

Département de La Mayenne

Commune de Changé

Dossier de Permis D'aménager « Ecoquartier d'Ardennes »

Pièce PA4 : Plan de composition

U 844



Le PROJET : un quartier paysager, convivial et durable

Le projet de lotissement est situé en périphérie sud-ouest du tissu urbain de l'agglomération de Changé. En cela, il définit une amorce urbaine du développement à venir de la commune. Un travail a été mené sur la relation entre le quartier en projet, le tissu urbain existant à l'est, le hameau d'Ardennes et le développement à venir.

L'enjeu est d'inscrire le projet de quartier dans la continuité du tissu existant pour conserver la logique d'organisation urbaine de Changé, et d'intégrer le quartier dans le futur développement, en mettant en valeur le paysage alentour identifié comme identitaire et à valoriser : le Hameau d'Ardennes. La trame verte (grande allée, élément paysager autour du hameau) participe à la mise en scène de ce paysage et à l'interpénétration de cet environnement avec le tissu urbain du lotissement.

Afin de valoriser au maximum la composante paysagère du projet, un réseau de cheminements doux, en site propre ou intégré aux profils des voies, irrigue le lotissement. Les espaces publics, de type placettes ouvertes sur le hameau d'Ardennes sont travaillés de manière à permettre la plus forte appropriation du lieu, à travers des espaces conviviaux et diversifiés tels que : placettes, points de vue, bandes enherbées plantées... Un travail particulier a été apporté sur les deux placettes du projet qui, de par la continuité des façades imposée, cherche à rappeler les caractéristiques des hameaux.

Une voie interquartier, voie primaire, ceinture le site de projet, à l'Ouest et au Sud. Cette voie permettra la desserte du futur développement et la continuité viaire vers le centre-ville de Changé. Une voie secondaire est mise en œuvre dans la partie centrale du site permettant ainsi au lotissement de se raccrocher à la voie interquartier. Deux boucles et des impasses correspondant à des voies tertiaires avec chaussée partagée permettent la desserte interne du quartier.

L'ensemble des voies seront proposées avec des éléments paysagers tels que : arbres, bandes enherbées, noues, haies pour les limites privées/publiques.

Des liaisons douces sont prévues pour renforcer les connexions Est-Ouest, de la voie interquartier vers le Hameau d'Ardennes.

L'enjeu a été de proposer une construction du quartier autour du hameau d'Ardennes, connectant physiquement et visuellement le projet à cette entité patrimoniale.

Le projet met en œuvre des principes fort de durabilité pour que ce quartier soit un espace à vivre et ait une identité en cohérence avec celle de la commune, notamment à travers la prise en compte : des connexions douces avec les pôles d'équipements et de services, des déplacements, de l'impact et l'insertion du projet dans l'environnement, de la diversité et de la mixité proposées.

Le projet s'adapte au site d'implantation en intégrant les principes d'implantation des bassins, la topographie et l'orientation du site. La composition urbaine s'appuie sur la superposition de principes simples et propose ainsi une organisation urbaine durable.

- une voirie intégrant un plan de développement à plus grande échelle, adaptée au maximum aux courbes de niveau.
- un maillage doux reliant le quartier au lotissement limitrophe et au hameau d'Ardennes, pour favoriser ce mode de déplacement.
- Un paysage valorisé, mis en scène et appropriable par les futurs habitants.
- un réseau d'espaces publics de proximité, pour créer des espaces de convivialité et de rencontres.
- Une implantation du bâti optimum pour les apports thermiques passifs 85% des lots exposés globalement Nord/Sud.

Département de La Mayenne

Commune de Changé

Dossier de Permis D'aménager « Ecoquartier d'Ardennes »

Pièce PA5 : Vues et coupes du projet sur le terrain naturel

U 844



La simulation 3D permet de mettre en évidence la manière dont est relié le futur quartier au tissu urbain existant et vers le hameau d'Ardennes. Des points de vue sont définis, ouverts sur le paysage du hameau, sous forme d'espaces et un réseau de cheminements doux irrigue le lotissement.



