

# DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

## Maitre d'Ouvrage

**FONCIER AMENAGEMENT**  
8, Boulevard Marie et Alexandre Oyon  
72 100 LE MANS

## Architecte

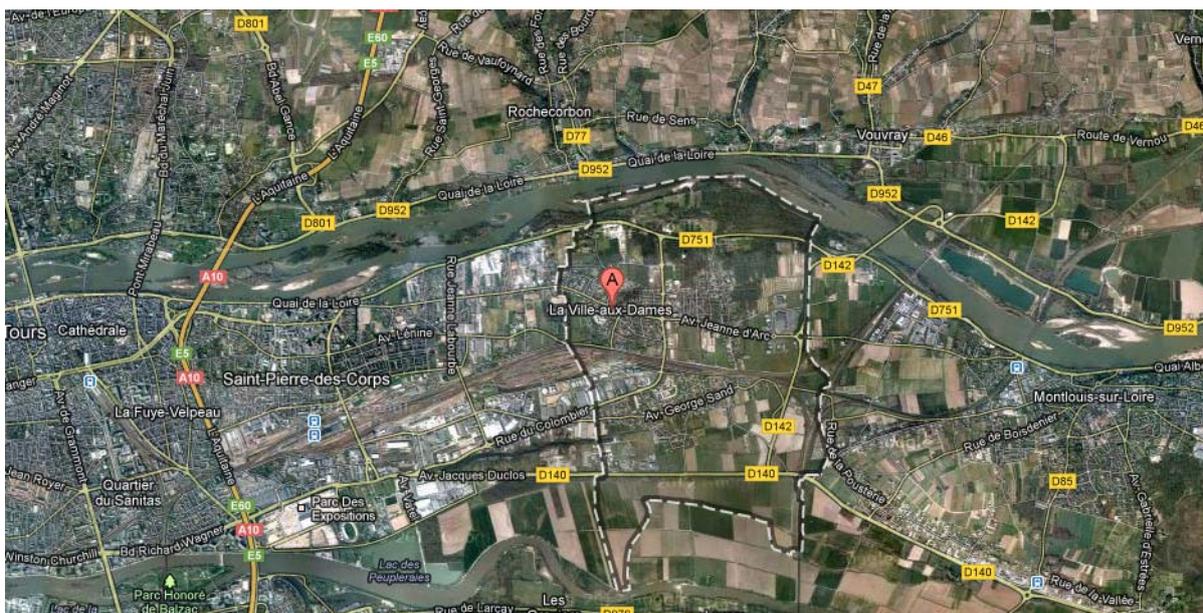
**SELARL D'ARCHITECTURE PHILIPPE TARDITS**  
21 rue de Clocheville - BP 71432  
37 014 TOURS cedex 01

