

Département : SARTHE
Commune : ROEZE SUR SARTHE
Localisation : Chemin de l'Etre

Lotissement " LA BOUTARES DE L'ETRE 1 "

Maître d'ouvrage :
FONCIER AMENAGEMENT
Rue René Hatet
72 100 LE MANS
T: 02.43.84.64.76
@: contact@foncier-amenagement.fr

**FONCIER
AMÉNAGEMENT**



Architecte :
SAS ATB ARCHITECTE
4 rue Ville Close
61130 BELLEME
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.156.2015_150841
Date : 13 09 2021
Fichier: LM.156.2015_150841-PA_1-Ind_D.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 « La Boutares de l'Etre 1 ».

SOMMAIRE

I/ Etat initial du terrain et de ses abords	2
I.1/ Situation géographique	2
I.2/ Situation cadastrale et réglementaire	2
I.3/ Topographie	3
I.4/ Contexte paysager	3
II/ Les partis retenus	4
II.1/Aménagement du terrain	4
II.2/ Composition et organisation du projet	4
II.3/ Organisation et aménagement des accès au projet	6
II.4/ Traitement des parties du terrain situées en limite du projet	6
II.5/ Equipements à usage collectif	7

I/ Etat initial du terrain et de ses abords

I.1/ Situation géographique

Roézé sur Sarthe se trouve à 17 kilomètres au Sud du Mans, dans le département de la Sarthe (72). La commune fait partie de la communauté de communes du Val de Sarthe.

Elle compte 2626 habitants au recensement de 2017 pour un territoire de 26.46 km².

Le site du futur lotissement se trouve au Nord du bourg de la commune, entre le chemin de l'être et la rue des Polyenthias à environ 450 mètres du centre-bourg. Le projet est situé le long du chemin de l'être.

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

I.2/ Situation cadastrale et réglementaire

Les parcelles cadastrales constituant l'unité foncière du Lotissement «La Boutares de l'être 1» sont :

Section	Numéro	Surface graphique
G	144 partie	16220
Contenance		16 220 m²

**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 1AUh du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Roézé sur Sarthe.

Le projet d'aménagement du Lotissement «LA BOUTARES DE L'ETRE 1» prend en compte la réglementation du P.L.U.

I.3/ Topographie

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

La lotissement «La Boutares de l'être 1» présente une dénivelée de 40cm :

- de 59.00 m environ sur la limite Est,
- à 59.40 m environ sur la limite Ouest.

La pente naturelle du terrain est égale à 0.2%, orientée Ouest-Est.

Le site d'étude est un champ enherbé.

Le projet se situe sur une parcelle desservie par les réseaux suivant depuis le chemin de l'être:

- eau potable
- téléphonique aérien,
- électrique aérien,
- éclairage public aérien par le biais de plusieurs mâts existants,
- eaux usées en PVC Ø 200,
- eaux pluviales en PVC Ø300.

Le projet sera desservi par le réseau de gaz en PE Ø63 par la rue des Polyenthass

Un poteau incendie est existant sur le chemin de l'être, au droit de la parcelle cadastrée G777

Le terrain jouxte le chemin de l'être qui est une voie publique.

I.4/ Contexte paysager

Le terrain du projet s'accroche à la rue des Polyenthass et le chemin de l'être.

Le site d'étude est un champ enherbé

Le site d'étude joint :

- au Nord, une zone boisée et un champ enherbé
- au Sud, des parcelles d'habitation existantes,
- à l'Est, le chemin de l'être,
- à l'Ouest, la rue des Polyenthass et des parcelles d'habitation existantes,

Les limites Sud, Nord et Est sont matérialisées par des clôtures / haies.

La limite Ouest n'est pas 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 et de son O.A.P, des contraintes topographiques ont contribué à l'élaboration du parcellaire du projet.

Aucun approvisionnement en énergie renouvelable ou réseau énergétique local, de type réseau de chaleur, n'est présent à proximité du projet. Aucun aménagement ou réseaux traitant cette problématique n'a été prévue dans le cadre du projet.

Toutefois, les acquéreurs des lots sont encouragés à rechercher une orientation du bâti la plus favorable possible vis-à-vis de l'ensoleillement de leur lot pour bénéficier au maximum de l'énergie solaire. Cette notice (« II.2 Qualité environnementale ») et le règlement écrit (ARTICLE 15) précise les dispositions choisies.

Les aménagements viaires de ce projet s'accrocheront à une voie publique appartenant à la commune de Roézé sur Sarthe : le chemin de l'être et une voie privée : la rue des Polyenthass

Les réseaux à créer se raccorderont sur les réseaux existants Rue des Polyenthass et chemin de l'être.

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 en bord de voirie à l'Ouest du projet. 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 chemin de l'être.

Electricité : Le réseau à créer se raccordera sur le réseau souterrain existant chemin de l'être.

Gaz : Si possibilité de raccordement, le réseau gaz créé se raccordera sur le réseau existant sur la rue des Polyenthass.

Le réseau sera réalisé en souterrain conformément aux prescriptions de GRDF. Une convention avec GRDF devra être signée au préalable.

Le branchement de chaque lot sera réalisé par le lotisseur jusqu'au coffret individuel situé en limite de parcelle.

Télécom : Raccordement sur le réseau souterrain existant du chemin de l'être jusqu'à la chambre télécom 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 à une armoire de commande et comptage dédié. Une étude d'éclairage est annexée au permis d'aménager (PA8a)

Le modèle est défini au programme des travaux.

