

Cadre réservé à la mairie du projet

PC ou PA	Dpt	Commune	Année	N° de dossier



# Foncier Aménagement

**Foncier  
Aménagement**  
8 Boulevard OYON  
72000 LE MANS

Département de la Sarthe

**SAINTE JAMME SUR SARTHE**

**Lotissement  
« Le Parc »**

**N° Dossier : M15002**  
5 Janvier 2017

**PA 2**

N	MODIFIE LE	NATURE DE LA MODIFICATION
1	07/03/2017	Nombre de places de stationnement (Article 3-A)

**GEOMETRE  
MAITRE D'OEUVRE**  
SELARL ONILLON DURET  
MENEGUZZER-BUCHER  
Géomètres-Experts D.P.L.G.  
5 Rue Montoise  
72000 LE MANS  
Tél : 02.43.23.37.76  
Fax : 02.43.23.61.18

**NOTICE EXPLICATIVE**

## **1 PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS**

### **A) LOCALISATION DU PROJET A GRANDE ECHELLE**

Le terrain, objet du présent projet, Lotissement « Le Parc » est situé en Sarthe sur la Commune de SAINTE JAMME SUR SARTHE SUR SARTHE, à 25 Kilomètres environ au Nord du Mans.

La commune de SAINTE JAMME SUR SARTHE appartient à la nouvelle Communauté de Communes Maine Cœur de Sarthe.

### **B) LOCALISATION DU PROJET A L'ECHELLE DE LA COMMUNE**

Le projet de lotissement « Le Parc », est situé dans le Bourg de SAINTE JAMME SUR SARTHE, en bordure de la rue du Verdun et à environ 450 mètres à vol d'oiseau de la mairie de SAINTE JAMME SUR SARTHE.

L'accès aux lots de ce lotissement se fera par la voie existante Rue du Verdun.

### **C) DESIGNATION CADASTRALE**

Le projet de lotissement « Le Parc », est situé en bordure de la Rue du Verdun, sur les parcelles cadastrées Section A, n° 783 partie et 820 pour une superficie d'environ 11472 m<sup>2</sup>.

### **D) CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE - PLU**

Le projet de lotissement « Le Parc », se situe en zone NAa du Plan d'Occupation des Sols de la commune de SAINTE JAMME SUR SARTHE.

Selon le règlement du POS, il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, réservée à l'urbanisation future où certaines opérations à usage d'habitation peuvent être autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

### **E) ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN ET PAYSAGER ENVIRONNANT**

Le projet de lotissement « Le Parc », est bordé au Nord par la Rue de Verdun, à l'Est et à l'Ouest par des habitations existantes et au Sud par le surplus de la parcelle cadastrée Section A, n° 783 en nature de culture.

L'ensemble de cette parcelle cadastrée Section A, n° 783, est destinée à être aménagée en lotissement dans un futur proche. Une esquisse de composition générale sur l'ensemble a été établie en accord avec le lotisseur et la Commune de SAINTE JAMME SUR SARTHE.

### **F) ANALYSE DU SITE**

#### **ASPECT ET PAYSAGE**

Le site est accessible par la rue de Verdun.

Les parcelles concernées par le projet sont en nature de culture.

Le site est en pente du Nord-Ouest vers Sud-Est. Cette pente est de l'ordre de 1, 5 % environ.

## **2 PRINCIPE D'AMENAGEMENT**

Le principe d'aménagement consiste à compléter l'urbanisation sur un secteur de la zone NAa du Plan d'Occupation des Sols en bordure de la rue du Verdun, par la réalisation d'un lotissement de 17 lots à usage d'habitation.

## **3 PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER**

### **A) DESCRIPTION DU PROJET**

L'aménagement du projet consiste à la réalisation de la première tranche du projet général établi en concertation avec la Mairie de SAINTE JAMME SUR SARTHE.

Cette première tranche est située en bordure de la Rue de Verdun.

Ce projet de lotissement se compose en 17 lots à usage d'habitation sur des terrains de taille plus ou moins grandes (de 349 m<sup>2</sup> env. à 446 m<sup>2</sup> env.), pour une surface moyenne de 401 m<sup>2</sup> environ.

### ACCES

L'accès aux lots se fera par la Voie existante « Rue de Verdun »

La parcelle en bordure de la Rue de Verdun et cadastrée section A, n° 820 appartient au lotisseur et sera aménagée par ce dernier pour les accès aux lots.

### STATIONNEMENT

9 places de stationnement environ longitudinales seront également aménagées par le lotisseur sur sa parcelle cadastrée Section A, n° 820.

Les autres besoins en stationnement se feront en dehors du domaine public. Chaque acquéreur de lot devra prévoir l'emplacement de deux stationnements sur son lot.

### RESEAUX

La viabilité générale définie dans le programme des travaux sera réalisée par l'aménageur.

Chaque lot sera équipé d'une boîte de branchement Eaux Usées PVC Ø 315 munie d'un tampon fonte et raccordée au réseau unitaire existant Rue de Verdun.

Les eaux pluviales des lots (toiture, terrasse etc...) seront acheminées vers une boîte de branchement PVC Ø315 munie d'un tampon en fonte implantée en fond de lot, puis dirigée vers les bassins de rétention réalisés par l'aménageur conformément au Dossier Loi sur l'Eau.

Les réseaux EDF, Télécommunications, AEP et GDF seront réalisés en souterrain. Chaque lot recevra un coffret de comptage EDF, un coffret de comptage GDF, un regard France télécom ainsi qu'un citerneau AEP. La liaison de ces branchements à l'habitation se fera également en souterrain.

Le réseau d'éclairage public existant Rue de Verdun est suffisant. Il n'est pas prévu d'autres équipements en matière d'Eclairage Public.

La défense incendie sera assurée par un poteau existant implanté au carrefour de la Rue de Verdun et de la Rue du Houx.

### EQUIPEMENTS PUBLICS

Le ramassage des ordures ménagères se fera en porte à porte pour le compte de la nouvelle Communauté de Communes Maine Cœur de Sarthe.

Il n'est pas prévu de point d'apport volontaire dans le présent lotissement.

## **B) L'INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE DU PROJET**

### INTEGRATION URBBAINNE - ARCHITECTURE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par l'adaptation au sol, l'aspect des matériaux, leurs dimensions et les proportions de leurs volumes, le rythme des ouvertures et l'harmonie des couleurs.

### INTEGRATION PAYSAGERE

La conception du lotissement a visé à intégrer le mieux possible les futures constructions dans leur environnement.

De par la taille des parcelles et l'organisation de la voie, le projet assure la continuité de l'urbanisation existante voisine sans rupture. Le traitement et la nature des espaces publics permettront de mettre en valeur l'opération.

Pour les haies plantées par les acquéreurs des lots, les espèces seront champêtres et/ou horticoles, à l'exception des conifères et feuillus persistants (hauteur de 2.00 mètres maximum). L'utilisation modérée de charmilles pour structurer une composition régulière est possible.

L'espace en façade non occupé par le stationnement devra être aménagé en espace vert.

Les espaces verts communs feront l'objet d'un traitement différencié.



# Foncier Aménagement

## SAINTE JAMME SUR SARTHE

Lotissement Le Parc



SELARL ONILLON-DURET  
 MENEGUZZER-BÜCHER  
 Géomètres-Experts-Foncier-DPLG  
 5 Rue Montoise  
 72000 LE MANS  
 Tel : 02 43 23 37 76  
 Fax : 02 43 23 61 18  
 lemans@onillonduret.com



Echelle : 1/1000

### PLAN COMPOSITION GENERAL