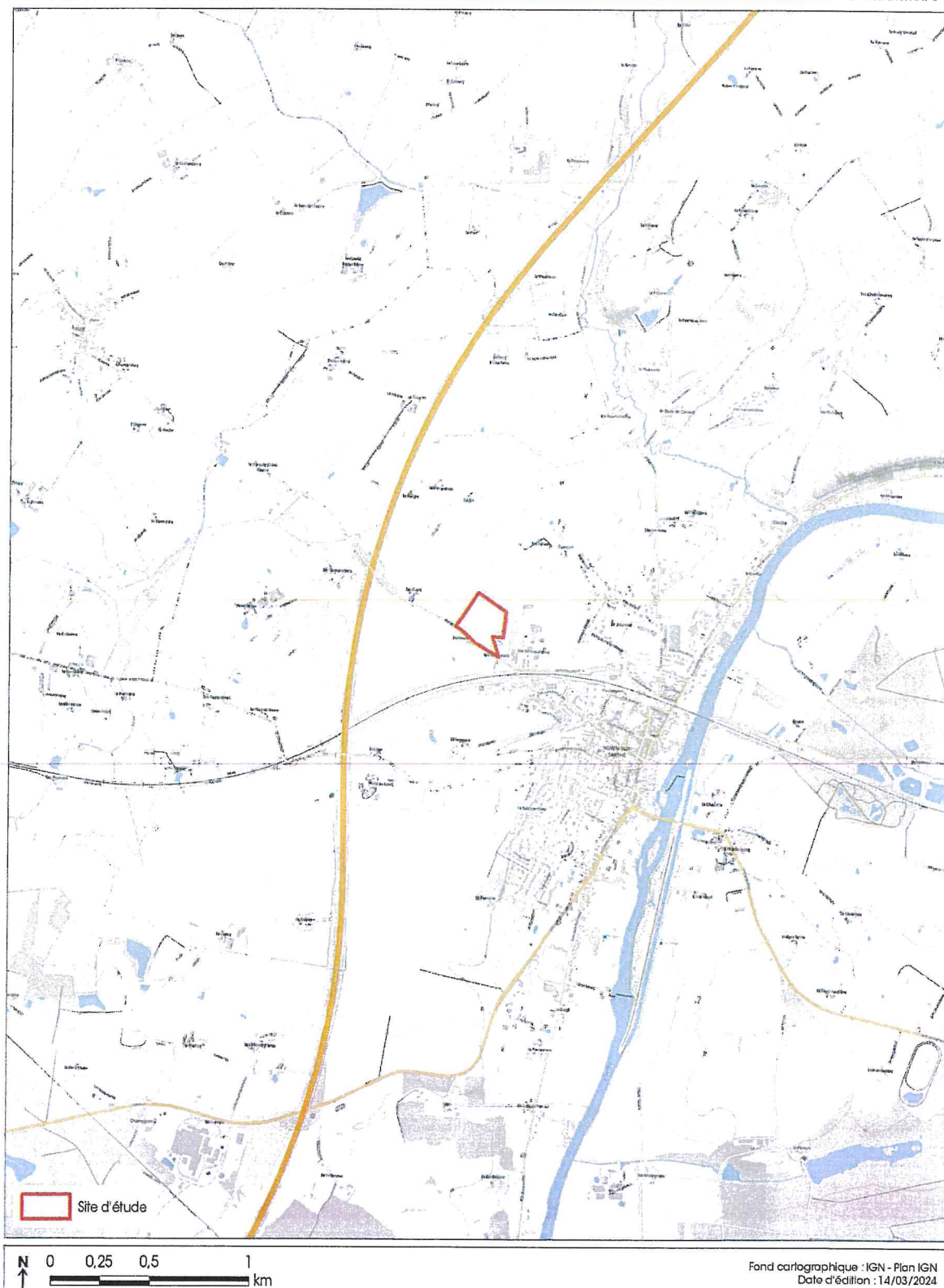
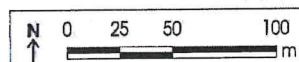
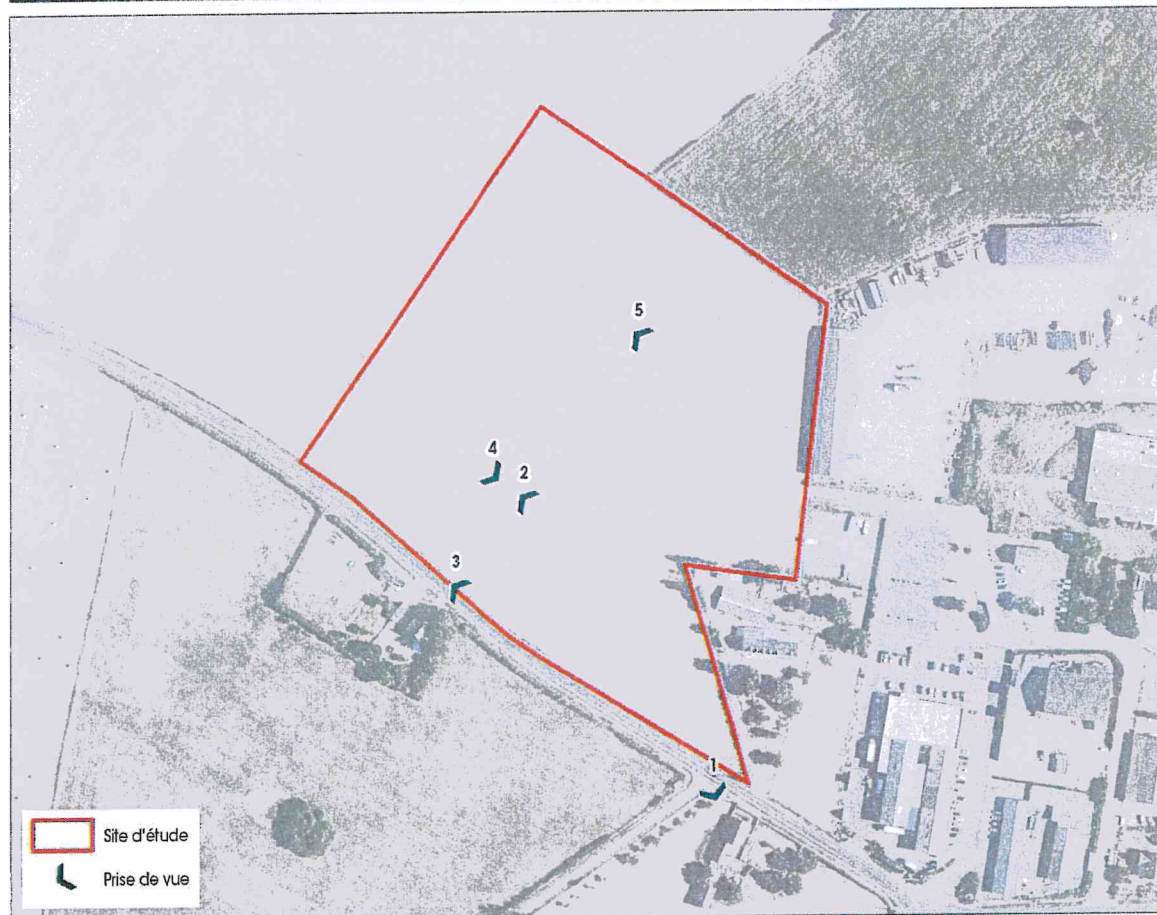


LOCALISATION DU SITE D'ÉTUDE



LOCALISATION DES PRISES DE VUES



Annexe 5 : Plan de masse



- Légende :**
- ▲ Accès imposé
 - Contour opération
 - Parcelle privative
 - Voie créée
 - Stationnement
 - Trottoir
 - Accès glissant
 - Dimension de l'accès
 - Espace vert engazonné
 - Haie bocagère sur emprise publique
 - Arbre de haute tige
 - Largeur Haie bocagère à charge de l'aménageur, entretien et préservation à charge de l'acquéreur
 - Servitude d'écoulement aérien
 - Servitude eaux pluviales enterrée
 - Servitude câble électrique enterrée
 - Emprise indicative des secteurs en Gestion Intégrée des Eaux Pluviales, à charge des acquéreurs
 - Contour parcelle future
 - Cotation parcelle
 - 4 307 m² Surface parcelle (à confirmer par un géomètre expert)

