Foncier Aménagement

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

NOTRE-DAME-d'ALLENÇON

RUE DES LAVANDIERES

Lotissement
Le Bois Pineau III

NOTICE EXPLICATIVE

N° Dossier : D10776-2

Septembre 2016

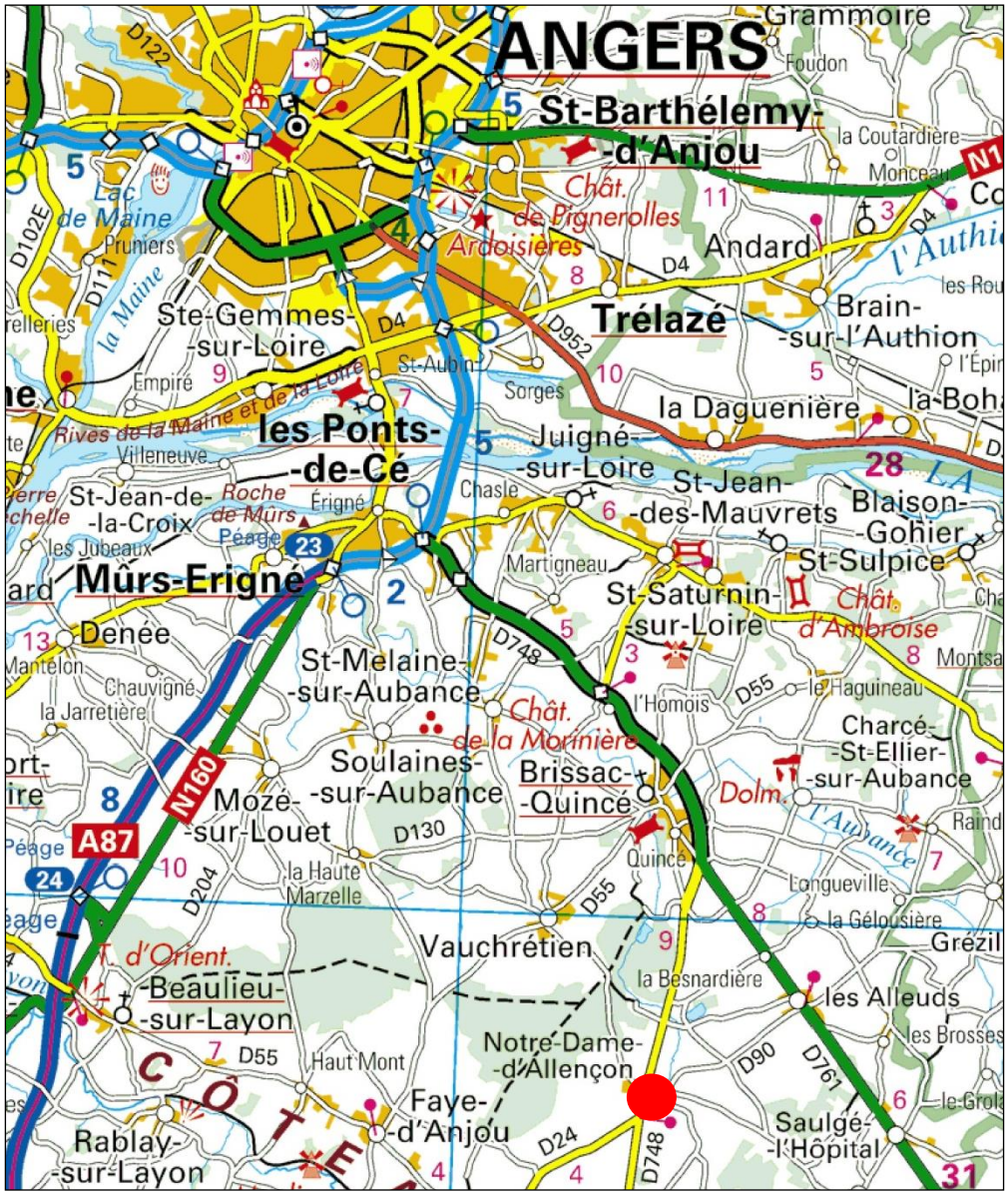
PA 2

N	MODIFIE LE	NATURE DE LA MODIFICATION
1	06/09/2016	EDITION INITIALE
2	03/01/2017	MODIFICATION SELON LE COURRIER D'INCOMPLET DU 11/10/2016

Benoît ONILLON - Emmanuel DURET
Pierre MENEGUZZER - Romuald BÛCHER
Géomètres Experts Fonciers Associés

