

Département : SARTHE

Commune : PARIGNE L'EVEQUE

Localisation : Route de l'Herpinière

Lotissement "LES GENETS"

Maître d'ouvrage

FONCIER AMENAGEMENT

8 bd Marie et Alexandre Oyon

72 100 LE MANS

T:06.32.99.25.32



Maître d'oeuvre

Géomètre

Bureau d'études VRD



Aménagement Ingénierie Réalisation
Géomètres-Experts-Fonciers

74 avenue du Général de Gaulle - 72000 LE MANS
Tél. 02 43 81 47 28 / Fax. 02 43 81 70 54 / lemans@airegeo.fr

PROJET ARCHITECTURAL
PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTAL

NOTICE

Annexe 6

Dossier : LM.495.2013_132031

Date : Avril 2014

Fichier: LM.495.2013_132031_PA_INDA.dwg

Modifié le :

Objet :

SOMMAIRE

<u>I/ Etat initial du terrain et de ses abords</u>	<u>2</u>
I.1/ Situation géographique	2
I.2/ Situation cadastrale et réglementaire	2
I.3/ Topographie	2
I.4/ Contexte paysager	3
<u>II/ Les partis retenus</u>	<u>4</u>
II.1/Aménagement du terrain	4
II.2/ Composition et organisation du projet	5
II.3/ Organisation et aménagement des accès au projet	6
II.4/ Traitement des parties du terrain situées en limite du projet	6
II.5/ Equipements à usage collectif	6

I/ Etat initial du terrain et de ses abords

I.1/ Situation géographique

Le projet de lotissement « Les Genêts » se situe sur le territoire de la Ville de Parigné l'Evêque dans le département de la Sarthe.

La ville de Parigné l'Evêque compte 4 744 habitants au recensement de 2009 pour un territoire de 63,4 km².

Le site du futur aménagement se trouve à l'Ouest de la commune, à l'angle de la route de Ruaudin et de la route de la Basse Herpinière, et à environ 1 kilomètre du centre-bourg.

Le site du futur lotissement appelé « Les Genêts » est situé dans le prolongement de l'urbanisation existante de la Cité de la Taille.

I.2/ Situation cadastrale et réglementaire

Le site du futur lotissement « Les Genêts » figure au cadastre de la ville Parigné l'Evêque sur les parcelles cadastrées :

Section	Numéro
I	2340p
I	2342p
I	2344p
Superficie graphique	15 735 m²

Le projet est inscrit en zone AUa2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Parigné l'Evêque.

Le secteur AUa2 est « *destiné à la création de zones à dominante d'habitat, sous forme d'opérations organisées* »

Le projet d'aménagement de « Les Genêts » prend en compte la réglementation du P.L.U.

Une partie du reliquat des parcelles I n°2340, 2342 et 2344 non incluse dans le périmètre du projet, est également située pour partie en zone AUa2 du P.L.U. Le présent projet desservira ce terrain qui constituera une deuxième tranche d'aménagement. Un projet d'aménagement d'ensemble est annexé aux présentes pour information (plan sans valeur contractuelle). Celui-ci montre l'aménagement possible de la deuxième tranche. De même le dossier loi sur l'eau prendra en compte l'aménagement des deux tranches.

L'autre partie du reliquat des parcelles I n°2340, 2342 et 2344 non incluse dans le périmètre du projet, est située en zone NI du PLU.

I.3/ Topographie

Cf. PA3 _ Plan de l'état actuel des lieux

Le site du lotissement « Les Genêts » présente une dénivelée d'environ 2.50m :

- De la cote 85.50 m NGF environ sur la limite Sud-Est,

- à la cote 83.00 m NGF environ sur la limite Nord-Ouest.
La pente naturelle du terrain est d'environ 1.4 %, orientée Sud / Nord.

Le site d'étude est un ancien terrain boisé. Aucun bâtiment n'est présent sur le site.

Tous les réseaux (eau potable, électricité, gaz, téléphone, eaux usées, eaux pluviales, éclairage public) sont présents à proximité du projet.

