

Département : SARTHE

Commune : PARIGNE L'EVEQUE

Localisation : Route de l'Herpinière

Lotissement "LES GENETS III" Modificatif 1

Maître d'ouvrage

FONCIER AMENAGEMENT

3 Rue René Hatet

72 000 LE MANS

T:06.32.99.25.32

Architecte

Laurent TACHEAU SARL ATB

4 RUE VILLE CLOSE

61130 BELLEME

Tél: 06.81.00.61.85

Maître d'oeuvre

Géomètre

Bureau d'études VRD



Aménagement Ingénierie Réalisation
Géomètres-Experts-Fonciers

74 avenue du Général de Gaulle - 72000 LE MANS
Tél. 02 43 81 47 28 / Fax. 02 43 81 70 54 / lemans@airegeo.fr

PROJET ARCHITECTURAL
PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTAL

NOTICE

PA 2

Dossier : LM.495.2013_132031

Date : Avril 2019

Fichier : LM.495.2013_132031_PA_T3_Oct2020.dwg

Modifié le :
Octobre 2020

Objet :

SOMMAIRE

<u>I/ Etat initial du terrain et de ses abords</u>	<u>2</u>
I.1/ Situation géographique	2
I.2/ Situation cadastrale et réglementaire	2
I.3/ Topographie	2
I.4/ Contexte paysager	3
<u>II/ Les partis retenus</u>	<u>4</u>
II.1/Aménagement du terrain	4
II.2/ Composition et organisation du projet	5
II.3/ Organisation et aménagement des accès au projet	7
II.4/ Traitement des parties du terrain situées en limite du projet	8
II.5/ Equipements à usage collectif	8

I/ Etat initial du terrain et de ses abords

I.1/ Situation géographique

Le projet de lotissement « Les Genêts III » se situe sur le territoire de la Ville de Parigné l'Evêque dans le département de la Sarthe.

La ville de Parigné l'Evêque compte 4 913 habitants au recensement de 2015 pour un territoire de 63,4 km².

Le site du futur aménagement se trouve à l'Ouest de la commune, le long de la route de la Basse Herpinière, et à environ 1 kilomètre du centre-bourg.

Le site du futur lotissement appelé « Les Genêts III » est situé dans le prolongement de l'urbanisation existante des tranches I et II du même lotissement.

I.2/ Situation cadastrale et réglementaire

Le site du futur lotissement « Les Genêts III » figure au cadastre de la ville Parigné l'Evêque sur la parcelle cadastrée :

Section	Numéro
I	1123p
Superficie graphique	3 572 m²

Le projet est inscrit en zone AUh du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Parigné l'Evêque. Le secteur AUh est *une zone à urbaniser à vocation d'habitat*.

Le projet d'aménagement de « Les Genêts III » prend en compte la réglementation du P.L.U.

La première tranche « Les Genêts I » a fait l'objet d'un permis d'aménager n°PA07223114P0002 accordé en date du 3 mars 2015. La deuxième tranche « Les Genêts II », en cours de viabilisation, a fait l'objet d'un permis d'aménager n°PA072231120001 accordé le 03/06/2016. Ces deux premières tranches d'aménagement desserviront le présent projet.

L'autre partie de la parcelle I n°1123, comprenant la maison d'habitation existante, n'est pas inclus dans le périmètre de l'opération.

I.3/ Topographie

Cf. PA3 _ Plan de l'état actuel des lieux

Le site du lotissement « Les Genêts III » présente une dénivelée d'environ 1.30m :

- De la cote 85.50 m NGF environ sur la limite Est,
- à la cote 84.20 m NGF environ sur la limite Ouest.

La pente naturelle du terrain est d'environ 2 %, orientée Ouest/Est.

Le site d'étude est un terrain boisé. Aucun bâtiment n'est présent sur le site à lotir.

Tous les réseaux (eau potable, électricité, gaz, téléphone, eaux usées, eaux pluviales, éclairage public) ont été mis en attente dans la deuxième tranche d'aménagement pour desservir le projet :

- Une canalisation d'eau potable en diamètre 75.8 mm
Un poteau d'incendie est implanté dans la première tranche.
- Le réseau électrique. Une étude réalisée par ERDF donnera les modalités de desserte du lotissement.
- Le réseau gaz.
- Le réseau téléphonique souterrain.
- Le réseau d'eaux usées. Une station de relèvement est implantée dans la première tranche.
- Le réseau d'éclairage.

Tous ces réseaux sont de capacité suffisante à recevoir le projet de « LES GENETS III ».

Le terrain est desservi par les voies des deux premières tranches d'aménagement qui font l'objet d'une convention de rétrocession à la commune.

I.4/ Contexte paysager

Le terrain du projet s'accroche sur la route de la basse Herpinière, à l'Est.

Le site s'insère dans le prolongement des deux premières tranches d'aménagement.

