

Création d'une résidence de tourisme – Commune de CONTY

PERMIS D'AMENAGER – PA 2
Notice descriptive

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
1. LOCALISATION DU PROJET.....	3
1 .1 Situation géographique	3
1 .2 Les parcelles cadastrales du projet de résidence touristique	4
1 .3 Le contexte réglementaire du projet de résidence touristique	4
1.3.1. Le PLU	4
1.3.2. ZPPAUP	5
2. DESCRIPTION DE L'ÉTAT INITIAL ET DU PROJET	6
2 .1. Accessibilité du site & Réseau viaire connexe.....	6
2 .2. Environnement proche du site.....	7
2 .3 Description du terrain	10
3. DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT	10
3 .1 Le parti d'aménagement	10
3 .2 L'organisation et la constructibilité.....	10
3 .3 La trame viaire, les accès et le stationnement	11
3 .4 Les réseaux.....	11
3.4.1 L'assainissement.....	12
3.4.2 Eau potable	12
3.4.3 Electricité.....	12

INTRODUCTION

Le projet, dont fait l'objet la notice du présent permis d'aménager, se situe sur la commune de Conty dans le département de la Somme.

Créé à l'initiative de la Communauté de Communes du Canton de Conty (CCCC), celui-ci a pour but d'aménager une résidence de tourisme publique vouée principalement aux activités halieutiques. Il répond également à la volonté affirmée de la CCCC dans le développement touristique de son territoire.

1. LOCALISATION DU PROJET

1.1 Situation géographique

Établi au sud-ouest du département de la Somme, le site du projet se situe sur la commune de Conty (49°44'29" Nord – 2°09'09" Est), à environ 20km d'Amiens.

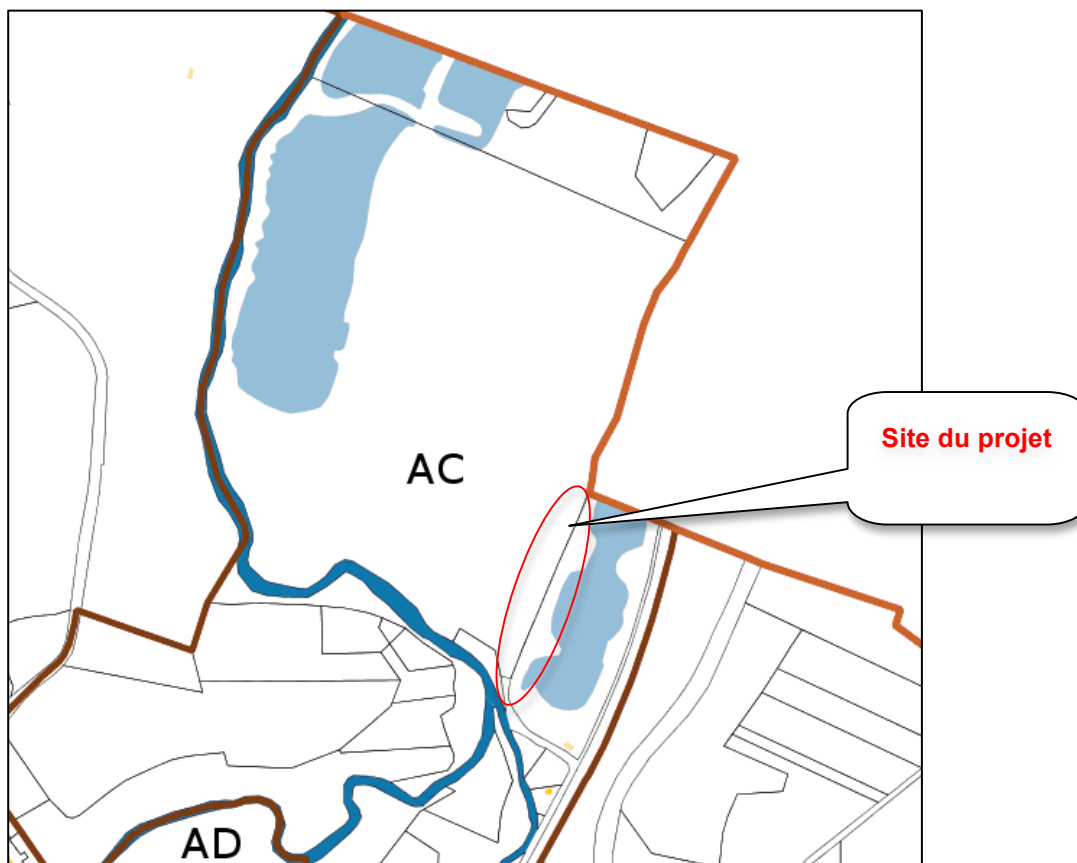
La commune est accessible depuis l'autoroute A16 (Amiens/Beauvais), sortie n°17 « Ailly-sur-Noye/Conty », via la D920.