## Géomètre Expert

**LECREUX SIVIGNY**  
8 rue Duportal  
37 000 TOURS

## PA02 – NOTICE DESCRIPTIVE – 06 décembre 2013

**Modifié en date du 31 mars 2015 : (Lots 11 et 12 renommés)**

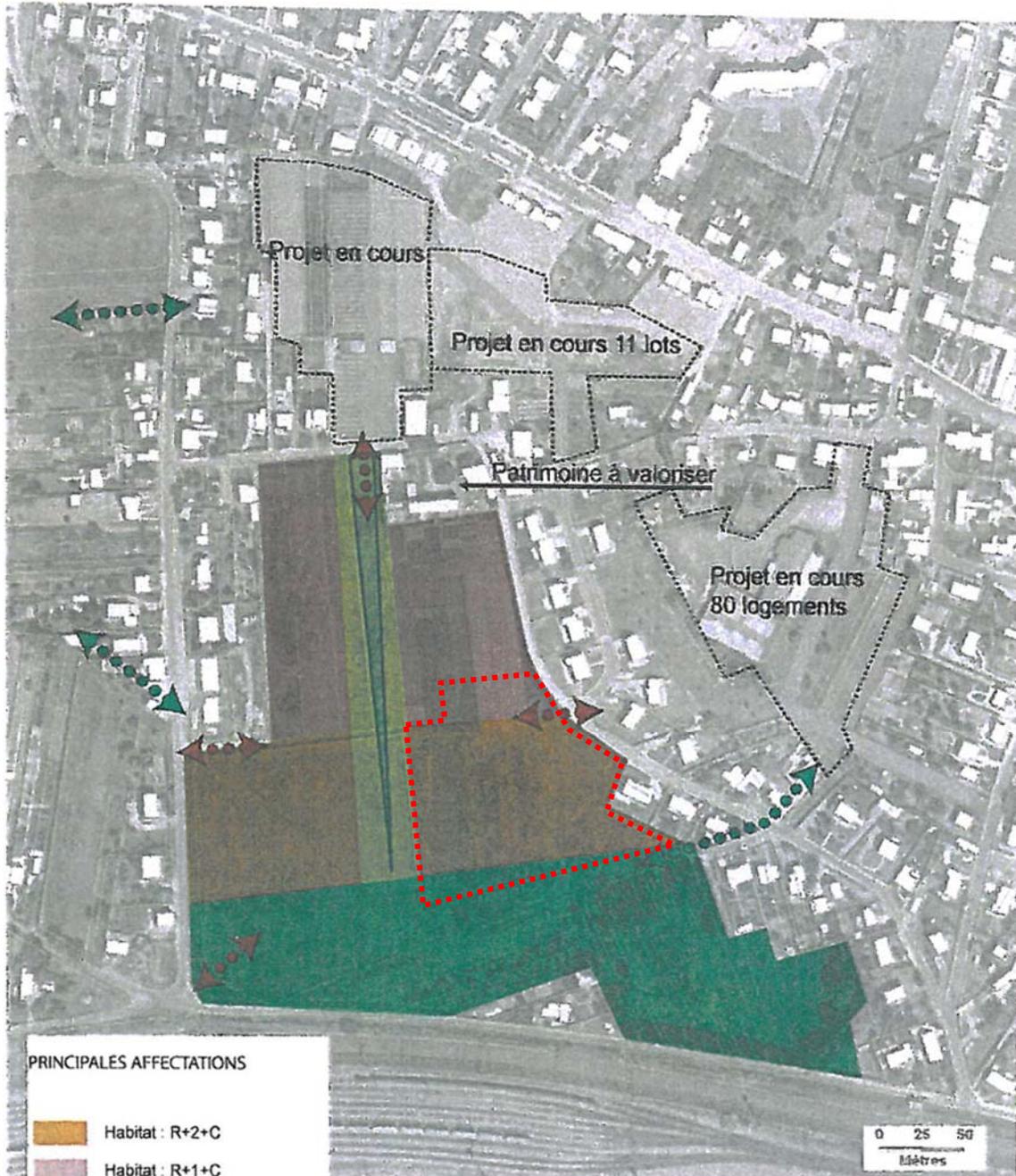


Plan de situation

Ce Permis d'Aménager concerne la création d'un lotissement sur les parcelles n°2541p et 2518 section AE, de la ville de **La Ville-aux-Dames**, pour une contenance totale de 14715 m<sup>2</sup> (Zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Ville-aux-Dames).

## LE TERRAIN :

Le terrain fait partie d'une ensemble de parcelles stipulées dans les orientations d'aménagements sous le nom « site de la Carrée ».



 Terrain d'assiette « Foncier Aménagement »

### RESEAU VIAIRE

-  Principe de liaison mixte
-  Principe de liaison piéton/vélo

 Cône de vue à préserver



Le site La Carrée se trouve au Sud-Ouest par rapport au centre-ville de La Ville-aux-Dames. Le terrain d'assiette se situe à l'Est de ce site à urbaniser.

Actuellement le projet est bordé par du terrain vierge aux Nord, Sud et Ouest ; à l'Est par un tissu urbain de maisons individuelles.

Plus loin au Nord nous retrouvons des lotissements dont certains très récents.

Au-delà au Sud nous retrouvons une voie ferrée importante.

Dans le périmètre du site « La Carrée » le PLU est prévu l'aménagement d'un espace vert/parc au Sud. Cette espace public permettra de créer une barrière entre le centre-ville et la voie ferrée. Un mail vert central (à l'Ouest du terrain d'assiette de Foncier aménagement) permettra de relier la ville avec le futur parc.

