

Département : SARTHE

Commune : JUIGNE SUR SARTHE

Localisation : Rue des Buissons

Permis d'Aménager

Lotissement " La GODEFRAIRIE 6 "

Maître d'ouvrage
SARL BGBD AMENAGEMENT
3 Rue René Hatet
Appt.002
72000 LE MANS
contact@foncier-amenagement.fr

**FONCIER
AMÉNAGEMENT**



Architecte
SAS ATB ARCHITECTE
4 rue Ville Close
61130 BELLEME
06 81 00 61 85



Géomètre
Bureau d'études VRD
Maître d'oeuvre



PROJET ARCHITECTURAL
PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTAL

NOTICE

PA 2

Dossier : S.182.2009_201911

Date : 22/07/2022

Fichier: S.182.2009_201911-PA-Ind_C.dwg

Modifié le :

06/03/2023 / JFY

Objet :

Demande pièces complémentaires

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 règlementaire	4
I.3/ Topographie.....	5
I.4/ Contexte paysager.....	5
<u>II/ LES PARTIS RETENUS.....</u>	<u>8</u>
II.1/Aménagement du terrain.....	8
II.2/ Composition et organisation du projet	9
II.3/ Aménagement paysager	9
II.4/ Organisation et aménagement des accès au projet.....	9
II.5/ Traitement des parties du terrain situées en limite du projet.....	9
II.6/ Equipements à usage collectif.....	10
<u>III/ COMPATIBILITES AVEC LE PLUI-H</u>	<u>11</u>
III.1/ Densité	11
III.2/ Coefficient de Biotope de Surfaces / CBS	11
III.3/ Aménagement Paysager	12
III.4/ Stationnement des véhicules.....	12
III.5/ Stationnement des vélos.....	12

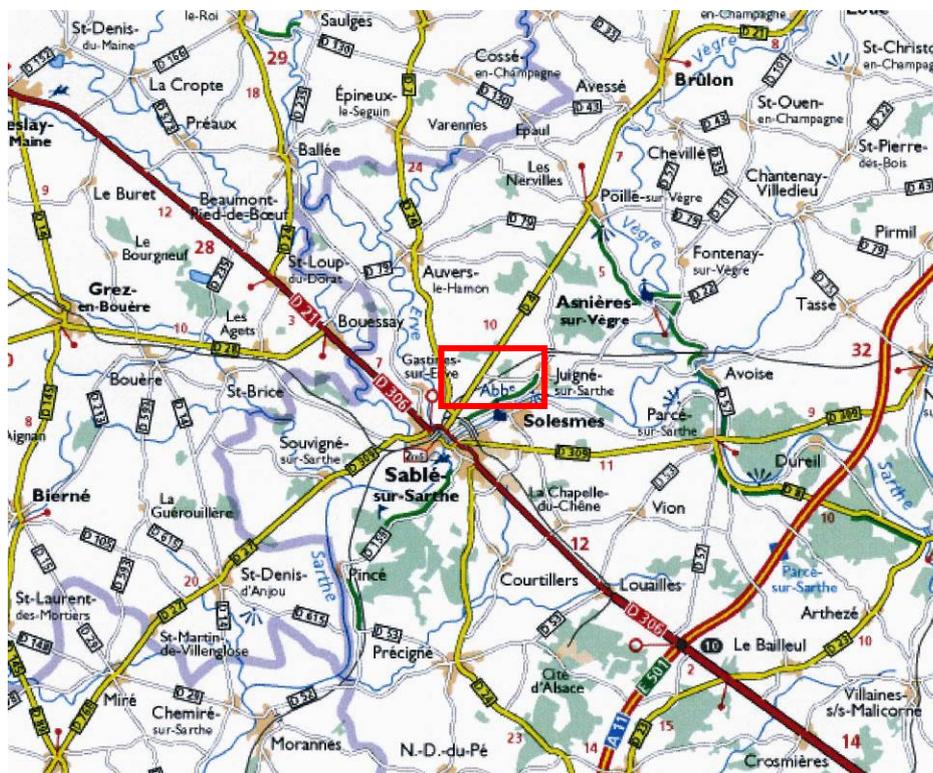
ANNEXES.....

 x Fiche d'aide au calcul du coefficient Biotope de Surfaces

 x Liste des espèces végétales à proscrire / recommander

I/ Etat initial du terrain et de ses abords

I.1/ Situation géographique



Source : viamichelin.fr

Commune du Département de la Sarthe dans la Région des Pays de la Loire, JUIGNE SUR SARTHE comptait 1173 habitants lors du recensement de 2016.

