

Département de Seine et Marne

- VENEUX LES SABLONS -

Commune de MORET-LOING-ET-ORVANNE

DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

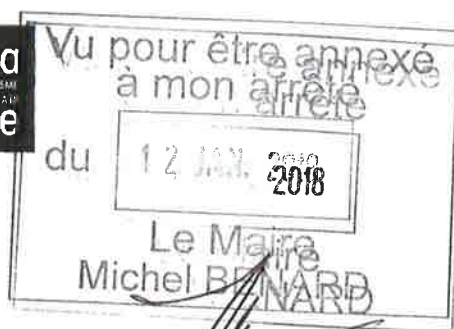
"Les Bois Grillots 2"

NOTICE

Maître d'ouvrage:



SEP Les Bois Grillots
7 bis, Rue des Sesçois
77590 Bois le Roi
Tél. 01.64.71.18.70
Fax: 01.64.71.18.71



Architecte :



GPArchitectes
873, Boulevard de la Riolette
60520 La Chapelle En Serval
Tél. 03.44.54.68.67

Bureau d'études VRD :



ECMO
27, rue des Hauteurs du Loing
77140 NEMOURS
Tél. 01.64.28.02.63

Géomètre :



François-Xavier PHILIPPON
1, rue Montchavant
77250 ECUELLES
Tél. 01.60.70.54.09

Date : 05.12.2017

PA-2

Table des matières

I.	Le site : contexte géographique et réglementaire	2
A.	Localisation géographique	2
B.	Situation cadastrale.....	2
C.	Analyse réglementaire : urbanisme et environnement	2
II.	Le site : état initial du terrain	5
A.	Construction	5
B.	Végétation	5
C.	Éléments paysagers existants.....	5
III.	Les partis retenus :	6
A.	Insertion dans l'environnement et prise en compte des paysages.....	6
B.	Aménagement du terrain	6
1.	Travaux	6
2.	Éléments modifiés/conservés/supprimés.....	6
C.	Composition et organisation du projet	6
1.	Traitement minéral et végétal des voies	6
2.	Traitement minéral et végétal des espaces publics	6
3.	Traitement minéral et végétal des espaces collectifs	6
D.	Organisation et aménagement des accès au projet.....	6
E.	Traitement des parties du terrain situées en limite du projet	7
F.	Equipements à usage collectifs	7
1.	Réseaux	7
2.	Déchets	7
3.	Espaces publics	7
4.	Stationnement.....	7

I. Le site : contexte géographique et réglementaire

A. Localisation géographique

Le terrain du projet est situé au cœur de la zone urbaine de Veneux-les-Sablons (commune de Moret-Loing-et-Orvanne), entre le lotissement « Le Domaine des Bois Varennes » et le lotissement en cours de réalisation « Les Bois Grillots » (voir plan de situation).

