

PC ou PA	Dpt	Commune	Année	N° de dossier

Aménageur :  
**FONCIER AMENAGEMENT**  
 51a chemin de la Brosse  
 49130 LES PONTS DE CE

Département du Maine et Loire  
**BEAUFORT EN ANJOU**  
 RUE DES AIRAULTS

Lotissement  
 Les Airaults  
 Tranche n°3

## NOTICE EXPLICATIVE

N° Dossier : D16291-5  
 Octobre 2020

**PA 2**

N	MODIFIE LE	NATURE DE LA MODIFICATION
1	27-10-2020	EDITION INITIALE



En application des articles R.441-3 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre du permis d'aménager du Lotissement «Les Airaults 3».

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>– Etat initial du terrain et de ses abords</b>	<b>2</b>
1.1	– Situation géographique	2
1.2	– Situation cadastrale et réglementaire	2
1.3	- Topographie	3
<b>2</b>	<b>– Les partis retenus</b>	<b>4</b>
2.1	– Aménagement du terrain	4
2.2	– Composition et organisation du projet	5
2.3	– Organisation et aménagement des accès au projet	6
2.4	– Traitement des limites parcellaires et végétalisation	6

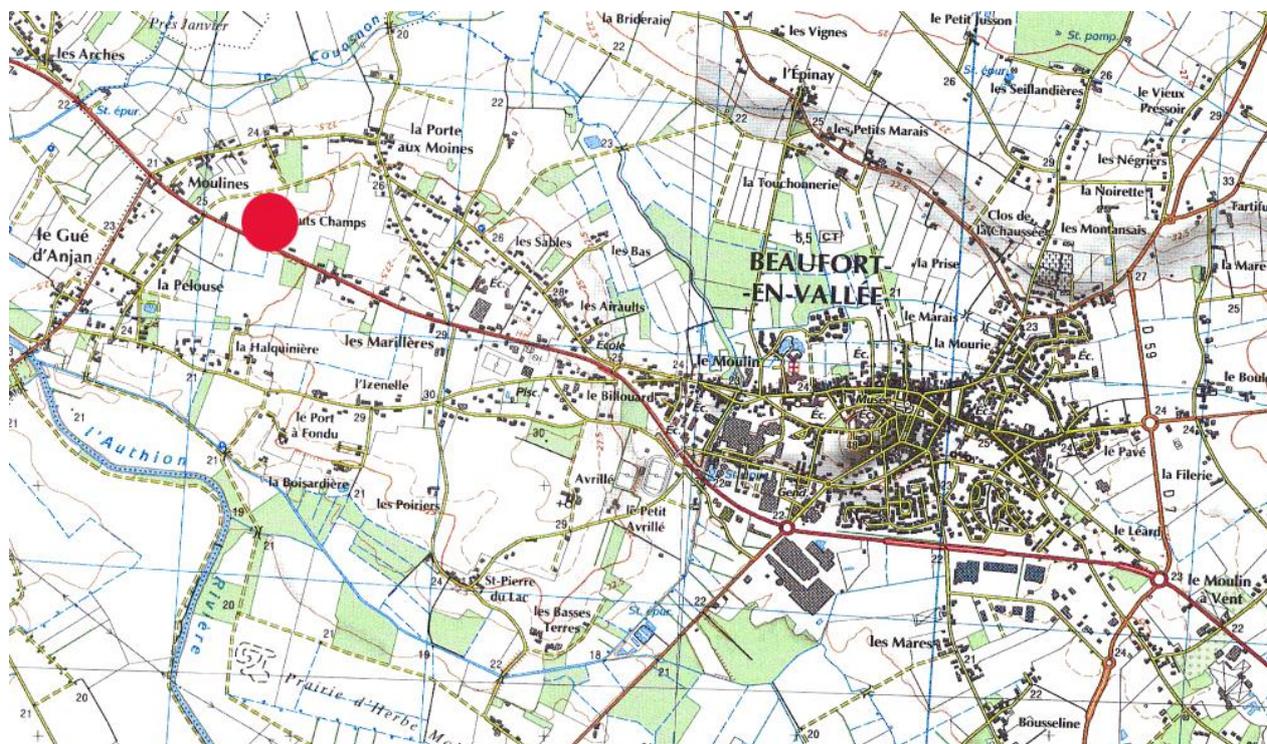
# 1 Etat initial du terrain et de ses abords

## 1-1 Situation géographique

Le lotissement «**Les Airaults 3**» se situe à **Beaufort-en-Vallée**, commune déléguée de Beaufort-en-Anjou (commune nouvelle) située à environ 30 kilomètres à l'Est de la ville d'Angers, chef lieu du département de Maine et Loire (49).

