Lotissement "Le LANDREAU"

Département : MAINE-ET-LOIRE

Commune : Val d'Erdre-Auxence

Adresse : Avenue des Fresries

Dossier : C.078.2023 – 233167

Date : Février 2025

Fichier : C.078.2023_233167_PA.dwg



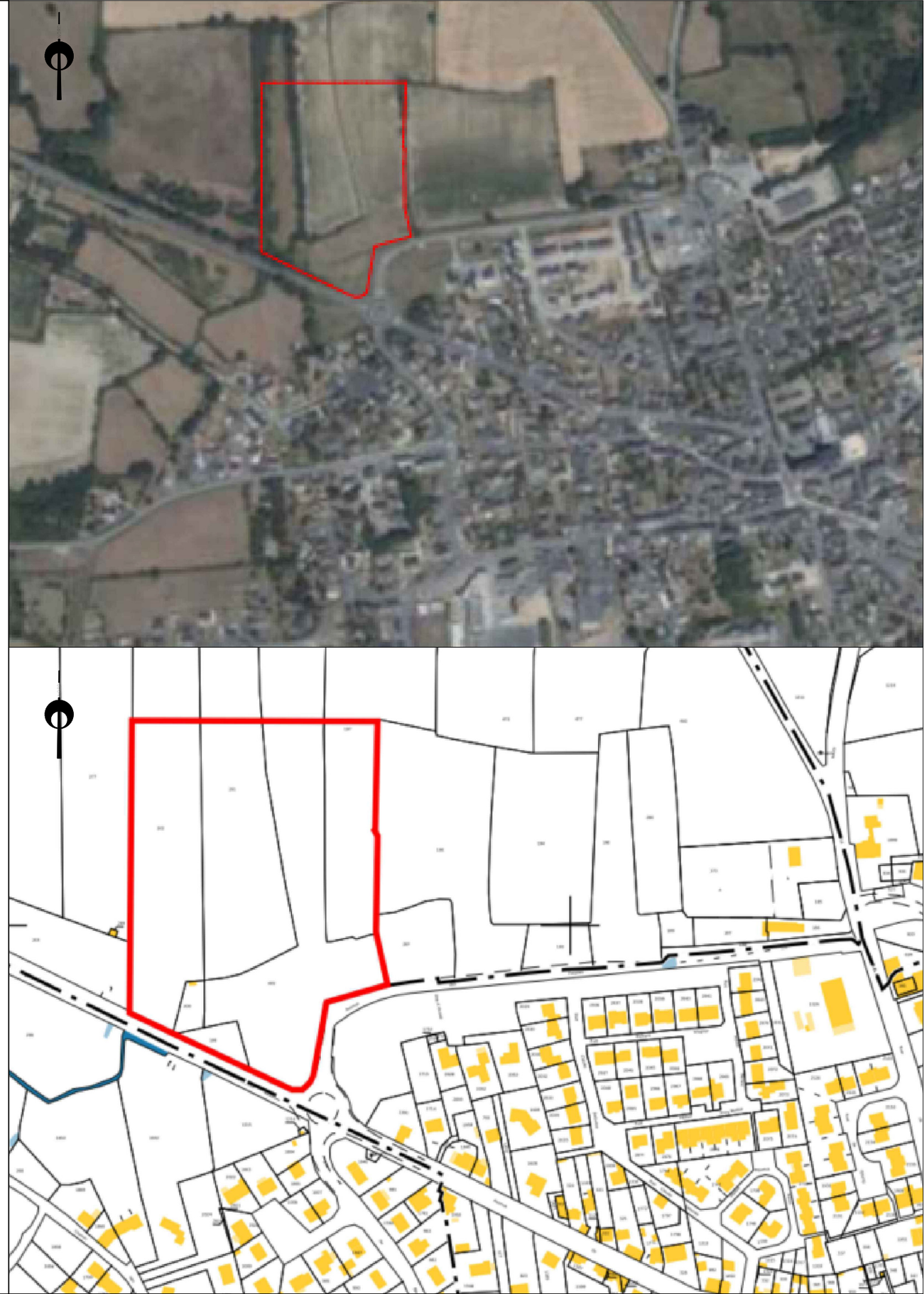
PA 1 PLAN SITUATION

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

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



Lotissement "Le LANDREAU"

Département : MAINE-ET-LOIRE

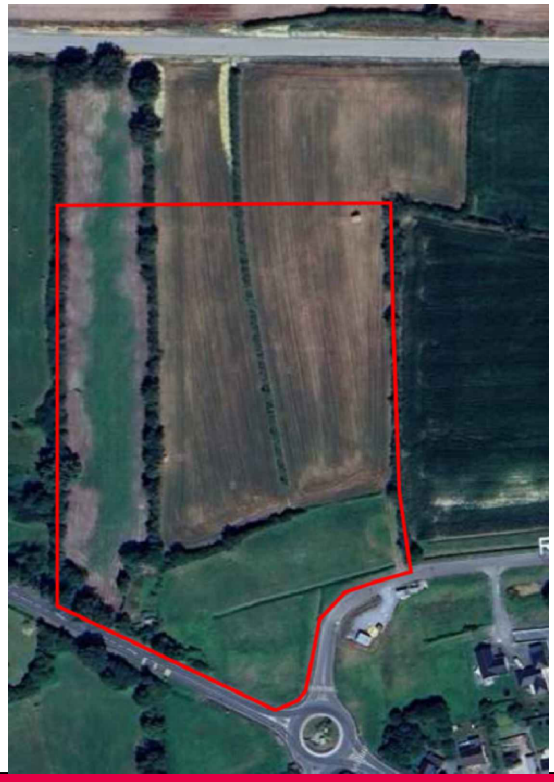
Commune : Val d'Erdre-Auxence

Adresse : Avenue des Fresries

Dossier : C.078.2023 – 233167

Date : Février 2025

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

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

I/ Etat initial du terrain et de ses abords 2

I.1/ Situation géographique 2
I.2/ Situation cadastrale et règlementaire 3
I.3/ Topographie 3
I.4/ Contexte paysager 4

II/ Les partis retenus 4

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

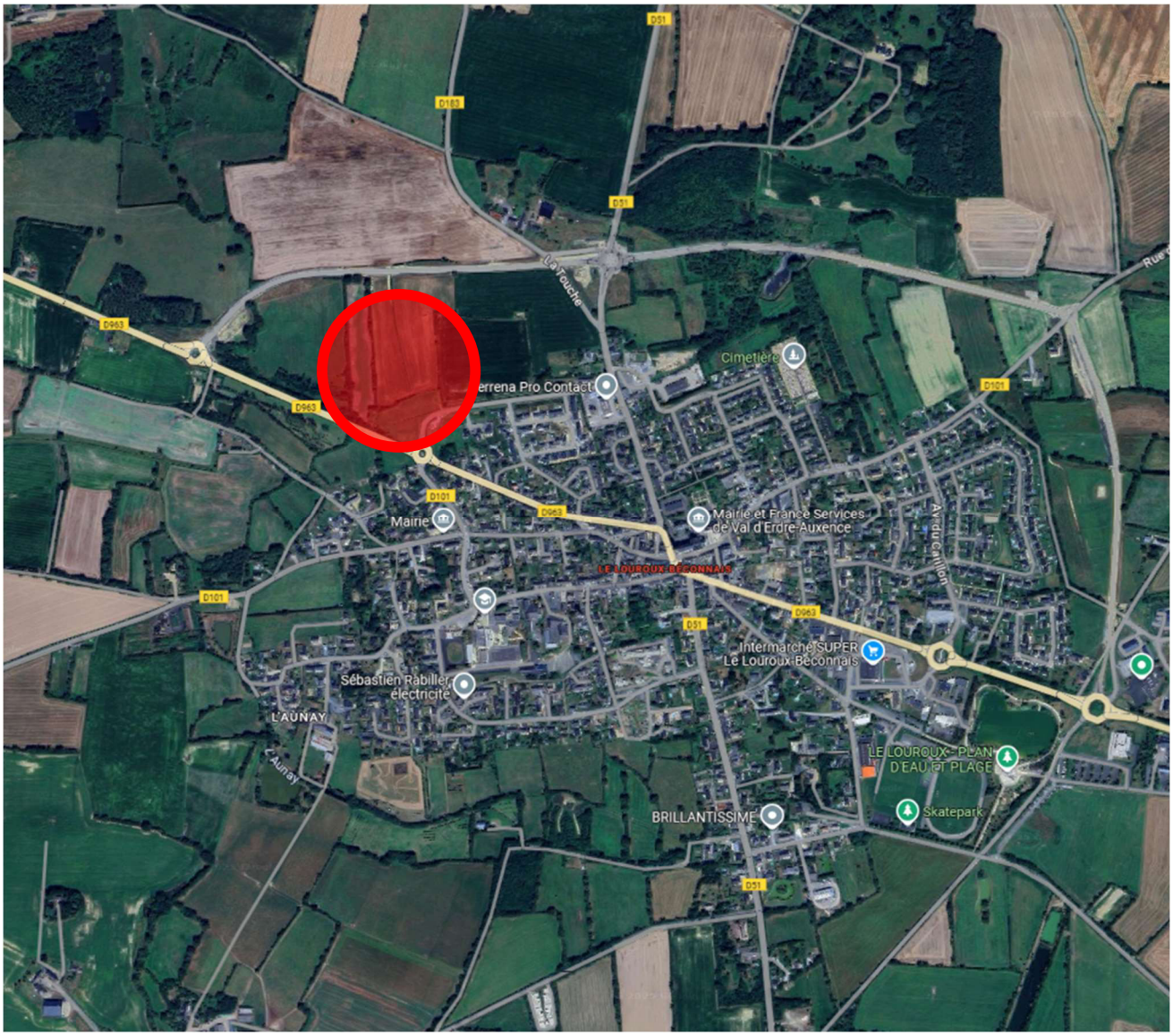
La commune de VAL D'ERDRE AUXENCE se trouve à l'Est du département du Maine et Loire. C'est une commune nouvelle créée en 2016 par la réunion des communes du Louroux-Béconnais, de la Cornuaille et de Villemoisan.

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 0B 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 publique 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 SIEML (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 SIEML, 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 ∅ 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 un 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 grenaillé.

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 à14 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 conseillés 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 a 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 a 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 :

Cyprès, 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.

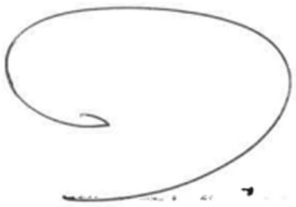
Le front Est sera composé par les fonds des lots 13 à 18 et 40 à 45, la haie bocagère existante y sera maintenue au maximum.

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 résidants devront aller en point d'apport volontaire répartis sur la commune.

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



ZONE A

ZONE 1AU

ZONE 2AU

Section B n°277

Section B n°202

Section B n°201

Section B n°449

Section B n°197

Section B n°289

Section B n°203

Section B n°200

Section B n°199

Section B n°1

Route Départementale n°963

Avenue des Fresnes

Le Bijou

Haie

197

201

202

449

200

199

C

E

F

B

A

G

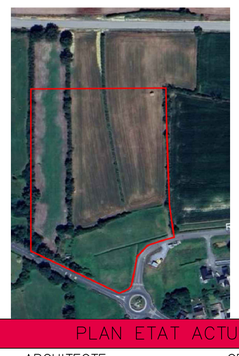
H

NORD

Lotissement "Le LANDREAU"

Département : MAINE-ET-LOIRE
Commune : Val d'Erdre-Auxence
Adresse : Avenue des Fresnes

Dossier : C.078.2023 – 233167
Date : Février 2025
Fichier : C.078.2023_233167_PA.dwg



PA 3 — PLAN ETAT ACTUEL

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

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

Echelle 1/250

LÉGENDE

- Périmètre lotissement
- Section B n°199 — Section et numéro cadastral
- Application cadastrale (tracé figuratif)
- Bord de chaussée
- Canalisation d'eaux pluviales
- Canalisation d'eaux usées
- Canalisation AEP (tracé figuratif)
- Luminaire
- Clôture
- Mur
- Bateaux
- Panneaux de signalisation
- Haie arbustive
- Talus
- Feuillu
- Grille EP
- Regard assainissement
- Coffret EDF
- Zone friche
- Haie pouvant être supprimée
- Zone humide à préserver

ZONE A

ZONE 1AU

ZONE 2AU

Tranche 2

Tranche 1

Haie à conserver

Haie à créer

Section B n°277

Section B n°202

Section B n°201

Section B n°449

Section B n°200

Section B n°199

Section B n°197

Section B n°203

Section B n°289

Section B n°19

Route Départementale n°963

Avenue des Fresnes

Le Bijou

Voirie

ILOT A
2 632 m²

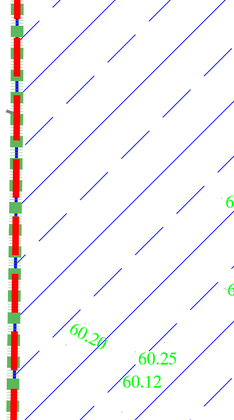
LOT n°1 325 m²
LOT n°2 325 m²
LOT n°3 325 m²
LOT n°4 325 m²
LOT n°5 300 m²
LOT n°6 300 m²
LOT n°7 300 m²
LOT n°8 300 m²
LOT n°9 300 m²
LOT n°10 300 m²
LOT n°11 300 m²
LOT n°12 300 m²
LOT n°13 290 m²
LOT n°14 303 m²
LOT n°15 296 m²
LOT n°16 296 m²
LOT n°17 297 m²
LOT n°18 295 m²
LOT n°19 312 m²
LOT n°20 312 m²
LOT n°21 312 m²
LOT n°22 312 m²
LOT n°23 312 m²
LOT n°24 312 m²
LOT n°25 312 m²
LOT n°26 312 m²
LOT n°27 325 m²
LOT n°28 325 m²
LOT n°29 325 m²
LOT n°30 522 m²
LOT n°31 374 m²
LOT n°32 325 m²
LOT n°33 325 m²
LOT n°34 325 m²
LOT n°35 325 m²
LOT n°36 325 m²
LOT n°37 325 m²
LOT n°38 325 m²
LOT n°39 325 m²
LOT n°40 450 m²
LOT n°41 304 m²
LOT n°42 315 m²
LOT n°43 309 m²
LOT n°44 304 m²
LOT n°45 296 m²
LOT n°46 300 m²
LOT n°47 300 m²
LOT n°48 300 m²
LOT n°49 300 m²
LOT n°50 300 m²
LOT n°51 300 m²
LOT n°52 300 m²
LOT n°53 290 m²