La Commune de JUIGNE SUR SARTHE s'étend sur une superficie de 2066 ha, ce qui représente un territoire peu étendu.

JUIGNE SUR SARTHE appartient à une structure intercommunale, la Communauté de Communes de SABLE SUR SARTHE qui regroupe 17 communes, afin d'influencer plus efficacement le développement de son territoire.

La Commune de Juigné sur Sarthe est desservie par les voies routières suivantes :

- La route départementale n°22 qui la relie à Sablé sur Sarthe.
- Les routes départementales n°239 et n°252 qui la relient à la route départementale n°4.

De par sa proximité immédiate avec Sablé sur Sarthe, la commune bénéficie des infrastructures routières qui desservent Sablé sur Sarthe.

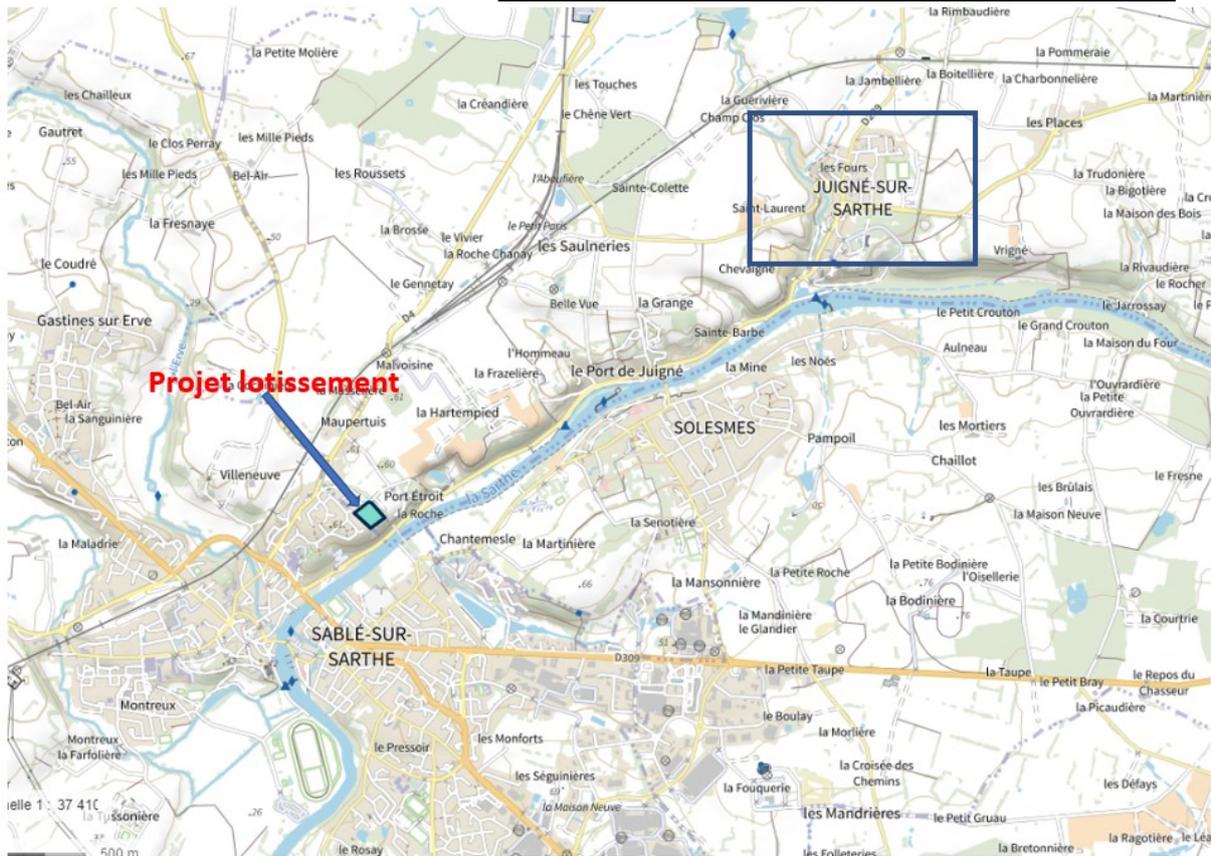
Sablé sur Sarthe possède également une gare TGV.