Une canalisation d'eau potable en diamètre 160 mm passe le long de la limite Sud-Est du projet sur la route de la basse Herpinière.

Un poteau d'incendie sera implanté dans le périmètre du projet.

Le réseau électrique est présent dans l'environnement proche du futur lotissement. Une étude réalisée par ERDF donnera les modalités d'extension du réseau jusqu'à l'accès du lotissement et dira s'il est nécessaire de poser un transformateur. S'il est nécessaire, le transformateur sera implanté dans le périmètre du projet au niveau de l'espace vert central EV3 le long de la voie nouvelle.

Le réseau gaz est existant sur la route de la basse Herpinière, au Sud-Est du projet.

Un réseau téléphonique souterrain est existant sur la route de la basse Herpinière, au Sud-Est du projet. Des fourreaux sont en attente à proximité de l'entrée du projet.

Il existe un réseau d'eaux usées sur la route de la basse Herpinière au Sud-Est du projet.

Le mât d'éclairage public le plus proche du projet se situe à au carrefour de la route de Ruaudin et de la route de la basse Herpinière.

Tous ces réseaux sont de capacité suffisante à recevoir le projet de « LES GENETS ».

Le terrain jouxte la route Ruaudin et de la route de la basse Herpinière qui sont des voies publiques.

I.4/ Contexte paysager

Le terrain du projet s'accroche sur la route de la basse Herpinière, au Sud-Est.

Le site s'insère dans le prolongement du quartier la cité de la Taille.

Le site d'étude joint :

- au Sud-Est, la route de la basse Herpinière,
- au Sud-Ouest, le reliquat des parcelles I n°2340, 2342 et 2344, situé en zone AUa2 du PLU,
- au Nord-Ouest, le reliquat des parcelles I n°2340, 2342 et 2344, situé en zone NI du PLU et une parcelle bâtie cadastrée I-1164,
- au Nord-Est, la route de Ruaudin.

Hormis la limite avec la parcelle I-1164 composée d'une clôture, les limites du projet ne sont pas matérialisées.

Le site d'étude est un terrain en partie boisé. Aucun bâtiment n'est présent sur le site.



Accès au projet

Vue sur le terrain depuis la route de la Basse Herpinière : Terrain en partie boisée



Vue sur le carrefour des routes du Ruaudin et de la Basse Herpinière

II/ Les partis retenus

II.1/Aménagement du terrain

L'étude du plan masse a eu pour objet de prévoir un aménagement en adéquation avec les caractéristiques du site.

La prise en compte des principes d'orientations d'aménagements du P.L.U., des contraintes topographiques ont contribué à l'élaboration du parcellaire du projet.

Les aménagements viaires de ce projet s'accrocheront à la voie publique appartenant à la Commune de Parigné l'Evêque : la route de la Basse Herpinière.

Les réseaux à créer se raccorderont sur les réseaux existants décrits ci-dessus.

Eau potable : Un poteau incendie sera positionné à l'intérieur du périmètre de l'opération au niveau de l'espace vert EV3. Il permettra d'assurer la défense incendie de la totalité du futur lotissement. Le réseau à créer se raccordera sur les réseaux existant le long de la limite Sud-Est du projet sur la route de la Basse Herpinière.

Electricité : Le réseau à créer se raccordera sur le réseau amené sur la route de la Basse Herpinière suivant étude ERDF.

Gaz : Le réseau gaz créé se raccordera sur le réseau existant sur la route de la Basse Herpinière.

Téléphone : Le raccordement se fera sur le réseau souterrain existant sur la route de la Basse Herpinière via des fourreaux en attente à proximité de l'accès du projet.

Eaux usées : Mise en place d'un poste de refoulement et d'une canalisation de refoulement se raccordant au réseau existant sur la route de la Basse Herpinière.

Eaux pluviales : Création d'un système d'infiltration.

