

COMMUNE DE GAVAUDUN
Le Hameau des Grandes Châtaigneraies

NOTICE DESCRIPTIVE

Préambule

DESIGNATION FONCIERE DE LA PROPRIETE :

L'assiette du terrain objet de la présente demande de Permis d'Aménager est désignée, sur la documentation cadastrale, comme suit :

Section D – « Aux Grandes Châtaigneraies »
Parcelles n°271.
pour une superficie cadastrale de 20 960 m².

NB : La superficie apparente de la parcelle est plus proche de 20 738 m².

ORIGINE DE PROPRIETE :

Le terrain figurant aux plans annexés appartient à la Commune de GAVAUDUN, représentée par son Maire M Eric CONGE. (Acquisition faite le 16 mars 2016 par-devant Me EMIN, notaire à FUMEL).

MORCELLEMENT :

Le projet de la commune consiste à créer un nouveau quartier résidentiel composé d'environ 10 lots à bâtir.

Le projet prendra le nom suivant **« LE HAMEAU DES GRANDES CHÂTAIGNERAIES »**.

Une copie du dossier de lotissement certifiée conforme par le lotisseur sera déposée au rang des minutes de l'étude du Notaire du lotisseur, après que l'autorisation de lotissement aura été délivrée et publiée au bureau des hypothèques.

Les contenances exprimées au dit plan sont indicatives et sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux. Les modifications de contenance en résultant ne seront, en aucun cas, considérées comme des modifications du présent lotissement et des pièces du dossier d'autorisation.

| TABLEAU DE SURFACES DES LOTS | | |
|------------------------------|-----------------------|-----------|
| LOT | SUPERFICIE | TRANCHE |
| Lot 1 | 1 068 m ² | Tranche 1 |
| Lot 2 | 925 m ² | Tranche 1 |
| Lot 3 | 1 109 m ² | Tranche 1 |
| Lot 4 | 1 208 m ² | Tranche 1 |
| Lot 5 | 1 136 | Tranche 1 |
| Lot 6 | 1 122 | Tranche 1 |
| Lot 7 | 888 | Tranche 1 |
| Lot 8 | 1 392 | Tranche 1 |
| Lot 9 | 1 076 m ² | Tranche 1 |
| Lot 10 | 1 580 m ² | Tranche 1 |
| TOTAL | 11 504 m ² | |

| TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES | |
|---|-----------------------|
| LOTS 1 à 10 | 11 504 m ² |
| ESPACES COMMUNS : voirie, place centrale, accès aux lots, espaces végétalisés | 9 234 m ² |
| Surface Totale | 20 738 m ² |

Il est à noter que les cotations et surfaces sont indicatives et ne seront définitives qu'après bornage des lots.

1 - CONTEXTE - ETAT INITIAL DU SITE

1-1 – Situation d'ensemble – Localisation géographique à grande échelle

Le futur lotissement se situe sur le territoire de GAVAUDUN.

Fiche d'identité de la commune :

| | |
|-------------------------|--|
| Région | Nouvelle-Aquitaine |
| Département | Lot-et-Garonne |
| Arrondissement | Villeneuve-sur-Lot |
| Canton | Le Haut agenais Périgord |
| Intercommunalité | Communauté de communes des Bastides en Haut-Agenais Périgord |

| | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Population municipale | 289 hab. (2013) |
| Densité | 14 hab./km ² |
| Altitude | 111 m (min. : 105 m ; max. : 243 m) |
| Superficie | 21,33 km ² |

La commune est limitrophe :

- A l'Ouest, de Paulhiac et Montagnac sur Lède ;
- Au Nord-Ouest, Biron et Vergt de Biron, département de la Dordogne ;
- Au Nord, de Lacapelle Biron ;
- Au Nord-Est, du Blanquefort sur Briolance ;
- A l'Est, de Cuzorn.

En terme de distances kilométriques, elle est proche des centres-villes de :

- Salles ~ 2,5 km
- Cuzorn ~ 4,3 km
- Lacapelle-Biron ~ 4,4 km
- Montagnac-sur-Lède ~ 4,5 km
- Saint-Front-sur-Lémance ~ 5,6 km
- Blanquefort-sur-Briolance ~ 6,9 km
- Laussou ~ 7 km
- Lacaussade ~ 8 km
- Biron ~ 8,1 km
- Condezaygues ~ 8,3 km
- Monségur ~ 8,7 km
- Fumel ~ 8,7 km

La grande ville la plus proche de Gavaudun est Villeneuve-sur-Lot et se trouve à 22,28 kilomètres au nord à vol d'oiseau.