La Commune est traversée par la Sarthe.

Deux hameaux importants se sont développés le long de cette rivière à l'extérieur du Bourg, Le Port de Juigné et Port-Etroit.

Le territoire communal s'inscrit dans un paysage de bocage en mutation sur sa partie Ouest et dans un paysage fortement lié à la Vallée de la Sarthe.

Carte de situation géographique (source IGN)



Le site du projet est situé au Sud-ouest du bourg de la Commune de JUIGNÉ SUR SARTHE.

Cependant, la particularité de ce terrain est qu'il se situe dans une zone enclavée entre la ligne de chemin de fer et la Commune de Sablé-sur-Sarthe.

Bien que situé sur la Commune de Juigné sur Sarthe, le projet se situe dans le prolongement de l'urbanisation existante de la commune de Sablé sur Sarthe.

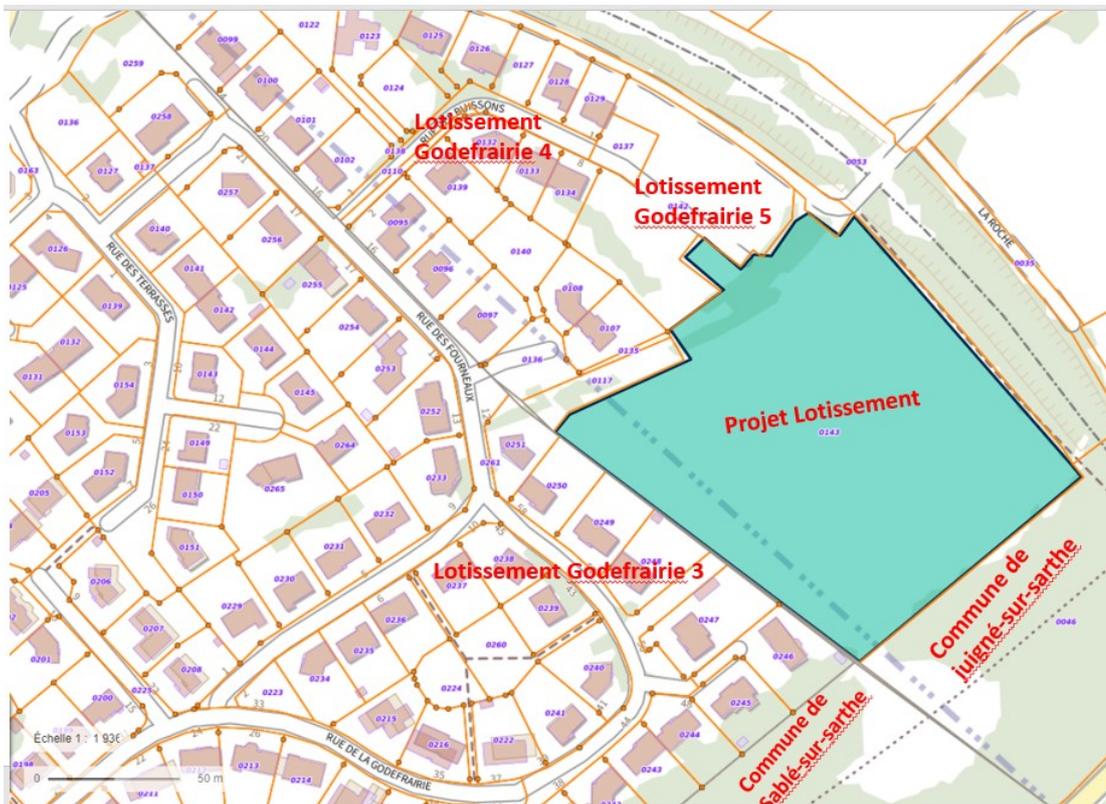
On accède au site depuis la route départemental n°4 via la Commune de Sablé-sur-Sarthe.

