

maître  
d'ouvrage  
Aménageur

# FLINT IMMOBILIER & Mr Frédéric MEIGNEN

31 rue de Paris RN 16

95270 CHAUMONTEL

Tél : 01 34 09 91 00 Fax : 01 34 09 90 66 Email : flint.immobilier@wanadoo.fr

opération

## Lotissement Résidentiel le Clos de Huleux Commune de Nery

avancement

### PERMIS D'AMENAGER

PA

documents

### NOTICE DE PRESENTATION

PA2

référence  
ARVAL : 07106

date  
d'origine : 06/06/2009

date de  
modification : 06/07/2010

indice : B

Ce document est la propriété de la SARL ARVAL toute reproduction ou utilisation, même partielle, sans accord préalable est formellement INTERDITE

maîtrise  
d'œuvre

**ARVAL**  
SARL d'Architecture

MATHIEU - PIEL - CARRAUD - LE MAREC - DEVAUVRE - REBEROT  
architectes ingénieurs paysagistes urbanistes associés  
11 Rue Lamartine - BP 20247 - 60802 CREPY en VALOIS Cedex  
Tél : 03.44.94.72.00 - Fax : 03.44.94.72.01 - Mèl : Arval.Archi@wanadoo.fr

**SECT**  
V.R.D

Alain DUFOUR  
160 rue des Prés Miny MORU - 60700 PONTOISE  
Tél : 03 44 72 16 49 - Fax : 03 44 72 27 01 - E.mail sect@orange.fr  
06 12 82 96 74

Responsable projet D. CARRAUD

Etabli par C.D. K 06/06/2009

Vérfié par D. C. 06/06/2009

Chef de Projet C. D. KIM

Maître d'Ouvrage : **FLINT IMMOBILIER & M. Frédéric MEIGNEN**  
Référence **07106** - le 06/07/2010  
Aménageur : **FLINT IMMOBILIER**  
Opération : **Lotissement Résidentiel le Clos de Huleux**  
Phase : **Demande de Permis d'Aménager**

Document : **NOTICE DE PRÉSENTATION**

---

page 1

## **Préambule**

La présente note à pour objet la présentation :

- 1 - des objectifs de l'opération et du contexte
- 2 - de l'état actuel du site
- 3 - des dispositions par le projet
  - aménagement du terrain
  - organisation et composition
  - traitement des voies et espaces publics
  - accès au site et stationnement
  - traitement des éléments en limite du terrain
  - équipements à usage collectif

Dans les annexes, sont précisés la palette végétale, les revêtements minéraux, les clôtures et traitement des murets et accès de parcelles.

Maître d'Ouvrage : **FLINT IMMOBILIER & M. Frédéric MEIGNEN**  
Référence **07106** - le 06/07/2010  
Aménageur : **FLINT IMMOBILIER**  
Opération : **Lotissement Résidentiel le Clos de Huleux**  
Phase : **Demande de Permis d'Aménager**

Document : **NOTICE DE PRÉSENTATION**

---

page 2

## **1 - Les objectifs de l'opération**

Le présent lotissement a pour objectif la création de 12 lots à bâtir destinés à la vente à des particuliers.

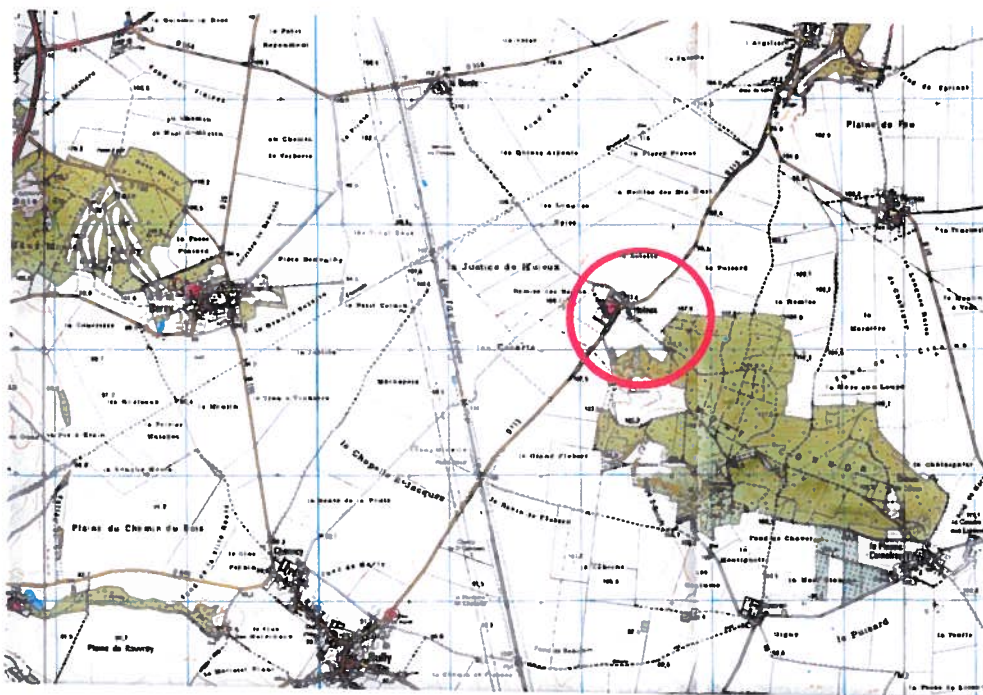
Le programme propose de grandes parcelles dans un cadre qualitatif ou aménagement du paysage et développement durable sont proposés.