CDC Loué Brulon Noyen

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
NOYEN SUR SARTHE

Lotissement
ZA des Brimaudières II

PA4 - Plan de composition

Ech : 1/500

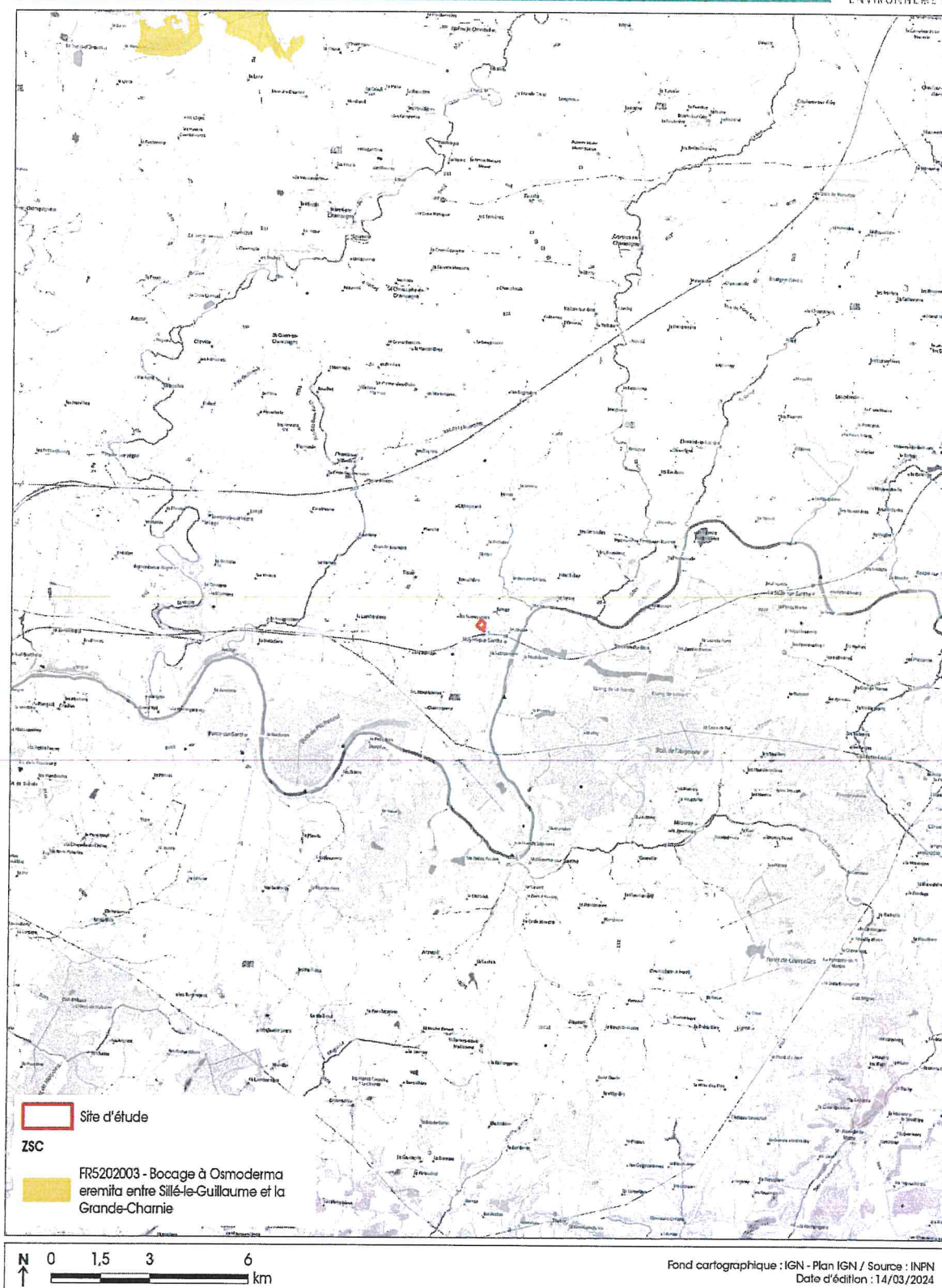
Maitre d'ouvrage	CDP
Projet de construction	CDP
BET VMD	CDP
ESQ	CDP
PRO	CDP
DCE	CDP
EXE	CDP
VISA	CDP

