

Département : **Maine et Loire**

Commune : **VEZINS**

Localisation : **Rue de l'Epileterie - Route des Bois**

Permis d'Aménager "L'EPILETTERIE "

Maître d'ouvrage

VIABIMMO

16 rue de la Source
49310 SAINT PAUL DU BOIS

T:06.26.54.01.45

PROJET ARCHITECTURAL
PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTAL
NOTICE

Maître d'oeuvre

Géomètre
Bureau d'études VRD

AIR & GEO

**Aménagement Ingénierie Réalisation
Géomètres-Experts-Fonciers**

18 rue du Devau - BP 60204 - 49302 CHOLET cedex
Tél. 02 41 62 22 39 / Fax. 02 41 62 87 05 / cholet@airegeo.fr

PA 2

Dossier : C.052.2016-161739

Date : 23/01/2017

Fichier: C.052.2016-161739_PA-PLAN_IND-C.dwg

Modifié le :

Objet :

En application des articles R.441-2 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme,
dans le cadre du permis d'aménager du Lotissement « L'Épiletterie ».

SOMMAIRE

<u>I/ Etat initial du terrain et de ses abords</u>	<u>2</u>
I.1/ Situation géographique	2
I.2/ Situation cadastrale et réglementaire	2
I.3/ Topographie	3
I.4/ Contexte paysager	3
<u>II/ Les partis retenus</u>	<u>5</u>
II.1/ Aménagement du terrain	5
II.2/ Composition et organisation du projet	6
II.3/ Organisation et aménagement des accès au projet	9
II.4/ Traitement des parties du terrain situées en limite du projet	9
II.5/ Equipements à usage collectif	9

I/ Etat initial du terrain et de ses abords

I.1/ Situation géographique

VEZINS se trouve à 19 kilomètres au Nord/Est de Cholet, à 15 kilomètres à l'Ouest de Vihiers, et à 12 km au Sud de Chemillé-en-Anjou dans le département de la Maine et Loire (49). La commune fait partie de la Communauté de d'Agglomération du Choletais.

Elle compte 1643 habitants au recensement de 2013 pour un territoire de 18,4 km².

Le site se trouve au Sud du bourg de la commune, à environ 600 mètres du centre-bourg. Le projet est situé le long de la Rue de l'Épiletterie et de la Route des Bois.

Le site du futur projet de lotissement appelé « L'Épiletterie » est situé dans le projet d'ensemble du secteur de l'Épiletterie comprenant le projet de construction de 12 logements « SCCV L'Épiletterie ». Ce projet d'ensemble se trouve dans la continuité de l'urbanisation existante.

I.2/ Situation cadastrale et réglementaire

Les parcelles cadastrales constituant l'unité foncière du Lotissement « L'Épiletterie » sont :

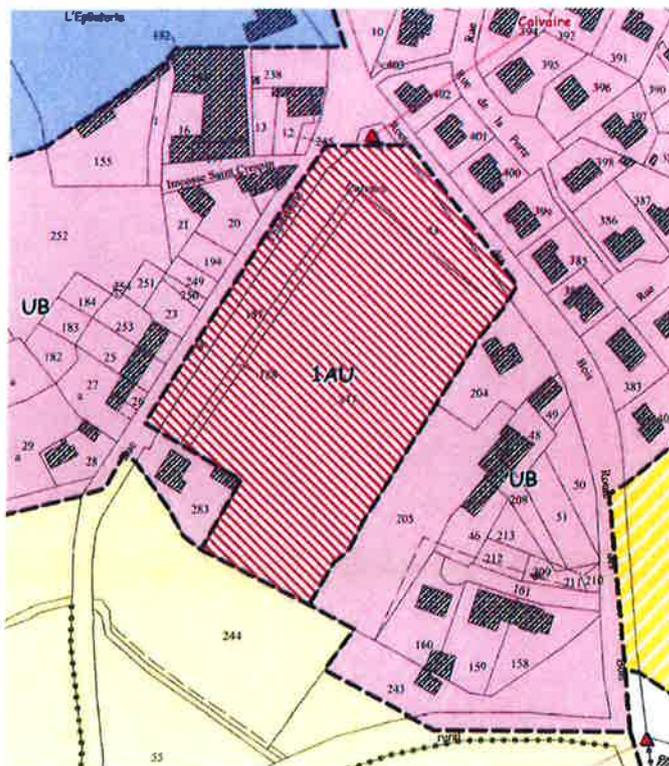
Section	Numéro
AC	42 partie
AC	43 partie
AC	187
AC	188
AC	247 partie
AC	309 partie
Surface graphique	11 008 m²

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

Ce projet est inscrit en zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de VEZINS.

