

Pôle Mobilité et infrastructures – Direction de la voirie
Affaire suivie par : M. Dacheux : 03.21.21.08.97

Avis sur PC 062 041 23 00049 –14 B rue des Rosati- 62000 ARRAS
Réhabilitation d'un bâtiment de bureaux en un lieux de formation et de bureaux.

Altimétrie

Les niveaux de référence pour l'altitude des futures constructions et des accès sont ceux des voiries et trottoirs existants, rue des Rosati.

Aménagement/adaptation du domaine public

Toutes les remises en état, adaptations ou modifications du domaine public découlant du projet (élargissement de trottoir, abaissement, relèvement de bordures, réfection des trottoirs, pose éventuelle de mobilier urbain, marquage au sol, ...) seront réalisées par la Communauté Urbaine d'Arras, gestionnaire de la voirie, aux frais du pétitionnaire, charge à lui de réaliser un état des lieux contradictoire avant tout démarrage des travaux. La délimitation entre la parcelle privée et le domaine public sera matérialisée à l'aide d'une bordurette.

Les accès PMR aux logements seront réalisés sur l'emprise foncière du projet. Il est rappelé que les pentes en trottoir sont soumises à la loi du 11 février 2005 relative à l'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.

Dans tous les cas, le domaine public ne sera pas mis en défaut et la reprise des trottoirs, à l'issue des travaux, respectera la loi citée ci-dessus, quelle que soit la hauteur à franchir pour accéder au bâtiment.

L'amenée des réseaux concessionnaires, à cette future construction à partir du domaine public (électricité, gaz, téléphone, assainissement, eau potable...) sera à la charge du propriétaire.

Eclairage public

Il est demandé de se rapprocher du service de l'éclairage public de la Communauté Urbaine d'Arras.

Espaces verts

La direction ingénierie de la commune d'Arras, gestionnaire des espaces verts, devra être consultée, notamment pour l'interface avec les espaces verts de la rue des Rosati.

Gestion des eaux pluviales

Le pétitionnaire se conformera aux préconisations du service assainissement de la C.U.A.

Cependant, le rejet des eaux pluviales des toitures, terrasses devra être géré par descentes de gouttières. Aucun rejet direct par chute sur le domaine public ne sera toléré.

Stationnement

Le nombre de places de stationnement devra être conforme au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Conclusion

Suite à l'instruction par la direction de la voirie de la Communauté Urbaine d'Arras, j'émet un avis favorable sur ce dossier, sous réserve de respecter les préconisations édictées ci-dessus.

COURRIER ARRIVE LE

06 FEV. 2024

URBANISME

Pour le Président,
Le Vice-Président
en charge des infrastructures



Pierre ANSART

107

Avis et observations du service ingénierie :

1. Le règlement du PLUi :

PLUi : zone UBa+

Art. UB11-1 : PROPORTION MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISABLEES OU ECO AMENAGEABLES.

La totalité des espaces végétalisés ou végétalisables* d'une opération doit couvrir 10% minimum de la superficie de l'unité foncière. Les espaces végétalisés ou végétalisables* comprennent :

. Les espaces en pleine terre* avec ou sans végétation, les toitures végétalisées avec au moins 50cm de terre, pour un coefficient de pondération = 1

. Les toitures végétalisées avec moins de 50 cm de terres, les murs végétalisés et les revêtements perméables pour l'air et l'eau avec ou sans végétation (dallage de bois, pierres de treillis de pelouses, ...) pour un coefficient pondérateur = 0,5. Les espaces végétalisés ou végétalisables* ne comprennent pas les surfaces de circulation automobile et de stationnement lorsqu'elles sont imperméabilisées.

Art. UB11-2 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS.

Pour toute opération :

. De moins de 5000m² de surface de plancher*, il n'est pas fixe de règles de superficie d'espaces libres plantés de convivialité ou de détente* à réaliser.

Art. UB11-2 : AIRES DE STATIONNEMENT.

