

Lotissement "Le LANDREAU"

Département : MAINE-ET-LOIRE

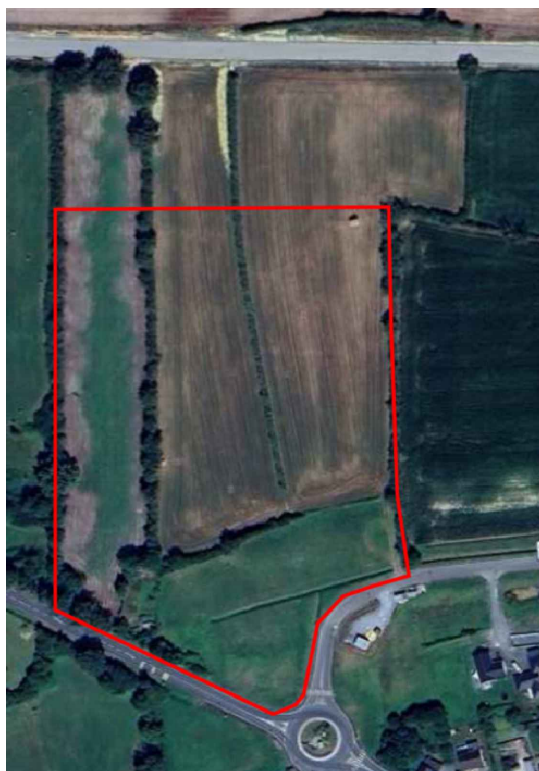
Dossier : C.078.2023 – 233167

Commune : Val d'Erdre-Auxence

Date : Février 2025

Adresse : Avenue des Fresries

Fichier : C.078.2023_233167_PA.dwg



PA 2

PROJET ARCHITECTURAL

MAITRE D'OUVRAGE
SARL FONCIER
AMENAGEMENT

51 A Chemin de la Brosse

49130 LES PONTS DE CE

02 41 44 91 47

contact@foncier-amenagement.fr

**FONCIER
AMENAGEMENT**



ARCHITECTE
AGENCE GREGOIRE
ARCHITECTE

46 Rue Paul Bouyx

49300 CHOLET

02 41 58 89 49

contact@gregoire-architectes.fr



GEOMETRE-EXPERT

AIRGEO CHOLET

18 Rue du Devau – BP
60204

49302 CHOLET Cedex

02 41 62 22 39

cholet@airgeo.fr



BUREAU D'ETUDES
GEOTECHNIQUES

CADEGEAU

5 Rue du Carrefour Rouge

49450 SEVREMOINE

02 41 49 07 74

contact@cadegeau.fr



**COMMUNE DE VAL D'ERDRE-AUXENCE – Commune déléguée du Louroux
Béconnais – Maine et Loire**

LOTISSEMENT « LE LANDREAU »

NOTICE DESCRIPTIVE DU PERMIS D'AMENAGER

PA 2

<u>I/ Etat initial du terrain et de ses abords</u>	<u>2</u>
I.1/ Situation géographique	2
I.2/ Situation cadastrale et réglementaire	3
I.3/ Topographie	3
I.4/ Contexte paysager	4
<u>II/ Les partis retenus</u>	<u>4</u>
II.1/ Aménagement du terrain	4
II.2/ Composition et organisation du projet	5
II.3/ Organisation et aménagement des accès au projet	7
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