« Les zones 1AU correspondent aux zones à urbaniser à court et moyen termes ». *Extrait du règlement du P.L.U.*

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



I.3/ Topographie

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

La lotissement « L'Epiletterie » présente une dénivelée de 5,35 m:

- de 153.10 m environ sur la limite Nord,
- à 147.75 m environ sur la limite Sud.

La pente naturelle du terrain est en moyenne égale à 2,8 %, orientée Nord-Est/Sud-Ouest.

Le site d'étude est une parcelle en culture.

Le projet se situe sur une parcelle desservie par tous les réseaux depuis la Route des Bois et la rue de l'Epiletterie :

- eau potable en Fonte Ø 60 sur la rue de l'Epiletterie et en PVC Ø 75 sur la Route des Bois,
- téléphonique aérien et souterrain,
- électrique aérien, un transformateur électrique est existant à l'intersection de la rue de l'Epiletterie et de la Route des Bois au Nord du projet.
- au Nord du projet,
- éclairage publique aérien par le biais de plusieurs mâts existants,
- eaux usées en PVC Ø 200 sur la route des Bois, la rue de l'Epiletterie. Une canalisation d'eaux usées PVC Ø 200 traverse le projet au Sud/Est. Cette canalisation provient des habitations existantes à l'Est, pour se rejeter dans le réseau d'eaux usées de la rue de l'Epiletterie via la parcelle AC n°244 au Sud du projet.
- eaux pluviales en PVC Ø 400 sur la rue de l'Epiletterie et gérées par le biais de fossés le long de la Route des Bois. Les eaux de ruissellement du terrain s'écoulent vers le ruisseau « Les Pileteries » situé à environ 60m de la limite Sud/Est du site.

Le poteau d'incendie le plus proche est à environ 350 mètres de l'entrée du projet. Ce poteau se situe au Nord du projet, proche de l'Eglise (*cf plan de situation PA3*).

Le poteau d'incendie le plus proche étant trop éloigné du projet, un poteau sera installé à l'entrée du site.

Tous ces réseaux sont de capacité suffisante à recevoir le projet de lotissement « L'Epiletterie ».

Le terrain jouxte la rue de l'Epiletterie et la Route des Bois qui sont des voies publiques.

I.4/ Contexte paysager

Le terrain du projet s'accroche à la rue de l'Epiletterie à l'Ouest et à la Route des Bois au Nord.

Le site d'étude est une parcelle en culture.

Le site d'étude joint :

- au Nord, le calvaire et la Route des Bois
- au Sud, une maison d'habitation et un terrain servant de zone de stockage de matériaux pour travaux public

- à l'Est, des maisons d'habitation, et le projet « SCCV L'Epiletterie » de construction de 12 logements en accession,
- à l'Ouest, la Rue de l'Epiletterie,

Les limites Nord et Ouest sont matérialisées par les fossés de la rue de l'Epiletterie et ceux de la Route des Bois, ainsi que 3 arbres situés derrière le calvaire.
 La limite Est est matérialisée par des clôtures, des murs et une haie arbustive.
 La limite Sud est matérialisée des murs de clôture.



Vue sur l'habitation au Sud/Ouest du projet



Vue sur la limite Ouest et la rue de



Vue sur la limite Nord et la Route de Bois



Vue sur la limite Est (SCCV L'Epiletterie)

II/ Les partis retenus

II.1/Aménagement du terrain

L'étude du plan masse a eu pour objet de prévoir un aménagement en adéquation avec les caractéristiques du site.

La prise en compte des principes d'orientations d'aménagements du P.L.U, des contraintes topographiques ont contribué à l'élaboration du parcellaire du projet.

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.

Les aménagements viaires de ce projet s'accrocheront à des voies publiques appartenant à la Commune de VEZINS : la Route des Bois.

Les réseaux à créer se raccorderont sur les réseaux existants de la Route des Bois au Nord et sur la canalisation d'eaux usées existantes au Sud.

Eau potable : Les poteaux d'incendie existants à proximité du projet étant trop éloignés pour couvrir l'ensemble du projet, un nouveau poteau incendie sera créé dans l'espace vert situé au Nord du projet. Ainsi la borne incendie sera à moins de 200mètres par voie carrossable de toute habitation pour pouvoir assurer la défense incendie de la totalité du projet d'ensemble.