Vue depuis le Sud/Ouest



Vue depuis le Sud/Est

Les coupes permettent de mettre en évidence l'insertion du projet sur le site et la pente présente sur le secteur, au niveau des habitations. En effet, la topographie est orientée du sud - ouest vers l'est. Une topographie plus prononcée est présente sur le secteur du hameau, au niveau du bassin. La mise en œuvre des voies nécessite l'implantation de talus, sur le domaine privé, afin de gérer les différences de niveau. Il sera donc imposé un talus de pente maîtrisée (1 pour 3) le long de certaines voies, d'une largeur variant de 1m à 2m. Le plan de composition indique les bandes d'implantation à respecter pour ces talus.

Département de La Mayenne

Commune de Changé

Dossier de Permis D'aménager « Ecoquartier d'Ardennes »

**Pièce PA6 : Photographie de situation du terrain
dans l'environnement proche**

U 844



La zone s'inscrit de manière cohérente dans le paysage proche, en intégrant le tissu existant (le lotissement limitrophe et le hameau d'Ardennes) et les éléments du paysage (entités boisées, étang,...).

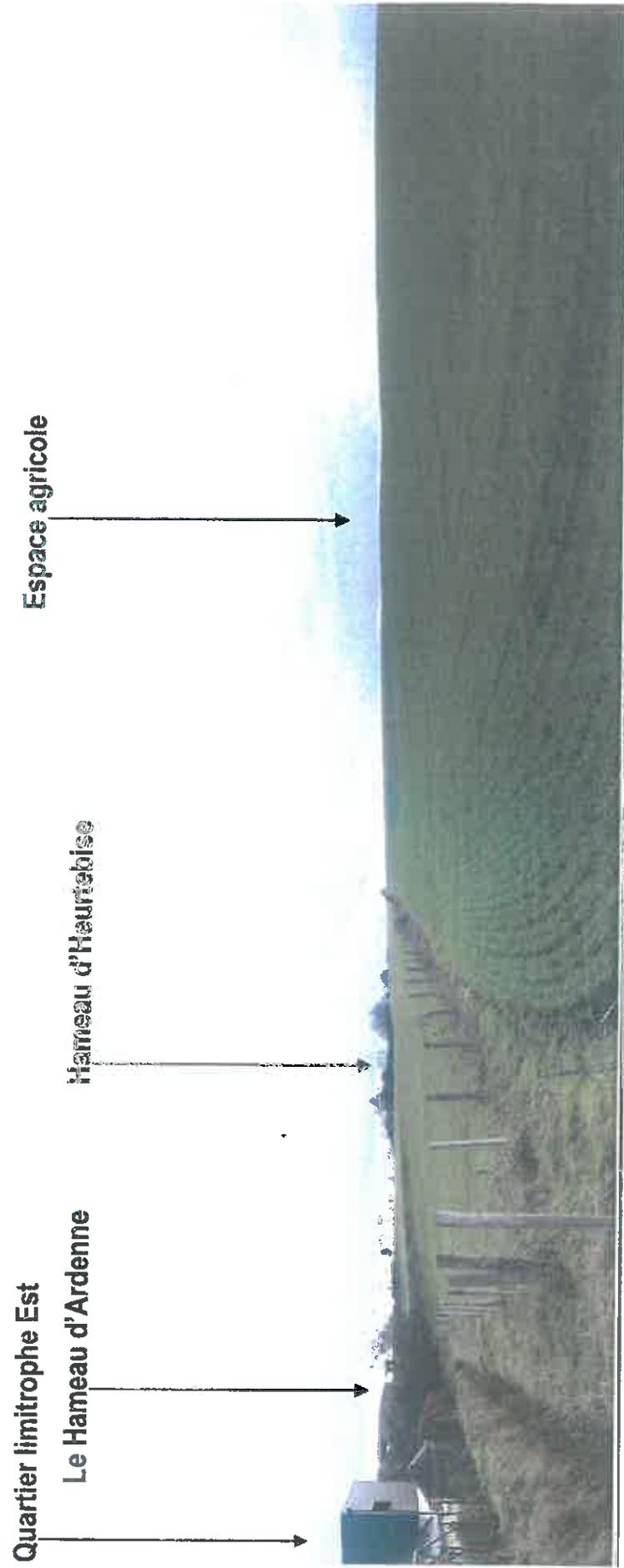
Elle constituera l'extension Sud-Ouest de l'urbanisation de Changé.

La future extension s'implantera en continuité du lotissement d'habitat individuel à l'Est.