Depuis cette route départementale, on emprunte la rue des Terrasses, la rue des Fourneaux, puis la rue des Buissons, constituant l'évolution de l'urbanisation du secteur (Lotissements La Godefrairie 3, 4 et 5)

La voie du présent projet constituera le prolongement de ces lotissements existants,



Vue sur l'entrée du quartier existant rue des Terrasses depuis la RD n°4



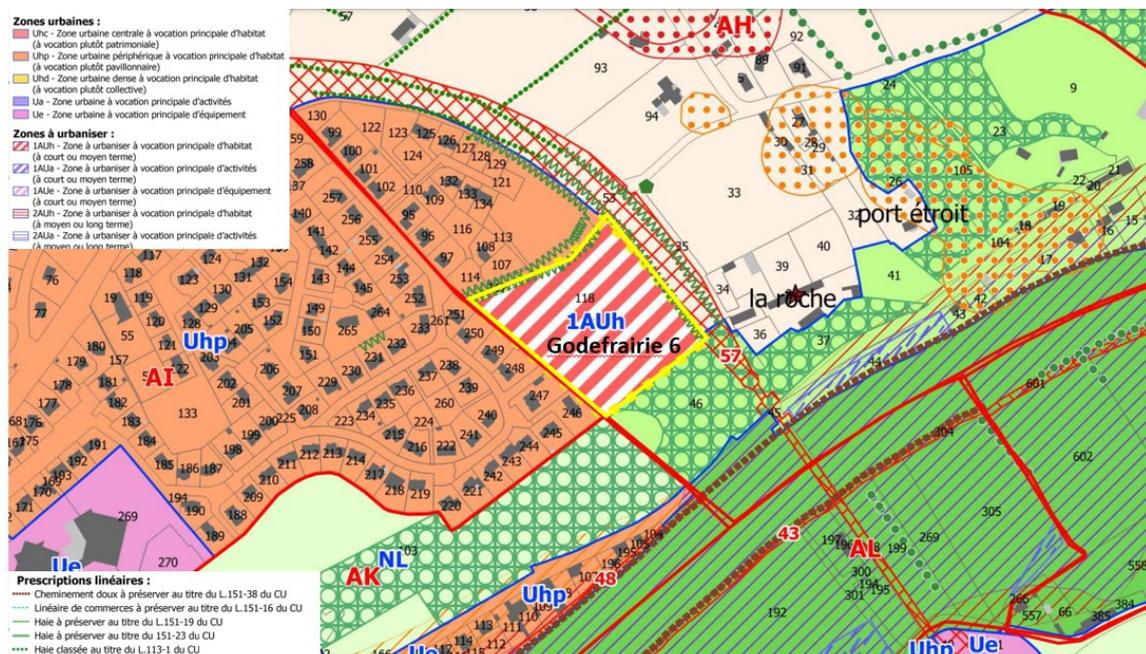
I.2/ Situation cadastrale et règlementaire

Le projet global est inscrit en secteur 1AUh faisant partie de la zone 1AU du Plan local d'urbanisme intercommunale de la communauté de communes.

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court/moyen terme. Le secteur 1AUh représente les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat.

L'aménagement sera réalisé tout en respectant les principes représentés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit de garantir un aménagement cohérent de la zone comme indiqué au règlement du PLUi.





I.3/ Topographie

Le territoire communal de JUIGNE SUR SARTHE présente des dénivelées allant d'une altitude minimale de 26 mètres NGF (au niveau de la Vallée de la Sarthe) à une altitude maximale de 73 mètres NGF (aux alentours de Bois des Tailles).

Le bourg ancien domine la Vallée de la Sarthe. Il est situé à une altitude de 50 mètres.

Puis, le développement du bourg s'est effectué du côté opposé de la Vallée de la Sarthe.

L'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation du lotissement sont mis en attente depuis ceux existants sur le lotissement « La Godefrairie 5 ». (Voir plan de l'état actuel des lieux, joint au dossier).

Situé au Sud-ouest du bourg, le site du futur lotissement « La Godefrairie 6 », présente une topographie régulière.

Le site présente une dénivelée :

- de 57,60 m au Nord du terrain
- à 55,60 m au Sud du terrain

Ce qui représente une pente naturelle du terrain égale à 1,5% environ, orientée Sud-Nord.

Le projet se situe sur une parcelle desservie par tous les réseaux (eau potable, électricité, télécommunication, eaux usées, eaux pluviales, éclairage public) depuis les lotissements « La Godefrairie 3 » et « La Godefrairie 5 ».

Un poteau incendie est existant dans le lotissement « La Godefrairie 5 », rue des Buissons.

Un transformateur est déjà présent aux abords du site.

Le terrain s'accrochera à la voie du lotissement « La Godefrairie 5 » rue des Buissons en cours de réalisation par le même aménageur, et par la rue de la Godefrairie.

