

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 Boulaie 2 »

SOMMAIRE

I/ Etat initial du terrain et de ses abords	2
I.1/ Situation géographique	2
I.2/ Situation cadastrale et règlementaire	2
I.3/ Topographie	2
I.4/ Contexte paysager	3
II/ Les partis retenus	5
II.1/Aménagement du terrain	5
II.2/ Composition et organisation du projet	6
II.3/ Organisation et aménagement des accès au projet	6
II.4/ Traitement des parties du terrain situées en limite du projet	7
II.5/ Equipements à usage collectif	7

I/ Etat initial du terrain et de ses abords

I.1/ Situation géographique

ECOMMOY se trouve dans le Sud du département de La Sarthe (72) à 25 kilomètres du centre du Mans. Elle est desservie par l'autoroute A28 et une gare sur la ligne Tours-Le Mans.

Elle compte 4648 habitants au recensement de 2014 pour un territoire de 28,50 km².

Le site se trouve au Nord-Ouest de la commune, sur la voie communale n°8 à environ 2km du centre-bourg.

Le site est bordé par la voie communale n°8 au Sud et le chemin rural n°43 à l'Ouest. L'accès se fera par le C.R. n°43.

Le site du futur lotissement appelé « La Boulaie 2 » est situé dans un secteur faiblement urbanisé. Un lotissement nommé « La Boulaie 1 » a été récemment réalisé. Celui-ci se situe à l'Ouest du Chemin Rural n°43.

I.2/ Situation cadastrale et réglementaire

La parcelle cadastrale constituant l'unité foncière du lotissement « La Boulaie 2 » est :

Section	Numéro
A	1723
Surface cadastrale	5 340 m ²
Surface graphique	4 967 m²

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

Le projet est inscrit en zone AUh du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) d'ECOMMOY. Cette zone « permet l'extension des espaces urbanisés sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat ».

Le projet d'aménagement du Lotissement « La Boulaie 2 » prend en compte la réglementation du P.L.U.

I.3/ Topographie

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

Le lotissement « La Boulaie 2 » présente une dénivelée de 2.00 m :

- de 92.84m environ sur la limite Nord Est,
- à 90.29m environ sur la limite Sud Ouest.

La pente naturelle du terrain est égale à 2.8 %, orientée Nord-Est/Sud-Ouest.

Le terrain est bordé par des fossés à l'Ouest (C.R. n°43) et au Sud (V.C. n°8).

Le projet se situe sur une parcelle desservie par tous les réseaux depuis le chemin rural n°43 :

- eau potable en PVC Ø 63,
- téléphonique souterrain, fourreaux en attente à l'entrée du projet,
- électrique souterrain, réseau BTA en attente à l'entrée du projet,
- éclairage public souterrain, en attente à l'entrée du projet,
- eaux usées en PVC CR8 Ø 200, sur le chemin rural n°43 ?
- eaux pluviales, canalisation 135A Ø 500, en attente à l'entrée du projet.

Un poteau d'incendie est présent face au projet, sur le lotissement « La Boulaie 1 ».

Tous ces réseaux sont de capacité suffisante à recevoir le projet de lotissement « La Boulaie 2 ».

Le terrain jouxte la voie communale n°8 et le chemin rural n°43 qui sont des voies publiques.

I.4/ Contexte paysager

Le terrain s'accroche à l'Ouest sur le chemin rural n°43 qui débouche sur la voie communale n°8.

Le site s'insère à proximité d'habitations éparses et d'un supermarché de l'autre côté de la voie communale n°8.

Le site d'étude joint :

- au Nord, un pré et une parcelle d'habitation,
- à l'Ouest, le chemin rural n°43 et un transformateur électrique,
- au Sud, la voie communale n°8,
- à l'Est, une allée privée puis une parcelle d'habitation.

Les limites Ouest, Est et Sud du terrain ne sont pas physiquement matérialisées. La limite Nord est matérialisée par une clôture.



Vue sur les limites Sud et Ouest à l'angle du C.R. n°43 et de la V.C. n°8.



Vue sur la limite Est à l'angle de la V.C. n°8 et de l'allée privée.



Vue sur le chemin rural n°43

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., des contraintes topographiques ont contribué à l'élaboration du parcellaire du projet.

Les aménagements viaires de ce projet s'accrocheront à la voie publique appartenant à la Commune d'ECOMMOY : chemin rural n°43

Tous les réseaux à créer se raccorderont sur les réseaux existants du chemin rural n°43.

Eau potable : Le poteau d'incendie existant face au projet sur le chemin rural n°43 étant à moins de 200mètres par voie carrossable de toutes les parcelles du projet, il permettra d'assurer la défense incendie de la totalité du futur lotissement.

Le réseau à créer se raccordera sur le réseau existant en PVC Ø 63 en attente à l'entrée du projet.

Electricité : raccordement sur réseau existant en attente. Ce réseau est raccordé au poste de transformation créé le long du Chemin Rural n°43. Ce poste permet d'alimenter le futur projet et le lotissement existant « La Boulaie 1 ».

Téléphone : raccordement sur réseau souterrain existant en attente à l'entrée du projet.

Eclairage public : raccordement sur réseau souterrain existant en attente à l'entrée du projet.

