

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 Barretière 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	6
I.4/ Contexte paysager	7
II/ Les partis retenus	9
II.1/ Aménagement du terrain	9
II.2/ Composition et organisation du projet	10
II.3/ Organisation et aménagement des accès au projet	11
II.4/ Traitement des parties du terrain situées en limite du projet	12
II.5/ Equipements à usage collectif	12

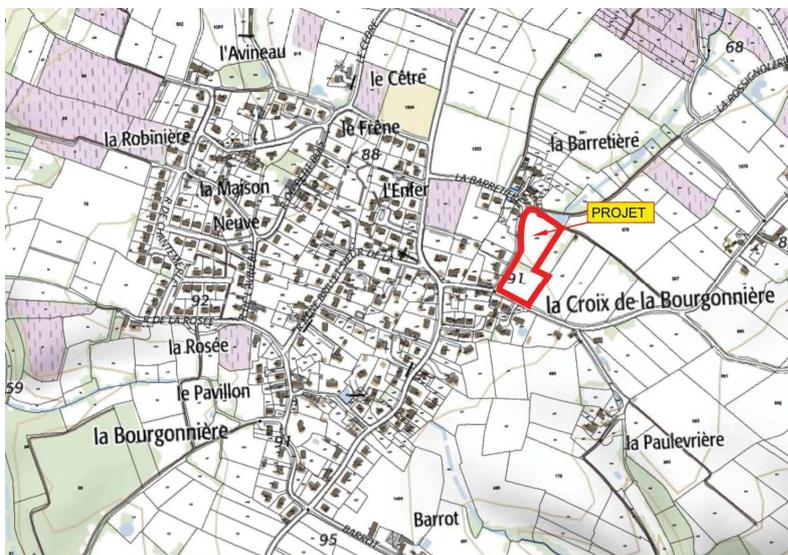
I/ Etat initial du terrain et de ses abords

I.1/ Situation géographique

CHALONNES SUR LOIRE se trouve à 30 kilomètres au Sud/Ouest d'Angers et à 40 kilomètres à l'Est d'Ancenis, dans le département du Maine et Loire (49). La commune se situe au Sud des bords de Loire. Elle fait partie de la communauté de communes Loire-Layon.

Elle compte 6686 habitants au recensement de 2014 pour un territoire de 38,56 km².

Le site se trouve au Nord de la rue des Montaigus, à la sortie Est du Hameau de la Croix de la Bourgonnière. Il se situe également au Sud du Chemin dit de la Barretièrre. Le hameau se trouve à 4 kilomètres au Sud de l'agglomération de la commune.



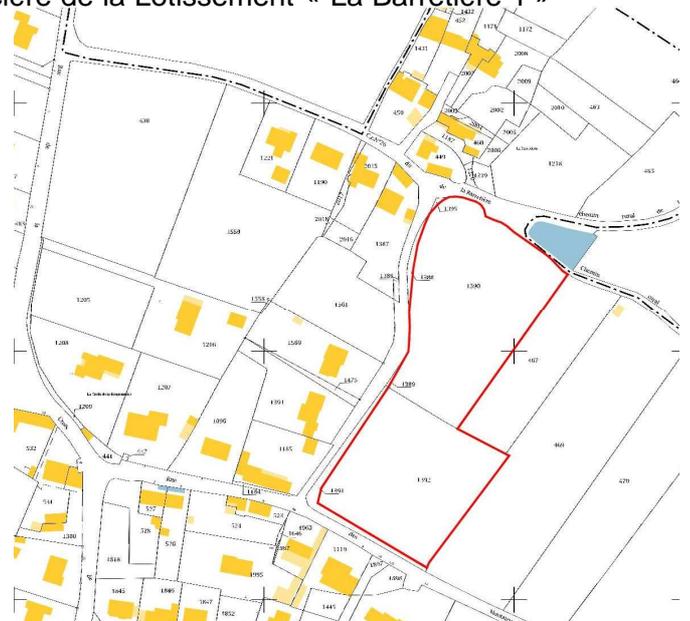
Le site du futur projet appelé « La Barretièrre 1 » est situé dans le projet d'ensemble du secteur de la Bourgonnière, comprenant également l'aménagement du lotissement « La Barretièrre 2 » de 31 lots à l'Ouest du projet. Ce projet d'ensemble se trouve dans la continuité de l'urbanisation existante du hameau et compte la création de 42 lots.

