



**ACANTHE**  
terrains

93 avenue Henri Fréville - CS 80711 - 35207 RENNES

Tél : 02.23.45.00.51 - Fax : 02.23.45.00.52

email : [contact@acanth-web.fr](mailto:contact@acanth-web.fr)

DEPARTEMENT DE L'EURE ET LOIR  
COMMUNE DE NOGENT LE ROI

## *Lotissement du Pré Fleuri*

---

# - PA2 - NOTE DE PRESENTATION -

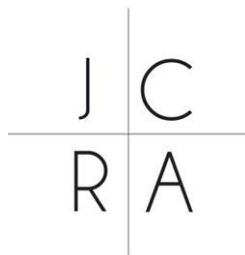
---

Dressé le 31/07/2017 à Rennes

**URBANE**

Aménagement urbain

72 Boulevard Albert 1<sup>er</sup> - CS 80711 - 35207 RENNES Cedex  
02.90.75.35.38 - [contact@urbane-web.fr](mailto:contact@urbane-web.fr)



**JEAN-CHARLES ROBERT**  
ARCHITECTE DPLG

2 RUE SAINT-GUILLAUME  
35000 RENNES  
TEL : 06.89.44.75.77  
[jcra@me.com](mailto:jcra@me.com)

## 1. ETAT INITIAL DU SITE -

L'occupation du sol actuelle a été relevée sur le site afin d'établir un état des lieux avant aménagement.

Le terrain est desservi par la route de Vaubrun au nord.

**Il s'agit d'une extension de l'urbanisation existante.**

La totalité du terrain fait partie d'une grande parcelle actuellement cultivée, typique des grandes cultures céréalières de la région. Il n'y a aucun arbre, ni haie, ni arbuste sur la parcelle.

Le terrain a une pente faible d'environ 1 % en direction du nord.

L'expertise de terrain n'a pas permis de repérer d'espèce floristique particulière.

Le site n'est soumis à aucune protection environnementale de type ZNIEFF, Natura 2000, zone humide...

| Caractéristiques de la parcelle avant aménagements    |  |
|---|--|
| N° et section du cadastre                             | Section <b>ZE</b> Numéros <b>74 et 660p</b>                        |
| Surface   | <b>67100 m<sup>2</sup></b>   |
| Occupation du terrain                                 | Champ  |
| Pente   | Environ 1 % en direction du nord                                   |
| Cote NGF du point le plus haut                        | 133,00 m NGF   |
| Cote NGF du point le plus bas                         | 127,00 m NGF   |
| Éléments remarquables                                 | -  |
| Haie  | -  |
| Classement dans le règlement d'urbanisme              | PLU, zone 1AUh   |
| Distance par rapport aux habitations les plus proches | Riveraines du site à l'Est (rue des Frênes – rue des Prés Fleuris) |
| Distance par rapport au centre bourg                  | A environ 1 km du centre-ville                                     |
| Accès   | Par la route de Vaubrun  |

## Vue aérienne du site de l'étude



## **2. PRESENTATION DU PROJET -**

### **2.1. *Contexte réglementaire du site***

Cette opération est nécessaire afin de répondre à une demande de terrains à bâtir et permettre un développement rationnel et harmonieux de la commune de NOGENT LE ROI.

Il n'existe pas de patrimoine historique ou archéologique sur ou à proximité (moins de 500m) du site.

La commune dispose d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme). Notre projet se réfère à la zone 1AUh (zone d'urbanisation future à dominante habitat).

### **2.2. *Principes d'aménagement***

Ce projet consiste à :

- s'inscrire dans le tissu urbain environnant,
- paysager l'ensemble du lotissement, notamment par des arbres à hautes tiges pour conforter l'esprit paysager,
- créer des lots de tailles diverses pour amener une mixité sociale dans le lotissement et répondre au besoin des personnes à budget limité,
- aménager des stationnements et des chemins piétons répartis harmonieusement dans le projet.
- Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole

Le lotissement est dénommé « **Le Domaine des Patureries** ».

Le projet a été défini à partir d'une observation des demandes de terrains à bâtir tout en conciliant la volonté de la municipalité et les impératifs commerciaux du lotisseur puisqu'il s'agit d'un lotissement privé afin :

- d'obtenir une bonne qualité de l'espace public,
- de proposer des lots de surfaces de tailles diverses pour satisfaire au plus grand nombre de demandes et permettre une mixité sociale,
- d'offrir un cadre naturel.

Le projet se compose de :

- 93 lots libres à usage d'habitation individuelle, dimensionnés de 373 m<sup>2</sup> à 660 m<sup>2</sup> pour une surface moyenne de 462 m<sup>2</sup>.
- 1 îlot de 18 logements sociaux en collectif ou intermédiaire
- 1 îlot de 7 logements sociaux en logements groupés,
- 1 îlot de 8 logements sociaux individuels.

### **2.3. Le schéma d'aménagement**

Le schéma ci-après explique les points forts de l'aménagement proposé.

- Une voie de desserte principale en double sens depuis la route de Vaubrun, qui traverse le lotissement vers le sud,
- Des voies secondaires, en sens unique, qui permettront de boucler l'opération,
- Des plateaux aménagés aux carrefours afin de limiter la vitesse,
- Des cheminements piétons sous forme de trottoirs le long des voies,
- des liaisons piétonnes à l'intérieur et vers l'extérieur du lotissement seront créées, notamment vers les lotissements riverains,
- des places de parking groupées seront situées dans tout le lotissement,
- des espaces verts bâchés et plantés le long des voies.
- Des espaces verts de détente pour aérer le projet et créer des lieux de rencontre.

Afin de conserver le caractère champêtre de la zone, il est recommandé que toute haie plantée dans le lotissement soit constituée d'essences « champêtres ». L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies est interdit. L'utilisation d'essences locales variées plantées sur un ou deux rangs sera privilégiée.

### **2.4. Traitement paysager**

Toutes les précautions ont été prises pour intégrer de la meilleure façon possible le lotissement dans son environnement et limiter l'impact sur le paysage.

Des arbres de rue seront plantés conformément aux indications portées au plan de composition.

Les essences à planter seront choisies en concertation avec la municipalité et devront s'inscrire dans le cadre actuel afin de respecter l'environnement alentour à l'opération.

Les petits espaces verts seront plantés et bâchés.

Les espaces verts plus importants seront engazonnés.

Une frange paysagère devra être plantée par les acquéreurs des lots en transition de l'espace agricole sur les lots situés à l'Ouest de l'opération.

Une haie bocagère sera plantée par les acquéreurs des lots en limite du secteur actuellement urbanisée sur la frange Est du lotissement.

### **2.5. Traitement architectural**

Les constructions devront privilégier les matériaux nobles, afin de bien intégrer le lotissement dans la commune.

Par ailleurs, la dimension architecturale nécessitera une approche spécifique dans l'objectif de concilier modernité et tradition, dans un esprit de simplicité et de modestie des traitements et des volumes.

Toute architecture faisant référence à des typologies architecturales d'une autre région ne pourra pas être acceptée.



SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