Actuellement les parcelles sont végétalisées, non arborées.

La parcelle présente une légère déclivité vers le sud. L'altimétrie se situe entre 49.35 et 49.00 avec les points culminants au Nord.

## LE PROJET :

---

### Aménagements prévus sur le site

---

Ce nouveau quartier accueillera environ 35 logements. Il sera composé de maisons individuelles, maisons de ville et d'un ensemble de logements sociaux en R+2.

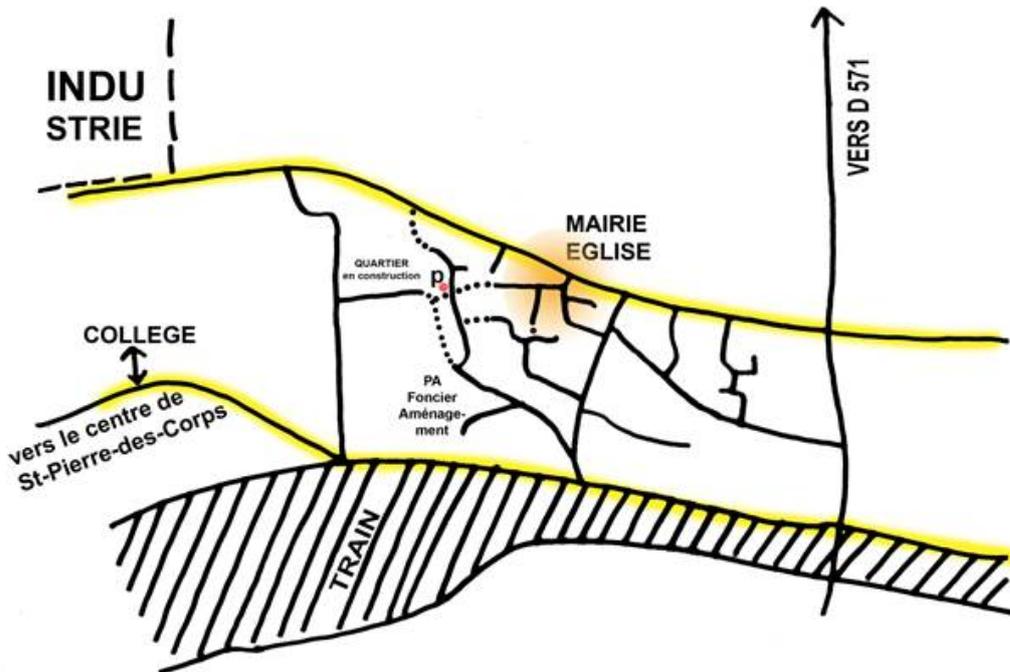
Le **lot n°13** sera dédié à un projet de construction d'environ 12 logements à caractère social, conformément aux directives en vigueur.

**L'ensemble des lots 11,12 et Lots A à J** contient un permis groupé.

*Nota : La parcelle concernée par la présente demande de permis d'aménager prend place au centre d'une zone à urbaniser plus vaste, s'étendant à l'Ouest et au Nord.*

*Les limites Ouest et Nord du projet sont donc étudiées dans l'attente de l'urbanisation future des parcelles contigües susnommées qui ont fait l'objet d'une analyse globale.*

