

# Projet d'un aménagement de quartier « Pont de Pierre – Sapinière »

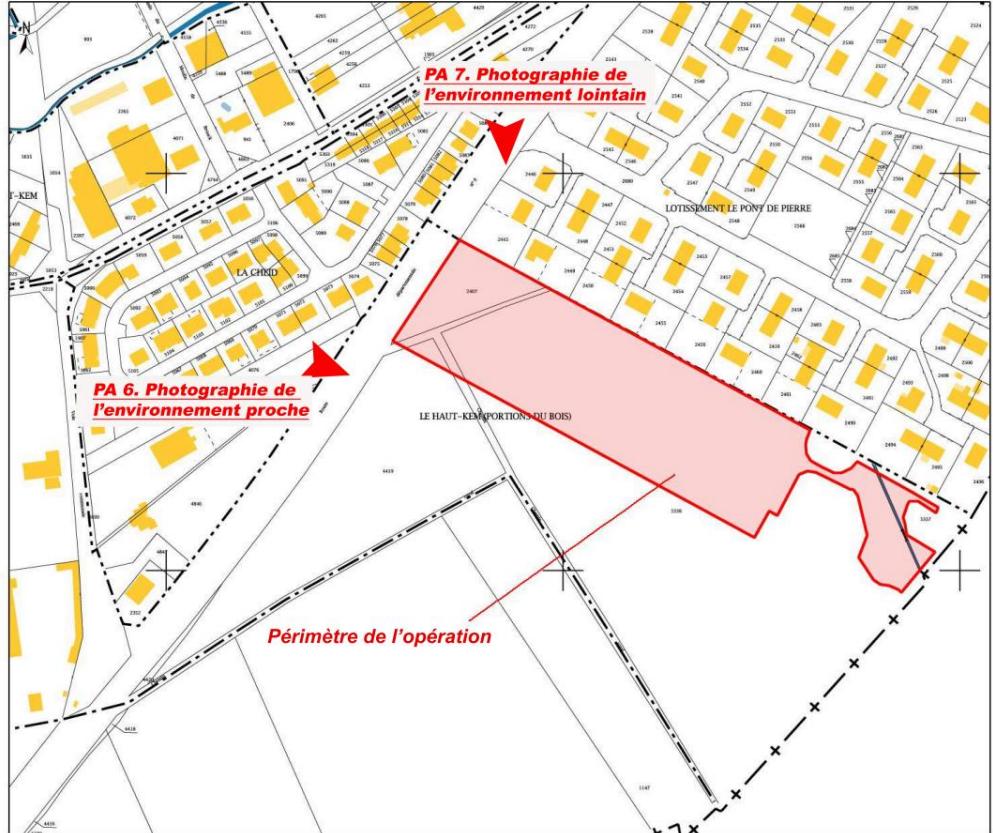
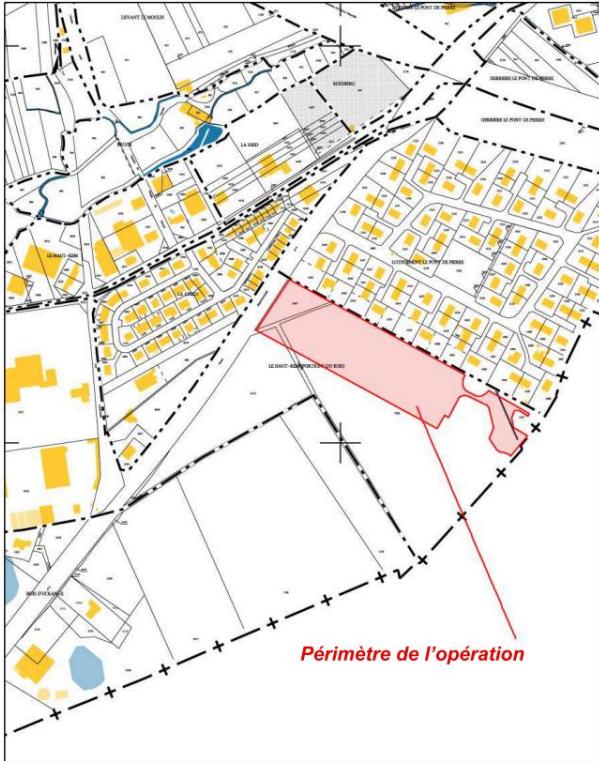


**Commune d'Uckange**



# Foncier étudié :

Le terrain d'assiette de ce nouveau quartier est situé au sud-ouest de la commune d'Uckange.