RF

Lotissement "Le LANDREAU"

Département : MAINE-ET-LOIRE
Commune : Val d'Erdre-Auxence
Adresse : Avenue des Fresnes

Dossier : C.078.2023 – 233167
Date : Février 2025
Fichier : C.078.2023_233167_PA.dwg



PA 4 PLAN DE COMPOSITION

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

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

Echelle 1/250

- Borne de délimitation de l'emprise du projet
- Périmètre du projet
- Lots cessibles Tranche 1
- Lots cessibles Tranche 2
- Parking du midi
- Voirie en enrobé
- Espace piéton
- Noue d'infiltration
- Bordure CC1
- Bordure CR2 - 0 cm de vue
- Zone humide
- Zone humide de compensation

Lotissement "Le LANDREAU"

Département : MAINE-ET-LOIRE

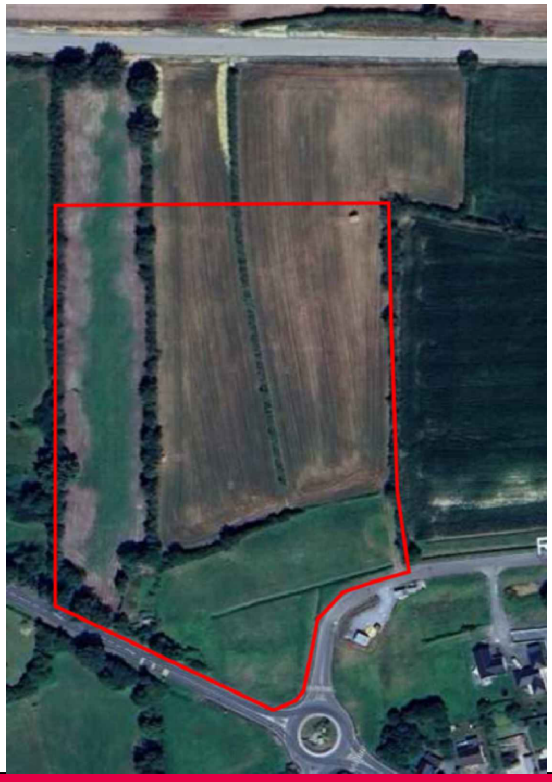
Commune : Val d'Erdre-Auxence

Adresse : Avenue des Fresries

Dossier : C.078.2023 – 233167

Date : Février 2025

Fichier : C.078.2023_233167_PA.dwg



PA 4-1 CONCERTATION

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

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 »

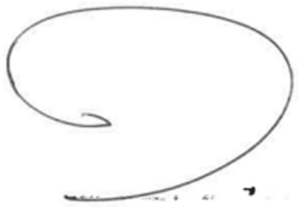
CONCERTATION **PA 4-1**

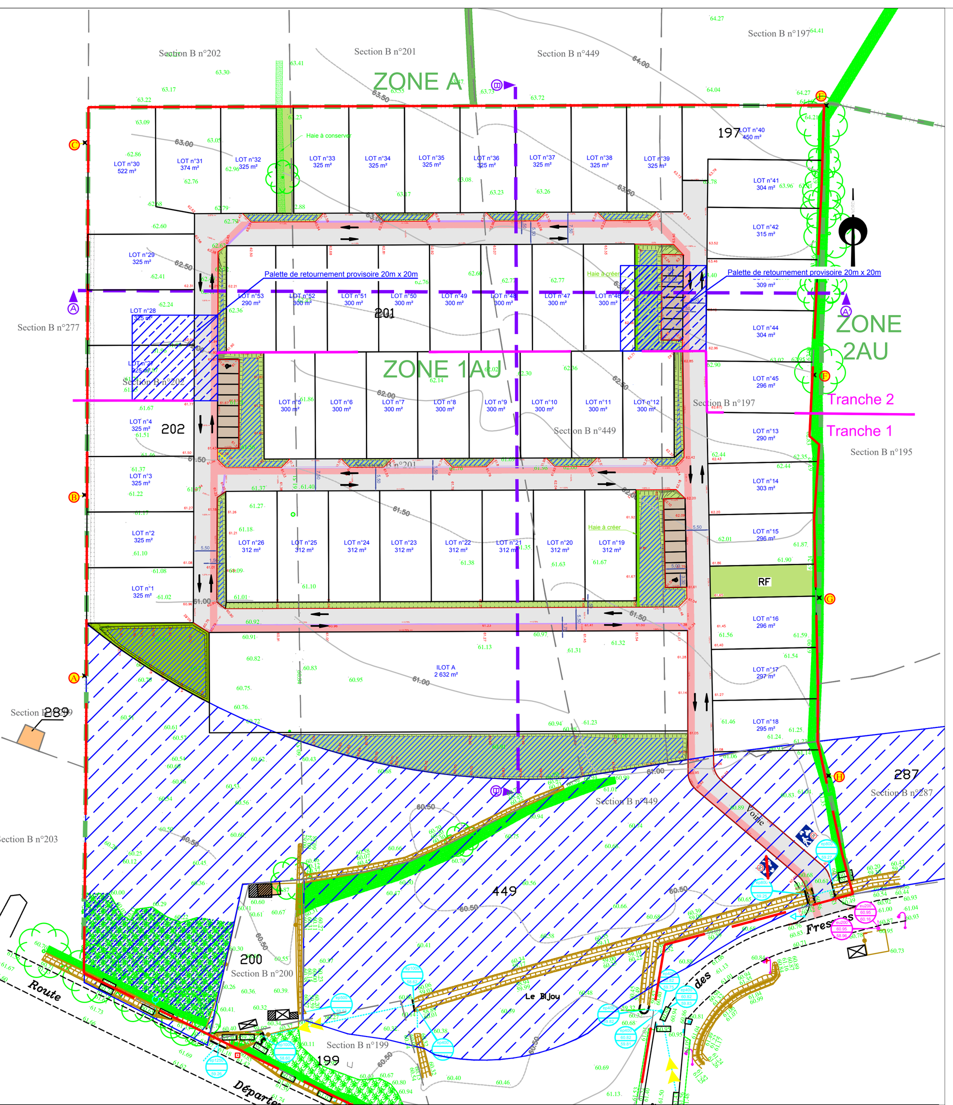
Ce projet d'aménagement – Le lotissement « Le Landreau » – a fait l'objet de nombreuses concertations / rencontres entre :

- La Mairie de VAL D'ERDRE AUXENCE – Commune déléguée du LOUROUX BECONNAIS
- L'Aménageur : la SARL FONCIER AMENAGEMENT,
- L'Architecte : l'AGENCE GREGOIRE ARCHITECTE,
- Le Géomètre-expert / BE VRD : Mr. Benoit JOUCK (AIRGEO),
- Le bureau d'études Environnementales / Géotechniques : FLI CADEGEAU
- Le Syndicat d'Eau de l'Anjou

Fait aux PONT DE CE, le 17 Février 2025

L'aménageur

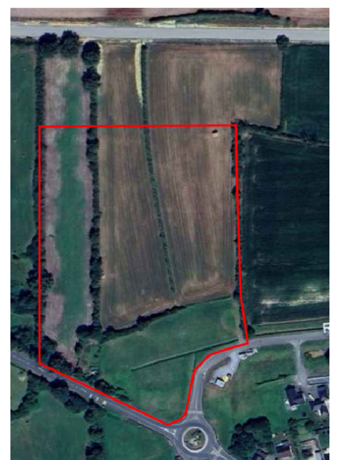




Lotissement "Le LANDREAU"

Département : MAINE-ET-LOIRE
Commune : Val d'Erdre-Auxence
Adresse : Avenue des Fresries

Dossier : C.078.2023 – 233167
Date : Février 2025
Fichier : C.078.2023_233167_PA.dwg



PA 5 — PLAN COUPES

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 AMÉNAGEMENT

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
AIRGÉO Géomètres-Experts Associés

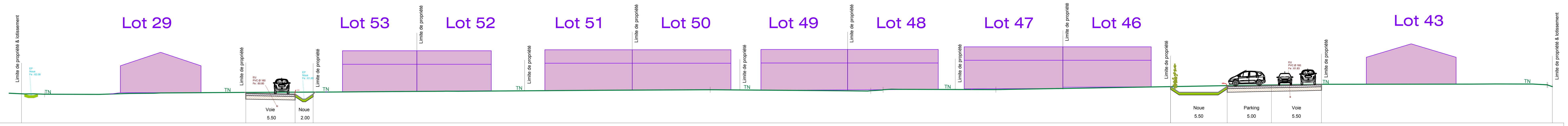
BUREAU D'ETUDES GEOTECHNIQUES
CADEGEAU
5 Rue du Carrefour Rouge
49450 SEVREMOINE
02 41 49 07 74
contact@cadegeau.fr
CADEGEAU Études environnementales et géotechniques

COUPE A - A'

- Enrobés
- GNT 0/31.5
- Terre Végétale
- GNT 0/60

Echelle X : 1/200
Echelle Z : 1/200

Plan Comp : 59.00



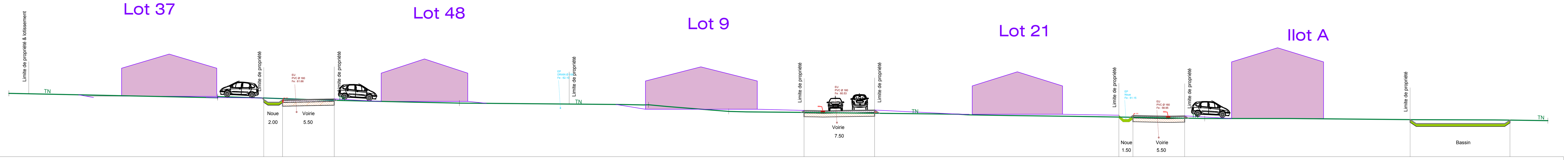
Terrain	Z	62.48 · 62.19 · 62.70 · 62.59 · 62.69 · 62.72 · 63.31 · 63.25 · 63.22
	D	0.00 · 8.00 · 82.17 · 100.07 · 101.45 · 114.02 · 150.32 · 175.45 · 175.52
		8.00 · 74.17 · 17.90 · 12.57 · 36.30 · 25.12
Projet	Z	62.40 · 62.31 · 62.21 · 61.65 · 62.21 · 62.21 · 63.05 · 62.41 · 62.41 · 63.08 · 63.08 · 63.18 · 63.29 · 63.29
	D	30.33 · 30.42 · 35.92 · 36.76 · 37.92 · 38.15 · 133.49 · 134.44 · 138.80 · 139.80 · 144.80 · 150.31 · 150.32
		5.50 · 4.36 · 5.00 · 5.50
Pentes surfaces projet		-1.78% · -66.65% · 65.71% · -66.67% · 0.00% · 66.68% · 2.02% · 2.04%
Pentes terrain		-3.56% · 0.68% · -0.63% · 7.77% · 0.18% · 1.63% · -0.24%

COUPE C - C'

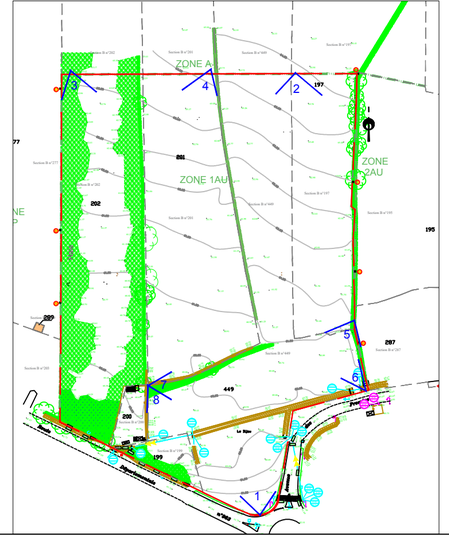
- Enrobés
- GNT 0/31.5
- Terre Végétale
- GNT 0/60

Echelle X : 1/1
Echelle Z : 1/1

Plan Comp : 57.00



Terrain	Z	63.71 · 63.25 · 63.37 · 62.68 · 62.50 · 61.79 · 61.04 · 60.81
	D	0.00 · 22.21 · 22.22 · 47.94 · 68.08 · 76.60 · 127.26 · 163.78
		22.21 · 25.72 · 20.13 · 8.52 · 50.66 · 36.52
Projet	Z	63.22 · 62.76 · 62.76 · 63.01 · 63.12 · 63.12 · 61.69 · 61.89 · 61.85 · 61.94 · 61.94 · 61.17 · 61.36 · 61.29 · 61.32 · 61.32 · 60.93 · 60.50 · 60.50 · 60.87
	D	26.95 · 27.56 · 28.75 · 29.12 · 34.62 · 34.62 · 84.33 · 84.63 · 86.63 · 92.13 · 92.13 · 119.35 · 119.63 · 123.38 · 125.13 · 125.13 · 149.12 · 149.76 · 159.19 · 159.75
		5.50 · 49.70 · 2.00 · 5.50 · 27.22 · 3.75 · 1.75 · 24.00 · 9.43
Pentes surfaces projet		-66.67% · 0.00% · 66.66% · 2.00% · -1.70% · 1.64% · -66.67% · -2.00% · 2.00% · -66.67% · -66.67% · 0.00% · 66.67%
Pentes terrain		-2.10% · -2.70% · -0.91% · -8.24% · -1.48% · -0.64%



