

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

SOMMAIRE

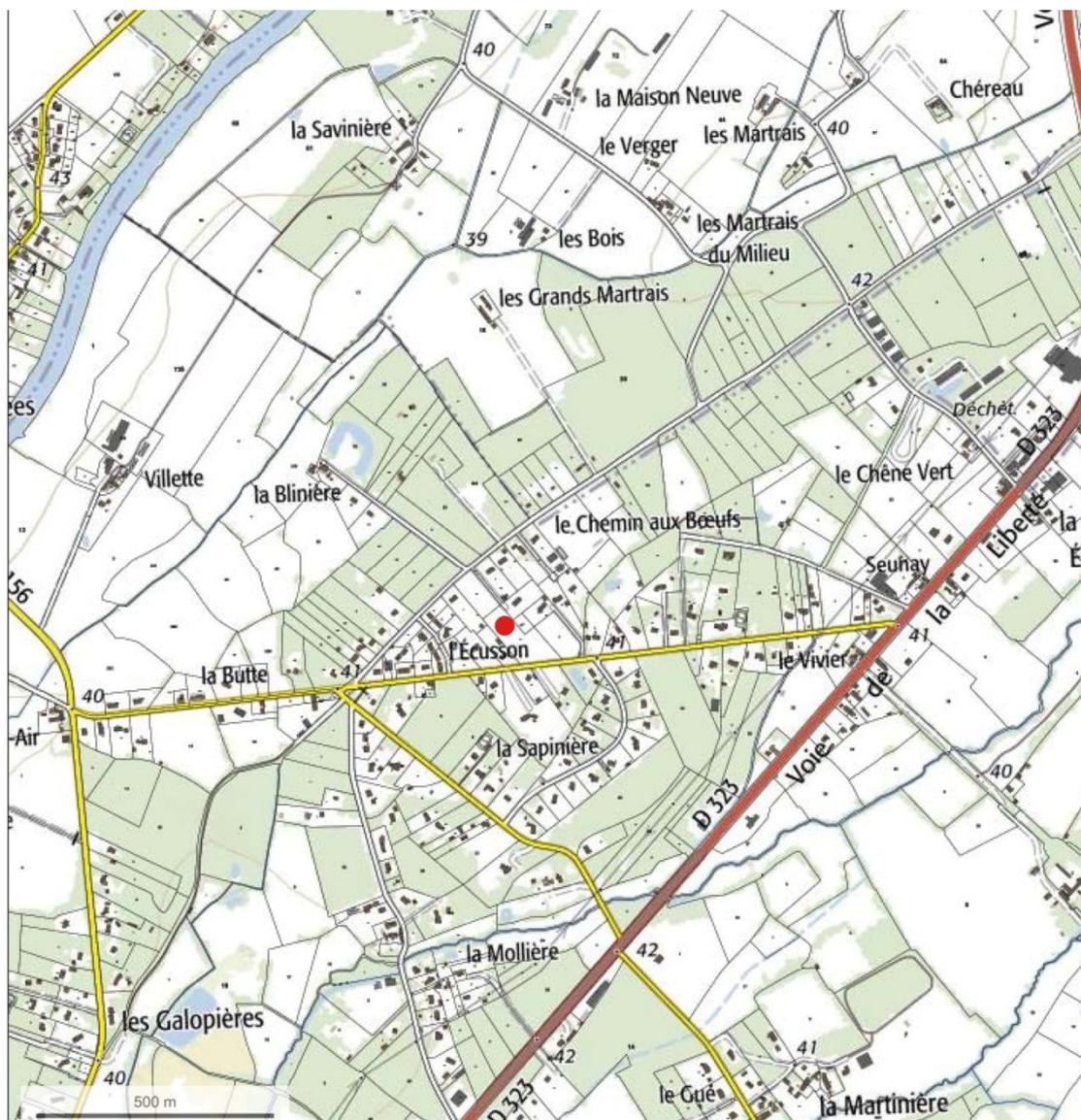
1	– Etat initial du terrain et de ses abords	2
1.1	– Situation géographique	2
1.2	– Situation cadastrale et réglementaire	2
1.3	- Topographie	3
1.4	– Contexte paysager	4
2	– Les partis retenus	4
2.1	– Aménagement du terrain	4
2.2	– Composition et organisation du projet	5
2.3	– Organisation et aménagement 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 « **ALLEE DE FILLE** » se situe dans la commune de **Guécélard** à 19 kilomètres au Sud de la ville du Mans, chef lieu du département de la Sarthe (72)

Au dernier recensement de 2016, elle comptait **3 015 habitants** pour un territoire de **12.18 km²**.