Septembre 2024

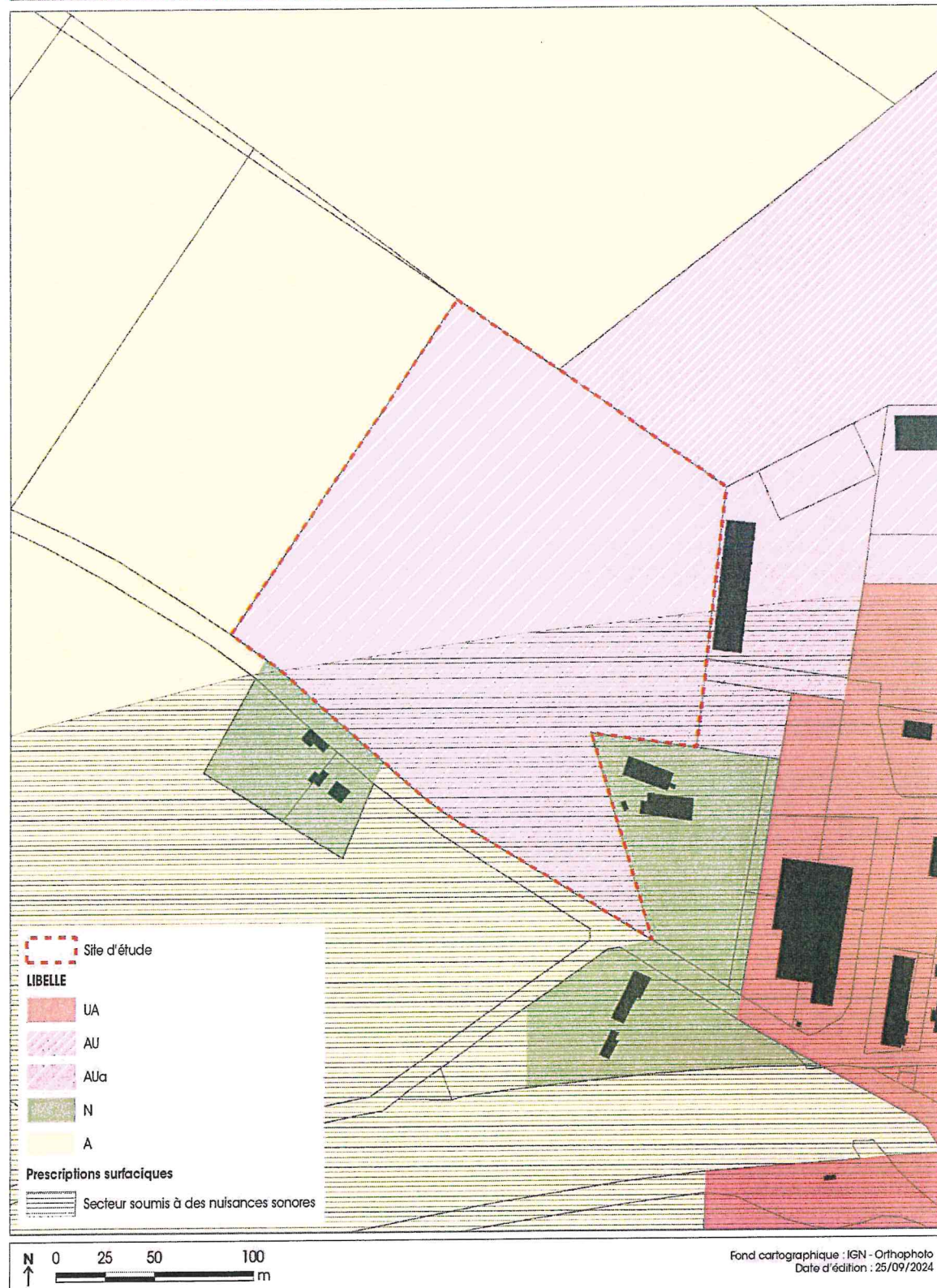
PLAN DES ABORDS DU PROJET



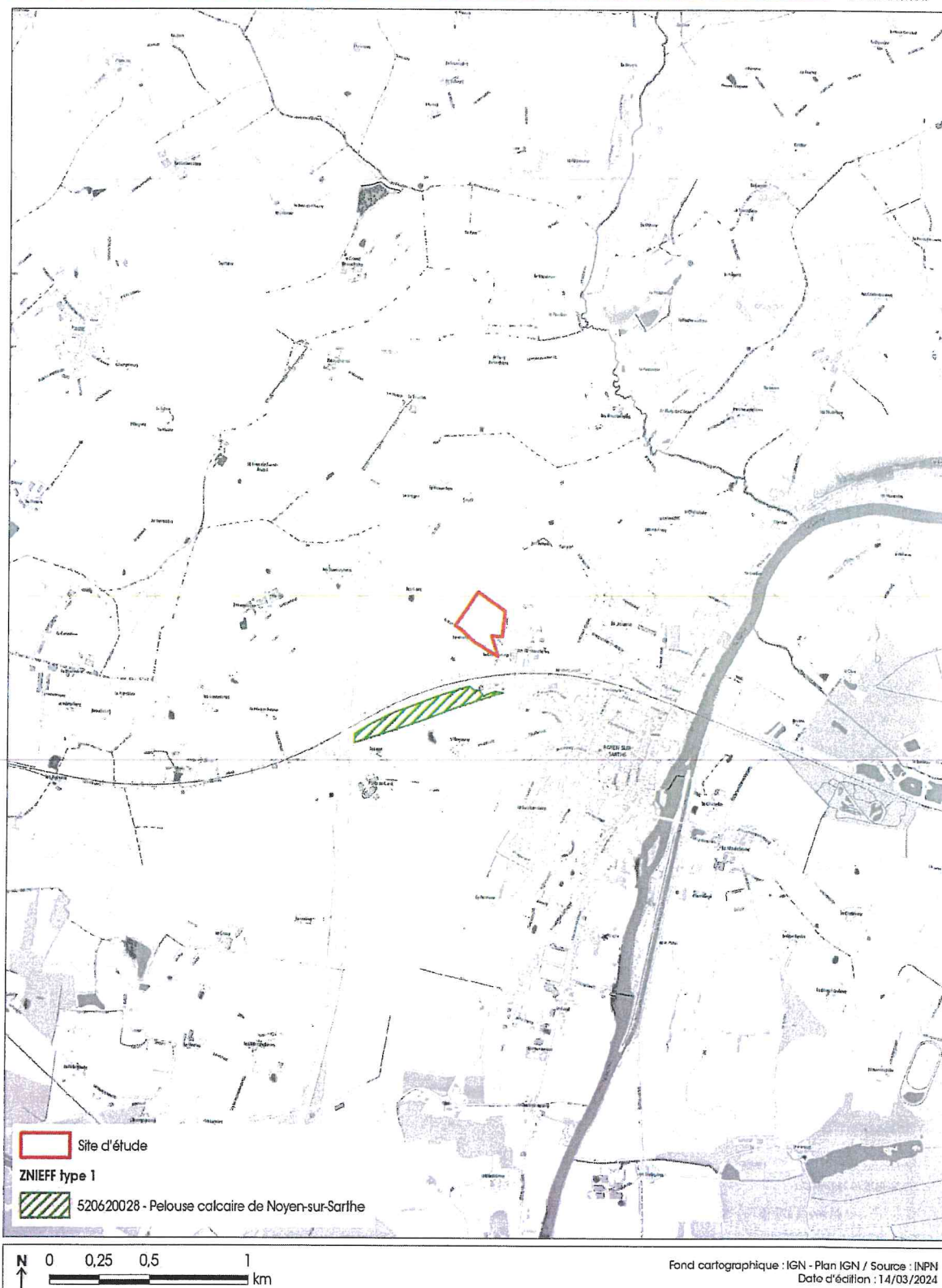
SITES NATURA 2000



EXTRAIT DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU DE NOYEN-SUR-SARTHE