La rivière la Lède, reste le principal cours d'eau qui traverse la commune de GAVAUDUN.

1-1 – Situation d'ensemble – Localisation géographique à l'échelle de la Commune

L'unité foncière sur laquelle prend place le projet est située à égale distance entre le bourg de Gavaudun et celui de Lacapelle-Biron.

La propriété est desservie par :

- la Voie Communale n°101 qui relie Gavaudun à Lacapelle-Biron ;
- le chemin rural rejoignant le bourg de Gavaudun vers le SUD se terminant en impasse vers le Nord, au lieu-dit L'Ortal.

Cependant, l'accès au projet ne pourra se faire pour les voitures que par le chemin rural : le service technique de la Communauté de Communes des Bastides et Châteaux en Haut Agenais Périgord a donné un avis défavorable à toute sortie par véhicules sur la voie Communale n°101.

La particularité de ce projet est qu'il se situe en dehors des parties urbanisées du village de GAVAUDUN :

Le village revêt en effet un caractère particulier ; le bourg, niché dans une vallée et surplombé de son château médiéval, ne permet pas d'extension possible de sa partie agglomérée.

Le terrain, objet du présent projet a été choisi dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes des Bastides et Châteaux en Haut Agenais Périgord, car il est approprié à l'implantation d'un quartier neuf ; il est desservi par les réseaux, il est sur un axe principal de la commune.

Cependant, il est important de noter que le futur hameau sera situé à plus de 2 km du bourg de Gavaudun.

L'environnement immédiat est peu urbanisé : il existe quelques maisons individuelles et autres propriétés agricoles dans ce secteur.

De plus, « Le Domaine de Gavaudun » est également proche : c'est un village de vacances avec gîtes et tous les équipements de loisir (piscine, tennis, etc...) réalisé dans un ancien domaine agricole entièrement restauré.

L'aménagement de ce secteur permettra de véritablement créer un nouveau quartier ; c'est pourquoi la commune s'est évertuée à ne pas simplement créer des lots mais cherche à aménager un véritable cadre de vie pour les nouveaux habitants.

Le terrain est actuellement occupé par une prairie.

1-2- Le terrain

1-2-1 Situation à l'égard de l'Urbanisme

La commune de GAVAUDUN est couverte par le PLUi de la CCBCHAP : le terrain est situé en zone AU auquel est joint une Orientation d'Aménagement et de Programmation : OAP n°9.

