



PA 2 - NOTICE DE PRESENTATION

Réalisation d'un lotissement « Les Chardonnerets »
Commune de NEUVILLE-DE-POITOU (86170)

Date : 7 mars 2017

16010



PLAN URBA SERVICES - BUREAU D'ETUDES VRD
4, RUE DU PRÉ MÉDARD - 86280 SAINT BENOIT
TÉLÉPHONE : 05 49 51 56 12 - MAIL : plan.urbaservices@orange.fr

DEPARTEMENT DE LA VIENNE
COMMUNE DE NEUVILLE-DE-POITOU
Parcelles sections BN, BP et ZX
LOTISSEMENT « LES CHARDONNERETS »

PA 2- NOTE DE PRESENTATION

SARL Le Petit Yversais
4, rue du Pré Médard
86280 SAINT BENOIT
Tel : 05 49 18 61 13
Fax : 05 49 45 07 04

1 GENERALITES

La société SARL Le Petit Yversais demeurant 4 Rue du Pré Médard – 86280 SAINT BENOÎT envisage de réaliser un lotissement de 102 lots, dont 98 lots constructibles

Tranche 1 : 25 lots numérotés de 1 à 25 et 1 lot numéroté 26 pour les espaces communs

Tranche 2 : 32 lots numérotés de 27 à 58 et 1 lot numéroté 59 pour les espaces communs

Tranche 3 : 25 lots numérotés de 60 à 84 et 1 lot numéroté 85 pour les espaces communs

Tranche 2 : 16 lots numérotés de 86 à 101 et 1 lot numéroté 102 pour les espaces communs

Sur un terrain sis à NEUVILLE-DE-POITOU, figurant au plan cadastral sous les sections suivantes :

- Section BN, parcelles n° 59, 68, 69 et 70 ;
- Section BP, parcelle n° 24 ;
- Section ZX, parcelles n° 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 100 et 102.

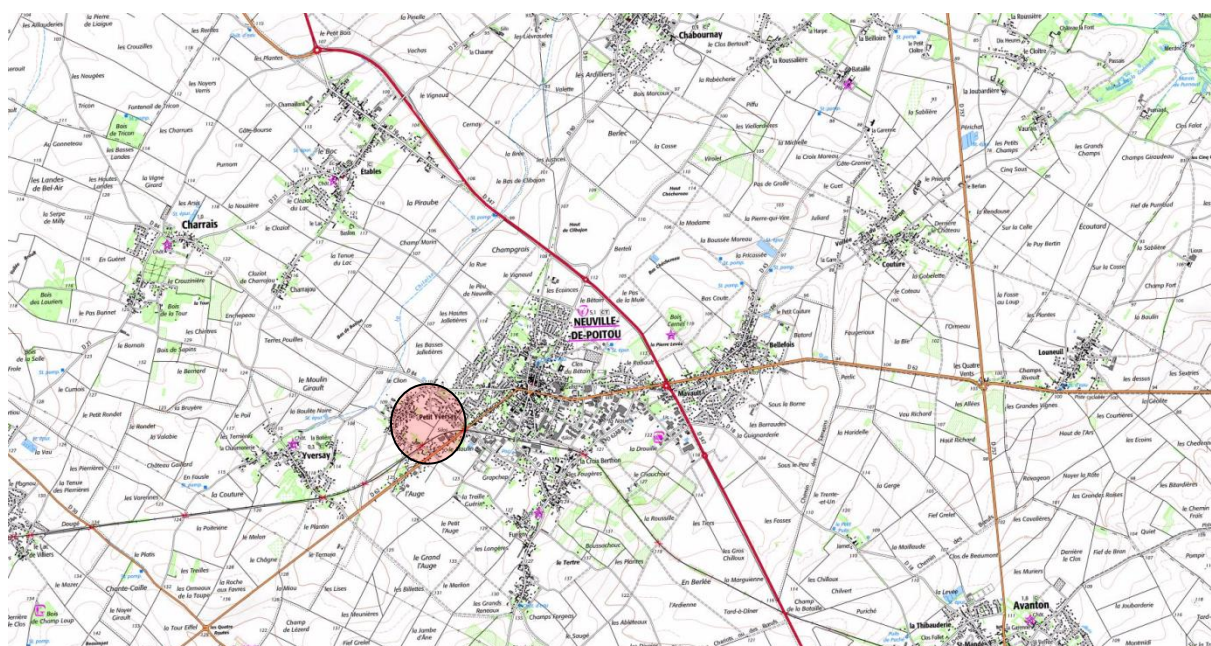
Pour une contenance cadastrale de 70 150 m² environ, au lieu-dit « Le Petit Yversay ».