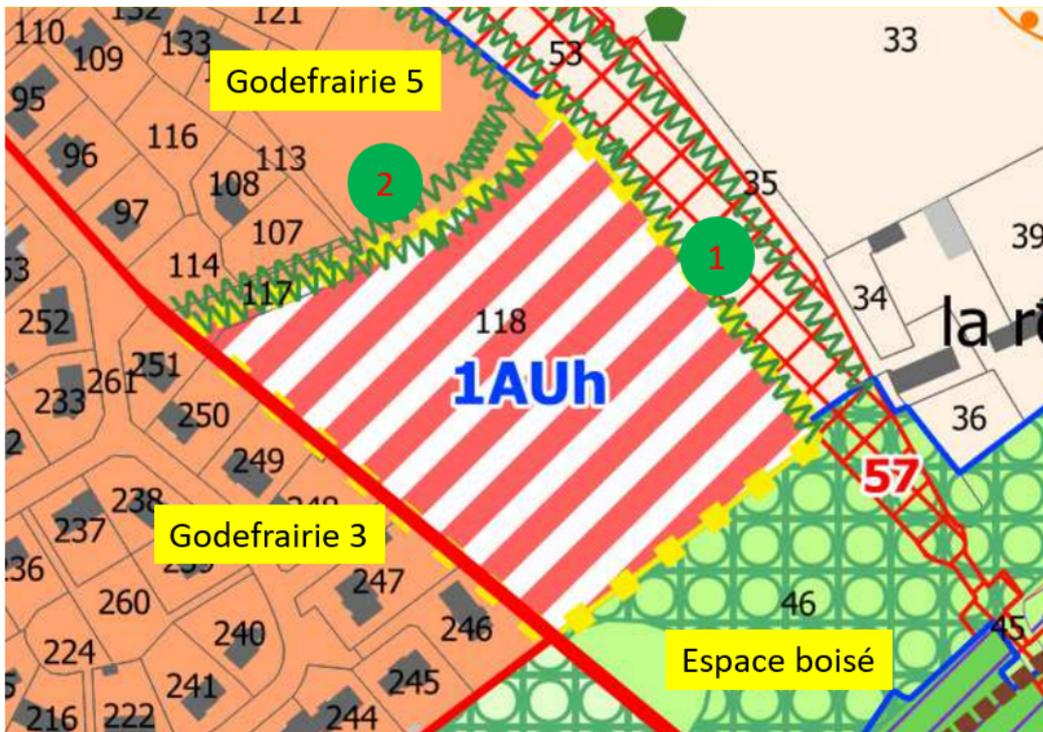
I.4/ Contexte paysager

Le terrain se situe dans le prolongement de zones urbanisées existantes et notamment dans le prolongement du lotissement « La Godefrairie 5 ».

Les qualités résident en partie dans l'accroche du projet au parcellaire existant et sur un objectif d'une urbanisation de l'ensemble de la zone en périphérie du centre-bourg.

Le site d'étude joint :

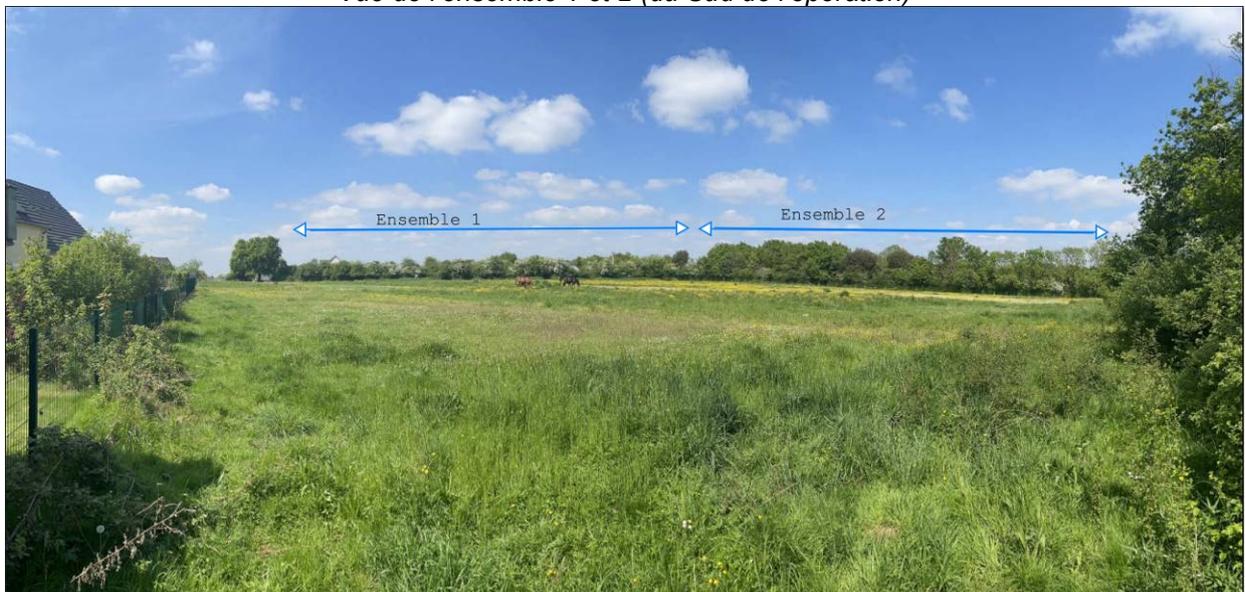
- au Nord : le lotissement existant « La Godefrairie 5 »
- à l'ouest : le lotissement « La Godefrairie 3 »
- à l'Est : une ancienne voie ferrée.
- au Sud : un espace boisé.