SITES NATURELS SENSIBLES



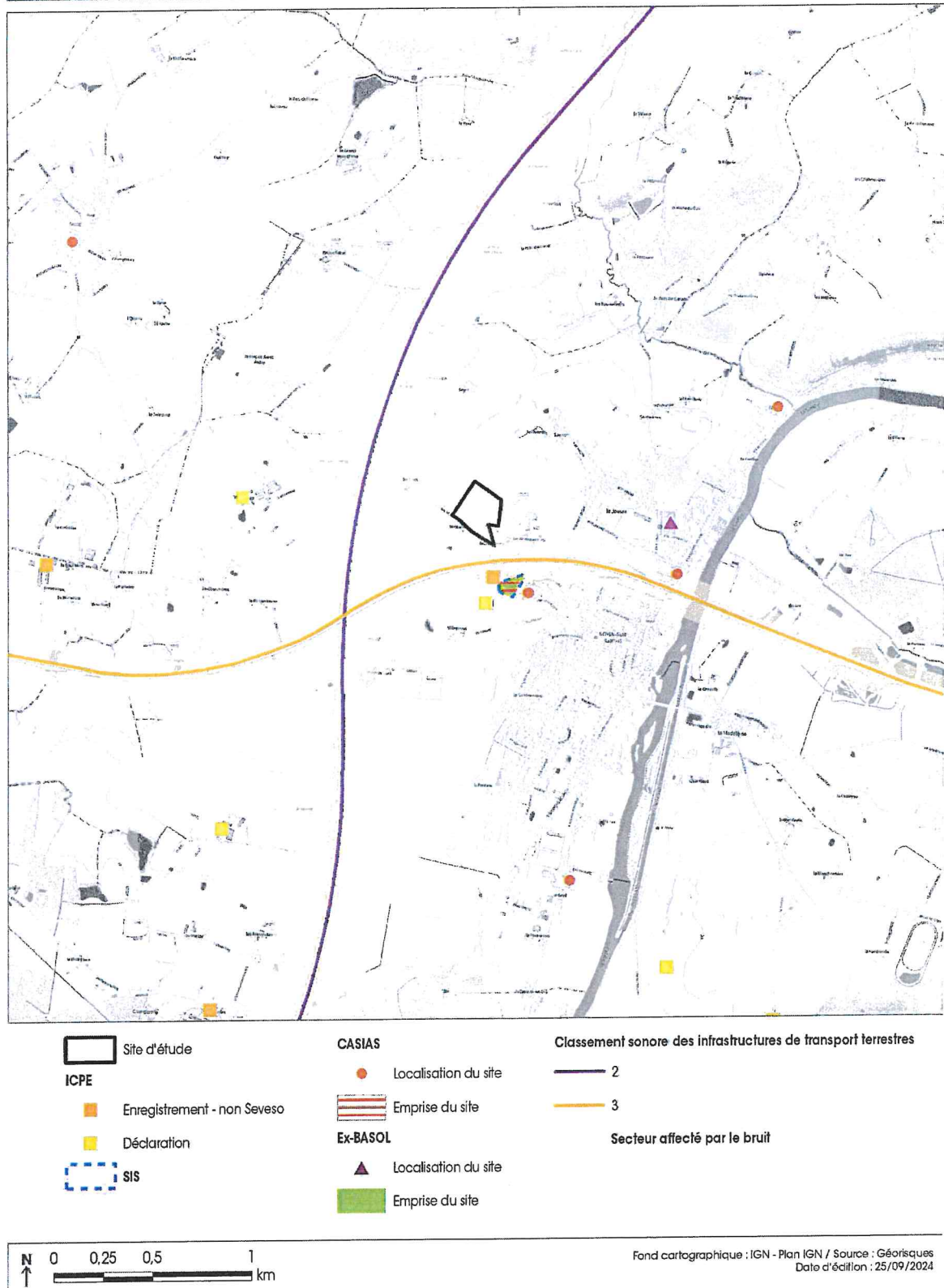
OCCUPATION DU SOL



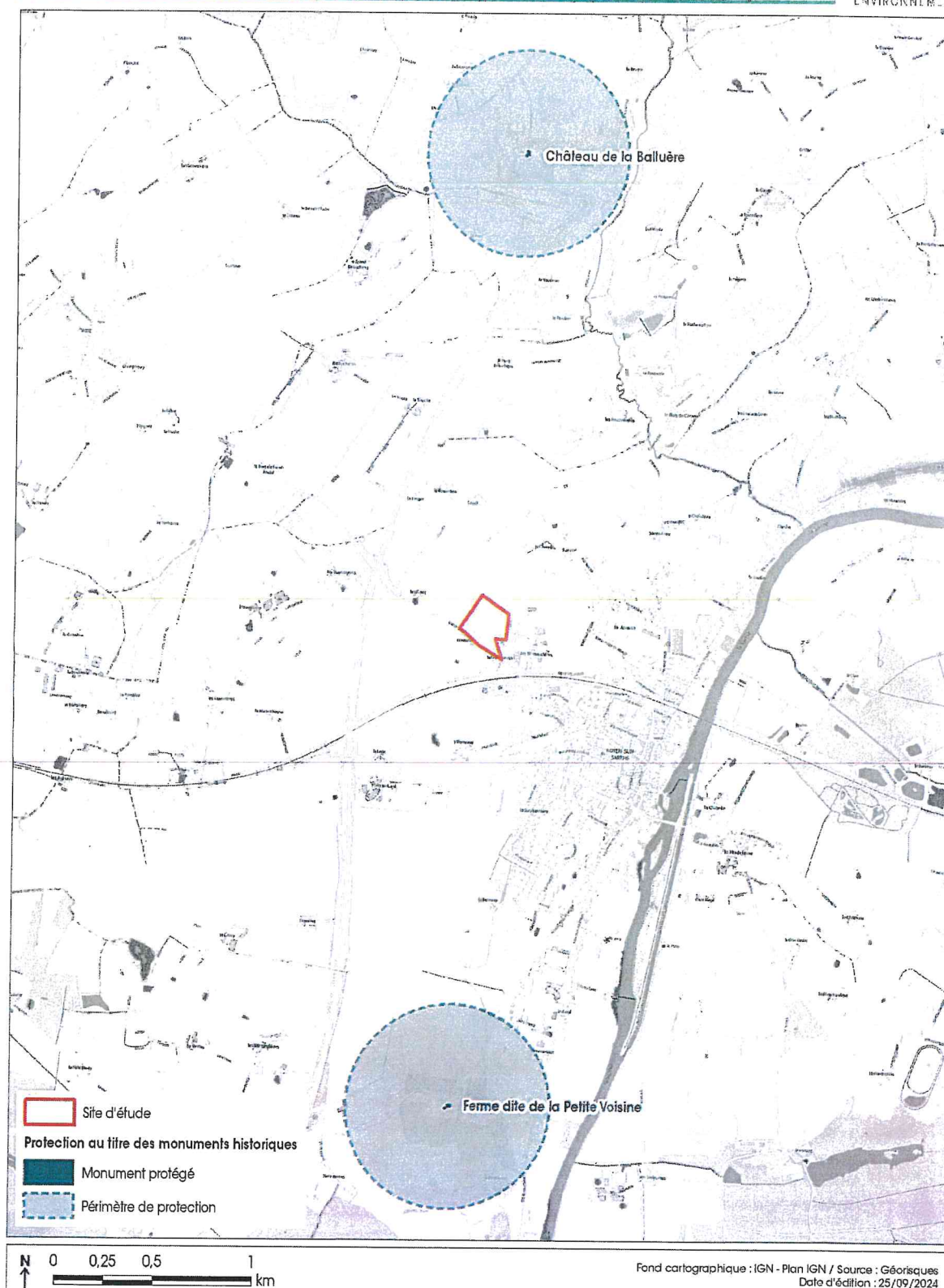
PRÉLOCALISATION DES ZONES HUMIDES



NUISANCES ET POLLUTIONS

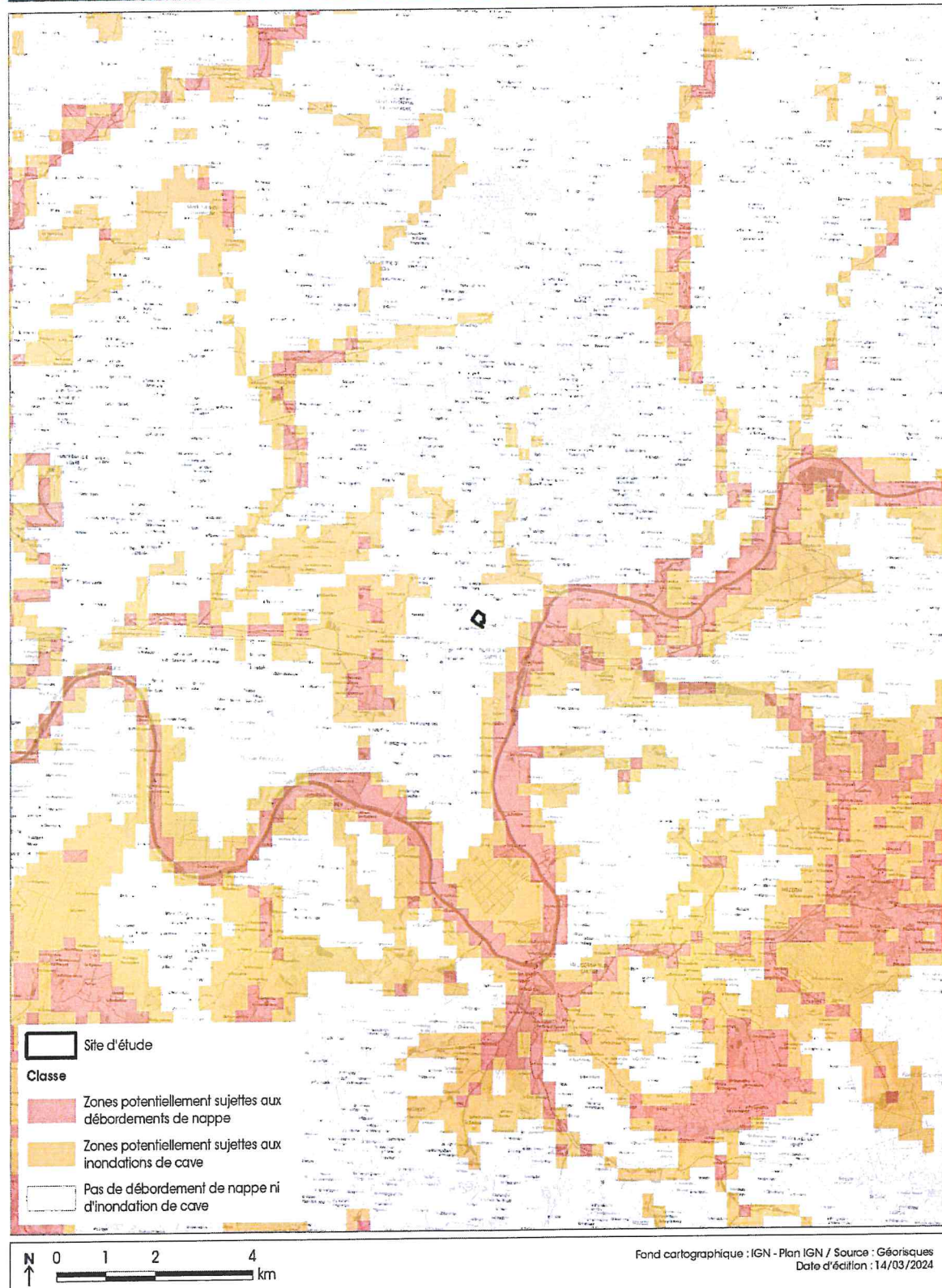


PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER

