

ETUDE DE FAISABILITE

CREATION AIRE DE CAMPING CAR

Mars 2023

Signé par : Thibault HUMBERT
Date : 29/06/2023
Qualité : PRESIDENT



Le SMEAG souhaite créer une aire de stationnement pour 33 emplacements de campings cars et de vans. Le projet prévoit une CODP dont les limites de prestations sont à préciser en fonction du modèle économique qui seront proposées par les candidats. Le SMEAG doit aménager une voie de desserte et des emplacements de stationnement, un système de sécurité, un équipement sanitaire et d'assainissement ainsi qu'un aménagement paysager. Le projet de COPD prévoit un investissement d'un opérateur tiers pour la construction, la gestion et l'exploitation des contrôles d'accès.

Sommaire :

1. Enjeux urbanisme réglementaire – Le cadre réglementaire
2. Principe d'aménagement fonctionnel et paysagés
3. Esquisse d'aménagement
4. Chiffrage

Source : CAUE du Lot : Guide des bonnes pratiques pour réaliser une aire de camping-car : 2014

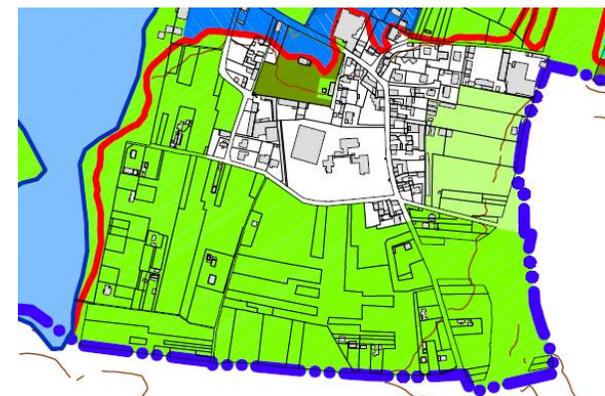
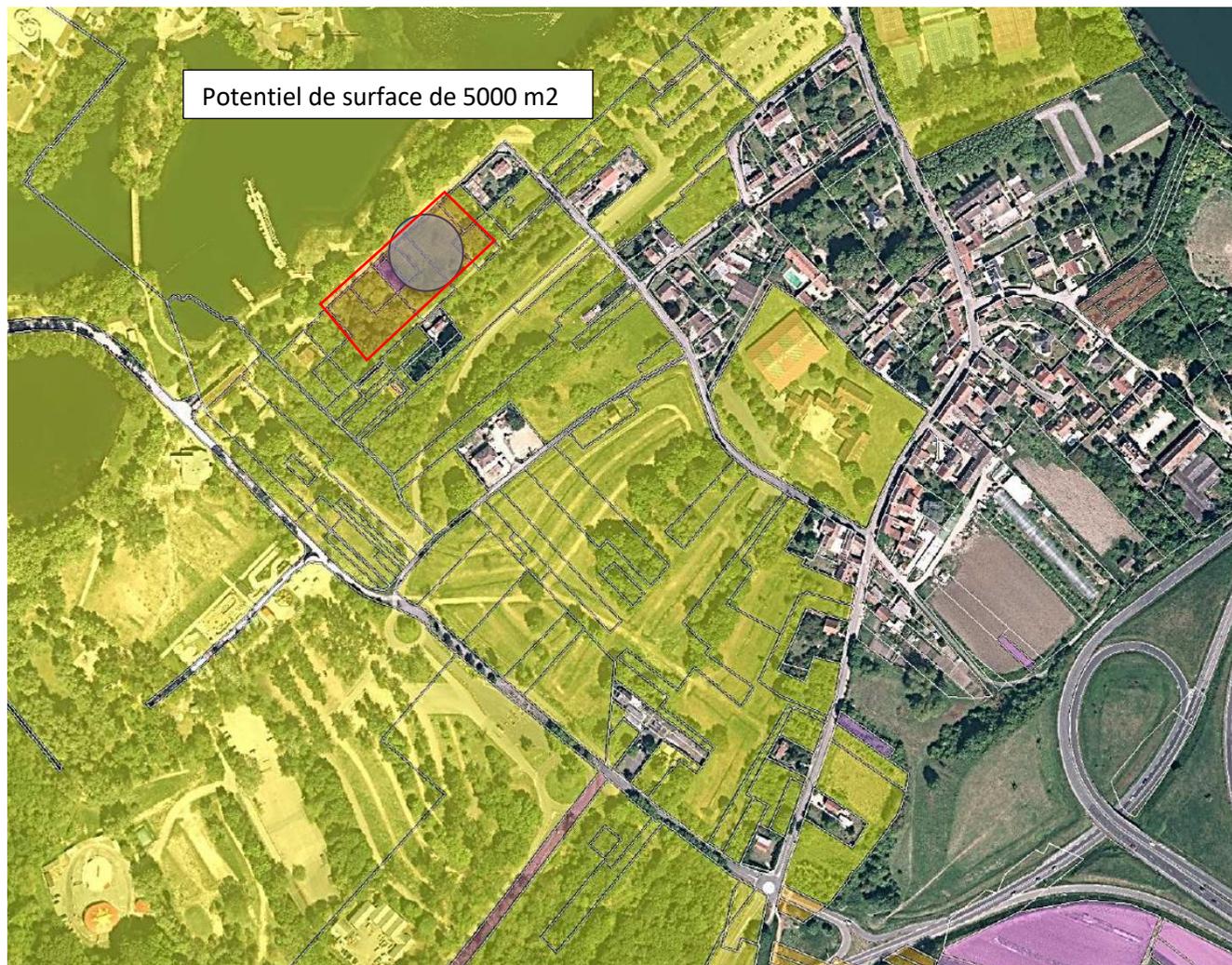
PLU Cergy-PLU Neuville

