

CONVENTION DE RÉTROCESSION DES ÉQUIPEMENTS ET DES ESPACES COMMUNS

[Guidel Scubidan] - [Rue de Scubidan 56 520 Guidel]

Entre les soussignés

NEXITY IR PROGRAMMES BRETAGNE, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.500.000,00 €, ayant son siège 25 Allée Vauban – CS 50068 – 59562 La Madeleine Cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille Métropole sous le numéro 824 381 354.

Représentée par Madame Marie MICHEA

Ci-après dénommée l'AMÉNAGEUR,

Et

La Ville de Guidel, 11 place de Polignac 56520 Guidel, représentée par le **Maire/Le président**, dûment habilité en vertu de [...] ;

Ci-après dénommée la [COLLECTIVITÉ DE GUIDEL],

Ci-après collectivement désignées les "Parties" ou individuellement une « Partie »,

Préambule

Une opération de construction et d'aménagement à usage de logements et espaces paysagers est projetée par l'AMÉNAGEUR, sur un terrain situé à Guidel, cadastré CM 180 dont la division a créée les parcelles CM 249, 250, 251 et 252. En vue de la réalisation de cette opération, l'AMÉNAGEUR a obtenu un permis d'aménager, le 17 juin 2022 enregistré sous le numéro PA 56078 22 L 0002. Il est ici précisé que ce permis a été obtenu par la société TIKVA, auprès de laquelle l'AMÉNAGEUR a racheté le terrain, qui a transféré son autorisation à partir de l'arrêté en date du 09 septembre 2022. Un permis d'aménager modificatif a été obtenu par l'AMÉNAGEUR le 21 mars 2023. Un nouveau permis d'aménager modificatif a été déposé le 13 juin 2023.

Exposé

Le plan d'aménagement ainsi que la définition des travaux à réaliser dans le cadre de l'Opération sont détaillés dans le dossier de permis d'aménager et son modificatif.

Considérant que certaines des voies de l'opération sont destinées à être ouvertes à la circulation publique, que les réseaux sous voirie (assainissement, eau potable, électricité, communications électroniques...), les ouvrages accessoires à la voirie (éclairage, signalisation, réseaux d'eaux pluviales, arbres d'alignement, noues, fossés ...), ainsi que les poteaux ou puits d'incendie, constituent des équipements à vocation commune, l'AMÉNAGEUR a sollicité la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL en vue d'organiser les modalités de leur incorporation au domaine public, conformément aux dispositions de l'article R.442-8 du Code de l'urbanisme pour les permis d'aménager.

Les voies, les espaces dédiés à la circulation urbaine, les réseaux sous voies de Défense extérieure contre l'incendie (DECI), le bassin d'étalement de l'accessoire des voies à intégrer au domaine public de la COLLECTIVITE DE GUIDEL, seront ci-après désignés sous la mention « les Ouvrages ». Ces espaces sont identifiés au plan joint en annexe n°1 de la présente convention.

L'AMÉNAGEUR créera une association syndicale pour les espaces communs qui ne sont pas destinés à être intégrés dans le domaine public en application de la présente convention ou en application d'accords négociés avec les collectivités ou concessionnaires concernés.

Il est également précisé que la rétrocession des espaces concerne des parties différentes qui ne seront pas rétrocédés en même temps et avec les mêmes modalités comme cela sera décrit ci-après.

L'Aménageur a déposé un permis d'aménager modificatif mentionnant les espaces à rétrocéder à la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL.

En cas de refus de l'autorisation administrative l'AMÉNAGEUR se chargera de mettre une obligation pour l'ASL qui sera constituée sur cette opération de remettre les ouvrages à la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL.

Cela étant précisé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1- Description des ouvrages transférés

La présente convention a pour objet de définir les modalités du transfert, dans le domaine public de la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL des voies, espaces dédiés à la circulation urbaine, ouvrages de défense extérieure contre l'incendie, et réseaux de l'Opération et de définir les conditions dans lesquelles ils seront réalisés et réceptionnés, en application de l'article R.442-8 du Code de l'urbanisme pour les permis d'aménager.

1.1. Ouvrages à intégrer au domaine public

L'AMÉNAGEUR réalisera son opération conformément aux plans joints en annexe n°1 à la présente convention.

Les parties du terrain sur lesquelles il est fait mention « partie 1 », en bleu sur le plan annexé et constituant les parcelles CM 250, 251 et 252 dont le plan cadastral est annexé aux présentes, seront rétrocédées à la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL avant le 15 décembre 2023. En effet ces parties doivent permettre à la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL de réaliser des travaux en parallèle de ceux de l'aménageur.

La seconde partie à rétrocéder concerne la voie nouvellement créée, mentionnée « partie 2 » sur le plan joint en annexe. Pour cette seconde partie l'AMÉNAGEUR et la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL devront signer un avenant à la présente convention confirmant le souhait de la commune de récupérer la propriété de ces espaces. En cas de non-signature de cet avenant avant le dépôt de la déclaration d'achèvement (DAACT) du permis d'aménager par l'AMÉNAGEUR, les espaces concernés seront remis à l'ASL qui doit être créée.

Ceux-ci constituent des documents susceptibles de subir quelques ajustements jusqu'à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme ou des éventuelles autorisations modificatives.

L'évolution des plans de compositions projetés donnera lieu à délivrance d'un permis d'aménager modificatif(s). Dans ce cas et en tout état de cause, l'aménagement des espaces communs sera réalisé en conformité avec les plans correspondant à l'autorisation d'urbanisme en vigueur. Ils se substitueront alors de plein droit, sans formalité, aux plans joints en annexe 1.

