

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :
02 aout 2019	02/09/2019	2019-8756

1. Intitulé du projet

Création d'un lotissement d'habitations sur la commune de QUINCAY

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

POITOU TERRAINS

Nom, prénom et qualité de la personne

M. MARCIREAU Armand

habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET

4	8	9	8	1	0	9	9	4	0	0	0	3	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Forme juridique SARL

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
Rubrique n°39 : travaux, constructions et opérations d'aménagement.	Opérations d'aménagement dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est comprise entre 10 000 et 40 000 m ² (surface de plancher de l'opération : 20 722 m ²).

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

- création d'un lotissement d'un lotissement de 53 lots constructibles (dont 5 divisibles en 2) sur la commune de QUINCAY
- aménagement réalisé en 4 tranches de travaux, d'une superficie totale de 43 298 m² composé de lots d'habitations, d'espaces verts, de voirie (chaussée et trottoirs), d'un bassin de gestion des eaux pluviales, de noues et d'une unité de traitement des eaux usées.

4.2 Objectifs du projet

Le projet doit répondre aux besoins de développement urbain sur la commune de QUINCAY en intégrant une réflexion qualitative pour le confort de vie des co-lotés.

Le lotissement s'intégrera dans l'environnement existant et par rapport aux lotissements à proximité en mettant en lien les habitants par des cheminements doux et en créant différents espaces de rencontre comme une trame verte au sein du projet.

De plus, le projet doit apporter des réponses en terme de liaisons et de connections afin que le futur quartier puisse s'intégrer au sein des équipements en place.

Il devra également apporter des réponses pertinentes en terme d'intégration paysagère afin de contribuer à la constitution d'une frange urbaine qualitative sur le côté Nord/Est du bourg.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le projet sera réalisé en 4 tranches de travaux comme suit :

- tranche 1 : viabilisation des lots 1 à 17, pose du poste de transformation, réalisation de l'unité de traitement des eaux usées et du poste de relevage, réalisation du bassin d'orage.
- tranche 2 : viabilisation des lots 18 à 31
- tranche 3 : viabilisation des lots 32 à 41
- tranche 4 : viabilisation des lots 42 à 53

Pour chaque tranche, les travaux seront réalisés en 2 phases.

La première consistera en la réalisation des terrassements, des réseaux et des structures de chaussée.

En deuxième phase, les travaux de finition seront réalisés (revêtements, bordures, espaces verts, éclairage).

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Les travaux de la première tranche sont envisagés à partir du début d'année 2020.

Les autres tranches seront réalisés suivant la vitesse de commercialisation des lots de la première tranche.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Déclaration au titre de la loi sur l'eau, articles L 214-1 à L 214-6 du Code de l'Environnement (nomenclature 2.1.5.0) : surface du projet et de son bassin versant intercepté < 20ha. Le dossier n'a pas été déposé à ce jour.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
- Surface du projet	43 298 m ²
- Superficie du bassin versant intercepté	43 298 m ²
- Nombre de lots	53 lots (dont 5 divisibles en 2)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Lieu-dit "Les champs des Jaudouines" 86 190 QUINCAY

Coordonnées géographiques¹ Long. 0 ° 14 ' 28 " E Lat. 46 ° 36 ' 39 " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ : Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "

Point d'arrivée : Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Oui Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arbre remarquable
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendrera pas de prélèvement d'eau direct en sous-sol ou en surface. Cependant, il générera une consommation d'eau potable proportionnelle à la création de 53 logements.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La création des structures de chaussées et trottoirs nécessite une extraction et une évacuation des déblais sur une épaisseur d'environ 40cm.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La création des structures de chaussées et trottoirs nécessite un apport de matériaux "nobles" extérieurs sur une épaisseur d'environ 50cm.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera créé sur des surfaces actuellement cultivées.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Du fait de la création de voies de circulations, le projet engendrera des déplacements routiers (accès aux lots). Durant la phase de travaux liée à l'aménagement du lotissement et à la construction des habitations, des engins de chantier circuleront à l'intérieur du projet.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Du fait de sa nature (lotissement à usage d'habitation), le projet est susceptible d'être à l'origine de sources sonores liées à l'augmentation de la population du secteur.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hormis en période de chantier, notamment pendant la période de compactage des matériaux.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet de lotissement est susceptible de générer des émissions lumineuses par l'éclairage public (l'émission lumineuse sera limitée dans son fonctionnement quotidien par une horloge astrologique).
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux pluviales seront intégralement gérées à l'échelle de l'opération (infiltration dans les noues et les bassins).
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Une unité de traitement des eaux usées sera créée dans le périmètre de lotissement avec infiltration dans le sol après traitement
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet produira des déchets non dangereux durant la phase de chantier et pendant son exploitation (déchets domestiques).

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet entraînera le remplacement de l'activité agricole par de l'habitat.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Voir annexe (7. Auto-évaluation) ci-jointe.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b), 9° a), b), c), d), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b), 9° a), b), c), d), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
- Annexe n°7 permettant de préciser l'auto-évaluation du projet - Note de présentation du projet - Plan de situation - Photographies proches et lointaines - Plan du projet