Guide Giration

Notice Technique Camping-Car Park

1. Les enjeux d'urbanisme réglementaire - Le cadre réglementaire

Cergy : Zone Naturelle « dit espace de transition » « verger et enclos ». Le projet est soumis à un permis d'aménager. Le permis est soumis à la décision des ABF et reste contraint. Hors zone PPRI.



ZONES ND DU P.O.S ET DES Z.A.C

SECTEUR NATUREL - Espaces de transition **SNT**



ESPACES LIBRES A CONSERVER
vergers et enclos, zones ND, inondables, vues



LIMITE DES PLUS HAUTES EAUX CONNUEE
crue de 1910



Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le 29/06/2023

Berger
Leveau

ID : 095-259500627-20230627-2023_027-DE

2.1 DANS TOUTE LA ZONE N

Peuvent être autorisés sous conditions de ne porter atteinte ni à la préservation des sols, ni à la sauvegarde des sites, milieux et paysages :

- Les équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et/ou aux réseaux divers et installations de captages.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC) à condition d'être destiné
 - o Aux sports et aux loisirs,
 - o Aux jardins familiaux et aux équipements de plein air,
 - o A l'aménagement de parcs de stationnement engazonnés.
 - o A la mise en valeur écologique des sites.
- Les abris de jardin dans la limite d'un par unité foncière et sous réserve que son emprise au sol n'excède pas 10 m².
- Dans les secteurs naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large) : d'interdire toute construction, remblai ou clôture susceptibles de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois, faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existants s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les stations d'avitaillement et stations d'épuration.
- Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Oise (PPRIVO) approuvé par arrêté préfectoral le 15 mai 2003, les occupations des sols qui respectent les prescriptions inscrites au plan n° 2.3.

ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

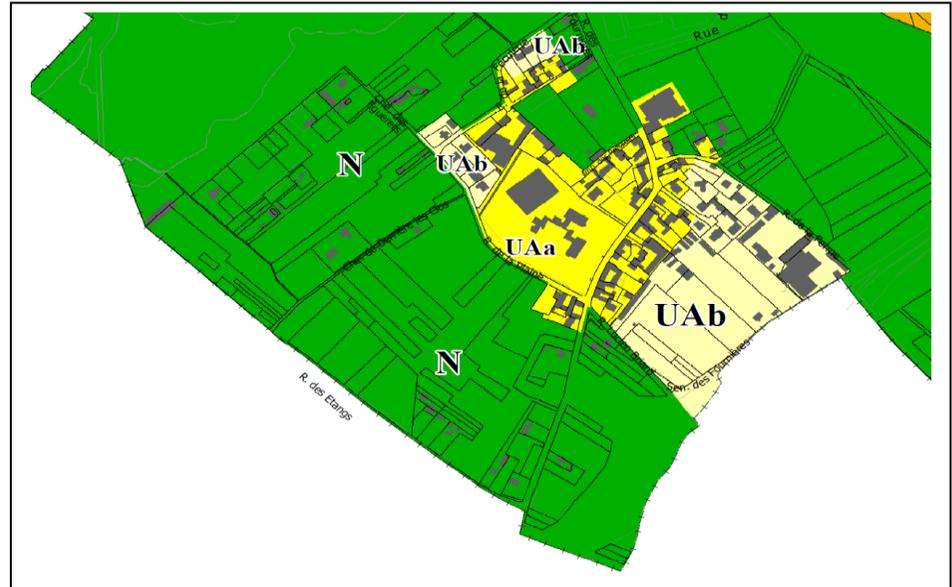
4.2 ASSAINISSEMENT

Toutes les constructions ou extensions doivent répondre aux obligations suivantes :

4.2.1 Eaux usées

Le PPR de Cergy source du lavoir **interdit dans le projet de prescriptions** la possibilité de faire de l'**assainissement individuel**. Il en est de même de la **création des réseaux d'eaux usées est interdite dans le PPR source du lavoir**.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute modification. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel sera toléré à condition de respecter également les conditions mentionnées ci-dessous.



ARTICLE N 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. En outre, le gabarit des dessertes doit permettre le passage et les manœuvres simplifiées (retournement) des véhicules de gros gabarit destinés entre autre au ramassage des déchets et autres ordures ménagères.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le 29/06/2023



ID : 095-259500627-20230627-2023_027-DE

Règlement ZPPAUP

Secteur SNT :

Sous réserve du respect des dispositions de l'article I-2 sont autorisées :

- . Les équipements d'intérêt collectif
- . la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.
- . Les constructions et aménagements liés à la mise en valeur des bords de l'Oise, la restitution des fontaines lavoirs, appontements...

- Les espaces de transition, (SNT : Secteur Naturel de Transition).

Espaces de transition entre le chemin du bord de l'Oise et le village, le village et l'ancienne voie ferrée et autour de Ham, il s'agit de terrains où il faut conserver la dominante végétale (pelouse, prairie, potager, jardins familiaux, jardin, ...) et surtout les arbres fruitiers des vergers. Seule la reconstruction après sinistre est ici autorisée.

Secteurs SNO, SNT, SNB, SNC :

Les constructions situées sur les terrains de ces secteurs ne sont soumis à aucune prescription

Secteur SNT :

Aucune emprise de construction nouvelle n'est admise. Seule la reconstruction après sinistre, dans la limite d'une emprise équivalente à l'existant, est autorisée. L'implantation de l'emprise nouvelle pourra être celle du bâtiment qu'elle remplace sauf avis contraire de l'architecte des bâtiments de France qui peut imposer une autre implantation. Les équipements d'intérêt collectif, les constructions et aménagements liés à la mise en valeur des bords de l'Oise, la restitution des fontaines lavoirs, appontements..., ne sont soumis à aucune prescription.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le 29/06/2023

