

Permis d'Aménager

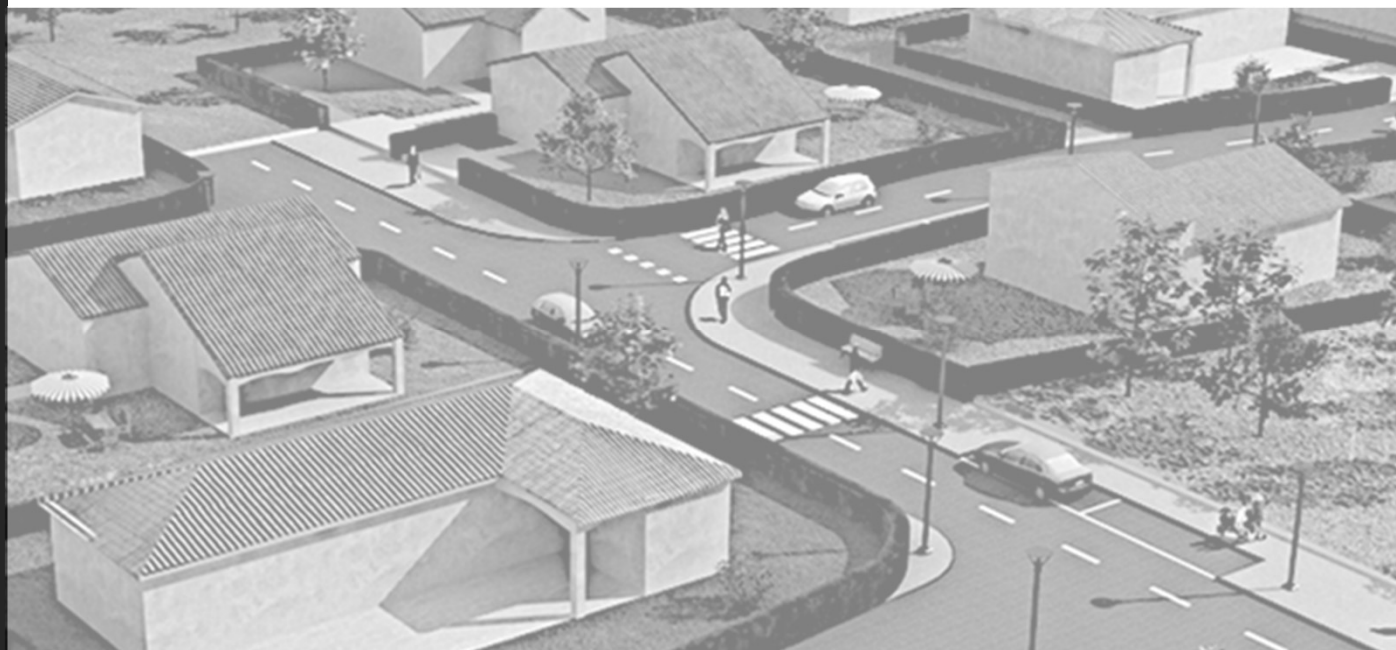
Aménagement du lotissement

Le Meunier

Maître d'ouvrage



Département
de la Charente-Maritime



Géomètre-Expert & Maître d'Œuvre VRD



100, rue Nationale - 17220 LA JARNE

Tél. : 05 16 19 88 49

@ : contat@clmc.fr

www.clmc17.fr



Pièces constitutives du Permis d'Aménager

PA1 - Plan de situation

PA2 - Notice descriptive du terrain et du projet

PA3 - Plan de l'état actuel

PA4 - Plan de composition

PA5 - Vue et coupe faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel

PA6 - Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche

PA7 - Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain

PA8 - Programme et plan des travaux d'équipement

- *PA8.1 – Programme des travaux*
- *PA8.2 – Profils en long et travers type (schéma de principe)*
- *PA8.3 – Plan d'assainissement Eaux Usées et Eaux Pluviales (schéma de principe)*
- *PA8.4 – Plan des réseaux souples (schéma de principe)*

PA9 - Document graphique faisant apparaître une hypothèse d'implantation des bâtis