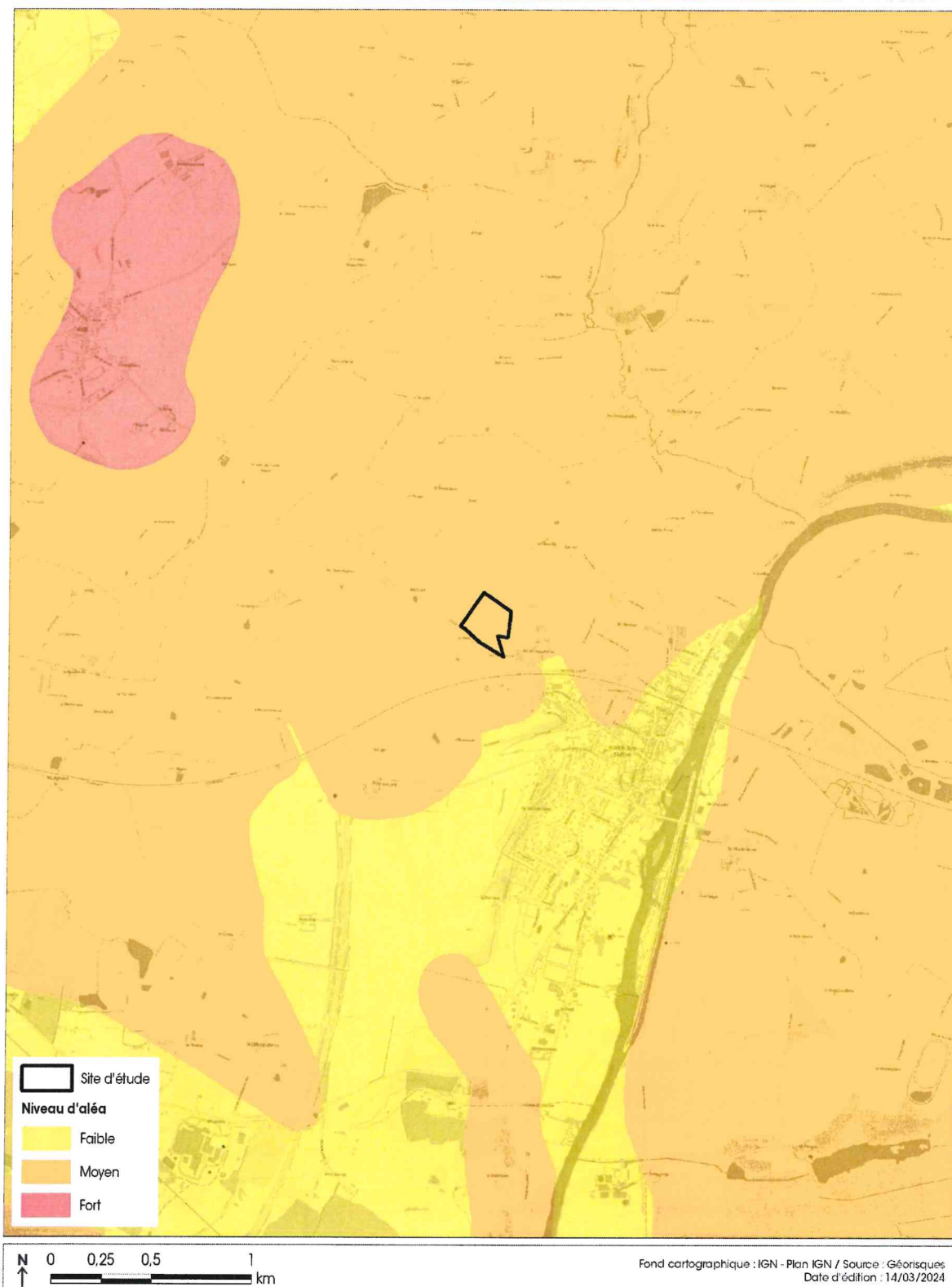




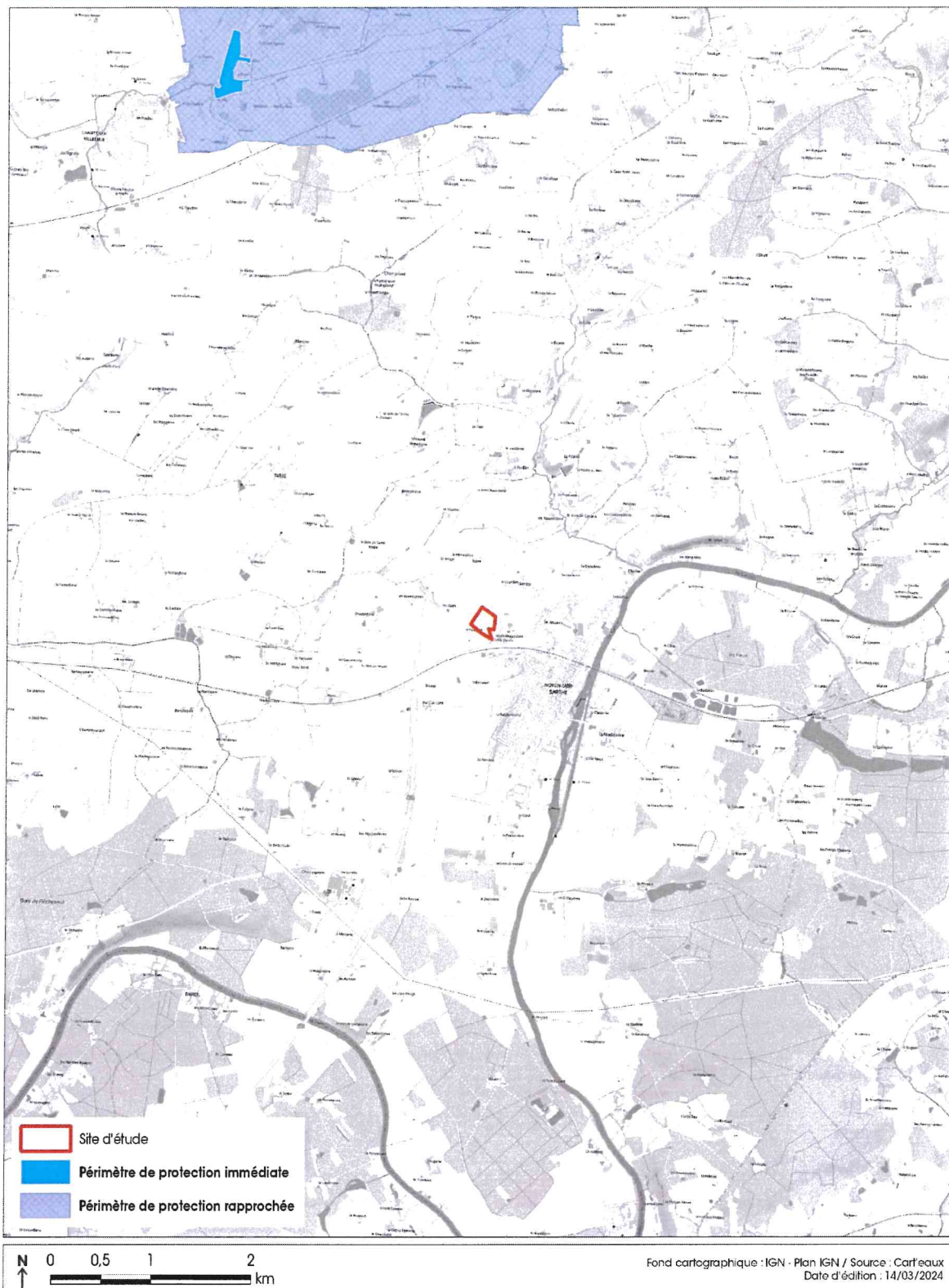
RISQUE DE REMONTÉES DE NAPPES



EXPOSITION AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE



Annexe 17 : Liste des projets susceptibles de générer des effets cumulés avec le projet