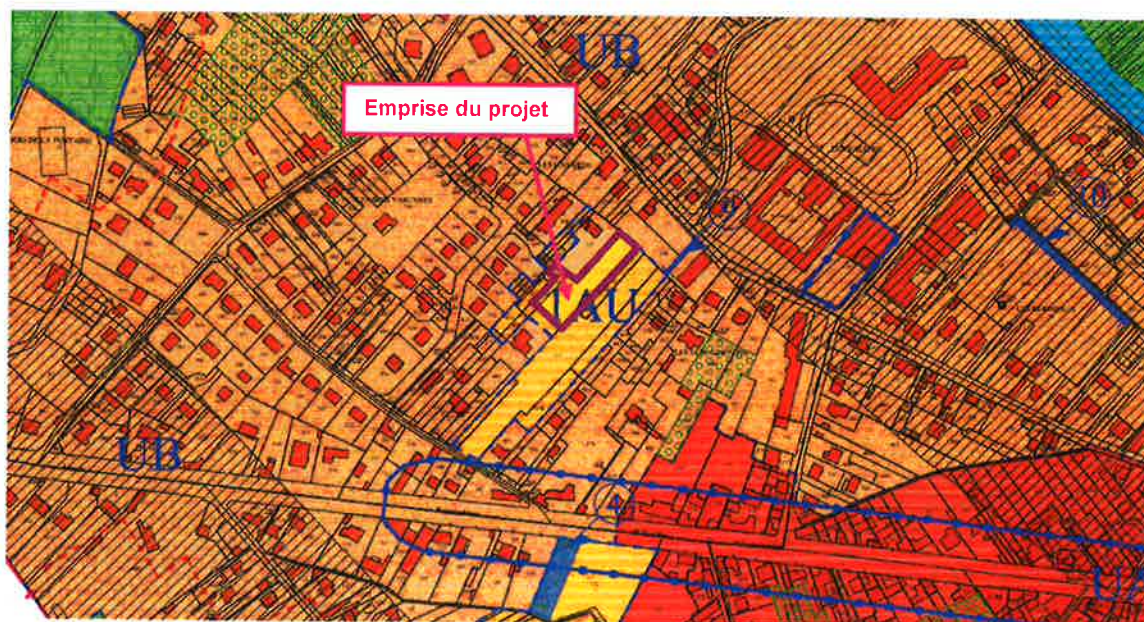
B. Situation cadastrale

Le projet porte sur le terrain cadastré section AM n°219p, 220, 490p, 224p et 516p (voir plan de situation).

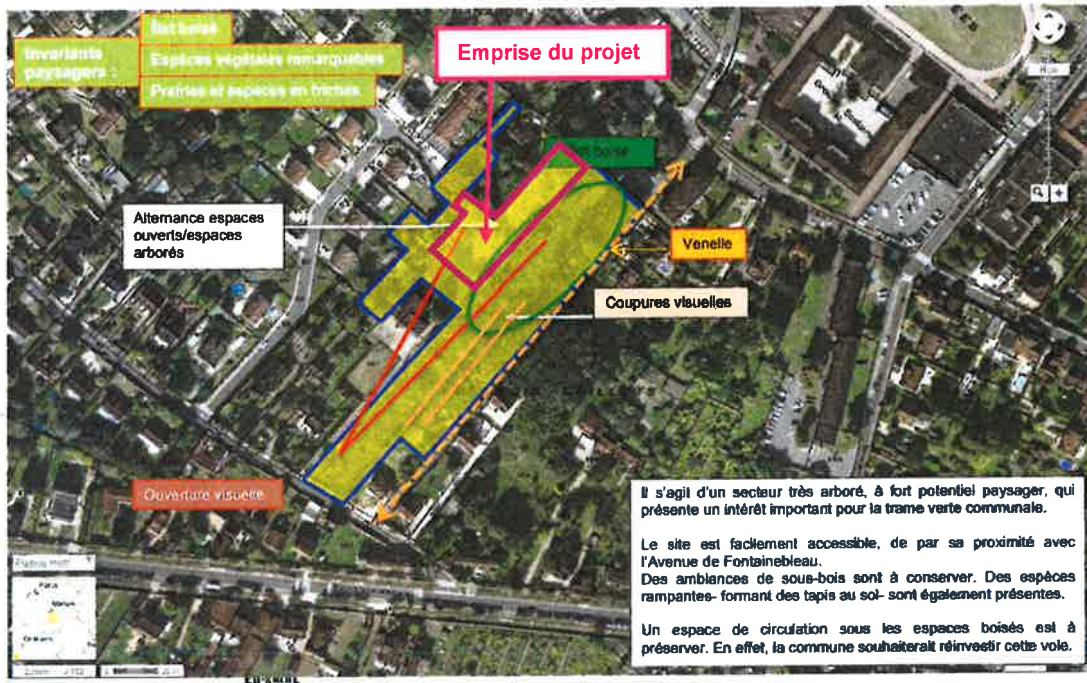
La superficie du projet est de 1 868 m².

C. Analyse réglementaire : urbanisme et environnement

Le terrain concerné par la présente demande de permis d'aménager est situé en zone 1AU du futur Plan Local d'Urbanisme de la commune. Des orientations d'aménagements sont définies pour ce secteur. Le Projet d'aménagement devra les respecter (voir page suivante).