Localisation de la ville de Conty - Source : InterCarte, 2005

1.2 Les parcelles cadastrales du projet de résidence touristique

L'assiette foncière du projet représente environ 2,43ha de terres appartenant au domaine public, soit la Communauté de Communes du Canton de Conty. Le site est localisé sur deux parcelles contiguës.



Source : cadastre.gouv.fr

1.3 Le contexte réglementaire du projet de résidence touristique

1.3.1. Le PLU

Daté de 2008, le PLU classe le site en zone N et plus précisément en zone Nt. Il définit le zonage comme suit :

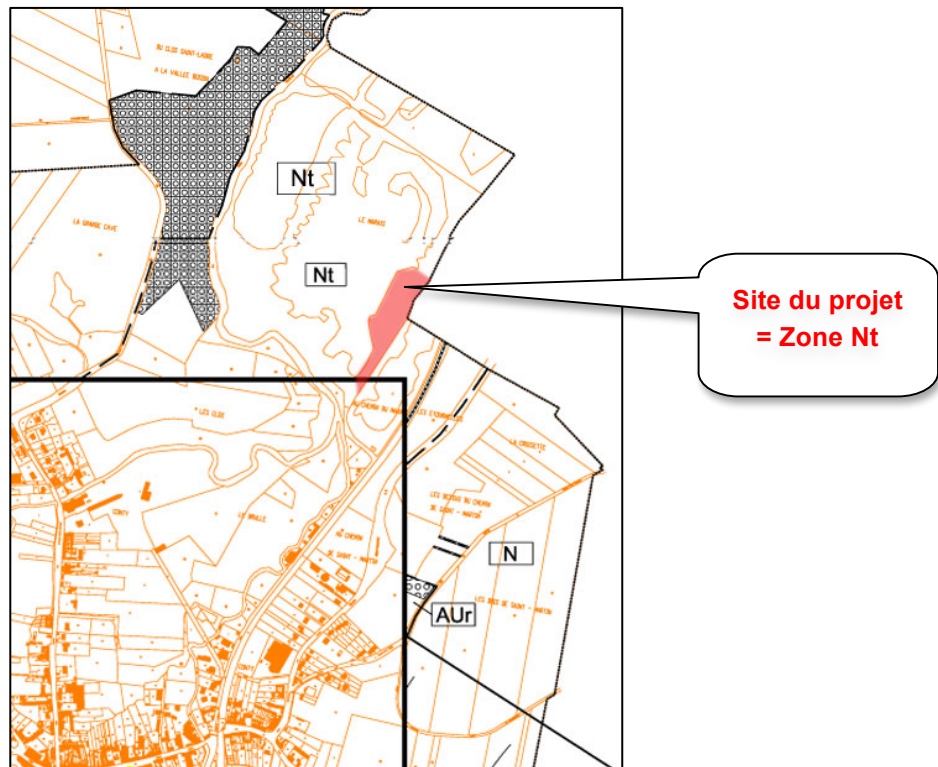
« Caractère de la zone :

La zone N est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage ou des éléments naturels qui la composent, ou exclues en fonction de risques naturels.

La zone N couvre essentiellement la partie Est du territoire communal de Conty, offrant des milieux paysagers, écologiques, faunistiques, floristiques de qualité.

Le secteur Nt délimite les zones de loisirs abritant équipements touristiques, sportifs, de détente et permettant la gestion et la mise en valeur des sites. »

Dès lors, une série de mesures urbanistiques et architecturales est à prendre en considération (cf PLU).



Extrait du PLU,
Source : PLU de Conty – Réalisation : Epure

1.3.2. ZPPAUP

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) concerne les ensembles urbains de Conty, Wailly et Luzières ainsi que les paysages alentours. Elle a pour objectif de conserver et de mettre en valeur les identités paysagères et/ou urbaines de chaque secteur.