PA10 - Projet de règlement

Annexe 1 - Convention préalable de rétrocession

Annexe 2 - Plan de rétrocession

Annexe 3 - Cahier des charges

Annexe 4 - Plan des clôtures

Annexe 5 – Note de calcul hydraulique

PA2 – Notice décrivant le terrain & le projet d'aménagement

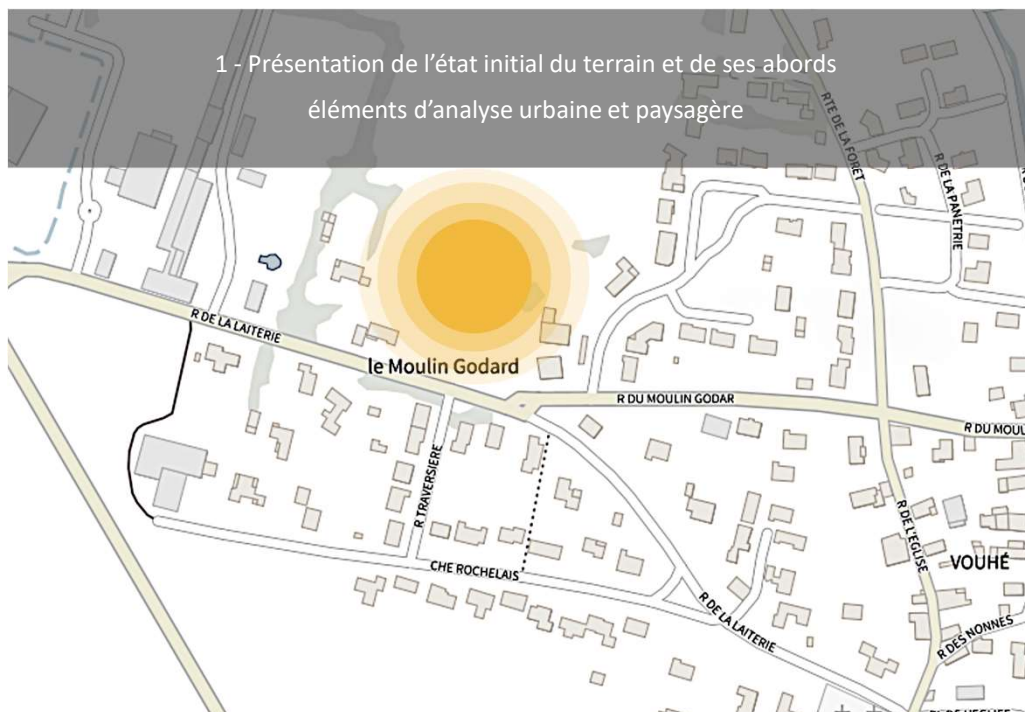
SOMMAIRE

1 – Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords, éléments d'analyse urbaine et paysagère

- 1.A – le contexte local
- 1.B – le contexte dans le Plan Local d'Urbanisme
- 1.C – contexte physique et environnemental
- 1.D – le tissu bâti environnant
- 1.E – les enjeux d'aménagement

2 – Le parti d'aménagement

- 2.A – présentation
- 2.B – aménagement projeté
- 2.C – organisation et composition des aménagements
- 2.D – voies et espaces collectifs
- 2.E – accès au futur quartier et stationnement



