

18 MAI 2006

Numéro  
de la Place

2

Commune de BEAUGENCY

A BEAUGENCY, le

28 NOV. 2006

Lotissement « Le Clos de la Chapelle »



Pour le Maire  
L'Adjoint délégué  
Franck MAUDUIT

## NOTICE DE PRESENTATION

### Maître d'Ouvrage

SAFIM  
29, Rue des Montées  
BP 77.403  
45074 ORLEANS CEDEX 2  
tél. 02.38.83.35.90  
fax. 02.38.83.35.93

### Géomètres Experts Associés

SCP A. et F. PERRONNET  
25, rue de la Cordonnerie  
45190 BEAUGENCY  
tél. 02.38.44.96.04  
fax. 02.38.44.11.29

affaire : 04.143  
Février 2006  
Modifié Mai 2006

18 MAI 2006

La société SAFIM envisage de créer un lotissement au lieudit « L'abattoir » sur la commune de BEAUGENCY. Ce lotissement comportera à terme 19 terrains à bâtir.

Les parcelles concernées sont cadastrées Section F n°3844p, 3269p, 444p pour une contenance cadastrale de 1ha 12a 67ca.

## I - INSERTION DANS LE SITE

### LES ABORDS DIRECTS

L'espace concerné se trouve sur le site de l'ancien abattoir ; aujourd'hui, le site sert de dépôt aux services techniques de la commune.

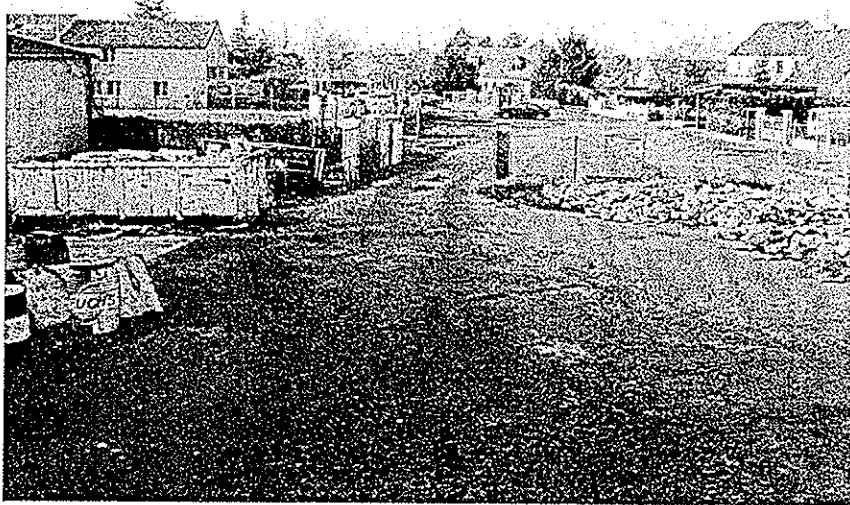
Cet espace est cerné par la rue de Châteaudun, la rue de la pointe Maubinée, la rue Saint-Michel et le chemin rural dit de Saint-Michel.

Les quartiers bordent le site assez densément, il s'agit de zones pavillonnaires.