Le secteur du projet, situé au delà de l'entrée de ville de Conty, est concerné par les dispositions relatives aux « secteurs paysagers des vallées de la Selle et des Evoissons ». Dès lors une série d'interdiction et d'obligations s'appliquent au secteur. De façon générale, il s'agit pour « *les vallées humides de la selle et des Evoissons de :*

- *Maintenir un paysage ouvert, ponctué de quelques peupleraies en nombre limité,*
- *Maintenir les affleurements crayeux sur les coteaux (ni friches, ni consolidations brutales),*
- *Entretien et maintenir si possible en activité les moulins,*
- *Interdire les surfaces étanches,*
- *Autoriser, uniquement, les constructions temporaires et inondables, (liées aux activités de loisir, pêche, tourisme...),*
- *Limiter en hauteur les émergences végétales ou construites »* (Extrait du Règlement de ZPPAUP).

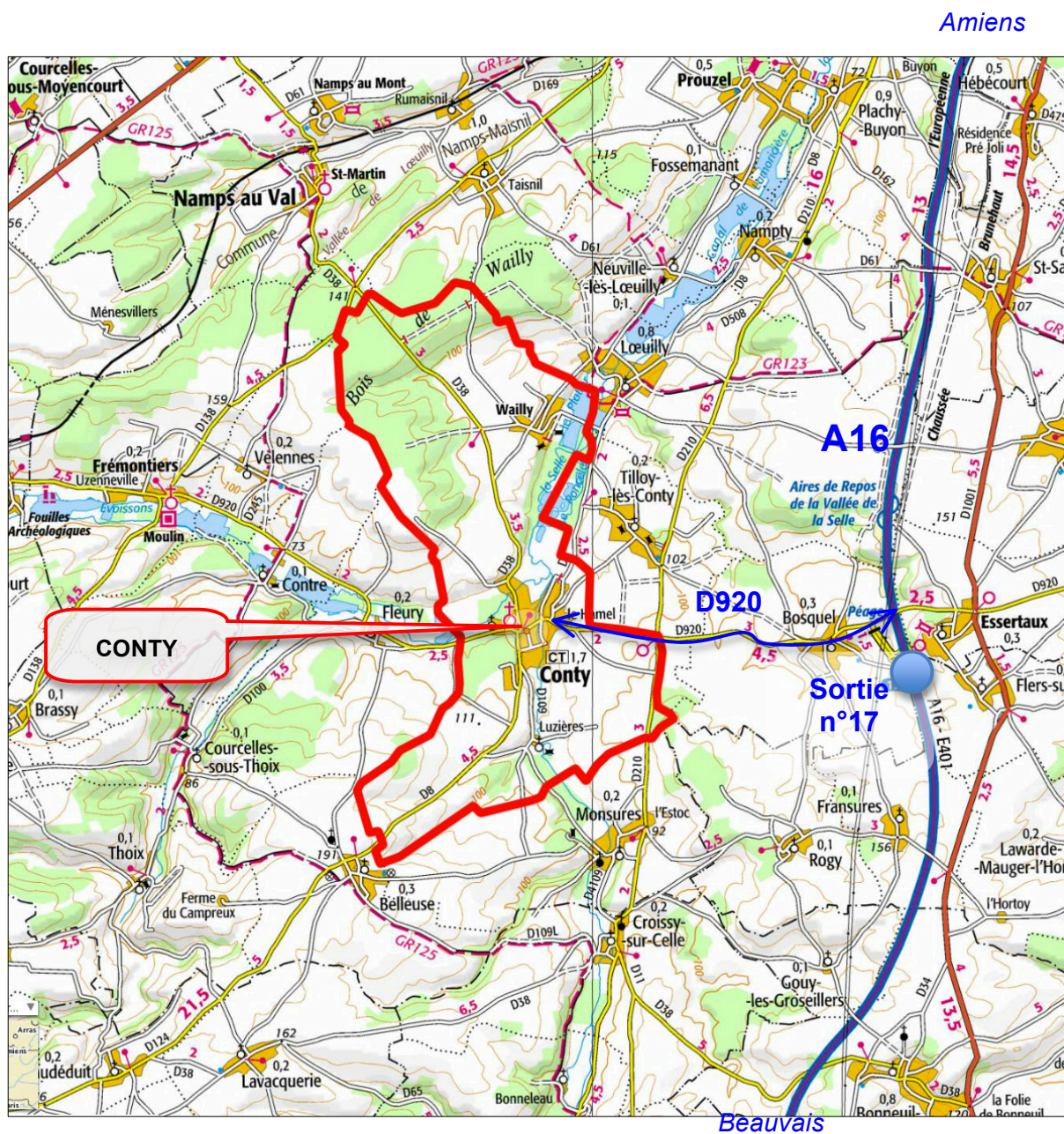
A ce titre, l'architecte des bâtiments de France (ABF) sera sollicité lors de l'instruction du Permis d'aménager.