ID : 095-259500627-20230627-2023_027-DE



2. Les principes d'aménagement fonctionnel et paysagé

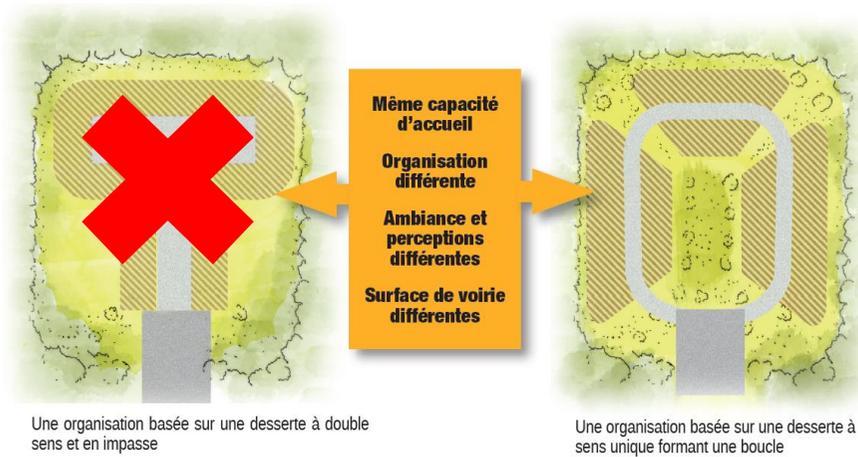
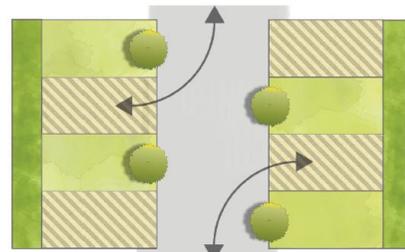
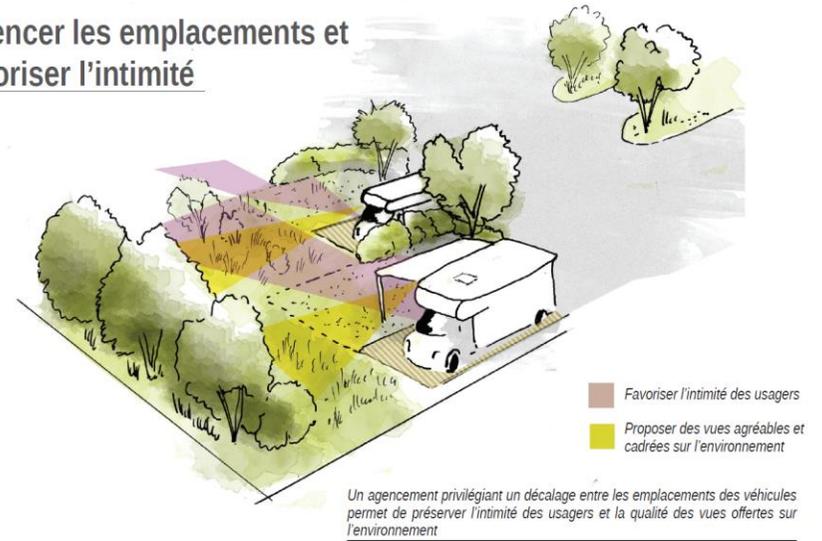
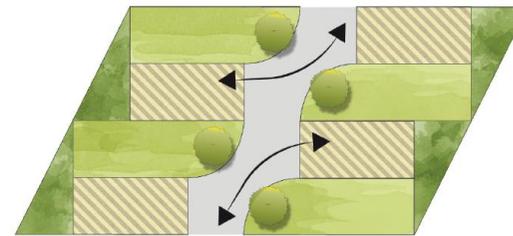


Schéma présentant les bénéfices apportés par une desserte en boucle. Pour un même nombre de camping-cars accueillis, l'emprise de voirie du schéma en boucle est plus de 30% inférieure à celle du schéma en impasse.

Agencer les emplacements et favoriser l'intimité



Emplacements «en bataille»



Emplacements «en épis»

Comparaison de deux modes d'agencement des emplacements : en bataille, en épis.

A noter que pour une même surface, l'organisation en épis permet :

- de créer un décalage entre les camping-cars favorisant l'intimité des emplacements.
- d'offrir des espaces paysagers plus généreux ;
- de réduire l'emprise de la voie nécessaire à la circulation et aux manœuvres (recul et giration) ;