Ensemble 1 : Haies arborescente de hauteur moyenne. Présence également de ronces. Cette haie correspondait aux anciennes limites séparatives du parcellaire à l'intérieur du périmètre. Il s'agit d'un alignement de 2 haies en parallèle distante de plusieurs mètres, de bonne qualité, permettant d'envisager une circulation douce des précédents aménagements urbains au Sud-Ouest vers la voie ferrée au Nord.

Ensemble 2 : Haie arborescente de hauteur relativement haute. Présence également de ronces. Cette haie fait office de limite séparative entre le projet et la voie ferrée, et permet d'aménager une circulation douce vers le jardin public à l'Est.

Vue de l'ensemble 1 et 2 (du Sud de l'opération)



Vue proche de l'ensemble 2 (du l'Est de l'opération)



Vue proche de l'ensemble 2 (du Nord de l'opération)



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.

Plusieurs éléments ont contribué à l'élaboration du parcellaire tel qu'il est présenté :

- les aménagements déjà réalisés : lotissements existants, voies existantes, réseaux de distribution, etc.
- les contraintes topographiques du site.
- les éléments paysagers présents sur le site.

De ce fait, l'implantation de ce lotissement va se faire sur une structure viaire qui propose de relier les voies existantes attenantes au projet comme défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Les aménagements viaires de ce projet s'accrocheront au lotissement « La Godefrairie 5 et 3 ».

Les réseaux à créer se raccorderont sur les réseaux existants du lotissement « La Godefrairie 5 ».

Eau potable : Le poteau d'incendie existant dans le lotissement « La Godefrairie 5 » au niveau de l'accès au projet étant à plus de 200mètres par voie carrossable de la moitié des parcelles du projet, on prévoit un deuxième poteau dans le lotissement.

Le réseau à créer se raccordera sur le réseau existant du lotissement « La Godefrairie 5 » et bouclera sur la rue de la Godefrairie.

Electricité : Le réseau à créer se raccordera sur le réseau électrique existant du lotissement « La Godefrairie 5 ». Un transformateur est présent sur le site.

Télécommunication : Raccordement sur le réseau existant du lotissement « La Godefrairie 5 » jusqu'à réseau en attente.

Eclairage public : des candélabres seront créés et raccordés à ceux existants du lotissement « La Godefrairie 5 ».

Eaux usées : Le réseau à créer seront raccordés au réseau d'eaux usées existant du lotissement « La Godefrairie 5 ».

Eaux pluviales : Le réseau à créer évacuera les eaux pluviales vers un bassin de rétention situé au sud-est du lotissement avec un rejet à débit limité vers une fossé existant.

En parallèle de la présente demande de permis d'aménager, un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau sera déposé par le Maître d'Ouvrage.

I.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, les contraintes économiques du site et les orientations d'aménagement du PLUi

La composition de l'aménagement prévoit la création de :

- 30 lots à usage d'habitation individuelle de superficie variant entre 329 et 656 m² environ
- une voie principale et des impasses permettant de desservir ces lots
- des espaces verts, composant notamment des voies douces existantes et à créer

Traitement minéral : la finition de la chaussée sera réalisée en enrobés et l'allée piétonne en grave calcaire.

