

Département : **Sarthe (72)**

Commune : **VION**

Localisation : **Rue des Bigottières**

Permis d'Aménager

Lotissement "Les Champs Buissons"

Maître d'ouvrage

S.I.M.I.L.

21, rue des Mardelles

72390 LE LUART

Tel 02 43 93 45 19 Fax 02

43 93 49 49

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 : S.106.2006_163662

Date : 06 -04 - 2017

Fichier: S.106.2006_PLAN-PA_ind-B.dwg

Modifié le :

Objet :

L'opération projetée est la réalisation d'un lotissement à usage principal d'habitations sur la Commune de VION (72). Les lots seront au nombre de 22.

I. Etat initial du terrain

I.1. Situation géographique

Vion est une commune du département de la Sarthe (72), située à 55km de Laval et 54km du Mans.

Elle compte 1504 habitants au dernier recensement de 2013, pour une superficie de 20.04km².

Le projet est situé en proche périphérie du centre-bourg de VION, dans le prolongement d'une zone d'habitat de type individuel pavillonnaire. Ce projet vient s'insérer au Nord de la Rue des Bigottières.

L'accès au projet s'effectue par la rue des Bigottières.

I.2. Situation cadastrale et réglementaire

Les parcelles cadastrales constituant l'unité foncière du projet sont :

Section	Numéro
ZD	119
ZD	121
ZD	162 partie
Surface graphique	19 661 m²

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

Le projet de viabilisation des parcelles et aménagements urbains connexes pour les secteurs « La Bigottière » et « La Peltrie » prend en compte la réglementation du PLU (Plan Local d'Urbanisme)

Dans le zonage du PLU de la commune, les terrains concernés par le projet s'inscrivent dans la zone AUh.

Description du PLU : « Les zones AUh sont des zones destinées à recevoir les extensions urbaines de la commune de Vion. »

Le reliquat de la parcelle ZD n°162 non incluse dans le périmètre du projet est également situés en zone AUh du P.L.U. Le présent projet desservira ce terrain qui constituera l'extension future d'aménagement. Le dossier loi sur l'eau prendra en compte cette extension future pour la gestion des eaux pluviales.

I.3. Topographie

Cf. PA3 _ Plan de l'état actuel

Le terrain présente un dénivelé d'environ 1m.

La pente naturelle est d'environ 1%, globalement orientée Nord/Ouest – Sud/Est.

Le site d'étude est constitué de parcelles agricoles.

I.4. Contexte paysager

Le terrain du projet se situe en frange du bourg, dans la continuité d'une zone résidentielle existante.
Le site est actuellement constitué de parcelles agricoles cultivées.

Le site d'étude joint :