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



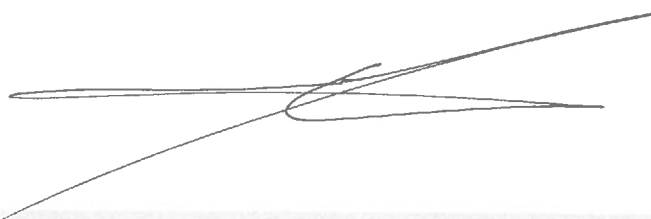
Fait à

Saint Benoît

le,

2 août 2019

Signature



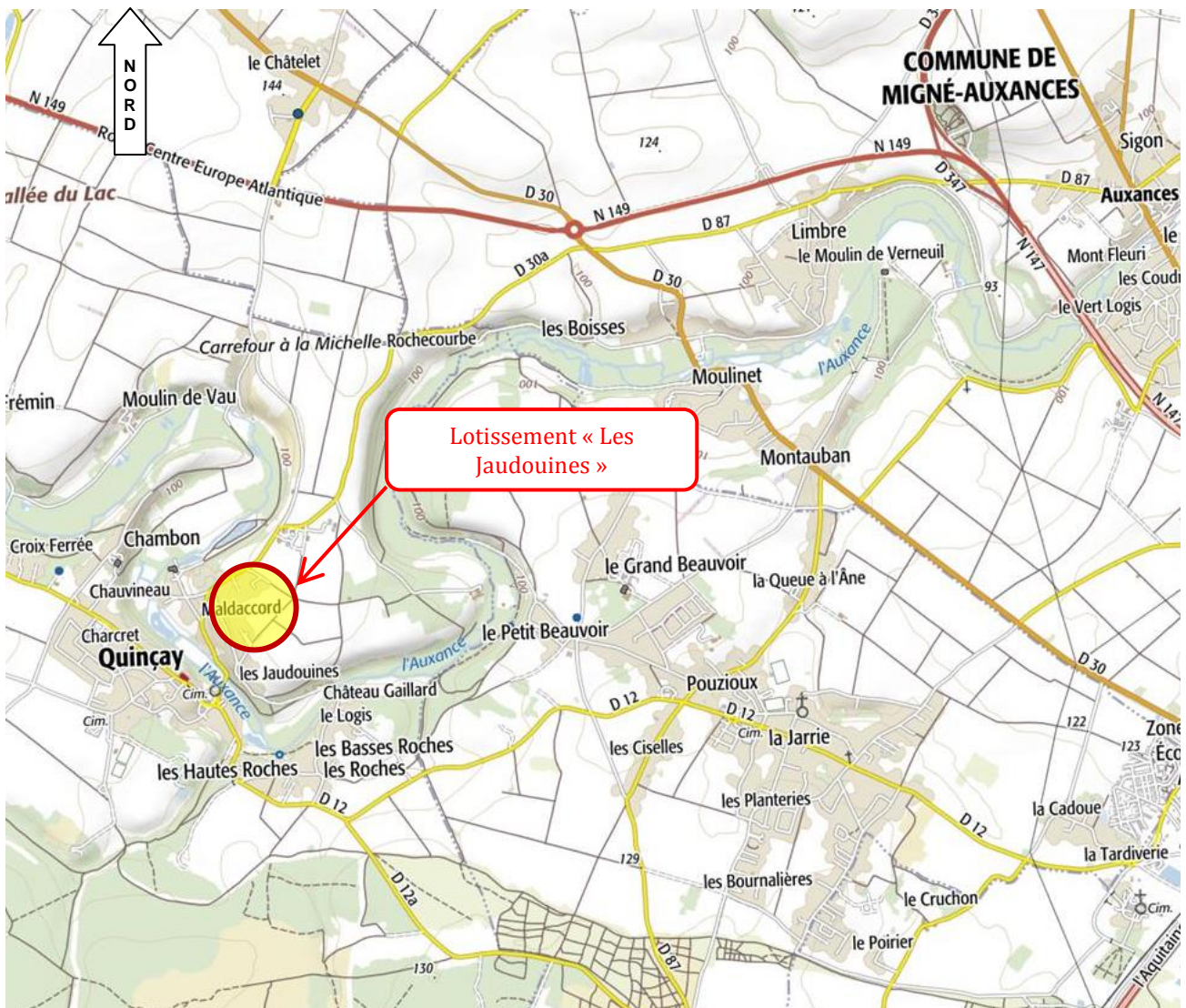
COMMUNE DE QUINÇAY

Lotissement « Les Jaudouines »

Lieu-dit « Champs des Jaudouines »
Section B nos 502 à 505, 2255, 2259, 2263 et Section ZD nos 71 à 73.

PLAN DE SITUATION

Sans Echelle



PA 1

Dossier n° 21553

COMMUNE DE QUINCAY

Lotissement « Les Jaudouines »

*Lieu-dit « Champs des Jaudouines »
Section B nos 502 à 505, 2255, 2259, 2263 et Section ZD nos 71 à 73.*

EXTRAIT CADASTRAL

Sans Echelle



PA 1

Dossier n° 21553

COMMUNE DE QUINCAY

Lotissement « Les Jaudouines »

NOTE DE PRESENTATION



Dossier n° 21553

Sommaire

I – LOCALISATION DU PROJET ET DESSERTE

- 1) Identification cadastrale,
- 2) Maitrise foncière,
- 3) La relation du site avec le contexte urbain,
- 4) Organisations urbaines
- 5) Enjeux

II – ORGANISATION DU PAYSAGE AUTOUR DU SITE

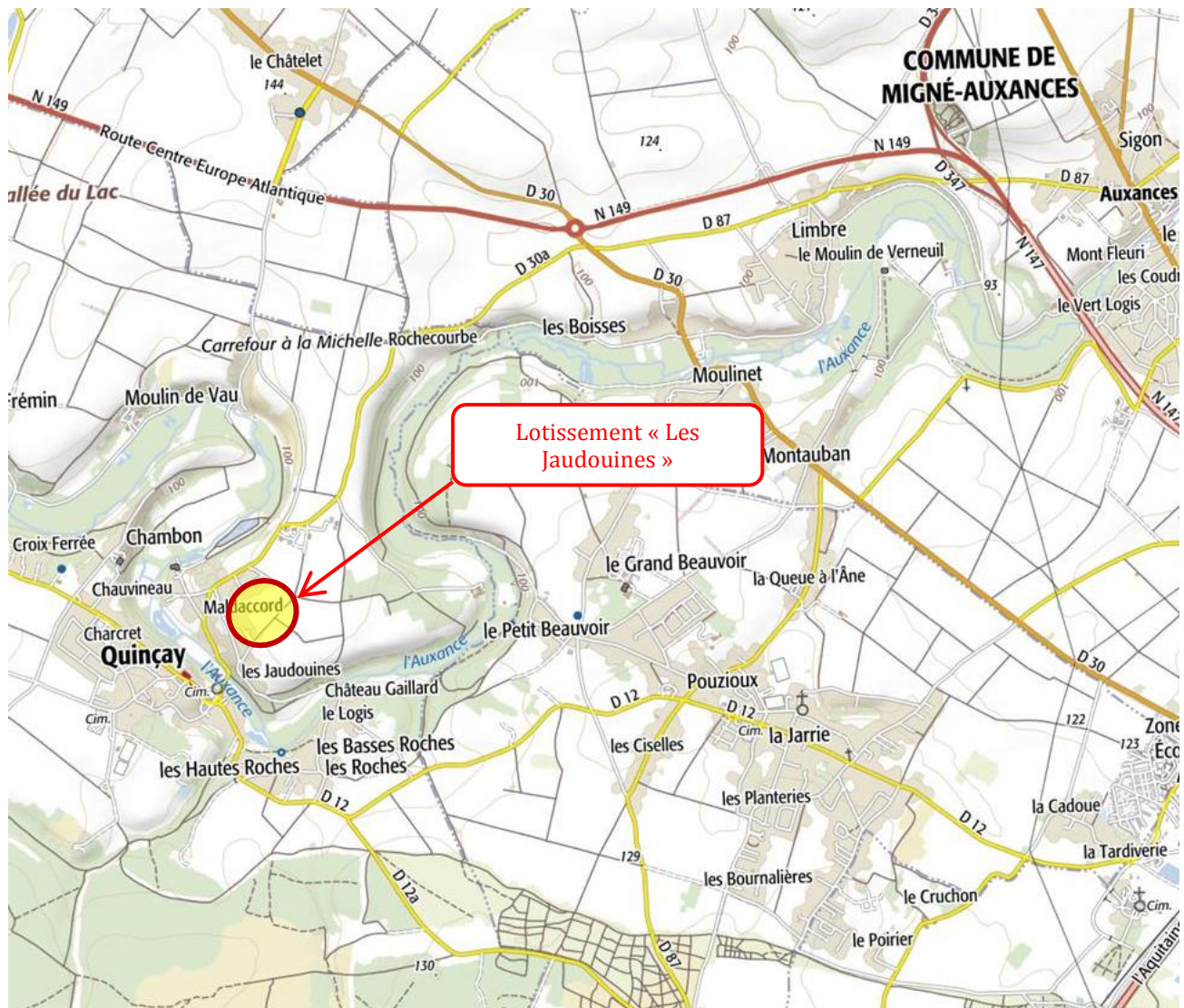
- 1) Morphologie générale du site,
- 2) La trame végétale dans l'environnement du site,
- 3) Contexte immédiat du site
- 4) Le site dans son environnement éloigné

III – CONTEXTE REGLEMENTAIRE

IV – PRESENTATION DU PROJET

- 1) Le parti pris d'aménagement,
- 2) Intégration paysagère et qualité du cadre de vie,
- 3) Cohérence urbaine et recherche d'une exposition favorable
- 4) Déplacements
- 5) Stationnement des véhicules
- 6) Accès et réseaux

I - LOCALISATION DU PROJET ET DESSERTE



Le projet se situe au Nord/Est du bourg à environ 1 300 m de la Mairie, en empruntant la RD 30A.

1) Identification cadastrale :

Les terrains objet du présent dossier sont situés au lieu-dit « Champ des Jaudouines » sur la commune de QUINCAY, cadastrés section B nos 502 à 505, 2255, 2259, 2263 et section ZD n°71 à 73 , pour une surface cadastrale totale de 4ha 32a 98ca. Le projet d'aménagement s'étendra sur l'intégralité des parcelles citées, soit une superficie de 43 298 m².