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

A) LOCALISATION DU PROJET A GRANDE ECHELLE

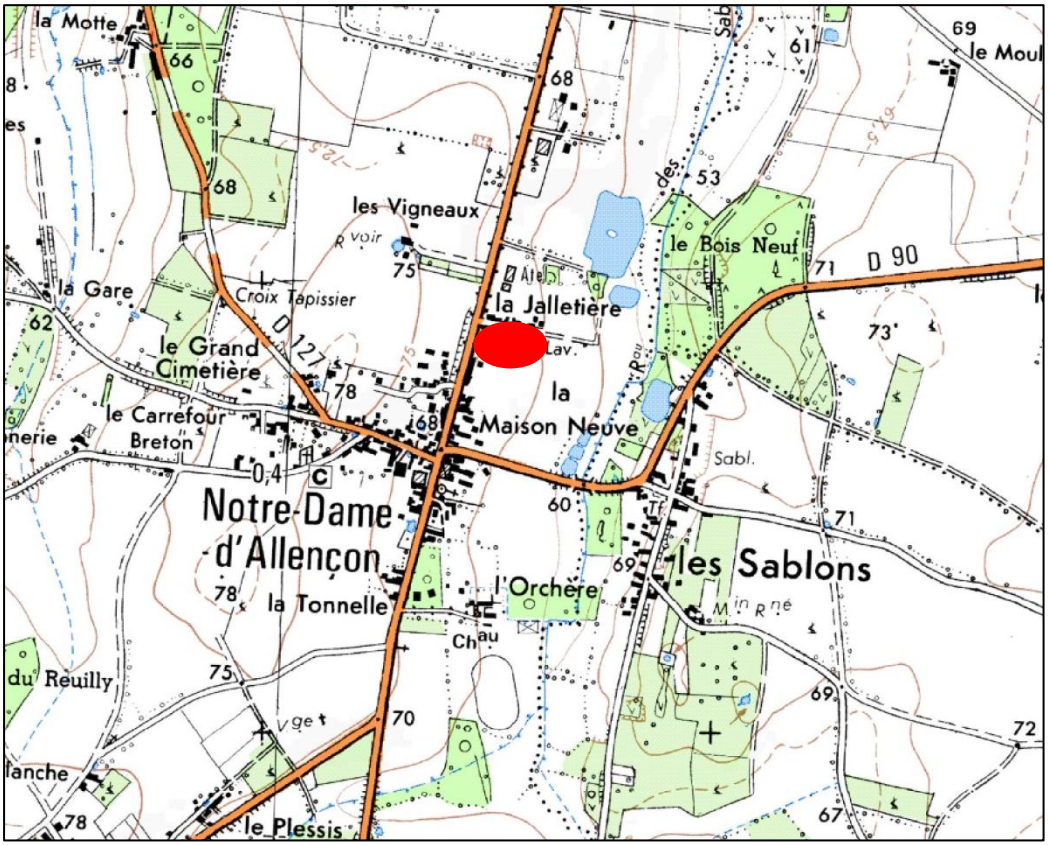


(extrait carte IGN – sans échelle)

Ce projet de lotissement le Bois Pineau III est situé dans le département du Maine et Loire, sur la Commune de NOTRE DAME D'ALLENCON située au Sud d'ANGERS à 20 kilomètres environ de celle-ci. Elle appartient au canton de THOUARCÉ, à l'arrondissement d'ANGERS et à la Communauté de Communes des coteaux du layon.

Elle présente une superficie de 1 363 hectares et compte une population de 660 habitants au dernier recensement (2013).

