

Département : MAINE-ET-LOIRE

Commune : MONTJEAN-SUR-LOIRE  
commune déléguée de MAUGES-SUR-LOIRE

Localisation : Rue Albert-René BIOTTEAU, Chemin de l'Orthionnerie

# Permis d'Aménager "L'Orthionnerie "

## Maître d'ouvrage

FONCIER AMENAGEMENT

51 A Chemin de la Brosse  
49130 LES PONTS E CE

T:02.41.44.91.47



## Maître d'oeuvre

Géomètre  
Bureau d'études VRD



Aménagement Ingénierie Réalisation  
Géomètres-Experts-Fonciers

18 rue du Devau - BP 60204 - 49302 CHOLET cedex  
Tél. 02 41 62 22 39 / Fax. 02 41 62 87 05 / cholet@airegeo.fr

PROJET ARCHITECTURAL  
PAYSAGER ET  
ENVIRONNEMENTAL

# NOTICE

# PA 2

Dossier : C.090.2016\_160990

Date : Mars 2017

Fichier : C.090.2016\_160990-PA\_PLA-Ind0A.dwg

Modifié le :

---

---

---

Objet :

---

---

---

En application des articles R.441-2 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme,  
dans le cadre du permis d'aménager du Lotissement « L'Orthionnerie».

## **SOMMAIRE**

<b><u>I/ Etat initial du terrain et de ses abords</u></b>	<b><u>2</u></b>
I.1/ Situation géographique	2
I.2/ Situation cadastrale et règlementaire	2
I.3/ Topographie	3
I.4/ Contexte paysager	3
<b><u>II/ Les partis retenus</u></b>	<b><u>5</u></b>
II.1/ Aménagement du terrain	5
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	7
II.5/ Equipements à usage collectif	7

# I/ Etat initial du terrain et de ses abords

## I.1/ Situation géographique

Montjean-sur-Loire est une des 11 communes déléguées de la commune nouvelle de Mauges-sur-Loire. Son territoire compte 192 km<sup>2</sup> et totalise 18 729 habitants. Montjean-sur-Loire compte quant à elle 3 115 habitants au recensement de 2013 pour un territoire de 19 km<sup>2</sup>. La commune se trouve à 30 kilomètres à l'Ouest d'Angers et à 30 kilomètres à l'Est d'Ancenis, dans la communauté d'agglomération Mauges-Communauté.

Le site se trouve à 800 mètres au Sud du bourg de la commune déléguée, à l'intersection de la Rue Albert-René Biotteau et du Chemin de l'Orthionnerie.

Le site du futur lotissement appelé lotissement « L'Orthionnerie » est situé en face d'un lotissement d'habitation récent, en bordure de parcelles agricoles.

Le projet se trouve dans la continuité de l'urbanisation existante.

## I.2/ Situation cadastrale et réglementaire

Les parcelles cadastrales constituant l'unité foncière de la Lotissement « L'Orthionnerie » sont :

Section	Numéro
AM	245 partie
AM	246
AM	247 partie
AM	248 partie
<b>Surface graphique</b>	<b>15 412 m<sup>2</sup></b>

*\*La surface graphique correspond à la superficie de l'opération prise sur les limites apparentes à partir du relevé topographique.*

Ce projet est inscrit en zone AUb du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Montjean-sur-Loire.

Le reliquat de la parcelle cadastrée section AM n°245 correspond à un pan coupé réalisé à l'intersection de la Rue BIOTTEAU et du Chemin de l'Orthionnerie. Le mur délimitant la parcelle sera démoli puis reconstruit en suivant le pan coupé pour des questions de sécurité et de visibilité des usagers.

Les reliquats des parcelles cadastrées section AM n°247 et 248 correspondent d'une part à la réserve foncière créée pour l'accès à la future zone à aménager 2AUb et d'autre part à l'emprise du transformateur existant.

« La zones AU "indicée" est une zone naturelle actuellement insuffisamment équipée au développement urbain de la commune à court et moyen terme. »

Le secteur AUb a une vocation dominante d'habitat.

Cette zone doit accueillir « une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant. »

**Le projet d'aménagement du Lotissement « L'Orthionnerie » prend en compte la réglementation du P.L.U.**

La partie Nord-Ouest du terrain est classée en zone rouge inondable R2 – zone à préserver de toute urbanisation nouvelle aléa moyen au P.P.R.I. du Maine-et-Loire.

Dans cette zone pourra être aménagée la gestion des eaux pluviales du projet, conformément aux Orientations d'Aménagement du P.L.U.

