

Remis à l'intéressé le 20 Mars 2023

Soulaire-et-Bourg
mon village

PERMIS D'AMENAGER
Délivré par le Maire au nom de la Commune

Demande déposée le 28/07/2022, complétée le 24/11/2022

N° PA 49339 22 A0002

Avis de dépôt de la demande affiché en mairie le 28/07/2022

Par :	COMMUNE DE SOULAIRE ET BOURG
Demeurant à :	PLACE DE LA MAIRIE SOULAIRE ET BOURG
Représenté par :	M. RAIMBAULT Jean-François
Pour :	Réalisation d'un lotissement LES ROSES Viabilisation de la première tranche
Sur un terrain sis à :	Route d'Angers RD 107

Surfaces de plancher créée : 0 m²

LE MAIRE,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal dans sa version révisée le 13 septembre 2021 ;

Vu la demande de différé les travaux de finition jointe à la demande de permis d'aménager susvisée en application de l'article R.442-13 du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'avis joint de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement d'Angers Loire Métropole en date du 16/12/2022,

Vu l'avis joint de la Direction Cycle des Déchets d'Angers Loire Métropole en date du 16/09/2022,

Vu l'avis joint de la Direction de la Voirie d'Angers Loire Métropole en date du 17/03/2023,

Vu l'avis joint du SDIS en date du 7/12/2022,

Vu l'avis joint du SIEMML en date du 29/07/2022,

Vu l'avis joint de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 10/02/2023,

Vu l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement prévoyant que « L'autorité compétente pour autoriser un projet soumis à évaluation environnementale prend en considération l'étude d'impact, l'avis des autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 ainsi que le résultat de la consultation du public et, le cas échéant, des consultations transfrontières. La décision de l'autorité compétente est motivée au regard des incidences notables du projet sur l'environnement. Elle précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. »

Vu l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) en date du 11/10/2022,

Vu le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe,

Vu l'étude d'impact réalisée,

Vu le résultat de la Participation du Public par Voie Electronique qui s'est tenue du 15 décembre 2022 au 15 janvier 2023 inclus,

Vu les pièces du permis d'aménager en date du 28/07/2022 et du 24/11/2022,

Vu l'annexe jointe à l'arrêté délivrant le permis d'aménager motivant la décision au regard des incidences notables du projet sur l'environnement, précisant les prescriptions devant être respectées par le maître d'ouvrage ainsi que les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement,

Considérant que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain situé **Route d'Angers RD 107**, en l'aménagement de la première tranche du lotissement LES ROSES comprenant au maximum **30** lots à construire, destinés à l'habitation et au commerce sur un terrain d'une superficie de **23 167 m²** ;

Considérant que le projet portant sur l'aménagement de la première tranche du lotissement LES ROSES prend en considération l'étude d'impact actualisée, l'avis de l'autorité environnementale en date du 11/10/2022 ainsi que le résultat de la participation du public par voie électronique qui s'est tenue du 15/12/2022 au 15/01/2023,

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis favorable assorti de prescriptions, figurant à l'article 3, que le projet devra respecter.

ARRETE

ARTICLE 1 - Le permis d'aménager est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-dessous.

ARTICLE 2 - La demande de différé des travaux de finition est ACCORDEE. A ce titre, les travaux d'aménagement devront être achevés avant le **15/03/2025**.

ARTICLE 3 - Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de **30**.
La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de **8 938.5 m²**.
La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : la constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

ARTICLE 4 - Les prescriptions mentionnées dans l'annexe jointe à la présente décision doivent être respectées.

ARTICLE 5 - Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France émises dans son avis en date du 10/02/2023 seront respectées.

ARTICLE 6 - Les prescriptions émises dans les avis joints des services consultés seront respectées.

