

Maître de l'Ouvrage
SCCV Kruger
10 Rue des Arts et Métiers
97200 Fort de France

CLOS DE MOGES

Aménagement d'un lotissement comprenant un ensemble de 36 maisons individuelles,
système de voirie, réseaux et équipements communs situé Chemin Mogès, quartier
Stoupan à Matoury

NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

Novembre 2021

Présentation du projet

Le projet comprend l'aménagement de la parcelle AS181 , sur la commune de Matoury, dans le secteur de Stoupan, chemin Mogès. Quartier pavillonnaire d'une grande qualité paysagère qui s'ouvre progressivement à l'urbanisme.

Il consiste à aménager un terrain d'environ 2,38 hectares afin d'y construire 36 logements ainsi qu'une aire de jeux.

Les travaux comprendront la réalisation des bâtiments, de la voirie, de la desserte des réseaux, de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées.

Le projet est envisagé dans le respect de l'environnement, de la topographie et des contraintes hydrauliques du site, ainsi que des contraintes réglementaires appliquées au secteur et à la nature de projet.

Le projet est établi dans le respect des règles d'accessibilité applicables aux logements individuels et dans le respect de RTAADOM.

Présentation du terrain et de ses alentours

La parcelle AS181 est un site relativement plat qui ne présente aucun obstacle naturel. Elle n'est pas concernée par une évaluation environnementale ni située dans une zone à enjeux faunistiques et floristiques.

La parcelle à aménager et à bâtir est située au Chemin Moges du quartier Stoupan à Matoury: banlieue résidentielle de Cayenne.

Elle est accessible à partir du bourg de Matoury, depuis la RD6 via le chemin Mogès et une voie privée cadastrée AS107 dans le cadre d'une servitude de passage qui fait l'objet de la création d'une association syndicale libre, garantissant le droit de circulation et d'accès aux terrains attenants et fixant les modalités de gestion de l'entretien de cette voie privée.

La zone concernée par le projet est bordée par:

- Au Sud: un lotissement en construction (AS 232 et AS 233 d'une superficie de 1,6 hectares)
- Au Nord, Nord-Ouest : une parcelle en friche
- Au Sud-Ouest : un chemin puis une zone basse
- Du nord à l'est : des parcelles privées avec des habitations (AS 243, AS 210, AS 234)

Le terrain est distant d'environ 2,6 km du fleuve du Mahury, 26 km de la mer et de la ville de Cayenne.

Il est situé à proximité de l'aéroport Félix Eboué (environ 15 km) et est desservi par les transports publics.

Il est aussi à une distance de 7 km du Groupe Scolaire de Stoupan ainsi qu'à environ 10 km des nombreuses écoles (de la maternelle au collège) qui se trouvent au cœur du centre de ville de Matoury où se regroupent notamment de nombreux magasins et centres commerciaux.

Présentation du projet, insertion et aménagement du terrain

Le programme immobilier Clos de Mogès prévoit la construction de 36 logements individuels de typologies différentes, d'un espace vert aménagé en aire de jeux, d'un système de voirie et de réseaux.

L'aménagement du terrain est prévu à partir d'une voie de circulation à sens unique, et orientée Sud-Ouest/Nord-Est induisant 2 points de connexion à la voie d'accès vers le chemin Moges.

Les constructions seront implantées parallèlement à la voirie et les logements seront orientés avec les façades sur terrasses Sud-Est.

Les portes d'accès aux logements seront positionnées sur les façades orientées NO

Le terrain sera divisé en 38 lots.

Le projet prévoit la création de 36 logements répartis en 3 îlots

- 12 logements individuels T4 de plain pied (d'une surface de plancher de 97,60m²) en partie Nord-Ouest et Sud-Est, 12 villas duplex individuelles T4 (d'une surface de plancher de 99,10m²) sur les lots 2 à 19, et 24 à 25
- Les logements en bande (de 4X3 maisons individuelles duplex T4), sur les lots 12 à 23. la partie centrale de lotissement.

Le bassin de rétention sera situé sur le lot 37 dans une partie Nord Ouest de logement et en aval des habitations.

Le projet prévoit aussi la création d'un local poubelle et d'un local technique près de l'entrée du lotissement.

Taille des parcelles:

- Logements 1 à 11 et 24 à 36 à construire sur 24 parcelles individuelles allant de 430 à 730 m² en moyenne
- Logements 12 à 14, 15 à 17, 18 à 20 et 21 à 23 à construire sur 4 parcelles allant de 876 à 988 m²
- Espace vert avec aire de jeux à aménager sur une parcelle de 895 m²
- un bassin de rétention EP sur une parcelle de 836m²

Volume de l'opération

- Toiture: 5 000 m²
- Voirie: 2 390 m²
- Parking commun: 450 m²
- Entrées parcellaires: 1 240 m²
- Bassin de rétention: 870m²
- Espaces verts: 12 570 m²
- Aire de jeux: 900 m²

Voirie et réseaux:

L'accès au site s'effectuera depuis le chemin Mogès par un cheminement privé faisant l'objet d'une convention. Il est situé sur la parcelle AS 107.

La voie interne au lotissement sera de 10 m d'emprise avec une chaussée à sens unique d'une largeur de 3,5 m et 7,5 m dans la zone de bouclage.