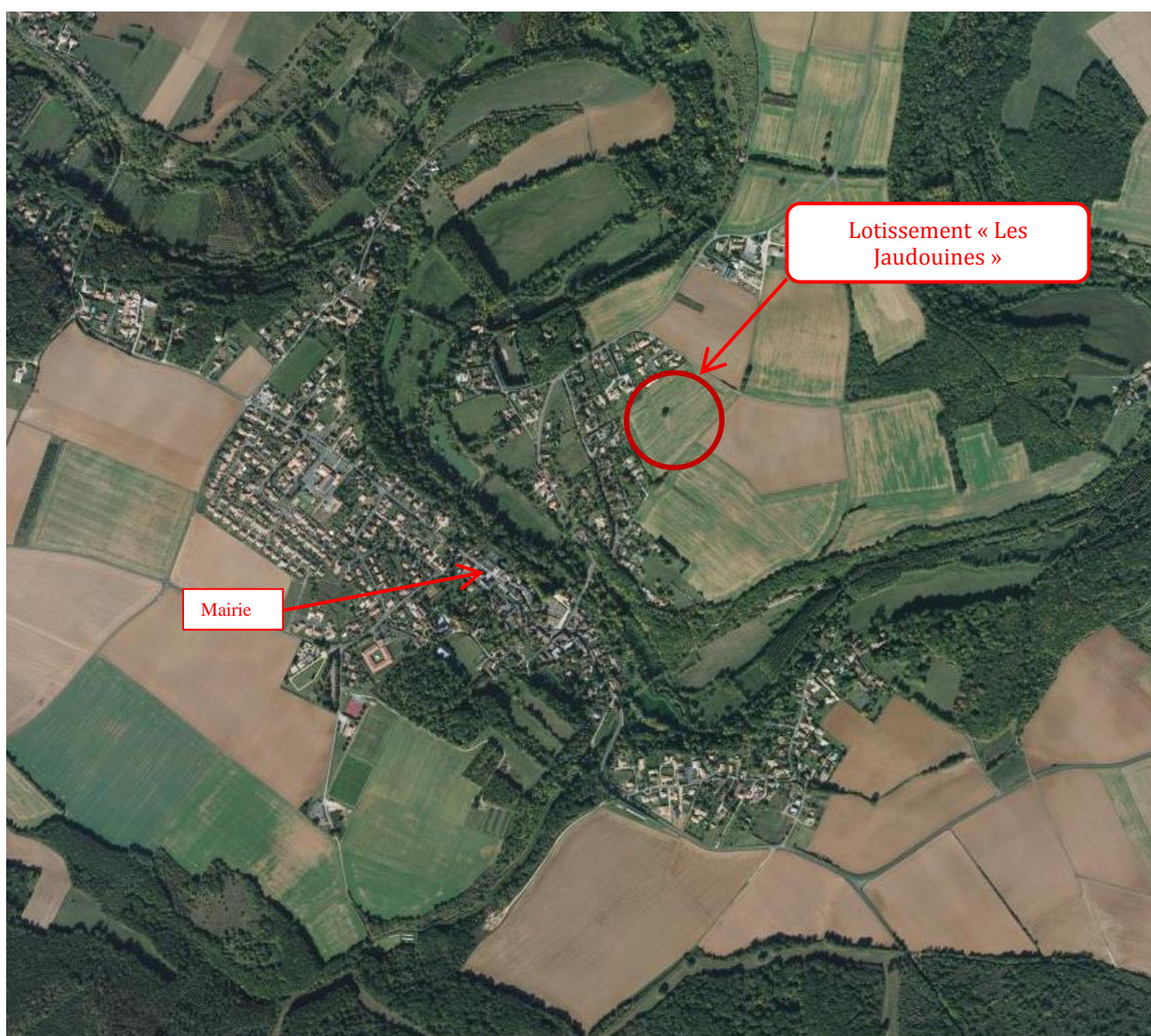


2) Maitrise foncière :

Les terrains sont en cours d'acquisition par la société POITOU TERRAINS et ils sont localisés en zone AUA du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

3) La relation du site avec le contexte urbain :

Le site du projet participe à l'extension résidentielle de la périphérie Nord/Est du bourg de QUINCAY. Il prend appui sur des lotissements déjà existants sur la façade Ouest



Les atouts de ce site résident dans son contact avec l'emprise urbaine actuelle du bourg. En revanche, ses faiblesses sont liées au phénomène d'étirement urbain auquel il contribue. Ainsi ses franges Nord et Est se trouvent au contact de parcelles cultivées. Ce contexte induit des problématiques de visibilité qu'il s'agit de bien considérer.

4) Organisations urbaines :



Le site vient s'intégrer à proximité d'un fonctionnement urbain déjà bien ancré composé d'équipements publics, sportifs et culturels.

5) Enjeux :

- 1- Le projet doit apporter des réponses pertinentes en terme d'intégration paysagère afin de contribuer à la constitution d'une frange urbaine qualitative sur le côté Nord/Est du bourg. Il s'agit d'inscrire durablement la limite du développement urbain du bourg à travers cette opération.
- 2- Le projet doit également apporter des réponses en terme de liaisons et de connexion afin que le futur quartier puisse bénéficier des équipements en place.

II – ORGANISATION DU PAYSAGE AUTOUR DU SITE

Le site s'inscrit dans un contexte paysager situé entre la vallée de l'Auxance et les plaines agricoles du Neuvilleois. De ce fait, le projet se situe dans un espace de transition entre un secteur marqué par l'agriculture céréalière et un espace laissant plus de place à la nature et marqué par un relief plus prononcé.

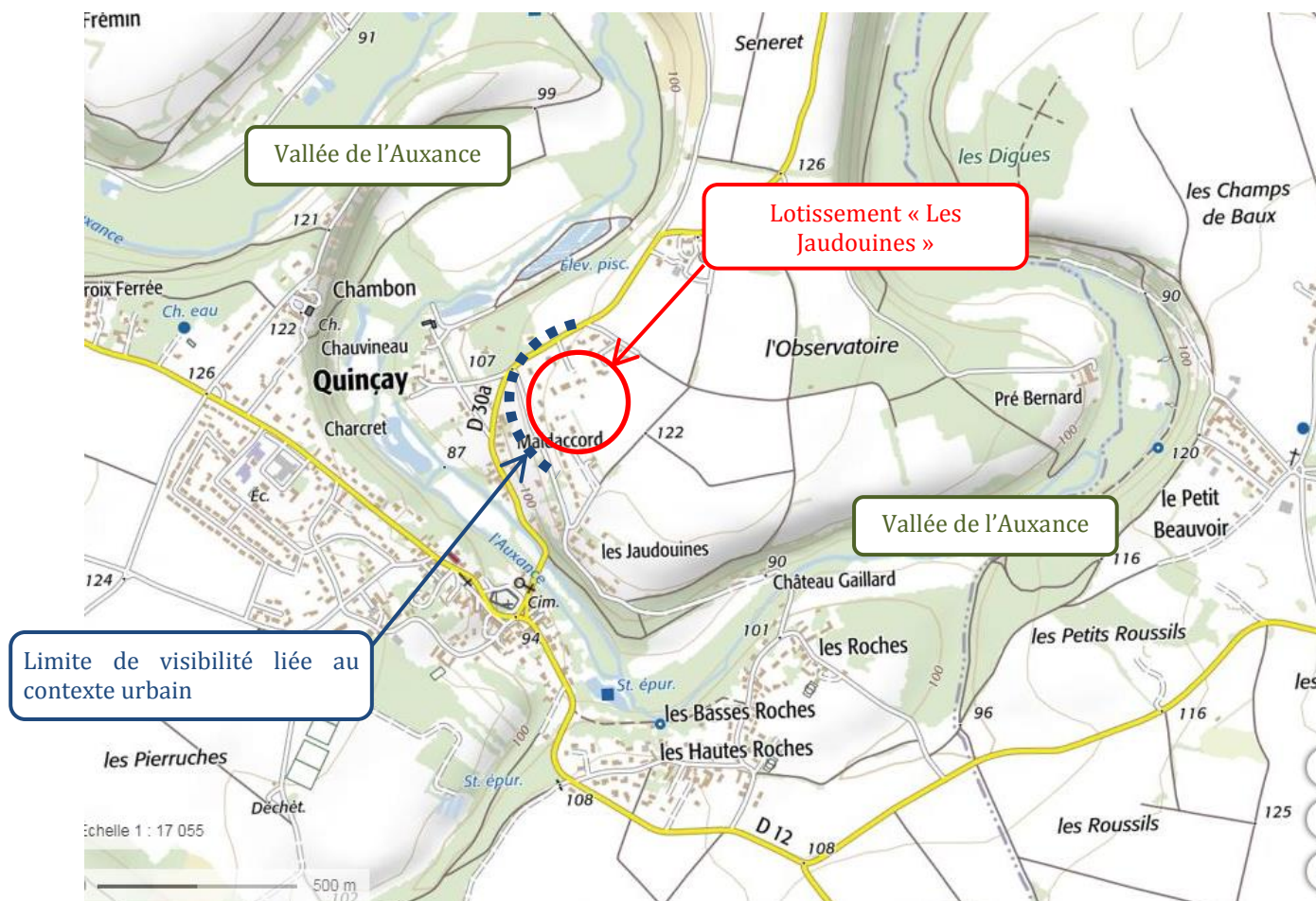
1) Morphologie générale du site :