I.2/ Situation cadastrale et réglementaire

Les parcelles cadastrales constituant l'unité foncière de la Lotissement « La Barretièrre 1 » sont :

Section	Numéro
F	1390
F	1392 partie
Surface graphique	10308 m²

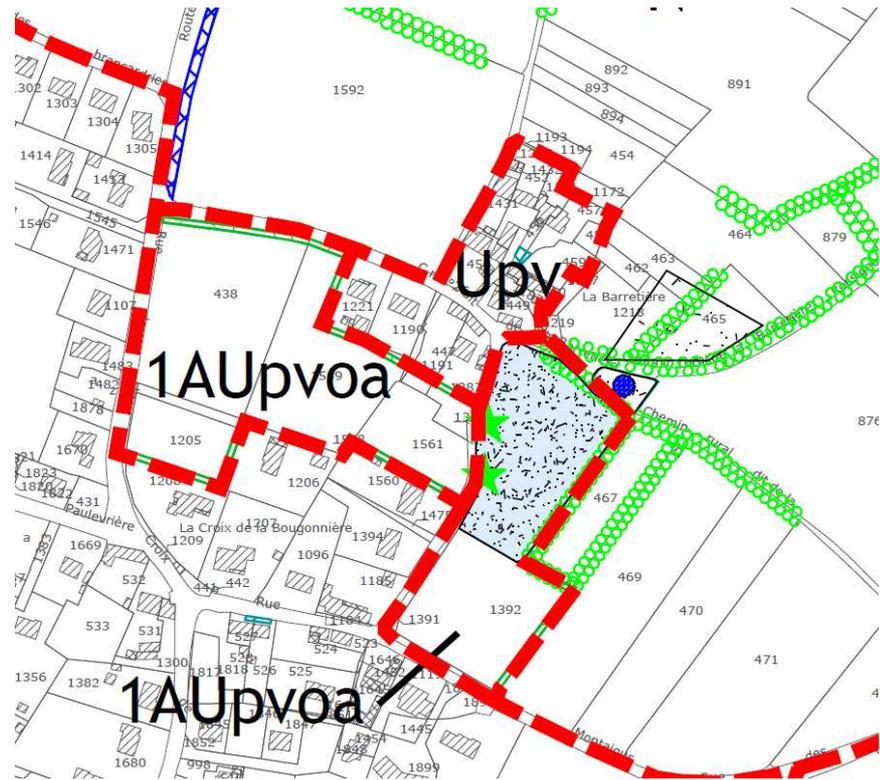
**La surface graphique correspond à la superficie de l'opération prise sur les limites apparentes à partir du relevé topographique.*



Ce projet est inscrit en zone 1AUpvoa du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de CHALONNES SUR LOIRE.

« Les zones 1AUpvoa correspondent aux secteurs à vocation principale d'habitat, localisés dans un village, couvert par une orientation d'aménagement et de programmation ».

Un projet d'aménagement d'ensemble est annexé aux présentes pour information (plan sans valeur contractuelle). Celui-ci montre l'aménagement de la zone 1AUpvoa située à l'Ouest. De même le dossier loi sur l'eau prendra en compte l'aménagement des deux lotissements.



Élément de paysage identifié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme (autorisation au titre des installations et travaux divers obligatoire) :

- Boisements, parcs et jardins à protéger
- Alignement à protéger
- Haie à protéger
- Arbre isolé à protéger

- Zone inondable issue du PPRi des Vals de St-Georges, Chalonnnes et Montjean-sur-Loire et du PPRi du Val de Louet
- Zones humides fonctionnelles, hors zones à urbaniser, au sens de la définition du SAGE Layon-Aubance
- Mares protégées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme du fait de leur intérêt écologique
- Alignement des façades à conserver
- Secteur affecté par le bruit (classement sonore des infrastructures de transport terrestre - arrêté préfectoral SG-BCIC 2003-168 du 18 mars 2003)