Le terrain est situé pour partie en zone classée UD au POS.

## **2 – État actuel du site**

Le terrain, actuellement prairie doucement vallonnée, prolonge et accompagne côté Nord le hameau de Huleux.

Il est composé d'un manoir renaissance classé « monuments historiques » et de quelques maisons traditionnelles en pierre.



### **3 – Dispositions prévues par le projet**

#### **3.1. – Principes d'aménagement**

Les enjeux proposés sont les suivants :

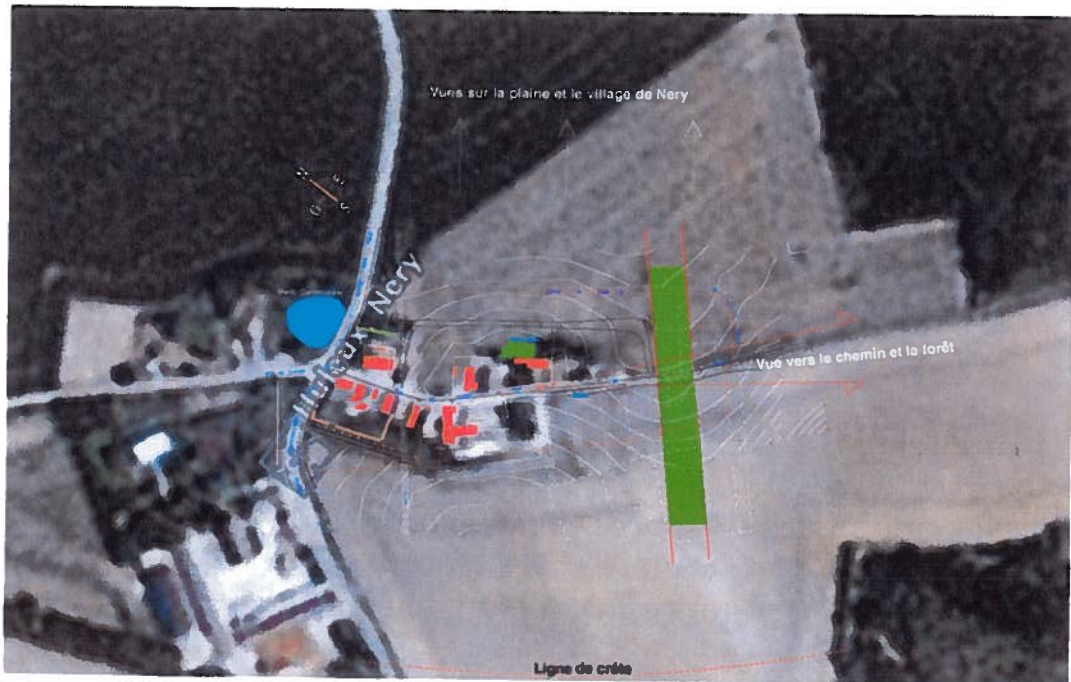
- Intégrer les nouvelles constructions dans un esprit d'harmonie avec le hameau existant,
- Créer un paysage qualitatif, prolongeant le hameau, mettant en scène les vues significatives vers la plaine, le clocher de Néry, le bois du Mont Cornon
- Assurer une transition avec l'espace agricole, par des franges plantées,
- Promouvoir le développement durable par l'importance des plantations, la qualité des matériaux mise en oeuvre et le recours aux énergies renouvelables.