Le terrain figure au **POS en zone NAA**.

Cette zone est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée, où l'urbanisation est prévue à court terme.

2 ANALYSE DU SITE

2.1 Géographie-topographie



PA 2 – NOTICE DE PRESENTATION Réalisation d'un lotissement « Les Chardonnerets » Commune de NEUVILLE-DE-POITOU (86170)	Date : 7 mars 2017
	16010

Figure 1 : Plan de situation du lotissement de SMARVES

Le projet se situe à l'Ouest du centre de la commune de Neuville-de-Poitou, à l'intérieur de la zone urbanisée, il s'insère dans le bâti existant et longe au Sud-Est la voie ferrée.

Le plan topographique, joint au dossier, fait apparaître une légère pente Sud-Nord.

2.2 Végétation

L'occupation du sol de l'unité foncière présente une grande homogénéité sur toute sa surface. Il s'agit à l'heure actuelle de prairies et de cultures.

3 PRINCIPES DU PROJET

L'objectif est d'intégrer cette zone de façon douce dans son environnement urbain et paysager existant, tout en respectant les orientations d'aménagement du POS.

En conséquence, les principes d'urbanisme justifiant le plan de composition sont les suivants :

- Aménagement de voiries en double sens desservant le lotissement depuis la Rue de la croix d'Yversay et la Rue de Souré ;
- Aménagement de voies à sens unique afin de limiter et sécuriser la circulation au sein du lotissement ;
- Aménagement de 3 voies en impasse qui permettront la desserte de l'ensemble des lots constructibles ;
- Aménager la zone en tenant compte de son insertion et de sa desserte future, en raisonnant de manière globale ;
- La chaussée de l'ensemble des voies sera suffisamment large pour permettre l'intervention des secours incendie.

3.1 Aménagement prévu

Le lotissement « Petit Yversay 2 » sera desservi par une voirie interne et raccordé aux différents réseaux.

Le projet est divisé en 98 lots destinés à la construction à usage d'habitation et leurs dépendances, ainsi que 4 lots destinés à la voirie et aux espaces publics.

- Surface totale du projet : 70 212 m²
- Surface privative des lots : 50 238 m²
- Surface d'espace public :
 - Espaces verts : 8 702 m²
 - Cheminements doux en calcaire stabilisé : 3 398 m²



PA 2 – NOTICE DE PRESENTATION Réalisation d'un lotissement « Les Chardonnerets » Commune de NEUVILLE-DE-POITOU (86170)	Date : 7 mars 2017
	16010

- Surface de voirie et parking : 7 874 m²

Les zones constructibles et les accès privatifs de 6 m x 5 m minimum destiné au stationnement des véhicules sont définis au plan de composition PA4.

3.2 Organisation et composition des aménagements nouveaux

Le projet comprend :

- Deux accès, l'un depuis la Rue de la Croix d'Yversay, l'autre depuis la Rue de Souré ;
- Une densité importante des lots constructibles : 98 lots pour une surface lotie de 50 238 m² ;
- Différentes formes de parcelle ;
- Mixité du bâti avec le lot n°1 réservé à de l'habitat groupé, ce lot pourra faire l'objet d'une division dans le cadre d'une vente à la parcelle.
- Une voirie de desserte hiérarchisée ; 2 accès vers le site, 3 voies en impasse ;
- La création de cheminements doux, de liaisons piétonnes sécurisées rejoignant le bourg ;
- La création d'environ 80 places de stationnement ;
- La création d'un espace vert pour une surface totale d'environ 8 702 m² ;
- La viabilisation de la totalité des lots, avec pose des réseaux eau potable, électrique, et télécommunication ;
- La mise en place des réseaux de collecte des eaux pluviales de la voirie. Les eaux pluviales des voies seront dirigées vers des noues ou des grilles avaloirs. Les eaux pluviales du domaine public seront amenées vers 2 bassins de rétention/infiltration, l'un à l'Est du site, l'autre à l'Ouest ;
- La collecte et l'évacuation des eaux pluviales des lots seront gérées à la parcelle à la charge des acquéreurs et favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ;
- Un réseau « eaux usées » sera réalisé dans l'emprise de la voie nouvelle, à la charge du lotisseur. Ce réseau sera raccordé gravitairement au réseau d'eaux usées existant au niveau des Rue de la Croix d'Yversay, Rue de Souré et de l'Allée du moulin. Les branchements individuels de chaque lot seront réalisés par le lotisseur. Les regards de branchement « eaux usées » seront implantés en limite de domaine privé sous espaces verts.