Projet recensé	Type de projet	Distance par rapport au site du projet	Avis/décision d'autorisation
Projet de création d'une voie verte sur une ancienne voie ferroviaire	Le Département de la Sarthe développe son offre d'itinéraires cyclables sur le département. Il s'agit d'un projet d'itinéraire qui concerne la jonction entre les communes de la Suze-sur-Sarthe et de La Flèche, sur une longueur de 29 km.	A 5 km à l'est du site du projet	Absence d'avis suite à la saisine par le conseil départemental (Sarthe), la MRAe n'ayant pu traiter le dossier dans le délai réglementaire échu le 5 juin 2023

Il ressort de ce qui précède que le seul projet à Noyen-sur-Sarthe ou les communes limitrophes est un projet de requalification urbaine.

Aucun effet cumulé négatif significatif n'est attendu avec le projet de Voie Verte.


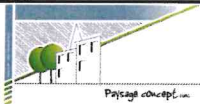

Annexe 18 : Notice descriptive sommaire des aménagements
(en page suivante)

CDC Loué Brulon Noyen

DEPARTEMENT DE LA SARTHE NOYEN SUR SARTHE

Lotissement ZA des Brimaudières II

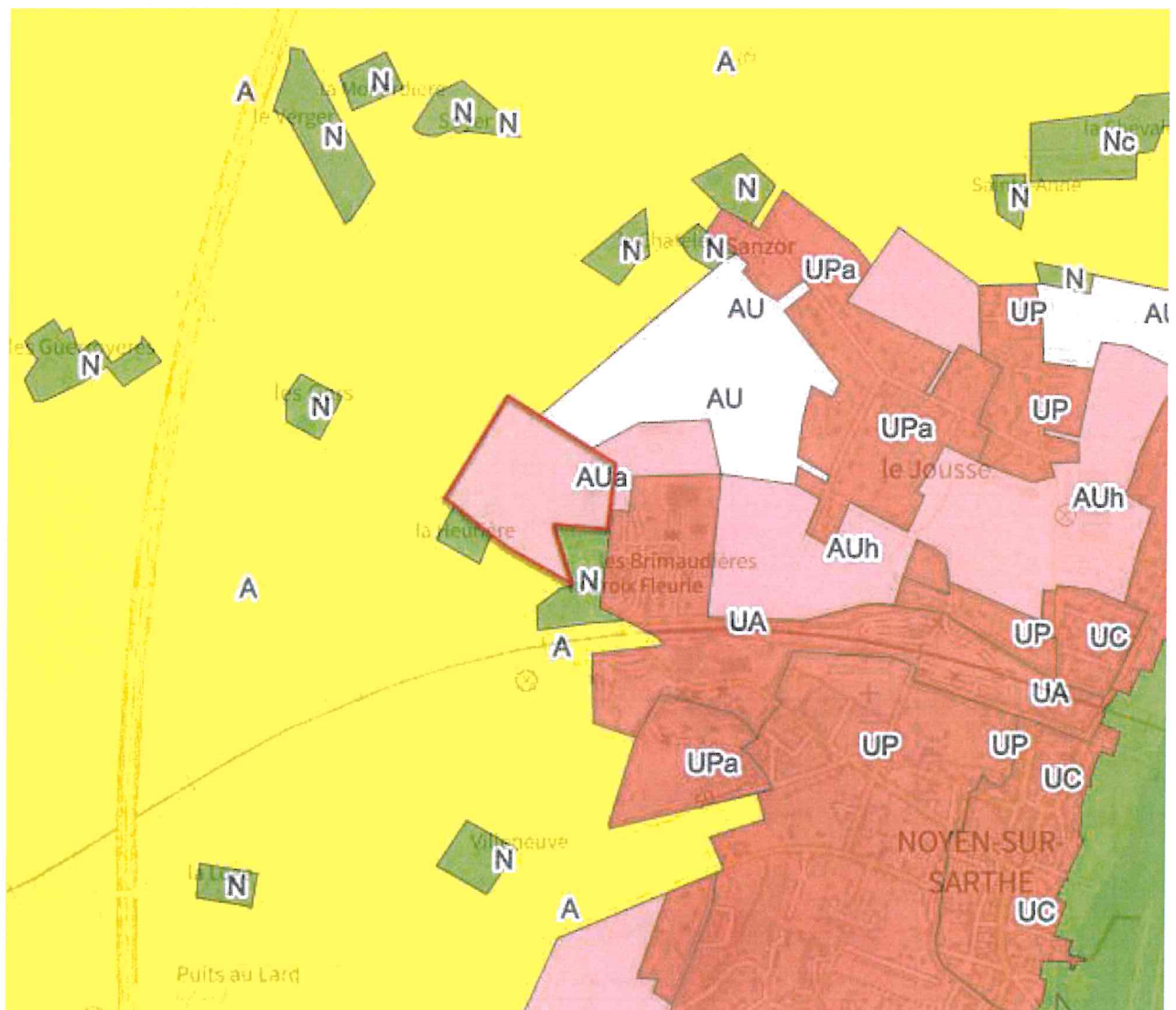
PA2 - Notice

Maître d'ouvrage		 Communauté de communes	27 Rue Rémy Lambert 72 450 LOUÉ Tél: 02.43.92.31.58 Email: contact@cc-lbn.fr	
Paysagiste Concepteur		 Paysage Concept	Chanteloup 72210 SOULIGNE FLACE Tél: 02.43.21.82.73 Port: 06.22.05.89.03 Email: paysage.dutheil@orange.fr	
BET VRD		 DEVELOPPEMENT BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES	55 rue de l'Antonnière 72650 ST SATURNIN Tél: 02.43.51.10.28 Email: sarthe@soderef-dev.fr	
Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS		DATE
ESQ	A	Présentation initiale		Sept 2024
PA	B			
	C			
PRO	D			
DCE				
EXE				
VISA	E			

Septembre 2024

PREAMBULE

Le projet de la ZA des Brimaudières II, objet de la présente demande de Permis d'Aménager et située le long de la route de Tassé (RD 35), s'inscrit en extension de la zone d'activité des Brimaudières existante.

