Cette voie s'organisera autour d'une bande roulante à double sens de 6 m accompagnée au Nord d'un espace verts de 1.50m et au Sud d'un espace mixte piétons/cycles de 3.00m, avec création d'une bande d'espaces verts en pied de mur du Camp du Moulinet d'une largeur variable de largeur 0.50m à 1.00m.



Sur l'ensemble de ces profils, les trottoirs simples, les bandes de roulement et le stationnement seront traités en enrobé, les espaces mixtes piétons/cycles seront en sable stabilisé et la voie de service sera traitée en béton désactivé.

- Le mobilier urbain :

Des candélabres respectant les normes actuelles seront installés le long des voies nouvellement créées sur le site.
D'autres mobiliers urbains prendront place au sein de l'espace public principalement composé du lot d'espace verts.

II.3.2 Parcelles privatives

- L'architecture :

Se reporter à la pièce PA10

- Les clôtures :

Se reporter à la pièce PA10

- Le stationnement :

Se reporter à la pièce PA10



Ville de PONT SAINTE MARIE

Place Langlois
10 150 PONT SAINTE MARIE
Tél : 03 25 81 20 54
Fax : 03 25 80 07 49

Aménagement Du Camp du Moulinet

PA 03b - Modificatif

Plan Topographique

Maîtrise d'oeuvre



35 Avenue du Général Leclerc
10000 SAINTE SAVINE
Tél : 06 12 91 07 29
Mail : jean-christophe.barazzutti@aci3.fr

Date d'établissement : 07/03/2018

ECHELLE : 1 / 500

Affaire n° :

Dessiné par :

Vérifié par :

Fond de plan dressé par : -

BLI SUR LIMITES APPARENTES