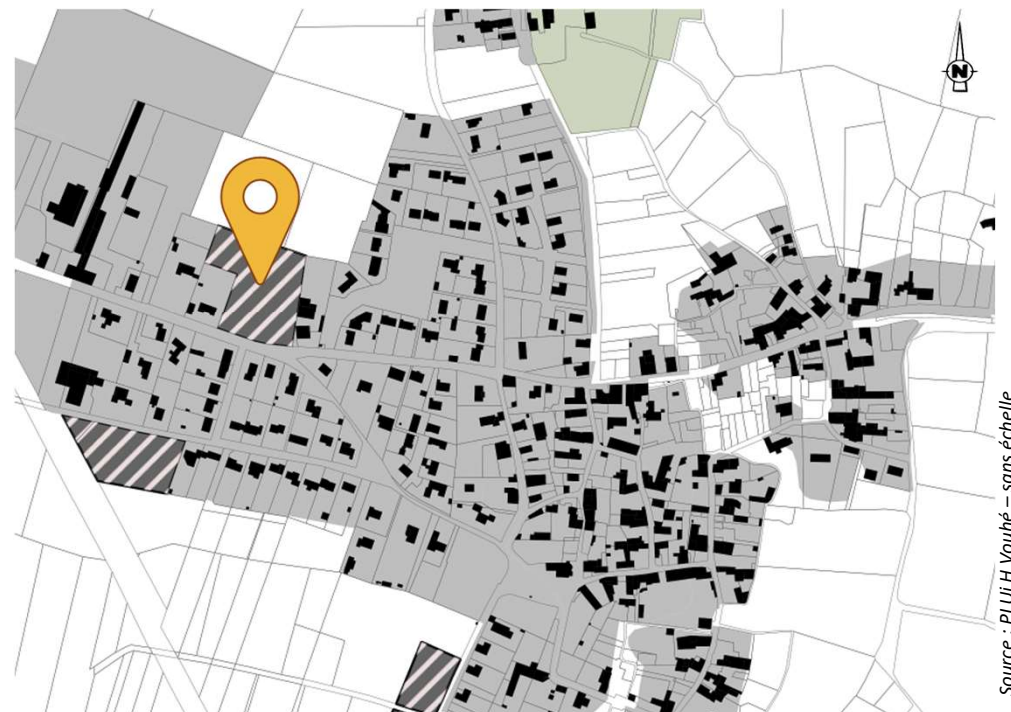
1.A – Le contexte local

L'opération s'attache à répondre aux besoins de logements sur le secteur de Vouhé. Elle renforce ainsi le tissu urbain au sud-est du bourg en tirant partie d'une « dent creuse ». La demande en terrains à bâtir conduit à envisager l'urbanisation de ce secteur situé dans le prolongement de l'urbanisation existante. La capacité d'accueil de l'opération est de l'ordre de 18 lots.

1.B – Le site dans le PLUi

Le terrain d'assiette du projet se situe dans la zone 1AU telle que définie au Plan Local d'Urbanisme intercommunal opposable sur la commune de **Vouhé**. Ce secteur a pour objet la création de nouvelles zones d'habitat résidentiel. Il doit permettre un développement harmonieux de l'agglomération, une rationalisation des coûts d'aménagement et une meilleure économie de l'espace. La demande en terrains à bâtir conduit à envisager l'urbanisation de ce secteur situé dans la continuité de l'urbanisation existante.

L'opération se situe sur les **parcelles cadastrées section ZB n° 77p, 78p et A n°404p d'une superficie de 9 855m².**



L'aménagement prévoit en particulier :

- Un accès véhicules desservi à partir de la rue de la laiterie
- Une continuité piétonne
- Des connexions aux quartiers alentours
- La création d'ouvrages de régulation des eaux pluviales



Sans échelle

1.C – Contexte physique et environnemental

Le site constitue une « dent creuse » dans le prolongement d'un secteur urbanisé.

Il est desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation :

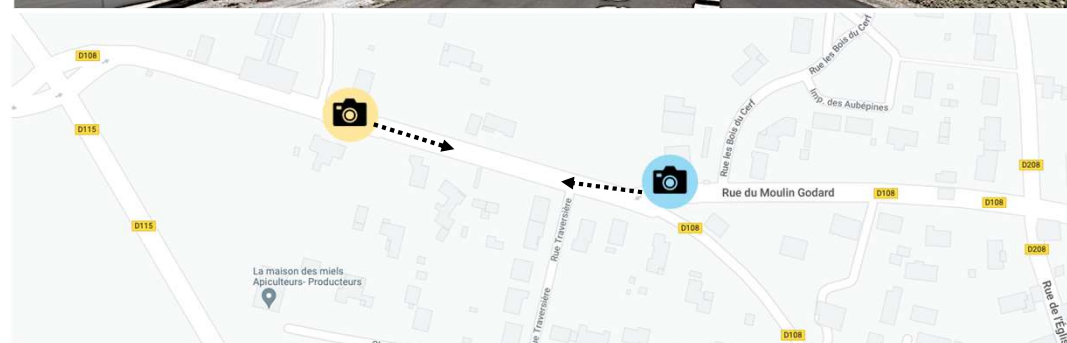
- Les eaux usées de l'opération pourront se raccorder au réseau d'assainissement collectif
- Les eaux pluviales issues du futur domaine public seront conservées sur la parcelle par l'intermédiaire d'ouvrages de stockage et d'infiltration. Le système d'évacuation des eaux de pluie des parties privatives sera à la charge des futurs acquéreurs et traité à l'intérieur des dites parcelles.

1.D – Le tissu bâti environnant

La rue de la laiterie par laquelle on accèdera au futur lotissement est bordée d'arbres et de clôtures principalement des murs en alignement du domaine public.

Les maisons présentes sont d'architecture locale.

Le stationnement des véhicules est assuré à l'intérieur des domaines privés.



1.E – Les enjeux d'aménagement

Le projet doit venir compléter l'urbanisation du quartier dans une logique globale de développement du secteur en observant l'organisation de la desserte et en assurant une intégrité harmonieuse par rapport au tissu résidentiel existant.