Le projet prévoit également 4 m d'emprise pour la noue et 2,5 m d'emprise pour le stationnement le long des voies.

Le profil de la voirie sera monopente.

La voie de circulation est prévue en enrobé.

Des places de stationnement seront réalisées en dalles végétalisées en bordure de la voirie ainsi que 55 places de parking dont 1 PMR et deux places de parking sur chaque parcelle.

Ensemble des voies de circulation y compris les noues et le stationnement le long des voies et les emprises de fossés exutoires existants sur environ 5432 m².

Une signalétique horizontale verticale adaptée sera mise en place.

Assainissement des eaux pluviales

Le réseau de collecte des eaux pluviales sera séparatif et gravitaire.

Il sera constitué principalement d'un réseau à ciel ouvert longeant la voirie interne. Ce réseau sera de type noues enherbées.

Ces noues accueilleront l'ensemble des eaux pluviales du projet pour les acheminer vers un bassin de rétention situé à l'extrémité nord-ouest du projet. Elles serviront, en complément du bassin de rétention, d'ouvrages de stockage des eaux pluviales. Elles seront cloisonnées et équipées d'un ouvrage de limitation du débit.

Elles fonctionnent en cascade avec le bassin de rétention.

Seules les entrées parcellaires et les traversées sous chaussée seront composées d'un réseau enterré, composé de canalisations en PVC série CR8 de diamètre adapté. Ce réseau enterré rejoindra les noues enherbées.

Les toitures des maisons seront équipées de gouttières en aluminium. Ces descentes d'eau sont reprises par l'intermédiaire de regards de branchement et se déversent dans des regards rejoignant les réseaux.

Assainissement des eaux usées

Les eaux usées seront traitées dans des systèmes d'assainissement individuels de type microstation d'épuration avec système SBR (Réacteur biologique séquentiel) : SOLIDO de PROCAP conçues pour 1 à 5 EH.

Toutes les microstations se rejettent dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers

Adduction en eau potable

Un réseau d'adduction en eau potable sera réalisé et sera raccordé sur le réseau existant au niveau du chemin privé permettant l'accès à l'opération.

La mise en place de canalisations diamètre 110 mm permettra de réaliser un système de défense incendie traditionnel (poteaux incendie).

Electricité

Le secteur est desservi par un réseau HTA, sur lequel sera connecté l'alimentation électrique du programme.

Un nouveau poste de transformation de puissance 180kVa sera mis en place dans le cadre du projet. Il sera raccordé au réseau existant au droit du chemin d'accès à l'opération.

Le réseau basse tension sera réalisé avec des câbles enterrés de type HN33 S 33 de section approprié accompagné d'un câble téléreport.

Des bornes CIBE CGV SEI seront implantées en limite des parcelles.

Eclairage public

Les voies de circulation seront équipées d'un réseau d'éclairage public, constitué de mâts de 4m de hauteur avec un écartement de 25 m.

Une armoire de commande sera installée au niveau du transformateur.

Téléphone

Le réseau de télécommunication de cette opération pourra se raccorder sur le réseau aérien existant en bord du chemin privé par une remontée aéro-souterraine.

Le réseau téléphonique créé sera enterré. Il implique la mise en place de fourreaux PVC de diamètre 60 et 45 pour l'adduction principale et diamètre 45 pour les branchements particuliers, de chambres de tirage de dimensions adaptées, de bornes pavillonnaires et d'une protection bétonnée pour les traversées de chaussées.

Un regard de branchement 40X40 en béton sera réalisé au niveau de chaque parcelle.

Les espaces verts

Les espaces communs seront végétalisés et plantés, notamment l'aire de jeux.

La palette d'essences végétales sera locale et en lien avec les usages du sol.

Gestion des déchets

Le ramassage des ordures ménagères se fera au porte à porte. Un bouclage de la voirie est prévu afin de faciliter le passage des camions de collecte, conformément aux prescriptions de la CACL

Matériaux des construction

- Fondations à réaliser selon les préconisations de l'étude géotechnique
- Dalle en béton y compris trottoir périphérique autour des constructions
- Structure porteuse et charpente en ossature métallique
- Couverture en tôle ondulée prélaquée
- Plancher étage réalisée en plancher collaborant
- Murs réalisées en panneaux composites bac acier prélaqué en panneau sandwich, isolation mousse polyuréthane et parois verticales en plaque BA13
- Cloisons en panneaux BA13
- isolation cloisons en laine minérale
- Plafonds en PVC frise lambris
- Isolation des plafonds en laine minérale
- Menuiseries extérieures en aluminium ou PVC, vitrée
- Volet roulant
- Portes d'accès métallique y compris serrure 3 points
- Portes intérieure isoplanes
- Revêtement de sol de terrasses en carrelage
- Revêtement de sol intérieur: sol souple en PVC et plinthe
- Equipement sanitaire
- Installation électrique

Tous les travaux seront réalisés conformément aux CCTG, DTU concernés et la réglementation en vigueur en prenant compte également l'étude géotechnique et la réglementation thermique en vigueur (RT 2012) et en respect de la RTAADOM

Installation électrique conforme à la norme NFC 15 -100.

Le système d'assainissement a été établi par un BET environnemental dans le dossier Loi sur L'eau.