Projet d'une superficie de 22108 m<sup>2</sup>

composé des parcelles reprises au cadastre sous la section B numéros : 2407, 4419, 5336 et 5337, 5890 et 5891.



## Vues du terrain :



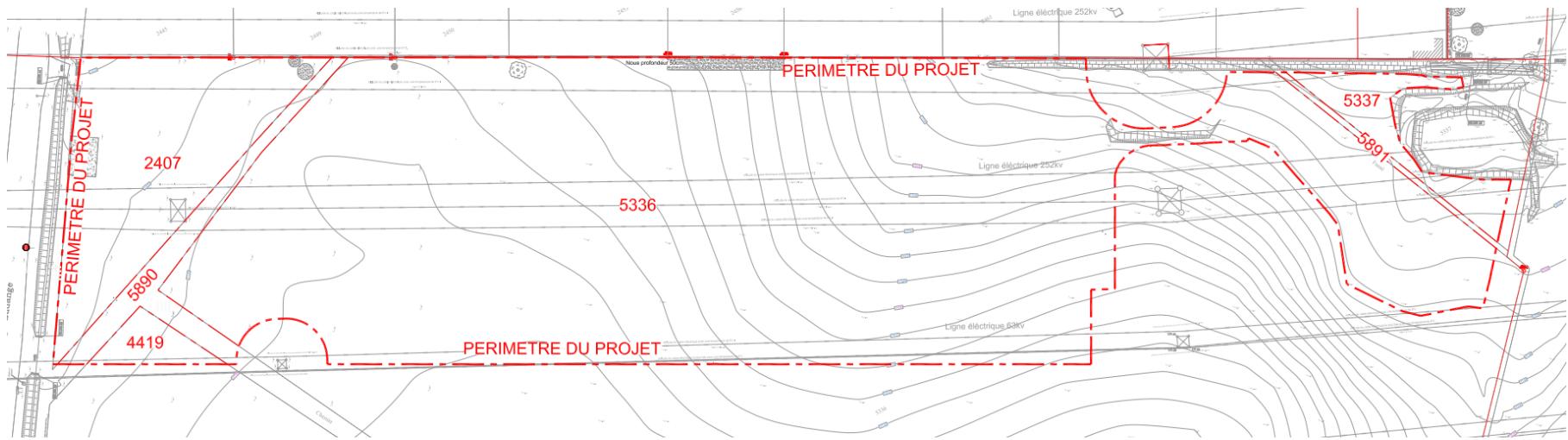
Vues depuis la route départementale – rue de Budange



## *Vue du terrain :*



# *Etat initial du site :*



- Pente orientée du sud vers le Nord Est d'environ 4%.

# Environnement :

## Végétation :

L'emprise du nouveau projet concédé est constituée en majorité d'une prairie de fauche et de lande. La lande a peu de perspective de développement en raison de la présence de nombreuses lignes électriques en surplomb, ce qui nécessite un entretien régulier limitant la pousse des végétaux.

## Zones humides :

Des investigations pédologiques et floristiques réalisés sur le site le 30 juin 2021 et le 20 mai 2022 ont révélé la présence d'une zone humide au point bas du site, au fond du bassin de rétention existant.

La zone humide présente une emprise d'environ 490 m<sup>2</sup>. Elle se situe hors du périmètre du permis d'aménager.

## Lignes électriques :

De nombreuses lignes haute tension surplombe le projet.



# *Les enjeux pris en compte :*

## **Insérer ce nouveau quartier au tissu urbain existant :**

En assurant une continuité urbaine avec le lotissement existant « Le Pont de Pierre ».

## **Offrir un habitat diversifié afin de proposer un parcours résidentiel :**

La diversité des logements définis au programme permettra de répondre aux attentes de chaque acquéreur en fonction de ses besoins et son budget :

- Des terrains à bâtir pour les ménages au budget assuré.
- Des maisons jumelées pour les jeunes ménages ou les familles monoparentales.
- Des plains-pieds pour les séniors.