### I.3/ Topographie

---

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

La lotissement « L'Orthionnerie» présente une dénivelée de 5.58 m :

- de 15.46 m environ sur la limite Nord-Ouest,
- à 21.04 m environ sur la limite Sud.

La pente naturelle du terrain est égale à 4.5 %, orientée Nord-Ouest / Sud.

Le projet se situe sur une parcelle desservie par tous les réseaux depuis la Rue Albert-René BIOTTEAU et le Chemin de l'Orthionnerie:

- eau potable en PVC Ø 140 et Fonte Ø80.
- téléphonique souterrain,
- électrique souterrain,
- éclairage public souterrain par le biais de plusieurs mâts existants,
- eaux usées (existant ou à créer) ,
- eaux pluviales en (existant ou à créer)

Un poteau incendie est existant le long de la Rue Albert-René BIOTTEAU au Nord du projet et un second le long de la Rue des Jardins du Bourg.

**Tous ces réseaux sont de capacité suffisante à recevoir le projet de lotissement « L'Orthionnerie».**

Le terrain jouxte la Rue Albert-René BIOTTEAU et le Chemin de l'Orthionnerie qui sont des voies publiques.

### I.4/ Contexte paysager

---

Le terrain du projet s'accroche à la Rue Albert-René BIOTTEAU à l'Est et au Chemin de l'Orthionnerie au Sud.

Le site d'étude est composé d'une parcelle agricole à l'ouest et d'un pré (ancien clos viticole entouré de murs) à l'est.

Le site d'étude joint :

- au Nord et à l'Ouest, une parcelle agricole,
- au Sud, le Chemin de l'Orthionnerie puis une parcelle agricole,
- à l'Est, la Rue Albert-René BIOTTEAU et des parcelles d'habitation existantes.

Les limites Nord et Sud sont partiellement matérialisées par des murs puis non matérialisées

La limite Est est matérialisée par des murs. La limite Ouest n'est pas matérialisée.



Vue sur la limite Ouest: murs



Vue sur la limite Sud : non matérialisée puis murs



Vue sur la limite Ouest : non matérialisée

## **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., des contraintes topographiques ont contribué à l'élaboration du parcellaire du projet.

Les aménagements viaires de ce projet s'accrocheront à des voies publiques appartenant à la Commune déléguées de Montjean-sur-Loire : la Rue Albert-René BIOTTEAU et le Chemin de l'Orthionnerie.

Les réseaux à créer se raccorderont sur les réseaux existants de la Rue Albert-René BIOTTEAU et du Chemin de l'Orthionnerie.

Eau potable : Les poteaux d'incendie existants à proximité du projet étant trop éloignés pour couvrir l'ensemble du projet, un nouveau poteau incendie sera créé dans l'espace vert situé au Nord-Ouest du projet, entre les stationnements. Ainsi la borne incendie sera à moins de 200mètres par voie carrossable de toute habitation pour pouvoir assurer la défense incendie de la totalité du futur lotissement.

Le réseau à créer se raccordera sur le réseau existant de la Rue Albert-René BIOTTEAU.

Electricité : Le réseau à créer se raccordera sur le réseau souterrain existant de la Rue Albert-René BIOTTEAU.

Génie civil - télécom : Raccordement sur le réseau souterrain existant de la Rue Albert-René BIOTTEAU jusqu'à la chambre existante.

Des fourreaux seront prévus sur l'ensemble de l'opération pour le passage ultérieur d'un réseau Très Haut Débit (fibre optique).

Eclairage public : Le réseau d'éclairage public à créer se raccordera sur le mât d'éclairage le plus proche du projet.

Eaux usées : Les lots seront raccordés à un réseau à créer se rejetant dans le réseau existant sur la Rue Albert-René BIOTTEAU.

Eaux pluviales : Les lots seront raccordés à un réseau à créer qui se rejettera dans le réseau existant sur la Rue Albert-René BIOTTEAU.

### **Mesures compensatoires**

Afin de compenser les incidences quantitatives du projet liées à l'augmentation des apports d'eau et des vitesses d'écoulement, un ouvrage de rétention a donc été prévu au Nord-Ouest du projet dans l'espace vert classée en zone rouge inondable *R2 – zone à préserver de toute urbanisation nouvelle aléa moyen* au P.P.R.I. du Maine-et-Loire.

Néanmoins, suivant les dispositions du P.P.R.I. des Vals de St Georges, Chalonnes, Montjean, sont admis dans la zone : « Les plans d'eau, étangs et affouillements à condition que les déblais soient évacués hors zone inondable. »

Le bassin a été dimensionné pour une occurrence décennale, par la méthode des pluies. Il permettra de recevoir les eaux pluviales du lotissement.