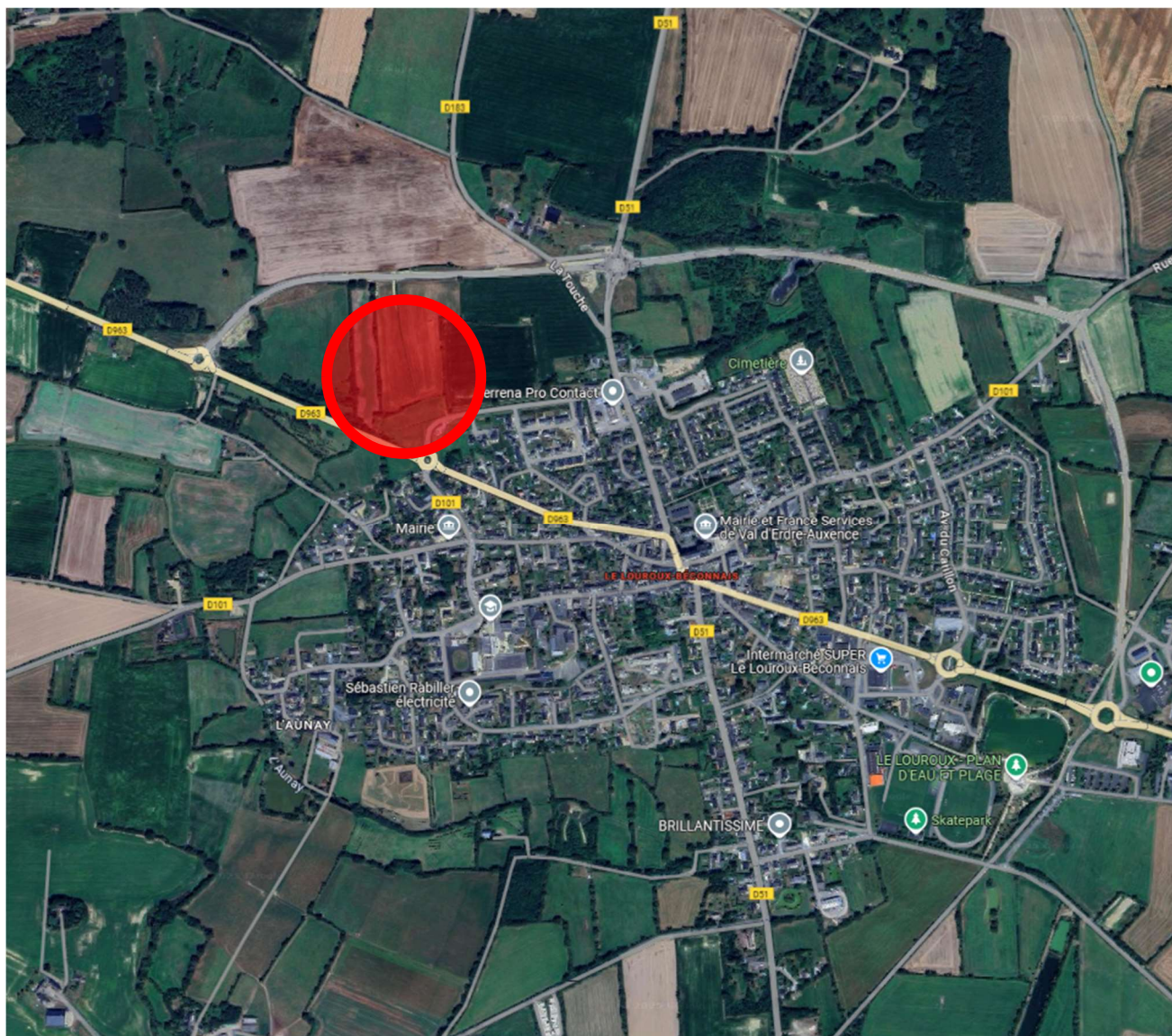
La commune de VAL D'ERDRE AUXENCE se trouve à l'Est du département du Maine et Loire. C'est une commune nouvelle créée en 2016 par la réunion des communes du Louroux-Béconnais, de la Cornuaille et de Villemoisan.

En 2021, environ 4946 habitants étaient recensés pour un territoire d'environ 66 km².

La commune déléguée du Louroux-Béconnais, sur laquelle est située le futur lotissement du « Landreau », se trouve à l'Est du territoire de Val d'Erdre Auxence.

Le site du projet se trouve au Nord-Ouest du bourg de la commune déléguée du Louroux-Béconnais, le long de la route départementale n°963 et de l'avenue des Fresries.

