

**DÉPARTEMENT DE LA LOIRE
Commune de PONCINS**

Lieu-dit «Champ de Foire»

SNC VILLENEUVE

LOTISSEMENT « Le Clos Marie-Antoinette 3 »

**Après
modifications**

**NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN
ET LE PROJET D'AMÉNAGEMENT**

La société SNC VILLENEUVE envisage de réaliser un lotissement situé au lieu-dit « Champ de Foire » sur la commune de PONCINS.

Cette opération conduira à la création de seize lots destinés à la construction de pavillons individuels.

1°) PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

La commune de PONCINS est une commune d'environ 770 habitants, située à environ 5 kilomètres à l'ouest de de la commune de FEURS.

La commune fait partie de la Communauté de Communes de Forez Est. De ce fait, de nombreux habitants de la commune travaillent soit à FEURS, soit à SAINT ETIENNE, grâce à la proximité de l'Autoroute A 72 reliant SAINT ETIENNE à CLERMONT FERRAND.

La commune est pourvue d'un Plan Local d'Urbanisme.

2°) PRÉSENTATION DE L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le lotissement projeté est situé au Sud du Bourg de PONCINS, à environ 300 mètres du Centre (Eglise, Mairie, Ecole, etc...). Ce lotissement de 16 lots sera réalisé sur la parcelle cadastrée AC 323 d'une superficie de 13007 m².

Le lotissement projeté est situé dans une zone urbanisée. En effet, il existe au Nord les lotissements « Le Clos Marie Antoinette 1 et 2 » réalisé récemment, à l'ouest quelques constructions diffuses, au sud des parcelles boisées. A l'Est du terrain, il existe un terrain non constructible à usage de pré, au Sud-Est, quelques constructions diffuses.

Le terrain qui va accueillir l'emprise du lotissement projeté est vierge de toute construction, il est bordé côté Est et Sud par des broussailles et est à usage de pré.

Le projet sera desservi à partir de la Voie Communale n° 2, par la voie du lotissement « Le Clos de l'Orme » et pour terminer par celles des lotissements « Le Clos Marie Antoinette 1 et 2 ».

Le bâti existant est de type pavillonnaire. Les constructions ont le plus souvent un ou deux niveaux avec des toitures à deux pans sur des parcelles d'environ 750 m².

3°) ACCES AU LOTISSEMENT

L'accès au lotissement s'effectuera depuis la Voie Communale n° 2 et par la voie du lotissement « Le Clos de l'Orme » puis empruntera celles des lotissements « Le Clos Marie Antoinette 1 et 2 ».

Des servitudes de passage ont été créées lors de la réalisation des lotissements précédents afin de permettre l'accès à cette nouvelle opération.

Cette voie d'une largeur de 6 mètres desservira les lots. Elle sera composée :

- d'une chaussée de 4.50mètres
- d'un trottoir de 1.50mètres

La chaussée et le trottoir seront séparés par une bordure T2.

La chaussée et le trottoir seront conformes au profil en travers joint au dossier (pièce PA 8d).

Cette voie desservira tous les lots de l'opération.

5°) INTEGRATION DANS LE SITE

Afin que la continuité avec l'urbanisation existante soit assurée, il a été retenu les éléments suivants :

- Il sera créé une voie interne depuis la Voie Communale n° 2 et par la voie des lotissements « Le Clos de l'Orme » puis celles des lotissement « Le Clos Marie Antoinette1 et 2 » qui desservira l'ensemble des lots.

- le lotisseur aménagera à ses frais, sur chaque parcelle, une entrée bateau de 5 mètres de large, et de 2.50 mètres de profondeur, lorsque ceci est techniquement possible, permettant à la fois le stationnement d'un véhicule et de sécuriser la circulation sur la voie interne du lotissement.

- un portail sera installé aux frais des acquéreurs des lots au-delà de l'entrée bateau définie ci-dessus qui restera non clos.

- La voie projetée du lotissement desservira les lots depuis l'accès en attente à l'extrémité Sud du lotissement « Le Clos Marie Antoinette 2 ». Cette voie de 6 mètres d'emprise sera composée d'une chaussée de 4.50 mètres et d'un trottoir de 1.50 mètre, conformément au profil en travers joint au dossier (pièce PA8d).

Le choix de cet aménagement s'est fait de manière évidente, il permet un positionnement adéquat et harmonieux des accès des futures parcelles ainsi que de leurs orientations.

Il se fera de manière harmonieuse, le revêtement de la voie sera de type bitumeux de couleur noire, séparé par une bordure marquant la limite avec le trottoir ; la présence des espaces vert à l'intérieur du lotissement donnera un aspect plus aéré ; le projet a été élaboré dans le même esprit campagne que les lotissements voisins.

La voirie en retournement a été préférée à une voirie en boucle afin de limiter les vitesses excessives dans le lotissement.

Afin d'éviter tout ravinement, le matériaux choisi pour le trottoir et les accès aux parcelles individuelles sera de type bicouche de couleur rouge . Ces dernières , de part l'implantation en retrait du portail, permettront le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie du lotissement. Une seconde place sera prévue dans chaque parcelle.

- Dispositions particulières concernant le réseau d'eaux pluviales.

Pour la gestions des eaux pluviales, il a été choisi pour ce projet, une solution innovante.

Elle sera composée d'éléments de type bacs de rétention modulaire.

Ce système de gestion des eaux pluviales a un autre avantage en plus de ne pas être visible, il permet l'infiltration dans le sol.

Une servitude de passage en tréfonds pour tout réseaux a été créée lors de la réalisation des lotissements précédents afin de pouvoir desservir cette nouvelle opération.

.- La diversité des formes et des surface des lots projetés, d'une superficie variant de 365 m² à 865 m², sera dans la continuité des parcelles environnantes.

- Afin de respecter l'article UC7 du règlement du PLU de la commune de Poncins, les constructions respecteront un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie et de 3 mètres des limites séparatives.

- D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect mettant en valeur les caractéristiques et les matériaux traditionnels de la région.

Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être de teinte "sable de pays" ou "rosé"

Les toitures de couleur rouge brique s'intégreront parfaitement dans l'environnement.

Les annexes seront traitées, dans la mesure du possible, avec les mêmes matériaux.

- En bordure de voie, un mur d'une hauteur maximum de 80 cm pourra éventuellement être surmonté exclusivement d'un grillage vert, doublé ou non d'une haie vive ; les essences seront à choisir dans l'article DG10, paragraphe 8 ; les clôtures mitoyennes devront être harmonieuse aussi bien dans leur conception que dans leur aspect.

- Les dispositions architecturales décrites dans le règlement du présent dossier ainsi que dans le PLU contribueront à l'intégration des nouvelles constructions dans le site.

- La distribution du courrier et l'enlèvement des ordures ménagères se feront au porte à porte.