## Analyse urbaine



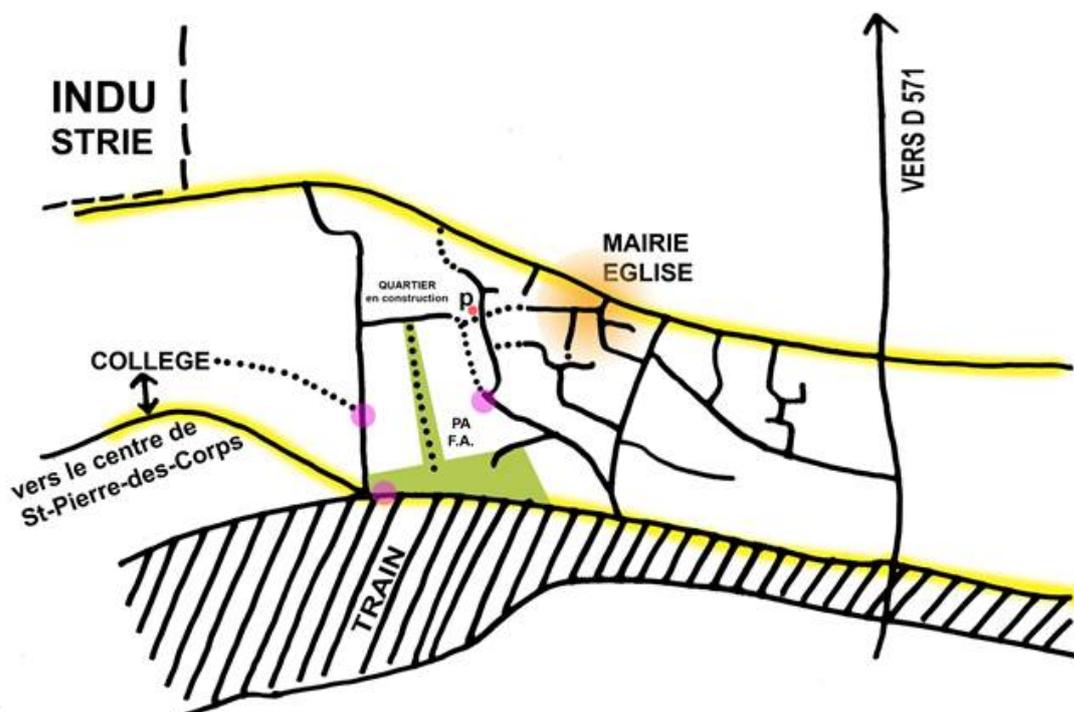
### Zoom sur le quartier

Dans le centre-ville de La Ville-aux-Dames existent deux axes principaux Est-Ouest. Trois axes perpendiculaires relient ces grands axes. Beaucoup de parcelles sont ensuite desservies par une impasse donnant sur un de ces axes.

Au niveau de la ville, la hiérarchie des voiries est donc assez claire.

Des nombreux passages piétons (en pointillés), augmentent considérablement la perméabilité de la ville.

L'ancien pigeonnier se trouve le long d'un passage piéton.



### Le quartier et son PLU

Le PLU prévoit des liaisons mixtes (voiture+ liaison douce) au niveau des points en fuchsia sur le schéma.

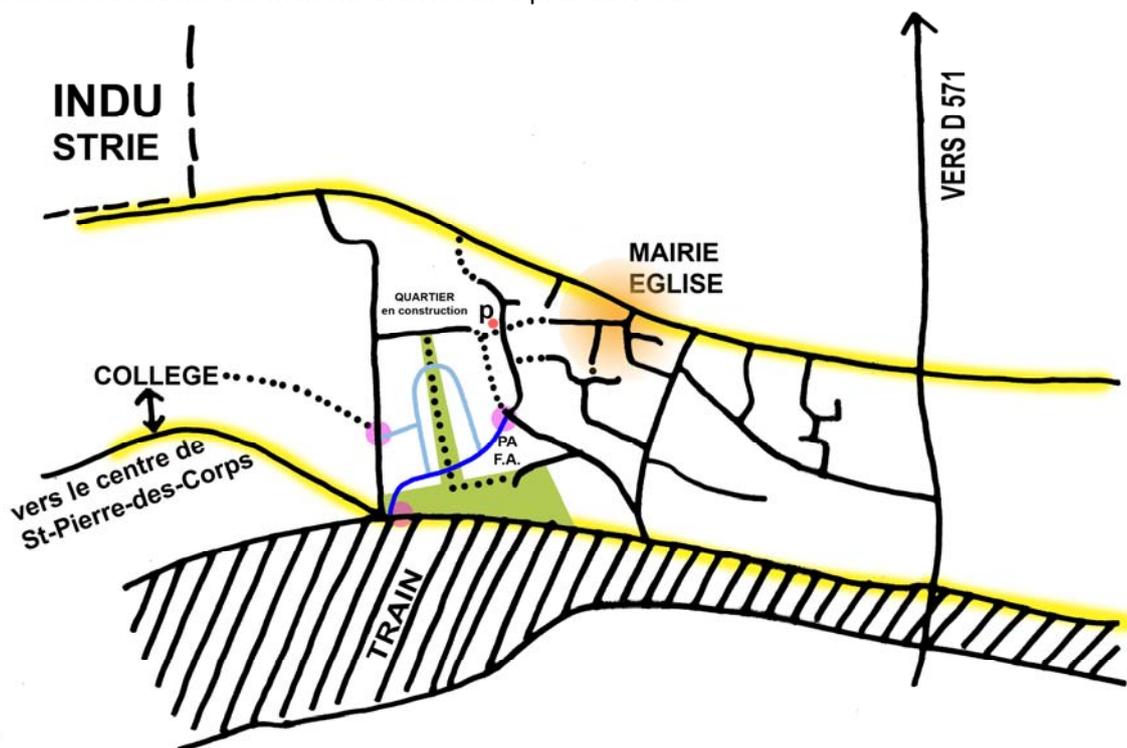
Le point au Nord-Est peut permettre de soulager l'impasse très longue au départ du pigeonnier puis vers le Sud-Est.