## **Créer un projet soucieux du développement durable :**

- Assurer une transition douce entre la nouvelle zone d'habitat et la forêt d'hêtres et de chênes
- Assurer la gestion des eaux pluviales venant du bassin versant situé en amont du projet et celles issues de la perméabilisation des sols liée aux travaux de viabilisation du projet via des bassins de rétention paysagers et si possible des noues paysagères.

## **Prendre en considération les lignes électriques**

La création des voiries sous les lignes électriques les plus contraignantes permettra de limiter leurs impacts. Il conviendra de protéger l'accès aux pylônes et de tenter de minimiser leurs présences visuelles via des clôtures et des aménagement paysagers.



# *Les aspects règlementaires pris en compte :*

**La gestion des eaux pluviales venant des bassins versants situés en amont du nouveau quartier :**

**Les vestiges archéologiques :**

L'arrêté préfectoral SRA n° 2021/L563 du 30 août 2021 prescrit la réalisation de ce diagnostic d'archéologie préventive.

**La gestion des lignes électriques :**

- Le dossier a reçu un avis favorable du concessionnaire RTE en charge de ces réseaux.
- Les champs électromagnétiques sont inférieurs à la limite d'exposition des tiers définies par l'arrêté du 17 mai 2001 qui fixent une valeur maximale de 100 micro-Teslas
- Le règlement de lotissement et les plans réseaux prennent en compte les contraintes liées à la présence de ces lignes.



# LE PROJET :

## ***Le permis d'aménager comporte : 34 lots maximum***

- 16 terrains à bâtir libre de constructeur
  - Deux macro-lots. Ces macro-lots pourront recevoir soit des terrains à bâtir soit des permis groupés d'habitat semi-dense valant division.
    - Sur le macro-lot 1 : permettant de créer 10 maisons de ville
    - Sur le macro-lot 2 : permettant de créer 8 maisons de ville
- ⇒ 34 logements sur 2.2 hectares soit 15 logements par hectare.
- ⇒ Surface de plancher maximum : 5 000 m<sup>2</sup>

### ➤ ***Accès – circulations :***

- Un accès unique sera créé depuis la RD 9 – route de Budange . Il se situe en agglomération.
- Une voirie de 5 mètres d'emprise réservée à la circulation des véhicules sera créée afin d'assurer la desserte des lots + Un trottoir de 1.5 mètre de large sera mise en place le long de cette voie.

Rq : A terme, cette voirie sera « bouclée ». Pour ce faire, deux « antennes » de voirie, seront réalisées dans le présent lotissement. Une en amont et une en aval du projet.

**Une extension à ce projet est envisagée permettant de créer 29 terrains à bâtir sur une surface de 19 500 m<sup>2</sup> environ.**



# Un urbanisme vert

✓ + 50 % de l'emprise du projet dévolus à des espaces verts

- Emprise au sol des constructions inférieure à 34 %
  - 22 % pour les logements
  - 12% pour le stationnement
- 15 % pour la voirie

✓ Gestion des eaux pluviales par infiltration :

- À la parcelle :
  - Récupérateurs d'eau
  - Puits d'infiltration
- Espaces publics \*:
  - par infiltration via des bassins aériens

\*Suivant étude de sol



# LE PROJET :



Surface du terrain : 22 108 m<sup>2</sup>

Surface de plancher : 5 000 m<sup>2</sup>

- 16 terrains à bâtir.
- 18 maisons de ville.

 Macrolot N°01: 10 logements maximum ou 5 terrains à bâtir

 Macrolot N°02: 8 logements maximum ou 4 terrains à bâtir

 Polygone d'implantation obligatoire de toutes constructions avec respect des hauteurs définies suivant plan

 Hypothèses d'implantation des maisons pour les lots 01 à 16



# LE PROJET AVEC SON EXTENSION:



**Nombre de lot maximum créé : 72**

- Tranche 1 : 34 (16 tab + 18 log)
- Tranche 2 : 38 (20 tab + 18 log)

**Surface totale du terrain : 41 178 m<sup>2</sup>**

- Tranche 1 : 22 108 m<sup>2</sup>
- Tranche 2 : 19 070 m<sup>2</sup>

**Surface totale plancher 9500 m<sup>2</sup>**

- Tranche 1 : 5 000 m<sup>2</sup>
- Tranche 2 : 4 500 m<sup>2</sup>