*Vue de la rue de la Pointe Maubinée vers la rue de Châteaudun*

18 MAI 2006



*Vue du site de dépôt des services techniques de la ville*

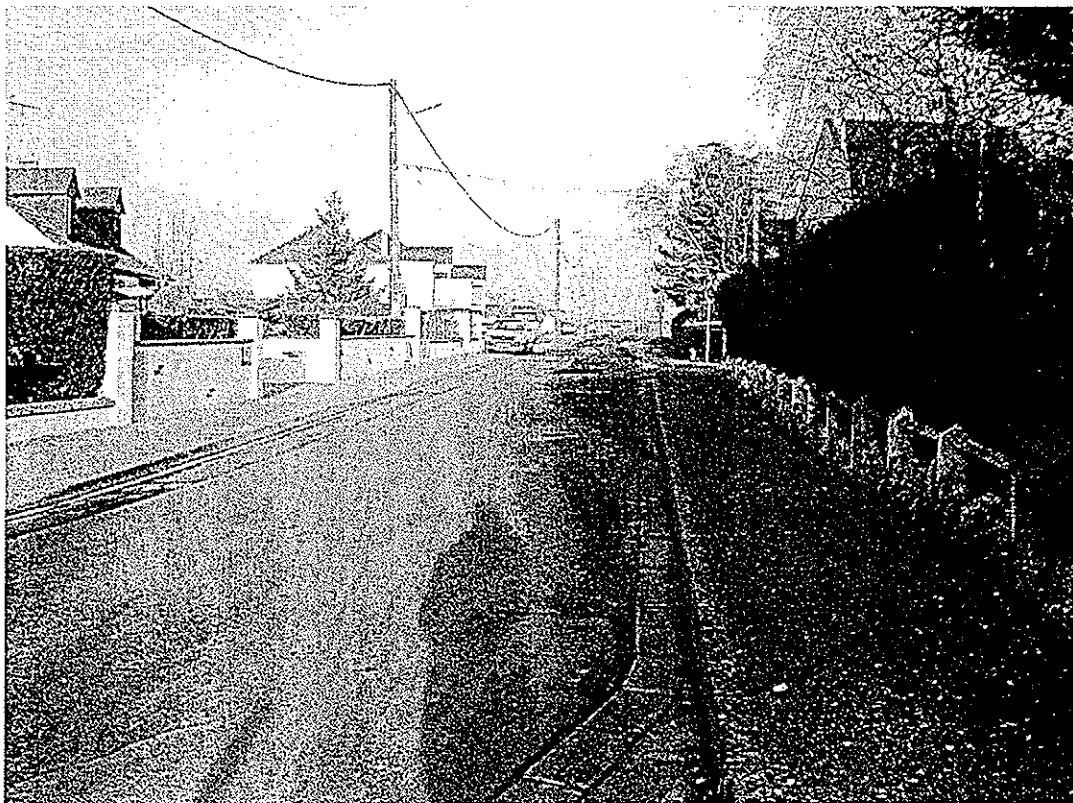


*Vue sur le chemin rural Saint-Michel cadré par les clôtures végétales d'un côté et le dépôt des services technique de la ville de l'autre*

18 MAI 2006



*Vue de l'ancien abattoir au droit du lot n°1*



*Vue de la rue de la Pointe Maubinée au débouché du chemin rural dit de Saint-Michel*

18 MAI 2006

## II - JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT

Le projet permet la mise en valeur du quartier et d'un espace considéré comme une dent creuse au vu de l'urbanisation du quartier.

### LES VOIES DE DESSERTE

Ce projet sera desservi par une voie principale et une voie secondaire toutes deux en impasse.

L'opération tient compte d'une éventuelle extension sur la parcelle F n°2491, actuellement propriété du Département. Un entrepôt y est actuellement installé.

Des travaux seront réalisés dans l'emprise du chemin rural de Saint Martin. En accord avec la mairie, ces travaux constituent des équipements propres au regard de l'opération. En effet, aucune autre habitation ne pourra s'y desservir.

### L'ILOT 1

L'ilôt n°1 du lotissement fera l'objet d'un permis de construire ultérieur. Il abritait les ateliers municipaux de la ville de Beaugency. Le bâtiment de l'ancienne église sera requalifié en habitation. Le projet d'architecture n'est actuellement pas finalisé mais il intégrera des liaisons piétonnes entre la rue de l'abattoir et le cœur de l'opération. C'est la raison pour laquelle sera créé un passage entre les lots 4 et 5.

### LES ACCES AUX LOTS

Les accès se feront par des places du midi. Ces emplacements, situés sur les terrains à bâtir, auront une dimension d'environ 5 x 5 mètres et permettront le stationnement de deux véhicules. L'éventuel portail sera obligatoirement situé en retrait. Le règlement du lotissement joint à la présente demande précisera ce point. A noter que la place du midi du lot 5 aura une largeur sur voirie de 3,40m.

### UN ESPACE DE VIE A L'ECHELLE DU QUARTIER

Le square présente à part entière les caractéristiques d'un espace de vie nécessaire à l'épanouissement d'un quartier. A l'échelle du site, il permet aux habitants de bénéficier d'un lieu de repos, de détente et de rencontre.

### LIAISON AVEC L'EXISTANT

Le présent projet est mis en relation avec l'opération de logements groupés (organisation de 10 logements et garages) par une liaison piétonne.