Le point au Sud-Ouest peut aider à évacuer le supplément de trafic généré par les nouveaux quartiers par un des axes principaux.

Le point Nord-Ouest pourrait plus tard être prolongé en liaison piétonne vers le collège.

La zone verte (« parc ») décrite dans le PLU contient un parc au Sud et le mail central, qui sert de coulée verte pour les nouveaux quartiers et le centre-ville vers le parc.

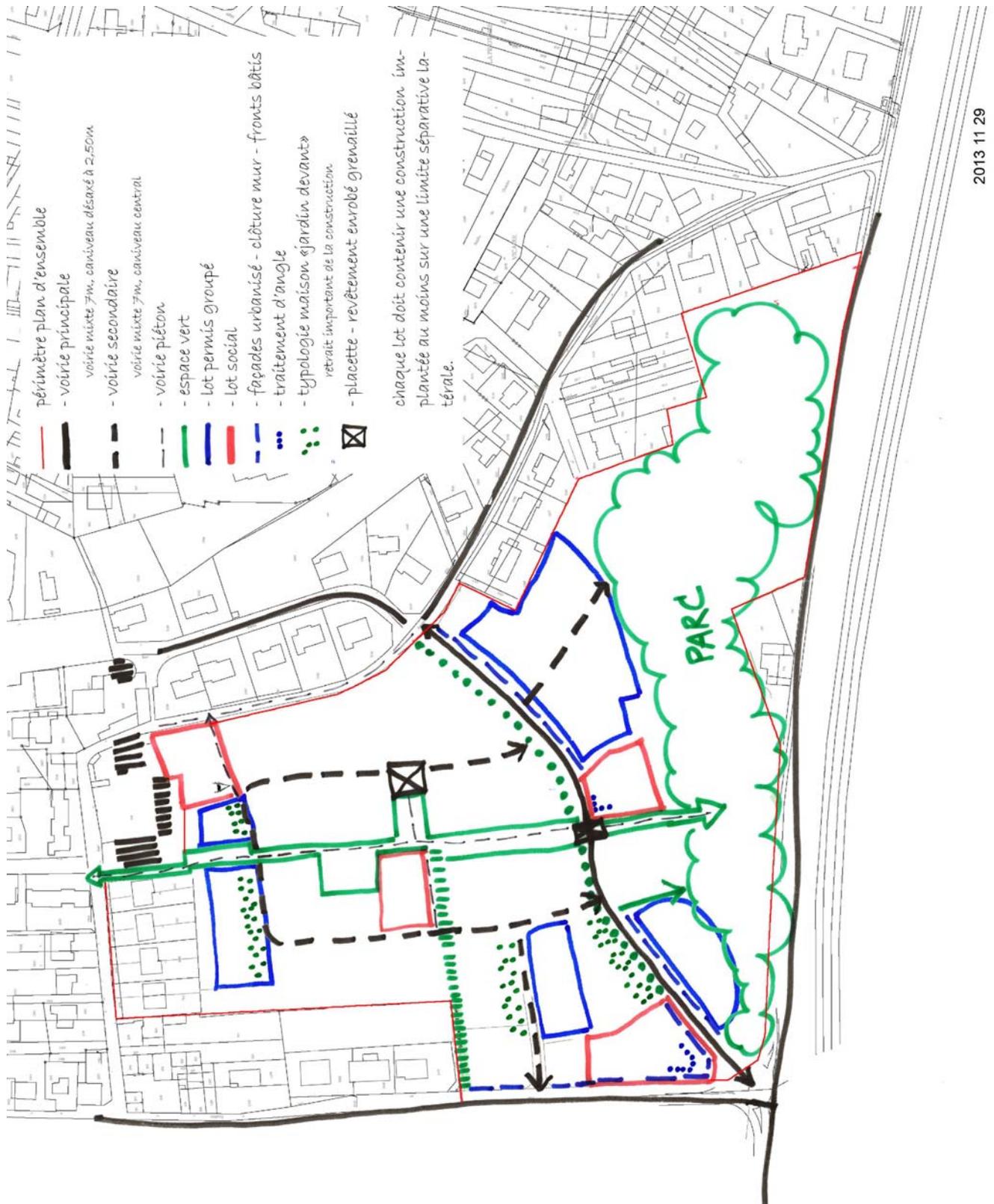
Enfin, le PLU définit également que la densité de logements doit augmenter vers le parc et que nous retrouvons des maisons individuelles plus au Nord.



