

Commune de SAINT ALLOUESTRE

Z.I des Etoiles

PA 2 - NOTE DE PRESENTATION

Objectif et localisation de l'opération

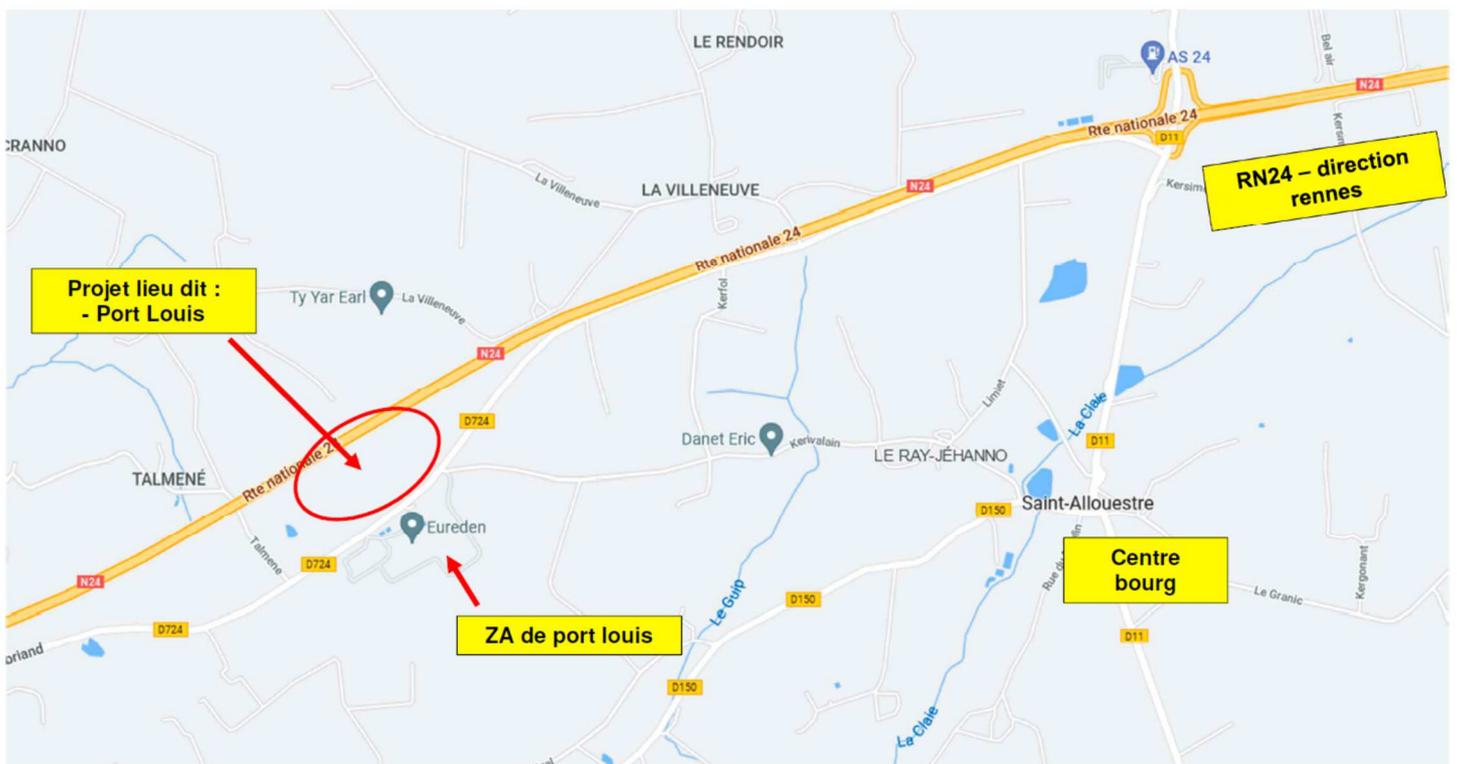
❖ Objectif de l'opération

Mr PICAUT François propriétaire des parcelles composant l'emprise du projet souhaite aménager une future zone industrielle (lotissement à vocation économique) de 6 lots sur la commune de SAINT ALLOUESTRE

❖ Localisation de l'ensemble

Le projet de 6 lots est situé à l'ouest de la commune, au lieudit Port Louis entre la RN 24 et l'usine EUREDEN sur des parcelles cadastrées section ZC 67-73 et une partie de ZC 66 pour une superficie de 43 751 m² (9 800 m² de surface maximum de plancher). La parcelle est bordée par :