2. DESCRIPTION DE L'ÉTAT INITIAL ET DU PROJET

2.1. Accessibilité du site & Réseau viaire connexe

La commune de Conty est principalement accessible depuis l'autoroute A16 (Amiens/Beauvais), sortie n°17 « Ailly-sur-Noye/Conty », via la D920. Un réseau de voies départementales supplémentaires (en jaune sur carte ci-dessous) renforce également la desserte du site (D210, D124, D138, D38, D8).

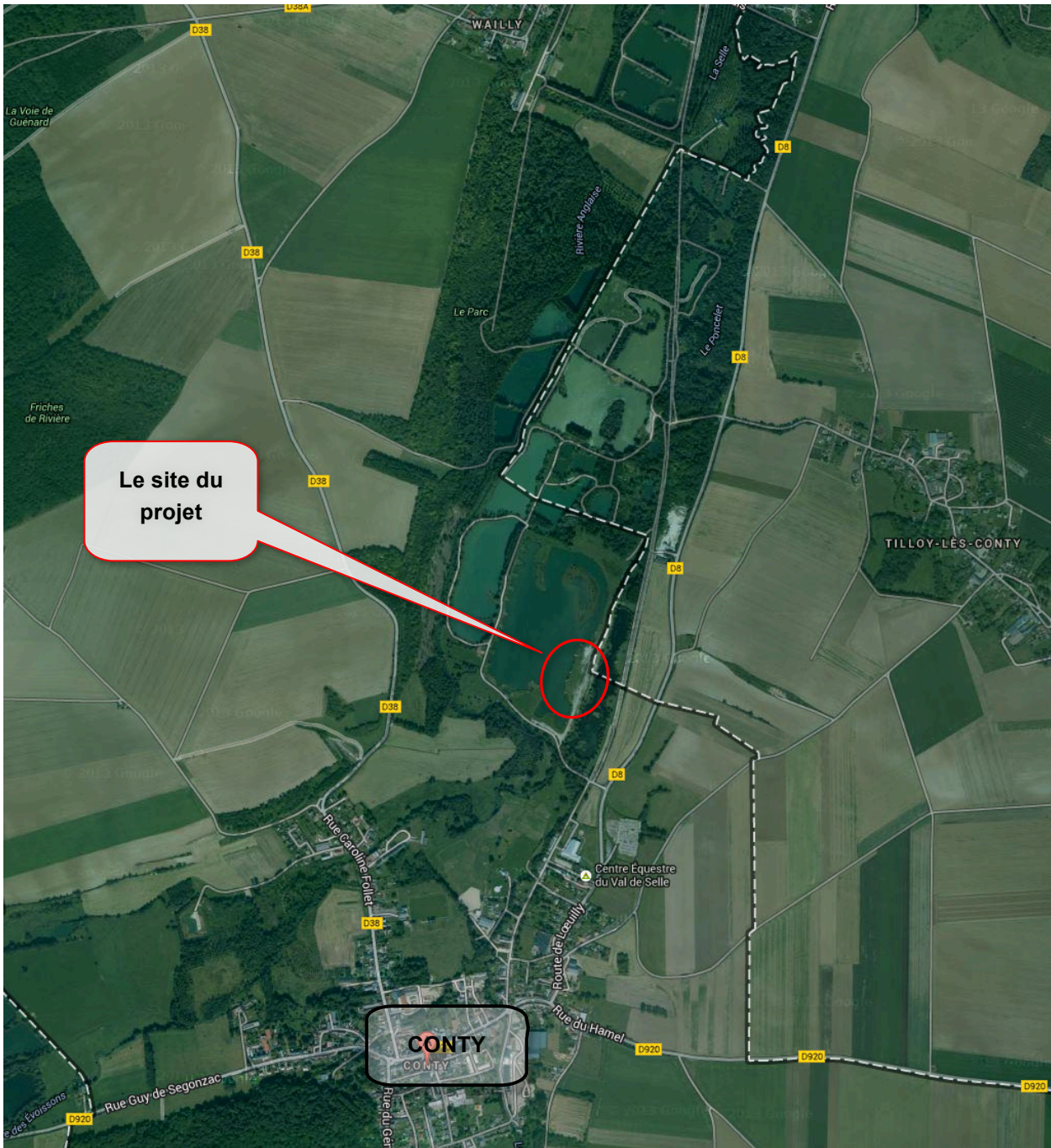
De ce fait, le site du projet bénéficie d'une situation géographique privilégiée puisqu'il est desservi par un réseau viaire fourni le ramenant à 23min d'Amiens et à 1h25 de Paris. Des lignes de bus régulières Amiens-Conty et l'aéroport international de Beauvais, situé à 35 min de route, confortent également l'accessibilité du site.