Le bassin sera de type à sec. Il sera enherbé et paysager : arbres tige et massifs arbustifs disposés de façon naturelle pour une meilleure intégration.

Il sera non clos avec des pentes à 25% ou 50%.

L'exutoire de ce bassin sera la canalisation existante ou à créer sur la rue Albert-René BIOTTEAU via une servitude de passage au nord de l'îlot A.

A défaut de réseau suffisamment profond, l'exutoire sera le fossé existant au Nord du projet.

**Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau est déposé en parallèle à la présente demande de permis d'aménager.**

## **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.

Le projet prévoit 25 logements soit une densité de 16.2 logements par hectare proche des préconisations du Scot du Pays des Mauges (17 logts/ha).

De même, les 6 logements de l'îlot A seront en individuel groupé s'approchant des objectifs de l'orientation d'aménagement (34% des logements).

Pour répondre aux objectifs en termes de logements sociaux (10-15%), l'aménageur pourra proposer 2 lots en accession aidée.

La composition de l'aménagement prévoit la création de :

- 19 lots à usage d'habitation individuelle de superficie variant entre 382 et 705 m<sup>2</sup> environ,
- un îlot à usage d'habitation de 2 567 m<sup>2</sup> environ qui comprendra 6 logements,
- un réseau de voirie permettant de desservir ces lots,
- du stationnement,
- un espace vert comprenant le bassin de rétention,
- des aires de dépose des ordures ménagères.

L'ensemble des voies et des réseaux est destiné à être prolongé pour une extension éventuelle de l'opération sur le reliquat de la parcelle AM n°769, situé en zone 2AUB du PLU.

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

Traitement végétal : Les espaces verts seront engazonnés.

Un espace vert principale, contenant le bassin de rétention, sera aménagé dans la partie Nord-Ouest. Il formera une continuité avec la Coulée verte plus au Nord et sera arboré.

Les massifs arbustifs arbres tiges des espaces verts seront composés d'essences locales.

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 à l'intérieur du lot.

Des places de stationnement seront également prévues sur la voirie, dont 1 réservée aux personnes à mobilité réduite.

### **II.3/ Organisation et aménagement des accès au projet**

---

Le projet sera desservi par une voie de desserte interne de type secondaire, reliant la Rue Albert-René BIOTTEAU jusqu'au Chemin de l'Orthionnerie.

Deux voies partagées en impasse (venelles) permettent de desservir des lots depuis la voie de desserte principale.

Ces venelles ne sont pas destinées à recevoir des véhicules visiteurs, le retournement des véhicules se fera donc sur l'accès au lot de chaque riverain.

Une amorce de voie de type secondaire depuis la voie interne est en attente vers l'Ouest pour la desserte future de la zone 2AUb.

Une liaison douce est possible depuis la voie en attente vers la coulée verte au Nord à travers l'espace vert.

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

---

#### **Limites du lotissement :**

Le front Nord sera composé par l'espace vert contenant le bassin de rétention et l'îlot A.

Le front Est sera composé par les limites latérales de l'îlot A et des lots 1, 13 et 14, ainsi que par la voie d'accès depuis la Rue Albert-René BIOTTEAU.

Le front Sud sera composé par le fond des lots 14 à 19 et la voie d'accès depuis le Chemin de l'Orthionnerie.

Le front Ouest sera composé par les limites latérales des lots 5, 6 et 19 ainsi que la voie en attente vers la zone 2AUb et l'espace vert contenant le bassin de rétention.

**Les aménagements des fonds de parcelles sont à la charge des acquéreurs de lots. Toutefois les acquéreurs des lots auront à charge de conserver et d'entretenir les murs présents sur leur parcelle. Afin de protéger les murs existants, seuls les acquéreurs des lots 4 et 9 pourront réaliser une percée de 6.00 mètres de largeur maximum au niveau de leur accès au lot uniquement.**

### **II.5/ Equipements à usage collectif**

---

La réalisation des aménagements se fera par l'aménageur.

Pour l'îlot A, ainsi que les lots 1 à 4 et 9 à 11, la collecte des déchets se fera devant chaque porte, puisque les voiries sont suffisamment dimensionnées pour recevoir les camions bennes.

Pour les autres lots, les ordures ménagères seront déposées sur les aires de regroupement prévues à cet effet et située le long de la voie de desserte du projet, uniquement les jours de collecte.

A Mauges-sur-Loire, Mars 2017