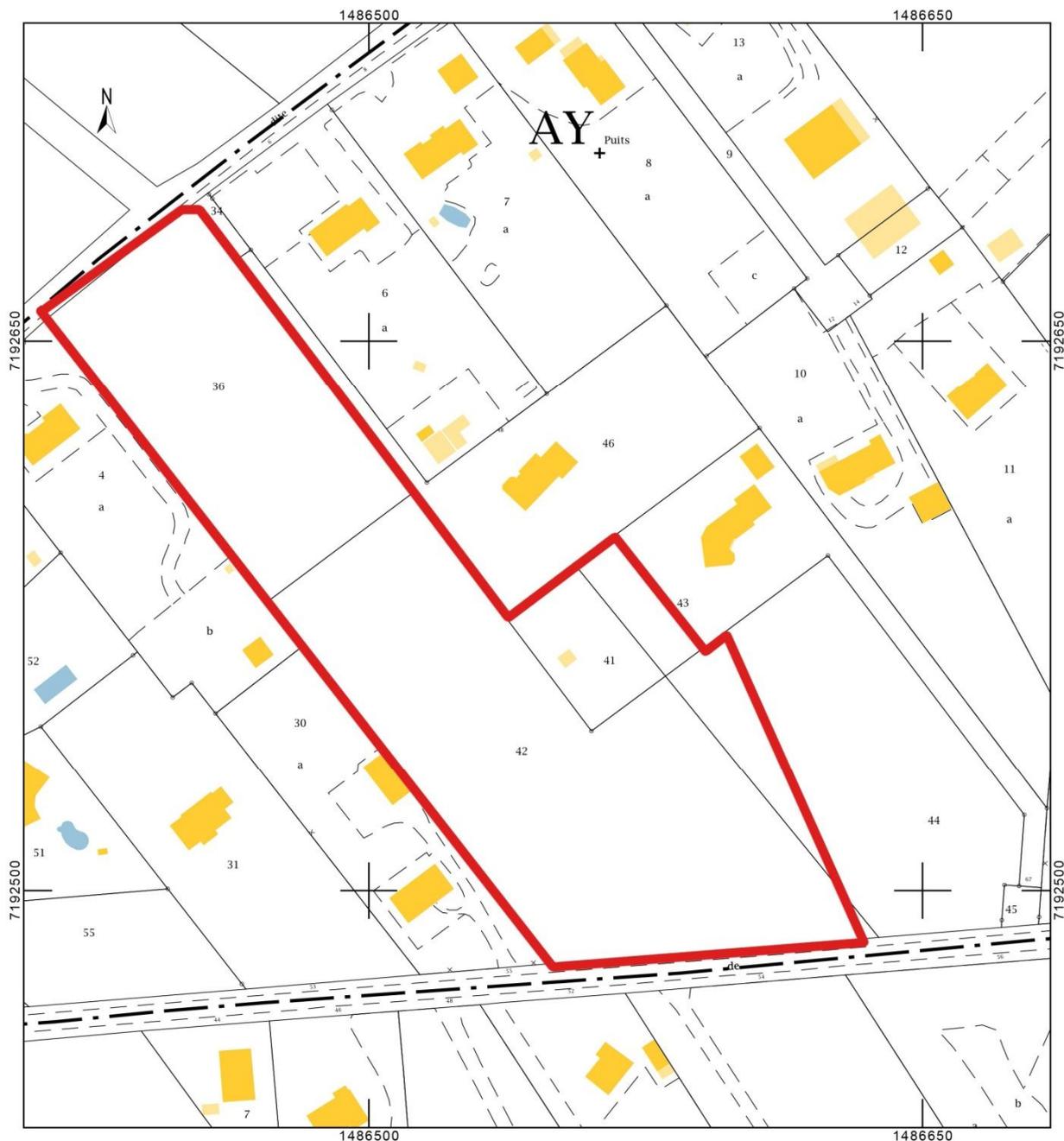
1-2 Situation cadastrale et réglementaire

Le site objet du présent permis d'aménager se situe **au nord est de la commune** entre le **Chemin aux Bœufs** et l'**Allé de Fillé**,

Les parcelles cadastrales constituant l'unité foncière du futur lotissement sont référencées **AY n°36, 41, 42, 43p et 44p** représentant une surface de **15 570m²**

Les parcelles AY43 et AY44 sont en effet partiellement occupée pour ce projet d'aménagement. Un document d'arpentage pour la division de ces deux parcelles sera réalisé après obtention du permis d'aménager

Elles constituent une « dent creuse » délimitée aussi par une zone pavillonnaire (au Nord Est et Sud Ouest)



ZONAGE PLU à prendre en compte pour toute demande de permis de construire:

Le projet est situé en zone AU1 NC du plan local d'urbanisme de la commune de Guécélard
La zone **AU1** est une zone réservée pour l'urbanisation future dans des espaces vides à l'intérieur du bourg ou en son prolongement direct.

1-3 Topographie

CF pièces PA-3, Etat actuel du terrain à aménager et de ses abords et PA-5, Coupes sur terrain

Le lotissement «**ALLEE DE FILLE**» présente :
- un faible dénivelé Nord / Sud (coupe AA de la PA-5)

- un dénivelé plus prononcé de 1.40m suivant l'axe Nord Ouest / Sud Est (coupe BB de la PA-5)

1-4 Contexte paysager

Le terrain du projet s'accroche donc à **l'Allée de Fillé et aux Chemins aux Bœufs** et s'intègre dans un tissu pavillonnaire existant

Le terrain, peu arboré, est clôturé sur l'ensemble de son périmètre avec partiellement des haies existantes présentant peu d'intérêt le long de l'Allée de Fillé

2 Les parties retenues

2.1 Aménagement du terrain

Le présent permis d'aménager a pour objet de prévoir un **aménagement de 17 lots libres en une seule tranche**, en adéquation avec les caractéristiques du site et les attentes et demandes de la mairie de **Guécélard**.

