

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE
Commune de PONCINS
Lieu-dit « Champ de Foire »
SNC VILLENEUVE
LOTISSEMENT « Domaine de la Poterie »

**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 dix lots destinés à la construction de pavillons individuels.

1°) PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

La commune de PONCINS est une commune d'environ 1288 habitants, située à environ cinq kilomètres à l'ouest de la ville de FEURS.

Ce village 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 CLERMOND-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-Ouest du Bourg de PONCINS, à environ 350 mètres du Centre (Eglise, Mairie, Ecole, etc...). Ce lotissement de dix lots sera réalisé sur la parcelle cadastrée AC n°42 ainsi que sur une partie de la parcelle AC n°232 d'une superficie approximative d'un hectare (10 000m²).

Le lotissement projeté est situé dans une zone urbanisée. En effet, il existe à l'Est et à l'Ouest des constructions à usage d'habitations individuelles récemment réalisées. Au Nord quelques constructions diffuses. Au Sud, il existe des parcelles de champs et des zones boisées non constructibles.

Le terrain qui va accueillir l'emprise du lotissement projeté est vierge de toute construction.

Le bâti alentour 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 1300 m².

3°) ACCES AU LOTISSEMENT

L'accès au lotissement s'effectuera depuis le chemin de la Tuilière, situé à l'Ouest de l'opération.

Cette voie desservira tous les lots de l'opération.

4°) INTEGRATION DANS LE SITE

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

- Il sera créé des accès privatifs depuis le chemin de la Tuilière.
- Sur chacun des lots, une entrée bateau de 5 mètres de large et de 2.50 mètres de profondeur (lorsque ceci est techniquement possible) permet 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.
- Les accès des lots sont fixes dans le cadre du présent Permis d'Aménager. Leur positionnement est exact et ne pourra être modifié par les acquéreurs ;
- 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, tout en respectant les prescriptions architecturales dictées par l'architecte des bâtiments de France.
- Les toitures de couleur rouge brique ou végétalisées s'intégreront parfaitement dans l'environnement.
- Les annexes, dans un esprit de continuité, seront traitées avec les mêmes matériaux.
- Les clôtures devront être harmonieuses, si possible végétalisées, aussi bien dans leur conception que dans leur aspect et respecter le règlement du PLU.
- 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 fera à l'entrée des parcelles, au droit du chemin de la Tuilière.
- Il ne sera pas créé de voie interne depuis la voie communale. Deux antennes sont prévues pour desservir les lots C et B d'une part, et I et H d'autre part. Ces chemins d'accès aux lots seront en indivision privée entre les dits lots et seront entretenus par leurs propriétaires.
- Un bassin de rétention commun à tous les lots de l'opération sera réalisé permettant de gérer les eaux pluviales et respectant également l'article UC 13 du PLU de la commune de PONCINS

5°) RETROCESSION A LA COMMUNE

Une partie des parcelles AC n°42 et 232, coté chemin de la Tuilière, est destinée à être divisée et rétrocédée dans le domaine communal. Cet espace représente une superficie approximative de 510m² et est hachurée en rouge sur la pièce PA 4.

Une seconde pièce PA 3 est créée afin de mettre en évidence clairement la zone faisant partie de l'opération de lotissement sur les parcelles AC n°42 et 232 et la zone à rétrocéder à la commune.

Aucune rétrocéSSION d'aménagement ou voirie n'est prévu à l'intérieur du périmètre de l'opération.

6°) ETAT INITIAL DU TERRAIN ET SES ABORDS

Comme présenté dans les pièces PA 6 et PA 7, le terrain est actuellement en état de prairie. Il est bordé, le long du chemin de la Tuilière, par un fossé et une rangée d'arbres, visibles notamment sur la pièce PA 3.

Dans le cadre de l'aménagement du lotissement, la création des accès et l'implantation des futures constructions la suppression de certains arbres ainsi que le remblaiement du fossé est nécessaire.

Les arbres destinés à être abattus sont ceux qui ne figurent plus sur le plan de composition du projet (pièce PA 4). Ils sont également indiqués en bleu sur la pièce PA 3.