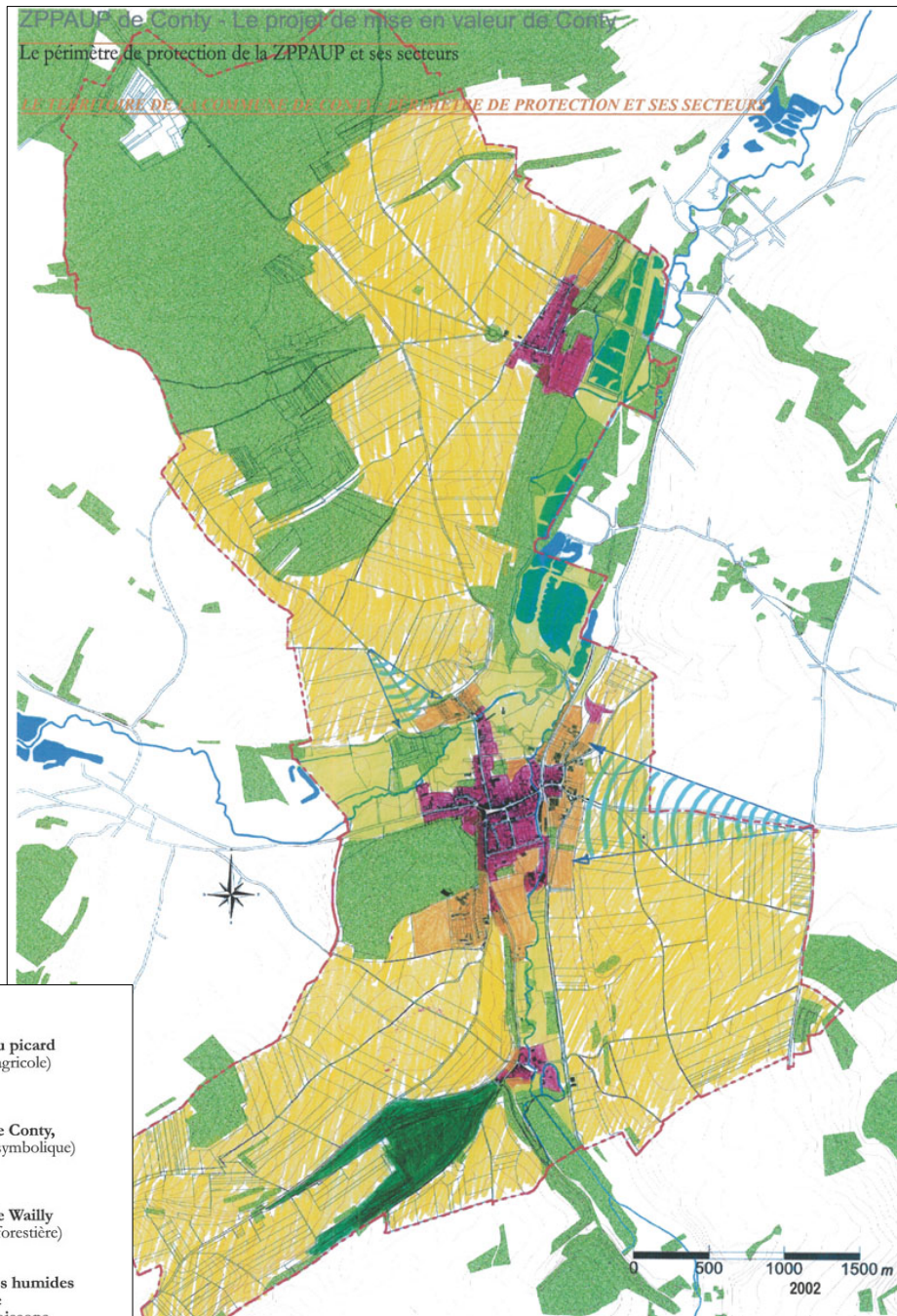
Réseau viaire présent autour du site - Source : www.geoportail.fr - Réalisation : Epure