Traitement végétal : voir le paragraphe II.3

Stationnement : il sera assuré à l'intérieur des parcelles via l'obligation pour les acquéreurs de créer deux places en dehors du domaine public.

II.3/ Aménagement paysager

Traitement des éléments existants

Les haies seront nettoyées au niveau des ronces, mais les haies en elles-mêmes seront préservées. Il s'agit de haies intéressantes pour l'aménagement du site. Elles font office aujourd'hui de séparation entre le projet et l'extérieur tourné vers des terrains agricoles et ruraux. Elles sont notées au PLUi comme éléments à conserver.

Les espaces verts seront engazonnés dans l'attente d'un aménagement paysager d'ensemble avec les espaces verts prévus sur le reste de la zone.

En cas de plantations, les essences choisies seront obligatoirement locales, selon le chapitre aménagement paysager / conformité au PLUi-H en page 11 du présent document et ses annexes.

Les arbres et haies existants à l'intérieur des parcelles devront être conservés autant que possible. Chaque acquéreur devra veiller au maintien et à l'entretien de ces arbres et haies dans l'emprise de sa parcelle, en cas de suppression de l'un d'eux, il devra le remplacer par une plantation équivalente.

Cette prescription a notamment lieu d'exister pour les lots 1-7-16-17 et 30.

II.4/ Organisation et aménagement des accès au projet

La rue existante du lotissement « La Godefrairie 5 », rue des Buissons, donne accès à la voie du lotissement nouvellement créé.

Un autre accès au lotissement existe et sera finalisé par l'aménageur depuis la voie du lotissement « La Godefrairie 3 », rue de la Godefrairie.

II.5/ Traitement des parties du terrain situées en limite du projet

Le projet de ce lotissement s'inscrit dans le prolongement de l'urbanisation débutée dans le cadre des différents lotissements qui se sont développés sur les communes de Sablé-sur-Sarthe et Juigné-sur-Sarthe, à savoir les lotissements des Terrasses 1 et 2 et de la Godefrairie 1, 2, 3,4 et 5.

Il vient donc poursuivre l'urbanisation de ces lotissements existants. Il s'agit finalement de créer un quartier nouveau tout en rassemblant ce qui a déjà été réalisé précédemment. On se situe dans le cadre d'une réflexion globale de l'aménagement total de la zone 1Au.

Ainsi, le traitement des limites va être différent suivant la nature et la destination de celles-ci.

Le long des lotissements existants, les limites vont se « dissoudre » au sein du projet.

L'élément important est le traitement des limites du projet par rapport au milieu naturel qui l'entoure. Il s'agit principalement de la limite Est, qui fera office de séparation entre la partie urbanisée de la commune et la campagne cultivée.

Cette limite est actuellement occupée en partie par une haie qui entoure le projet. Cette haie est répertoriée comme étant à conserver. Il s'agit de créer une transition douce entre le futur secteur urbain et le milieu rural.

Vue sur le piétonnier existant qui rejoint l'espace boisé



II.6/ Equipements à usage collectif

La réalisation des équipements à usage collectif sera effectuée lors de la viabilisation du lotissement par le lotisseur.

Les équipements à usage collectif seront donc constitués :

- Des voies de circulation routière ou piétonne
- Des espaces verts communs
- Des différents réseaux mis en place par le lotisseur

L'imperméabilisation de la zone va entraîner une augmentation du volume des eaux de ruissellement. Un bassin de rétention permettant de réguler ces eaux, va être créé lors de la réalisation du lotissement.

La collecte des déchets se fera en porte à porte et sur des zones de répurgation dans le lotissement.

III/ Compatibilités avec le PLUI-H

La présente opération est inscrite en secteur 1AUh faisant partie de la zone 1AU du Plan local d'urbanisme intercommunale de la communauté de communes. Le PLUI-H est également à intégrer aux dispositions générales du projet.

III.1/ Densité

Pour rappel, la densité selon le zonage de cette opération est de 20 logements/hectare, soit pour une emprise « théorique » de 1.8784ha : $20 \times 1.8784 = 38$ logements.

En complément au présent paragraphe, il y a lieu d'analyser le PA10b du dossier : Règlement graphique.