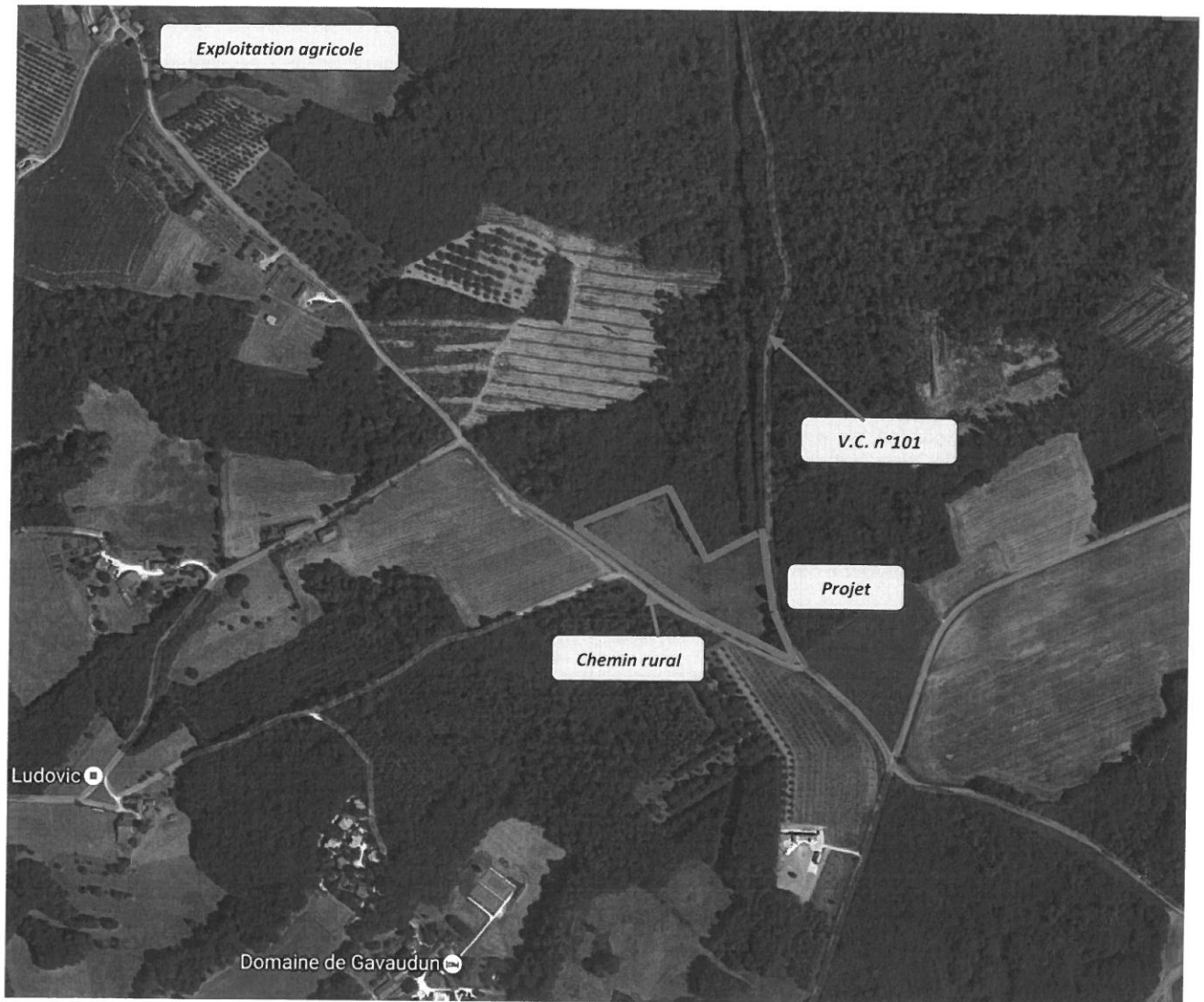
1-2-2 Accès - Vue d'ensemble du terrain

Le terrain, objet du projet, est bordé :

- A l'Est, par la Voie Communale n°101 : voie en courbe, passante et présentant une visibilité réduite, en sortie de terrain ;
- A l'Ouest : par un chemin rural goudronné desservant notamment le Domaine de Gavaudun (cité ci-avant) et quelques propriétés agricoles avant de se terminer en impasse vers le Nord.

Le trafic sur cette voie est donc limité.

Le carrefour entre ces 2 routes forme une fourche, qui compose l'extrémité SUD de la parcelle, objet du projet.



2 - PROJET - PARTI D'AMENAGEMENT

Principes généraux

Le terrain objet de la présente demande de Permis d'Aménager est soumis au règlement d'urbanisme du PLUi (Zone AU) de la Communauté de Communes des Bastides en Haut Agenais Périgord ainsi qu'aux dispositions de l'OAP n°9, annexé au PLUi.

L'urbanisation proposée a pour vocation de proposer la création d'un nouveau hameau adapté au milieu environnant et dans lequel des nouveaux habitants auront envie de venir vivre.

L'objectif du projet vise en la réalisation d'un lotissement de 10 lots destinés à recevoir chacun la construction d'une maison individuelle.

Le parti pris retenu par la commune dans l'élaboration de ce projet est de créer, dans le respect des dispositions du PLUi, au regard de la forme et topographie du site, au regard des contraintes liées aux accès routier, un véritable lieu de vie agréable pour les futurs résidents.

A cet effet, les principes suivants ont été retenus :

- le nombre de lots a été limité à 10 ;
- leur surface est adaptée aux dispositions d'urbanisme et au milieu environnant : 850 à 1600 m².
- la proportion entre espace privé (10 lots : 11 504 m²) et espace commun (9 234 m²) est de 55 % d'espace privé contre 45 % d'espace commun.
- L'espace commun accueille un véritable lieu de vie central (placette), une voirie de desserte avec parkings et des espaces collectifs annexes : emplacement réservé pour terrain de sport, pour potager collectif, pour verger collectif. De plus, des cheminements piétonniers permettent une grande circulation dans et autour du projet.

Comme l'accès sur la Voie Communale n°101 n'est pas possible, l'accès se fera nécessairement, pour les véhicules automobiles, les cycles et les piétons, par le chemin rural bordant le terrain côté Sud.