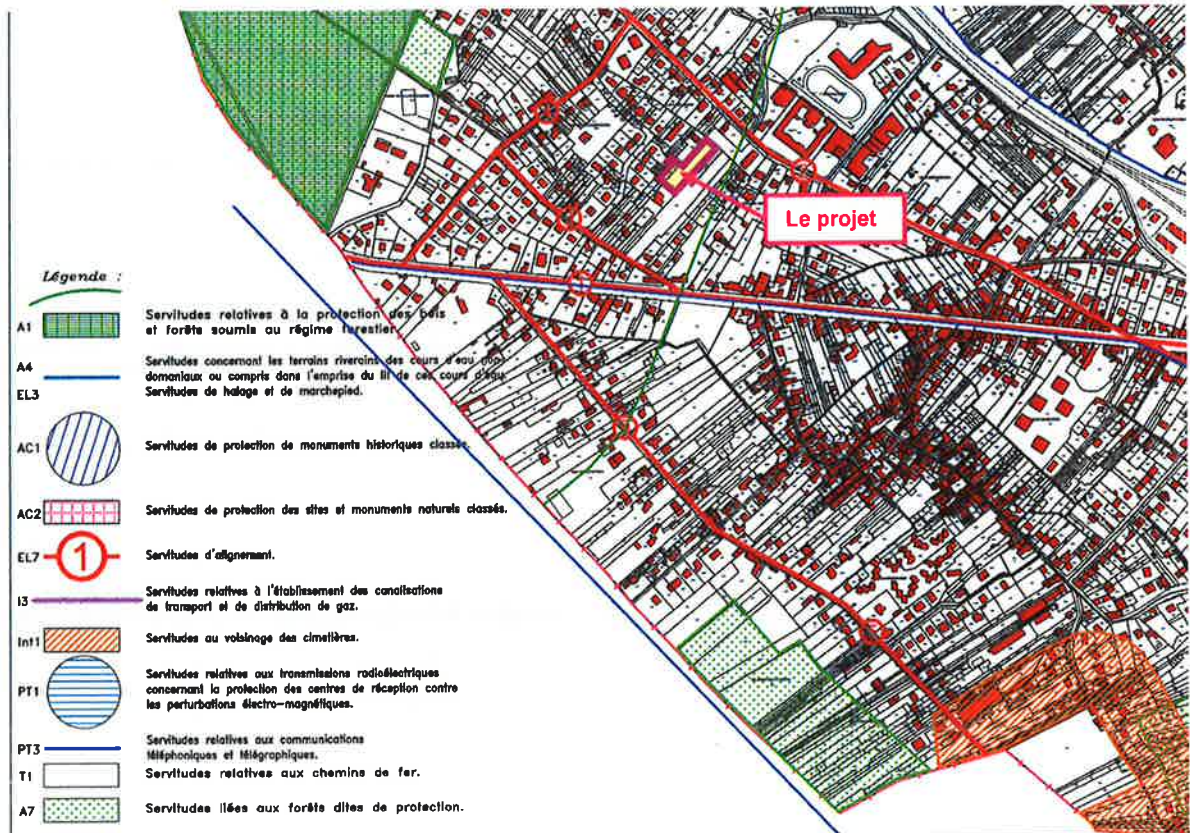


Orientations d'aménagements



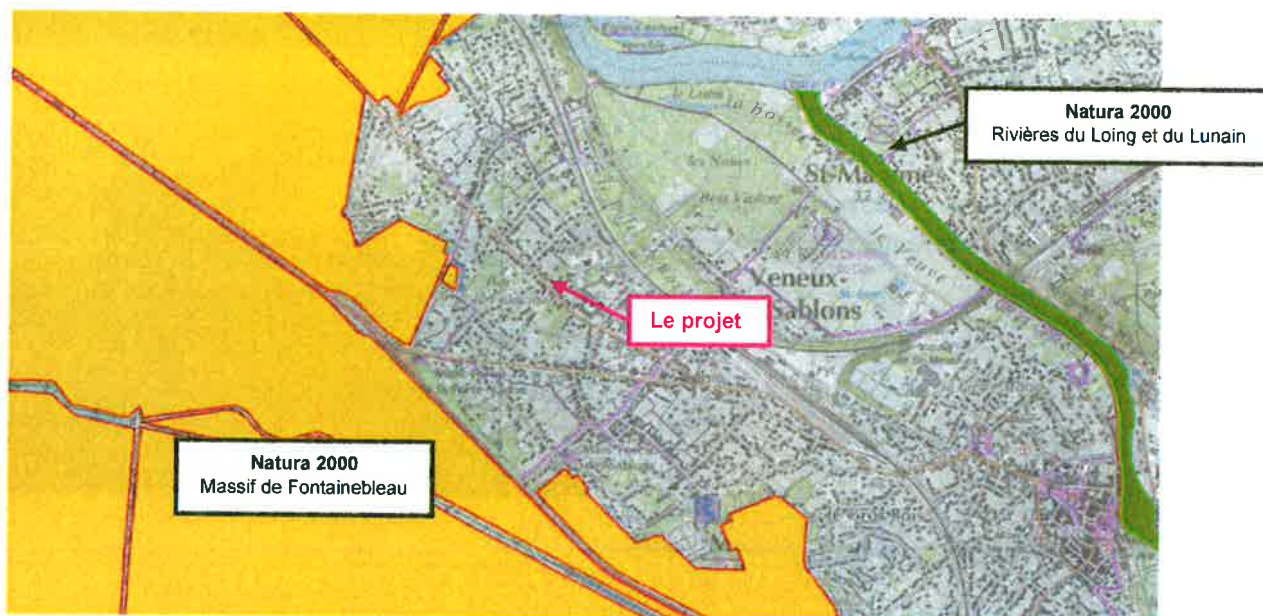
Le projet représente un secteur restreint de ces orientations d'aménagement. La zone principale concerne le projet en cours de réalisation « Les Bois Grillots ». Le site servira de liaison entre ce projet en cours de réalisation et le lotissement existant au Nord-Ouest.