- Espace boisé classé à conserver ou à créer
- Plantation à réaliser
- Secteur dans lequel le programme de logement doit comporter au minimum 30 % de logements aidés en application de l'article L.123-1-16° du code de l'urbanisme, dont la moitié au moins doivent être des logements locatifs sociaux
- Secteur dans lequel le programme de logement doit comporter au minimum 18 % de logements aidés en application de l'article L.123-1-16° du code de l'urbanisme, dont la moitié au moins doivent être des logements locatifs sociaux
- Secteur dans lequel le programme de logement doit comporter au minimum 20 % de logements aidés en application de l'article L.123-1-16° du code de l'urbanisme, dont la moitié au moins doivent être des logements locatifs sociaux
- Secteur dans lequel le programme de logement doit comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux en application de l'article L.123-1-16° du code de l'urbanisme
- Périmètre d'exploitation de carrière
- Secteur interdisant l'exploitation de la carrière, mais autorisant de manière privilégiée la mise en oeuvre de mesures correctrices ou compensatoires
- Entité archéologique faisant l'objet d'un zonage archéologique au sein duquel les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation
- Entité archéologique identifiée par la Direction Régionale des Affaires Culturelles
- Construction identifiée comme devant être protégée au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, du fait de son intérêt patrimonial, et pour laquelle tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28-c du code de l'urbanisme.
- Secteur commercial à protéger
- Marge de recul à respecter pour les constructions

Projet d'aménagement d'ensemble



I.3/ Topographie

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

La lotissement « La Barretière 1 » présente une dénivelée de 6.45 m :

- de 91.70 m environ sur la limite Sud-Ouest,
- à 85.25m environ sur la limite Nord.

La pente naturelle du terrain est égale à 3.90 %, orientée Sud-Ouest/Nord.

Le site d'étude est composé de parcelles agricoles.

Le projet se situe sur une parcelle desservie par tous les réseaux depuis la rue des Montaigus et le Chemin dit de la Barretière au Nord :

- eau potable en PVC Ø 63 et PVC Ø 75
- téléphonique aérien sur Chemin rural dit de la Barretière et la rue des Montaigus.
- électrique aérien sur la rue des Montaigus. Une ligne aérienne Moyenne-Tension traverse le site du Nord au Sud.
- eaux usées : Un réseau d'eaux usées est existant sur la voie située à l'Ouest du projet pour rejoindre la station de refoulement des eaux usées existante au Nord/Ouest du projet, sur le chemin rural dit de la Barretière. D'après le service assainissement de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance, cette station de refoulement est de capacité suffisante pour recevoir les eaux usées du projet.
- eaux pluviales : il n'existe pas de réseaux d'eaux pluviales aux abords du site. Les eaux de ruissellement du terrain sont évacuées par les fossés de la voie située au Nord du projet pour rejoindre ensuite le ruisseau de Chante-Merle via la mare existante au Nord.



Un poteau incendie est existant à 90m au Sud/Ouest du projet le long de la rue des Montaigus.

Tous ces réseaux sont de capacité suffisante à recevoir le projet de lotissement « La Barretière 1 ».

Le terrain jouxte le Chemin rural dit de la Barretière en rejoignant au Sud/Ouest la rue des Montaigus. Il joint également la rue des Montaigus au Sud. Ces voies sont des voies publiques.

I.4/ Contexte paysager

Le terrain du projet s'accroche :

- à la rue des Montaigus au Sud,
- au chemin rural dit de la Barretière au Nord,
- à la voie à l'Ouest qui rejoint la rue des Montaigus.

Le site d'étude est composé de parcelles agricoles. Il est séparé en son milieu par une haie arborée traversant le site de l'Ouest à l'Est. Une zone humide est présente dans la partie Nord du site.

Le site d'étude joint :

- au Nord, le chemin rural dit de la Barretière,
- au Sud, la rue des Montaigus,
- à l'Est, des parcelles agricole,
- à l'Ouest, qui rejoint la rue des Montaigus.

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

Les limites Sud/Ouest et Est ne sont pas matérialisées.

La limite Sud est matérialisée par le haut de fossé de la rue des Montaigus.

Conformément à l'O.A.P., les haies arborées au Nord et au Nord/Est devront être préservées.



Vue sur la voie rejoignant la rue des Montaigus et la limite Nord/Est du projet



Vue sur la mare située au Nord (hors lotissement)



Vue sur la partie Nord du projet



Vue sur la voie à l'Ouest depuis la rue des Montaignus



Vue sur la rue des Montaignus au Sud/Ouest du projet



Vue sur la haie traversant le projet d'Ouest en Est



Vue sur la partie Sud du projet depuis la voie à l'Ouest rejoignant la rue des Montaignus



Vue sur la haie existante au Nord/Est du projet

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, de l'A.O.P et les 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.

