

1. PRÉSENTATION DE L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS INDIQUANT, S'IL Y A LIEU, LES CONSTRUCTIONS, LA VÉGÉTATION ET LES ÉLÉMENTS EXISTANTS

Le projet global nommé «Lotissement du Parc à Bois» et porté par la SODEVAM sera réalisé en deux tranches :

- La tranche 1, au sud-ouest, comportant 5 macrolots (+ VRD et espaces publics), la voirie d'accès et la trame verte centrale pour une surface d'environ 4.56 ha,
- La tranche 2, au nord-ouest, comportant 2 macrolots (+ VRD et espaces publics) pour une surface d'environ 1.91 ha,

Le terrain du projet (tranches 1 et 2), d'une superficie totale de 64 729 m² environ, est situé au nord de Freyming et à l'ouest de Merlebach. Il est en contre-bas de la cité du Hochwald et en contre-haut de la route départementale D 26. Le site sera desservi par la RD 26 par l'intermédiaire d'une connexion viaire qui sera réalisée dans le cadre de ce permis d'aménager.

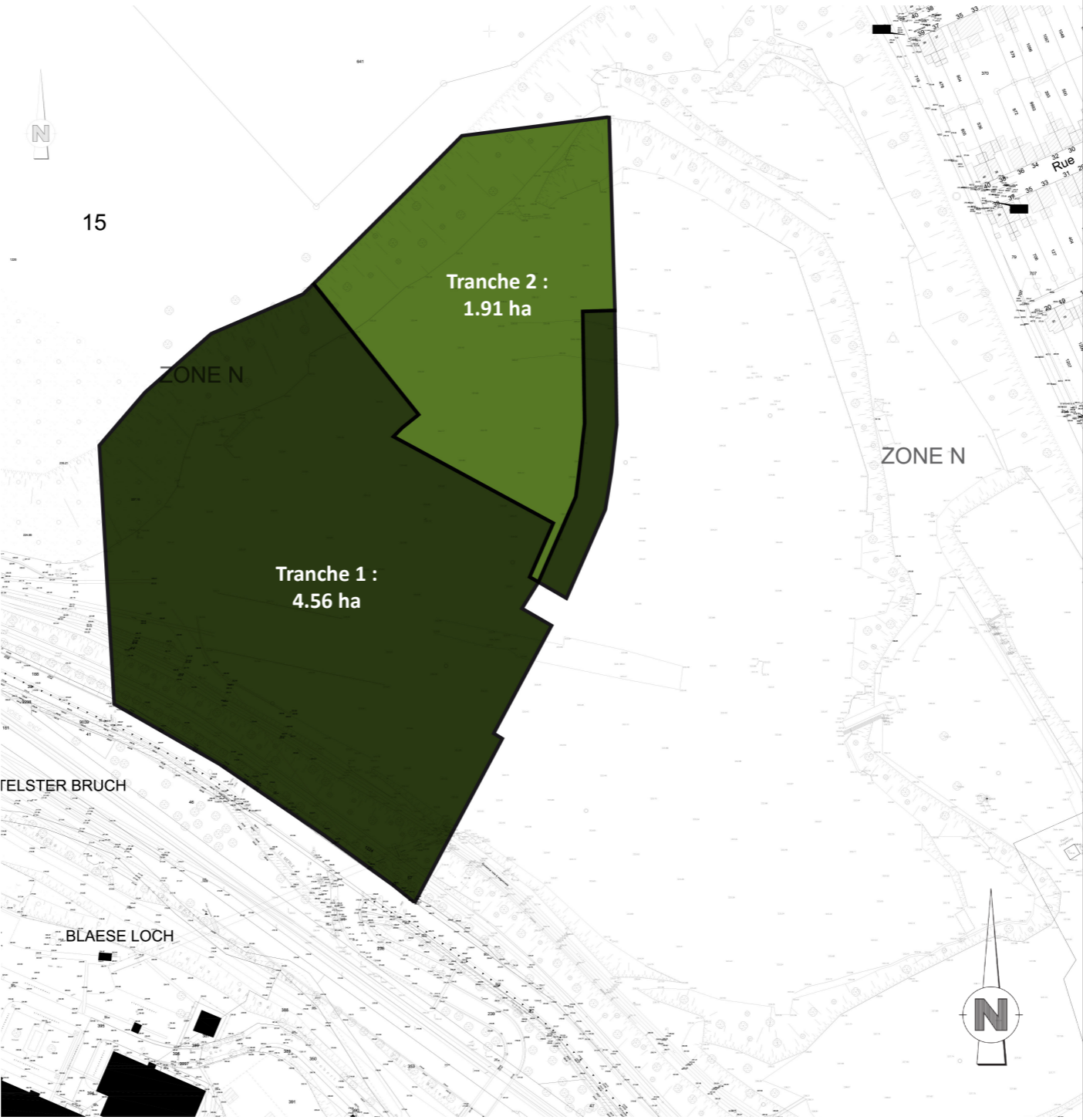
Le projet du présent permis d'aménager concerne les parcelles 000 15 1224, 000 15 1431, 000 15 1435, 000 15 1436 et 000 15 1437.