La densité de logements programmée sur le lotissement atteindra environ 14 logements par hectare. Elle sera donc en cohérence avec les lotissements situés à proximité.

L'intégration du projet sera en cohérence avec les éléments structurants du paysage actuel.





Département de La Mayenne

Commune de Changé

Dossier de Permis D'aménager « Ecoquartier d'Ardenes »

**Pièce PA7 : Photographie de situation du terrain
dans le paysage lointain**

U 844



La zone s'inscrit bien dans le paysage lointain.

Depuis l'entrée Nord-Ouest de l'agglomération, le projet de lotissement sera visible et marquera l'entrée de ville par un traitement paysager (bassin de rétention aménagé). Une attention particulière est portée pour définir une entrée qualitative, image du nouveau quartier, de son développement futur. Depuis le sud, le secteur ne sera que partiellement visible, du fait de la topographie existante et du faible développement urbain existant. On note un seul hameau au Sud : Heurtebise. Le lotissement Est existant permet d'appréhender le site de projet, en deux points distincts.

La densité de logements programmée sur le lotissement atteindra environ 14 logements par hectare. Elle sera donc en cohérence avec les lotissements situés à proximité.

Un souci d'intégration a été apporté vis-à-vis des habitations existantes à l'Est, grâce au traitement par bande paysagère.

A terme la partie Sud-Ouest de l'opération sera également urbanisée car elle fait partie intégrante d'une composition urbaine plus globale. La limite Sud-Ouest sera alors aménagée, par un traitement de haie dans un premier temps.