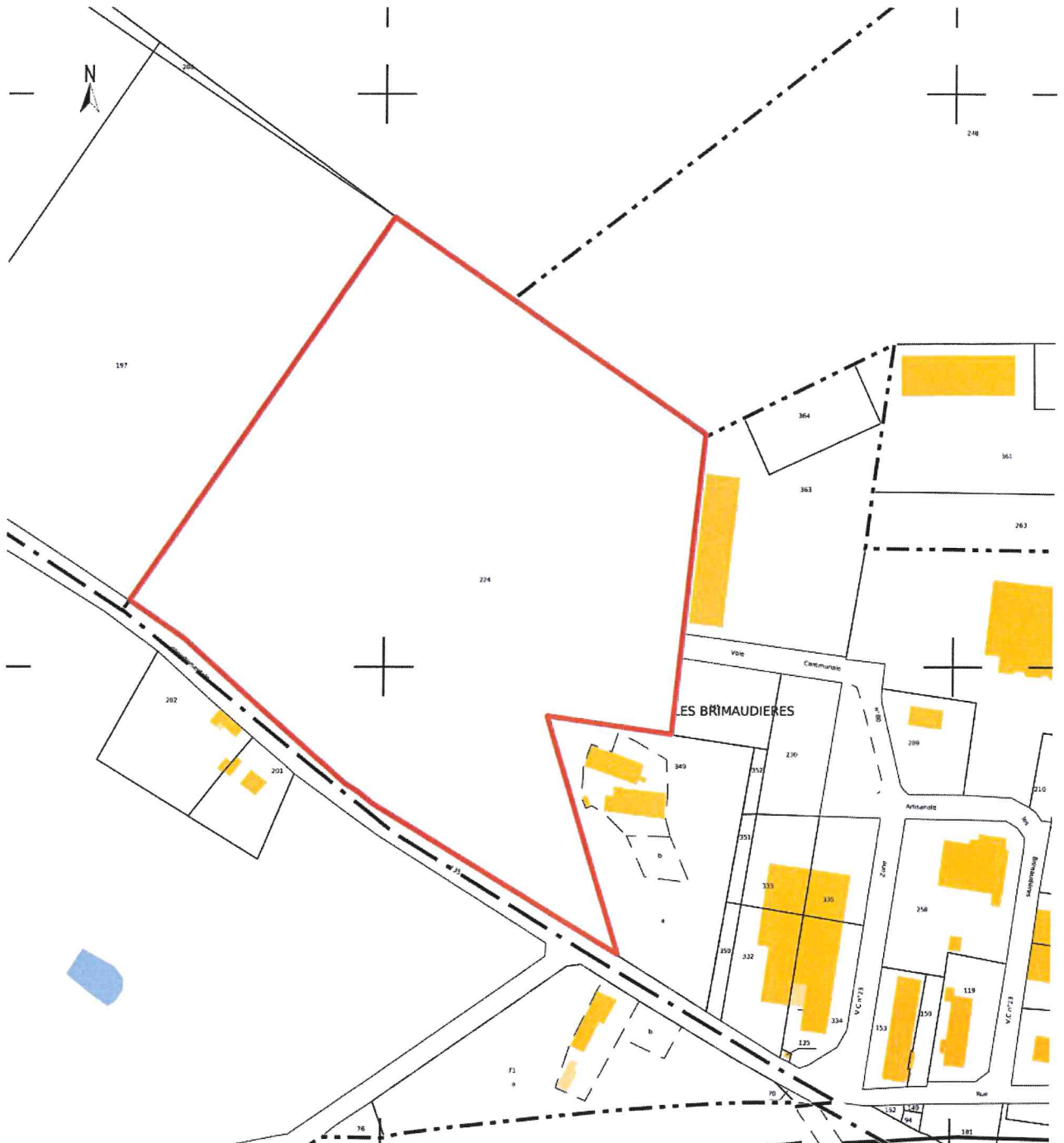


Ce secteur (AUa) ne fait pas l'objet d'orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

PRESENTATION DU PROJET

DEFINITION DU PERIMETRE D'OPERATION :

L'opération « Les Brimaudière II » porte sur les parcelles ZB 224p, pour une surface totale de de 42 700m², propriété de la Communauté de Communes LBN.



1 - AMENAGEMENT PROJETE

Le projet « La Brimaudière II » prévoit la création de 7 lots pour l'accueil d'activités à vocation artisanales, commerciales et de service desservit par une voie nouvelle permettant de créer une boucle viaire entre la ZA des Brimaudières existante et la RD35. Une banquette végétale le long de la RD offre un espace de présentation qui s'élargit sur le Secteur Sud-Est pour accueillir le bassin d'infiltration et de rétention.



2 - ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMENAGEMENTS.

Le parti d'aménagement proposé prend appui sur :

Le prolongement de la voie existante de la ZA des Brimaudières , avec un bouclage sur la Route Départementale 35. Le raccordement de la voirie sur la RD est implanté de manière à avoir la meilleure visibilité pour la sortie. Les parcelles sont implantées largement en retrait pour conserver une emprise publique permettant d'une part de maintenir et assurer la visibilité de sortie et d'autre part de permettre la plantation d'un alignement d'arbre (composé de 4 essences) jouant un rôle de signal pour la Zone d'Activité et l'entrée d'agglomération. Le panneau d'agglomération sera remonté en amont du nouvel accès, les aménagements en façades de la RD conforteront aussi l'intégration de la parcelle située en face de l'accès qui accueille une maison d'habitation.

La voie d'accès depuis la RD35 est soulignée sur sa limite Est par un trottoir et un double alignement d'arbres ponctuellement interrompu en son centre pour accueillir une entrée de lot et du stationnement poids-lourds.

Appuis sur la gestion hydraulique pour créer un espace tampon à proximité de l'habitation existante. Le long de l'habitation et afin qu'elle ne soit complètement entourée d'entreprises, le projet concilie l'exploitation du point bas du terrain pour y aménager l'ouvrage d'infiltration et de rétention. Ainsi ce large espace exempt de toute construction bâtie et de stockage (matériaux...) sera végétalisé (prairie) et ponctué de bosquets et de haie confèrent des vues plus qualitatives depuis la parcelle riveraine, tout en permettant de se mettre en place un éco-système autour des bassins.

Intégration globale de la Zone d'Activité à l'échelle du grand paysage. Implantation d'une haie périphérique composée d'essence champêtre ou à caractère bocager, mis en place pour partie par l'aménageur (frange les plus visibles). Sur la limite Sud et Est : haie d'une hauteur limitée à 2m maximum pour être en cohérence avec une recherche de visibilité et d'exploitation de la parcelle (présence ponctuelle possible de quelques arbres tiges selon choix de taille d'entretien).

Sur la limite Nord : haie en développement libre de +2m de haut favorable à l'intégration des volumes bâtis et des stockages, les fonds de parcelle se situant en point haut par rapport au relief du bassin versant associé au ruisseau de Vaulogé.

Sur les parcelles, accompagnement des volumes bâtis et des aires de stockage avec la plantation de haies, arbres et bosquets d'arbres, à charge des acquéreurs selon chaque projet.

3 – VOIES ET ESPACES PUBLICS

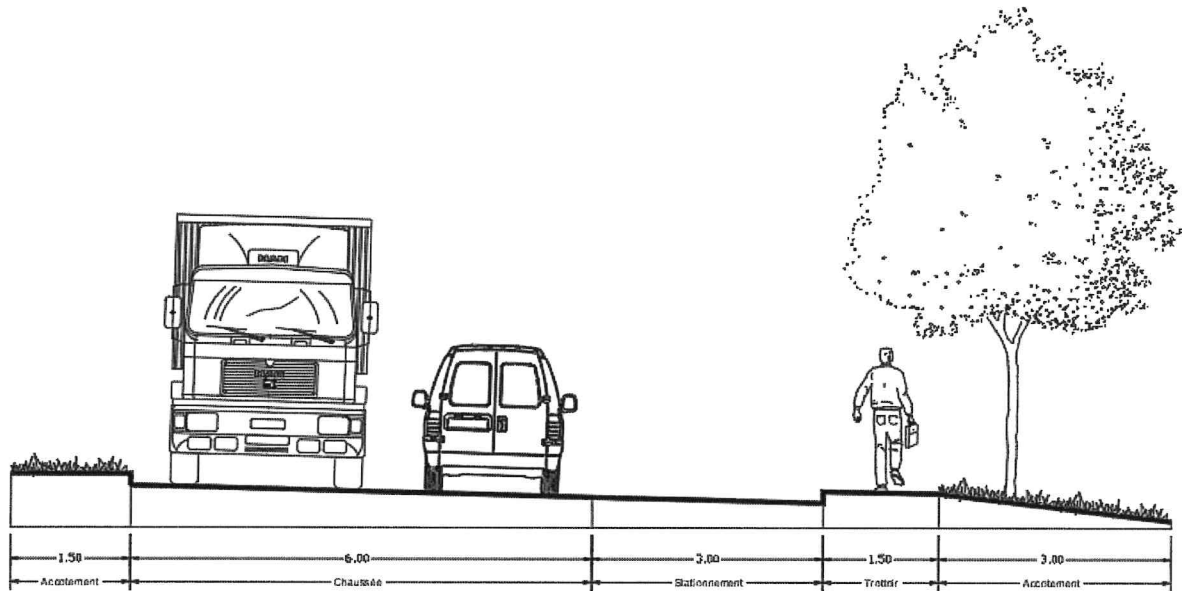
La voie principale d'accès – 15m

Chaussée de 6m de large en enrobé 0/10

Stationnement Poids-lourds de 3m de large en enrobé 0/10

Trottoir de 1,50m de large en enrobé 0/6

Accotement enherbé de part et d'autre avec accueil d'un alignement d'arbre en limite Est, alignement doublé sur les extrémités de la voie.

