

Cadre réservé à la mairie du projet				
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°2

NOTICE EXPLICATIVE

N° Dossier : D16291
 JUILLET 2019

PA 2

N	MODIFIE LE	NATURE DE LA MODIFICATION
1	20-05-2019	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 2».

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
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

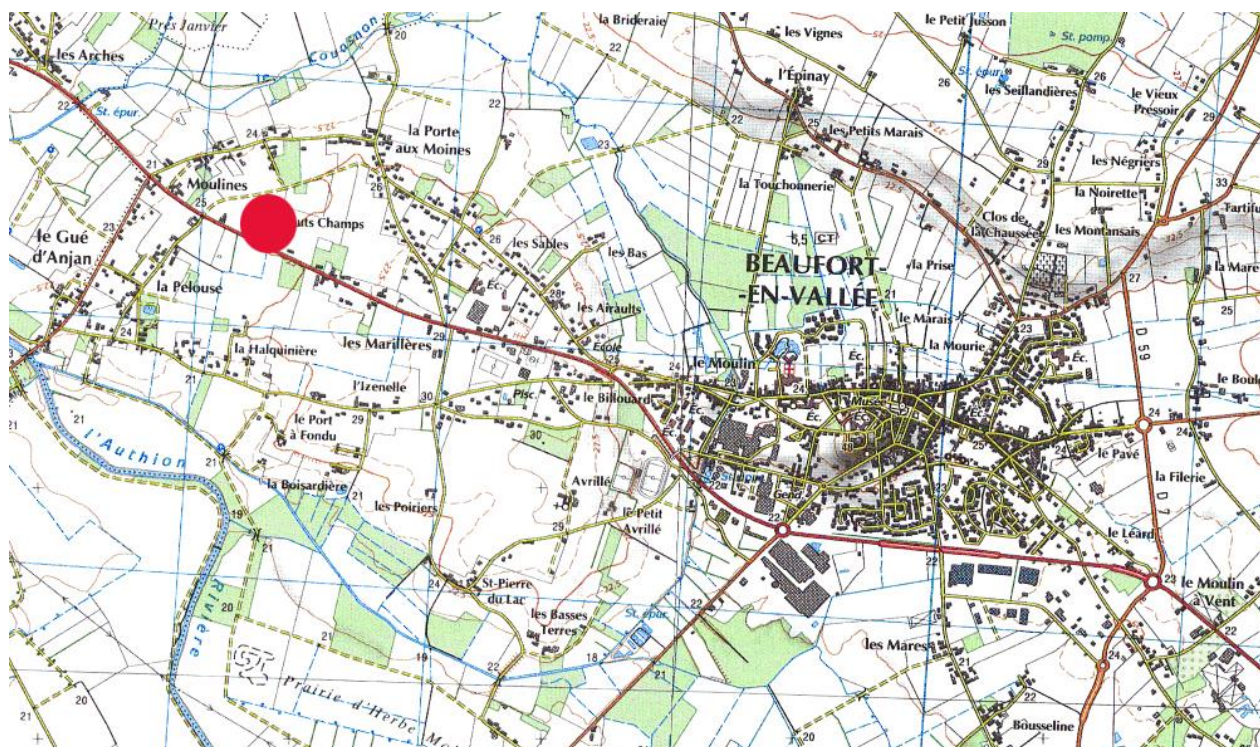
1 Etat initial du terrain et de ses abords

1-1 Situation géographique

Le lotissement «**Les Airaults 2**» 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 km²**, soit une densité de **170 hab / km²**.