Principes détaillés

Espace privé :

Lots :

La forme des lots a été pensée afin de laisser une grande liberté dans l'implantation des maisons mais des contraintes existent :

- Dispositions d'urbanisme : la ligne d'implantation d'au moins une des façades de chaque maison sera située entre 0 et 7 m de l'emprise de la voirie proche. Voir PLUi : article AU 5.
- Contraintes topographiques : le terrain penche dans le sens Sud -> Nord ; placer la maison côté Nord est un avantage au regard de la réglementation RT 2012 mais peut rendre impossible la réalisation du système d'assainissement autonome.

Ainsi, les acquéreurs devront composer avec ces contraintes pour définir la meilleure implantation possible de leur maison.

NB : le lot 10 est grand (près de 1600 m²) ; ceci s'explique par le fait qu'il est bordé au Nord et à l'Est par une zone boisée, classée.

Accès aux lots :

Chaque lot dispose d'un accès dessiné sur les plans PA4 et PA9 joints ; seuls les lots 3 et 4 disposent de 2 accès possibles. Cette possibilité est offerte aux futurs acquéreurs, à cause des contraintes topographiques évoquées ci-dessus.

Se reporter à l'article REGLES PARTICULIERES du REGLEMENT DU LOTISSEMENT (pièce PA10 jointe).

Du côté opposé, le terrain de jeux sera bordé par le bassin de rétention des eaux pluviales végétalisé et des arbres qui feront écran par rapport à la Voie Communale proche.

Jardin potager partagé :

Toujours dans un souci de créer un cadre de vie aux futurs habitants du quartier, la commune a souhaité disposer dans le projet un emplacement pour un jardin potager partagé. Cet espace est collectif et les habitants pourront l'utiliser de manière collaborative, à leur convenance.

A cet égard, il sera également prévu un emplacement pour installer un composteur collectif : les habitants du quartier qui le souhaitent pourront venir y déposer les déchets de cuisine destinés à produire du compost.

De même, si le besoin s'en fait sentir et si les habitants en font la demande, une citerne de collecte d'une partie des eaux pluviales du lotissement sera installée, à proximité du jardin potager partagé.

Ces emplacements sont définis au plan PA4.

Cheminement piétonniers :

Le hameau sera bordé par divers cheminement piétonniers :

- Les voies interne au projet seront des voies partagées pour les voitures, cycles et piétons ; les voies sont courtes, revêtues en calcaire, sinueuses : la vitesse des voitures sera naturellement limitée ; le trafic sera faible (10 lots = 20 voitures en moyenne circuleront sur ces voies) ;
- Des chemins relieront les différents points de vie : le terrain de jeux, le potager partagé, la place centrale.
- Un chemin fera le tour du hameau, autour des lots 8, 9 et 10, jusqu'à la place centrale. Ce chemin fera un écran entre les lots privés et le bois classé voisin ; il en sera de même autour du lot 1 et du grand espace vert longeant le bois classé et la voie communale n°101, où la circulation piétonne sera également possible même si le chemin ne sera pas marqué à ces endroits.
- Un chemin bordera également le chemin rural existant, au droit des lots 2 à 8 ; il sera bordé par une bande verte permettant de faire un écran entre le chemin rural goudronné et les lots privés.

Espaces verts :

Ils seront nombreux et aménagés. Il est utile de distinguer notamment :

En bord de voirie :

- L'espace bordant la Voie Communale n°101 qui sera planté d'arbres majeurs afin de faire un écran visuel à la VC n°101 ;
- Les espaces verts bordant la voirie interne du projet sont volontairement larges : elles seront enherbées et certaines seront pré-verdiées : cela signifie que la commune réalisera à ces endroits des plantations de jeunes plants destinés à créer des haies paysagères en bordure des lots. L'objectif recherché par la commune est de créer un cadre de vie agréable ;
- Afin d'assurer une gestion simple et raisonnés des eaux pluviales, des noues et un bassin de rétention des eaux pluviales seront constituées aux endroits nécessaires : ces espaces seront paysagés, enherbés et plantés par endroit afin de créer un cadre de vie agréable.

Verger collectif :

Dans le même esprit que le potager partagé, la commune plantera une dizaine d'arbres fruitiers au niveau de la placette centrale : ce verger collectif sera laissé à la disposition des habitants qui pourront l'utiliser de manière collaborative.

Espace commun :

Voirie :

L'OAP n°9 impose la création d'une voirie traversant le projet, depuis le chemin rural jusqu'à la voie communale n°101.

Nous avons dit précédemment qu'un accès routier sur la VC n°101 était proscrit par les services techniques de la CCBHAP.