Lotissement "Le LANDREAU"

Département : MAINE-ET-LOIRE

Commune : Val d'Erdre-Auxence

Adresse : Avenue des Fresries

Dossier : C.078.2023 – 233167

Date : Février 2025

Fichier : C.078.2023_233167_PA.dwg



PA 6-7 PHOTOGRAPHIES DANS L'ENVIRONNEMENT

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

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

Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Lotissement "Le LANDREAU"

Département : MAINE-ET-LOIRE

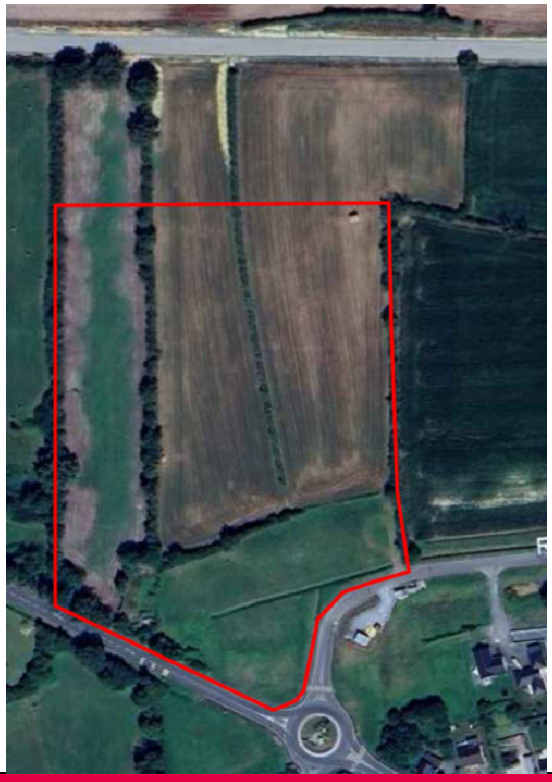
Commune : Val d'Erdre-Auxence

Adresse : Avenue des Fresries

Dossier : C.078.2023 – 233167

Date : Février 2025

Fichier : C.078.2023_233167_PA.dwg



PA 8a

PROGRAMME TRAVAUX

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

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 »

PROGRAMME DES TRAVAUX PA 8a

Table des matières

I/ Préparation du terrain et terrassements Page 2

I.1/ Préparation du terrain Page 2
I.2/ Terrassements Page 2

II/ Voirie et accès Page 2

II.1/ Description Page 2
II.2/ Structures Page 2
II.2.1/ Chaussée et accès Page 2
II.2.2/ Parkings Page 2
II.2.3/ Espaces piétons Page 3
II.2.4/ Noue d'infiltration Page 3
II.3/ Bordures Page 3

III/ Assainissement Page 3

III.1/ Eaux usées Page 3
III.1.1/ Réseau principal Page 3
III.1.2/ Branchements Page 3
III.2/ Eaux pluviales Page 4
III.2.1/ Gestion en domaine public Page 4
III.2.2/ Gestion en domaine privé Page 4
III.2.3/ Avaloirs Page 4

IV/ Electricité Page 4

V/ Eclairage public Page 4

VI/ Fibre optique Page 4

VII/ Gaz Page 4

VIII/ Eau potable et défense incendie Page 5

IX/ Plantations – Espaces verts Page 5

X/ Signalisation Page 5

XI/ Collecte des déchets Page 5

XII/ Phases de travaux Page 5

L'aménageur s'engage à exécuter les travaux décrits ci-après et figurant aux plans annexés, pour assurer la viabilité du lotissement d'habitations "LE LANDREAU" à VAL D'ERDRE AUXENCE Commune délégué du LOUROUX BECONNAIS

Les accès des voies internes au lotissement s'effectueront à partir de l'Avenue des Fresries.

I/ Préparation du terrain et terrassements

I.1/ Préparation du terrain

Les travaux de préparation consisteront à mettre en place la signalisation du chantier et à marquer – piqueter les réseaux existants.

I.2/ Terrassements

Les travaux de terrassements seront :

- le décapage de la terre végétale dans l'emprise des voiries avec évacuation,
- les terrassements en déblais pour encoffrement des voiries avec évacuation.

II/ Voirie et accès

Les caractéristiques (dimensions et structures) des voies permettront la circulation des véhicules légers et des services de secours.

La voirie sera réalisée suivant les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite sauf impossibilité techniques.

Des palettes de retournement provisoires empierrées seront réalisés en extrémité des voiries à l'Est et à l'Ouest (PA8b) Elles seront supprimées lors des travaux d'aménagement de la tranche 2.

II.1/ Description

Les voies auront les caractéristiques suivantes :

- Une largeur de 5.5m pour la circulation des véhicules en double sens.
- Des surlargeurs de 2.0m permettront la réalisation de noues d'infiltration et l'accès pour certains lots.
- Des espaces verts répartis à divers endroits du site et selon le plan PA8b permettront la collecte des eaux de ruissellement et agrémenteront les espaces publics,
- Des places de parking regroupés en enrobés avec agrégats de couleur claire grenaillé permettront le stationnement des véhicules pour les visiteurs ou propriétaires des parcelles.

II.2/ Structures

II.2.1/ Chaussée et accès

Ils seront réalisés de la façon suivante :

Voirie provisoire

- Géotextile
- Couche de forme en grave 0/60sur une épaisseur de 0m40,
- Couche de fondation en grave reconstituée et humidifiée (GNTB) 0/31.5 sur une épaisseur de 0m10,
- Revêtement bi-couche.

Voirie définitive

- Scarification et reprofilage en GNT 0/31.5 sur une épaisseur de 0m10,
- Revêtement définitif en enrobés denses à chaud 0/10 à raison de 150 kg au m².

II.2.2/ Parkings

Ils seront réalisés enrobé avec agrégats claires grenaillés

Voirie provisoire

- Géotextile
- Couche de forme en grave 0/60sur une épaisseur de 0m40,

- Couche de fondation en grave reconstituée et humidifiée (GNTB) 0/31.5 sur une épaisseur de 0m10,
- Revêtement bi-couche.

Voirie définitive
- Scarification et reprofilage en GNT 0/31.5 sur une épaisseur de 0m10,
- Revêtement définitif en enrobés denses à chaud 0/10 à raison de 150 kg au m².

II.2.3/ Espaces piétons

Une résine avec agrégats calcaire sera appliquée sur le revêtement de la voirie définitive

- Enduit de surface de 5 à 10 mm d'épaisseur, composé d'un liant de résine de synthèse à 2 composants et de granulats naturels, de granulométrie comprise entre 2 et 6mm.

II.2.4/ Noue d'infiltration

Les noues seront aménagées en terre végétale et compléter selon le maître d'ouvrage de plantations

- Terrassement 30 cm en dessous des altimétries demandées
- Apport et mise en place de terre végétale issue du décapage pour mise en forme.

II.3/ Bordures

Les bordures à poser seront de type
- CC1 au fil d'eau de la voirie Sud et entre les noues d'infiltration au Nord
- CR2 0 cm de vue pour délimiter les noues de la voirie / parking et la voirie de raccordement à l'Avenue des Fresries

Les bordures coulées seront autorisées.
Les bordures préfabriquées seront réalisées sans joint, sauf dans les courbes.

III/ Assainissement

III.1/ Eaux usées

III.1.1/ Réseau principal

Les eaux usées des lots seront évacuées par un collecteur Ø 160 mm posé sous la voie de circulation des automobilistes.

Celui-ci sera raccordé au réseau public situé à l'entrée du projet (Avenue des Fresries) de façon gravitaire avec une pente minimum de 6mm/m.

Les collecteurs seront constitués par des tuyaux en PVC CR8.

Les regards de visite seront préfabriqués, de diamètre Ø 1000 mm, avec cunettes maçonnées, échelons et tampons en fonte ductile série lourde.

III.1.2/ Branchements

Ils seront constitués par des tuyaux en PVC CR8 de diamètre Ø 125mm.

Les raccordements sur le réseau principal à créer ou existant se feront par culotte Ø 125/200 mm.

Pour chaque lot, il sera réalisé un regard de branchement EU de diamètre Ø 315 mm en PVC à passage direct avec cadre et tampon en fonte.

Les emplacements des regards de branchement EU seront situés sur le domaine public en limite de parcelle.

Leur emplacement pourra être modifié en fonction des impératifs techniques de chantier.

III.2/ Eaux pluviales

III.2.1/ Gestion en domaine public

Les eaux de ruissellement de la voirie du lotissement seront guidées via le profil de la voirie, vers les noues d'infiltrations disposées entre la voirie et les parcelles privatives. Des grilles de surverses des canalisations fonte de Ø 75 permettront de les connecter pour guider l'eau en direction des deux espaces principaux situés au Sud du lot 1 et de l'îlot A. Elles permettront également de gérer les eaux de surverses des lots 5 à 12 – 19 à 26 et 31 à 39.

Pour les lots 46 à 53, des structures réservoir constitués d'un drain de Ø 100 en fond de tranchée et d'un enrobage de 30 cm en 20/40 entourées d'un géotextile avec des regard 30x30 visitables sur chaque parcelle, permettront la gestion des eaux de surverse des espaces de rétention à la parcelle.

Une noue en terre végétale de 30 cm maximum de profondeur en domaine privé récupèrera les eaux de surverses des 1 à 4 et 27 à 30.

Les surverses des lots 13 à 18 et 40 à 45 seront dirigées vers le fossé existant situé à l'Est du projet.

III.2.2/ Gestion en domaine privé

Chaque propriétaire aura à sa charge la réalisation d'un système de rétention de ses eaux pluviales pour un volume défini en fonction de la surface imperméabilisée.

IV/ Electricité

L'alimentation BT sera effectuée à partir du réseau existant Avenue des Fresries. Selon l'étude qui sera réalisée par ENEDIS et le SIEML, une poste de transformation pourra être implanté à l'intérieur du lotissement avant de pouvoir desservir l'ensemble des lots.

Le réseau de desserte en basse tension sera souterrain et réalisé suivant les exigences techniques des services d'ENEDIS et sous la maîtrise d'ouvrage du SIEML.

Le branchement de chaque lot sera réalisé par l'aménageur jusqu'au coffret individuel situé en limite de parcelle et encadré par un muret technique.

En cas de demande de modification de son emplacement, celui-ci sera pris en charge par le demandeur.

V/ Eclairage public

Un schéma de desserte du réseau et l'implantation des mâts (PA8d) est proposé à la commune et au concessionnaire pour validation

Les mâts sont implantés de façon à gêner le moins possible les accès aux garages et la circulation des véhicules. Schéma donné à titre indicatif.

Le choix du matériel sera proposé en concertation avec la Commune et le concessionnaire en cohérence avec celui existant de l'avenue des Fresries.

VI/ Fibre optique

Le SIEML via une étude réalisée par SOLUTEL réalisera le réseau téléphone. Le réseau se raccordera sur les réseaux existants dans les chambres de tirage situées Avenue des Fresries.

Les fourreaux et les chambres de tirage seront posés dans la tranchée commune.

Les chambres de tirages du lotissement seront équipées de tampons 400KN.

Le réseau entre chambre sera constitué de 3 fourreaux ∅42/45 mm.

Le raccordement à la fibre des lots se fera par deux fourreaux ∅42/45 et un regard 30x30 situé en partie privative.

VII/ Gaz

Sans objet

VIII/ Eau potable et défense incendie

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). Ensuite un réseau Ø 63 sera construit aux droits des parcelles.

L'aménageur réalisera les branchements Ø 25 avec regard de branchement en domaine privé, pour permettre aux futurs propriétaires le raccordement au réseau public.

IX/ Plantations – Espaces verts

Les réalisations paysagères comprennent :

- Les travaux de plantation notamment avec le travail du sol et la mise en place de substrat, ainsi que la fourniture et la plantation d'arbres repères, d'arbres tiges / cépées, mais aussi d'arbustes, de vivaces et l'engazonnement (PA2)

X/ Signalisation

La signalisation verticale et horizontale sera réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Elle sera mise en place conformément au plan de voirie PA8b.

Des panneaux indiquant le nom des rues seront prévus.

XI/ Collecte des déchets

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 résidants devront aller en point d'apport volontaire répartis sur la commune.

XII/ Phases de travaux

Les travaux d'aménagement de ce lotissement seront réalisés deux phases, à savoir :

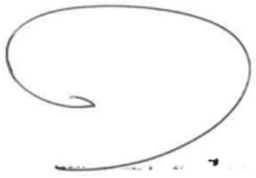
Phase 1 : viabilisation primaire du lotissement

- terrassements généraux,
- réseaux d'assainissement EU – EP,
- ouvrage de rétention des eaux pluviales,
- adduction en eau potable,
- réseaux électriques, téléphone, fibre et fourreaux d'éclairage public,
- voirie provisoire (revêtement en monocouche)

Phase 2 : finition du lotissement

- reprofilage de la voirie
- pose des bordures
- câblage d'éclairage public et pose des candélabres,
- Revêtement définitif
- espaces verts.