Le terrain d'assiette du projet n'est pas grevé de servitudes d'utilité publique (voir plan ci-dessous).



Le projet n'est pas soumis à étude d'impact ni à une procédure de « cas par cas » (il n'atteint pas les seuils requis de la rubrique 39 de l'article R122-2 du code de l'environnement).

Le projet n'est pas situé dans les sites Natura 2000 (« Massif de Fontainebleau » et « Rivières du Loing et du Lunain »). Il n'est donc pas soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000.



II. Le site : état initial du terrain

A. Construction

Le terrain d'assiette du projet correspond en grande partie au jardin d'une propriété. La maison d'origine reste en dehors du périmètre du projet.



B. Végétation

La végétation présente sur la parcelle correspond aux quelques arbres d'ornement de la propriété.



C. Éléments paysagers existants

Le terrain d'assiette du projet bénéficie de la végétation existante sur les parcelles riveraines. Cette végétation permet de créer un écran vert qui limitera l'impact du projet pour les riverains.

Les lotissements existants et en cours de réalisation atténueront fortement la perception sur le projet. Le projet aura donc peu d'impact dans le paysage.



III. Les partis retenus :

A. Insertion dans l'environnement et prise en compte des paysages

Le projet viendra densifier l'urbanisation du quartier. Il s'organise autour d'une voie qui permettra de relier la rue des Bois de Varennes à la rue en cours de réalisation à l'Est. Le projet va ainsi relier le quartier existant à l'Ouest et le nouveau quartier à l'Est, comme le préconise les orientations d'aménagement du document d'urbanisme de la commune. L'aménagement reprendra les principes que l'on retrouve sur les projets riverains afin de conserver une unité de traitement.

B. Aménagement du terrain

1. Travaux

Les travaux consisteront en la réalisation de la voirie en enrobé avec bordures accompagnée d'une noue plantée.

2. Éléments modifiés/conservés/supprimés.

Certains arbres du site pourront être supprimés pour permettre l'implantation des futures constructions. Ils seront remplacés par les nouvelles plantations imposées au règlement du lotissement (1 arbre pour 200 m² d'espaces verts).

C. Composition et organisation du projet

1. Traitement minéral et végétal des voies

Le traitement de la voie sera en enrobé avec bordures. Une noue engazonnée en rive de la voie permettra de recueillir les eaux pluviales.

2. Traitement minéral et végétal des espaces publics

De par sa taille, l'espace public se limite à une voie bordée d'une noue engazonnée.

3. Traitement minéral et végétal des espaces collectifs

L'espace collectif se limite à la voie et à la noue engazonnée.

D. Organisation et aménagement des accès au projet

On accède au terrain par la rue des Bois de Varennes et par la voie en cours de réalisation.

La voie nouvelle qui permet de boucler l'aménagement du quartier dessert 4 lots.



E. Traitement des parties du terrain situées en limite du projet

Les clôtures en limite d'opération seront essentiellement végétales.

Elles seront traitées par les acquéreurs des lots, en respectant le règlement du document d'urbanisme.

F. Equipements à usage collectifs

1. Réseaux

- Eaux usées : elles seront collectées par une canalisation Ø 200 et évacuées dans le réseau d'assainissement existant du lotissement en cours de réalisation « Les Bois Grillots ».

- Eaux pluviales : les eaux pluviales seront collectées soit par les noues soit directement par des grilles. Elles seront évacuées dans le réseau réalisé dans le cadre des travaux du lotissement « Les Bois Grillots » (réseau dimensionné en conséquence). Les eaux pluviales des habitations seront gérées par infiltration à la parcelle.

- Eau potable : les lots seront alimentés en eau potable à partir de la canalisation existante au niveau du lotissement « Les Bois Grillots ».

- Défense incendie : elle sera assurée par le poteau existant au niveau du lotissement « Les Bois Grillots ».

- Télécommunications et électricité : les lots seront alimentés à partir des réseaux existants situés au niveau du lotissement « Les Bois Grillots ».

2. Déchets

La collecte des ordures ménagères sera individualisée.

3. Espaces publics

L'espace public se limite à la voie et la noue engazonnée.

4. Stationnement

Le stationnement sera privilégié sur les parcelles (aires de stationnement non-closes à l'entrée de chacun des lots).