PLAN DE SITUATION

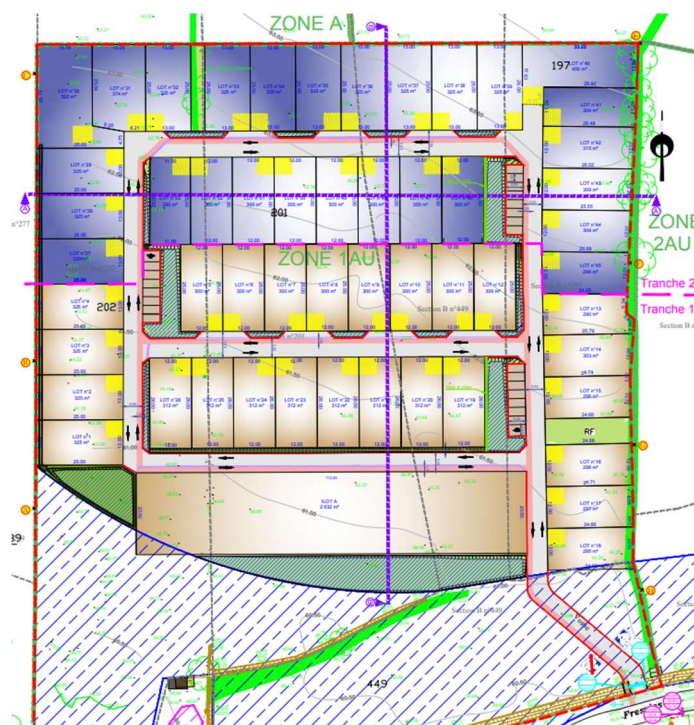


I.2/ Situation cadastrale et réglementaire

Les parcelles cadastrales constituant l'unité foncière du lotissement « Le Landreau » sont section OB n°199, 200, partie de 197, 201, 202 et 449, situées en zones 1AU du PLU de VAL D'ERDRE AUXENCE.

Le projet prévoit des aménagements compatibles avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

PLAN DU PROJET SUR L'ENSEMBLE DU SITE



I.3/ Topographie

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

Le lotissement « Le Landreau » présente un dénivelé d'environ 3,65 mètres : de 64,15 m ngf environ à l'angle Nord-Est l'Ouest à 60,50 m ngf au Sud.

La pente naturelle du terrain est en moyenne d'environ 1,9 % sur la partie qui pourra recevoir des constructions. La partie sud du terrain, constituée en partie d'une zone humide à conserver, présente une pente naturelle ascendante un peu plus importante vers la route départementale et l'avenue des Fresries, en moyenne de 4%.

Le site d'étude est constitué de parcelles agricoles et d'une zone humide.

Le projet se situe sur une parcelle desservie par tous les réseaux depuis l'avenue des Fresries au Sud du lotissement :

- Eau potable,
- Téléphonique souterrain,
- Electrique souterrain,
- Eclairage public souterrain,
- Eaux usées,
- Eaux pluviales.

Si la capacité des réseaux existants présents sur le domaine public pour alimenter l'ensemble des lots n'est pas suffisante, des extensions ou renforcement seront réalisés, sous maîtrise d'œuvre des concessionnaires, jusqu'au droit de l'entrée du projet.

I.4/ Contexte paysager

Le projet du lotissement « Le Landreau » a été réfléchi dans son ensemble :

- Il joindra notamment au Sud l'avenue des Fresries en diagonale pour conserver le busage existant sur le ruisseau du Pont Ménard,
- Il se développe du Nord au Sud en développant des voies de dessertes parallèlement aux courbes de niveaux,
- Il va poursuivre l'urbanisation du bourg de la commune déléguée du Louroux Béconnais avec une forte proximité par rapport à son centre bourg.

La limite Nord est issue de la division des parcelles agricole n°197, 201, 202 et 449. Au-delà de cette limite se déroule donc un paysage champêtre composé de parcelles cultivées et de haies bocagères.

La limite Sud est constituée par la route départementale n°963 et l'avenue des Fresries, ainsi que le giratoire qui marque l'entrée du centre bourg de la commune déléguée du Louroux Béconnais.

La limite Est est constituée par une haie bocagère intégralement préservée.

La limite Ouest est constituée par une haie bocagère que la limite d'emprise constructible des lots orientés Est-Ouest permettra de maintenir dans sa majorité.

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 PLU, de l'orientation du terrain et des contraintes topographiques ont contribué à l'élaboration du parcellaire du projet.

Les aménagements viaires de ce projet s'accrocheront à l'avenue des Fresries appartenant à la Commune de VAL D'ERDRE AUXENCE.

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 parcelles privatives 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. (cf. règlement du lotissement)

Les réseaux à créer se raccorderont sur les réseaux existants de l'avenue des Fresries.