L'emprise de l'opération est majoritairement située dans une zone classée 1AU du Plan Local d'Urbanisme en vigueur Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, destinée à l'habitation. Néanmoins, la voirie d'accès et la zone de stockage des déblais végétalisée du site seront situées dans une zone naturelle, classée N.

a. Topographie et hydrologie

Les parcelles concernées par ce projet sont actuellement sur une ancienne friche industrielle. Le site du Parc à Bois, ancien site industriel est adossé à un ensemble boisé à proximité du centre-ville. De forme triangulaire, ce plateau est en contre-haut de la départementale D26 d'environ 15 m, séparé de cette dernière par un haut talus. La cité du Hochwald surplombe le site à plus de 50 m à certains endroits. Le site est délimité sur sa partie nord-est par une petite falaise. En revanche, l'espace du plateau du Parc à Bois est plutôt plan, avec une légère pente montante vers le nord comprise entre 1 et 1.5 %. Le point le plus bas culmine à 209,64 m à proximité de la route départementale tandis que le point plus haut, à 238.87 m, se situe au nord du périmètre de l'opération.

Au regard de la carte d'aléa du retrait-gonflement des argiles, la partie basse du site, le long de la route départementale se situe dans une zone d'aléa faible.



Vue vers la départementale vers le nord-ouest

FRE.17

Maître d'ouvrage



SODEVAM

la Fabrique d.q.v.
14 bis boulevard Paixhans
CS 50 584
57 011 Metz Cedex 01

**Freyming-Merlebach
Lotissement
du Parc à Bois**

**Permis d'aménager
Notice**

Projet n°	Echelle	Element de mission	Plan n°
1994		PA.2	1 / 4

Modification			
	Date	Dessinateur	Observation
A	28/02/2018	F.F	



architecture et urbanisme durables

Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte dplg

8, rue du Chanoine Collin - 57000 Metz - nvc@atelier-a4.fr
T 03 87 76 02 32 - F 03 87 74 82 31 - APE 7111Z
N° Ordre nat. 42511 - rég. 822 - Siret 413 957 887 00024



Mise à part une conduite d'adduction d'eau de diam.400 mm en provenance du château d'eau du Hochwald et desservant les habitations de Haut Vouters traversant le site en son milieu, aucun réseau hydraulique n'est répertorié dans la zone. En raison de sa situation en cuvette, le site récupérera une partie des eaux de ruissellement des pentes avoisinant au Parc à Bois.

b. Environnement paysager et urbain

Le site du Parc à Bois, bien que proche du centre ville de la commune, se trouve isolé, de par sa géographie, des différentes parties de la ville. Comme évoqué précédemment, le passé de cet endroit est à mettre en lien avec l'industrie minière en Lorraine. L'exploitation du site s'est arrêtée au milieu des années 2000. Depuis, les bâtiments et aires de stockage ont été démolis pour laisser place à une large friche industrielle envahie partiellement par la végétation. Néanmoins, il subsiste des vestiges de l'aire industrielle sous forme de dalles bétons ou encore d'un ancien escalier vétuste à l'est du périmètre.

Le site, de par sa situation en cuvette, est bordé par une forêt sur ses limites nord. Un haut talus raide délimite l'emprise du permis d'aménager à l'ouest tandis qu'une falaise (plus de 15 m de hauteur) lui fait face à l'est. Enfin sur sa limite sud, un autre grand talus d'une dizaine de mètres de hauteur, délimite le plateau en contre-haut de la route départementale.

Depuis la départementale, le site n'est que peu visible alors que depuis la cité du Hochwald, une large vue en surplomb est offerte sur le futur quartier.

Au total, deux accès sont possibles, le premier, depuis la départementale par une voie carrossable à forte pente, le second par une autre voie carrossable reliant le Parc à Bois au site des Carrières plus à l'ouest. Un troisième accès, piéton est possible mais difficile par l'escalier précédemment cité, cependant il n'est relié à aucun sentier ou voie.