2.2. Environnement proche du site






Situé au nord et en dehors de l'ensemble urbain de Conty, le site s'inscrit au creux de la vallée de la Selle. Son environnement direct est caractérisé par des plans d'eau avec berges associées, des prairies humides, le cours des rivières et des formations ligneuses ; l'environnement secondaire est formé par la D8 située à l'est du site, les pentes du relief couvertes d'étendues agricoles et les entrées urbaines de Conty. Les lieux sont fortement marqués par ces composantes paysagères qui confèrent au site un cadre naturel qualitatif.





Vue aérienne du site,
Source : maps.google.fr



Les secteurs paysagers :

-  **Le plateau picard**
(vocation agricole)
-  **Le bois de Conty,**
(vocation symbolique)
-  **Le bois de Wailly**
(vocation forestière)
-  **Les vallées humides de la Selle et des Evoissons**
(vocation hydrographique)
-  **La vallée sèche de Luzières**

Les secteurs urbains

-  **Le bourg de Conty,**
Le village de Wailly,
Le hameau de Luzières
-  **Les secteurs d'urbanisation récente et future**

Les cônes de vues

-  **Le panorama**
Le travelling

Typologies des paysages,
Source : ZPPAUP de Conty, 2002



Vue du site dans son environnement direct, *Source : maps.google.fr*



Vue de l'entrée du site, *Source : maps.google.fr*

2.3 Description du terrain

Situé au sein de plans d'eau établis le long de la Selle, le site couvre environ 1,65 hectares d'espaces planes enherbés, de berges herbacées et de plantations ligneuses notamment sur la frange est du site.



Occupation du site, Source : *maps.google.fr*

3. DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

3.1 Le parti d'aménagement

Voué à l'accueil de passionnés de pêche et de nature, ce projet veut développer un tourisme respectueux de l'environnement en concevant un village de gîtes « nature ». En effet, l'architecture se veut sobre et discrète pour s'intégrer au mieux dans le paysage ; elle veut également répondre au caractère des lieux et à celui de sa vocation en étant directement inspirée des « cabanes de pêcheurs » que les pilotis des constructions désignent directement.

De manière générale, le projet tient compte des dispositions réglementaires du PLU et de la ZPPAUP.

3.2 L'organisation et la constructibilité

La thématique du projet a nécessairement influencé la conception du village ; disséminées sur le site en nombre limité, les constructions veulent épouser le site au mieux. A cheval sur la terre et sur l'eau, ces bâtiments s'organisent en deux groupes : l'un sur la frange ouest du site, l'autre sur la frange est. En se tournant le dos, ces deux groupes de constructions sont isolés l'un de l'autre par un vaste espace vert central aux nombreuses traversées pédestres. Entre l'entrée du site, marquée par un bâtiment d'accueil et d'information, et l'espace des gîtes, un espace commun voué à la détente et aux loisirs est également prévu le long de la voie d'accès.

Les espaces extérieurs

Pour desservir chaque habitation, une unique voirie carrossable à sens unique est prévue en boucle sur l'ensemble du site ; celle-ci se raccordera sur la voirie existante à l'entrée du site. Pour ne pas altérer le site, le stationnement est regroupé et géré à l'entrée du site et compte environ 30 emplacements dont 24 de longue durée ; les quelques emplacements de courte durée sont gérés au pied du bâtiment d'accueil et d'information.

Une passerelle carrossable assure l'accessibilité du site aux véhicules.