- Au Sud Est, la rue des Bigottières
- Au Sud Ouest, l'allée de la Closerie

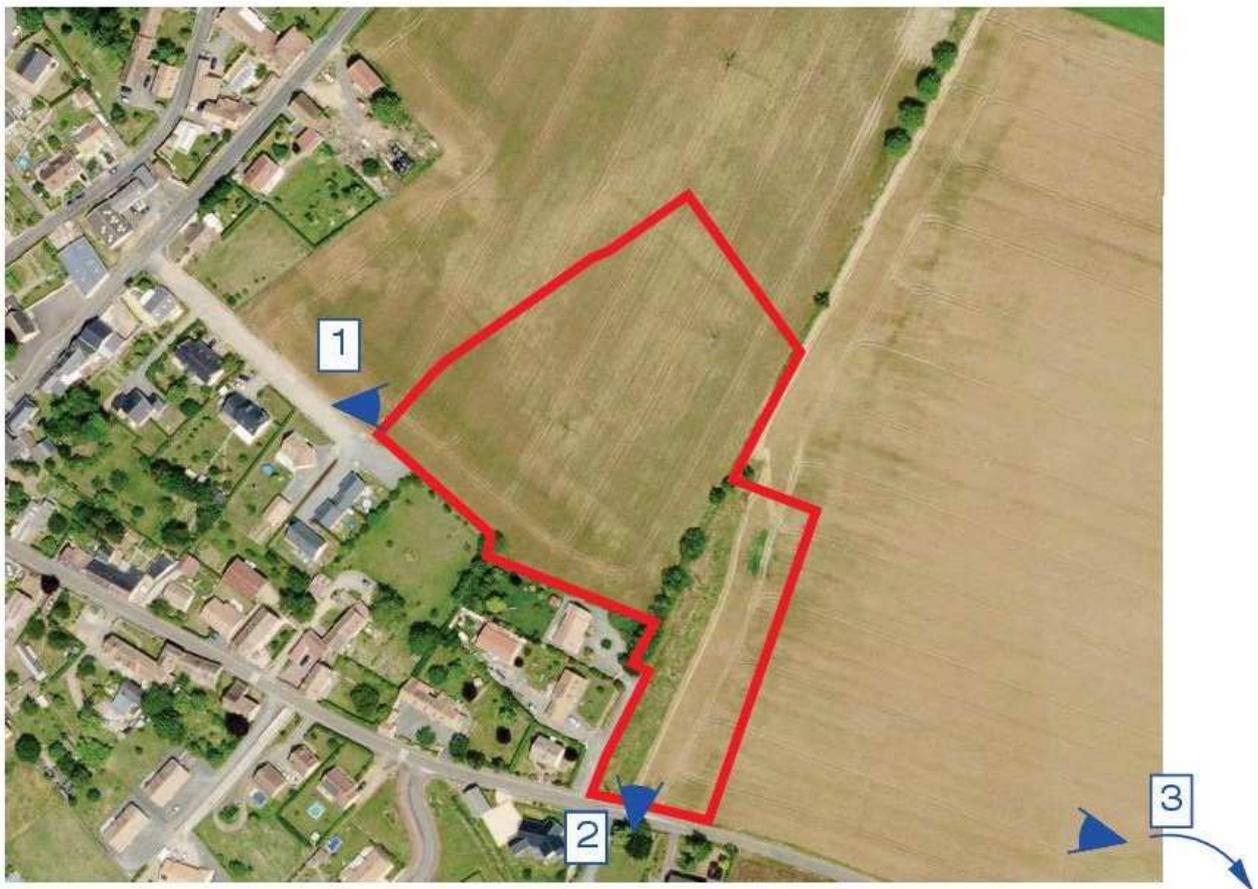


Figure 1: Plan de repérage des photographies



1- Vue depuis l'allée de la Closerie vers le Nord



2- Vue depuis la rue des Bigottières vers le Nord (future entrée du site)



3- Vue depuis la route de la Rousselière en direction du bourg.

II Description de l'opération

II.1. Composition du projet

La composition de l'aménagement prévoit la création de :

- 22 lots à usage d'habitation individuelle de superficie variant entre 549 m² et 803 m² environ,
- Un réseau de voirie permettant de desservir ces lots depuis la rue des Bigottières,
- Un chemin piétonnier,
- Du stationnement : 3 places visiteurs,
- Des espaces verts agrémentés de quelques massifs de vivaces et arbustes
- Un alignement d'arbres accompagnera la voirie en entrée de site,
- Un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales,

Un emplacement pour une voie en attente est prévu entre les lots 6 et 7. Cette réserve foncière, laissée libre, a pour but de ne pas compromettre la réalisation d'une liaison routière avec un éventuel développement de la Commune au Nord-Est de cette zone.

Une voie provisoire sera créée hors lotissement, aux extrémités des voies afin de ne pas créer des voies en impasse. Cette voie sera supprimée lors des travaux de l'extension future du lotissement.

II.2. Réseaux et raccordements

Le projet sera desservi par les réseaux suivants : eau potable, électricité, téléphone, eaux usées, eaux pluviales, éclairage public.

II.2.a. Réseaux d' assainissement

Le lotissement est raccordé au réseau des **eaux usées** existant rue des Bigottières.

L'ensemble des **eaux pluviales** du site sont amenées vers un bassin de rétention d'une capacité de 440m³, dont l'exutoire est raccordé au réseau d'eaux pluviales existant rue des Bigottières. Le bassin de rétention sera muni d'un ouvrage de régulation assurant un débit de fuite de 3L/s/Ha, conformément au SAGE Loire-Bretagne 2016-2021.

Un fossé de déconnexion est créé en limite Nord-Est de l'opération (le long des lots 6 à 14), qui se rejettera dans le fossé existant correspondant à la parcelle cadastrale numéro 40, qui longe la limite Est de l'opération. Le fossé existant traversant l'opération (de l'angle Nord-Est du lot 6 à la rue des Bigottières) sera donc abandonné et ses eaux déviées vers le fossé parallèle longeant la limite Est de la parcelle. Ces deux fossés semblent posséder le même exutoire rue des Bigottières.

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.b. Réseaux souples

Le réseau **eau potable** est raccordé au réseau existant rue des Bigottières.

Une ligne électrique HTA traverse le site (*Cf. PA3_Plan de l'Etat actuel*). L'opération nécessite la mise en place d'un transformateur électrique. Celui-ci sera alimenté par le réseau HTA disponible en fonction des préconisations d'Enedis. De ce poste partira un **réseau basse tension** qui alimentera chaque lot.

L'éclairage public sera alimenté par l'armoire d'éclairage installée près du transformateur.

Il n'y a pas de réseau Gaz prévu pour cette opération.

Concernant le **réseau téléphonique**, le raccordement sera effectué au niveau de la chambre L1T existante à l'entrée du site.