Les aménagements viaires de ce projet s'accrocheront à des voies publiques appartenant à la Commune de CHALONNES-SUR-LOIRE : au Nord le chemin rural dit de la Barretière et la voie à l'Ouest rejoignant la rue des Montaigus et la rue des Montaigus.

Ce projet d'aménagement sera réalisé en parallèle avec le projet « La Barretière 2 ».

Les réseaux à créer se raccorderont sur les réseaux existants du Chemin rural dit de la Barretière, de la rue des Montaigus.

Eau potable : La borne incendie créée dans le projet d'aménagement « La Barretière 2 » sera à moins de 200mètres par voie carrossable de toute habitation pour pouvoir assurer la défense incendie de la totalité du futur lotissement et de l'aménagement total du secteur.

Le réseau à créer se raccordera sur le réseau à créer du projet « La Barretière 2 » et sur la canalisation existante. Les lots situés au Sud du projet pourront se raccorder sur le réseau existant de la rue des Montaigus.

Electricité : Un poste de transformation sera créé à l'intérieur du lotissement. Conjointement avec ENEDIS, le SIEMML effacera la ligne aérienne HTA existante. Celle-ci sera raccordée au poste de transformation. Les lots n°1, n°2 et n°3 situés au Sud du projet pourront se raccorder sur le réseau aérien existant de la rue des Montaigus, via un réseau souterrain à créer.

Génie civil - télécom : Raccordement sur le réseau souterrain à créer du projet d'aménagement « La Barretière 2 ». Les lots n°1, n°2 et n°3 situés au Sud du projet pourront se raccorder sur le réseau aérien existant de la rue des Montaigus, via un réseau souterrain à créer.

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

Eclairage public : Création d'une armoire de commande depuis le poste de transformation pour alimentation du réseau éclairage du projet. Les candélabres seront positionnés de manière à ne pas gêner la circulation automobile.

Eaux usées : le réseau d'eaux usées à créer en PVC CR8 diamètre 200 se raccordera sur le poste de refoulement existant au Nord du projet, via les canalisations existantes à l'Ouest. Les collecteurs seront créés sous la voirie.

Eaux pluviales :

Des collecteurs permettront l'évacuation des eaux de pluie. Les eaux de voirie seront évacuées par des bouches d'engouffrement et grilles avaloirs avec raccordement de type PVC qualité CR8 Ø250.

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 dans l'aménagement d'ensemble du secteur. Ce bassin sera réalisé au Nord du projet.

Le volume utile sera conforme aux prescriptions du **dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau qui est déposé en parallèle à la présente demande de permis d'aménager.**

Il permettra de recevoir les eaux pluviales de l'aménagement d'ensemble du secteur de la Bourgonnière (lotissements : La Barretière 1 et la Barretière 2).

L'exutoire de ce bassin sera la mare existante puis le ruisseau de Chante-Merle au Nord.

Les lots n°2, n°3 et n°4 seront grevés d'une servitude de passage de canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales de 3,00m de large.

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 :

- 11 lots à usage d'habitation individuelle de superficie variant entre 395 m² et 530 m² environ,
- un réseau de voirie permettant de desservir ces lots,
- du stationnement,
- un espace vert,
- une placette conviviale,
- un chemin piétonnier,

Il est interdit de réunir deux lots pour bâtir une seule maison.

Un seul logement sera autorisé par lot.

Compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) du secteur de la Bourgonnière.

Le présent projet de lotissement « La Barretière 1 » comprend la création de 11 lots pour une surface totale de 1ha03a08ca, soit 10,7 lot/ha.

Le projet de lotissement « La Barretière 2 » comprend la création de 31 lots pour une surface totale de 1ha63a52ca, soit 19,0 lots/ha

Le projet d'aménagement d'ensemble comprend donc la création de 42 lots pour une surface totale de 2ha66a60ca correspondant à 15,75 lots/ha, soit une densité conforme à 15 logements à l'hectare demandée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Bourgonnière.