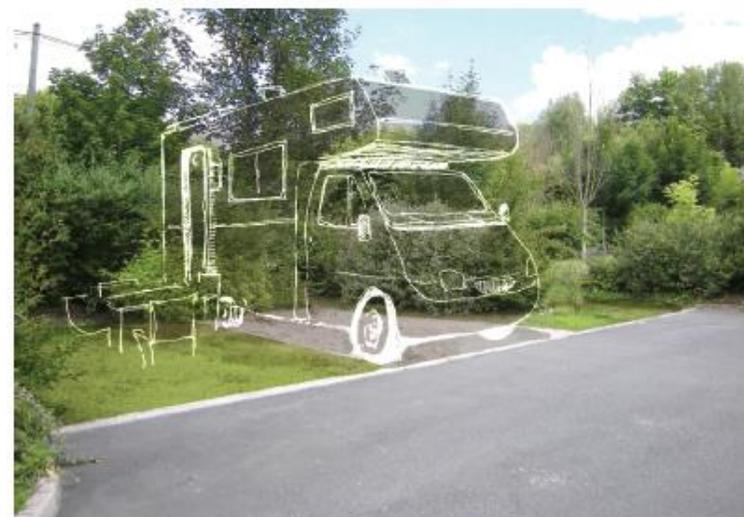
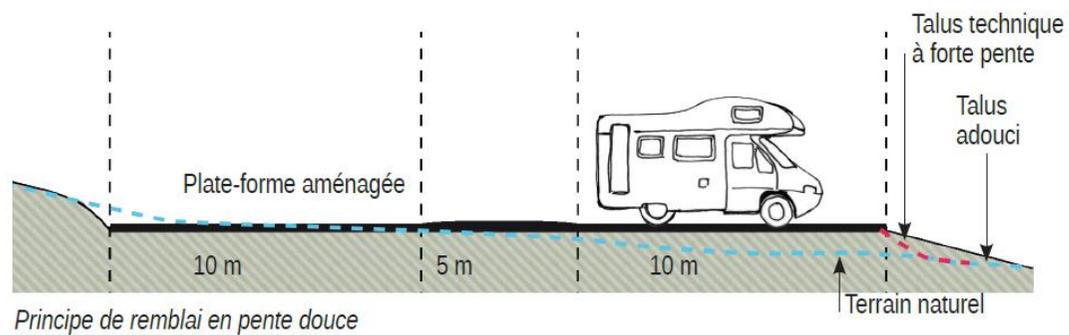
Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

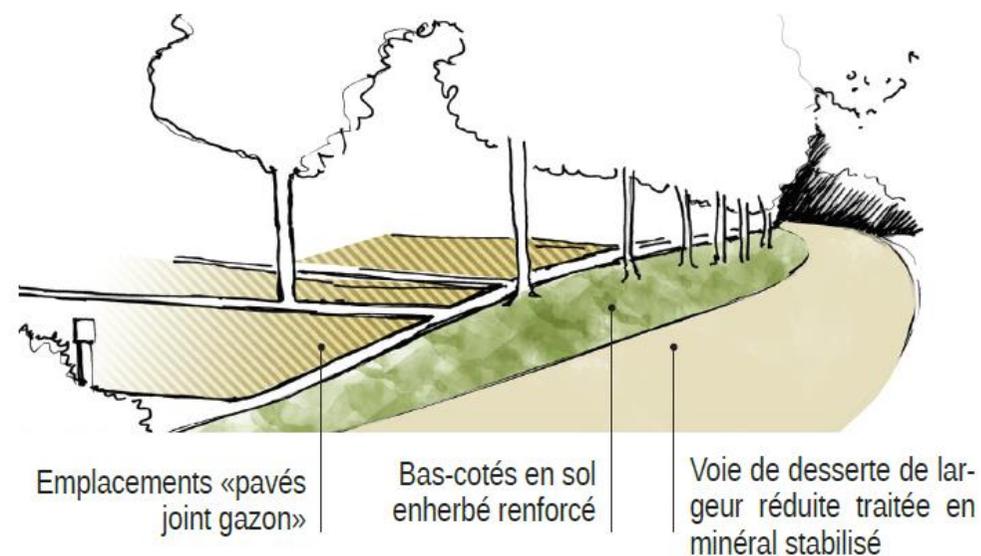
Publié le 29/06/2023



ID : 095-259500627-20230627-2023_027-DE



Aménagement privilégiant des traitements de sol perméables et faisant une large place au végétal.
L'emprise de la voie est réduite au profit des bas-côtés herbeux pouvant supporter l'empiètement temporaire des véhicules (manoeuvres ...)



Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le 29/06/2023

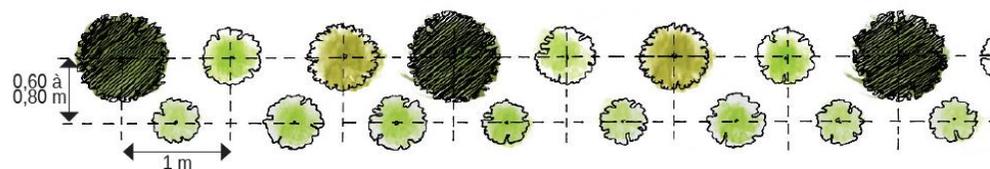


ID : 095-259500627-20230627-2023_027-DE



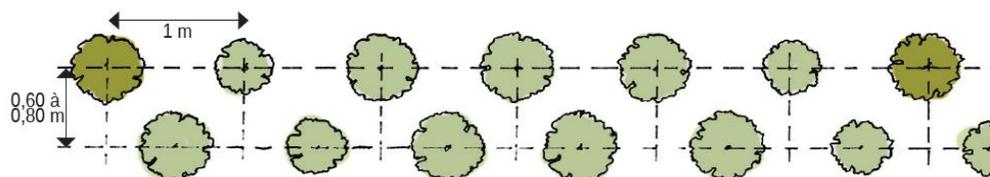
Traitement des limites d'emplacement reprenant le motif des vergers pour favoriser l'insertion des camping-cars dans le site. - Bergambacht - Pays-Bas

Schéma de plantation d'une haie haute (15 m de haut et plus)

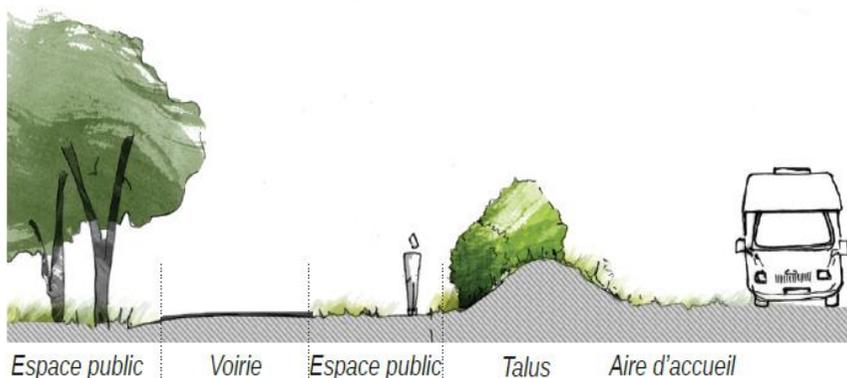


- ▶ Rang 1 : il associe arbres de haut-jet, arbres de moyen-jet ou cépées et grands arbustes.
- ▶ Rang 2 : il ne comporte que des arbustes.

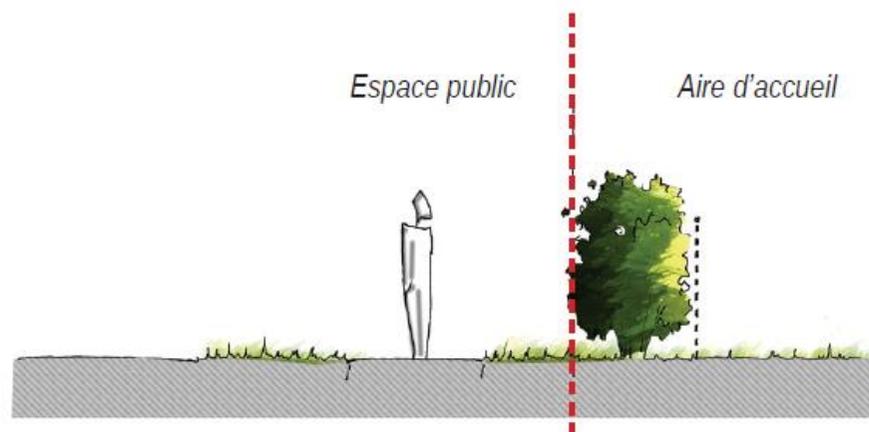
Schéma de plantation d'une haie basse (2 à 3 de haut maximum)



- ▶ Les arbustes sont plantés sur deux rangs. Une haie libre sera plantée moins serrée qu'une haie destinée à être taillée



Traitement des limites par un talus planté



Coupes de principes de limites plantées : clôtures grillagées ou maçonnées

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le 29/06/2023



ID : 095-259500627-20230627-2023_027-DE

3. Plan d'aménagement



Chemin des Oiseaux- Rue des étangs

Contrôle d'accès, plate-forme technique et sanitaires



Zone de contrôle d'accès à la charge de l'opérateur investisseur.

Aire technique de vidange



2 sanitaire PMR + lavabos + douches.

Principe de Spinkler avec pompe doseuse pour nettoyage et rinçage automatique.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le 29/06/2023

Berger
Levrault

ID : 095-259500627-20230627-2023_027-DE