Posé sur le plateau surplombant la vallée de l'Auxance, le site du projet se caractérise par une déclivité générale relativement faible suivant un axe Nord / Sud qui s'épanche vers l'Auxance.

Le point haut d'une altitude de 124,00 m est situé à l'angle Nord du projet, et le point bas d'une altitude de 121,70 m se trouve à l'angle Sud du projet.

La dénivelé est d'environ 2,30 m sur 310,00 ml, orientée Nord / Sud. De manière plus précise, on observe une surface relativement plane sur environ 100 ml depuis le coin Nord du projet, puis une pente d'environ 1,1% de direction Nord / Sud sur 210 ml.

La visibilité du site depuis l'extérieur reste limitée du fait de la morphologie du terrain et du contexte urbain (habitations notamment). Seule la frange Est permet d'avoir une visibilité sur l'opération (depuis les plaines agricoles).

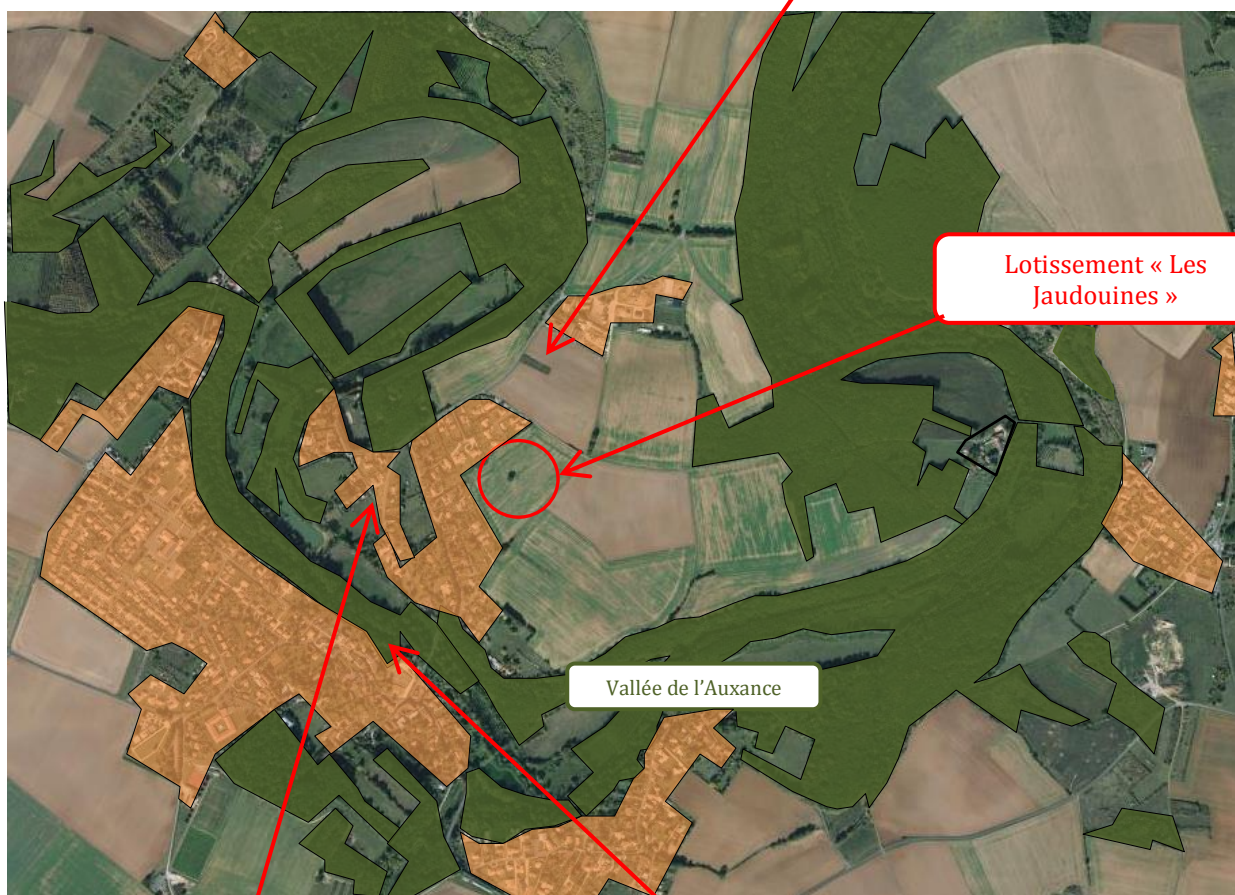


2) La trame végétale dans l'environnement du site :

La proximité de la vallée de l'Auxance induit la présence d'une trame végétale traversant la commune de QUINCAY (Nord/Ouest – Sud/Est).

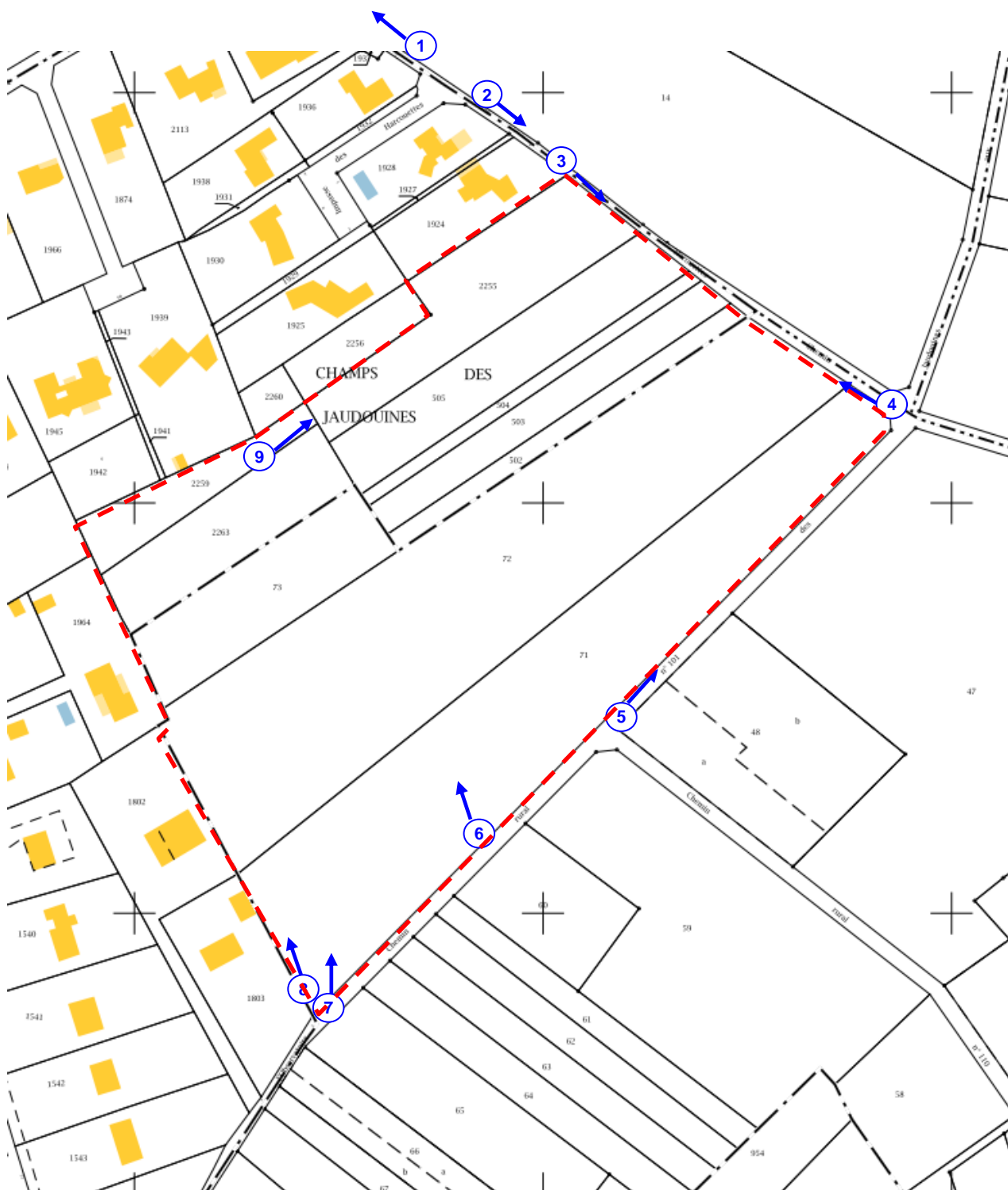
Au Sud de la commune, la présence de la forêt de VOUILLE vient renforcer la trame végétale de la commune.