A Soulaire-et-Bourg le 20 mars 2023

Le Maire Jean-François RAIMBAULT



Date d'affichage en mairie :

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales.
Elle est exécutoire à compter de sa réception.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif de Nantes d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du Code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le permis de construire peut être prorogé deux fois pour une durée de d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard dans les conditions prévues aux articles R.424-21 à R.424-223 du Code de l'urbanisme.

Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances le cas échéant.

Annexe à l'arrêté délivrant le permis d'aménager

L'article L.122-1-1 du code de l'environnement prévoit que « L'autorité compétente pour autoriser un projet soumis à évaluation environnementale prend en considération l'étude d'impact, l'avis des autorités mentionnées au V de l'article L.122-1 ainsi que le résultat de la consultation du public et, le cas échéant, des consultations transfrontalières.

La décision de l'autorité compétente est motivée au regard des incidences notables du projet sur l'environnement. Elle précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites.

Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine ».

Le présent arrêté délivrant le permis d'aménager de viabilisation de la première tranche du lotissement « Les Rosées » prend en considération l'étude d'impact actualisée, l'avis de l'autorité environnementale en date du 11 / 10 / 2022, ainsi que le résultat de la participation du public par voie électronique qui s'est tenue du 15 / 12 / 2022 au 15 / 01 / 2023.

1 Motivation de la délivrance du Permis d'aménager au regard des incidences notables du projet sur l'environnement

L'opération consiste à aménager un nouveau quartier à vocation résidentielle dominante sur une vaste parcelle agricole située aux « Roses » ; au nord de la zone urbaine de Soulaire-et-Bourg (Maine-et-Loire). L'emprise totale du projet d'aménagement représente une superficie d'environ 5 ha.

La commune de Soulaire-et-Bourg se trouve à environ 12 kilomètres au nord d'Angers. Elle est constituée de deux villages : Soulaire au sud et Bourg au nord. Sa proximité avec Angers ainsi que la présence de la RD 107 (axe routier reliant Angers) en font une commune périurbaine attractive, qui connaît une croissance démographique régulière depuis plusieurs années.

Le projet sera réalisé en différentes tranches (3) permettant ainsi d'adapter l'offre aux besoins de la commune.

Au regard des enjeux écologiques du secteur, le projet prévoit :

- La mise en place d'éléments paysagers et d'ouvrages de gestion des eaux pluviales seront bénéfiques à l'ambiance climatique du site (préservation de l'humidité, tamponnement des écarts thermiques). Les ouvrages assureront la gestion et un traitement qualitatif et quantitatif efficace des eaux pluviales. A ce titre, ce dispositif constituera une mesure d'amélioration de la qualité des rejets d'eaux pluviales
- L'intégration optimale des particularités topographiques dans la conception du projet pour limiter les terrassements.
- Entretien adapté du bassin et du réseau de collecte (entretien de la végétation, vérification du bon état de fonctionnement, enlèvement des feuilles et objets, ...).

- Concernant la haie arborée Est de la tranche 1, un retrait a été conservé vis-à-vis des emprises loties, et un cheminement piéton en marque la séparation. Le principe de non intervention est retenu afin de ne pas modifier le fonctionnement écologique actuel de cet habitat. Seuls quelques élagages sanitaires éventuels pourront être effectués.
- Concernant la haie arbustive jouxtant la RD 107, la suppression de 123 ml de haie sera compensée par la plantation d'une haie arbustive basse en bordure de la RD 107 sur environ 90 ml composée d'espèces ornementales ainsi qu'une haie arbustive au sud de la tranche 1 sur environ 130 ml.

Au regard des enjeux urbain, le projet vise à maîtriser l'expansion urbaine et recoudre le tissu urbain de Soulaire-et-Bourg existant pour former une continuité bâtie cohérente entre habitat existant, nouveau bâti et campagne environnante, notamment sous l'angle de la topographie. Le demandeur s'engage à porter une attention sera portée aux constructions (organisation, agencement, forme des parcelles, implantation) afin d'éviter une banalisation du paysage. De plus, le projet s'inscrit dans une logique de continuité urbaine visant à réduire l'étalement urbain et le mitage résidentiel.