Les réseaux souples sont sous la maîtrise d'œuvre de :

- Enedis et SIEM (électricité),
- Anjou Fibre ou Solutel (télécommunications),
- Commune (éclairage public),
- Syndicat d'Eau de l'Anjou (SEA) (eau potable).

Eau potable – Défense incendie :

Une canalisation de Ø 63 située Avenue des Fresries, à proximité du projet, permet après raccordement, l'alimentation de l'ensemble des parcelles.

A contrario, la défense incendie présente dans le secteur du projet est positionnée à une distance qui ne permet pas

de couvrir l'ensemble des parcelles du projet.

En concertation avec le concessionnaire (Syndicat d'Eau de l'Anjou), une extension du réseau d'eau potable Ø 110 sera réalisée sur domaine public jusqu'à l'entrée du futur quartier d'habitations. Un prolongement de ce réseau en Ø 110 à l'intérieur du lotissement permettra de positionner un poteau d'incendie capable de couvrir l'ensemble des parcelles. (Voir plan 8 d).

Electricité :

Selon l'étude qui sera réalisée par Enedis et le SIEM, un poste de transformation électrique pourra être installé dans l'emprise du lotissement.

Les réseaux à créer se raccorderont sur les coffrets fausse-coupure l'avenue des Fresries et les lots seront alimentés via des coffrets de branchement type S22 ou RMBT

Téléphone :

Les réseaux se raccorderont sur les réseaux existants de l'avenue des Fresries jusqu'aux chambres existantes.

Eclairage public :

Création d'un réseau dans la continuité de celui de l'avenue des Fresries avec mise en place de matériel après avis de l'exploitant.

Eaux usées :

Les eaux usées seront évacuées par des collecteurs en PVC qualité CR8 Ø 160. Une étude par le concessionnaire devra être menée pour prévoir l'approfondissement du réseau en place afin de permettre un raccordement en gravitaire avenue des Fresries.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales du domaine public seront captées par les noues d'infiltration (Plan PA8c) réparties sur l'ensemble du lotissement. Des canalisations de surverses permettront les connecter.

Des systèmes de rétention à la parcelle seront réalisés par les propriétaires à l'intérieur de leur propriété avec possibilité de surverse dans les noues d'infiltration sur le domaine public (pour les lots 5 à 12 – 19 à 26 – 31 à 39) ou bien dans la noue à créer par l'aménageur le long de la haie à l'Ouest (pour les lots 1 à 4 – 27 à 30) et le fossé existant à l'Est du projet (pour les lots 13 à 18 – 40 à 45). Les surverses des lots 46 à 53 seront collectés via une structure réservoir complétée d'un drain se rejetant dans une noue de stockage

Les espaces de rétentions situés entre le lot 1 et l'îlot A ainsi que celui situé au Sud de l'îlot A seront les espaces tampons avec rejet au milieu naturel.

Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau sera déposé en parallèle à la demande de permis d'aménager du lotissement « LE LANDREAU » en mars 2025.

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. L'organisation des parcelles et les implantations obligatoires ont été conçues pour permettre à chaque logement une exposition favorable au soleil.

La composition de l'aménagement prévoit la création de 53 lots à usage d'habitation individuelle de superficie variant entre 290 et 522 m², et de 1 îlot à usage de logements sociaux.

Le projet sera réalisé en deux tranches (Plan PA4)

Un réseau de voiries piétonnes et automobiles permet de desservir ces lots et des espaces verts.

Compatibilité avec l'O.A.P. du PLU :

La densification du projet est de 53 lots et d'1 îlot totalisant 66 logements sur une emprise totale (compris zone humide préservée) de 38 487 m², respectant la densité minimum de 17 logements/hectare.

Traitement minéral :

La finition de la chaussée sera réalisée en enrobé.

La finition des parkings sera réalisée en enrobé en agrégat de couleur claire grenailé.

Les espaces piétons via une résine en calcaire sur l'emprise de la voirie.

Traitement végétal :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Chaque acquéreur devra veiller au maintien et à l'entretien de ces arbres, en cas de suppression de l'un d'eux, il devra le remplacer par une plantation équivalente.

Les arbres et éléments mentionnés à préserver sur l'OAP devront être conservés et entretenus.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et en aires de services seront obligatoirement enherbées et entretenues.