Le plan de composition doit appuyer ses orientations sur les éléments naturels mais également prendre en compte les règles d'urbanisme en vigueur sur le secteur et la densification de l'habitat en place.

Seront ainsi mis en œuvre :

- Un accès depuis la rue de la laiterie
- l'aménagement d'une liaison piétonne interne à l'opération
- la création de places de stationnements communs
- une connexion aux quartiers alentours
- la création d'ouvrages hydrauliques

2 - Le parti d'aménagement

2.A – Présentation

Selon les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la commune de Vouhé, les terrains compris dans le périmètre de l'opération du présent Permis d'Aménager sont classés en zone 1AU.

La zone 1AU permet la construction d'habitats à vocation résidentielle.

Le site de l'opération est vierge de toute construction.

La gestion hydraulique de ce lotissement sera prise en charge par la création d'ouvrages hydrauliques de type noues de collecte enherbées.

2.B – Aménagement projeté

Dans le respect des règles opposables, le projet comprend la création de 18 lots allant de 299m² à 573m².

La voie nouvelle du lotissement prévoit un accès en double sens depuis la rue de la laiterie.

La desserte sera organisée de façon partagée entre véhicules motorisés, cycles et piétons.

La topographie naturelle du site est préservée.

2.C – Organisation et composition des aménagements

La voie nouvelle dans l'emprise de l'opération est une voie mixte (véhicules/piétons) en double sens conformément aux indications portées au plan de composition (PA4).

Des places de stationnements privatifs sont réparties sur chaque lot conformément au plan de composition ci-annexé. Aucun accès motorisé à travers les espaces verts n'est autorisé.

L'environnement bâti du projet se caractérise par un habitat de type résidentiel : les règles d'implantation des futures constructions sont dictées par le PLUi qui recherche une intégration harmonieuse à l'environnement existant.

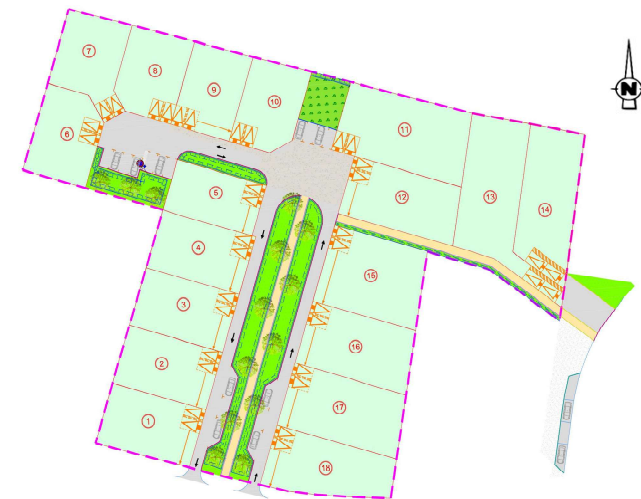
2.D – Voies et espaces collectifs

Desserte du site : vers une circulation apaisée

Le tracé de la voie de desserte et son traitement tiennent compte des fonctions en présence sur l'espace public et de l'identité à donner au futur quartier, ceci en cohérence avec le tissu urbain en place et celui attendu :

- L'orientation générale de la voie respecte l'orientation générale des voies alentours
- Le tracé et le profil adoptés des voiries réduisent la place accordée à l'automobile pour favoriser une circulation partagée et apaisée
- La logique de déplacement piétonnier contribue à créer un lien avec les espaces riverains

SCHÉMA DE L'OPÉRATION



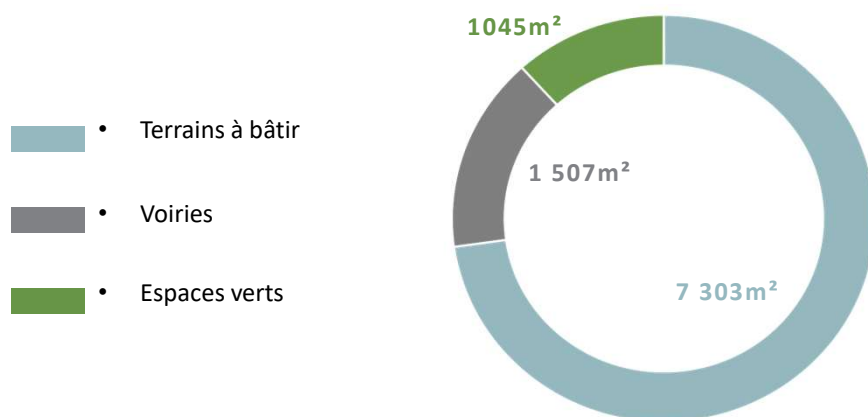
Sans échelle

Répartition des surfaces de lots et de planchers

N° de lot	Surface m2	Surface plancher
1	367	185
2	359	180
3	358	180
4	358	180
5	299	150
6	346	175
7	348	175
8	330	165
9	324	160
10	320	160
11	579	240
12	420	210
13	573	240
14	489	240
15	496	240
16	442	220
17	476	240
18	419	210