- 1- Plaine agricole sur le plateau surplombant la vallée de l'Auxance
- 2- Vue sur la vallée de l'Auxance depuis le plateau
- 3- Contexte urbain : végétation accompagnant les aménagements

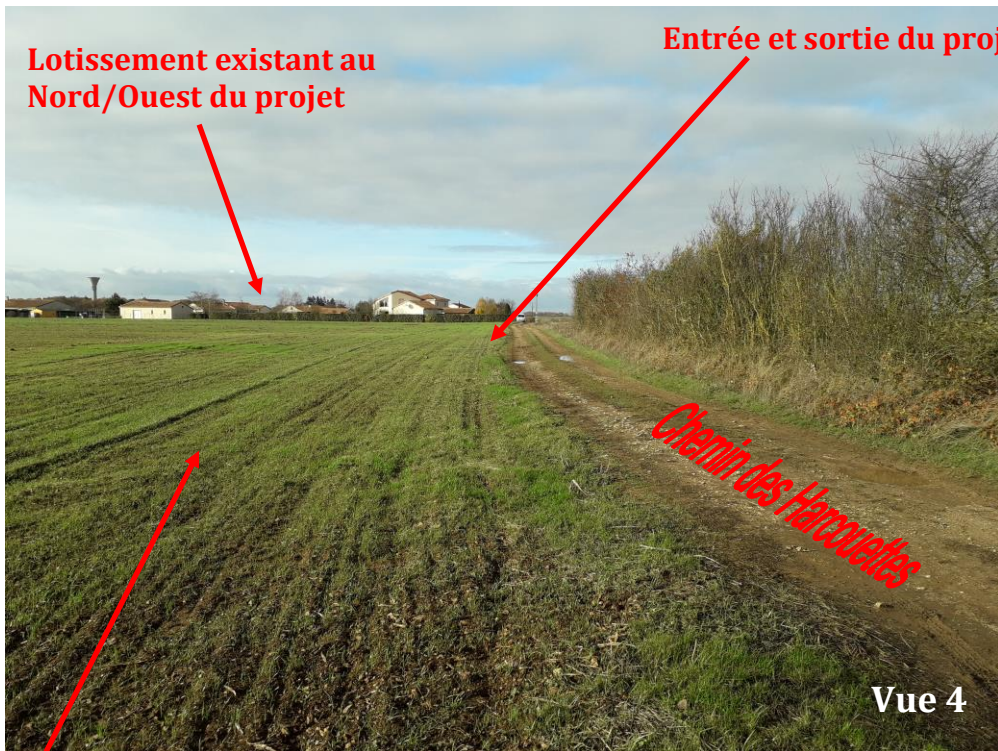


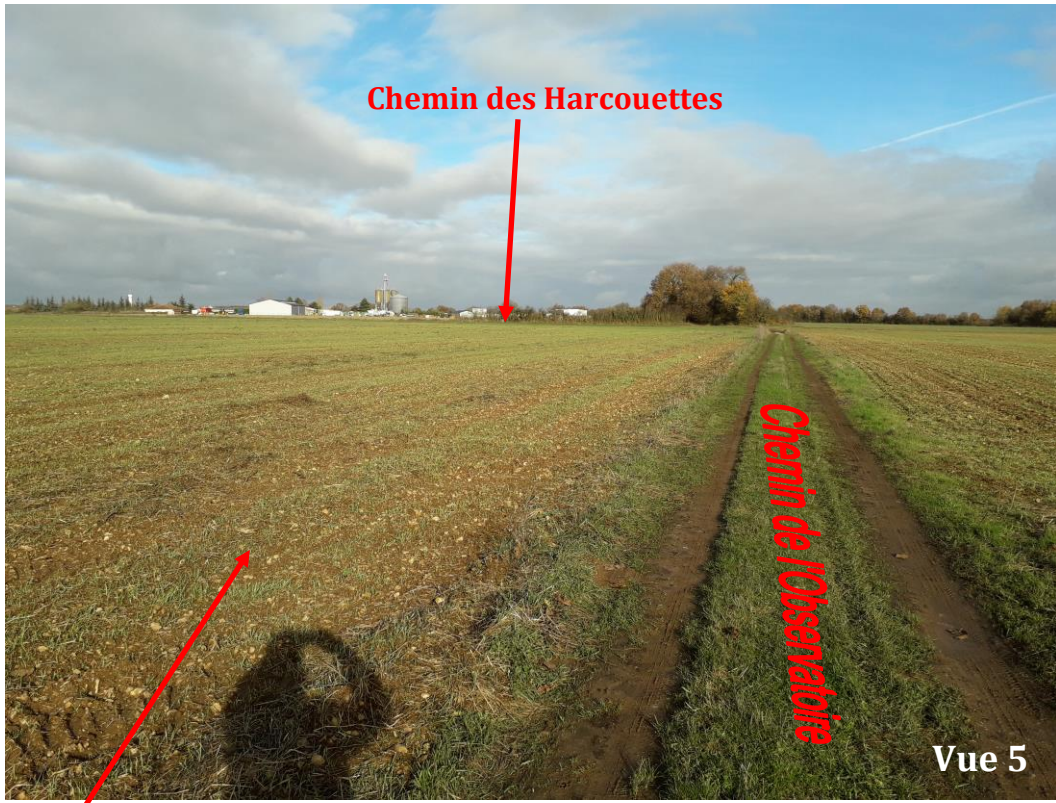
3) Contexte immédiat du site :

Extrait cadastral (sans échelle)