Les massifs arbustifs situés sur la voirie seront composés d'essences locales. Des arbres tiges seront plantés au droit des espaces de stationnements « visiteurs » créés.

La densité des plantations doit être au minimum pour 100 m² d'espaces engazonnés :

- 1 arbre à haute tige de 12 à 14 cm au minimum de circonférence à la plantation
- 5 baliveaux de 1,5 à 2 mètres de hauteur à la plantation.

Les aires de stockage de matériaux, les citernes, les locaux techniques seront ceinturés par une clôture végétale. Si cette haie est doublée par un grillage intérieur, elle aura, à terme, au moins la même hauteur que celui-ci.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Espèces végétales retenues pour les espaces publics et conseillées pour les espaces privés :

Les essences répertoriées comme invasives sont interdites (cf <https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/liste-regionale-des-plantes-invasives> - lien avec la préfecture de Maine et Loire).

- Arbustes : abélia, aubépine épineuse, chèvrefeuille des bois, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, bourdaine, cotoneaster à feuilles de saule, églantier, épine vinette, fusain d'Europe, genévrier commun, lilas commun, néflier, noisetier, nerprun purgatif, photinia, prunellier, saule marsault, sureau noir, troène commun, viorne lantane.
- Arbres à haute tiges : Catalpa, Charme commun, Chêne commun, Cormier, Erable champêtre, Erable plane, Erable sycomore, Erable à sucre, Merisier, Tremble, Tilleuls à petites ou grandes feuilles, Poirier ou Pommier.

Espèces végétales à privilégier dans les plantations :

Les essences répertoriées comme invasives sont interdites (cf <https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/liste-regionale-des-plantes-invasives> - lien avec la préfecture de Maine et Loire).

- Pour les arbres isolés : essences locales fruitières ou feuillues.
- Les haies seront réalisées sous forme de haies libres ou de haies taillées composées d'essences variées avec prédominance de feuillus. Les haies constituées de multiples essences arbustives sont à privilégier au regard de la limitation de propagation des maladies et du maintien de la biodiversité.
- Pour les haies champêtres et variées : abélia, aubépine épineuse, chèvrefeuille des bois, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, bourdaine, cotoneaster à feuilles de saule, églantier, épine vinette, fusain d'Europe, houx, genévrier commun, lilas commun, néflier, noisetier, nerprun purgatif, photinia, prunellier, saule marsault, sureau

noir, troène commun, viorne lantane.

Espèces végétales à éviter :

Cyprés, thuyas, laurier palme, conifères et toute espèce végétale étrangère au contexte naturel.

Stationnement :

Il sera assuré à l'intérieur des parcelles via l'obligation pour les acquéreurs des lots de créer 2 places de stationnement non closes à l'intérieur du lot.

24 places de stationnement dont 2 pour Personnes à Mobilité Réduite seront proposées aux visiteurs et riverains sur l'espace public.

II.3/ Organisation et aménagement des accès au projet

Un seul accès à double sens est prévu sur l'avenue des Fresries, conservant le busage du ruisseau du Pont Ménard.

Le principe de la priorité à droite sera appliqué.

La circulation des piétons et des vélos se fera à l'intérieur du lotissement avec un espace identifié sur la voirie (résine). Une signalisation de voirie partagée à l'entrée du lotissement permettra de sensibiliser les automobilistes.

L'emplacement des luminaires sera positionné de façon à gêner le moins possible la circulation.

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

Le front Sud sera composé par la zone humide maintenue, les arbres et arbustes existants y seront maintenus.

Le front Ouest sera composé par les fonds des lots 1 à 4 et 27 à 30, la haie bocagère existante y sera maintenue au maximum.

Le front Nord sera composé par les fonds des lots 30 à 40.

Le front Est sera composé par les fonds des lots 13 à 18 et 40 à 45, la haie bocagère existante y sera maintenue au maximum.

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

II.5/ Equipements à usage collectif

La gestion des déchets est gérée par le syndicat des 3RF'. A cet effet les déchets ménagers et les emballages seront collectés en porte-à-porte. Pour les collectes des verres et du papier, les futurs résidents devront aller en point d'apport volontaire répartis sur la commune.

Fait aux PONT DE CE, le 17 Février 2025
L'aménageur

