

8.2.1 NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET

Maitre de l'Ouvrage



MELDOMYS
Adresse : 11 rue du CLON,
49000 Angers

Lotissement Saint Barthélemy d'Anjou **2 rue Chanteclerc** **COMMUNE SAINT BARTHELEMY D'ANJOU**

PERMIS D'AMENAGER **PA2. Notice descriptive**

Mai 2025

Maître d'Œuvre



Atelier AVENA
30 Avenue Besnardière
49 100 ANGERS
Tel 02 41 86 06 06



SELARL LIGEIS
Quai des Carmes - CS 62257
49022 Angers Cedex 02
Tel 02 41 88 08 80



AGENCE LIONEL VIE ET ASSOCIES
23 rue Guillier de la Touche
49 100 ANGERS
Tel 02 41 21 15 50/52

Indices	Date	Modification

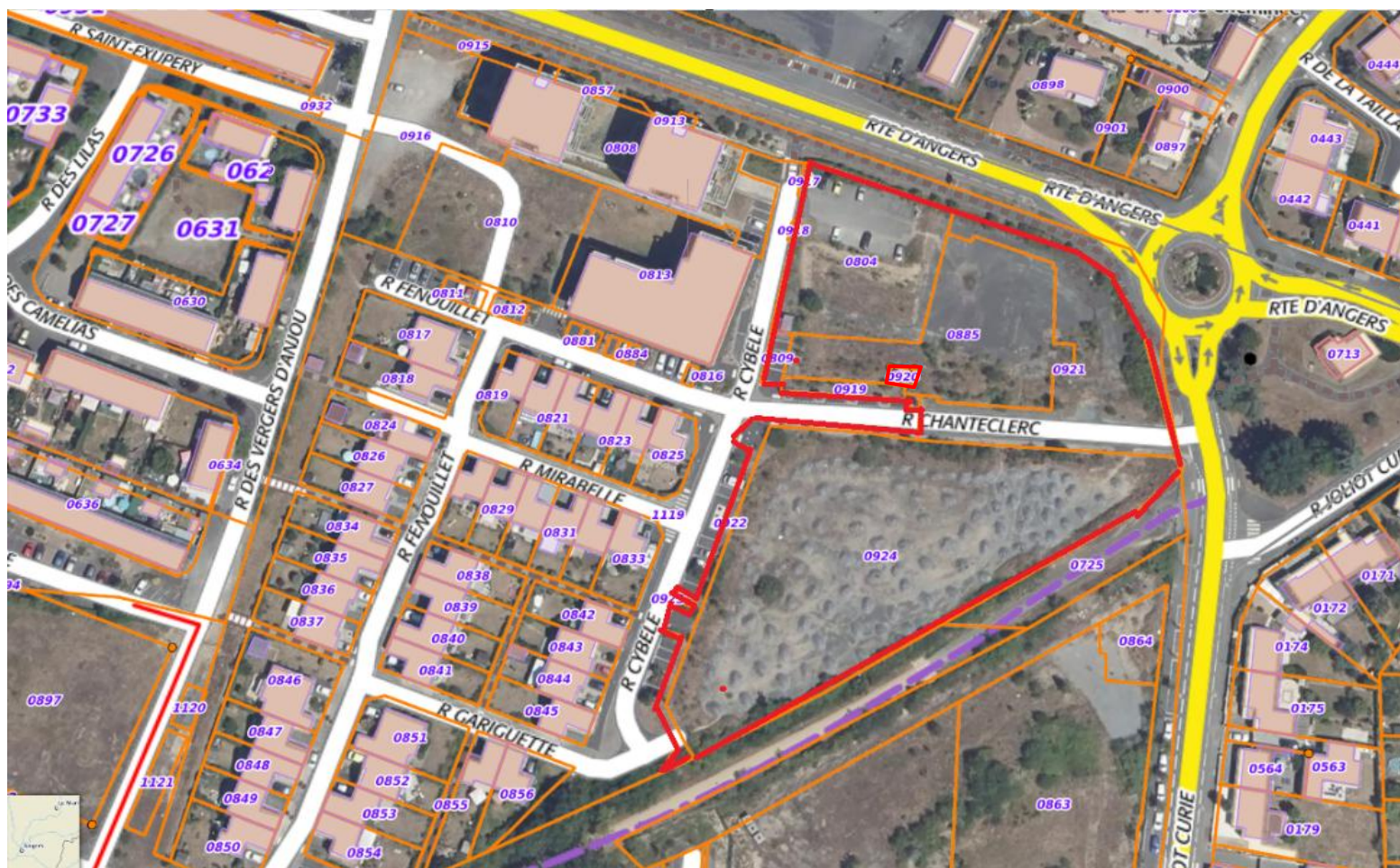
SOMMAIRE

1. OBJET DU PERMIS D'AMENAGER.....	2
2. PRESENTATION DU TERRAIN ET DE SES ABORDS.....	3
3. PRESENTATION DU PROJET	4
3.1. Aménagement prévu pour le terrain	4
- Réseaux viaires.....	4
- Gestion des eaux pluviales	4
- Volet paysager	4
3.2. Organisation et composition des aménagements nouveaux, par rapport aux constructions et paysages avoisinants.....	4
3.3. Traitement des voies et espaces publics	5
3.4. Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain	6
3.5. Equipements à usage collectif tels que locaux à poubelle, les garages à vélo et les aires de jeux	6
3.6. Si le projet prévoit l'édification par l'aménageur de constructions à l'intérieur du périmètre, préciser l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants, le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements prévus en limite de terrain, les matériaux et les couleurs de constructions	5

1. OBJET DU PERMIS D'AMENAGER

Le présent permis d'aménager a pour objet la **création du lotissement « CHANTECLERC »** correspondant à une emprise foncière d'environ 9.826 m² cadastrée section AN numéros 804, 809, 885, 917, 918, 919, 921, 922, 923 et 924.

Le projet de lotissement proposera une offre de logements et de commerces ou activités.



2. PRESENTATION DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

→ Localisation

Le terrain se situe à l'Ouest du centre de Saint Barthélémy d'Anjou.

