

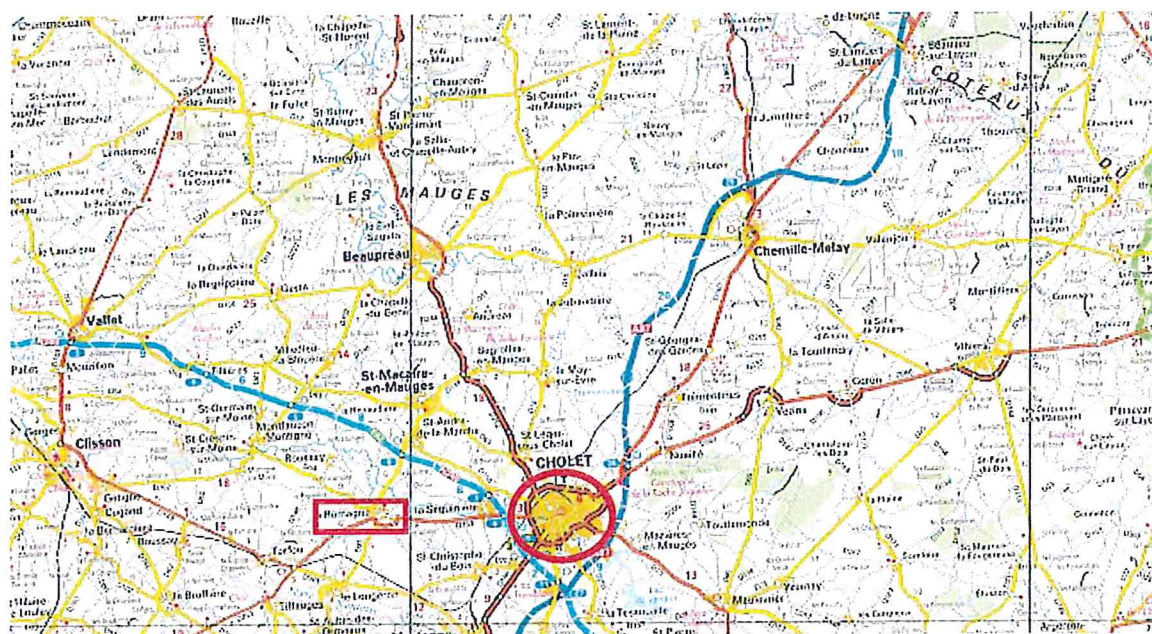
## DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE



## COMMUNE DE LA ROMAGNE

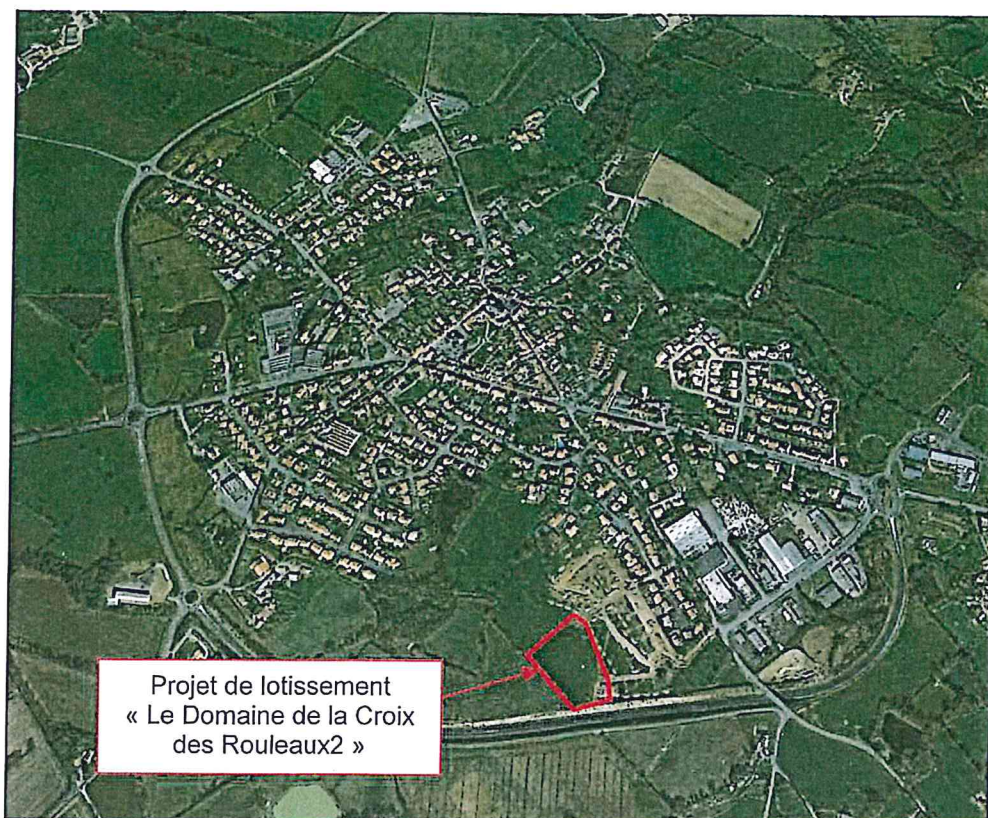
## LOTISSEMENT « Le Domaine de la Croix des Rouleaux 2 »