Eaux usées : Les lots seront raccordés au réseau existant sur le chemin de l'être.

Eaux pluviales :

Les eaux de voirie seront évacuées vers des noues d'infiltration, leur dimensionnement est et sera conforme aux prescriptions du **dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, déposé en parallèle à la présente demande de permis d'aménager.**

Ces noues seront interconnectées par une structure en matériaux granulaires perméable permettant un écoulement entre elles.

Un réseau de collecte en PVC qualité CR16 Ø 250 des trop-pleins des systèmes d'infiltration à la parcelle sera mis en place sous la chaussée, puis rejeter vers le réseau public Chemin de l'Être.

Les eaux des toitures et des terrasses des pavillons seront infiltrées sur chaque lot via des systèmes d'infiltration individuels. Ce système sera conforme aux prescriptions indiquées au dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, déposé en parallèle du permis d'aménager : Les dimensions d'un lit d'infiltration dépendront de la surface imperméabilisée des lots. Les calculs suivants sont donnés à titre d'exemple pour permettre aux propriétaires des parcelles de dimensionner leur ouvrage.

On prendra comme hypothèse, une surface imperméabilisée (toiture, parking...) de 160m² (pour un lot de 400 m²). La note de calcul est à la page suivante.

Les propriétaires devront faire un produit en croix pour déterminer le volume du lit d'infiltration à avoir.

Comme par exemple, la surface imperméable du terrain est de 200 m² :

Volume du lit d'infiltration à avoir = (200 x 4,25)/160

Les caractéristiques du puits d'infiltration seront déterminées d'une surface active de 160 m².

Surface imperméable (m²) 160

Coefficient d'infiltration (l/h/ m²) 35

Longueur du lit (m) 10

Largeur du lit (m) 3

Hauteur du lit (m) 0,40

Porosité (gravier 20/80) 0,35

Volume du lit d'infiltration (m³) 4,25

Il est prévu un trop-plein vers un réseau public commun
Ces installations seront à charge de l'acquéreur de chaque lot.

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 :

- 23 lots + un îlot à usage d'habitation individuelle de superficie variant entre 398 et 1564 m² environ,
- un réseau de voirie permettant de desservir ces lots,
- du stationnement,
- des espaces verts,
- des noues d'infiltration,
- un chemin piéton,

La typologie de voie correspond au type voie secondaire défini dans le « Document n° 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU.

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 G n°144, situé en zone 1AUh du PLU.

Traitement minéral et d'agrément des espaces publics :

La chaussée et les trottoirs seront revêtus d'un enrobé noir. Des bordures béton entoureront ces espaces.

La voie piétonne de l'espaces verts central et l'aire de détente seront revêtues d'un sable stabilisé (sable-ciment) ; des bancs permettront le repos des usagers

Traitement végétal :

Sur les espaces publics, les espaces verts, dont les noues d'infiltration seront engazonnées.

Les bosquets et arbustes en mauvais état ainsi que les broussailles situées au centre du terrain seront supprimées. Du fait de la géométrie proposée, dix arbres existants seront supprimés (cf. pièce PA4) et remplacés, à minima, en même quantité sur l'espace verts central. Il y sera aussi planté 2 rangées de 4 arbres fruitiers.

Sur les espaces privés, les arbres / haies bordant le projet devront être conservés autant que possible. Chaque acquéreur devra veiller au maintien et à l'entretien de ces arbres / haies dans l'emprise de sa parcelle, en cas de suppression de l'un d'eux, il devra le remplacer par une plantation équivalente. Une haie privative sera créée sur les fonds de lot 3 à 8 et sur l'îlot A à l'Est du projet pour isoler les habitations du chemin de l'être, cette haie sera doublée d'une clôture grillagée de coloris vert en continuité de la clôture existante dont photo ci-dessous (de même aspect et même taille). Cet aménagement sera à la charge de l'aménageur et devra être entretenu individuellement par les acquéreurs de lot.



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.

Qualité environnementale : Afin de respecter au mieux les obligations en matière de performance énergétique, le projet a été prévu de manière à ce que 65% de lots soient orienté Nord-Sud.

II.3/ Organisation et aménagement des accès au projet

Le projet sera desservi par une voie de desserte interne, depuis le chemin de l'être et la rue des Polyenthass.

Le projet comportera une voie à double sens depuis ces rues.

Deux liaisons douces, de type cheminement piéton, seront aménagées entre le lot 5 et le lot 6 et le lot 8 et l'îlot A pour joindre le chemin de l'être à Est du projet.

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

Limites du lotissement:

Le front Nord sera composé par des espaces verts le bord de lot 1.

Le front Est sera composé par le fond des lots 3 à 8, l'îlot A, l'accès au lotissement sur le chemin de l'être et deux piétonniers de liaison douce.

Le front Sud sera composé par le fond de l'îlot A et des lots 9 à 15.

Le front Ouest sera composé par le fond des lots 1 et 2, le côté Est 16 et la voirie d'accès au lotissement sur la rue des Polyenthass.

II.5/ Ordures ménagères et distribution du courrier

Pour tous les lots, la collecte des déchets se fera devant chaque porte, puisque les voiries sont suffisamment dimensionnées pour recevoir les camions bennes.
La distribution du courrier se fera à chaque lot via des boites aux lettres privatives, à charge des acquéreurs.

A Roézé sur Sarthe, septembre 2021