Le terrain a accueilli une coopérative agricole, l'installation a été classée et mise à l'arrêt définitif. Il présente des risques de pollution ponctuels, principalement dû à un réservoir de carburant et un transformateur, situés au nord de la parcelle. Aucun danger de pollution pour les environs n'a été signalé.

Il est actuellement vierge de toute construction (excepté deux postes électriques sur l'îlot Nord) et correspond à des parcelles en enrobé et/ou graviers avec une légère végétation qui s'est développée. Sur l'îlot Sud, se trouve des tas d'ardoises.

En limite Nord se trouve la route d'Angers.

Il est limité à l'Ouest par la rue Cybele et à l'Est par la rue Joliot Curie.

Il est séparé par la rue Chanteclerc. Cette rue, actuellement circulaire, est composée d'un tronçon public côté rue Cybele et d'un tronçon privé côté rue Joliot Curie.

L'environnement immédiat au Nord et à l'Ouest est composé de maisons individuelles et d'immeubles collectifs.

Au Sud, après la voie verte, se situe une zone sans construction.

A l'Est, se situe « La Petite Gare » de Saint Barthélémy d'Anjou.

Un mur de soutènement privé longe le Nord et le Nord Est de la parcelle.

→ POS / PLUi

Le site est répertorié en zone UC (zone urbanisée à destination mixte habitat/activité) au PLUi d'Angers Loire Métropole.

Il est également soumis au secteur à plan de masse du Puy d'Heaume.

→ Accès et Desserte

Le site d'étude est encadré par la route d'Angers au Nord, la rue Cybele à l'Ouest, la rue Joliot Curie à l'Est et la voie verte au Sud.

Il est traversé par la rue Chanteclerc.

Une liaison piétonne permettra de rejoindre la voie verte depuis la rue Chanteclerc.

→ Topographie

Le site est encaissé d'environ 2m par rapport à la route d'Angers.

Un encaissement progressif du terrain par rapport à la rue Joliot Curie (43.7 à 45.5m).

Le niveau de la parcelle est compris entre 43.2 et 43.7m.

→ Environnement paysager

Le lotissement est localisé le long de la route d'Angers au Nord et de la voie verte au Sud.

La limite sud est bordée par une haie variée.

La limite Nord du site longeant la route d'Angers, est bordée par un chemin piétonnier et de la pelouse.

Des arbres se situent au nord de la rue Chanteclerc, le long des places des stationnements existantes.