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre par 150 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation. Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement ou à ses abords immédiats.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Vu pour être annexé à notre arrêté
en date de ce jour,

ARRAS le :

01 MARS 2024



Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint au Maire,
David BOURGEOIS

2. Le projet paysager :

- Récapitulatif du projet :

- . Surface parcellaire : 2563 m²
- . Surface de plancher : 1853 m²
- . Arbres existants : 0
- . Arbres abattus : 0
- . Arbres projetés : 20
- . Arbustes projetés : 15
- . Surface plantée terre pleine : 425 m²
- . Surface affectée au stationnement : 675 m²

- Traitement des espaces verts :

. Sur 2563m² parcellaire, Le projet prévoit 425m² traités en espaces verts pleine terre soit 16% de la surface parcellaire totale (10% sont nécessaires dans le respect du PLUi en zone UBa+), **Le projet répond aux obligations du PLUi.**

• Parvis végétalisé :

- . Le projet prévoit une entrée végétalisée, cet espace se compose de vivaces, graminées et plantes couvre-sols.
- . Sans palette végétale précise, nous conseillons de choisir des variétés spécifiques pour avoir une floraison tout au long de l'année, ainsi que quelques bulbes pour agrémenter la variété de formes et couleurs.
- . Attention, les graminées de type fétuque, agrostis, herbe de la pampa...etc. sont allergènes. Nous déconseillons leur utilisation intense surtout en entrée principale et au niveau de la terrasse qui est un espace de détente. Les plantes couvre-sols et vivaces doivent être favorisées.

• Talus :

- . Le projet prévoit une terrasse extérieure en N-1 entouré d'un talus végétalisé.
- . Sans palette végétale précise, nous recommandons de favoriser des plantes couvre-sols et rampantes aux gazons afin de limiter les interventions humaines sur les pentes du talus et les nuisances sonores propagées par les machines d'entretien.

- Les arbres :

. Selon l'article UB11-2, le projet doit prévoir au minimum 5 arbres au niveau de la zone de stationnement, et plus de 5 arbres sont bien placés à proximité directe, **Le projet répond aux obligations du PLUi.**

. Les arbres implantés seront de force minimale 20/25 pour les tiges pour donner une belle maturité au projet d'ensemble. Le projet prévoit l'implantation de sujet 18/20 pour la totalité des essences, il est recommandé de prendre une force de tronc supérieur.

. **Nous attirons l'attention sur la nécessité de prévoir les conditions de réussite pour la plantation des arbres.** En effet, les arbres devront avoir un espace racinaire vital minimal. Aussi la plantation devra se faire avec un volume minimal de terre de 2mx2mx1.50m profondeur (**soit 6m³ minimum**) ; la fosse sera constituée d'un mélange « terre-pierre » enrichi d'un amendement organique riche en humus.

. Pour les arbres plantés sur le talus, il est fortement conseillé de tuteurer les arbres pour assurer la reprise racinaire et la verticalité du tronc sur les premières années. De plus, il sera nécessaire de bien prévoir une cuvette d'arrosage afin de maintenir l'eau au pied de l'arbre et éviter les ruissèlements.

. Les arbres seront choisis de préférence parmi les essences locales. Les résineux sont pour cette raison déconseillés, **ainsi que les arbres à fort potentiel allergène tel que le bouleau.**

. Les arbres à fruits ne sont pas recommandés au niveau des zones dédiées au stationnement.

. Compte tenu du changement climatique, nous attirons l'attention sur un choix d'essence adapté à la sécheresse pour assurer la longévité des plantations et amoindrir les risques de mortalité. De plus, les essences mellifères telles que *Tilleuls*, *Erables*, *Prunus* (en variétés et cultivars divers) sont préconisées pour favoriser la biodiversité et les abeilles et autres insectes utiles.