Cf. Pièce n° PA4 Plan de composition du lotissement.

3.3 Traitement des voiries et des espaces publics

3.3.1 Les accès au domaine public

Les voies nouvelles seront raccordées aux voies existantes : Rue de la Croix d'Yversay et Rue de Souré.



PA 2 – NOTICE DE PRESENTATION Réalisation d'un lotissement « Les Chardonnerets » Commune de NEUVILLE-DE-POITOU (86170)	Date : 7 mars 2017
	16010

3.3.2 Les voies de dessertes

La desserte des différents lots est prévue à partir des voies nouvelles internes au lotissement.

La totalité des eaux de ruissellement de la voirie et des accotements seront récupérées par un réseau d'eaux pluviales. La chaussée aura une pente unique d'au moins 2 % en direction des noues ou des grilles avaloirs.

Les chaussées des voies en double sens auront un gabarit de 5 m et les chaussées des voies en sens unique, un gabarit de 4 m.

3.3.3 L'espace public

Le projet comprendra, notamment, un espace de convivialité situé dans la partie Nord du projet, au sein de la Tranche n°2.

Les tranches n°1 et 4 comprendront chacune un bassin d'infiltration des eaux pluviales. Les bassins auront des pentes de 25% permettant d'y accéder lorsqu'il est à sec, il pourra constituer ainsi un espace de convivialité paysager.

3.4 Traitement des accès et des stationnements

3.4.1 Les accès des lots

Chaque lot possède un accès directement sur la voie nouvelle du lotissement.

3.4.2 Stationnement

Le projet prévoit la réalisation d'environ 71 stationnements, répartis en poche sur l'ensemble du terrain du projet. Ils seront bien délimités pour éviter tout stationnement sur les espaces verts en dehors des zones prévues.

Sur les espaces privés, les accès aux lots comportent une zone de stationnement de 5 m x 6 m minimum définies sur le plan de composition (PA4) permettant le stationnement de 2 véhicules.

3.5 Traitement paysager des espaces verts

Dans la perspective d'une démarche environnementale, il faut également contribuer à la qualité de vie des habitants.

Il semble donc important de prendre en compte l'installation d'espaces publics végétalisés et arborés.

La démarche de végétalisation se concrétise sur le plan de masse à plusieurs niveaux :

- Création d'accotements enherbés pour renforcer le « sentiment de verdure », ces accotements constituent en partie un réseau de noues pour la collecte des eaux pluviales ;
- Des arbres d'alignement de haute tige à feuillage caduc et d'essences régionales seront plantés sur les places, allées et zones de stationnements ;
- Création de 2 bassins d'infiltration d'eaux pluviales et d'un espace vert de convivialité paysager.

3.6 Les liaisons douces

Un réseau de cheminements doux parcourra l'ensemble du lotissement, il permettra :

- De rejoindre l'Allée du moulin ;
- De longer la voie ferrée, comme indiqué dans les orientations d'aménagement de la zone N.A.A.

3.7 Aménagements en limite de terrain

A l'Ouest du projet, les boisements existants seront conservés et un cheminement doux longera la voie ferrée au Sud.

Les clôtures seront réalisées suivant les prescriptions du règlement.

3.8 Équipements à usage collectifs

3.8.1 Gestion des Ordures ménagères

Le lotissement comportera plusieurs points de rassemblement des ordures ménagères, limitant ainsi la circulation des camions de collecte au sein du lotissement.

3.8.2 Espaces publics

L'espace de convivialité situé au sein de la Tranche n°2 pourra accueillir des structures de jeux pour enfants.