Total surface de plancher : 3 550 m²

Répartition des surfaces totales (9 855m²)



Intégration dans le quartier



- Circulation à sens unique
- Circulation à double sens
- Connexions

La palette végétale qui viendra composer les différents massifs arbustifs sera soumise à l'avis des services techniques de la mairie avant validation. Elle pourra être composée d'essences variées locales, ornementales et/ou persistantes.

Exemple de palette d'essences proposée :



Essences locales :

- Fusain d'Europe
- Noisetier
- Bourdaine
- Viorne lantane
- Cornouiller
- Neprun purgatif
- Troène commun
- Viorne obier
- Prunellier
- Laurier Brun

Essences ornementales et/ou persistantes :

- Fusain du Japon
- Pittosporum
- Lilas
- Abélia
- Feijoa
- Seringat

Arbustes & vivaces rustiques :

- Saugue officinale
- Romarin
- Pennisetum orientalis
- Salvia microphylla
- Hélichrysum italicum
- Lavande
- Gaura lindheimeri
- Balotta hirsute
- Ciste
- Verveine Buenos Aire
- Santoline
- ...



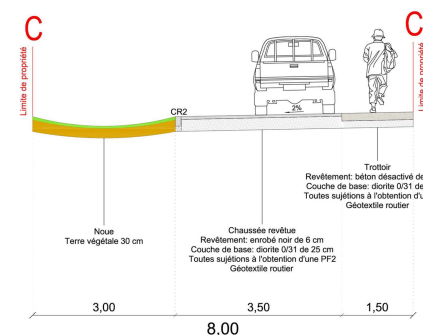
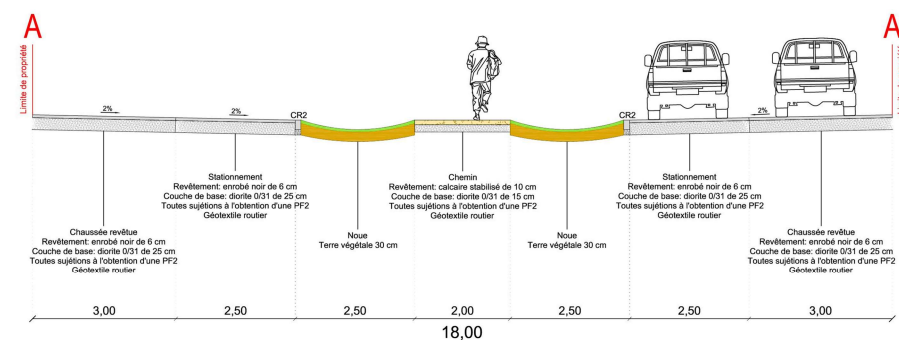
Traitement des voies et espaces communs

L'emprise de la voie principale est de 18 mètres, celle de la voie secondaire de 8m.

L'axe routier sera principalement traité en enrobé. L'intersection sera traitée en béton désactivé.

Un chemin calcaire stabilisé assurera la liaison douce piétonne traversant l'opération de part et d'autre.

Les places de stationnements publics seront traitées en enrobé.



2.E – Accès au futur quartier et stationnement

• Les accès véhicules

Un accès véhicules en double sens est aménagé depuis la rue de la laiterie.

Les accès aux parcelles sont indiqués au plan de composition PA4. En règle général il est imposé un parking ouvert sur le domaine public pouvant être fixes ou mobiles selon les cas.

Les terrains constructibles sont en prise directe sur la voie interne du lotissement.

• Le stationnement

Le stationnement privatif ; il est demandé aux acquéreurs des lots d'aménager un emplacement non clos pouvant accueillir 2 véhicules de dimensions minimum de 6 mètres X 5 mètres.

Le stationnement public (parkings visiteurs) est assuré sur les espaces communs du lotissement à raison de 17 emplacements dont une pour personne à mobilité réduite.