Au regard des enjeux d'usages, le projet prévoit un maillage avec les liaisons douces existantes favorisant les déplacements non motorisés vers les commerces, équipements publics...

Deux carrefours en ancrages sur la RD 107 permettrons de desservir les voies internes au lotissement.

2 Prescription à respecter par le maître d'ouvrage

Le maitre d'ouvrage devra mettre en œuvre le projet en respectant les mesures d'évitement, de réduction et de compensation prévues dans l'étude d'impact.

3 Mesures et caractéristiques du projet destiné à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites (séquence ERC)

3.1 Cadre physique

Le travail durant la phase chantier sera organisé de manière à prévenir et limiter les nuisances pour l'environnement. Ainsi, pour assurer la protection des eaux superficielles et souterraines, il sera prévu :

- Le positionnement des installations de chantier et des aires de stationnement des engins de travaux publics aussi éloignés que possible du réseau existant de collecte des eaux pluviales ;
- L'approvisionnement des engins peu mobiles effectué par un camion-citerne équipé de dispositifs de sécurité ;
- L'entretien des engins de chantier sera effectué en dehors du site, ou à défaut sur une aire imperméabilisée associée à un réseau de collecte et de traitement approprié ;
- En cas de pollution accidentelle pendant les travaux, les terres souillées seront évacuées vers une décharge agréée ;
- Les produits utilisés pour le chantier qui sont susceptibles de présenter un danger pour la qualité des eaux en cas de déversement accidentel seront stockés sur des aires sécurisées et imperméabilisées ;
- Les produits non utilisés seront évacués hors du chantier ;
- Les moteurs seront à l'arrêt lorsque les engins seront immobilisés ou non utilisés, permettant ainsi de limiter les émissions atmosphériques.

Si le trafic lié au chantier entraîne l'apport sur les chaussées de matériaux (terre notamment) à l'origine d'une dégradation des conditions de sécurité (chaussée rendue glissante, masquage de la signalisation, etc.), un nettoyage des voies publiques sera régulièrement pratiqué.

En phase exploitation, la conservation d'espaces végétalisés forts au sein du site et la mise en place de traitements paysagers (par exemple la préservation et le renforcement des haies bocagères en cœur de site, la mise en place d'alignements d'arbres et d'une esplanade enherbée, l'aménagement de bassins de gestion des eaux pluviales paysagers et végétalisés, les principes de coulées vertes ouest et est...) seront bénéfiques à l'ambiance climatique du site : préservation de l'humidité, tamponnement des écarts thermique, etc...

Par ailleurs, les différentes mesures visant à réduire l'impact environnemental du projet (ouvrages de gestion des eaux pluviales, développement des liaisons douces, etc.) concourront indirectement à la lutte contre le changement climatique.

3.2 Cadre biologique

Afin de limiter les impacts de la phase chantier sur le cadre biologique, le projet prévoit :

- Protection des haies
- Limitation des emprises du chantier au strict nécessaire
- Adaptation de la période de travaux sur l'année
- Attention particulière aux plantes envahissantes
- La plantation de deux linéaires de haies arbustives basses en bordure de la RD 107 sur environ 90 ml composée d'espèces ornementales ainsi que la plantation d'un linéaire continu d'environ 130 ml au sud.
- Un paysagement des bassins de régulation des eaux pluviales et de leurs abords qui se traduit par la plantation d'arbres tiges et de cépées

Afin de limiter les impacts de la phase exploitation sur le cadre biologique, le projet prévoit la mise en place d'une gestion différenciée et la pratique d'une taille douce des végétaux.

3.3 Paysage et patrimoine

En phase chantier, si lors de la réalisation des travaux, des vestiges archéologiques étaient mis à jour, ils doivent être signalés immédiatement à la Mairie puis au service régional de l'archéologie de la région Pays-de-la-Loire, en application des dispositions du livre V du Code de Patrimoine relatives aux découvertes fortuites. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes.