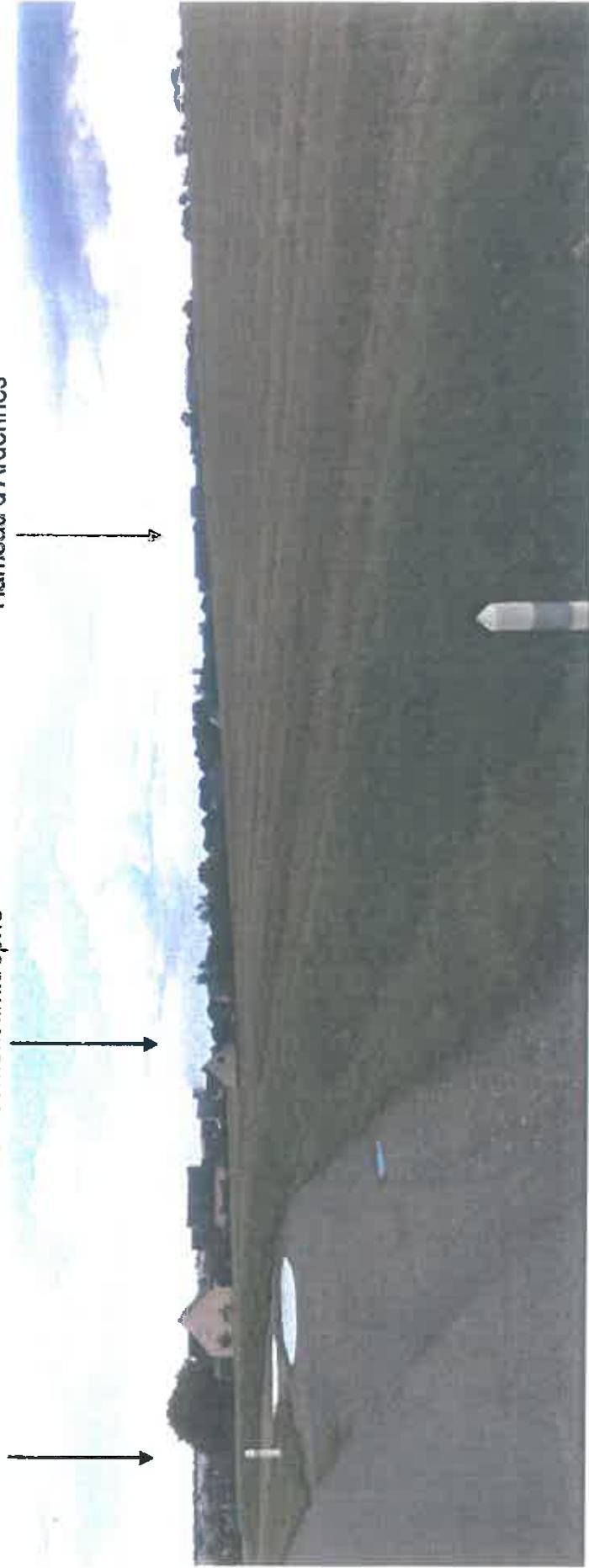


Accès depuis la RD561

Vers le Centre-Ville

Lotissement limitrophe

Hameau d'Ardennes



Département de La Mayenne

Commune de Changé

**Dossier de Permis D'aménager
« Ecoquartier d'Ardennes »**

Pièce PA8 : Programme et plans des travaux d'équipement

U 844



PREAMBULE

Le présent programme des travaux a pour objet de décrire les dispositions générales que nous proposons d'adopter pour assurer la viabilité du lotissement.

Les équipements décrits dans le présent programme seront étudiés dans le détail avec tous les services concessionnaires des réseaux notamment la Commune de Changé Gaz de France / Electricité de France/ France Télécom / Laval Agglo / Conseil général 53 etc.

CHAPITRE I

SITUATION / TOPOGRAPHIE DU TERRAIN

ARTICLE 1 - SITUATION

Le projet se situe à l'Ouest du centre bourg de Changé, à l'entrée de l'agglomération.

Il borde : Au Nord, la RD n°561 et des parcelles agricoles
 A l'Est, un lotissement existant
 A l'Ouest et au Sud, des parcelles agricoles.

ARTICLE 2 - TOPOGRAPHIE

Le terrain est constitué d'un versant orienté à l'Est, établi depuis la courbe 102.00 m à l'Ouest pour finir à la courbe 85.00 m. La pente moyenne du terrain est de 8%.

CHAPITRE II

- TERRASSEMENTS -

ARTICLE 3 - TERRASSEMENTS

Le niveau fini de la voirie se situera sensiblement au niveau du terrain naturel.

La terre végétale sera décapée sur l'emprise de la voie et évacuée ou stockée sur l'emprise de l'opération. Puis il sera procédé aux travaux de déblais qui seront évacués hors du site.

CHAPITRE III

- VOIRIES -

ARTICLE 4 - PROFILS EN TRAVERS -

Les voies permettant de desservir l'ensemble des lots du lotissement auront comme profil :

Voie d'accès au lotissement :

Réalisation d'un giratoire à l'entrée du lotissement sur la RD 561 en concertation avec le conseil général de la Mayenne.

- Une bande plantée d'une largeur de 6m00
- Une chaussée à double sens de circulation d'une largeur de 6m00
- Une bande plantée d'une largeur de 5m00
- Une piste piétons / cycle d'une largeur de 3m00

Voie principale du lotissement :

- Une chaussée à double sens de circulation d'une largeur de 5m00
- Une bande plantée d'une largeur de 2m00
- Un trottoir d'une largeur de 2m50,

Voie secondaire du lotissement:

- Une bande mixte d'une largeur de 1m50 avec plantation ponctuelle d'arbres
- Une chaussée en double sens de circulation d'une largeur de 4m50

ARTICLE 5 - STRUCTURES DES CHAUSSEES

La chaussée et les stationnements en enrobé auront la structure suivante :

- Une couche de forme en 0/150 d'une épaisseur minimum de 30cm.
- Une couche de base en 0/60 d'une épaisseur minimum de 20cm
- Une couche de base en 0/31.5 d'une épaisseur minimum de 10cm
- Enrobé 0/10 à raison de 120 kg/m²
- Pépite conformément au plan voirie.

Certains secteurs comme les places seront être réalisées en béton balayé.

ARTICLE 6 - STRUCTURES DES CHEMINS PIETONS

Les trottoirs auront la structure suivante :

- Une couche de base en tout venant secondaire 0/31.5 de 25 cm d'épaisseur après compactage.
- Béton balayé ou enrobé 0/6

Les chemins piétons auront la structure suivante :

- Une couche de base en tout venant secondaire 0/31.5 de 25 cm d'épaisseur après compactage.
- stabilisé renforcé au liant hydraulique routier

ARTICLE 7 - BORDURES

Les bordures des voies seront en béton de type T3 basse avec ou sans vue selon le plan voirie.