Le réseau à créer se raccordera sur le réseau existant de la Route des Bois qui sera renforcé afin de pouvoir alimenter le poteau d'incendie.

Electricité : Un nouveau transformateur sera créé au Nord du projet. Le réseau à créer se raccordera sur le transformateur à créer.

Génie civil - télécom : Raccordement sur le réseau souterrain existant de la Rue de l'Épileterie jusqu'à la chambre existante.

Des fourreaux seront prévus sur l'ensemble de l'opération pour le passage ultérieur d'un réseau Très Haut Débit (fibre optique).

Eclairage public : Réseau à créer avec armoire de commande au poste de transformation à créer.

Eaux usées : Les lots et les logements des îlots seront raccordés au réseau existant situé au Sud du projet.

Eaux pluviales : Les lots et les logements de l'îlot ainsi que ceux du projet de la « SCCV L'Épileterie » seront raccordés à un réseau à créer qui se rejettera dans le bassin de rétention à créer puis vers le ruisseau « Les Pileteries » situé à 60m au Sud du projet

Les eaux de voirie seront évacuées par des bouches d'engouffrement jusqu'à des canalisations se rejetant dans un bassin de rétention à créer.

Mesures compensatoires

Afin de compenser les incidences quantitatives du projet liées à l'augmentation des apports d'eau et des vitesses d'écoulement, un ouvrage de rétention a donc été prévu au Sud/Est du projet.

Le bassin a été dimensionné pour une occurrence décennale, par la méthode des pluies. Il permettra de recevoir les eaux pluviales du lotissement. Le bassin sera de type à sec. Il sera enherbé. Il sera non clos avec des pentes à 30% et 50%. L'exutoire de ce bassin sera le ruisseau existant situé à 60m au Sud du projet via le fossé existant.

A la sortie du bassin, un regard à cloison siphonide sera installé. Il sera équipé, d'un ouvrage régulateur à double ajutage et d'une vanne à clapet.

Le bassin sera également équipé :

- d'un dispositif « bi-pass » en cas de pollution accidentelle,
- d'une fosse de dessablage.
- d'un déversoir de crue assuré par un seuil de déversement sur l'ouvrage de régulation.

Pour accéder à cet équipement, un accès pour engin sera réalisé depuis la voie interne au lotissement. Il sera en mélange terre/pierres.

Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau est déposé en parallèle à la présente demande de permis d'aménager.

II.2/ Composition et organisation du projet

Réalisme et souplesse sont les éléments de base qui ont prévalu dans la recherche du parti d'aménagement.

Le réalisme conduit à prendre en compte les données du milieu naturel, de son environnement et des contraintes économiques du site.

La composition de l'aménagement prévoit la création de :

- 14 lots à usage d'habitation individuelle de superficie variant entre 452 et 524m² environ,
- 1 îlot pour logements en location (6 logements),
- un réseau de voirie permettant de desservir ces lots et cet îlot,
- du stationnement,
- des espaces verts,
- un bassin de rétention,

Les travaux comprendront une phase provisoire et une phase définitive.

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

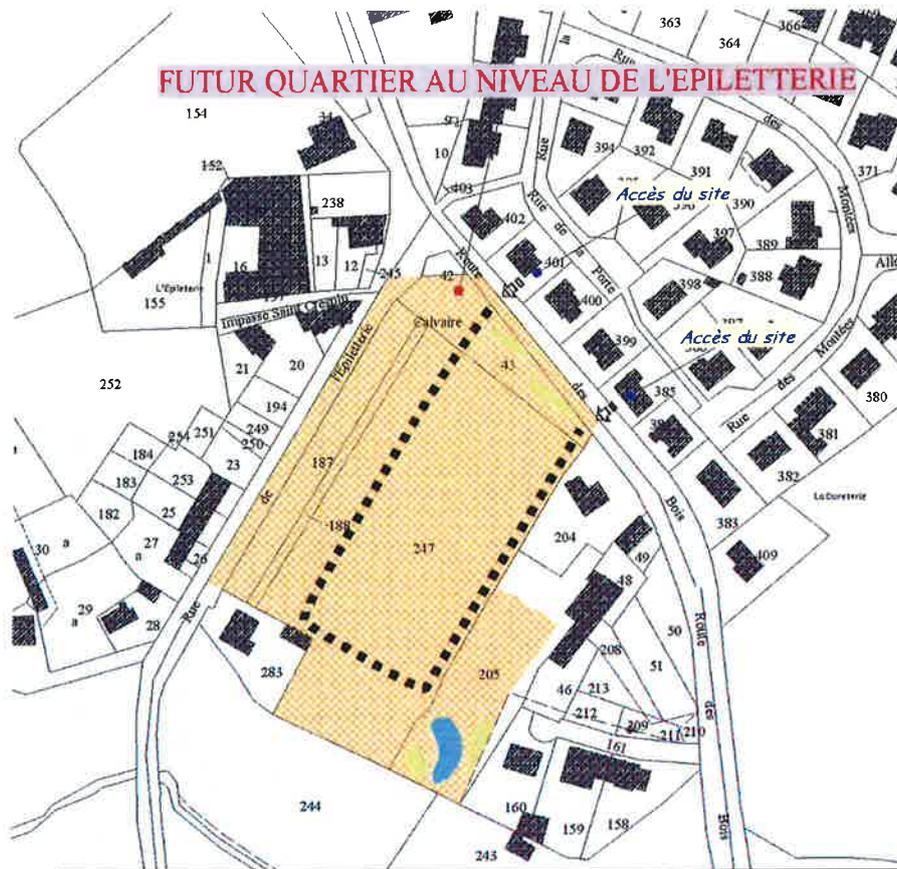
Traitement végétal : Les espaces verts seront engazonnés. Les 3 arbres existants au Nord du projet ne seront pas conservés. Des arbustes sont prévus dans l'aménagement de la voirie du projet.