Concernant le milieu naturel et ses zonages réglementaires, le périmètre du lotissement ne couvre aucun site particulier.


c. Elements présents sur site

Hormis les dalles et escalier précédemment cités, le site est vide. Une végétation dense et haute, s'est développée aux abords du site et vient cacher les talus et falaises ceinturant le site.



FRE.17

Maître d'ouvrage




SODEVAM
la Fabrique d.q.v.
14 bis boulevard Paixhans
CS 50 584
57 011 Metz Cedex 01

Freyming-Merlebach Lotissement du Parc à Bois

Permis d'aménager Notice



Projet n°	Echelle	Element de mission	Plan n°
1994		PA.2	2 / 4

Modification			
	Date	Dessinateur	Observation
A	28/02/2018	F.F	

architecte et urbanisme durables

Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte dplg

8, rue du Chanoine Collin - 57000 Metz - nvc@atelier-a4.fr
T 03 87 76 02 32 - F 03 87 74 82 31 - APE 7111Z
N° Ordre nat. 42511 - rég. 822 - Siret 413 957 887 00024



2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT PRÉVU

a. L'aménagement du terrain, ce qui est modifié ou supprimé

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un maximum de 45 lots (répartis en 5 macrolots), destinés à accueillir des habitations. Ces lots s'accompagnent d'une voirie d'accès principale, d'un réseau de voirie de desserte, et de circulations douces. De plus, des d'espaces verts et trois parkings visiteurs sont prévus.

Les travaux concernant la viabilisation des terrains :

- Décapage de l'ensemble du plateau sur environ 0.80 m pour mettre à nu la roche mère du site (grès reconnaissable à sa couleur rouge orangée),
- Création d'une zone de stockage des terres de déblais, qui prend la forme d'un talus planté en périphérie du lotissement,
- Aménagement de la voirie d'accès dans le talus existant et piquage sur la route départementale,
- Création des voiries de desserte,
- Raccordement des terrains à l'ensemble des réseaux : assainissement, eaux usées, distribution gaz, distribution électrique, télécommunications, éclairage public,
- Création d'un réseau d'eaux pluviales indépendant, par un système de noues plantées le long des voiries de desserte permettant une infiltration des eaux pluviales du domaine public,
- Création d'équipements de fonctionnement collectifs : aires de stationnement publiques plantées, création d'un espace vert nord-sud, sentier piéton, prolongement et raccordement à la piste cyclable,
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle.

b. La composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs, les solutions retenues pour le stationnement des véhicules

Les macrolots profitent d'une orientation nord-est/sud-ouest afin de profiter au maximum des vues et d'un ensoleillement optimal.

Les aménagements respectent les reculs de 15 et 30 m par rapport aux limites avec la zone naturelle N du PLU. Aucune construction ne sera autorisée dans cette zone.



FRE.17

Maître d'ouvrage



SODEVAM

la Fabrique d.q.v.
14 bis boulevard Paixhans
CS 50 584
57 011 Metz Cedex 01

**Freyming-Merlebach
Lotissement
du Parc à Bois**

**Permis d'aménager
Notice**

Projet n°	Echelle	Element de mission	Plan n°
1994		PA.2	2 / 4

Modification			
	Date	Dessinateur	Observation
A	28/02/2018	F.F	



architecture et urbanisme durables

Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte dplg

8, rue du Chanoine Collin - 57000 Metz - nvc@atelier-a4.fr
T 03 87 76 02 32 - F 03 87 74 82 31 - APE 7111Z
N° Ordre nat. 42511 - rég. 822 - Siret 413 957 887 00024



Le projet s’organise autour d’une coulée verte légèrement incurvée, sur un axe nord-sud avec un système de voiries hiérarchisées comprenant une voirie d’accès se prolongeant par une voirie principale à double sens. Un système de boucles viaires composé par des voiries secondaires, à sens unique, complète l’organisation. Chaque voie sera doublée par au moins un espace vert majoritairement sous la forme d’une noue. Certaines voies secondaires seront doublées par un large espace vert à l’est de l’opération. Cet espace, à terme constituera une coulée verte en cœur d’aménagement, profitant d’une végétation généreuse, offrant une percée visuelle vers le sud et le grand paysage. Les noues seront engazonnées et ponctuellement agrémentées d’une végétation hygrophile. Elles pourront être interrompues par des accès aux parcelles.