## NOTE DE PRESENTATION

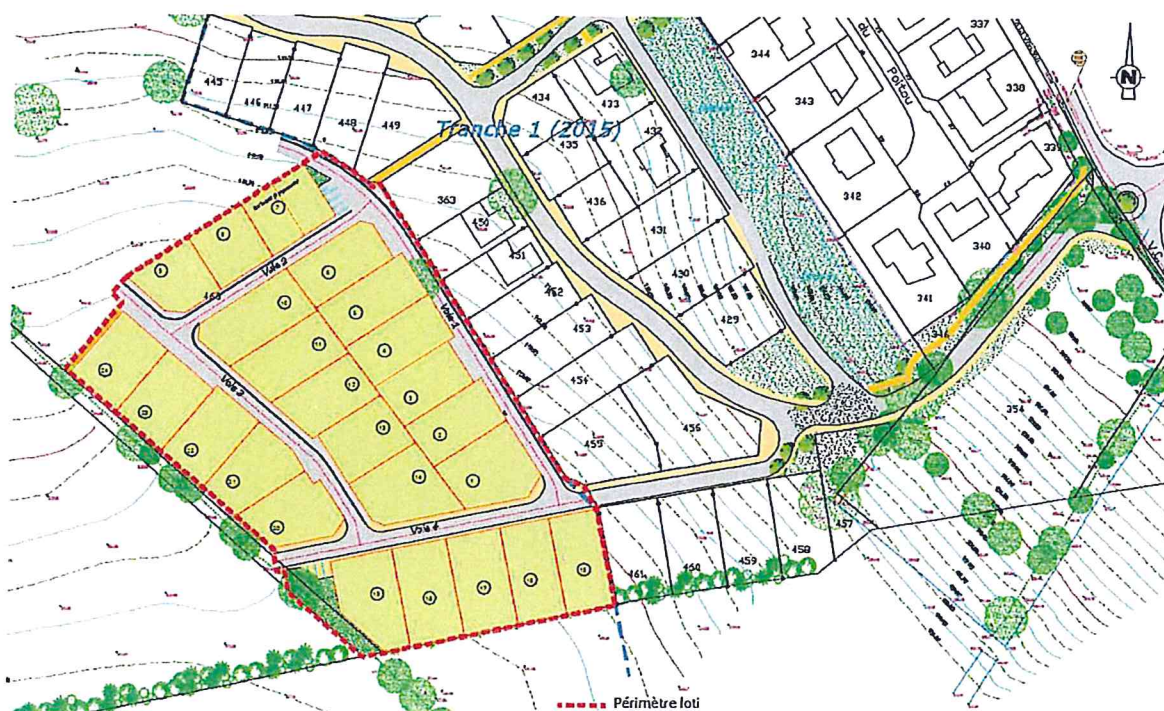
Partie I – Etat initial du terrain et de ses abords

Située à 10 Km à l'ouest de Cholet et à moins d'une heure de la côte Vendéenne, La Romagne fait partie de l'Agglomération du Choletais, elle se situe au sud-ouest du département. La commune, conjuguant espaces citadin et rural, offre un cadre de vie attrayant avec ses équipements culturels et sportifs, ce qui lui permet d'étendre régulièrement son urbanisation de façon maîtrisée.