CHAPITRE IV

- RESEAUX DIVERS -

ARTICLE 8 - ASSAINISSEMENT

Le réseau intérieur du lotissement sera de type séparatif :

1. Eaux usées :

Un réseau d'eaux usées permettra de recueillir les eaux sales en provenance des constructions sur l'emprise du lotissement et les acheminera gravitairement jusqu'au réseau du lotissement existant, impasse des Chardonnerets.

Les canalisations projetées sur le plan assainissement joint au dossier seront en PVC CR8 ou CR16 ou en fonte (*suivant profondeur du réseau*). Chaque lot sera muni d'un branchement particulier qui sera également en PVC de Ø 125 avec une pente de 2 % minimum.

Chaque branchement se terminera par une boîte de branchement à passage direct également en PVC CR8 qui sera posée à l'intérieur du domaine privé et soigneusement repérée.

Les regards de visite, de type préfabriqué, seront posés à chaque changement de pente et de direction. Les tampons des regards seront en fonte ductile articulés.

Les réseaux EU feront l'objet d'un contrôle d'étanchéité et d'un passage caméra en fin des travaux de 1^{ère} phase, puis d'un nouveau passage caméra à la réception définitive.

2. Eaux Pluviales :

Le réseau "Eaux Pluviales" permettra de recueillir les eaux de ruissellement superficielles des chaussées et des constructions du présent lotissement.

Ces eaux pluviales seront acheminées vers deux zones de temporisation aménagées au Nord et à l'Est de l'opération, avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

Ces bassins auront la capacité de recevoir les eaux pluviales du projet.

Un dossier d'autorisation au titre du code de l'environnement sera déposé en préfecture.

Les canalisations projetées sur le plan assainissement joint au dossier seront en béton centrifugé.

Les avaloirs seront en nombre suffisant afin de permettre une bonne évacuation des eaux pluviales de la voirie.

Les regards de visite, coulés sur place ou préfabriqués, seront posés à chaque changement de pente, de diamètre et de direction. Les tampons des regards seront en fonte ductile.

ARTICLE 9 - ALIMENTATION EAU POTABLE/PROTECTION INCENDIE

a) Alimentation en Eau Potable

Le réseau d'alimentation en eau potable sera réalisé à partir du réseau situé dans le lotissement existant, rue des Passereau.

Des robinets vannes en nombre suffisant seront posés afin de ne priver d'eau qu'un nombre restreint d'abonnés en cas de fuite ou d'intervention sur le réseau.

Des dispositifs permettant la vidange et la purge des canalisations seront installés au point bas pour la vidange et au point haut pour la purge.

Chaque lot sera desservi par un branchement en matière plastique situé à l'emplacement indiqué sur le plan des réseaux souples.

b) Défense incendie

La défense incendie sera assurée à partir de deux poteaux incendie à mettre en place au Nord du lot C et à l'Ouest du lot 40.

En cas d'insuffisance du réseau d'eau potable (pression ou débit), les poteaux incendie seront remplacés par des réserves incendie enterrées.

La position des poteaux incendie permettra d'assurer la protection incendie de toutes les constructions du présent lotissement.

ARTICLE 10 - ELECTRICITE BASSE TENSION / ECLAIRAGE PUBLIC

11. 1 : Réseau électrique basse tension :

Un réseau électricité basse tension souterrain sera réalisé, en concertation avec ERDF, à partir d'un poste de transformation implanté à l'Ouest lot E.

Chaque lot sera muni d'un coffret de raccordement situé à l'emplacement indiqué sur le plan des réseaux souples, les coffrets de comptage individuels seront situés en limite du domaine public.

11. 2 : Eclairage public :

Le réseau d'éclairage sera alimenté à partir d'une armoire de commande d'éclairage public raccordée au poste de transformation électrique.

L'éclairage public du lotissement sera assuré par des foyers lumineux qui seront posés aux points caractéristiques des voies.

ARTICLE 11 - RESEAU TELEPHONIQUE

La desserte téléphonique du lotissement sera réalisée en souterrain en accord avec France Télécom. Le raccordement se fera sur le réseau du lotissement existant, rue des Passereau.

Chaque lot sera muni d'un citerneau de raccordement situé à l'emplacement indiqué sur le plan des réseaux souples.

Dans l'éventualité d'une mise en place d'un réseau fibre optique, des fourreaux seront mis en place en parallèle du réseau téléphonique.