Chaque lot sera équipé d'une rétention à la parcelle à charge des acquéreurs. Les eaux de voiries seront ramenées sur l'espace vert central par l'intermédiaire d'un drain surmonté d'une noue peu profonde. Elles seront ensuite infiltrées par puits d'infiltration. Une étude géotechnique complémentaire permettra de valider ce principe d'écoulement et de dimensionner le puits d'infiltration.

Mesures compensatoires

Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau est déposé en parallèle à la présente demande de permis d'aménager.

II.2/ Composition et organisation du projet

Réalisme et souplesse sont les éléments de base qui ont prévalu dans la recherche du parti d'aménagement.

Le réalisme conduit à prendre en compte les données du milieu naturel, de son environnement et des contraintes économiques du site.

La composition de l'aménagement prévoit la création de :

- 24 lots libres de constructeur à usage d'habitation individuelle, de superficie variant entre 405 et 716 m² environ,
- une voie d'accès comportant une chaussée à double sens avec un trottoir et des bandes plantée de part et d'autre.
- une voie nouvelle à double sens permettant de desservir les lots, traitées en chaussée mixte et bordée d'une noue récupérant les eaux de voirie.
- un espace vert central,
- des chemins piétonniers.

L'ensemble des voies et des réseaux est destiné à être prolongé pour une extension éventuelle de l'opération sur le reliquat des parcelles I n°2340, 2342 et 2344, situé en zone AUa2 du PLU.

Traitement minéral : La finition de la chaussée sera réalisée en enrobé.

La finition des chemins piétons sera réalisée en stabilisé.

Traitement végétal : Les espaces verts et chemins piétons représentent 1 601 m² soit 10% du projet ce qui répond à l'article 13 du PLU (5% de la superficie du terrain en plantations, aménagements paysagers et chemins piétons).

Les espaces verts seront engazonnés et paysagers. Ils seront plantés d'arbres tiges disposés de façon naturelle pour une meilleure intégration.

De plus, une haie à l'arrière des lots le long de la route du Ruaudin et de la route de l'Herpinière sera plantée par l'aménageur afin de constituer un écran végétal.

Stationnement : Il sera assuré à l'intérieur des parcelles via l'obligation pour les acquéreurs des lots à usage d'habitation de créer du stationnement à l'intérieur du lot.

II.3/ Organisation et aménagement des accès au projet

Le projet sera desservi depuis la route de l'Herpinière.

Les voies de dessertes internes seront composées :

- d'une voie d'accès
- d'une voie nouvelle

La sortie sur la route de l'Herpinière sera équipée d'un panneau « STOP » et de la signalisation horizontale correspondante.

La voie nouvelle sera terminée par une placette de retournement provisoire. A terme, les voies desserviront le reste de la zone AUa2 du PLU au Sud-Ouest du projet formant une boucle interne à l'ensemble de l'aménagement.

Un chemin piétonnier sera réalisé à l'intérieur de l'espace vert central.

Un second chemin piétonnier, sera réalisé entre les lots 7 et 8 au Nord du projet pour rejoindre le cheminement existant le long de la route de Ruaudin.

L'ensemble des voies seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

II.4/ Traitement des parties du terrain situées en limite du projet

Limites du lotissement:

Le front Sud-Est sera composé par la voie d'accès au lotissement et par le fonds des lots 1 à 7.

Le front Sud-Ouest sera composé par les limites latérales de l'accès au lotissement, de l'espace vert et du lot 16. La deuxième tranche d'aménagement se raccordera sur ce front.

Les fronts Nord-Ouest et Nord Est seront composés par le fonds des lots 7 à 16.

Les aménagements des fonds de parcelles et limites latérales sont à la charge des acquéreurs de lots.

Cependant, afin de créer un écran végétal, l'aménageur prévoit la plantation d'une haie dans le fonds des lots n°1 à 11.

II.5/ Equipements à usage collectif

La réalisation des aménagements se fera par l'aménageur.

Les ordures ménagères seront déposées le long des voies du lotissement uniquement les jours de collecte.

Au MANS, Avril 2014