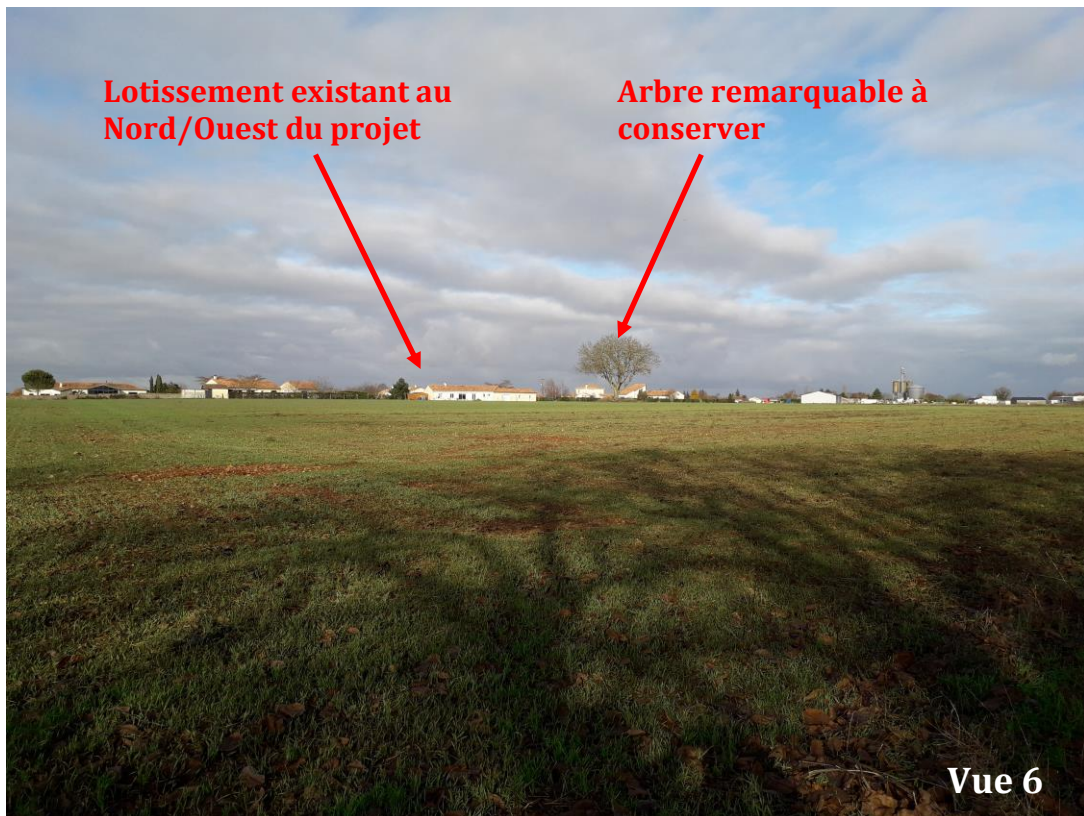


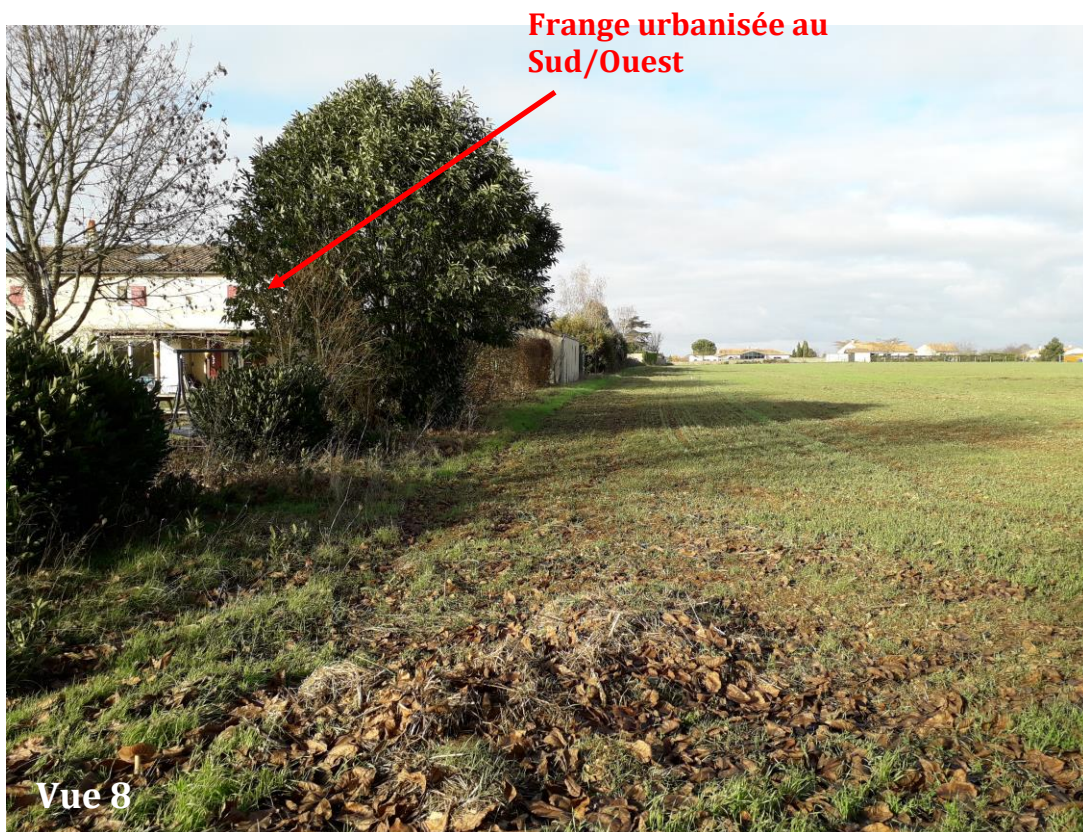






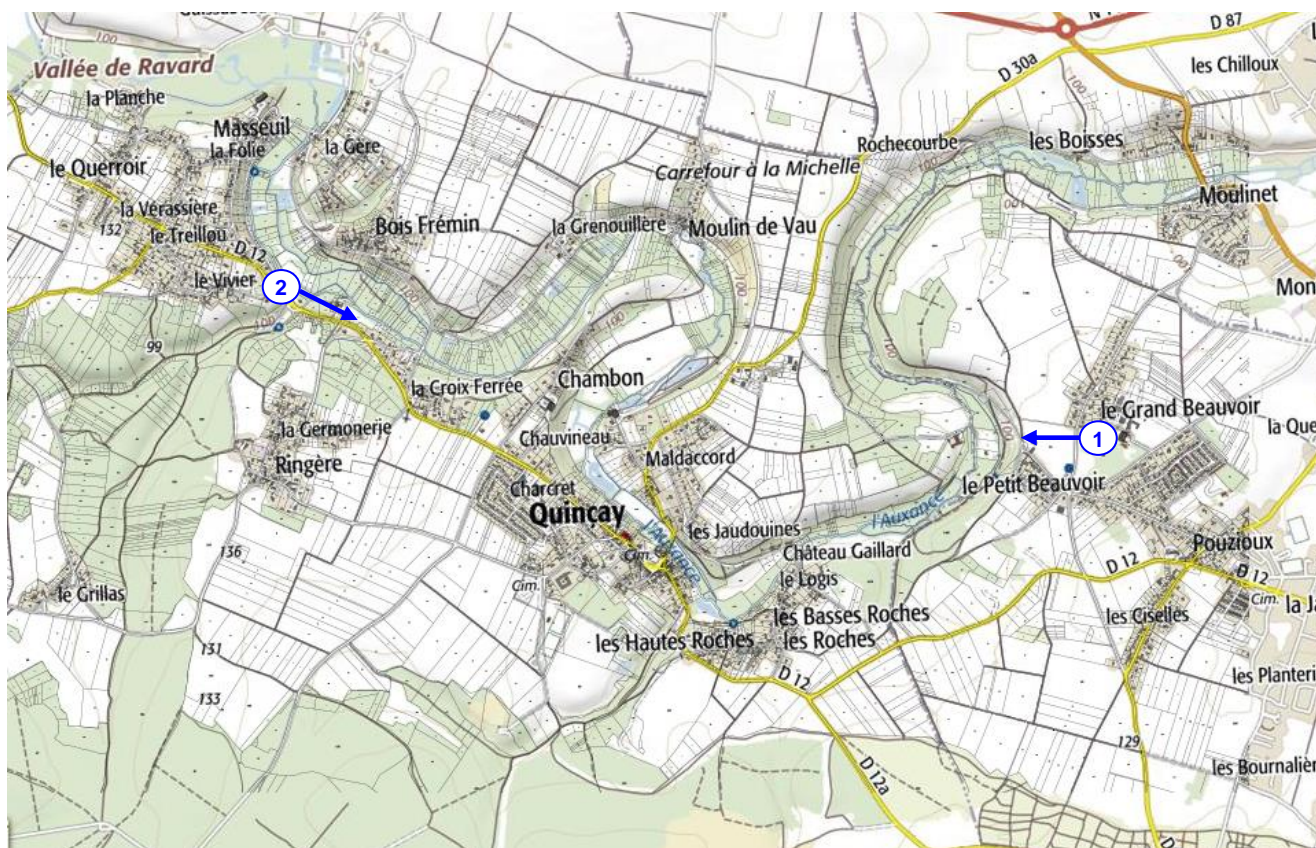
Terrain du projet

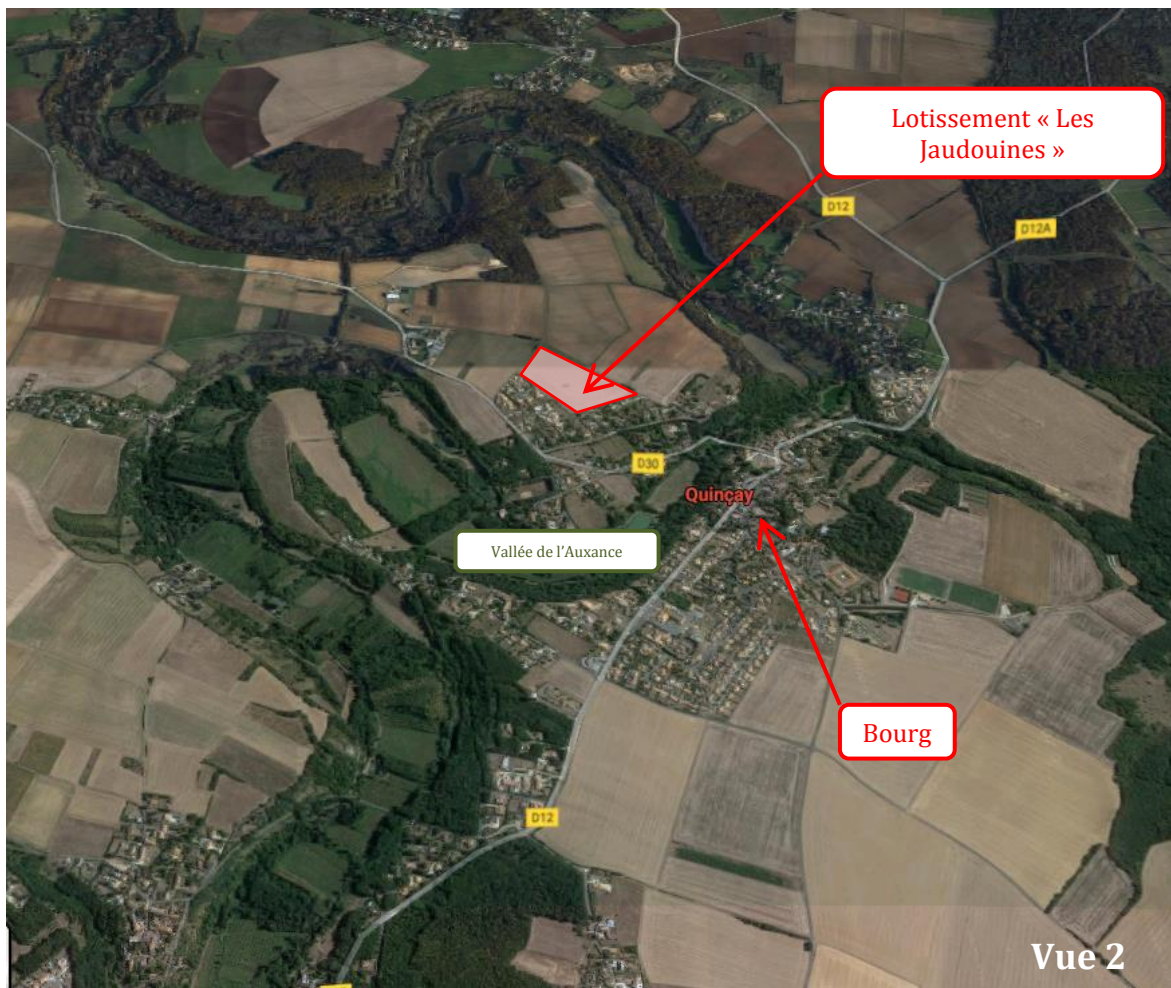
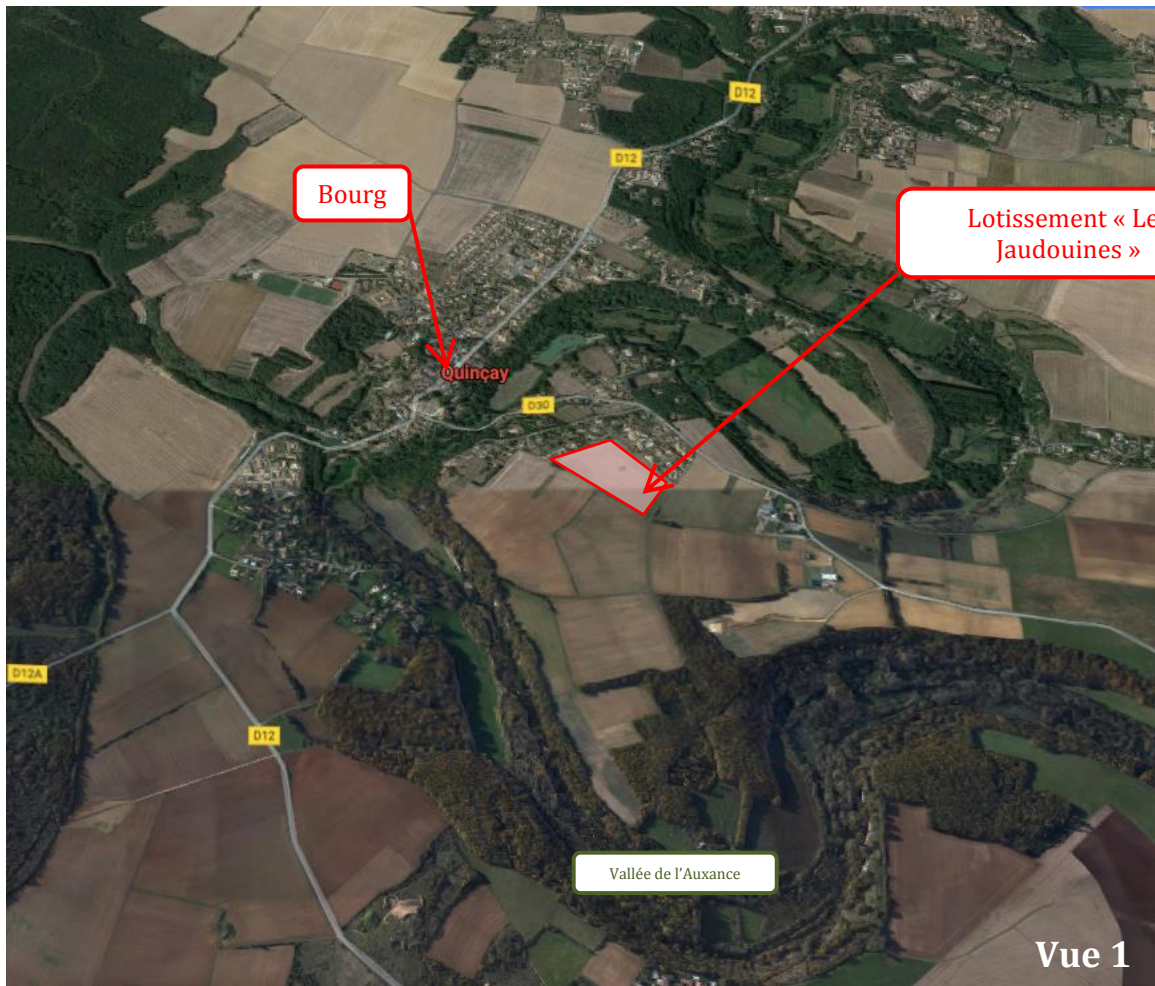






4) Le site dans son environnement éloigné :





III – CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Les terrains du projet sont localisés en zone AUA du Plan Local d'Urbanisme de la commune : secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation avec pour vocation principale des habitations et les services et équipements qui sont compatibles avec la vocation principale de la zone.