ARTICLE 12 – RESEAU GAZ

Le réseau gaz sera réalisé en accord avec GRDF. Le raccordement se fera sur le réseau existant situé RD 561.

Chaque lot sera muni d'un coffret de raccordement situé à l'emplacement indiqué sur le plan des réseaux souples, les coffrets de comptage individuels seront situés en limite du domaine public.

CHAPITRE V

- AMENAGEMENTS DES ESPACES VERTS -

ARTICLE 13 - ESPACES VERTS / PLANTATIONS

Les espaces verts seront composés de surfaces engazonnées, de massifs arbustifs et d'arbres plantés en alignement ou isolément.

Des haies et des bandes plantées seront réalisées par l'aménageur sur les parties privées conformément au plan de composition.

CHAPITRE VI

- MOBILIERS -

ARTICLE 14 - MOBILIERS

Des panneaux de signalisation routière seront mis en place dans le lotissement notamment pour les sens de circulation et les priorités aux carrefours.

Des marquages au sols seront réalisés pour identifier :

- Les passages piétons
- Les parkings
- Les sens de priorité.

CHAPITRE VII

-COLLECTE DES ORDURES MENAGERES-

ARTICLE 15 - COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

En accord avec Laval Agglo, la collecte des ordures ménagères sera gérée par un point de collecte de conteneurs enterrés situé à l'entrée du lotissement comprenant :

- 2 conteneurs à Ordures Ménagères
- 1 conteneur pour les multimatériaux
- 1 conteneur à verre.

Une aire d'arrêt minute en façade du point de collecte et des stationnements seront réalisés pour permettre aux acquéreurs de lots de stationner et déposer leurs déchets sans gêner la circulation des autres véhicules.

CHAPITRE VIII

EXECUTION DES TRAVAUX

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX

a) *Première phase*

- Terrassements généraux.
- Réseaux eaux pluviales et eaux usées
- Empierrement
- Réseaux AEP (y compris défense incendie), PTT, EDF, câbles éclairage public, GAZ.
- Voirie provisoire

b) Deuxième phase

- Bordures.
- Candélabres.
- Chaussée définitive.
- Mobilier
- Espaces verts et plantations à la saison

Département de La Mayenne

Commune de Changé

Dossier de Permis D'aménager « Ecoquartier d'Ardennes »

**Pièce PA9 : Présentation graphique d'une hypothèse d'implantation
du bâti**

U 844



Les intentions d'aménagement traduisent une volonté d'affirmer une composition urbaine paysagère du projet, notamment par l'effet de composition ouverte sur le paysage, de hiérarchisation des voies, d'organisation des placettes pour développer l'intimité des espaces publics ou encore de mise en place d'un réseau de liaisons douces. Les cibles développées concernant le parti urbain du projet sont la création d'une identité de quartier par le développement d'espaces public à forte valeur d'usage, la compacité autour de ces espaces et la mixité des typologies de logements.

Afin de proposer un lotissement cohérent trois points sont traités de manière prioritaire : les principes d'implantation sur la parcelle, le stationnement aérien et les clôtures. Cela permet une plus grande liberté de l'architecture des habitations.

Afin de garantir une bonne gestion à l'échelle du quartier, des ombres portées, les aires de stationnement aérien et l'implantation du bâti sont imposés.

85% des parcelles du projet sont orientées Nord/Sud, afin de proposer une meilleure gestion solaire. De ce fait, trois implantations différentes sont proposées en fonction de la localisation de l'accès.

En effet, si l'accès à la parcelle se fait depuis le Nord, une implantation à 1 m de la limite publique est autorisée ou en retrait de 5m. A l'inverse, si l'accès se fait depuis le Sud, un retrait obligatoire de 5m doit être respecté et ce, pour dégager de l'espace au Sud de la parcelle et ainsi bénéficier des apports solaires gratuits.

L'implantation du bâti, pour les lots dont l'accès se fait à l'est ou à l'ouest, doit se faire par ailleurs, de manière obligatoire au moins dans une marge de recul de 1m par rapport à l'emprise de la voie, pour un linéaire de 4m minimum de façade. Cette continuité des façades permet de définir des espaces publics structurés.

Le principe d'implantation des maisons de ville permet de développer une densité plus forte à proximité des espaces publics les plus généreux.

Simulation 3D

