

1 Présentation du site dans son contexte

1.1 localisation à l'échelle de la commune

Le terrain sur lequel la société Foncier Aménagement envisage de réaliser ce lotissement est situé au Nord du centre de la commune de GUECELARD.

Le présent permis d'aménager concerne la parcelle cadastrée section AB n°30 p située sur la Commune de GUECELARD.

Elle se situe dans le lieu-dit Beauchêne.

Vue aérienne du projet



- Il est bordé par des parcelles construites par des maisons d'habitations et une zone naturelle.

1.2 Contexte réglementaire du site

Le projet se trouve en zone AU1 du PLU.

1.3 Analyse du site

- Topographie

Le projet se trouve sur un terrain en légère pente allant du Nord-Ouest vers le Sud-Est.

- Élément paysager et remarquable du site

Le terrain en herbage ne présente aucun élément paysager remarquable.

L'aménagement du terrain constitue une extension urbaine de la commune de GUECELARD. les terrains à l'Est et à l'ouest étant tous construits.

Les maisons riveraines (1,2 et 3)



- Desserte par la voirie (4 et 5) :



Chemin du champ Landais



Route des Galopières

Vue du site

Panorama n°1 (6)



Panorama n°2 (7)



Panorama n°3 (8)



Panorama n°4 (9)



Panorama n°5 (10)



3 Présentation du projet

3.1 Organisation et composition des aménagements nouveaux

L'aménagement de la zone AU1 (cf plan d'ensemble) prévoit la réalisation de **55 lots** dont deux lots permettant la réalisation **de 6 logements sociaux**, soit **59 logements** respectant ainsi **les prescriptions du PLU (nombre de logements minimum de 58)**.

La présente opération consiste à aménager la parcelle cadastrée AB n°30 p. Le lotissement sera constitué de **26 lots s'harmonisant** avec **l'environnement local**. Le lotissement sera réalisé en **une tranche**. **Les lots auront des surfaces allant de 302 m² environ à 614 m²environ.**

Le **lot 20** est destiné à la réalisation **de 3 logements aidés**.

L'accès au site s'opèrera par **une voie unique** se raccordant à la **route de la galopière**.

Tous les lots sortiront sur **la voie nouvelle et le Chemin rural du Champ Landais**.

Le chemin **du champ Landais** sera **en sens unique** et la vitesse sera limitée à **30km/h** sur l'ensemble du lotissement. **La sortie actuelle du chemin rural** sera **supprimée** sauf pour le riverain se situant en bordure de la Route départementale et du chemin rural et pour **l'exploitant agricole** des parcelles se situant en bout de chemin rural.

20 places de stationnements seront réalisées à l'entrée du lotissement afin de permettre **le stationnement des véhicules visiteurs**.

En entrée du lotissement, il sera planté **7 chênes** d'alignement et **5 arbres fruitiers** .

Un espace vert sera créé dans le prolongement de la voie principale afin de préserver une **perspective visuelle** et éviter toute construction dans cette perspective.

Une haie basse type charmille sera également réalisée en bordure de la voie piétonne créée en bordure de la route des Galopières. **Cette allée piétonne** permettra, à terme, de rejoindre en toute **sécurité** le centre bourg de la commune. Dans l'attente de la réalisation de la totalité de l'allée piétonne prévue dans le plan d'ensemble, **cette allée piétonne se terminera en face du trottoir de la route départementale** afin de permettre **le cheminement piéton** en toute sécurité vers le centre ville.

Des accès piétons sans aménagement seront assurés entre les lots 23 et 24 et entre le bassin paysagé et le lot 22. Ces accès piétons permettront de rejoindre **le ruisseau de beauchêne** assurant ainsi **une circulation piétonne** conformément **aux orientations d'aménagement du PLU**.

Deux bassins de rétention avec des pentes douces seront réalisés dans le lotissement. Les abords des bassins de rétention et les bassins de rétention seront **engazonnés**. Il n'y aura pas de plantation dans les bassins de rétention ; **la végétation s'appropriera naturellement les bassins**.

Sur l'ensemble du périmètre du lotissement, il n'est pas nécessaire d'imposer des plantations, l'opération **ayant peu d'impact sur le paysage** dû à l'environnement (zone constructible, à construire ou naturelle).

La voirie aura une emprise de largeur variable et fera l'objet d'un **traitement** parfaitement **adapté** (finition enrobé) aux usages qu'elle supportera. Cette voirie se terminera en impasse dans l'attente du raccordement du reste de la zone AU1.

Un **réseau d'assainissement** avec une pompe de refoulement sera créé pour la récupération **des eaux usées**. Deux bassins de rétention permettront de réguler les eaux pluviales.

La défense incendie sera assurée par un **poteau d'incendie** à positionner dans le lotissement.

Les **réseaux publics** (EDF, FT, Eau potable, Eaux pluviales, Eaux usées) se trouvent en **périphérie du projet** (cf PA3).

3.2 Traitement des voies et équipements publics.

Les caractéristiques de la voirie sont indiquées sur le profil en travers type.

3.3 Traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain

Le traitement se fera suivant les règles du PLU en vigueur et de l'additif au règlement du PLU.

3.4 Equipements à usage collectifs

Les ordures ménagères seront collectées devant chaque lot. Un Point de Récolte des Ordures ménagères sera réalisé dans le reste de la zone AU1 afin d'éviter les manœuvres des véhicules de collecte dans les placettes de retournement.

3.5 Gestion des espaces communs

La voirie et les espaces communs seront **gérés par une association syndicale libre**.

Fait à GUECELARD, le 08 Octobre 2014

Modifié le 18 Novembre 2014