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



ZONE A

ZONE 1AU

ZONE 2AU

Tranche 2

Tranche 1

Haie à conserver

Haie à créer

Palette de retournement provisoire 20m x 20m

Palette de retournement provisoire 20m x 20m

LOT n°1 325 m²
LOT n°2 325 m²
LOT n°3 325 m²
LOT n°4 325 m²
LOT n°5 300 m²
LOT n°6 300 m²
LOT n°7 300 m²
LOT n°8 300 m²
LOT n°9 300 m²
LOT n°10 300 m²
LOT n°11 300 m²
LOT n°12 300 m²
LOT n°13 290 m²
LOT n°14 303 m²
LOT n°15 296 m²
LOT n°16 296 m²
LOT n°17 297 m²
LOT n°18 295 m²
LOT n°19 312 m²
LOT n°20 312 m²
LOT n°21 312 m²
LOT n°22 312 m²
LOT n°23 312 m²
LOT n°24 312 m²
LOT n°25 312 m²
LOT n°26 312 m²
LOT n°27 325 m²
LOT n°28 325 m²
LOT n°29 325 m²
LOT n°30 522 m²
LOT n°31 374 m²
LOT n°32 325 m²
LOT n°33 325 m²
LOT n°34 325 m²
LOT n°35 325 m²
LOT n°36 325 m²
LOT n°37 325 m²
LOT n°38 325 m²
LOT n°39 325 m²
LOT n°40 450 m²
LOT n°41 304 m²
LOT n°42 315 m²
LOT n°44 304 m²
LOT n°45 296 m²
LOT n°46 300 m²
LOT n°47 300 m²
LOT n°48 300 m²
LOT n°49 300 m²
LOT n°50 300 m²
LOT n°51 300 m²
LOT n°52 300 m²
LOT n°53 290 m²
309 m²

ILOT A
2 632 m²

RF
24.68

Section B n°277
Section B n°202
Section B n°201
Section B n°449
Section B n°197
Section B n°289
Section B n°203
Section B n°200
Section B n°199
Section B n°449
Section B n°19
Section B
n°963

Route Départementale
Avenue des Fresnes
Le Bijou
Voirie

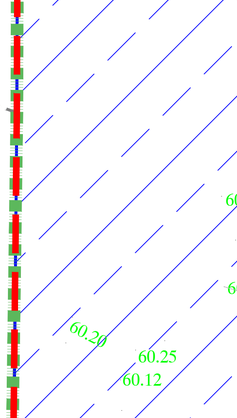
112,00

ep1000 58.62
ep500 59.53
ep1000 58.60
ep400 59.82
ep400 60.82 59.75
ep400 60.82 59.83
ep400 60.82 59.81
ep800 59.27
ep800 59.25
eu200 60.95 60.16
eu200 60.95 58.96
ep400 61.85 60.67
ep400 61.85 60.61
ep400 61.85 60.70

Lotissement "Le LANDREAU"

Département : MAINE-ET-LOIRE
Commune : Val d'Erdre-Auxence
Adresse : Avenue des Fresnes

Dossier : C.078.2023 – 233167
Date : Février 2025
Fichier : C.078.2023_233167_PA.dwg



PA 8b — PLAN VOIRIE

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

ARCHITECTE
AGENCE GREGOIRE ARCHITECTE
46 Rue Paul Bouyx
49300 CHOLET
02 41 58 89 49
contact@gregoire-architectes.fr

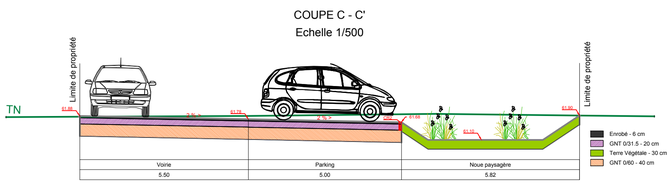
GEOMETRE-EXPERT
AIRGEO CHOLET
18 Rue du Devau – BP 60204
49302 CHOLET Cedex
02 41 62 22 39
cholet@airgeo.fr

BUREAU D'ETUDES GEOTECHNIQUES
CADEGEAU
5 Rue du Carrefour Rouge
49450 SEVREMOINE
02 41 49 07 74
contact@cadegeau.fr

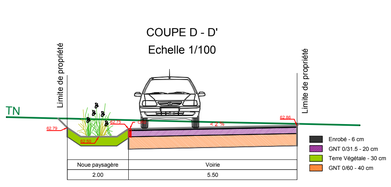
Echelle 1/250

- Borne de délimitation de l'emprise du projet
- Périmètre du projet
- Parking du midi
- Voirie en enrobé
- Parking en enrobé
- Espace piéton
- Noue de rétention
- Haie à planter
- Bordure CC1
- Bordure CR2 - 0 cm de vue
- 123.48 Altimétrie voirie définitive
- 2.0% >> Pente voirie
- Zone humide
- Zone humide de compensation

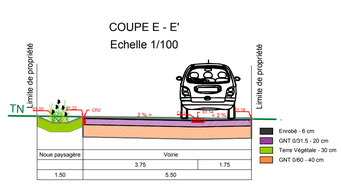
COUPE C - C'
Echelle 1/500



COUPE D - D'
Echelle 1/100



COUPE E - E'
Echelle 1/100



ZONE A

ZONE 1AU

ZONE 2AU

Tranche 2

Tranche 1

LOT n°1 325 m²
LOT n°2 325 m²
LOT n°3 325 m²
LOT n°4 325 m²
LOT n°5 300 m²
LOT n°6 300 m²
LOT n°7 300 m²
LOT n°8 300 m²
LOT n°9 300 m²
LOT n°10 300 m²
LOT n°11 300 m²
LOT n°12 300 m²
LOT n°13 290 m²
LOT n°14 303 m²
LOT n°15 296 m²
LOT n°16 296 m²
LOT n°17 297 m²
LOT n°18 295 m²
LOT n°19 312 m²
LOT n°20 312 m²
LOT n°21 312 m²
LOT n°22 312 m²
LOT n°23 312 m²
LOT n°24 312 m²
LOT n°25 312 m²
LOT n°26 312 m²
LOT n°27 325 m²
LOT n°28 325 m²
LOT n°29 325 m²
LOT n°30 522 m²
LOT n°31 374 m²
LOT n°32 325 m²
LOT n°33 325 m²
LOT n°34 325 m²
LOT n°35 325 m²
LOT n°36 325 m²
LOT n°37 325 m²
LOT n°38 325 m²
LOT n°39 325 m²
LOT n°40 450 m²
LOT n°41 304 m²
LOT n°42 315 m²
LOT n°43 309 m²
LOT n°44 304 m²
LOT n°45 296 m²
LOT n°46 300 m²
LOT n°47 300 m²
LOT n°48 300 m²
LOT n°49 300 m²
LOT n°50 300 m²
LOT n°51 300 m²
LOT n°52 300 m²
LOT n°53 290 m²
ILOT A 2 632 m²

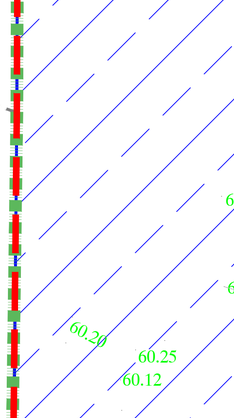
Section B n°277
Section B n°202
Section B n°289
Section B n°203
Section B n°201
Section B n°200
Section B n°199
Section B n°449
Section B n°197
Section B n°963

Ø160 PVC CR-SN16 44.74m 0.92%<--
Ø160 PVC CR-SN16 53.50m 1.42%<--
Ø160 PVC CR-SN16 34.25m 1.42%<--
Ø160 PVC CR-SN16 59.10m 0.82%<--
Ø160 PVC CR-SN16 41.87m 0.97%<--
Ø160 PVC CR-SN8 39.80m 2.13%<--
Ø160 PVC CR-SN16 53.22m 0.60%-->
Ø160 PVC CR-SN16 60.91m 0.60%-->
Ø160 PVC CR-SN16 24.66m 1.48%<--
Ø160 PVC CR-SN16 14m 0.60%-->
Ø160 PVC CR-SN16 41.88m 0.80%-->
Ø160 PVC CR-SN16 2.73m
Ø75 FONTE 7.78m
Ø75 FONTE 8.94m
Ø75 FONTE 8.91m
Ø75 FONTE 7.31m
Ø75 FONTE 7.18m
Ø75 FONTE 8.94m
Noue
Jardin hydraulique
Structure réservoir 20/40
Voirie
Ø 800 à prolonger
Réseau à approfondir
Route Départementale
Avenue des Fresnes
Le Bijou

Lotissement "Le LANDREAU"

Département : MAINE-ET-LOIRE
Commune : Val d'Erdre-Auxence
Adresse : Avenue des Fresnes

Dossier : C.078.2023 – 233167
Date : Février 2025
Fichier : C.078.2023_233167_PA.dwg



PA 8c — PLAN ASSAINISSEMENT

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

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

Echelle 1/250

- Borne de délimitation de l'emprise du projet
- Périmètre du projet
- Réseau - Regards Eaux pluviales
- Réseau - Regards Eaux usées
- Noue d'infiltration
- Structure réservoir 20/40
- Espace rétenion privé

ZONE A

ZONE 1AU

ZONE 2AU

Tranche 2

Tranche 1

LOT n°30 522 m² | LOT n°31 374 m² | LOT n°32 325 m² | LOT n°33 325 m² | LOT n°34 325 m² | LOT n°35 325 m² | LOT n°36 325 m² | LOT n°37 325 m² | LOT n°38 325 m² | LOT n°39 325 m² | LOT n°40 450 m²

LOT n°41 304 m² | LOT n°42 315 m² | LOT n°43 309 m² | LOT n°44 304 m² | LOT n°45 296 m² | LOT n°13 290 m² | LOT n°14 303 m² | LOT n°15 296 m² | LOT n°16 296 m² | LOT n°17 297 m² | LOT n°18 295 m²

LOT n°29 325 m² | LOT n°28 325 m² | LOT n°27 325 m² | LOT n°4 325 m² | LOT n°3 325 m² | LOT n°2 325 m² | LOT n°1 325 m²

LOT n°53 290 m² | LOT n°52 300 m² | LOT n°51 300 m² | LOT n°50 300 m² | LOT n°49 300 m² | LOT n°48 300 m² | LOT n°47 300 m² | LOT n°46 300 m²

LOT n°5 300 m² | LOT n°6 300 m² | LOT n°7 300 m² | LOT n°8 300 m² | LOT n°9 300 m² | LOT n°10 300 m² | LOT n°11 300 m² | LOT n°12 300 m²

LOT n°26 312 m² | LOT n°25 312 m² | LOT n°24 312 m² | LOT n°23 312 m² | LOT n°22 312 m² | LOT n°21 312 m² | LOT n°20 312 m² | LOT n°19 312 m²

ILOT A 2 632 m²

197 | 201 | 202 | 449 | 200 | 199 | 963 | RF

Section B n°277 | Section B n°202 | Section B n°201 | Section B n°449 | Section B n°197 | Section B n°289 | Section B n°203 | Section B n°200 | Section B n°199

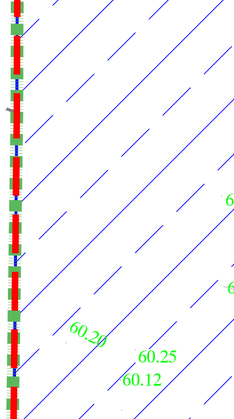
Route Départementale n°963 | Avenue des Fresnes | Le Bijou | Voirie

Raccordement sur réseaux concessionnaires

Lotissement "Le LANDREAU"

Département : MAINE-ET-LOIRE
Commune : Val d'Erdre-Auxence
Adresse : Avenue des Fresnes

Dossier : C.078.2023 – 233167
Date : Février 2025
Fichier : C.078.2023_233167_PA.dwg



PA 8d — PLAN DES RESEAUX SOUPLES

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

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

Echelle 1/250

- Borne de délimitation de l'emprise du projet
- Périmètre du projet
- Tranchée technique
- Branchement eau potable
- Branchement télécommunication
- Branchement électrique
- Candélabre
- Poteau incendie
- Bordure CC1
- Bordure CR2 - 0 cm de vue

ZONE A

ZONE 1AU

ZONE 2AU

Tranche 2

Tranche 1

Section B n°277

Section B n°202

Section B n°203

Section B n°289

Section B n°201

Section B n°449

Section B n°197

Section B n°200

Section B n°199

Section B n°963

Route Départementale n°963

Avenue des Fresnes

Le Bijou

Voirie

Haie à conserver

Haie à créer

RF

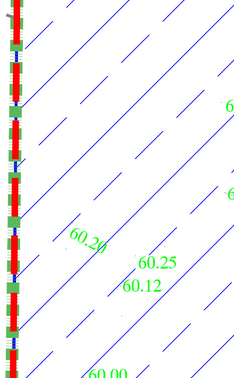
ILOT A
2 632 m²

LOT n°1 325 m²
LOT n°2 325 m²
LOT n°3 325 m²
LOT n°4 325 m²
LOT n°27 325 m²
LOT n°28 325 m²
LOT n°29 325 m²
LOT n°30 522 m²
LOT n°31 374 m²
LOT n°32 325 m²
LOT n°33 325 m²
LOT n°34 325 m²
LOT n°35 325 m²
LOT n°36 325 m²
LOT n°37 325 m²
LOT n°38 325 m²
LOT n°39 325 m²
LOT n°40 450 m²
LOT n°41 304 m²
LOT n°42 315 m²
LOT n°43 309 m²
LOT n°44 304 m²
LOT n°45 296 m²
LOT n°46 300 m²
LOT n°47 300 m²
LOT n°48 300 m²
LOT n°49 300 m²
LOT n°50 300 m²
LOT n°51 300 m²
LOT n°52 300 m²
LOT n°53 290 m²
LOT n°1 325 m²
LOT n°2 325 m²
LOT n°3 325 m²
LOT n°4 325 m²
LOT n°5 300 m²
LOT n°6 300 m²
LOT n°7 300 m²
LOT n°8 300 m²
LOT n°9 300 m²
LOT n°10 300 m²
LOT n°11 300 m²
LOT n°12 300 m²
LOT n°13 290 m²
LOT n°14 303 m²
LOT n°15 296 m²
LOT n°16 296 m²
LOT n°17 297 m²
LOT n°18 295 m²
LOT n°19 312 m²
LOT n°20 312 m²
LOT n°21 312 m²
LOT n°22 312 m²
LOT n°23 312 m²
LOT n°24 312 m²
LOT n°25 312 m²
LOT n°26 312 m²