Le bassin de rétention sera enherbé.

Un bassin de rétention des eaux pluviales sera aménagé dans l'espace vert situé au Sud/Est du projet pour assurer la gestion des eaux pluviales du projet.

Stationnement : Il sera assuré à l'intérieur des parcelles via l'obligation pour les acquéreurs des lots et de l'îlot à usage d'habitation de créer du stationnement à l'intérieur de sa parcelle.

Des places de stationnement seront également prévues sur la voirie.



*Programme d'aménagement du P.L.U. de VEZINS:
Opération d'urbanisation associant de l'accession à la propriété
et des logements locatifs
Densité à atteindre entre 15 et 20 logements à l'hectare.*

Le projet d'ensemble d'une superficie de 15687m² est réparti en :

- 14 lots libres
- 6 logements locatifs
- 12 logements en accession.

Conformément à l'Organisation d'Aménagement et de Programmation du quartier de l'Épilletterie, le projet d'ensemble comprend 32 logements pour 15687m².

- Soit 20 logements à hectare.
- Soit 18% de logements locatifs et en accession

Le projet d'aménagement du Lotissement « L'Épilletterie » prend en compte les Orientations d'Aménagement de Programmation du quartier de l'Épilletterie mentionnées dans le P.L.U. de VEZINS.

VEZINS

Rue de l'Epilletterie

PROJET D'ENSEMBLE

Sans Echelle

Ilot pour 6 logements
locatifs

14 lots libres



Y= 6219,550

AIR & GEO
 Aménagement Ingénierie Réalisation
 GEOMATRIQUE - ESPACES - FORMES
 11 rue de l'Éclaircie - BP 20006 - 63000 CHAMBLUT
 tél. 04 71 22 57 11 - fax 04 71 22 57 10 - www.air-géo.fr

VIABIMMO

SCCV l'Epilletterie:
12 logements en
accession

Date : 23/01/2017 C.052.2016-161739 BA-PLAN_IND-OLDWG

II.3/ Organisation et aménagement des accès au projet

Le projet sera desservi par une voie de desserte interne, en boucle depuis l'accès au projet de constructions « L'Épileterie » sur la Route des Bois. Cette voie sera en sens unique.

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

Limites du lotissement:

Le front Nord sera composé par la voie d'accès au projet donnant sur la Route des Bois, l'espace vert EV1 et le lot 4.

Le front Est sera composé par les fonds des lots 4 à 11, la voirie, l'espace vert EV2 supportant le bassin de rétention.

Le front Sud sera composé par l'espace vert EV2 supportant le bassin de rétention, les fonds des lots 12 à 14, la voirie et l'îlot A.

Le front Ouest sera composé par le fond de l'îlot A et des lots 1 à 4.

Les aménagements des fonds de parcelles sont à la charge des acquéreurs de lots,

II.5/ Equipements à usage collectif

La réalisation des aménagements se fera par l'aménageur.

La collecte des déchets se fera devant chaque porte, puisque la voirie du projet d'ensemble est suffisamment dimensionnée pour recevoir les camions bennes.

A VEZINS, Janvier 2017