3. PRESENTATION DU PROJET

3.1. Aménagement prévu pour le terrain

Le projet prévoit l'aménagement des espaces publics du futur lotissement « CHANTECLERC ».
Cette opération est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitat et de surfaces d'activités/commerces.

Elle sera divisée en trois ilots :

- Sur l'îlot 1, sera construit 79 à 84 logements et 3 commerces/activités.
- Sur l'îlot 2, sera construit 40 à 42 logements.
- Sur l'îlot 3, sera construit 25 à 26 logements.

Le nombre total de logement sera de 144 à 152 logements.

Cependant, en fonction de la commercialisation des projets, il pourrait être envisagé une subdivision des ilots.
Le nombre maximum de lots projetés est ainsi porté à 4.

- Réseaux viaires :

Le lotissement sera desservi par la rue Cybele à l'Ouest et la rue Joliot Curie à l'Est.

Il sera traversé par la rue Chanteclerc qui desservira les différents ilots.

Cette voie sera aménagée sous forme de voie partagée, en double sens, avec une bande roulante d'environ 5.70m.

Un accès sera également prévu rue Cybele pour l'îlot 3.

Une liaison piétonne permettra de récupérer la voie verte depuis la rue Chanteclerc en servitude sur l'îlot 2.

Au nord de la parcelle, des accès piétons et livraisons seront créés au même niveau que la route d'Angers.

Un parvis végétalisé sera aménagé à l'Est de l'îlot 1 afin d'accéder aux commerces/activités.

- Volet paysager

Les arbres d'alignements existants sur la rue Chanteclerc seront conservés.

3.2. Organisation et composition des aménagements nouveaux, par rapport aux constructions et paysages avoisinants

La rue Chanteclerc, déjà existante, structure le futur lotissement et permet l'accès aux îlots.

Son aménagement vise à permettre les accès aux îlots 1 et 2.

Les 4 places de stationnement déjà en place sont maintenues.

L'accès au parking aérien de l'îlot 3 se fera par la rue Cybele.

Une liaison douce sera mise en place depuis la rue Chanteclerc jusqu'à la voie verte, sur l'îlot 2.

Les murs de soutènement, le long de la route d'Angers, sont conservés, le talus sera remblayé.

Les constructions de l'îlot 1 respecteront un retrait au nord de la limite parcellaire, cette bande sera plantée mais restera privée.

La végétation qui s'étend le long de la voie verte, en limite Sud de la parcelle, est préservée.

3.3. Traitement des voies et espaces publics

Traitement des accès / liaisons douces :

La voie de desserte du projet et les accès parcelles seront traitées en enrobé ou en béton balayé.

Traitements des espaces plantés :

Les arbres existants seront conservés.

Organisation des Accès aux terrains et des aires de stationnement

Le lotissement sera desservi par la rue Cybele et la rue Joliot Curie.

La rue Chanteclerc permettra l'accès aux îlots 1 et 2. L'îlot 3 aura son accès par la rue Cybele.

Entre outre, un seul accès véhicules par îlot sera autorisé sur la rue Chanteclerc afin de limiter les zones de rencontre entre les occupants des parcelles et le domaine public.

3.4. Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain

Pour favoriser l'insertion paysagère des projets, des zones tampons végétalisées de haies libres seront préconisées sur les îlots.

3.5. Equipements à usage collectif tels que locaux à poubelle, les garages à vélo et les aires de jeux

Il sera aménagé sur les îlots 1 et 2, des points d'apports volontaires enterrés.

3.6. Si le projet prévoit l'édification par l'aménageur de constructions à l'intérieur du périmètre, préciser l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants, le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements prévus en limite de terrain, les matériaux et les couleurs de constructions

- Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles :

Ces éléments seront régis par le règlement écrit (PA10a) et graphique (PA10b) du lotissement qui permettront de garantir la qualité architecturale, urbaine et paysagère du lotissement, celui-ci s'appuie sur les règles du PLUI de la commune en les précisant pour certains points.

- La structuration urbaine et les formes urbaines :

Le plan de masse présente les formes urbaines suivantes :

Ilot 1 : Deux immeubles collectifs en R+4 avec un socle en commun pour accueillir un parking.

Ilot 2 : Deux immeubles collectifs en R+4. Les derniers étages sont traités en attique.

Ilot 3 : Un immeuble collectif en R+4. Le dernier étage est traité en attique.