Lotissement "Le LANDREAU"

Département : MAINE-ET-LOIRE
Commune : Val d'Erdre-Auxence
Adresse : Avenue des Fresnes

Dossier : C.078.2023 – 233167
Date : Février 2025
Fichier : C.078.2023_233167_PA.dwg



PA 9 DOCUMENT GRAPHIQUE

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

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

Echelle 1/250

Borne de délimitation de l'emprise du projet

Périmètre du projet

Hypothèse implantation construction

Parking du midi

Lotissement "Le LANDREAU"

Département : MAINE-ET-LOIRE

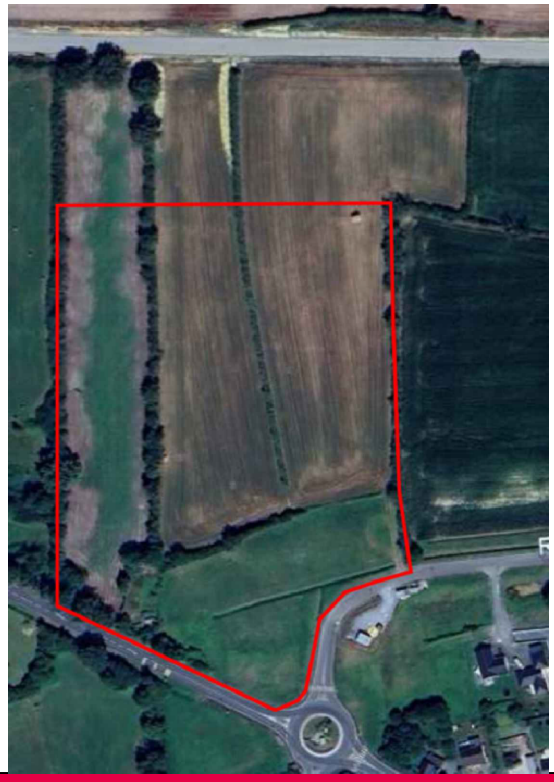
Commune : Val d'Erdre-Auxence

Adresse : Avenue des Fresries

Dossier : C.078.2023 – 233167

Date : Février 2025

Fichier : C.078.2023_233167_PA.dwg



PA 10a REGLEMENT ECRIT

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

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 »

REGLEMENT PA 10a

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général applicables dans le lotissement « LE LANDREAU » de VAL D'ERDRE-AUXENCE, conformément aux prescriptions applicables à la zone 1AU, parcelles ou parties de parcelles n°197, 199, 200, 202, 301 et 449, du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Il est complété par les documents graphiques.

Ce règlement s'applique au seul lotissement « LE LANDREAU », situé sur la commune de VAL D'ERDRE-AUXENCE. Ce règlement précise les règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Conformément à l'article R442.11 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur fournira pour chacun des lots, au moment de la conclusion de l'acte de vente, une attestation indiquant la surface de plancher maximale sur chaque lot.

Le lotissement « LE LANDREAU » de VAL D'ERDRE-AUXENCE est constitué de 53 lots individuels destinés à l'édification d'un logement (1 seul logement autorisé par lot individuel) et un îlot : nommé îlot A, destiné à l'édification de logements individuels groupés ou de logements intermédiaires (à minima 14 logements).

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

SANS OBJET – Cf. article du PLU.

ARTICLE 2 – TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SANS OBJET – Cf. article du PLU.

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La réunion de deux lots individuels pour l'édification d'un seul logement est interdite.

La division d'un lot individuel pour l'édification de plusieurs logements est interdite.

La réunion des lots n°16, 17 et 18 pourra cependant être envisagée à la condition expresse de construire à minima 3 logements groupés.

L'îlot A est destiné à l'édification de logements individuels groupés ou de logements intermédiaires.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1 – Emprise au sol

SANS OBJET – Cf. article du PLU.

3.1.2 – Hauteur maximale des constructions

SANS OBJET – Cf. article du PLU.

3.2 – Implantation des constructions

3.2.1 – Voies et emprises publiques

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Le présent règlement précise le PLU :

Pour les parcelles desservies par le Sud, les parcelles n°5 à 12 et les parcelles n°31 à 39, la construction présentera un retrait par rapport à la voie automobile d'au moins 5 mètres.

Pour les parcelles desservies par l'Est ou Ouest, les parcelles n°1 à 4, les parcelles n°13 à 18, les parcelles n°27 à 30 et les parcelles n°40 à 45, la construction présentera un retrait par rapport à la voie automobile d'au moins 5 mètres.

3.2.2 – Limites séparatives

SANS OBJET – Cf. article du PLU.

3.2.3 – Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

SANS OBJET – Cf. article du PLU.

ARTICLE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

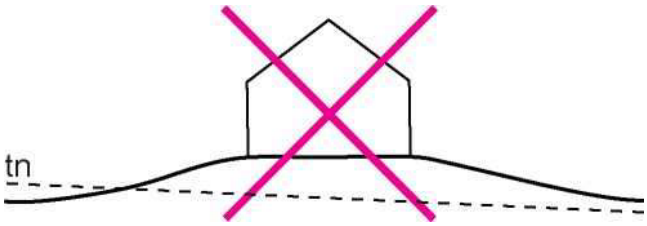
4.1 – Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1 – Principes généraux

Le présent règlement précise le PLU :

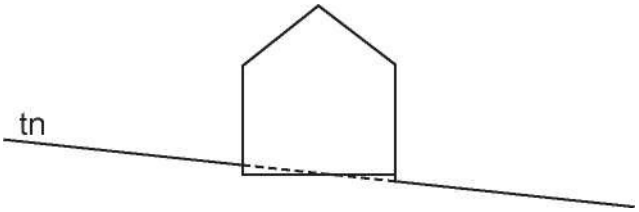
VOLUMES ET TERRASSEMENTS

De manière générale, les constructions doivent s'adapter au terrain et non l'inverse : les mouvements de terrain, de type butte d'assise, sont interdits.



Les constructions devront : Soit s'implanter dans la pente naturelle du terrain pour équilibrer les déblais et remblais (schéma 1)

Schéma 1: implantation dans la pente



4.1.2 – Façades

Le présent règlement précise le PLU :

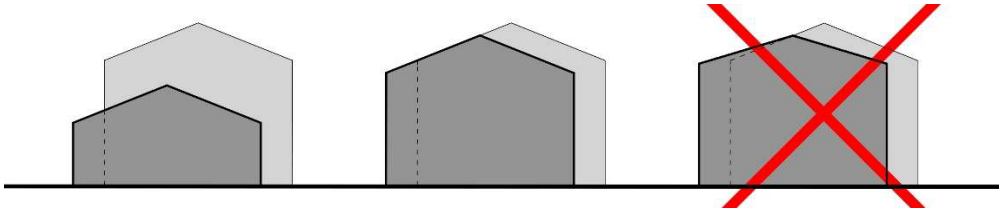
Afin de prévenir la création d'îlot de chaleur, les teintes sombres (enduits, bardages) sont interdites.

4.1.3 – Toitures

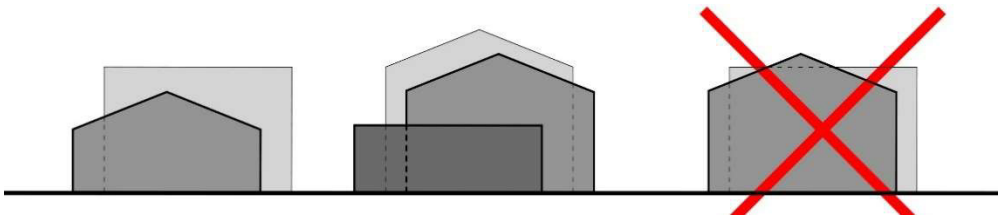
Le présent règlement précise le PLU :

Si deux constructions sont mitoyennes, les pentes des toitures doivent être identiques.

Prime à la « 1ère demande » : le 1er acquéreur ayant déposé sa demande de permis de construire et ayant implanté son habitation en limite séparative « impose » la pente de toiture : si une autre construction s'implante sur la même limite, la couverture de celle-ci doit se raccorder de façon harmonieuse avec la sienne selon les schémas suivants :



Deux constructions mitoyennes présenteront une même pente de toit



Une harmonie est recherchée entre le raccordement des toitures, les triangles résiduels en pignons ne sont pas autorisés.

4.1.4 – Clôtures

Le présent règlement précise le PLU : les plantations de haies monospécifiques (une seule essence de végétaux) sont interdites.

La hauteur des clôtures en limite des voies ouvertes à la circulation automobile ne pourra excéder 1,60m par rapport au sol.

4.1.5 – Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

SANS OBJET – Cf. article du PLU.

4.2 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

SANS OBJET – Cf. article du PLU.

ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 – Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Le présent règlement précise le PLU :

La surface d'imperméabilisation des 53 lots individuels est limité à 150 m² par lot.

La surface d'imperméabilisation de l'îlot A est limitée à 1400 m².

5.2 – Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Le présent règlement précise le PLU :

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).

Règles pour les plantations et entretien par l'acquéreur :

Règles de distance en limites

- Si l'acquéreur souhaite planter une haie d'une hauteur adulte et maintenue sous 2 mètres de hauteur, les végétaux devront être plantés à une distance minimale de 50 cm de la limite publique et séparative.
- Si l'acquéreur souhaite planter une haie ou un arbre d'une hauteur égale et supérieur à 2m, les végétaux devront être plantés à une distance minimale de 2 mètres de la limite publique et séparative.

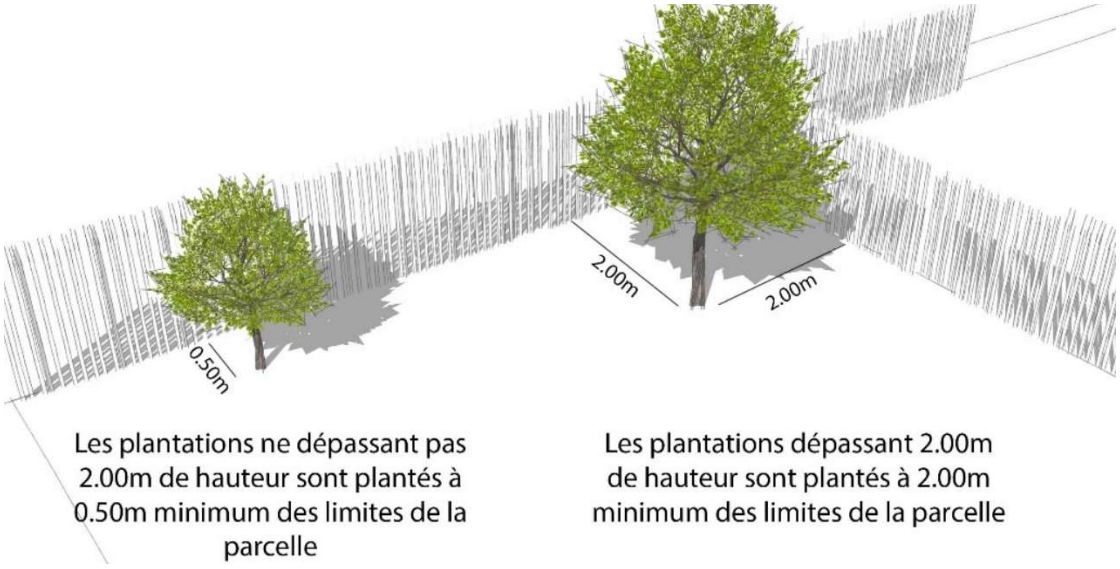


Schéma des règles d'implantation du végétal en limite de propriété.

5.2 – Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

SANS OBJET – Cf. article du PLU.

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

SANS OBJET – Cf. article du PLU.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le présent règlement précise le PLU :

Les lots seront uniquement desservis par les voies nouvelles créées dans le cadre du permis d'aménager.

Pour les lots individuels, les accès aux lots ne sont pas règlementés moyennant qu'un seul accès de largeur maximum de 5 mètres soit réalisé par l'acquéreur. Le règlement graphique PA10b présente des zones de stationnement (qui sont les accès aux lots) de 5x5 mètres.

En aucun cas, une modification de l'emplacement des équipements techniques ne sera réalisée. Les accès devront être dimensionnés pour accueillir le stationnement du ou des véhicules motorisés. Le stationnement y sera dimensionné conformément aux règles du PLU suivant le projet à réaliser (habitat à caractère social ou non).

7.1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1 – Desserte

SANS OBJET – Cf. article du PLU.

7.1.2 – Accès

Le présent règlement précise le PLU :

1 seul accès automobile est autorisé par lot individuel.

L'accès des lots n°19 à 26 se fera obligatoirement par la voie de desserte au Nord de ces parcelles.

7.1.3 – Voies nouvelles

SANS OBJET – Cf. article du PLU.

7.2 – Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

SANS OBJET – Cf. article du PLU.