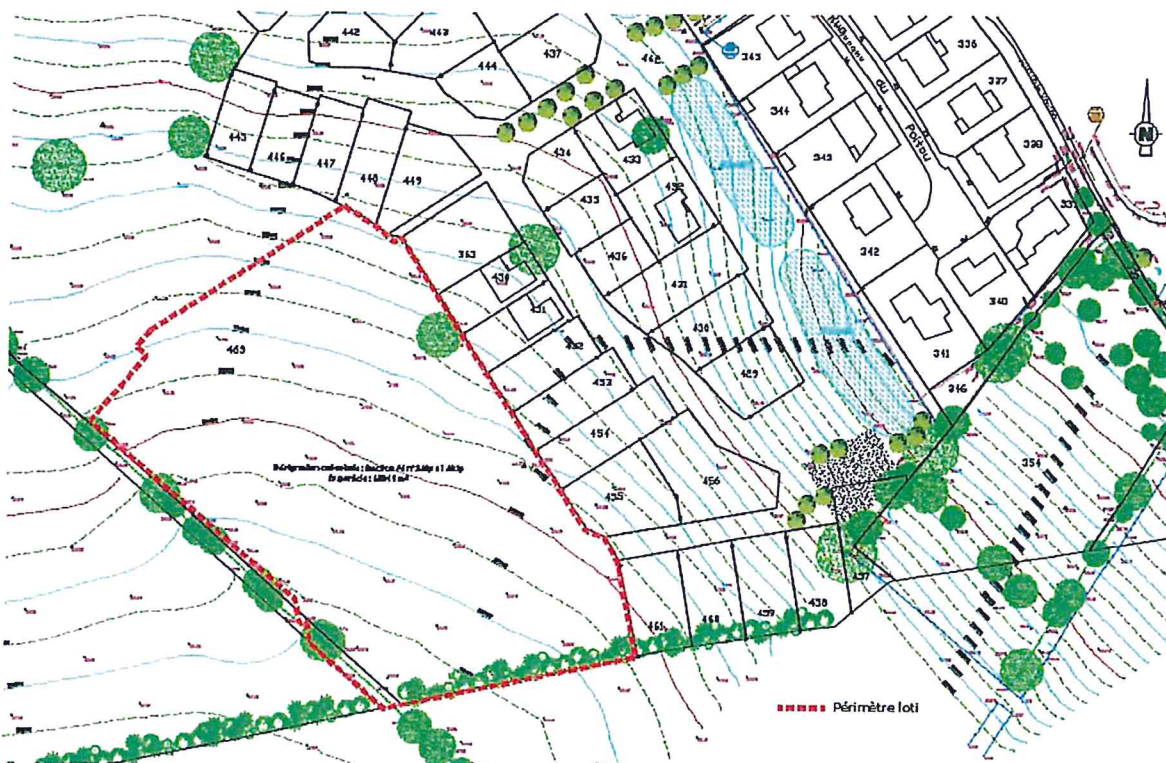


Le secteur concerné par le projet d'aménagement se situe au sud de l'agglomération, le long du contournement de la commune, route départementale n°753. Le projet se situe à environ 0.7 Km du centre bourg de la commune de La Romagne et à proximité de la zone industrielle de la Noue. Il est réalisé dans la continuité du lotissement Le Domaine de la Croix des Rouleaux réalisé en 2015.



Le terrain est desservi par la rue réalisée en 2015 au sud du lotissement le Domaine de la Croix des Rouleaux Tranche 1.





La zone d'habitations « Le Domaine de la Croix des Rouleaux 2 » va s'édifier dans des terrains anciennement à usage agricole en partie en prairie et en partie en culture de céréales, blé ou maïs.

La topographie présente une déclivité du sud vers le nord entre 3 et 6 % avec la plus forte pente dans sa partie nord.

## Partie II – Présentation du projet d'aménagement

La commune de La Romagne est dotée d'un plan local d'urbanisme. Le terrain concerné par la présente demande de permis d'aménager est situé dans une zone à urbaniser à court et moyen terme. Les réseaux étant présents à proximité, cet aménagement permettra de poursuivre l'étoffement du bourg vers le sud en respectant les dispositions et les objectifs du SCOT.



Projet d'aménagement

Le projet de lotissement s'inscrit dans l'évolution normale de l'urbanisation de la commune dans la continuité des quartiers limitrophes.

La configuration du terrain et des aménagements à son pourtour implique de réaliser des voies. Ces voies joindront la rue réalisée en 2015 au sud du lotissement le Domaine de la Croix des Rouleaux.