Par ailleurs, le projet est bordé par un chemin rural existant, en bon état et fort peu utilisé. De plus, cet accès n'est pas dangereux et présente une bonne visibilité.

Fort de ces constats, le principe retenu pour la voie nouvelle est le suivant :

- Point d'entrée/sortie (entre les lots 7 et 8) et création d'une voie à double sens jusqu'au parking collectif ; cette voie permettra la desserte des lots 5, 6, 7, 8, 9 et 10.
- A partir de l'extrémité du parking collectif, la voie devient à sens unique, permettant la desserte des lots 3 et 4 et la sortie sur le chemin rural, entre les lots 1 et 2 ;
- A noter : l'accès aux lots 1 et 2 se fera directement depuis le chemin rural : la voie nouvelle sera à double sens entre ces 2 lots, sur une quinzaine de mètres, pour éviter aux propriétaires des lots 1 et 2 de devoir faire tout le tour du hameau avant d'accéder à leur entrée.

Le traitement de la voie sera simple et peu minéralisé : voirie en calcaire, non revêtue de goudron. Par contre, la structure sera adaptée au trafic généré (voir Programme des travaux en pièce PA8 jointe).

Place centrale :

Afin de constituer un véritable hameau (et non pas un agrégat de maisons individuelles), il est nécessaire de créer des lieux de vie et de rassemblement.

La place centrale a cette vocation. Elle est composée d'un espace sur lequel pourront être installées des tables et bancs et prévoit l'emplacement d'un bâtiment collectif de type « halle ». Elle est accessible par la voirie interne et se situe à proximité du parking visiteurs.

La construction de la halle n'est pas prévue au programme des travaux du lotissement mais la municipalité souhaite la faire réaliser lorsque des maisons seront construites et que des habitants seront installés.

Cette halle pourra mesurer 200 m² environ et permettre aux adultes de se réunir à l'abri et aux enfants de jouer. On peut imaginer des réunions festives : apéritif de quartier, pique-nique, barbecue

Mais cette halle peut également contenir un espace clos pour stocker du matériel collectif comme par exemple une table de ping-pong, du matériel de jardin ...

Autre équipements :

Terrain de jeu :

La commune souhaite créer une plate-forme enherbée de 800 m² environ (40 m x 20 m) afin que les habitants puissent y jouer : ce n'est pas un terrain de sport à proprement parler mais un espace où l'on imagine bien les enfants du quartier (et leurs papas) faire des parties de foot ou de rugby !

Si le besoin se fait sentir, des buts pourront être installés ultérieurement.

Quoi qu'il en soit, cet endroit sera bordé par 2 rangées de gradins végétalisées : en effet, pour réaliser ce terrain plat, des travaux de terrassement seront nécessaires : l'idée d'utiliser la pente pour créer 2 rangées de gradins enherbés permettra de valoriser le site et créer un lieu de vie agréable.

Gestion de la limite PUBLIC / PRIVE :

La gestion de la limite entre l'espace privé (lot) et l'espace public (voirie publique ou voirie interne nouvelle du hameau) est primordiale pour assurer la réussite architecturale du projet.

Il faut éviter la création de lots fermés sur eux-mêmes mais garantir en même temps l'intimité des habitants.

Pour cela, 2 pistes essentielles :

- Eloigner les espaces privatifs des voitures en créant des bandes vertes les plus larges possible entre les zones de circulation des voitures et les limites des lots ; ces bandes vertes seront traitées de manière paysagée : herbe, noues, potelets bois pour éviter le stationnement intempestif, pré-verdissement par des jeunes plants pour constituer des haies paysagères en limite de lots.
L'objectif est d'embellir la zone tampon entre espace privé et espace public.
- Définir les clôtures entre limite privée et publique : voir règlement du lotissement (Pièce PA10 du présent dossier) : le choix des clôtures privatives sur ces limites sera orienté afin d'assurer l'intimité des lots privatifs mais aussi de conserver une certaine simplicité et harmonie, adaptée au milieu rural environnant. (Il n'est pas envisageable) de créer dans ce milieu rural préservé des clôtures telles qu'on les ferait en ville.

L'objectif de la commune est d'attirer sur son territoire de nouveaux habitants en proposant des lots à bâtir à des prix correspondant au marché local car il n'existe pas, aujourd'hui, sur la commune de Gavaudun, de terrains à bâtir disponibles ; la création de ce nouveau hameau vise à pallier à cette carence.

Mais la commune souhaite surtout faire partager l'état d'esprit qui a présidé à la conception de ce projet aux nouveaux habitants.