Afin de limiter l'impact dans la perspective de l'église de Soulaire, il est prévu la mise en œuvre d'un cône de vue paysager dans l'axe du clocher. Par ailleurs, la mise en œuvre sur l'opération de formes urbaines qualitatives, accompagnées d'une trame végétale forte, et prenant en compte les modelés du relief favorisera un paysage respectant le cadre patrimonial de Soulaire-et-Bourg.

Les impacts de la phase exploitation sur le paysage et patrimoine

Les aménagements paysagers prévus modifieront le paysage actuel de la zone et participeront à son intégration. Le parti d'aménagement est basé sur l'intégration architecturale, urbaine et paysagère du site en tenant compte de l'accroche au tissu urbain existant et de la perception depuis la RD 107 :

- Maintien de la haie bocagère centrale et renforcement de sa trame,

- Calage de la lisière nord par une disposition de bassin de rétention en cascade sur l'ensemble du linéaire, agrémentés d'arbres plantés de façon aléatoire (trame arborée fluide permettant de créer un premier plan végétal intégrant le bâti),
- Diffusion de plots d'arbres de parcs ponctuels en rappel des arbres de parcs omniprésents dans le bourg,
- Création d'un cône de vue à mettre en scène dans l'axe de la propriété limitrophe et du clocher au droit de la maison.

En outre, au-delà des principes précédemment évoqués, l'aménagement du site a pour objectif de contrôler l'expansion urbaine et de former une continuité bâtie cohérente entre bâtis existants, nouveau bâti et campagne environnante. Une attention particulière sera également portée aux constructions et à leur implantation afin d'éviter la banalisation du paysage.

Ainsi, les choix urbanistiques et paysagers optés dans le cadre de ce projet tendent à réduire les impacts sur le paysage générés par l'aménagement de l'opération.

3.4 Cadre humain et socio-économique

La localisation du projet, inscrite dans une logique de continuité urbaine, vise à limiter l'étalement urbain, et de fait le mitage des espaces naturels et agricoles.

En phase exploitation, le nombre d'enfants supplémentaires en maternelle et primaire devrait augmenter sur plusieurs années. L'école aura ainsi les capacités d'accueillir les premiers effectifs scolaires avant d'envisager l'ouverture éventuelle de nouvelles classes.

D'une manière générale, l'arrivée d'une nouvelle population renforcera l'activité des commerces et les besoins en services.

3.5 Nuisance et sources de pollution

En phase chantier, pour réduire les nuisances d'ordres divers provoquées par la mise en œuvre du chantier, les mesures suivantes sont prévues vis-à-vis du public et des riverains :

- Installation de panneaux de signalisation et d'information ;
- Utilisation d'engins de chantier conformes à la réglementation en vigueur et présentant une bonne isolation phonique ;
- Limitation des périodes de travaux dans certaines plages horaires (heures ouvrables) ;
- Choix d'itinéraires spécifiques pour que les incidences de la circulation des engins de chantier soient minimisées.

Si le trafic lié au chantier entraîne l'apport sur les chaussées de matériaux (terre notamment) à l'origine d'une dégradation des conditions de sécurité (chaussée rendue glissante, masquage de la signalisation, etc.), un nettoyage des voies publiques sera régulièrement pratiqué.