. Le projet prévoit la plantation de 6 arbres en limite de propriété, face à l'entrée du parking. **Ces sujets ne respectent pas les distances réglementaires** par rapport aux limites du site.

. D'autre part, les autres arbres plantés à proximité du bâtiment devront avoir un port naturel et agité.

- Les arbustes :

. En l'absence de palette végétale dans le permis de construire, nous recommandons également de favoriser la biodiversité du site par des arbustes à fruits et mellifères comme ; *Ribes sanguineum*, *Ribes nigrum*, *Ribes rubrum*, *Sorbus aucuparia*, *Cornus sanguinea*, *Cornus mas*.

- **Zone dédiée au Stationnement :**

. Le projet prévoit 675m² pour les zones de stationnement en enrobés, **nous regrettons ce choix**. En effet, dans le cadre de la loi Climat et Résilience du 24 Août 2021, il est recommandé de limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, nous signalons que l'utilisation de dalles alvéolaires limite l'imperméabilisation des sols, en permettant l'infiltration de l'eau de pluie sur la parcelle. Le projet

3. Entretien maintenance des espaces plantés :

Maintenance et garantie de reprise :

. L'entretien des plantations devra être suivi par des **arrosages hebdomadaires réguliers les 2-3 premières années** afin d'assurer leur pérennité (fascicule 35 : travaux de parachèvement et de confortement). **Les végétaux dépéris devront être systématiquement remplacés par des végétaux de la taille supérieure.**

. **Garantie de reprise de 2 ans** (incluse aux travaux de confortement) à prévoir après réception des travaux de parachèvement les 10 premiers mois de plantation (décembre/septembre) suivis des travaux de confortement l'année qui suit, puis du constat de reprise et de la réception finale.

Vu pour être annexé à notre arrêté
en date de ce jour,
ARRAS, le :

01 MARS 2024



Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint au Maire,
David BOURGEOIS

Comprendre le calcul de la Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC)

Madame, Monsieur,

Suite à l'instruction de votre dossier, nous vous informons que la réalisation de votre projet nécessitera un raccordement au réseau d'assainissement collectif de la Communauté Urbaine d'Arras. A ce titre, le pétitionnaire du permis de construire sera redevable de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), conformément à la délibération du Conseil Communautaire de la CUA datant du 22 juin 2012.

Cette participation financière, indépendante du coût de réalisation de votre branchement, sera affectée au budget assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras. Chaque année, votre collectivité investit pour entretenir le réseau, le réhabiliter, le renouveler, l'étendre, créer de nouveaux ouvrages (stations d'épuration, bassins de stockage, etc.). Elle participe ainsi au maintien de la salubrité publique, à la protection de l'environnement et à la préservation de la ressource en eau potable.

Le calcul du montant de la PFAC est fonction de la surface au plancher créée par votre projet. Vous trouverez ci-dessous, à titre indicatif, les montants correspondants, en fonction d'une gamme de surface, en prenant l'hypothèse d'un projet concernant la construction de logements.

Surface au plancher créée par le projet	Montant de la PFAC
80 m ²	748,00 €
90 m ²	841,50 €
100 m ²	935,00 €
110 m ²	1028,50 €
120 m ²	1122,00 €
130 m ²	1215,50 €
140 m ²	1309,00 €
150 m ²	1402,50 €
160 m ²	1496,00 €
170 m ²	1589,50 €
180 m ²	1683,00 €
190 m ²	1776,50 €
200 m ²	1870,00 €
210 m ²	1930,50 €
220 m ²	1991,00 €
230 m ²	2051,50 €

Si votre projet ne concerne pas la construction de logements, ou si cette gamme de surfaces ne correspond pas à votre projet, rendez-vous sur https://www.cu-arras.fr/wp-content/uploads/Services/assainissement/D%C3%A9lib%C3%A9ration_PFAC.pdf. La grille tarifaire applicable à chaque cas de figure est présentée.

Pour plus d'informations, contactez le service assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras au 03 21 21 86 70.