#### **3.2. – Le parti d'aménagement**

Le plan de composition prolonge la rue principale du hameau, et crée une voie secondaire qui débouche en un lieu sécurisé sur la route départementale ; organisant ainsi un réseau de circulation fonctionnel, laissant en sens unique pour l'accès, l'entrée actuelle dangereuse du hameau.

Cette disposition encadre depuis le hameau, la perception du bois dans l'axe sinueux et vallonné du chemin rural, ouvre par une percée, une vue lointaine au Nord.

Ces axes de vues sont composés par un important accompagnement végétal, de part et d'autre des voies.



Maître d'Ouvrage : **FLINT IMMOBILIER & M. Frédéric MEIGNEN**  
Référence **07106** - le 06/07/2010  
Aménageur : **FLINT IMMOBILIER**  
Opération : **Lotissement Résidentiel le Clos de Huleux**  
Phase : **Demande de Permis d'Aménager**

Document : **NOTICE DE PRÉSENTATION**

page 4

Cette organisation à été réfléchi pour procurer une orientation optimum des maisons à l'intérieur de chaque parcelle (possibilité de dégagement jardin au Sud ou à l'Ouest, des vues lointaines vers la plaine,...).

Il a paru d'ailleurs intéressant, en vue d'apparenter visuellement les nouvelles maisons avec les anciennes de limiter la largeur des ailes bâties (à environ 8 m), proche du gabarit des constructions traditionnelles et d'obliger à certains sens des faitages.

La voie nouvelle prolonge la voie existante du hameau avec des matériaux solides et pérennes et volontairement « ruraux » : voie en enrobé clouté, entrée charretières en pavés de granit, stationnement en pavés de grès récupérés, cheminements piétons en stabilisé grain fin , bordures en grès, bas côtés enherbés avec noues pour récupération des eaux pluviales. Des noues de protection sont réalisées en amont au Sud Ouest des parcelles à bâtir.  
(voir plan PA8a et PA8b).

La voie nouvelle crée ensuite une boucle puis un nouveau débouché sécurisé avec un stop sur la RD 113.

L'ancienne voie reste rentrante à sens unique.

Les réseaux sont prolongés et bouclés conformément aux plans PA8b, c et d et à la notice des travaux PA8g.

**Le transformateur habillé en pierre calcaire « moellons » est implanté dans le prolongement d'un mur existant et d'une haie de laurier.**

### **3.3. – Le traitement des voies et espaces publics**

Les voies sont bordées d'espaces plantés (engazonnement, arbres tiges, plantes vivaces) bordées d'arbustes mêlés aux clôtures très transparentes (piquets bois et maille grillage très large) qu'installera l'aménageur.

Ce traitement de largeur variable compose la vue depuis l'espace public, forme un filtre vis à vis des jardins, et enserme les maisons dans un écrin champêtre par les matières et les essences choisies.

Maître d'Ouvrage : **FLINT IMMOBILIER & M. Frédéric MEIGNEN**  
Référence **07106** - le 06/07/2010  
Aménageur : **FLINT IMMOBILIER**  
Opération : **Lotissement Résidentiel le Clos de Huleux**  
Phase : **Demande de Permis d'Aménager**

Document : **NOTICE DE PRÉSENTATION**

page 5

---

### **3.4. – Accès et stationnement**

Les accès aux parcelles sont revêtus de pavés et insérés le plus souvent dans l'emprise de chaque parcelle pour faciliter et rendre plus discret le stationnement des voitures .

Un accompagnement de haie et plantes vivaces, que complète le muret dissimulant les coffrets électriques (traité en pierres et bois), forment un accueil minéral et changeant au gré des saisons.