Le projet est situé en dehors de tout site NATURA 2000. La ZPS la plus proche est celle des Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois.

Le projet figure également en dehors des périmètres de protection des captages d'eau potable rapprochés ou éloignés.

IV – PRESENTATION DU PROJET

1) Le parti pris d'aménagement :

- Axe 1 : la constitution d'une trame végétale interne à l'opération afin de faciliter au maximum son intégration paysagère, valoriser le cadre de vie du futur quartier et offrir certaines perspectives internes utiles à la lisibilité du quartier,
- Axe 2 : la création d'un parcellaire visant à la fois des objectifs de gain énergétiques (exposition, longueur des parcelles...), de mixité sociale et de qualité urbaine,
- Axe 3 : la recherche d'une desserte fonctionnelle et hiérarchisée à travers la mise en place d'un réseau de voie assurant la desserte automobile du futur quartier tout en aménageant des cheminements doux en site propre.



2) Intégration paysagère et qualité du cadre de vie :

Les aménagements prévoient de répartir des espaces verts et des plantations de façon équilibrée. Ils répartissent comme suit :

- La reconstruction d'une frange végétale en limite avec la plaine agricole (obligation pour les acquéreurs des lots de planter sur leur parcelle) permettant de retrouver une trame verte composée d'essences diversifiées et de plusieurs strates pour éviter ainsi les haies mono spécifiques :
- La création de noues engazonnées destinées à l'infiltration des eaux de ruissellement en même temps qu'elles participent à la qualité paysagère interne du futur quartier
- En complément des noues de régulation, le projet prévoit la mise en place de plusieurs bassins paysagers. Ces bassins placés au sein de l'opération viendront accentués la reconstruction d'une trame végétale.

La répartition des plantations associées aux espaces verts ainsi que le choix des essences visent en outre à développer la diversité écologique du lieu.

3) Cohérence urbaine et recherche d'une exposition favorable

Le projet répond à des objectifs de développement démographique et urbain de la périphérie du bourg.

Son organisation générale repose sur la volonté d'orienter le parcellaire de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximum pour les futures constructions.

La surface des parcelles du lotissement est en moyenne inférieure aux surfaces des parcelles existantes dans les lotissements alentours. Les parcelles proposées varient entre 490 m² et 789 m², sauf pour deux lots dont les surfaces sont de 1120 et 1007 m².

4) Déplacements

L'ensemble des lots sera desservi par une voie nouvelle à créer, en sens unique. Celle-ci sera raccordée au chemin des Harcouettes. Ce point de rattachement constituera l'entrée et la sortie du lotissement. Une partie du chemin des Harcouettes sera aménagé par la commune afin de le rendre carrossable (largeur et revêtement).

La voie de desserte à créer aura une largeur de 3,50 m et sera bordée par des noues permettant de récupérer les eaux pluviales. Les revêtements de la chaussée seront traités en enrobé.

Cette voie sera également accompagnée de trottoirs permettant la circulation des piétons.

Seul un tronçon de voie aura un usage mixte pour être utilisé par l'ensemble des usagers, au droit des lots 17, 48 et 49.

Des cheminements piétons seront également créés en complément des trottoirs longeant la voie.

Le premier traversera la coulée verte centrale et constituera une liaison douce entre la partie Nord/Ouest du lotissement et la partie Sud/Est.

Deux liaisons piétonnes seront créées afin d'accéder aux 2 chemins ruraux (entre les lots 38 et 39 et 47 et 48).

Un dernier cheminement dédié aux piétons permettra d'accéder à la zone urbanisée au Nord/Ouest (entre les lots 19 et 20) et de manière plus générale au bourg.

L'ensemble des trottoirs et cheminements piétons sera traité en stabilisé calcaire.

5) Stationnements des véhicules

Il est prévu pour les visiteurs 18 places de stationnement intégrées le long de la chaussée.

6) Accès et réseaux

- Accès :

Les accès de l'ensemble des lots seront réalisés sur la voie de desserte interne à créer à l'intérieur du lotissement.

- Réseaux :

a) Eaux pluviales :

Les eaux de pluie des parcelles devront être infiltrées sur les terrains via des tranchées drainantes, de puisards ou de tous autres dispositifs. Aucun rejet n'est autorisé sur les espaces communs (ou le domaine public).

Les eaux pluviales de la chaussée seront dirigées vers les noues réalisées en parallèle par écoulement de surface. Elles seront ensuite dirigées vers un bassin de gestion des eaux pluviales dimensionnée pour les besoins du projet.

Pour le tronçon de chaussée sans noue, un réseau sera réalisé pour collecter les eaux pluviales.

b) Eaux usées :

Plusieurs réunions de travail ont eu lieu avec les élus de la commune de QUINCAY et des représentants d'EAUX DE VIENNE (en dates du 6 mars et 30 avril 2019) afin de définir les solutions techniques et administratives pour le traitement des eaux usées à l'échelle du lotissement, du fait de l'absence de réseaux existants à proximité et de la situation du projet en zonage non collectif.

Les représentants de la commune de QUINCAY et de EAUX DE VIENNE ont validé les orientations suivantes :

- Une unité de traitement des eaux usées sera mise en place dans l'emprise du lotissement et sera constituée des éléments décrits ci-dessous. La filière de traitement retenue est celle qui a été préconisée et validée par EAUX DE VIENNE ;
- Le zonage d'assainissement communal sera modifié à l'échelle du lotissement (modification du zonage non collectif en zonage collectif). Cette modification permettra le financement de l'entretien de l'unité de traitement des eaux usées par la commune de QUINCAY, après rétrocession, à partir des taxes récoltées, relatives à l'assainissement ;
- L'ensemble du réseau d'assainissement EU sera rétrocédé par le lotisseur à la commune de QUINCAY après vérification et validation des ouvrages.

Les eaux usées seront collectées via un collecteur en PVC CR8 de diamètre Ø200 mm, réalisé sous les voies nouvelles du lotissement. Ce réseau principal d'eaux usées sera acheminé vers une unité de traitement des eaux usées réalisée par le lotisseur dans l'emprise du lotissement. Cette unité sera composée d'une fosse toutes eaux, d'un décolloïdeur et de filtres à sables. L'ensemble sera dimensionné pour traiter un volume d'environ 190 EH.

Une partie du réseau à créer sera raccordé à un poste de relevage à mettre en place en façade du lot 31.

c) Eau potable, téléphone, électricité, éclairage :

Les réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphone seront raccordés en souterrain sans contraintes particulières aux réseaux existants.

Le réseau d'électricité sera raccordé au poste de transformation à créer. Le réseau de téléphone sera raccordé au réseau existant Rue des Harcouettes. Celui d'eau potable sera raccordé au niveau de la Rue des Harcouettes et du chemin de l'Observatoire.

Le nouveau réseau d'éclairage public, placé le long de la chaussée, sera créé spécifiquement pour le projet d'aménagement et partira du poste de transformation électrique préalablement équipé d'un coffret de comptage. Le matériel d'éclairage public sera conforme aux prescriptions de la collectivité, et il sera composé d'une lanterne à LED monté en top sur un mât de 5 m maximum.

La défense incendie sera assurée par la pose de deux bornes incendie au droit du lot 9 et au coin du lot 35.