Eaux usées : les réseaux eaux usées à créer en PVC CR8 diamètre 200 se raccorderont sur le réseau existant.

Ce réseau communal passe par le chemin rural n°43 puis par la voie communale n°8.

Eaux pluviales : Un collecteur de diamètre Ø300 permettra l'évacuation des eaux de pluie de la voirie. Le collecteur sera en PVC qualité CR8.

Les eaux de voirie seront évacuées par des bouches d'engouffrement avec raccordement de type PVC qualité CR8 Ø250.

Des noues peu profondes, installées le long de la voirie, permettront par endroits de collecter les eaux pluviales qui seront évacuées à l'aide de grille dans le réseau.

Mesures compensatoires

Une étude de sol a été réalisée par GINGER en février 2011. Elle indique que « les sols rencontrés (...) ne présentent pas de perméabilités suffisamment élevées pour permettre l'infiltration des eaux de pluies. »

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 été prévu sur le lotissement existant « La Boulaie 1 ». Ce bassin a été dimensionné pour une occurrence décennale, par la méthode des pluies. Il permet de recevoir les eaux pluviales du lotissement « La Boulaie 1 » et du présent lotissement « La Boulaie 2 ».

Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau a été déposé en mars 2016 pour l'ensemble des deux projets. Cependant, un porté à connaissance sera déposé en parallèle à la demande de permis d'aménager.

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 :

- 9 lots à usage d'habitation individuelle de superficie variant entre 398 à 589 m² environ,
- d'une voirie en impasse aménagée d'une palette de retournement à son extrémité, permettant de desservir ces lots,
- de noues et d'un espace vert.

Traitement minéral : la finition de la chaussée sera réalisée en enrobé.

Traitement végétal : Les espaces verts représentent 270 m², ce qui répond à l'article 13 du PLU (30m² par logement soit 270 m² minimum).

Ils seront engazonnés. Les noues, installées le long de la voirie, seront engazonnées

L'entrée du lotissement sera marquée par l'alignement de quatre frênes (ou chênes) de chaque côté du C.R. n°43 ainsi qu'une haie de charmille.

Une haie arbustive sera plantée par l'aménageur sur les fonds des lots 7 à 9, le long de la voie communale n°8. Les essences seront choisies dans la palette végétale en annexe du présent document.

Il sera également recommander aux acquéreurs de lots d'utiliser les essences de la liste en annexe pour les haies en façade.

Des arbres de hautes tiges seront également plantés par l'aménageur sur la limite Est des lots 4 à 7.

Stationnement : il sera assuré à l'intérieur des parcelles via l'obligation pour les acquéreurs des lots à usage d'habitation de créer trois places de stationnement à l'intérieur du lot.

II.3/ Organisation et aménagement des accès au projet

La voie de desserte du lotissement aura pour accès le chemin rural n°43. Lors des travaux du lotissement « La Boulaie 1 », le début du chemin rural a été réaménagé jusqu'aux entrées des deux lotissements (La Boulaie 1 et La Boulaie 2) : la chaussée est élargie à 4.50m avec un trottoir de 1.50m.

Une signalisation « STOP » a été mise en place au carrefour du chemin rural n°43 et de la voie communale n°8.

Le projet sera desservi par une impasse en double sens équipée d'une palette de retournement.

Aucune signalisation particulière sera mise en place à la sortie du projet de lotissement. Le principe de la priorité à droite sera appliqué.

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

Limites du lotissement:

Le front Nord sera composé par les fonds de lots 1 à 4.

Le front Est sera composé par les fonds de lots 4 à 7, le long d'une allée privée.

Le front Sud sera composé par les fonds de lots 7 à 9 et par l'espace vert, le long de la V.C. n°8.

Le front Ouest sera composé par les lots 1 et 9, par l'espace vert et la voie d'accès au projet, le long du C.R. n°43.

Les aménagements de fond de parcelles sont à la charge des acquéreurs de lots sauf :

- pour la haie plantée par l'aménageur sur les fonds de lots 7 à 9 qui donnera une unité visuelle depuis les voies existantes.
- pour l'alignement d'arbres haute tige planté par l'aménageur sur les lots 4 à 7.

La plantation des haies végétales par rapport à la voie communale n°8 sur les lots 7 à 9, et des arbres d'alignement pour les lots 4 à 7 seront réalisées par l'aménageur. Chaque acquéreur devra veiller au maintien et à l'entretien de ces arbustes, en cas de suppression de l'un d'eux, il devra le remplacer par une plantation équivalente (voir règlement graphique).

II.5/ Equipements à usage collectif

La réalisation des aménagements se fera par l'aménageur.

Une fois les travaux achevés, les équipements du lotissement « La Boulaie 2 » seront cédés à la Commune d'Ecommoy par le lotisseur conformément à la convention signée par les deux parties.

L'imperméabilisation de la zone va entraîner une augmentation du volume des eaux de ruissellement qui seront récupérées et dirigées vers le bassin de rétention existant dans l'espace vert du lotissement « La Boulaie 1 » au Sud-Ouest du site.

La collecte des déchets se fera devant chaque porte, puisque la voirie est suffisamment dimensionnée pour recevoir les camions bennes. Les ordures ménagères devront y être déposées uniquement les jours de collecte.

A ECOMMOY, Octobre 2017