En 2016, la commune déléguée de **Beaufort-en-Vallée** comptait **7 166 habitants** (source INSEE) pour un territoire de **42.04 km<sup>2</sup>**, soit une densité de **170 hab / km<sup>2</sup>**.

Le site objet du présent permis d'aménager se situe à l'Est de la commune.



## 1-2 Situation cadastrale et réglementaire

Deux premiers permis d'aménager ont été obtenus pour les tranche 1 et 2 «**Les Airaults** », composés d'un ensemble de 36 lots.

Une étude urbaine avait alors été réalisée sur l'ensemble du site, avec la création dans le futur de 46 lots au total. La tranche 1 comportait un bassin de rétention qui prenait en compte la future évolution du site.

**Le présent permis d'aménager «Les Airaults 3» correspond donc à une troisième tranche de 10 lots.**

La parcelle cadastrale constituant l'unité foncière du futur lotissement «**Les Airaults 3**», est référencée sous le n°**558** pour partie de la **section ZA** d'une contenance cadastrale de **1ha53a96ca**

Le périmètre du lotissement «**Les Airaults 3**» représente une surface graphique de **5 772 m<sup>2</sup>**. La surface graphique correspond à la superficie de l'opération prise sur les limites apparentes à partir du relevé topographique réalisé par le bureau d'études **INITIO Conseil, Géomètres et Experts Foncier**



**Le projet est situé en zone 1AUB du plan local d'urbanisme sur la commune déléguée de Beaufort-en-Vallée.**

Cette zone est une zone à urbaniser destinée essentiellement à l'habitat.

Elle participe ainsi à la structuration urbaine de la commune en permettant la poursuite du développement du bourg.

Le terrain concerné se situe en lisière urbaine dans la continuité des opérations situées à l'Est de la commune.

Il n'existe aucune construction sur le périmètre concerné.

### 1-3 Topographie et réseaux

CF pièce PA-3, Etat actuel du terrain à aménager et de ses abords.

Le lotissement «**Les Airaults 3**» présente une faible déclivité Nord/Sud.

Le site du projet est desservi par tous les réseaux (eau potable, électricité, télécommunications, éclairage public, eaux usées (Ø200), eaux pluviales (Ø300)).

Tous ces réseaux sont de capacité suffisante à recevoir le projet de lotissement «**Les Airaults 3**».

## 2 Les parties retenues

---

### 2.1 Aménagement du terrain

Le présent permis d'aménager a pour objet de prévoir un aménagement en adéquation avec les caractéristiques du site et les attentes et demandes de **la commune déléguée de Beaufort-en-Vallée**

La prise en compte des principes d'orientation d'aménagement du PLU, des contraintes topographiques, et de la volonté municipale d'une densification urbaine contrôlée ont donc contribué à l'élaboration du parcellaire du projet.

Aucun approvisionnement en réseau énergétique local (de type réseau de chaleur) n'est présent à proximité du projet. Il n'a pas été prévu d'aménagement ou de réseaux traitant cette problématique. Les acquéreurs des lots seront cependant encouragés à rechercher une orientation du bâti la plus favorable possible vis-à-vis de l'ensoleillement de leur lot pour profiter au maximum d'apports calorifiques solaires.

Les matériaux répondront aux prescriptions de la communauté de commune **Beugeois Vallée**.

#### **Assainissement**

Le réseau d'assainissement desservant les lots sera du type séparatif.

Les diamètres des canalisations seront calculés par application de la circulaire interministérielle en vigueur.

#### **Eaux usées**

Les branchements seront réalisés conformément aux prescriptions de la communauté de commune **Beugeois Vallée**.

Chaque parcelle sera équipée d'un regard de branchement de 315 mm de diamètre à passage direct et fermé par un tampon en fonte hydraulique 250 KN. Le raccordement à la canalisation principale sera en PVC Ø125 dont la pente ne sera pas inférieure à 5mm/m.

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales en provenance des lots seront canalisées et raccordées à un nouveau réseau collecteur puis acheminées vers le réseau mis en attente sur l'opération « les Airaults 2 » et redirigées vers le bassin de rétention créé lors des travaux de viabilisation de la tranche 1 du lotissement « Les Airaults ».

Chaque parcelle sera équipée d'un regard de branchement de 315 mm de diamètre à passage direct, fermé par un tampon en fonte hydraulique 250 KN. Le raccordement à la canalisation principale sera en PVC Ø160 dont la pente ne sera pas inférieure à 5mm/m.

#### **Réseau électrique**

L'étude et la pose du nouveau réseau dans le périmètre de l'opération seront étudiées par le Syndicat intercommunal d'énergie de Maine et Loire (SIEML) ou ENEDIS.