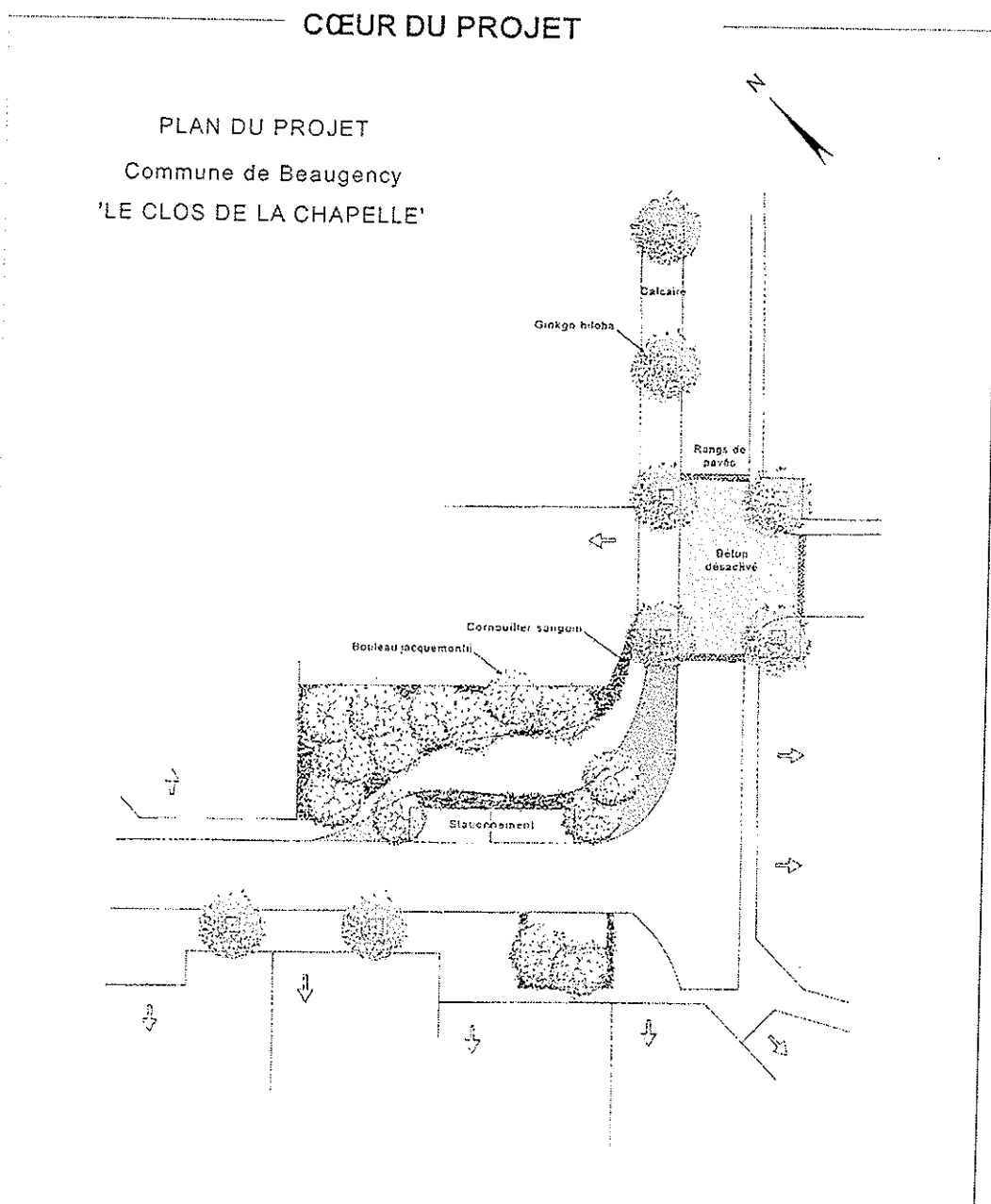
18 MAI 2006

## LES ESPACES VERTS

Au fil du cheminement dans le lotissement, un alignement de Ginkgo biloba marque, cadre la voie et accompagne le visiteur. Cette essence d'arbre aura la particularité de se revêtir d'un feuillage jaune d'or à l'automne offrant alors à la rue un caractère spécifique et unique des plus valorisant.

Le carrefour formé par la voie principale et l'impasse est signalé par un marquage au sol. Il se matérialise par une triple rangée de pavés et de plantation d'arbres formant une base carrée.

A l'issue de la voie principale, un square permet au futur quartier de disposer d'un espace vert de repos, de jeux ... valorisant l'ensemble du projet. Ce square est principalement composé d'un boisement de bouleaux au tronc particulièrement blanc accompagné de cornouiller sanguin. Cette zone boisée englobe une surface de calcaire de forme organique pouvant servir d'espace de jeux.



18 MAI 2006

### III - RESEAUX EXISTANTS

Le réseau d'eaux usées créé par le lotisseur sera relié gravitairement au réseau existant rue de la pointe Maubinée. Le diamètre des canalisations unitaire convient pour la desserte de l'opération.

En ce qui concerne les eaux pluviales de la voirie, elles seront collectées et évacuées par un réseau créé par le lotisseur conformément au plan des travaux.

Tous les lots seront desservis par l'eau potable conformément au plan des travaux. Les diamètres, indiqués au plan des travaux, sont suffisamment dimensionnés pour recevoir l'opération.

Par ailleurs, conformément à ce même plan, tous les lots seront desservis par le réseau France Télécom et EDF.

### IV - COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME APPLICABLES AU P.O.S.

Le terrain concerné par la présente demande d'arrêté de lotir se situe en zone constructible au regard du PLU de la commune.

Le règlement du PLU s'appliquera sur le lotissement. Le règlement de lotissement ne fera que préciser la règle des places de stationnement obligatoires.

La SHON autorisée pour le lotissement « le clos de la Chapelle » sera de 4500m<sup>2</sup>

Soit : 180 m<sup>2</sup> de SHON par terrain à bâtir, 1065 m<sup>2</sup> pour l'îlot 1 et 15 m<sup>2</sup> de SHON pour les parties communes

Fait à Beaugency, le 6 Février 2006  
Modifié en mai 2006  
par François PERRONNET  
Urbaniste E.N.P.C.  
Géomètre-Expert