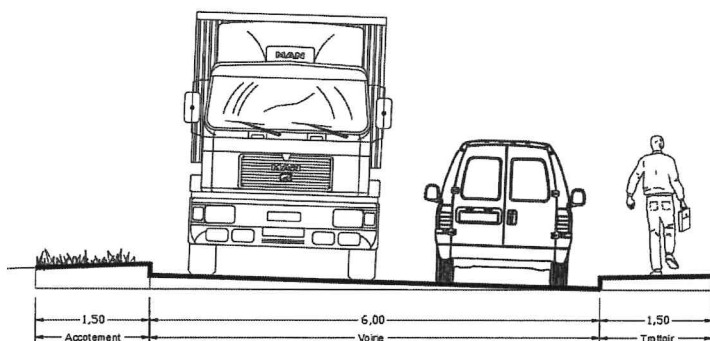


La voie de liaison vers la Zone d'Activité existante – 9m

Chaussée de 6m de large en enrobé 0/10

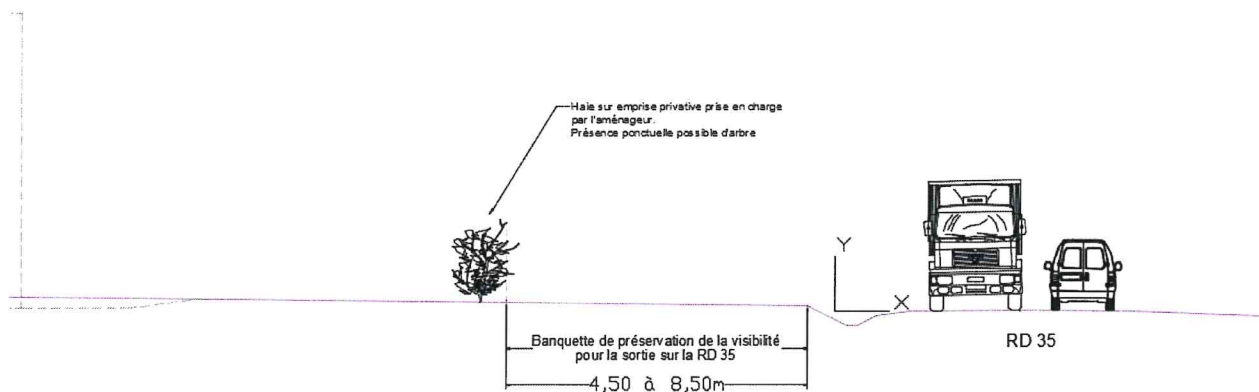
Trottoir de 1,50m de large en enrobé 0/6

Accotement enherbé sur la limite Nord de 1,50m de large.

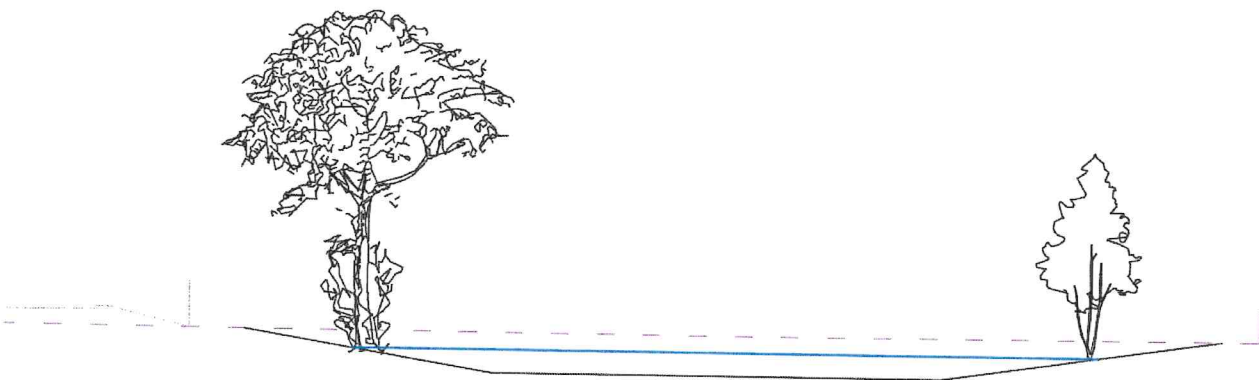


La façade le long de la RD 53

Accotement enherbé d'une largeur variable (4,50 à 11,50m) accompagné d'un alignement d'arbre de haute tige d'essences variées qui souligne l'entrée de la Zone d'Activité.



Espace tampon – Bassin d'infiltration et de rétention



Le bassin est implanté avec des pentes à 5/1 minimum pour permettre un entretien aisé et favoriser son insertion dans le modelé du terrain ainsi que le développement d'une végétation variée et adaptée au contexte (variation de l'humidité du sol).

4 – ACCES AU FUTUR QUARTIER / STATIONNEMENT

4.1 – LES ACCES VEHICULES

La desserte du site se réalise :

- Au Sud depuis la RD 35.
- A l'Est depuis la ZA existante des Brimaudières.

4.2 – LES ACCES PIETONNIERS

La desserte piétonne se réalise depuis la ZA des Brimaudières, ou des aménagements complémentaires seront réalisés pour rejoindre la desserte interne.

4.3 – LE STATIONNEMENT

Le stationnement privatif :

Il est demandé à chaque lot de dimensionner ces besoins en stationnement sur sa parcelle, en répondant à minima au mode de calcul du PLU.

Les aires de stationnement privatives devront présenter 50% de leur emprise avec un revêtement perméable.

Le stationnement public :

Le projet intègre le stationnement pour deux Poids-Lourds sur l'espace public positionné en entrée favorisant un bon usage des espaces (limite le risque de stationnement sur les accotements).

5 – TRAITEMENTS DES CONSTRUCTIONS, CLOTURES, VEGETATION OU AMÉNAGEMENT SITUÉS EN LIMITE DE TERRAIN

5.1 – LES LIMITES PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES EXISTANTES

En façade le long de la RD 35, mise en place d'un accotement enherbé permettant de conserver une bonne visibilité pour les interactions d'entrée et de sortie. En fond de l'accotement, la façade de la ZA est soulignée par une haie à caractère champêtre implantée sur les emprises privatives. La haie sera limitée en taille à 2m mais pouvant ponctuellement laisser quelques arbres alignement d'arbres de haute tige.

5.2 – LES LIMITES PAR RAPPORT AUX TERRAINS VOISINS

- Limites en lien avec le grand paysage.

Elles sont bordées par des haies champêtres signalées au plan de règlement graphique PA 10.2, aux ports libres ou taillés. Les limites concernées sont les limites Ouest et Sud où le développement de la haie est limité à 2m et la limite nord où le développement est privilégié à plus de 2m de haut.

- La limite en interface avec des parcelles déjà bâties ou le bassin de rétention.

Le traitement des limites sur emprise privative sera adapté à chaque projet, selon les règles du PLU et du règlement du lotissement PA10.1.

L'emprise du bassin de rétention servira quant à lui d'espace tampon végétalisé avec l'habitation existante. (éloignement des constructions, masques végétales par la plantation de haies).

6 – LES EQUIPEMENTS OU ESPACES A USAGE COLLECTIF

Les espaces communs de l'opération se concrétisent essentiellement à travers :

- L'ouvrage hydraulique de type bassin enherbés qui présentera des pentes de 5 (H)/1(V).