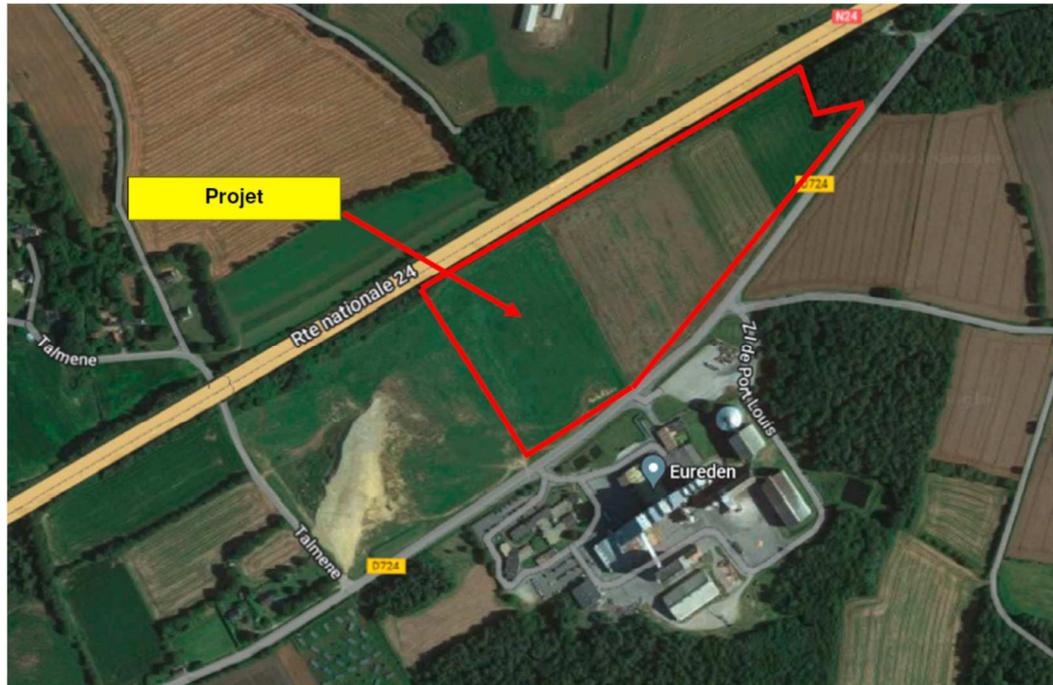
- Au Sud par la route départementale RD N°724
- A l'Ouest par une parcelle privée servant de zone de remblais
- A l'Est par une parcelle cultivée.
- Au Nord par la route nationale RN 24



Environnement

❖ Lien avec le bâti existant

Le futur projet se situera en face de l'usine EUREDEN qui possède de nombreux bâtiments industriels de très grandes hauteurs.



❖ Option du document d'urbanisme

- La commune possède une carte communale sans O.A.P

❖ Les contraintes proches du site

La parcelle est située à proximité d'un site industriel comportant des bâtiments de grande hauteur et en bordure de voie expresse

Besoins en équipements publics ou privé

❖ Capacité actuelle des réseaux et renforcement nécessaire

- Il n'y a pas de réseau d'eaux usées collectif dans ce secteur. Chaque lot aura son assainissement autonome (étude jointe au dossier)
- Le réseau Téléphone existe sur la route départementale
- Le réseau électrique sera amené jusqu'au coffret de coupure par Enedis.
- Le réseau d'eau potable existe sur la route départementale

❖ Nature des éclairage, coffrets.

- Il n'est pas prévu d'éclairer la zone mais un fourreau sera posé.
- Les coffrets électriques seront de type commun de couleur beige

Gestion des eaux pluviales

❖ Etude « Loi sur l'eau »

Le projet fait état d'une « étude loi sur l'eau » par un cabinet spécialisé, afin de déterminer le volume des eaux pluviales à collecter sur la voirie.

Une tranchée drainante sera aménagée le long de la voirie dans sa partie basse.

Chaque lot gèrera ses eaux pluviales à la parcelle.

Gestion des eaux usées

En l'absence de réseaux Eaux Usées collectif, les constructions se raccorderont au dispositif d'assainissement individuel, à la charge de l'acquéreur, dont le projet conforme sera joint au dossier de demande de permis de construire.

Le propriétaire devra faire valider sa filière de traitement par le service du SPANC de LOCMINE COMMUNAUTE.

Une étude de sol est jointe à la demande de permis d'aménager.

Traitement paysager

La voirie interne de l'opération ne comportera pas d'espace vert commun.

* Sur chaque lot :

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Un coefficient de 20% minimum d'espaces non imperméabilisés/espaces verts est défini par unité foncière.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les projets doivent obligatoirement intégrer, dès leur conception, la nécessité de conserver et d'entretenir les plantations existantes d'essences locales, où à défaut de prévoir la plantation d'essences locales variées

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel de la commune. Les plantations nouvelles doivent être composées d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé visant à contribuer à leur intégration harmonieuse au paysage urbain et naturel ainsi qu'à limiter l'imperméabilisation des sols.

Un arbre de haute tige devra être planté pour huit places de stationnement aménagées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une trame végétalisée visant à limiter leur impact visuel depuis les voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

CLOTURES

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage en panneaux rigides sur poteaux métalliques, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, doublées ou non de haies végétales d'essences variées sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.