## 1. Quel aménagement est prévu sur le terrain ?

Il s'agit d'une opération de lotissement portant sur la création d'un aménagement comprenant 25 logements respectant la densité en compatibilité avec le SCOT de l'Agglomération du Choletais, libres de constructeurs et de formes majoritairement rectangulaires homogènes par rapport au parcellaire environnant, avec une création de voies internes de desserte.

Leurs hypothèses d'implantation figurent dans la pièce PA9 jointe.

Deux logements locatifs conventionnés sont prévus sur le lot 7.

L'impact visuel des travaux de voirie et d'aménagement sera d'autant moins sensible que ceux-ci suivront la topographie du terrain et ne généreront pas de déblais et remblais importants.

Le lotissement sera ouvert sur la voie publique aussi bien pour les véhicules que pour les piétons. Cette ouverture se fera dans la continuité des voies existantes et présentera un accès aisé et sans danger.

## 2. Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux ?

Par rapport aux constructions avoisinantes existantes, le projet s'inscrit dans une continuité de typologie et de style architectural.

Les dimensions du terrain génèrent une organisation autour d'une voirie et permet d'avoir un accès sur chaque lot depuis la voie.

Recherchant une optimisation des apports en énergie solaire, des zones tampons, comme le garage, pourront être placées au nord.

Des zones non constructibles le long des voies publiques apparaîtront dans la pièce jointe PA10a afin de gérer le recul des constructions par rapport aux emprises publiques et d'homogénéiser l'aspect des constructions depuis la voie.

Les dispositions d'urbanisme du règlement du lotissement sont suffisamment précises pour assurer le respect de la composition urbaine du projet d'aménagement.

## 3. Comment seront traités les voies et espaces publics et collectifs ?

La voie 1 aura une emprise de 6.00 m et sera partagée entre 4.50 m de chaussée et 1.50 m dédié aux piétons d'un seul côté.

La voie 2 aura une emprise de 5.75 m et sera partagée entre 4.25 m de chaussée et 1.50 m dédié aux piétons d'un seul côté.

La voie 3 aura une emprise de 7.00 m et sera partagée entre 4.75 m de chaussée et 2.25 m dédié aux piétons d'un seul côté.

La voie 4 aura une emprise de 8.00 m et sera partagé entre 5.00m de chaussée et 2.00 m de trottoir d'un côté et 1.00 m de chasse-roue de l'autre côté.

Elles seront traitées en enrobé noir et présenteront des bordures et/ou des caniveaux qui délimiteront les trottoirs ou les stationnements.

Le projet disposera de places de stationnement pour les véhicules non riverains situés sur les surplus d'emprise de voirie. Toutes seront également traitées en enrobé.

Le mobilier urbain se limitera à quelques candélabres, d'expression simple, offrant un éclairage de sécurité minimum, et ce afin de réduire l'impact lumineux du lotissement la nuit tombée. Ils seront implantés en bordure de lot.





#### 4. Comment seront organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ?

L'ensemble sera desservi par les voies décrites auparavant. Chaque lot sera desservi par un seul point d'accès sur la voie.

Les acquéreurs réaliseront sur chaque lot un espace afin de permettre le stationnement de deux véhicules minimum hors de la voirie. Cet espace devra être décrit dans le permis de construire.

#### 5. Comment seront traités les constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite du terrain ?

Les bâtiments seront implantés selon le plan règlement graphique ci-joint (PA10a). L'imposition de ces implantations de constructions aura pour but de définir une composition d'ensemble. Cette disposition permettra de proposer un ensemble homogène, chaque habitation participera à cette cohérence d'ensemble.

Les clôtures ne seront pas obligatoires. Leur nature sera conforme aux dispositions du règlement graphique (PA10a) et du règlement du lotissement.

#### 6. Quels sont les équipements qui seront à usage collectif ?

La voirie du lotissement sera à usage collectif. Il en sera de même des réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et d'éclairage qui constituent des équipements communs au lotissement.

Le plan PA4 fait apparaître cette répartition entre les terrains à usage privatif et les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs.

Concernant la collecte des déchets ménagers, le ramassage sera organisé de telle manière que les véhicules de la collectivité emprunteront les voies en s'arrêtant au droit de chaque lot pour récupérer le contenu des bacs, aux jours et heures fixés par l'organisme de collecte. La collectivité se réserve la possibilité de modifier le mode de ramassage des ordures ménagères en cas de mise en place de nouvelles techniques de collecte.