La surface totale des lots représente 4799m² soit une surface moyenne des lots de 436m².

Traitement minéral : La finition de la chaussée sera réalisée en enrobé. Le piétonnier et la placette conviviale auront une finition en gravillon de minière.

Traitement végétal : Les espaces verts seront engazonnés.

Conformément à l'O.A.P :

- les haies Nord et Nord/Est seront préservées. Des plantations arborées seront réalisées en frange avec les constructions existantes et l'espace agricole proche, au Nord et au Sud/Est du projet. Les arbres existants à l'Ouest seront conservés et animeront le carrefour avec le projet « La Barretière 2 ».
- Des haies seront plantées afin de créer un filtre végétal qui limitera l'impact du projet sur le paysage. Elles seront à conserver et à entretenir par les acquéreurs des lots.

Le projet d'aménagement d'ensemble est conforme à l'O.A.P. du secteur de la Bourgonnière avec la création de placettes conviviales et la création d'une zone tampon sur la partie Ouest.

La placette et la zone tampon sera agrémentée par la plantation d'arbres haute tige d'essences locales.

Les massifs arbustifs situés sur la voirie 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.

Le P.L.U. prévoit la création minimum de 0,7 places de stationnement visiteurs dans les espaces publics par logement créé. Conformément au P.L.U., 33 places de stationnement sont prévues sur le projet d'aménagement d'ensemble, dont 5 sur le présent lotissement « La Barretière 1 ».

Les 3 places manquantes au projet sont donc prévues sur le projet de lotissement « La Barretière 2 », soit un total de 8 places conformément au P.L.U.

II.3/ Organisation et aménagement des accès au projet

Les lots 1 à 3 seront desservis par la rue des Montaigus.

Le lot 4 sera desservi par la voie existante à l'Ouest.

Les lots 5 à 11 seront desservis par une voie de desserte interne à double sens, en impasse, depuis la voie existante à l'Ouest qui rejoignant la rue des Montaigus.

Cette voie se terminera par un cheminement piétonnier qui rejoindra l'espace vert au Nord et la placette conviviale du projet. La voie de desserte sera équipée d'une aire de retournement dimensionnée pour la giration des véhicules légers, ainsi que de place de stationnement.

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

Limites du lotissement:

Le front Nord sera composé par le fond de l'espace vert EV1 donnant sur le chemin rural dit de la Barretière

Le front Est sera composé l'espace vert EV1, le piétonnier, les fonds des lots 1, 8 et 9.

Le front Sud sera composé par les lots 1 à 4.

Le front Ouest sera composé par la voie d'accès, les lots 4, 5, et 11, l'espace vert EV1 et la placette conviviale.

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

En limite périphérique du lotissement :

La plantation de haies végétales à l'est des lots 1, 8 et 9 et au Nord/Est du lot 9 seront réalisées par l'aménageur.

La plantation des haies végétales par rapport au domaine public sur les lots seront réalisées par les acquéreurs.

Les acquéreurs de ces lots auront l'obligation d'entretenir ces arbustes. En cas de suppression de l'un d'eux, ils devront le remplacer par une plantation équivalente.

Les haies et arbres existants doivent être préservés et entretenus, ainsi que les haies plantées en limite parcellaire. En cas de suppression de l'un d'eux, il devra être remplacé par une plantation équivalente.

II.5/ Equipements à usage collectif

La réalisation des aménagements se fera par l'aménageur.

Ramassage des ordures ménagères :

Les lots 5 à 11 déposeront leurs ordures ménagères sur l'aire de répurgation « A » qui sera créée hors périmètre du lotissement. Cet emplacement sera réalisé en finition enrobé.

Le ramassage des ordures ménagères des autres lots se fera au porte à porte.

Les ordures devront y être déposées uniquement les jours de collecte.

Les acquéreurs des lots seront équipés de 2 bacs par logement (1 pour les ordures ménagères et 1 pour le tri sélectif) conformément aux prescriptions du service déchets de la communauté de communes Loire Layon Aubance.

Cependant, si la communauté de communes souhaite dans l'avenir s'équiper de conteneurs semi-enterrés, des emplacements sur le projet d'aménagement d'ensemble sont prévus (à l'Est du lot 42 et à l'Ouest du lot 33).

A CHALONNES SUR LOIRE, Juillet 2017