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

Réseau eau potable : le réseau à créer se raccordera sur l'étude du concessionnaire, il se raccordera sur les réseaux existants **Allé de Fillé et Chemins aux Bœufs**

Réseau eaux usées : en l'absence d'un réseau des eaux usées, les lots seront équipés d'un **dispositif d'assainissement autonome** de type micro-station. Le rejet des eaux usées traitées devra se faire en infiltration dans le terrain du lot.

Réseau eaux de pluie : les lots seront raccordés aux noues d'infiltration et de rétention à créer, qui se rejeteront dans le fossé existant de l'allée de Fillé

Les eaux des toitures et des terrasses des constructions seront infiltrées sur chaque lot via des **systèmes d'infiltration individuels** de type tranchée drainante, qui ne devront comporter aucune plantation.

Réseau Gaz : Il n'y aura pas de desserte par le réseau gaz.

Réseaux électrique et téléphonique : le réseau à créer sera raccordé sur le réseau électrique HTA situé **Allée de Fillée**, à 130 mètres à l'est du projet.

Un post de transformation sera mis en place dans l'espace planté à l'entrée Sud du projet.

Le réseau à créer sera calquée sur l'étude du concessionnaire.

Les **poteaux d'incendie existants** étant trop éloignés, un nouveau poteau incendie sera créé dans l'espace vert situé au centre du projet, soit à moins de 200 mètres par voie carrossable de toute habitation pour assurer la défense incendie de la totalité du futur lotissement.

L'étude technique et la réalisation devra tenir compte des prescriptions techniques du service départemental incendie et de secours. Les tests de pression et de désinfection devront être conformes à la législation en vigueur.

Eclairage public

Le projet ne sera pas équipé de l'éclairage public. Des fourreaux seront cependant prévus dans la tranchée commune

Génie civil - télécom

Les fourreaux et les chambres de tirage seront posés dans la tranchée commune.

Les chambres de tirages seront équipées de tampons 400KN sous chaussée.

Le réseau entre chambre sera constitué de 3 fourreaux 42/45.

Le branchement des lots se fera par deux fourreaux DN42/45 et un regard 30x30. La viabilisation sera conforme à l'étude technique du concessionnaire.

Des fourreaux seront prévus sur l'ensemble de l'opération pour la mise en place ultérieure d'un réseau Très Haut Débit (fibre optique).

Espaces verts

Les espaces verts seront engazonnés et plantés, avec la mise en place de massifs arbustifs sur copeaux disposés de façon naturelle et d'essences locales.

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.

Energie renouvelable

Aucun approvisionnement en énergie renouvelable ou 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.

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 contexte et à la réglementation, tout en respectant la densité attendue
- préserver l'intimité des lots
- laisser la liberté d'implantation, ou une expression architecturale plus contemporaine pourra être favorisée
- 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 :

- **17 lots** à usage d'habitations individuelles avec des surfaces de **587 m² à 776 m²**, représentant une surface totale cessible de **12 105 m²**.

Rapporté à la surface de l'ilot de **15 770 m²**, la densité est donc de **11 lots/ha**, répondant ainsi aux attentes de la mairie de **Guécélard**.

- des espaces verts enherbés et plantés avec la mise en place de massifs arbustifs sur copeaux disposés de façon naturelle et d'essences locales
- une réserve foncière engazonnée

La zone d'implantation de l'accès au lot est dimensionnée pour recevoir le stationnement de deux véhicules légers :

- soit une largeur de **6.00 mètres** en façade sur **5.00 mètres** de profondeur

2.3 Organisation et aménagement des accès au projet

Création d'une voie de desserte interne à double sens, bouclant les voies existantes **depuis le Chemin aux Bœufs au Nord jusqu'à l'Allée de Fillé au Sud** et **4** stationnement publics.

La voie principale sera constituée d'une chaussée de 6.00 mètres et d'une noue de rétention de 4.00 mètres de large. Quatre places de parking seront créées, et matérialisées au sol par une peinture routière.

2.4 Traitement des limites parcellaires et végétalisation

Les clôtures entre parcelles privatives et sur domaine public seront à la charge des acquéreurs.

Les clôtures entre le **lot 4 et l'Espace Vert « Réserve Foncière »** seront à la charge des acquéreurs.

Les clôtures entre le **lot 5 et l'Espace Vert « Réserve Foncière »** seront à la charge des acquéreurs.

Au sud, les clôtures entre les **lots 10, 11 et l'Espace Vert** seront à la charge des acquéreurs.

L'ensemble des clôtures devra respecter le PLU (hauteur, matière, couleur)

Pour l'ensemble des lots, dans la bande des **5.00** mètres depuis la voie interne (**2.50m** pour les **lots 10 et 11**) il est encouragé la réalisation d'aménagements paysagers, qui seront à la charge des acquéreurs des lots.