B) LOCALISATION DU PROJET A L'ECHELLE DE LA VILLE

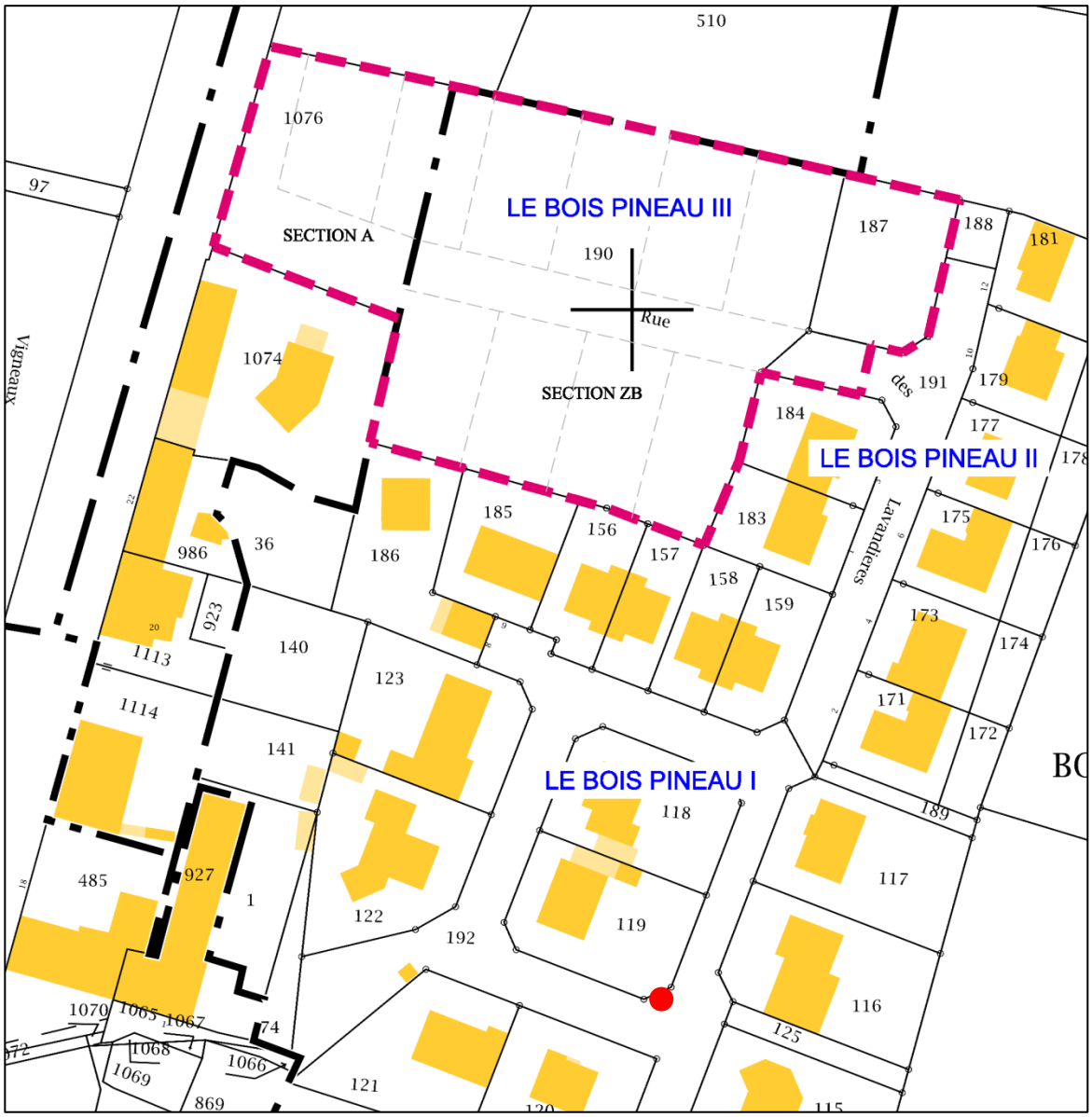


(extrait carte IGN – sans échelle)

Le projet de lotissement Le Bois Pineau III, est situé au Nord-Est du Bourg de NOTRE DAME D'ALLENÇON

Il sera accessible depuis le lotissement « Le Bois Pineau II ».

C) DESIGNATION CADASTRALE



(extrait cadastral – sans échelle)

Le terrain d'une cadastrale de 58 a 84 ca figure au cadastre de la commune sous les numéros 1076 de la section A et 187, 190 et 191 pour partie de la section ZB.

- *Poteau Incendie existant*

D) CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE - PLU

Le projet de lotissement le Bois Pineau III, se situe en zones U au Plan Local d'Urbanisme sur la Commune de NOTRE DAME D'ALLENÇON.
Selon le règlement du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit d'une zone urbaine permettant d'admettre immédiatement des constructions.
Le projet se situe hors zone inondable. De par ses caractéristiques (Bois Pineau I, II et III), il a été soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau.

E) ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN ET PAYSAGER ENVIRONNANT

Présentation du terrain

Le terrain se situe en lisière urbaine du bourg dans la continuité des opérations Le Bois Pineau I et II. Il n'existe aucune construction sur le terrain. Un chemin empierré provisoire (cf pièce PA3) a été construit pour permettre aux artisans d'accéder au lotissement Le Bois Pineau II sans avoir à traverser le lotissement Le Bois Pineau I.