ARTICLE 8 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1 – Eau potable

Le présent règlement précise le PLU :

L'aménageur prend à sa charge, pour chaque lot, la réalisation des branchements au réseau d'eau potable du service public, (branchement prévu jusque et y compris le regard sur la parcelle privative destinée à abriter le compteur). Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement se raccorder au service public d'adduction d'eau potable. La pose du compteur et l'ouverture du branchement restent à la charge des acquéreurs.

8.1.2 – Energie

SANS OBJET – Cf. article du PLU.

8.1.3 – Electricité

Le présent règlement précise le PLU :

L'aménageur prend à sa charge la réalisation des coffrets de branchement de type S22 installés sur les parcelles privatives en limite du domaine public.

La demande d'installation doit être sollicitée par l'acquéreur auprès des services concessionnaires.

8.1.4 – Assainissement : eaux usées

Le présent règlement précise le PLU :

L'aménageur prend à sa charge la réalisation des ouvrages de collecte et les antennes de branchement pour chaque lot jusqu'en limite de ceux-ci sur le domaine public, y compris le regard de branchement.

Au droit de chaque parcelle privative, il est réalisé des regards de branchement sur lesquels les acquéreurs doivent obligatoirement se raccorder pour les eaux usées.

8.2 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Le présent règlement précise le PLU :

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux règlementations en vigueur (noue d'infiltration, tranchée drainante, jardin de pluie…). Il est dès lors recommandée de réduire au maximum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle (végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs), de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

L'aménageur réalisera des noues d'infiltration sur domaine public (Plan PA8c) afin de recueillir les eaux de ruissellement de la voirie. Ces dernières seront connectées avec un réseau de surverse pour rejoindre les deux espaces situés au Sud du projet.

Ces noues permettront de collecter les surverses des dispositifs privés d'infiltration pour les lots 5 à 12, 31 à 39.

Pour les lots 1 à 4 et 27 à 30, les surverses seront collectées via une noue située à l'Ouest des lots le long de la haie.

Pour les lots 13 à 18 et 40 à 45, les surverses seront collectées via noue située à l'Est des lots le long de la haie

Les surverses des lots 19 à 26 se déverseront dans une noue au Sud des lots sur le domaine public de même pour l'îlot A

Une tranchée drainante doublée d'un drain situé au Sud des lots 46 à 53 récupèrera les surverses de ces lots avant de rejoindre la noue à l'Ouest du lot 53.

8.3 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le présent règlement précise le PLU :

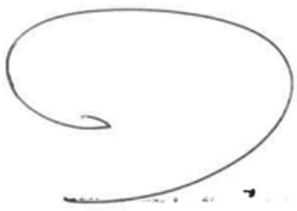
L'aménageur prend à sa charge la réalisation du réseau souterrain de fourreaux en PVC. Un regard de branchement est positionné sur chaque parcelle privative à proximité de la limite sur le domaine privé. La demande d'installation doit être sollicitée par l'acquéreur auprès des services concessionnaires.

SECTION 4 : SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE CONSTRUCTIBLE

La Surface de Plancher Globale maximale retenue sera de **9 830 m²** répartie conformément au tableau suivant :

N° lot	SURFACE PLANCHER maximale (m²)	N° lot	SURFACE PLANCHER maximale (m²)
1	160	**27**	160
2	160	**28**	160
3	160	**29**	160
4	160	**30**	160
5	160	**31**	160
6	160	**32**	160
7	160	**33**	160
8	160	**34**	160
9	160	**35**	160
10	160	**36**	160
11	160	**37**	160
12	160	**38**	160
13	160	**39**	160
14	160	**40**	160
15	160	**41**	160
16	160	**42**	160
17	160	**43**	160
18	160	**44**	160
19	160	**45**	160
20	160	**46**	160
21	160	**47**	160
22	160	**48**	160
23	160	**49**	160
24	160	**50**	160
25	160	**51**	160
26	160	**52**	160
Ilots A et B	1350	**53**	160
TOTAL	**9 830 m²**		

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



ZONE A

ZONE 1AU

ZONE 2AU

Tranche 2

Tranche 1

Haie à conserver

Haie à créer

LOT n°1 325 m²
LOT n°2 325 m²
LOT n°3 325 m²
LOT n°4 325 m²
LOT n°5 300 m²
LOT n°6 300 m²
LOT n°7 300 m²
LOT n°8 300 m²
LOT n°9 300 m²
LOT n°10 300 m²
LOT n°11 300 m²
LOT n°12 300 m²
LOT n°13 290 m²
LOT n°14 303 m²
LOT n°15 296 m²
LOT n°16 296 m²
LOT n°17 297 m²
LOT n°18 295 m²
LOT n°19 312 m²
LOT n°20 312 m²
LOT n°21 312 m²
LOT n°22 312 m²
LOT n°23 312 m²
LOT n°24 312 m²
LOT n°25 312 m²
LOT n°26 312 m²
LOT n°27 325 m²
LOT n°28 325 m²
LOT n°29 325 m²
LOT n°30 522 m²
LOT n°31 374 m²
LOT n°32 325 m²
LOT n°33 325 m²
LOT n°34 325 m²
LOT n°35 325 m²
LOT n°36 325 m²
LOT n°37 325 m²
LOT n°38 325 m²
LOT n°39 325 m²
LOT n°40 450 m²
LOT n°41 304 m²
LOT n°42 315 m²
LOT n°43 309 m²
LOT n°44 304 m²
LOT n°45 296 m²
LOT n°46 300 m²
LOT n°47 300 m²
LOT n°48 300 m²
LOT n°49 300 m²
LOT n°50 300 m²
LOT n°51 300 m²
LOT n°52 300 m²
LOT n°53 290 m²

ILOT A
2 632 m²

RF

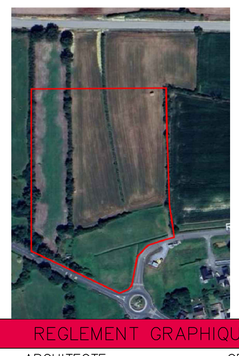
Section B n°277
Section B n°202
Section B n°203
Section B n°289
Section B n°197
Section B n°449
Section B n°201
Section B n°200
Section B n°199
Section B n°963

Route Départementale n°963
Voirie
Avenue des Fresnes
Le Bijou

Lotissement "Le LANDREAU"

Département : MAINE-ET-LOIRE
Commune : Val d'Erdre-Auxence
Adresse : Avenue des Fresnes

Dossier : C.078.2023 - 233167
Date : Février 2025
Fichier : C.078.2023_233167_PA.dwg



PA 10b REGLEMENT GRAPHIQUE

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

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

Echelle 1/250

- Borne de délimitation de l'emprise du projet
- Périmètre du projet
- Zone constructible
- Parking du midi

Lotissement "Le LANDREAU"

Département : MAINE-ET-LOIRE

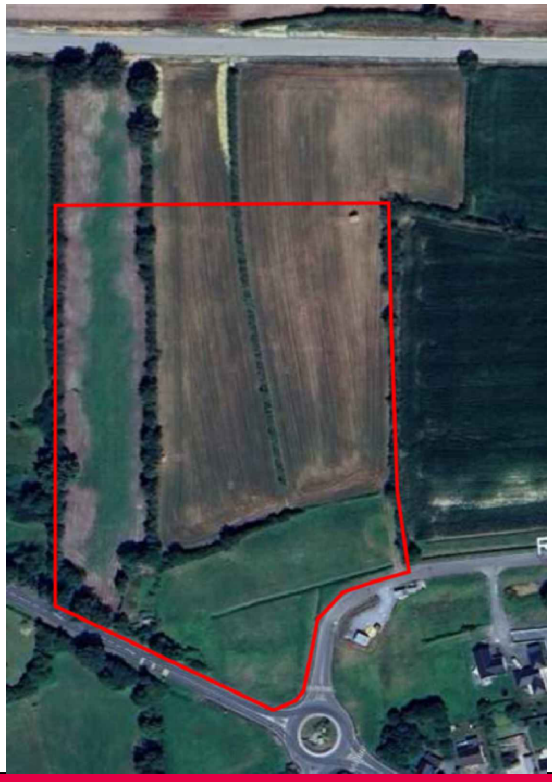
Commune : Val d'Erdre-Auxence

Adresse : Avenue des Fresries

Dossier : C.078.2023 – 233167

Date : Février 2025

Fichier : C.078.2023_233167_PA.dwg



PA 12 ENGAGEMENT CREATION ASSOCIATION SYNDICALE

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 AMÉNAGEMENT

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

AIRGÉO Géomètres-Experts Associés

BUREAU D'ETUDES GEOTECHNIQUES
CADEGEAU
5 Rue du Carrefour Rouge
49450 SEVREMOINE
02 41 49 07 74
contact@cadegeau.fr

CADEGEAU Études environnementales et géotechniques

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

LOTISSEMENT « LE LANDREAU »

ENGAGEMENT DE CREATION ASSOCIATION SYNDICALE PA 12

Je soussigné :

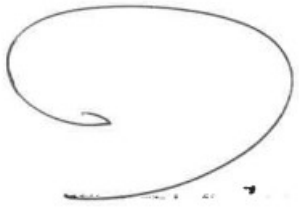
La SARL FONCIER AMENAGEMENT, 51 A Chemin de la Brosse, 49130 LES PONTS DE CE.

Prenons l'engagement, conformément à l'article R 442-7 du Code de l'Urbanisme :

- de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public ;

- de provoquer la réunion d'une assemblée de ladite association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par cette assemblée, dans le lotissement « Le Landreau » situé à VAL D'ERDRE AUXENCE – Commune déléguée du LOUROUX BECONNAIS, dans le département du MAINE ET LOIRE (49).

Fait à aux PONTS DE CER, le 17 Février 2025
L'aménageur
« Bon pour accord »



(faire précéder la signature de la mention « Bon pour Accord »)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

CERFA
N° 16297*03

Demande de Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

ⓘ Depuis le 1er janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

ⓘ Depuis le 1er septembre 2022, de nouvelles modalités de gestion des taxes d'urbanisme sont applicables. Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter de cette date, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Gérer mes biens immobiliers ».

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous réalisez un aménagement (lotissement, camping, aire de stationnement, parc d'attraction, terrain de sports ou loisirs…).
- vous réalisez une nouvelle construction.
- vous effectuez des travaux sur une construction existante.
- votre projet comprend des démolitions.
- votre projet nécessite une autorisation d'exploitation commerciale.

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet ou vous rendre sur le service en ligne Assistance aux demandes d'autorisations d'urbanisme (AD'AU) disponible sur www.service-public.fr

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

PP A ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___

Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie

le __ __/__ __/__ __ __ __

Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis :

☐ à l'Architecte des Bâtiments de France
☐ au Directeur du Parc National
☐ au Secrétariat de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial
☐ au Secrétariat de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial

1 Identité du demandeur[1]

ⓘ Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme. Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir deuxième, doit remplir la fiche complémentaire « Autres demandeurs ». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

1 Identité du demandeur[1]

ⓘ Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme. Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir deuxième, doit remplir la fiche complémentaire « Autres demandeurs ». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

1.1 Vous êtes un particulier

Nom

Prénom

Date et lieu de naissance : Date : __/__/____

Commune :

Département : Pays :

1.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination

FONCIER AMENAGEMENT

Raison sociale

FONCIER AMENAGEMENT

N° SIRET

4 8 4 6 9 1 2 9 0 0 0 0 2 3

Type de société (SA, SCI…)

SARL

Représentant de la personne morale :

Nom

GOURDON

Prénom

Eric

2 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 51 Voie : Chemin de la Brosse

Lieu-dit :

Localité : PONTS DE CE

Code postal : 4 9 1 3 0 BP : Cedex :

Téléphone : Indicatif pour le pays étranger :

Adresse électronique :

contact @ foncier-amenagement.fr

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : Division territoriale :

☑ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

[1] Vous pouvez déposer une demande si vous êtes dans un des quatre cas suivants : vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ; vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ; vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ; vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

3 Le terrain

3.1 Localisation du (ou des) terrain(s)

ⓘ Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire[2].

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : _____ Voie : Avenue des Fresries

Lieu-dit : LE CHAMP DE LA TOUCHE

Localité : Val d'Erdre Auxence

Code postal : 4 9 3 7 0

Références cadastrales[3] :

ⓘ Si votre projet porte sur plus de 3 parcelles cadastrales, veuillez renseigner une ou plusieurs annexes références cadastrales complémentaires.

Préfixe : 0 0 0 Section : 0 B Numéro : 0 1 9 7 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 12750

Préfixe : 0 0 0 Section : 0 B Numéro : 0 1 9 9 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 730

Préfixe : 0 0 0 Section : 0 B Numéro : 0 2 0 1 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 12150

Superficie totale du terrain (en m²)[4] : 56073

3.2 Situation juridique du terrain

ⓘ Ces données, qui sont facultatives, peuvent toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables.

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ?	☐ Oui	☑ Non	☐ Je ne sais pas
Le terrain est-il situé dans un lotissement ?	☐ Oui	☑ Non	☐ Je ne sais pas
Le terrain est-il situé dans une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) ?	☐ Oui	☑ Non	☐ Je ne sais pas
Le terrain fait-il partie d'un remembrement urbain (Association Foncière Urbain) ?	☐ Oui	☑ Non	☐ Je ne sais pas
Le terrain est-il situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (P.U.P) ?	☐ Oui	☑ Non	☐ Je ne sais pas

Si votre terrain est concerné par l'un des cas ci-dessus, veuillez préciser, si vous les connaissez, les dates de décision ou d'autorisation, les numéros et les dénominations :

[2] Si votre projet d'aménagement est situé dans le périmètre d'une opération de revitalisation du territoire et prévu par un contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA), la contiguïté des parcelles n'est pas requise dans le cadre d'une demande de permis d'aménager.
[3] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.
[4] La superficie totale est l'addition de la superficie de chaque parcelle désignée dans le présent document et les annexes Références cadastrales complémentaires.