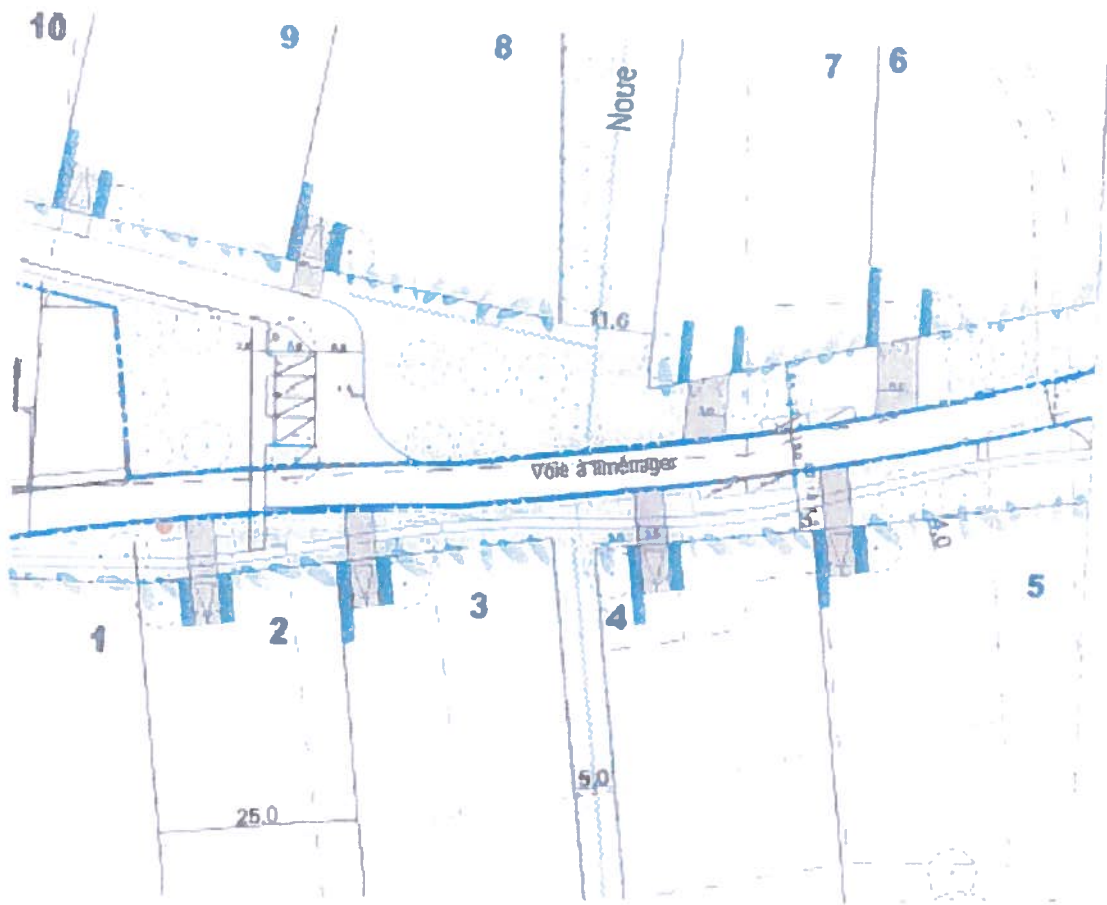
Des places de stationnement visiteurs réalisées en pavés à larges joints enherbées, jalonnent les voies.

### **3.5 – Traitement des limites**

En lisière des terrains mis en culture, seront mises en place par l'aménageur à l'intérieur des lots «dans le cadre du pré verdissement » des marges plantées d'une épaisseur minimale de 10 mètres .

Elles seront constituées de graminées et arbustes bas, ainsi qu'arbres et cépées, destinés à composer les vues lointaines depuis le jardins et également faire lire une frange végétale vivante du nouveau hameau depuis les lointains – et séparer physiquement les jardins privatifs des espaces agricoles recevant les soins phytosanitaires spécifiques -





Maître d'Ouvrage : **FLINT IMMOBILIER & M. Frédéric MEIGNEN**  
Référence **07106** - le 06/07/2010  
Aménageur : **FLINT IMMOBILIER**  
Opération : **Lotissement Résidentiel le Clos de Huleux**  
Phase : **Demande de Permis d'Aménager**

Document : **NOTICE DE PRÉSENTATION**

page 6

### **3.6. – Équipements à usage collectif**

Les espaces communs à usage collectif comprennent de larges surfaces engazonnées et plantées, que relie un cheminement piétonnier continu.

Les équipements à usage collectifs sont aussi constitués des réseaux et du transformateur et des noues dont les noues qui se déversent dans une noue d'infiltration au Nord Est en aval et dans la mare communale au Nord après la traversée de la RD 113.

### **3.7. – Annexes illustratives : voir cahier de détails PA8h**

- 1 - traitement des murets
- 2 – traitement des accès de parcelles
- 3 - transformateur
- 4 - luminaires
- 5 - palette végétale