Les liaisons douces auront également leur espace dédié. Ainsi, un réseau de trottoirs s’installera en parallèle du réseau viaire. Un cheminement est également implanté au cœur de l’espace vert (coulée verte) à l’est, permettant de le traverser suivant un axe nord-sud. Enfin, la voirie d’accès sera doublée par un trottoir ainsi que par une piste cyclable. Cette dernière bifurquera vers le site des carrières de Freyming au niveau de la voirie existante amenant vers l’ouest. Un court cheminement piéton reliera également une poche de stationnement à cette bifurcation à l’ouest du lotissement.

Les espaces de stationnement sur l’espace public seront gérés par l’intermédiaire de trois poches de parking paysagées. Le stationnement privatif se fera sur chaque parcelle.

La superficie des espaces publics et des différents espaces verts (noues végétalisées, sentiers, espaces verts publics, talus paysagés ...) représente environ 49 % de la superficie totale du terrain du présent permis d’aménager.

c. Organisation et aménagement des accès au projet

L’accès au lotissement sera possible par une large voirie de 6.00m de large montant au travers du talus avec une pente de 8 % maximum. De plus, cet accès sera doublé par un trottoir et une piste cyclable bidirectionnelle pour une largeur de 3.00 m.

Le système viaire sera clairement hiérarchisé. Les parcelles seront desservies soit par la voirie primaire ou par les voiries secondaires. La première est un axe primaire qui constituera à terme la colonne vertébrale du projet, permettant de créer un grand axe est-ouest. Elle comprendra une chaussée bidirectionnelle de 6.00 m de large, des noues plantées de part et d’autre de 2.50 m de large, un confortable trottoir unilatéral de 1.50 m (adapté aux PMR) côté nord et une piste cyclable bidirectionnelle de 3.00 m de large au

sud. Les noues seront plantées de façon à souligner l’importance de cette voie. Les voiries secondaires seront à sens unique avec une chaussée de 3.50 m de large, une noue plantée unilatérale de 3.00 m de large et un trottoir de 2.00 m de large (adapté aux PMR). Une exception demeure, la voirie le long de la coulée verte sera moins large et mesurera 3.00 m afin de ralentir le trafic automobile. En outre, cette voie ne sera pas doublée par une noue en raison de la coulée verte directement adjacente. Chaque voirie débouchant sur la coulée verte se conclura par une petite placette à caractère piéton prédominant.

Les parkings visiteurs seront répartis en trois poches de stationnement, implantées de façon à couvrir de façon homogène le lotissement. Ces poches bénéficieront de plantations adaptées formant un bosquet boisé afin de réduire leur impact visuel et de structurer les fonds de perspective. Au total, 49 places de stationnements seront ainsi aménagées pour un maximum de 45 lots.

d. Le traitement des parties du terrain situées en limite de projet


Les clôtures sur rue et en limites séparatives respecteront les prescriptions du PLU (zone 1AU) ainsi que les prescriptions du Cahier des charges des prescriptions architecturales et paysagères et environnementales (CPAPE) annexé au Cahier des Charges de Cession de Terrain. Sur la périphérie du lotissement, les parcelles s’implantent jusqu’en limite de la zone 1AU. Néanmoins, un large corridor existe entre la limite «extérieure» de ces parcelles et le début d’une topographie très marquée (comme les talus hauts à l’ouest). Cet espace sera réaménagé afin de proposer une transition plus douce entre la topographie plate du site et celle du talus. Cet aménagement prendra la forme d’un talus (stockage des terres de déblais) en pente douce végétalisé.

e. Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets

Peu d’équipements à usage collectif sont prévus. En effet, le ramassage des ordures ménagères se fera au «porte à porte».

FRE.17

Maître d’ouvrage



SODEVAM

la Fabrique d.q.v.
14 bis boulevard Paixhans
CS 50 584
57 011 Metz Cedex 01


Freyming-Merlebach Lotissement du Parc à Bois

Permis d’aménager Notice

Projet n°	Echelle	Element de mission	Plan n°
1994		PA.2	4 / 4

Modification

	Date	Dessinateur	Observation
A	28/02/2018	F.F	



architecte et urbanisme durables

Noëlle VIX-CHARPENTIER

architecte dplg

8 , rue du Chanoine Collin - 57000 Metz - nvc@atelier-a4.fr
T 03 87 76 02 32 - F 03 87 74 82 31 - APE 7111Z
N° Ordre nat. 42511 - rég. 822 - Siret 413 957 887 00024