4 À remplir pour une demande concernant un projet d'aménagement

4.1 Nature des travaux, installations ou aménagements envisagés quel que soit le secteur de la commune

ⓘ Cochez la ou les cases correspondantes.

- ☑ Lotissement
- ☐ Remembrement réalisé par une association foncière urbaine libre
- ☐ Terrain de camping
- ☐ Parc résidentiel de loisirs ou village de vacances
- ☐ Aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- ☐ Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports
- ☐ Aménagement d'un golf
- ☐ Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - Contenance (nombre d'unités) :
- ☐ Travaux d'affouillements ou d'exhaussements du sol :
  - Superficie en m² :
  - Profondeur (pour les affouillements) :
  - Hauteur (pour les exhaussements) :
- ☐ Aménagement d'un terrain pour au moins 2 résidences démontables, créant une surface de plancher totale supérieure à 40 m², constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- ☐ Aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage recevant plus de deux résidences mobiles

Dans les secteurs protégés

Aménagement situé dans un espace remarquable ou milieu du littoral identifié dans un document d'urbanisme comme devant être protégé[5] :

- ☐ Chemin piétonnier ou objet mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux
- ☐ Aménagement nécessaire à l'exercice des activités agricoles, de pêche et de culture marine ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières

Aménagement situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques[5] :

- ☐ Création d'une voie
- ☐ Travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante
- ☐ Création d'un espace public

Aménagement situé dans un site classé ou une réserve naturelle[5] :

- ☐ Création d'un espace public

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

Création d'un lotissement à usage d'habitations en deux tranches

Superficie du (ou des) terrain(s) à aménager (en m²) : 38487

[5] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.

Si les travaux sont réalisés par tranches, veuillez en préciser le nombre : 2 et leur contenu :

Première tranche comprenant la viabilisation de 26 lots et d'un îlot destiné à accueillir des logements sociaux (14 logements)
Deuxième tranche comprenant 27 lots à usage d'habitations

4.2 À remplir pour une demande concernant un lotissement

Nombre maximum de lots projetés : 54 Surface de plancher maximale envisagée (en m²) : 9830

Comment la constructibilité globale sera-t-elle répartie ?

☐ Par application du coefficient d'occupation du sol (COS) à chaque lot

☑ Conformément aux plans ou tableaux joints à la présente demande

☐ La constructibilité sera déterminée à la vente (ou à la location) de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

Le projet fait-il l'objet d'une demande de travaux de finition différés ? ☐ Oui ☑ Non

Si oui, quelle garantie sera utilisée ?

☐ Consignation en compte bloqué ou ☐ Garantie financière d'achèvement des travaux

Le projet fait-il l'objet d'une demande de vente ou location de lots par anticipation ? ☐ Oui ☑ Non

4.3 À remplir pour l'aménagement d'un camping ou d'un autre terrain aménagé en vue de l'hébergement touristique

Nombre maximum d'emplacements réservés aux tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs :

Nombre maximal de personnes accueillies :

Implantation d'habitations légères de loisirs (HLL)

Nombre d'emplacements réservés aux HLL :

Surface de plancher prévue, réservée aux HLL (m²) :

Lorsque le terrain est destiné à une exploitation saisonnière, veuillez préciser la (ou les) période(s) d'exploitation :

Agrandissement ou réaménagement d'une structure existante ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, joindre un plan indiquant l'état actuel et les aménagements

5 À remplir pour une demande comprenant un projet de construction

5.1 Architecte

Vous avez eu recours à un architecte[6] : Oui ☐ Non ☐

Si oui, vous devez compléter les informations ci-dessous :

Pour un architecte personne physique :

Nom de l'architecte : Prénom :

Pour une personne morale :

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET Type de société

Représentant de la personne morale :

Nom Prénom

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

N° de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes[7] :

Conseil Régional de :

Téléphone : **ou** Télécopie : **ou**

Adresse électronique :

@

Si vous n'avez pas eu recours à un architecte, veuillez cocher la case ci-dessous[8] :

☐ Je déclare sur l'honneur que mon projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.

[6] Lorsque le recours à l'architecte est obligatoire pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande, celui-ci doit comporter la signature de tous les architectes qui ont contribué à son élaboration (loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

[7] Le numéro de récépissé est transmis par l'architecte auteur du projet architectural lorsque celui-ci est soumis à la formalité de déclaration à l'ordre des architectes.

[8] Vous pouvez vous dispenser du recours à un architecte (ou un agréé en architecture) si vous êtes un particulier ou une exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :
– Une construction à usage autre qu'agricole qui n'excède pas 150 m² de surface de plancher ;
– Une extension de construction à usage autre qu'agricole si cette extension n'a pas pour effet de porter l'ensemble après travaux au-delà de 150 m² de surface de plancher ;
– Une construction à usage agricole dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 800 m² ;
– Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2000 m.

5.2 Nature du projet envisagé

☐ Nouvelle construction ☐ Travaux sur construction existante

☐ Le terrain doit être divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de la (ou des) construction(s)

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

Votre projet porte sur une installation agrivoltaïque : ☐ Oui ☐ Non

Si votre projet nécessite une puissance électrique supérieure à 12 kVA monophasé (ou 36 kVA triphasé), indiquez la puissance électrique nécessaire à votre projet :

Si votre projet est un ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installé sur le sol ou d'ombrières photovoltaïques, indiquez sa puissance crête kW : et la destination principale de l'énergie produite :

5.3 Informations complémentaires

- Nombre total de logements créés : dont individuels : dont collectifs :
- Répartition du nombre total de logements créés par type de financement :

Logement Locatif Social Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) Prêt à taux zéro

Autres financements :

- Mode d'utilisation principale des logements :

☐ Occupation personnelle (particulier) ou en compte propre (personne morale) ☐ Vente ☐ Location

S'il s'agit d'une occupation personnelle, veuillez préciser :

☐ Résidence principale ☐ Résidence secondaire

Si le projet porte sur une annexe à l'habitation, veuillez préciser :

☐ Piscine ☐ Garage ☐ Véranda ☐ Abri de jardin

☐ Autres annexes à l'habitation :

Répartition du nombre de logements créés par type de résidence :

Résidence pour personnes âgées Résidence pour étudiants Résidence de tourisme

Résidence hôtelière à vocation sociale Résidence sociale

Résidence pour personnes handicapées

☐ Autres :

- Nombre de chambres créées en foyer ou dans un hébergement d'un autre type :
- Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces : 1 pièce 2 pièces

3 pièces 4 pièces 5 pièces 6 pièces et plus

- Le nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé : au-dessus du sol ___ ___ ___ **et** au-dessous du sol ___ ___ ___
- Indiquez si vos travaux comprennent notamment :

☐ Extension ☐ Surélévation ☐ Création de niveaux supplémentaires

- Information sur la destination des constructions futures en cas de réalisation au bénéfice d'un service public ou d'intérêt collectif :

☐ Transport ☐ Enseignement et recherche ☐ Action sociale
☐ Ouvrage spécial ☐ Santé ☐ Culture et loisir

5.4 Construction périodiquement démontée et ré-installée

Période(s) de l'année durant laquelle (lesquelles) la construction doit être démontée :

5.5 Emprise au sol[9]

Emprise au sol avant travaux (en m²) : _____

Emprise au sol créée (en m²) : _____

Emprise au sol supprimée (en m²) : _____

[9] L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tout débords et surplomb inclus (Art. R420-1 du code de l'urbanisme).

5.6 Destination, sous-destination des constructions et tableau des surfaces

Surface de plancher[10] en m² (article R.111-22 du code de l'urbanisme)

Destinations (article R.151-27 du code de l'urbanisme)	**Sous-destinations** (article R.151-28 du code de l'urbanisme)	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée[11] (B)	Surface créée par changement de destination[12] ou de sous-destination[13] (C)	Surface supprimée[14] (D)	Surface supprimée par changement de destination[12] ou de sous-destination[13] (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) – (D) – (E)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
	Cinéma						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Lieux de culte						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
Surfaces totales (en m²)							

[10] Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces disponible sur www.service-public.fr.
[11] Il peut s'agir soit d'une surface nouvelle construite à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local non constitutif de surface de plancher (ex : transformation du garage d'une habitation en chambre).
[12] Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des cinq destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de commerces et activités de service en habitation.
[13] Le changement de sous-destination consiste à transformer une surface existante de l'une des vingt sous-destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces sous-destinations. Par exemple : la transformation de surfaces d'entrepôt en bureau ou en salle d'art et de spectacles.
[14] Il peut s'agir soit d'une surface démolie à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local constitutif de surface de plancher (ex : transformation d'un commerce en local technique dans un immeuble commercial).

5.7 Stationnement

Nombre de places de stationnement

Avant réalisation du projet : 0 Après réalisation du projet : 24

Places de stationnement affectées au projet, aménagées ou réservées en dehors du terrain sur lequel est situé le projet

Adresse 1 des aires de stationnement :

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal :

Adresse 2 des aires de stationnement :

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal :

Nombre de places :

Surface totale affectée au stationnement : m², dont surface bâtie : m²

Pour les commerces et cinémas :

Emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au stationnement (m²) :

6 À remplir lorsque le projet nécessite des démolitions

ⓘ Tous les travaux de démolition ne sont pas soumis à permis. Il vous appartient de vous renseigner auprès de la mairie afin de savoir si votre projet de démolition nécessite une autorisation.
Vous pouvez également demander un permis de démolir distinct de la présente demande.

Date(s) approximative(s) à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits :

☐ Démolition totale ☐ Démolition partielle

En cas de démolition partielle, veuillez décrire les travaux qui seront, le cas échéant, effectués sur les constructions restantes :

Nombre de logements démolis :

7 Participation pour voirie et réseaux

ⓘ Si votre projet se situe sur un terrain soumis à la participation pour voirie et réseaux (PVR), indiquez les coordonnées du propriétaire ou celles du bénéficiaire de la promesse de vente, s'il est différent du demandeur.

7.1 Pour un particulier

Nom

Prénom

7.2 Pour une personne morale

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET

Type de société (SA, SCI…)

Représentant de la personne morale :

Nom

Prénom

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Adresse électronique :

@

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : Division territoriale :

8 Informations pour l'application d'une législation connexe

Indiquez si votre projet :

– porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité (IOTA) soumis à déclaration Loi sur l'eau en application des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement Oui ☐ Non ☐

– porte sur des travaux soumis à autorisation environnementale en application du L.181-1 du code de l'environnement Oui ☐ Non ☐

– fait l'objet d'une dérogation au titre du L.411-2 4° du code de l'environnement (dérogation espèces protégées) Oui ☐ Non ☐

– porte sur une installation classée soumise à enregistrement en application de l'article L. 512-7 du code de l'environnement Oui ☐ Non ☐

– relève de l'article L.632-2-1 du code du patrimoine (avis simple de l'architecte des Bâtiments de France pour les antennes-relais et les opérations liées au traitement de l'habitat indigne) Oui ☐ Non ☐

– a déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration au titre d'une autre législation que celle du code de l'urbanisme Oui ☐ Non ☐

Précisez laquelle :

– est soumis à une obligation de raccordement à un réseau de chaleur et de froid prévue à l'article L.712-3 du code de l'énergie Oui ☐ Non ☐

– relève du du II de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation Oui ☐ Non ☐

ⓘ Si votre projet conduit à porter atteinte à une allée d'arbres ou un à alignement d'arbres bordant une voie ouverte à la circulation publique au sens de l'article L. 350-3 du code de l'environnement, une autorisation doit être obtenue ou une déclaration réalisée en application de cet article.

Indiquez si votre projet se situe dans les périmètres de protection suivants :

ⓘ Informations complémentaires

☐ se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable

☐ se situe dans les abords d'un monument historique

☐ porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques

☐ si votre projet se situe dans un site classé ou en instance de classement au titre du code de l'environnement

9 Engagement du (ou des) demandeurs

J'atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation.

Je certifie exacts les renseignements fournis.

Le demandeur, et le cas échéant l'architecte, ont connaissance des règles générales de construction prévues par le code de la construction et de l'habitation.

Je suis informé(e) qu'une déclaration devra impérativement être effectuée auprès des services fiscaux dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux (au sens de l'article 1406 du code général des impôts) pour les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er septembre 2022 en vue du calcul des impôts fonciers et des taxes d'urbanisme, à partir de mon parcours déclaratif sur le service en ligne « Gérer mes biens immobiliers » accessible depuis l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr.

La déclaration doit être validée pour être prise en compte.

L'absence de déclaration dans les délais prescrits, les inexactitudes ou omissions constatées dans la déclaration sont sanctionnées par l'application de l'amende fiscale prévue à l'article 1729 C du code général des impôts.»

Dossier saisi par voie électronique

À Val d'Erdre Auxence

Fait le 17/02/2025

Signature du (des) demandeur(s)

⚠ Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre demande doit être établie en quatre exemplaires et doit être déposée à la mairie du lieu du projet. Vous devrez produire :

– un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou se voit appliquer une autre protection au titre des monuments historiques ;

– un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;

– un exemplaire supplémentaire, si votre projet fait l'objet d'une demande de dérogation auprès de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ;

– deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national ;

– deux exemplaires supplémentaires dont un sur support dématérialisé, si votre projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

10 Pour un permis d'aménagement portant sur un lotissement

☑ En application de l'article L. 441-4 du code de l'urbanisme, je certifie avoir fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental.

☑ Si la surface du terrain à aménager est supérieure à 2 500 m², je certifie qu'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ou qu'un paysagiste-concepteur au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, a participé à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental.