Sur ce document y a été reporté des emprises graphiques permettant légitimement de définir une emprise « opérationnelle ». En effet, en raison des prescriptions OAP et en vue d'intégrer au mieux l'environnement naturel immédiat, des surfaces spécifiques réduisent de facto la surface théorique ou administrative de l'opération « La Godefrairie 6 » :

x A surface définie à travers « La Godefrairie 4 » = 560 m²

x B surface liée à la volonté de conserver la coulée verte / chemin rural = 1 315 m²

x C surface liée à la volonté de conserver la haie existante de long de la voie SNCF, intégrant l'ouvrage hydraulique = 1 849 m²

Soit une emprise totale de 3 724 m² qui se soustrayant à l'emprise « théorique » de 1.8784ha, rapporté à la densité de 20 logements/hectare, permet de justifier d'un nombre de logement de :

$(1.8784ha - 0.3724ha) \times 20 = 30.12$ logements / parcelles

La présente opération projette 30 logements et est donc conforme à la densité théorique.

III.2/ Coefficient de Biotope de Surfaces / CBS

Conformément à l'article DC6 du PLUI-H : « Tout projet de construction nouvelle ou d'extension doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménagées.

L'article 6 de chaque zone précise le coefficient de biotope par surface (CBS), définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction. »

Etant en secteur 1AUh, le Coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.3.

Ci-après calcul du CBS de l'opération « La Godefrairie 6 » à l'état initial – sans tenir compte des aménagements parcellaires.

Surface de l'opération : 18 784 m²

x surface espace vert : 3 724 m² x 1 = 3 724

x surface parkings perméabilisés : 132 m² x 0.5 = 66

x surface voirie : 2 020 m² x 0 = 0

x surface piétonne perméabilisés : 104 m² x 0.5 = 52

x surface cessible = pleine terre car sans projet à ce jour : 12 793 m² x 1 = 12 793

Surface coefficientée = 16 635 m²

Soit un CBS de $16\,635 / 18\,784 = 0.88$, soit un CBS supérieur à 0.3, prescription du PLUI-H dépassée.

En annexe à la présente Notice Architecturale et paysagère, Fiche d'aide au calcul du Coefficient de Biotope de Surfaces non imperméabilisées ou éco aménageable, que chaque acquéreur aura à charge de joindre à son dossier de dépôt de permis de construire, devant justifier un coefficient de 0.3 ou mieux.

Etant ici précisé que même en cas d'extension, ce coefficient doit être défini.

III.3/ Aménagement Paysager

Afin de permettre la meilleure intégration à l'environnement naturel existant, tant à l'échelle de l'opération « La Godefrairie 6 » que des aménagements paysagers parcellaire, il doit être intégré les espèces végétales recommandées au PLUI-H.

Cette liste des espèces végétales est également mise en annexe à la présente Notice Architecturale et paysagère.

Il est ici précisé que dans le cadre de la viabilisation de l'opération, le Maître d'Ouvrage et son Equipe pluridisciplinaire – Maître d'œuvre notamment – échangera avec les services techniques de la Commune afin d'appréhender au mieux le volet paysagé souhaité et le respect de cette liste.

III.4/ Stationnement des véhicules

L'article DC7.1 du PLUI-H fait état d'une place visiteur pour 4 logements réalisés.

La présente opération projetant 30 lots libres : $30 / 4 = 7.5$ places théoriques

L'aménagement tel que défini au présent dossier de permis d'aménager intègre 8 places de stationnements, perméable (système alvéolaire ou similaire), afin d'optimiser le cycle de l'eau – faciliter l'infiltration de celle-ci.

En sus des 8 places visiteurs projetés, il est rappelé que pour tout logement dont la surface de plancher est supérieur à 80m², il est exigé 2 places de stationnements.

Ces emprises sont symbolisées aux documents graphiques par une emprise de 6mx5m sur chaque parcelle, au niveau des accès libres ou obligatoires.

III.5/ Stationnement des vélos

L'article DC7.2 du PLUI-H fait état que pour toute opération de lotissement de plus de 5 logements, il est exigé 2 places de stationnements vélos par logement de plus de 80m².

La présente opération projetant 30 lots libres : $30 \times 2 = 60$ stationnements vélos.

Le document PA10b annexé à la présente demande de permis d'aménager localise les emplacements projetés de ces 58 stationnements vélo – sur 8 emplacements projetés -

Leurs localisations et aménagements seront définis avec les services techniques de la Commune en phase voirie définitive. Une vigilance quant au traitement du sol sera portée afin de minimiser l'impact de la perméabilisation du sol et ainsi favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.