Pour les piétons, un ponton de bois est prévu en surplomb de l'étang pour faciliter l'accessibilité des pêcheurs et des badauds.

Une aire de jeux est prévue au sein du site, face à l'avancée de bois.

Une large place est réservée aux espaces verts : haies, massifs, bosquets seront plantés en fonction du rôle à jouer (masquer, filtrer, orienter, abriter...) et du lieu d'implantation (conditions de sol et d'exposition).

Les constructions

Construites sur pilotis pour rester hors d'eau en cas d'inondation, les constructions sont entièrement conçues en bois (ossature, parement, couverture, terrasse). D'une emprise au sol équivalente à 60 m² environ (terrasse comprise), ces gîtes offrent un certain niveau de confort (salle de bain, WC, kitchenette, eau chaude, chauffage) en s'articulant autour d'une pièce de séjour avec cuisine ouverte et deux chambres dont une en mezzanine.

Un jardin privatif et un accès direct à l'eau depuis une vaste terrasse en bois sont prévus dans le prolongement de chaque gîte.

3.3 La trame viaire, les accès et le stationnement

Trame viaire & Accès

Le site est accessible par la voirie existante reliée directement par la voie départementale n°8.

Le terrain est desservi par une voirie existante sur laquelle se raccordera la voirie créée au sein du site. Cette voirie desservira les zones de stationnement, prévues à l'entrée du site, et chacun des gîtes.

Stationnement

Le stationnement est géré le long de la voirie principale et sous forme de poches à l'extrémité sud-est du site.

3.4 Les réseaux

3.4.1 L'assainissement

3.4.1.1 Les eaux usées

Un réseau d'assainissement existe à l'entrée du site. Le projet se raccordera directement sur le réseau collectif.

3.4.1.2 Les eaux pluviales

Seules les eaux de toitures seront reprises pour être directement rejetées dans le plan d'eau connexe ; le reste étant directement infiltré au point de chute.

3.4.2 Eau potable

Le terrain dispose d'une alimentation en eau potable. Le raccord se fera à l'entrée du site.

3.4.3 Electricité

Le terrain dispose d'une alimentation en électricité. Le raccord se fera à l'entrée du site et permettra :

- la production de chauffage par l'installation de convecteurs électriques dans chacun des gîtes ;
- la production d'eau chaude par l'installation de ballon électrique (200L) dont l'alimentation sera fournie par le panneau solaire (2m2) installé sur chacune des toitures.

3.5 Les aménagements paysagers

La trame végétale

La trame verte créée a pour objectif de maintenir et de renforcer la qualité végétale du site, d'assurer la qualité du cadre de vie de la résidence (qualité paysagère et intimité) mais également d'accompagner les déplacements doux prévus au sein du site.

Cette trame se composera de strates diverses (arborescente, arbustive, herbacée, milieux humides) pour assurer la scénographie des lieux ; la palette végétale sera locale pour correspondre et respecter les lieux et les milieux.

Plus précisément, le paysagement du site se composera : d'un espace vert central (arborescent, arbustif, herbacé) ; de jardins privatifs (engazonnement, haie végétale, arbustes d'ornement, plantation d'arbres) ; espaces communs (réhabilitation des surfaces engazonnées), haies végétales, arbustes d'ornement.

Inscription écologique

Les essences locales sont privilégiées pour la mise en place d'espaces verts. Les essences horticoles devront être écartées.

La création de différents milieux et le mode de gestion de ces espaces (gestion différenciée) assurent le développement et le confortement de la biodiversité locale.

Les espaces de circulation seront conçus de façon à impacter le moins possible l'environnement. Leur emprise sera minimisée et les matériaux tant dans leur nature, leur provenance que dans leur mise en oeuvre feront l'objet d'une réflexion particulière dans ce sens.

3.6 La gestion du site

Gestion des locations

Entièrement géré par la Communauté de Communes du Canton de Conty, le site sera également entretenu par la CCCC. La CCCC assurera directement la location des gîtes tout au long de l'année pour des cours (week-ends) et longs séjours (semaine).

Gestion des déchets

Des containers de tri (ordures ménagères/papier-carton-emballages/verres) seront placés à l'entrée du site et des poubelles (mobilier urbain) seront installées au sein du site.

Le ramassage sera assuré par le service de ramassage Trinoval (Syndicat Mixte Interdépartemental de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères de la Picardie Ouest).