Information à remplir sur le professionnel sollicité :

☐ architecte ☐ paysagiste-concepteur

10.1 Pour une personne physique

Nom

Prénom

10.2 Pour une personne morale

Dénomination

AGENCE GREGOIRE

Raison sociale

N° SIRET

5 0 0 4 3 5 3 3 4 0 0 0 1 5

Type de société

Représentant de la personne morale :

Nom

MAINCHAIN

Prénom

ARNAUD

Numéro : 46 Voie : Rue Paul Bouyx

Lieu-dit :

Localité : CHOLET

Code postal : 4 9 3 0 0 BP : Cedex :

Téléphone : 0 2 4 1 5 8 8 9 4 9

Adresse électronique :

contact @ gregoire-architectes.fr

Pour les architectes uniquement :

N° de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes[15] : S11920PA000585659

Conseil régional de : PAYS DE LA LOIRE

Traitements des données à caractère personnel

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

1 Traitement des données à des fins d'instruction de la demande d'autorisation

Vos données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.Pour toute information, question ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

2 Traitements à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques

Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère chargé de l'urbanisme, à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques sur le fondement des articles R. 423-75 à R. 423-79 du code de l'urbanisme.

Pour toute information complémentaire, vous devez vous reporter à l'arrêté du 16 mars 2021 relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme énumérées à l'article R. 423-76 du code de l'urbanisme dénommé « SITADEL » au ministère chargé de l'urbanisme, présent sur le site Légifrance à l'adresse suivante*.

Concernant SITADEL, vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification auprès du délégué à la protection des données (DPD) du ministère en charge de l'urbanisme :

• à l'adresse suivante :

rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr ou dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr

Attention, si votre question concerne le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez vous reporter au 1).

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), à partir de son formulaire de contact https://www.cnil.fr/fr/plaintes.

[15] Le numéro de récépissé est transmis par l'architecte auteur du projet architectural lorsque celui-ci est soumis à la formalité de déclaration à l'ordre des architectes. Les six premiers caractères correspondent au numéro d'inscription à l'ordre des architectes.

* https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043279929

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

cerfa
N°51190*10

Notice d'information pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable

Articles L.421-1 et suivants ; R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme

1 Quel formulaire devez-vous utiliser pour être autorisé à réaliser votre projet ?

Il existe trois permis :
– **le permis de construire** ;
– **le permis d'aménager** ;
– **le permis de démolir**.
Selon la nature, l'importance et la localisation des travaux ou aménagements, votre projet pourra soit :
– être précédé du dépôt d'une autorisation (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) ;
– être précédé du dépôt d'une déclaration préalable ;
– n'être soumis à aucune formalité au titre du Code de l'urbanisme avec l'obligation cependant pour ces projets de respecter les règles d'urbanisme.

La nature de votre projet déterminera le formulaire à remplir : les renseignements à fournir et les pièces à joindre à votre demande sont différents en fonction des caractéristiques de votre projet.
Le permis d'aménager et le permis de construire font l'objet d'un formulaire commun. Les renseignements à fournir et les pièces à joindre à la demande sont différents en fonction de la nature du projet.
Si votre projet comprend à la fois des aménagements, des constructions et des démolitions, vous pouvez choisir de demander un seul permis et utiliser un seul formulaire.
Une notice explicative détaillée est disponible sur le site officiel de l'administration française (http://www.service-public.fr).

➔ **Le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire** peut être utilisé pour tous types de travaux ou d'aménagements.
Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir et/ou des constructions, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire.
⚠ Les pièces à joindre seront différentes en fonction de la nature du projet.

➔ **Le formulaire de demande de permis de construire pour une maison individuelle** doit être utilisé pour les projets de construction d'une seule maison individuelle d'habitation et de ses annexes (garages…) ou pour tous travaux sur une maison individuelle existante.
Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire.

➔ **Le formulaire de permis de démolir** doit être utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé.
Lorsque ces démolitions dépendent d'un projet de construction ou d'aménagement, le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire ainsi que celui de la déclaration préalable permettent également de demander l'autorisation de démolir

➔ **Le formulaire de déclaration préalable portant sur des constructions et travaux non soumis à permis de construire** doit être utilisé pour déclarer des constructions ou des travaux non soumis à permis de construire.
Lorsque votre projet concerne des aménagements et travaux non soumis à permis d'aménager, vous devez utiliser le formulaire de déclaration préalable pour les aménagements et travaux non soumis à permis d'aménager.

2 Informations utiles

➔ **Qui peut déposer une demande ?**
• En application de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, vous pouvez déposer une demande si vous déclarez que vous êtes dans l'une des quatre situations suivantes :
– vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;

– vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
– vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
– vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.
Si vous êtes titulaire d'une autorisation d'urbanisme, vous serez redevable, le cas échéant, de la taxe d'aménagement.

→ Recours à l'architecte

En principe vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction. Cependant, vous n'êtes pas obligé de recourir à un architecte si vous êtes un particulier, une exploitation agricole ou une coopérative d'utilisation de matériel agricole (CUMA) et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :
– une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m² ;
– une extension de construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher cumulée à la surface de plancher existante, n'excède pas 150 m² ;
– une construction à usage agricole ou une construction nécessaire au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA dont ni la surface de plancher, ni l'emprise au sol ne dépasse pas 800 m² ;
– des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2 000 m².
Lorsque le recours à l'architecte est obligatoire pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande, celui-ci doit comporter la signature de tous les architectes qui ont contribué à son élaboration (loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture). Un demandeur d'un permis d'aménager portant sur un lotissement doit faire appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental (PAPE).
Au-dessus d'un seuil de surface de terrain à aménager de 2 500 m², un architecte, au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou un paysagiste-concepteur au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages devra obligatoirement participer à l'élaboration du PAPE.

3 Modalités pratiques

→ Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, le formulaire doit être soigneusement rempli. Le dossier doit comporter les pièces figurant dans le bordereau de remise. Le numéro de chaque pièce figurant dans le bordereau de remise doit être reporté sur la pièce correspondante.
Si vous oubliez des pièces ou si les informations nécessaires à l'examen de votre demande ne sont pas présentes, l'instruction de votre dossier ne pourra pas débuter.
Une notice explicative détaillée est disponible sur le site officiel de l'administration française (http://www.service-public.fr). Elle vous aidera à constituer votre dossier et à déterminer le contenu de chaque pièce à joindre.
⚠ Votre dossier sera examiné sur la foi des déclarations et des documents que vous fournissez. En cas de fausse déclaration, vous vous exposez à une annulation de la décision et à des sanctions pénales.

→ Combien d'exemplaires faut-il fournir dans le cadre d'une saisine par voie papier ?

Pour les demandes de permis, vous devez fournir quatre exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne. Pour la déclaration préalable, vous devez fournir deux exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne.
⚠ Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si vos travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national), font l'objet d'une demande de dérogation au code de la construction et de l'habitation, ou sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.
⚠ Certaines pièces sont demandées en nombre plus important parce qu'elles seront envoyées à d'autres services pour consultation et avis.

→ Où déposer la demande ou la déclaration par voie papier ?

La demande ou la déclaration doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune où se situe le terrain. Le récépissé qui vous sera remis vous précisera les délais d'instruction.

→ Comment déposer ma demande ou ma déclaration

par voie électronique ?

À compter du 1er janvier 2022, toutes les communes doivent être en mesure de recevoir les demandes d'autorisation d'urbanisme de manière dématérialisée. Vous pouvez vous rapprocher ou consulter le site internet de la commune compétente pour recevoir votre demande afin de connaître les modalités de saisine par voie électronique qu'elle aura retenues. Pour vous aider à compléter votre dossier, vous pouvez également utiliser le service en ligne d'assistance aux demandes d'autorisation d'urbanisme (AD'AU) disponible sur service-public.fr. Celui-ci permet la constitution de votre dossier de manière dématérialisée et d'être guidé dans votre démarche (rubriques à renseigner et justificatifs à produire). Lorsque la commune compétente pour recevoir votre demande s'est raccordée à l'outil, votre dossier pourra également lui être transmis automatiquement.

➔ **Quand sera donnée la réponse ?**

Le délai d'instruction est de :

– 3 mois pour les demandes de permis de construire ou d'aménager ;

– 2 mois pour les demandes de permis de construire une maison individuelle et pour les demandes de permis de démolir ;

– 1 mois pour les déclarations préalables.

⚠ Dans certains cas (monument historique, parc national, établissement recevant du public…), le délai d'instruction est majoré, vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande en mairie.

4 Informations complémentaires

Si vous avez un doute sur la situation de votre terrain ou sur le régime (permis ou déclaration) auquel doit être soumis votre projet, vous pouvez demander conseil à la mairie du lieu du dépôt de la demande.

Vous pouvez obtenir des renseignements et remplir les formulaires en ligne sur le site officiel de l'administration française (http:// www.service-public.fr).

Rappel : vous devez adresser une déclaration de projet de travaux (DT) et une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) à chacun des exploitants des réseaux aériens et enterrés (électricité, gaz, téléphone et internet, eau, assainissement…) susceptibles d'être endommagés lors des travaux prévus (www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr)

5 Taxes d'urbanisme

Il est rappelé que les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du code de l'urbanisme donnent lieu au paiement de la taxe d'aménagement et éventuellement de la part « logement » de la redevance d'archéologie préventive.

Pour les autorisations d'urbanisme dont la demande d'autorisation initiale a été déposée avant le 1er septembre 2022 ainsi que les demandes d'autorisations modificatives ou de transfert d'un permis délivré en cours de validité déposées après cette date mais se rapportant à une demande d'autorisation initiale déposée avant le 1er septembre 2022, ces taxes sont mentionnées à l'article L331-1 du code de l'urbanisme (taxe d'aménagement) et à l'article L524-2 du code du patrimoine (taxe d'archéologie préventive). La déclaration des éléments nécessaires au calcul de ces taxes doit être complétée et jointe au dossier de demande d'autorisation. Le paiement interviendra à l'appui des titres de perception qui vous seront adressés 12 mois après la délivrance de votre autorisation. À noter que la taxe d'aménagement est payable en deux fois (12 et 24 mois après la délivrance de l'autorisation) lorsque son montant dépasse 1 500 euros.

Pour les autorisations d'urbanisme dont la demande d'autorisation initiale est déposée à compter du 1er septembre 2022, ces taxes sont mentionnées à l'article 1635 quater A du code général des impôts (taxe d'aménagement) et à l'article 235 ter ZG du même code (taxe d'archéologie préventive). La souscription d'une déclaration en ligne via votre espace « Gérer mes biens immobiliers » accessible depuis votre espace sécurisé sur le site www.impots.gouv.fr vous sera demandée dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux au sens de l'article 1406 du code général des impôts.

Le paiement de chacune de ces deux taxes interviendra à l'appui des titres de perception qui vous seront adressés suite à votre déclaration. La taxe d'aménagement reste payable en deux fois (90 jours et 9 mois après l'achèvement des travaux) lorsque son montant dépasse 1 500 euros.

Précision importante : pour toute demande d'autorisation initiale déposée à compter du 1er septembre 2022, si vous bénéficiez d'un

certificat d’urbanisme, vous pourrez demander à l’administration fiscale d’appliquer au calcul de votre taxe d’aménagement les exonérations et taux en vigueur à la date de délivrance du certificat (si ces derniers vous sont plus favorables). Cette demande prendra la forme d’une réclamation contentieuse déposée suite à la réception du premier titre de perception, auprès du service mentionné sur celui-ci (cadre « Pour vous renseigner / renseignement sur le paiement »).

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANNEXE
Références cadastrales complémentaires

ⓘ Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie. La superficie totale du terrain devra être complétée dans la partie Terrain du Cerfa.

⚠ Cette fiche permet de renseigner 23 parcelles complémentaires. Si besoin vous pouvez utiliser plusieurs annexes pour compléter autant de parcelles que nécessaires en les numérotant de 1 à n.

Numéro d'annexe : 01

	Préfixe	Section	Numéro	Superficie de la parcelle cadastrale (en m²)
1	000	0B	0200	560
2	000	0B	0202	13070
3	000	0B	0449	16813
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				

Lotissement "Le LANDREAU"

Département : MAINE-ET-LOIRE

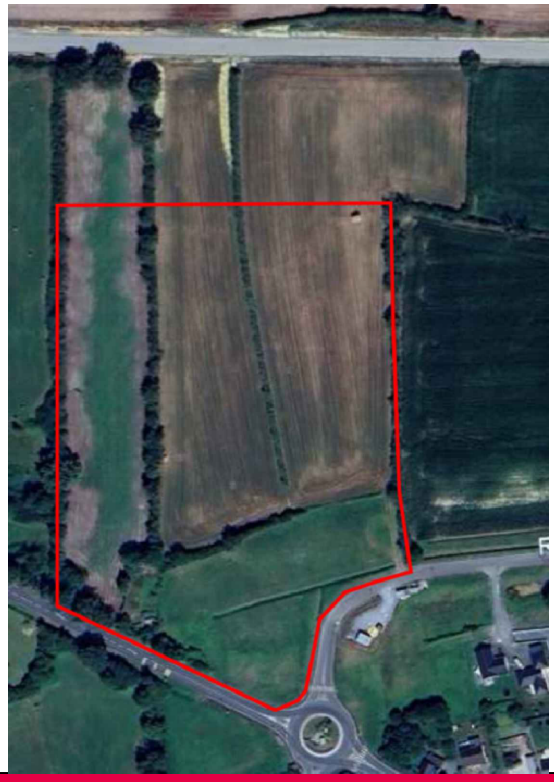
Commune : Val d'Erdre-Auxence

Adresse : Avenue des Fresries

Dossier : C.078.2023 – 233167

Date : Février 2025

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

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