Le site d'étude joint :

- à l'Est, la route de la basse Herpinière par une liaison piétonne,
- au Nord, la deuxième tranche d'aménagement : lotissement « Les Genêts II ».
- au Sud, la parcelle riveraine cadastrée I n°1290 appartenant à la Commune par une liaison piétonne,
- à l'Ouest, le reliquat de la parcelle I n°1123 par un accès desservant l'habitation existante.

Hormis la limite avec le reliquat de la parcelle I n°1123, les limites du projet sont matérialisées par une clôture et des haies existantes.

Le site d'étude est un terrain boisé. Aucun bâtiment n'est présent sur le site.



Vue sur le terrain depuis la route de la Basse Herpinière : Terrain en partie boisée

II/ Les partis retenus

II.1/Aménagement du terrain

L'étude du plan masse a eu pour objet de prévoir un aménagement en adéquation avec les caractéristiques du site.

La prise en compte des principes d'orientations d'aménagements du P.L.U. et des contraintes topographiques ont contribué à l'élaboration du parcellaire du projet.

Les aménagements viaires de ce projet s'accrocheront sur les premières tranches d'aménagement : lotissement « Les Genêts I et II ».

Les réseaux à créer se raccorderont sur les réseaux existants décrits ci-dessous.

Eau potable : Le réseau à créer se raccordera sur le réseau existant de la deuxième tranche.

Electricité : Le réseau à créer se raccordera sur le réseau existant de la deuxième tranche.

Gaz : Le réseau gaz à créer se raccordera sur le réseau existant de la deuxième tranche.

Téléphone : Le raccordement se fera sur le réseau souterrain existant de la deuxième tranche.

Eaux usées : Le réseau à créer se raccordera sur le réseau existant de la deuxième tranche.

Eaux pluviales : Création d'un système d'infiltration.

Chaque lot sera équipé d'une rétention à la parcelle à charge des acquéreurs.

Les eaux de voiries seront récoltées dans une tranchée d'infiltration située sur l'espace vert.

II.2/ Composition et organisation du projet

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

Le réalisme conduit à prendre en compte les données du milieu naturel, de son environnement et des contraintes économiques du site.

La composition de l'aménagement prévoit la création de :

- 7 lots libres de constructeur à usage d'habitation individuelle, de superficies variant entre 366 et 445 m² environ,
- un l'accès à l'habitation existante sur la parcelle mère,
- une voie nouvelle à double sens permettant de desservir les lots, traitée en chaussée mixte et terminée en son extrémité par une raquette de retournement,
- un espace vert
- une liaison piétonne vers la route de la Basse Herpinière,
- un chemin piétonnier vers la parcelle I n°1290 appartenant à la Commune de PARIGNE L'EVEQUE.

Le total de 7 lots d'habitation pour 3 572 m² est conforme aux exigences du SCOT de 15 logements/ha.

Traitement minéral : La finition de la chaussée sera réalisée en enrobé.

La finition des chemins piétons sera réalisée en stabilisé.

Traitement végétal : Les espaces verts représentent 263 m² soit environ 7% du projet ce qui répond à l'article 13 du PLU (5% de la superficie du terrain en plantations, aménagements paysagers et chemins piétons).
Les espaces verts seront engazonnés.

Toutes les haies plantées / replantées par l'aménageur seront sous bâche tissées d'essences variées à feuillage persistant.

Une haie au Nord-Ouest des lots 1 à 3 sera créée par l'aménageur.

La haie existante au Nord du lot 7 et sur la voirie nouvelle sera arrachée (en bleu).

La haie de lauriers-palmes au Sud-Ouest des lots 3 et 4 va être arrachée et replantée.

La haie de thuyas secs au Sud-Est des lots 4 à 7 va être arrachée et replantée.

Les haies nouvelles plantées par l'aménageur ainsi que certains arbres devront être conservés et entretenus par les acquéreurs des lots.



Extrait : Schéma des modifications de haies.

Stationnement : Il sera assuré à l'intérieur des parcelles via l'obligation pour les acquéreurs des lots à usage d'habitation de créer du stationnement.

II.3/ Organisation et aménagement des accès au projet

Le projet sera desservi par les voies du lotissement « Les Genêts I et II ».

Les voies de dessertes internes seront composées :

- d'une voie nouvelle en impasse avec placette de retournement se raccordant sur la voie du lotissement « Les Genêts II »

Un chemin piétonnier sera réalisé entre les lots 6 et 7 pour rejoindre la route de la Basse Herpinière respectant ainsi les orientations d'aménagement de la Commune. Un autre chemin sera réalisé entre les lots 3 et 4 permettant une liaison avec la parcelle I n°1290 appartenant à la Commune.

L'ensemble des voies sera accessible aux personnes à mobilité réduite.

II.4/ Traitement des parties du terrain situées en limite du projet

Les aménagements des fonds de parcelles et limites latérales sont à la charge des acquéreurs de lots.

En outre, les haies et certains arbres existants devront être conservés.

II.5/ Equipements à usage collectif

La réalisation des aménagements se fera par l'aménageur.

Les ordures ménagères seront déposées le long des voies du lotissement uniquement les jours de collecte.

Au MANS, Avril 2019