### Notre proposition

L'axe principal (bleu indigo) que nous prévoyons relie deux points fuchsia et permet d'évacuer les voitures de l'impasse, et le futur quartier vers Saint-Pierre-des-Corps et la D571 sans passer par le centre-ville. En plus de cet axe structurant, nous prévoyons une voie secondaire pour desservir le reste du nouveau quartier.

Pour le projet d'aménagement de Foncier Aménagement nous proposons une réflexion pour la totalité du site mais le terrain d'assiette ne contient que la partie Sud-Est du site « La Carrée ».



2013 11 29



2013 11 29

## Accès et traitements des voies

Le site est desservi par la rue Jeanne Hachette à l'Est du lotissement. Dans un deuxième temps, avec le développement complet du site « La Carrée », l'axe Est-Ouest sera réalisé liant le site avec la rue Mado Robin.



La voirie structurante, l'axe Est-Ouest, se compose d'une chaussée unique de 7,00m de largeur, de type voirie partagée, sans différenciation des usages et un caniveau désaxé à 2,00m. Cette largeur est complétée par un espace vert de 2.50m ou 5.00m. Dans l'espace vert de 5 m, nous retrouvons 6 places visiteurs ainsi que une aire de retournement provisoire.

Les voies secondaires se composent d'une chaussée unique de 6,00m de largeur, de type voirie partagée, sans différenciation des usages et un caniveau désaxé à 2,00m.

Les circulations douces (piétons, vélos...) seront privilégiées sur l'ensemble du projet :

- Sur les voies de desserte, par le traitement en voirie « partagée » (vitesse limitée, pas de matérialisation des usages),
- Sur l'ensemble, par une pose des bordures sans vue supérieure à 2cm,
- Par le confortement et l'extension d'un réseau de cheminements piétons.

Les places de stationnement seront en stabilisé calcaire renforcé, ce qui permettra notamment l'absorption des eaux de pluie par le sol.

Les chaussées seront revêtues d'enrobés noirs pour la voie structurante et les voies secondaires. Les placettes recevront une finition en enrobé grenailé.

Les gabarits des voies permettront le passage des camions de ramassage des ordures ménagères.

## Stationnement

---

Pour les **lots 11,12,13 et lots A à J**, le PLU en vigueur impose l'aménagement à l'intérieur de la parcelle, au minimum, 1 place par logement jusqu'au type 3 et 2 places par logement au-dessus du type 3.