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



1-2 Situation cadastrale et réglementaire

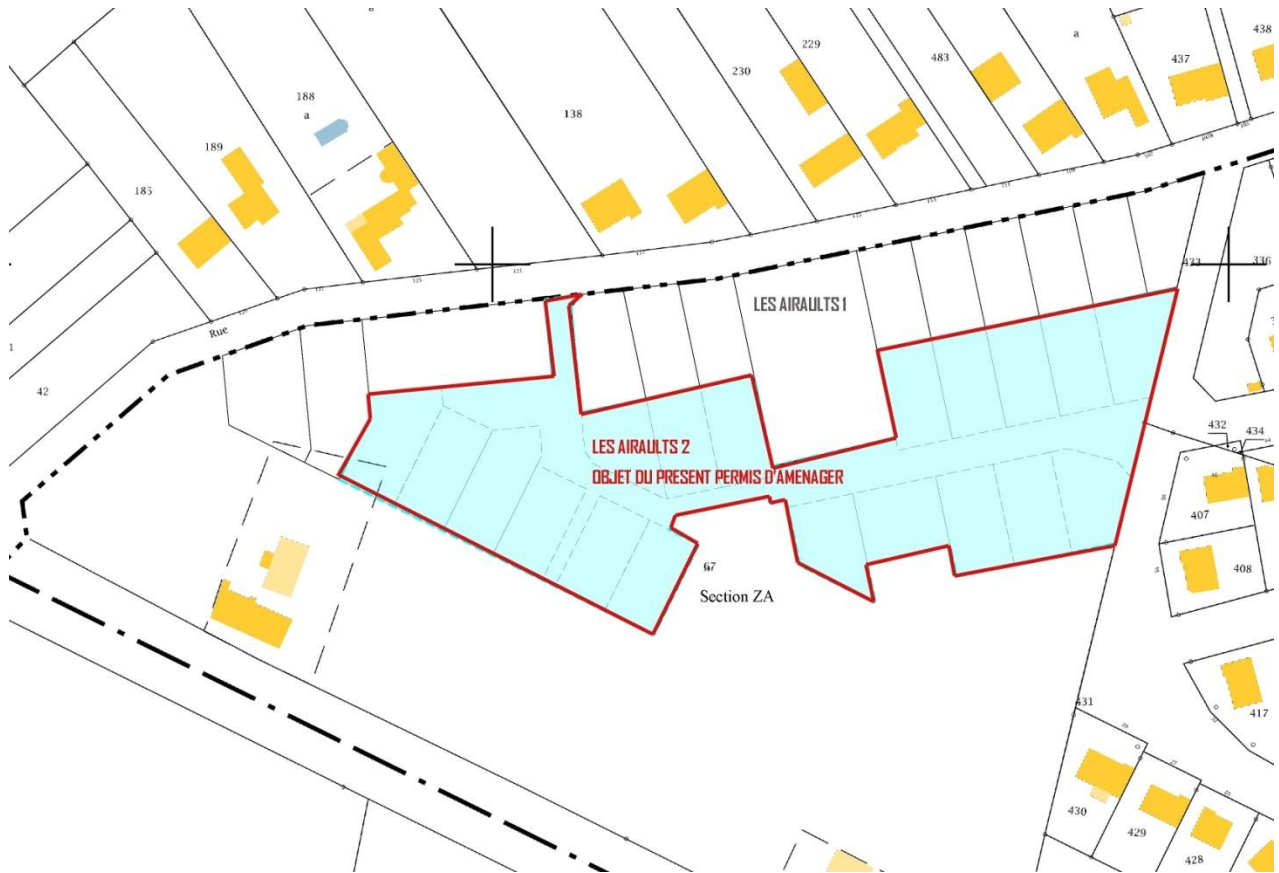
Un premier permis d'aménager a été obtenu pour la tranche 1 «**Les Airaults**», composé de 17 lots en front de rue, sans création de voirie supplémentaire.

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 2» correspond donc à une deuxième tranche de 19 lots.

La parcelle cadastrale constituant l'unité foncière du futur lotissement «**Les Airaults 2**», est référencée sous le n°**502** pour partie de la **section ZA** d'une contenance cadastrale de **3ha15a20ca**

Le périmètre du lotissement «**Les Airaults 2**» représente une surface graphique de **10 697 m²**. 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 **Onillon Duret Bucher, Géomètres et**



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 2**» 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 2**».

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 bassin de rétention qui sera 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 **entre le lot 9 et l'ilot et depuis la rue des Hirondelles.**

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 rue des Airaults **entre le lot 9 et l'ilot.**

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

Eclairage public

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

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 **entre le lot 9 et l'ilot**, 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.

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 :

- **19 lots** à usage d'habitations individuelles avec des surfaces de **388 m² à 518 m²**, représentant

une surface totale cessible de **8265 m²**.

- **une voie interne depuis la rue des Airaults au Nord vers la rue des Hirondelles à l'Est.**

Cette voie proposera des places de stationnements publics et sera agrémentée d'arbres de hautes tiges.

A terme, cette voirie permettra aussi de desservir une future tranche 3 du lotissement.

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

- **un cheminement piétonnier** sera créé **entre les lots 15 et 16** permettant ainsi une liaison piétonne vers de futurs aménagements à l'Ouest

- **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 entre **la rue des Airaults** 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.