Le concessionnaire réalisera en effet sur devis l'alimentation électrique moyenne et basse tension des pavillons en souterrain. Le réseau sera calqué sur l'étude du concessionnaire.

Le branchement de chaque lot sera réalisé par le lotisseur jusqu'au coffret individuel situé en limite de parcelle.

### **Adduction d'eau potable - Défense incendie**

La réalisation du réseau sera calquée sur l'étude du concessionnaire.

L'adduction en eau potable sera réalisée conformément aux réglementations des services compétents.

La desserte sera assurée depuis la canalisation mise en attente lors des travaux de viabilisation de la tranche 2 « Les Airaults3 **au Nord du lot 31.**

Chaque parcelle sera équipée d'un regard incongelable pour le raccordement au réseau.

**La protection incendie** sera assurée par le poteau incendie mis en place sur la tranche 2 lors des travaux de viabilisation et par le poteau existant situé sur la rue des Hirondelles au Nord-Ouest de la parcelle 717.

### **Eclairage public**

Les candélabres seront positionnés de façon à gêner le moins possible les accès aux garages et la circulation des véhicules.

Le réseau sera raccordé sur le réseau mis en place lors de la viabilisation de la tranche 2 du lotissement « Les Airaults ».

L'ensemble du matériel sera choisi dans la gamme de **la commune déléguée de Beaufort-en-Vallée.**

### **Génie civil - télécom**

Le lotissement sera raccordé sur le réseau mis en attente lors des travaux de la tranche 2 du lotissement « Les Airaults », conformément aux prescriptions d'ORANGE.

Un regard de branchement en béton 30x30 recouvert d'un tampon, raccordé au nouveau réseau, sera positionné sur chaque lot.

Les chambres de tirages seront fermées par des trappes de classe adaptées à leur environnement.

### **Voirie**

L'ensemble de la voirie sera réalisé en enrobé

### **Espaces verts**

L'ensemble des espaces verts existants ne présentant pas de caractère paysager et situé dans la future voirie ou au milieu des lots sera supprimé dans le cadre de l'aménagement.

La terre végétale proviendra des décapages en surface liés aux terrassements des voiries. Cette terre sera débarrassée des éléments pierreux ou corps étrangers avant sa réutilisation. Le sol la recevant devra être décompacté avant sa mise en place.

Des merlons de terre végétalisés, anti bruit, seront réalisés le long de la route départementale.

### **Déchets Ménager**

La collecte sera réalisée en porte-à-porte et assurée par le **SMICTOM de la Vallée de l'Authion**

## **2.2 Composition et organisation du projet**

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

#### Enjeux spécifiques :

- réussir la greffe urbaine par rapport au parcellaire existant
- utiliser les décrochés de volumes (habitation, garage, préau, carports, ...) autorisés par le PLU pour privatiser des espaces extérieurs, préserver des vues.
- créer des stationnements extérieurs intégrés à des espaces végétalisés.

La composition du projet prévoit la création de :

- **10 lots** à usage d'habitations individuelles avec des surfaces de **405 m<sup>2</sup> à 460 m<sup>2</sup>**, représentant une surface totale cessible de **4167 m<sup>2</sup>**.

- **une voie interne depuis la voie créée lors de la viabilisation de la tranche 2 au Nord vers le rue des Hirondelles à l'Est.**

Cette voie proposera des places de stationnements publics.

La voirie sera réalisée en enrobé et les trottoirs seront en bicouche gravillons clairs.

- **un cheminement piétonnier** sera créé **entre les lots 32 et 33** permettant ainsi une liaison piétonne vers de futurs aménagements au Sud.

- **des espaces verts.** Afin d'agrémenter les espaces verts communs qui seront engazonnés, des arbres de hautes tiges seront plantés. Les essences mises en place seront définies avec les services techniques de la collectivité.

### **2.3 Organisation et aménagement des accès au projet**

L'ensemble des lots sera desservi par la voie interne **créée lors de la viabilisation de la tranche 2** au Nord et la **rue des Hirondelles** à l'Est

### **2.4 Traitement des limites parcellaires et végétalisation**

Les clôtures en limite du lotissement sont à la charge des acquéreurs des lots concernés et devront être conformes aux exigences de la commune et à la réglementation en vigueur.

Si les clôtures ne sont pas prévues au permis de construire, elles devront faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Les aménagements des fonds de parcelles sont à la charge des acquéreurs des lots et devront être conformes aux exigences de la commune et à la réglementation en vigueur.

Les clôtures entre parcelles privatives seront à la charge des acquéreurs. Elles devront être conformes aux exigences de la commune et à la réglementation en vigueur.

Dans la bande des 5.00 mètres réservée pour les stationnements extérieurs, les aménagements paysagers, fortement encouragés mais non imposés, seront à la charge des acquéreurs des lots concernés.