Pour le lot 1-10, le règlement complémentaire de lotissement (PA10) impose les règles suivantes de stationnement :

Il est demandé d'aménager à l'intérieur de chaque parcelle, par logement, au moins deux places de stationnement non clos, soit :

- 5 m sur 6 mètres minimum,
- 3 m sur 11 mètres minimum (avec 1 place commandée).

Les stationnements publics seront les 6 places face au lot 10 dédiés à l'ensemble des logements.

L'ensemble de ces dispositions permet de satisfaire pleinement aux besoins en stationnement du projet de lotissement, soit un total d'au moins 64 places de stationnement (6 publiques et 58 privées).

## Aménagement espace vert

---

A l'Ouest, un espace vert contribue au mail central.

Au Nord, un espace vert est projeté dans la continuité de la placette.

Au Sud, un espace vert de 3 mètres minimum permet de relier le cheminement piéton à l'Est du projet avec le mail vert. Cette zone verte permet d'augmenter la perméabilité, avant la réalisation du parc au Sud de l'ensemble.



Au Sud de l'ensemble des lots dédiés à un permis groupé (lots 11,12 et lots A à J), dans le prolongement de la voie desservant les maisons de ville, nous cadrans la perspective par un arbre de chaque côté de la voie. Cette voie se termine avec une placette visualisée par entre autres, un changement de matériaux. Le dessin exact de cette placette sera défini dans le permis groupé des maisons.

L'espace vert central (à l'Ouest de notre projet) permettra de souligner le cône de vue vers le nord.

## Réseaux

---

Ce projet a fait l'objet d'une réunion avec notamment, les services municipaux et les concessionnaires. A cette occasion, il a été confirmé que les réseaux et équipements communaux étaient suffisamment dimensionnés pour recevoir une opération de cette importance.

Les équipements, espaces et réseaux communs du lotissement seront repris par la collectivité conformément à la convention jointe (PA12)

Les réseaux à créer dans le cadre du lotissement fonctionneront de la façon suivante :

### Eaux pluviales :

Le réseau des eaux pluviales sera posé de telle façon que les pentes évacueront les eaux vers l'exutoire existant en limite sud de l'opération.

Préalablement les eaux transiteront par un bassin de rétention, à réaliser au sud du lot 13 dans l'espace commun, avec les caractéristiques suivantes :

- volume utile de 150 m<sup>3</sup> ;
- débit de fuite de 15 litres/seconde ;
- exutoire de diamètre 100mm avec surverse de 400mm ;
- talus de 4/1 ;
- profondeur d'environ 1m30 ;
- calculs pour une occurrence vicennale.

Un dossier dans le cadre de la Loi sur l'Eau est déposé parallèlement à cette demande.

### Eaux usées :

Le réseau des eaux usées sera posé de telle façon que les pentes évacueront les effluents vers les réseaux existants rue Jeanne Hachette

Il sera nécessaire de construire un poste de refoulement au sud du lot 9 (cet ouvrage pourra être mutualisé avec les futures opérations voisines).

### Ouvrages de télécommunications ouverts au public :

Raccordement au réseau existant rue Jeanne Hachette.

### Alimentation en eau potable et défense incendie :

Raccordement au réseau existant rue Jeanne Hachette.

Mise en place d'un poteau de lutte contre l'incendie normalisé au sud du lot 11.

### Electricité BT :



Raccordement au réseau existant rue Jeanne Hachette

Eclairage public :

Raccordement au réseau existant rue Jeanne Hachette.

Collecte des ordures ménagères :

- La collecte des ordures ménagères s'effectuera en "porte à porte", les voiries internes étant structurées et dimensionnées pour recevoir ce type de camions.
- En phase transitoire (avant la réalisation du projet global s'étendant sur les parcelles à urbaniser à l'Ouest et au Nord), l'aménagement d'une aire de giration permettra la collecte de l'impasse temporaire.

Fait à Tours, le 06 décembre 2013

SELARI Philippe TARDITS  
Architecte  
21, rue de Clocheville  
B.P. 71432 - 37014 TOURS CEDEX 1  
Tél. 02 47 20 51 87  
Fax 02 47 64 21 48