

Département : MAYENNE

Commune : SAINT GERMAIN DE COULAMER

Localisation : Rue de la Forge

" Lotissement des Écoles "

Maître d'ouvrage

Commune de
St Germain de Coulamer

16 rue de la Forge
53 700 - St GERMAIN DE COULAMER

T: 02 43 03 27 50

Maître d'oeuvre

Géomètre
Bureau d'études VRD

Société Civile Professionnelle

 **Maïore
Vrignon
Jouck
Baisieux**

Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.

29 rue Carnot - B.P.50072 - 72302 SABLE SUR SARTHE Cédex
Tél 02 43 95 09 79 - Fax 02 43 95 17 66 - sable@maïore-vrignon.com

PROJET ARCHITECTURAL
PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTAL

NOTICE

PA 2

Dossier : S.186.2012

Date : 07.01.2013

Fichier: S.186.2012_120807-PA-PLAN-INDA.dwg

Modifié le :

Objet :

SOMMAIRE

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

I/ Etat initial du terrain et de ses abords

I.1/ Situation géographique

La commune de SAINT GERMAIN DE COULAMER se situe à l'Est du département de la Mayenne (53) et elle est frontalière avec le département de la Sarthe (72). Elle se trouve à environ 50 kms au Nord-Ouest du Mans, et 60 kms au Nord-Est de Laval.

Cette commune compte 403 habitants au recensement de 2009 pour un territoire de 17.72 km², soit une densité de 23 hab./km².

La commune fait partie de la communauté de communes de la région de Villaines-la-Juhel.

Le site se trouve au Nord du centre-bourg actuel et est dans son prolongement urbain.

Le site du futur lotissement appelé « Lotissement des Écoles » est situé dans un secteur dit « à urbaniser ».

I.2/ Situation cadastrale et règlementaire

La parcelle cadastrale constituant l'unité foncière du « lotissement des Écoles » est :

Section	Numéro
D	582

La commune de Saint Germain de Coulamer n'est pourvue d'aucun document d'urbanisme, par conséquent, c'est le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) qui sera appliqué.

Le projet d'aménagement du « Lotissement des Écoles » prend en compte la réglementation du R.N.U.

I.3/ Topographie

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

La zone sur laquelle sera le futur « lotissement des Écoles » présente une dénivelée d'environ 3.30 m :

- de 174.50 m environ au Sud-Ouest du lotissement
- à 177.80 m environ au Nord-Ouest.

La pente principale est orientée du Nord vers le Sud et présente une déclivité de 2.50%

Le projet se situe sur un terrain desservi par tous les réseaux (eau potable, électricité, téléphone, eaux usées, eaux pluviales, éclairage public).

Un réseau d'eau potable existe rue du Lavoir au Sud-Ouest du site.

Le réseau électrique aérien est existant dans l'emprise du projet. Un poteau supportant une ligne HTA est existant au Sud du site.

Le réseau téléphonique aérien est également présent rue de la Forge. Des poteaux soutenant cette ligne aérienne sont présents rue de la Forge.

Un réseau d'eaux usées est présent rue du Lavoir au sud et est de diamètre 200.

Un réseau d'eaux pluviales est présent rue du Lavoir au sud et est de diamètre 300.

Tous ces réseaux sont de capacité suffisante à recevoir le projet du « Lotissement des Écoles ».

I.4/ Contexte paysager

Le terrain s'accroche sur une rue existante à l'Est : la rue de la Forge.

Le site s'insère dans le prolongement de parcelles d'habitations existantes, au Sud et à l'Ouest du projet.

Le site d'étude joint :

- au Sud, des parcelles bâties,
- à l'Ouest, un lotissement existant,
- au Nord, des terrains agricoles,
- à l'Est, la rue de la Forge.

Un mur est présent sur une partie de la limite Sud.

La limite Ouest est matérialisée par des clôtures délimitant les fonds de parcelle du lotissement existant.

La limite Nord est matérialisée par une haie arbustive sur la partie gauche, puis par une noue sur la partie droite.

La limite Est jouxte la rue de la Forge.

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 R.N.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 Saint Germain de Coulamer : rue de la Forge.

Eau potable : Le réseau d'eau potable sera raccordé sur le réseau présent rue du Lavoir. La canalisation à créer sera en PVC-Ø110 de manière à permettre la création d'un poteau incendie à l'intérieur du lotissement. En effet, il n'y a pas de poteau incendie à proximité du site, il faudra donc en implanter un de telle sorte que tous les lots soient à moins de 200m, et ce, par voie carrossable de ce dernier.

Electricité : raccordement sur poste de transformation à créer sur l'emplacement prévu à cet effet.

Téléphone : raccordement sur réseau aérien rue de la Forge.

Eclairage public : raccordement sur armoire de commande installée dans le poste de transformation à créer.

Eaux usées : le réseau d'eaux usées se raccordera sur le réseau existant rue du Lavoir.

Eaux pluviales :

Afin de compenser les incidences quantitatives du projet liées à l'augmentation des apports d'eau et des vitesses d'écoulement, un ouvrage de rétention à été prévu au Sud du lotissement. Ce bassin a été dimensionné pour une occurrence décennale, par la méthode des pluies. Il permettra de recevoir et de réguler les eaux pluviales du lotissement.

Le bassin de rétention sera de type à sec et accessibles au public. Il sera engazonné et paysager.

Le bassin aura pour exutoire le réseau d'eaux pluviales existant rue du Lavoir.

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 13 lots à usage d'habitation individuelle de superficie variant entre 702 et 828m² environ,
- d'un réseau de voirie permettant de desservir ces lots,
- d'espaces verts plantés,

Traitement minéral : la finition de la chaussée sera réalisée en enrobé (BBSG 0/10 noir).

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

Stationnement : il sera assuré à l'intérieur des parcelles via l'obligation pour les acquéreurs des lots à usage d'habitation de créer une aire de stationnement à l'intérieur du lot. Douze places de stationnement, dont une réservée pour les personnes à mobilité réduite, seront également réalisées sur le domaine public.

II.3/ Organisation et aménagement des accès au projet

Le projet sera desservi par une voie principale créée depuis la rue de la Forge. Elle traversera le lotissement d'Est en Ouest pour venir s'arrêter sur une placette de retournement.

La sortie du lotissement sur la rue de la Forge sera équipée d'un panneau « STOP » (AB4) et de la signalisation horizontale correspondante.

Deux piétonniers viennent créer des liaisons Nord-Sud.

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

Limites du lotissement:

Le front Nord sera composé par les fonds des lots 6, 7, et 9 à 13, ainsi que par les espaces verts EV9, EV4 et par le piétonnier P2.

Le front Est sera composé par de la voirie et par les espaces verts EV4 et EV1.

Le front Sud sera composé par l'espace vert EV1.

Le front Ouest sera composé par les espaces verts EV1, EV2, par le piétonnier P1, ainsi que par les fonds des lots 3 à 6.

Les aménagements de fond de parcelles sont à la charge des acquéreurs de lots.

II.5/ Equipements à usage collectif

La réalisation des aménagements se fera par l'aménageur.

Les ordures ménagères seront collectées via un Point d'Apport Volontaire (P.A.V.) existant, situé rue du Lavoir.

A SAINT GERMAIN DE COULAMER, Janvier 2013