Différents aménagements permettant de réduire l'impact sonore du projet sont à relever :

- La vitesse sera limitée sur les voies internes du futur quartier ;
- Les usagers seront incités aux déplacements non motorisés par la mise en place d'un maillage de liaisons douces (piétons et cycles) permettant de relier les habitations de l'opération et les quartiers d'habitat adjacents (à l'est et à l'ouest, mais également au cœur de Soulaire, à Bourg, ou encore aux équipements sportifs...). Effet aussi bénéfique sur la qualité de l'air

Un certain nombre de principes quant aux dispositifs d'éclairage public seront respectés afin d'éviter toute lumière inutile ou gênante, et ainsi économiser l'énergie :

- La puissance de l'éclairage dépendra de son usage et de sa position ; on veillera à le limiter au strict nécessaire ;
- Les luminaires comporteront des systèmes optiques permettant de diriger le flux lumineux afin d'éviter les débordements de lumière inutiles, et des déflecteurs ou d'autres dispositifs de contrôle dirigeant la lumière vers le bas.

La végétation et l'eau ont un important pouvoir de rafraîchissement de l'air grâce à l'évaporation et l'évapotranspiration. A l'échelle du projet, la gestion aérienne des eaux pluviales au sein de bassins végétalisés, la constitution d'une trame arborée et le maintien de la haie bocagère concourront naturellement à la limitation de l'effet de chaleur au cœur de l'aménagement.

En phase exploitation, l'aménagement de l'opération induira la prise en compte technique des risques naturels identifiés sur le site d'étude, concernant notamment les modalités de constructions des bâtiments. La gestion des déblais et des remblais sera réalisée dans la mesure du possible avec les volumes du site, limitant ainsi les modifications des caractères du sol et les apports significativement différents, afin de se rapprocher au maximum d'un équilibre des terrassements en déblais/remblais.

3.6 Déplacement

La sécurité routière des aménagements de voiries de l'opération sera assurée par la limitation de la vitesse de circulation. De plus, sur l'ensemble du site, les largeurs des chaussées sont dimensionnées de façon à induire une vitesse limitée des véhicules offrant une ambiance de rue apaisée pour les circulations douces.

Si le trafic lié au chantier entraîne l'apport sur les chaussées de matériaux (terre notamment) à l'origine d'une dégradation des conditions de sécurité (chaussée rendue glissante, masquage de la signalisation, etc.), un nettoyage des voies publiques sera régulièrement pratiqué.

Le projet d'aménagement favorise les alternatives aux déplacements individuels motorisés, avec le maintien des cheminements piétonniers existants (chemin creux et liaison vers Bourg le long de la RD 107) et de nouvelles liaisons transversales est/ouest entre les quartiers existants et le lotissement Les Roses.

Outre les places de stationnement dévolues à chaque parcelle, le lotissement intégrera également des espaces de stationnements le long de la voie principale (stationnement longitudinal) ou encore regroupés sous forme de petites aires de stationnement. Le projet sera ainsi autonome du point de vue du stationnement : il n'aura pas d'impact sur les capacités de stationnement en dehors de l'emprise du lotissement.

3.7 Réseaux

En phase chantier, les travaux sur les réseaux seront organisés de façon à éviter les coupures, mais, si elles devaient avoir lieu, elles seraient limitées le plus possible et les riverains en seront tenus informés.

Chaque réseau sera soumis à validation de l'autorité et concessionnaire compétent avant mise en œuvre.

3.8 Déchets

En phase chantier, Les chantiers d'aménagement et de construction de l'opération seront générateurs de déchets. Selon les cas, on y trouvera de façon générique :

- Les déblais de terrassements liés à la mise en œuvre du chantier ;
- Les déchets solides divers liés à la réalisation du génie civil puis des travaux de second-œuvre d'une grande variété (coulis de ciment ou bétons, ferrailles, bois, « plastiques » divers, papiers et cartons, verres, etc.) ;
- Les rejets ou émissions liquides liés à différentes configurations possibles : eaux pluviales de lessivage, de terrassement ou de chantier, assainissement de chantier, etc.

Les déchets de chantier seront gérés et traités par les entreprises dans le cadre de la législation en vigueur

En phase exploitation, l'organisation de la collecte des déchets sur la commune de Soulaire-et-Bourg sera adaptée par les services d'Angers Loire Métropole afin de tenir compte des apports et besoins de ce nouveau quartier.