

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

**BEAUFORT EN ANJOU**

RUE DES AIRAULTS

Lotissement  
Les Airaults

**NOTICE  
EXPLICATIVE**

**N° Dossier : D16291**

Avril 2017

**PA 2**

N	MODIFIE LE	NATURE DE LA MODIFICATION
1	24/04/2017	EDITION INITIALE

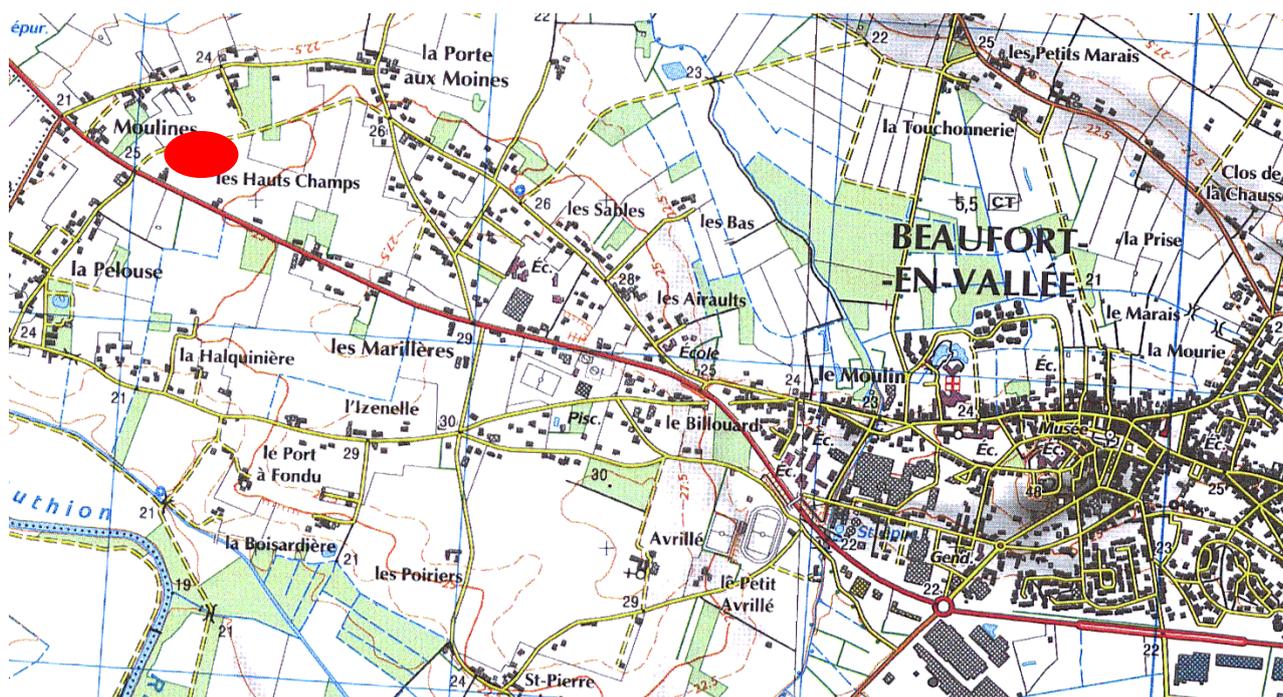


Benoît ONILLON - Emmanuel DURET  
Pierre MENEGUZZER - Romuald BÛCHER  
Géomètres Experts Fonciers Associés





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



(extrait carte IGN – sans échelle)

Le projet de lotissement « Les Airaults » est situé à l'Est du Bourg de Beaufort en anjou

Il sera accessible depuis la Rue des Airaults.

### C) DESIGNATION CADASTRALE



(extrait cadastral – sans échelle)

Le terrain d'une contenance cadastrale de 79 a 86ca figure au cadastre de la commune sous les numéros 67 pour partie de la section ZA.

### D) CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE - PLU

Le projet de lotissement les Airaults se situe en zones 1AUb au Plan Local d'Urbanisme sur la Commune de BEAUFORT EN ANJOU.

Il s'agit d'une zone à urbaniser permettant essentiellement d'admettre des constructions à usage d'habitation.

## E) ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN ET PAYSAGER ENVIRONNANT

### Présentation du terrain



Le terrain se situe en lisière urbaine dans la continuité des opérations situées à l'Est. Il n'existe aucune construction sur le terrain.

#### État des équipements existants

##### Voirie

Le projet sera accessible depuis la Rue des Airaults.

##### Réseaux existant

Sur la rue des Airaults, il existe

- Electricité 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**

Afin d'assurer une cohérence générale au secteur, l'opération s'insère dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone 1Aub.

Comme prévu sur l'OAP, les 6 logements à caractère sociaux seront implantés sur l'îlot de la première opération.



### **A) DESCRIPTION DU PROJET**

Le projet prévoit la viabilisation de 11 lots libre de constructeur et un îlot de 6 logements. Le plus grand des lots aura une superficie de 622 m<sup>2</sup> environ et le plus petit 413 m<sup>2</sup> environ. La superficie moyenne des parcelles s'établit à 428 m<sup>2</sup> 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 Rue des Airaults.

#### **Réseaux**

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

Les eaux pluviales en provenance des lots seront canalisées et raccordés à un nouveau réseau collecteur puis acheminées vers le bassin de rétention à créer entre les lots 6 et 7 dont l'exutoire sera raccordé au réseau existant (PA3) rue des Airaults.

Les branchements seront réalisés conformément aux prescriptions des services techniques de la commune ou du gestionnaire du réseau.

Les réseaux d'électricité, de télécommunications), 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.

#### **Collecte des déchets ménagers**

La collecte des déchets est assurée par le SMICTOM de la vallée de l'authion. Celle-ci sera réalisée en porte à porte.

## **B) L'INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE DU PROJET**

### **Intégration, Architecture et implantation des constructions**

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**

Le chêne situé sur l'emprise d'espace vert sera conservé.

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