État des équipements existants

Voirie

Le projet sera accessible depuis la route départementale n°748 et la rue des Lavandières.

Réseaux existant

Dans le cadres des travaux de viabilisations du lotissement Le Bois Pineau II, l'ensemble des réseaux suivants ont été prévu en attente :

- Electricité haute et basse tension.
- Eau potable.
- Télécommunications.
- Eaux usées.
- Eaux pluviales

Ces réseaux sont représentés sur le plan de l'état actuel (pièce PA3).

2 PRINCIPE D'AMENAGEMENT

A) DESCRIPTION DU PROJET

Le projet prévoit la viabilisation de 11 lots libre de constructeur. Le plus grand des lots aura une superficie de 520 m² environ et le plus petit 395 m² environ. La superficie moyenne des parcelles s'établit à 417 m² environ.

Une association syndicale des acquéreurs sera créée afin d'assurer la gestion et l'entretien des équipements et espaces publics tant que les équipements publics ne sont pas rétrocédés à la commune.

Accès - Voirie

L'accès à chaque parcelle sera possible uniquement depuis la voie à créer entre la route départementale n°748 et la rue des lavandières.

La voie nouvelle sera mixte avec une pente transversale de 2% et une pente longitudinale comprise en 2 et 3.5% permettant un accès aisé aux personnes à mobilité réduite. Cette voie autorise la suppression de la placette de retournement provisoire aménagée dans le cadre de la viabilisation du lotissement Le Bois Pineau II (placette visible sur la pièce PA6 et 7).

Sous réserve de la réalisation ultérieur d'un aménagement sécuritaire sur la RD n°748, l'accès au lotissement depuis celle-ci sera interdit. Un panneau STOP (AB4) et sa signalisation au sol seront implantés en sortie du lotissement. Un panneau SENS INTERDIT (B1) sera posé au dos du panneau STOP.

La voie aura une emprise de 8m50 (chaussée de 5m00 + trottoir/stationnements de 3m50).

Stationnements

10 places de stationnement, dont une réservée au personne à mobilité réduite (avec sa signalisation horizontale et verticale selon les règles en vigueur), sont prévues sur le domaine public. 5 places seront construites perpendiculairement à la nouvelle voie.

Ces places sont complétées par un potentiel de 5 emplacements le long de la voie entre les arbres d'alignements et les accès aux parcelles en fonction des accès choisis par les acquéreurs.

Réseaux

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

Les eaux usées des lots seront dirigées vers un nouveau réseau mis en place, puis acheminées vers le réseau existant dans le lotissement Le Bois Pineau II.

Eaux pluviales : Seuls les eaux de toiture des constructions, des surfaces rendues étanches par les divers aménagements (dalles terrasses, accès…) et de ruissellement de la voirie, récupérées à l'aide des bordures caniveaux et grilles, seront également dirigées vers le réseau existant dans le lotissement Le Bois Pineau II.

Les réseaux d'électricité, de télécommunications), d'éclairage public, d'adduction d'eau potable seront réalisés en souterrain. Chaque lot recevra un coffret de comptage EDF, un regard de télécommunications ainsi qu'un citerneau AEP. La liaison de ces branchements au bâtiment se fera également en souterrain.

Défense incendie

La défense incendie sera assurée par le poteau incendie existant rue du Clos du Bois Pineau. (cf extrait cadastral au paragraphe 1C). Ce poteau est distant d'environ 200 mètres du lot le plus éloigné. Le rapport d'essai joint confirme un débit de 68 m³/h sous 1 bar.

Collecte des déchets ménagers

La collecte des déchets est assurée par le SMITOM du Sud Saumurois. Celle-ci sera réalisée en porte à porte.

B) L'INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE DU PROJET

Intégration, Architecture et implantation des constructions

Le profil en long de la voie nouvelle tente à conserver au maximum la pente du terrain naturel.

Les projets de clôtures feront l'objet d'une déclaration préalable de travaux si elles ne sont pas prévues au permis de construire.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et être compatibles avec la physionomie générale du bâti existant et en harmonie avec le paysage. La couleur des matériaux utilisés peut s'inspirer du nuancier du Maine et Loire.

Traitements paysagers

Sur l'ensemble des espaces verts, il sera semé un gazon rustique afin de minimiser leurs entretiens. Ils pourront être agrémentés de quelques plantations arbustives.

Des arbres de hautes tiges seront plantés en alignement le long de la voie nouvelle. Un paillage couvrira la fosse d'arbre afin de minimiser les arrosages et l'entretien.