Les ouvrages destinés à être transférés à la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL sont les suivants (annexe 1) :

Pour les premières parties « partie 1 », parcelles CM 250, 251 et 252 : les ouvrages seront remis en l'état des présentes après un bornage réalisé par un géomètre. L'état actuel sera constaté par un constat d'huissier préalablement à l'acte rétrocession de ces espaces.

Pour la partie voirie centrale « partie 2 » :

- Voirie : trottoirs et stationnement y compris mobilier,
- Réseau AEP y compris bouche à clé, poteaux incendies et bâche
- Réseaux d'assainissement
- Réseau RMT,
- Eclairage public,
- Arbres d'alignement,

La voirie et les espaces remis lors de la seconde partie de la rétrocession devront correspondre au cahier des charges de la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL annexé aux présentes.

L'Aménageur garantit que les ouvrages sont conformes aux lois et réglementations en vigueur, régissant ce type d'équipement.

Il est rappelé que les emprises de voies et des espaces devront être définies par des parcelles cadastrales distinctes du reste du foncier, non démembrées et dûment matérialisées sur le terrain par des bornes, ou identifiées sur le document d'arpentage.

Sauf le passage de réseaux et exception dûment validée par elle et sous réserve des dispositions de l'article 3, ces parcelles seront transférées à la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL, libres de toutes servitudes, charges et hypothèques.

L'AMÉNAGEUR et la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL veilleront au respect, par le géomètre chargé des opérations de délimitation et d'arpentage, des dispositions détaillées en annexe aux présentes.

Le projet de procès-verbal d'arpentage sera soumis à la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL pour visa et validation préalable à son dépôt au service du cadastre territorialement compétent.

La COLLECTIVITÉ DE GUIDEL fait voter la présente convention avant sa signature. Lors de ce même conseil municipal la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL doit faire voter la signature de tout relevant de la mise en application de la rétrocession en ce compris ceux qui concerne le transfert des ouvrages.

Article 2- Réception des ouvrages

Concernant la première partie de la rétrocession les espaces seront remis en l'état actuel, après le bornage et le constat d'huissier effectué. Aucune intervention ne sera réalisée par l'AMÉNAGEUR sur ces espaces.

Concernant la voie intérieure, objet de la seconde partie de la rétrocession, L'AMÉNAGEUR est seul maître d'ouvrage des travaux à réaliser. Ce faisant, la direction et la réception des travaux relèvent de sa responsabilité.

Les services de la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL pourront participer, à titre d'observateurs, aux réunions de chantier et de réception des travaux, s'ils le jugent utile.

A cet égard, l'AMÉNAGEUR s'engage à informer la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL de la progression du chantier.

Une fois les travaux réalisés, l'AMÉNAGEUR invitera la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL à la réception des ouvrages pour émettre ensemble la liste des réserves aux entreprises.

Article 3- Transfert de propriété des ouvrages

Le transfert ne pourra en tout état de cause intervenir que lorsque les conditions suivantes auront été toutes remplies :

- L'AMÉNAGEUR a réceptionné les ouvrages ;
- L'AMÉNAGEUR a fourni une attestation du maître d'œuvre attestant l'achèvement des travaux ;

Jusqu'au transfert de propriété, l'AMÉNAGEUR est tenu d'assurer la garde et l'entretien des ouvrages, à supporter toutes les responsabilités liées à la maîtrise d'ouvrage et à la propriété des biens susvisés.

Le transfert de propriété des Ouvrages sera réalisé dans les 4 mois de la signature de la convention pour la première partie de la rétrocession et dans les 4 mois de la réception des Ouvrages par l'AMÉNAGEUR pour la seconde partie de la rétrocession.

Deux actes seront signés entre la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL et l'AMÉNAGEUR pour chacune des rétrocessions afin d'acter le transfert de propriété.

Si les parcelles destinées à intégrer le domaine public ne sont pas libres de toutes charges, servitudes ou hypothèques, l'AMÉNAGEUR s'engage à prendre en charge les frais d'acte notarié nécessaires à la régularisation de ces transferts de propriété.

Les garanties sur les ouvrages rétrocédés et les documents relatifs à ces garanties sont transférés à la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL avec le transfert de propriété.

Après transfert de propriété, l'AMÉNAGEUR reste responsable de la levée des réserves et de la gestion des interventions effectuées en appel de garantie.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où des Ouvrages ayant vocation à être intégrés au domaine public sont présents sous des parcelles ayant vocation à demeurer privées, l'AMÉNAGEUR s'engage à conclure à titre gratuit toute servitude nécessaire à l'exploitation desdits Ouvrages.

Article 4- Description des documents remis uniquement pour la seconde partie de la rétrocession

L'AMÉNAGEUR s'engage à remettre après le transfert : le dossier des ouvrages exécutés ainsi que les PV de réception avec les entreprises d'une part et d'autre part le listing des garanties d'entretien et de reprise en cours de validité et pour lesquelles les entreprises restent responsables vis-à-vis de l'AMÉNAGEUR ainsi que la date d'échéance de ces garanties.

Article 5 Conditions financières

Chaque partie des ouvrages seront remis à l'euro symbolique à la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL lors de la signature des deux actes correspondants.

Article 6 Validité de la convention

6.1. Condition suspensive ou entrée en vigueur de la présente convention

La présente convention entrera en vigueur au jour de la signature des présentes.

6.2. Durée de validité

La présente convention prendra fin au jour du transfert de propriété de la totalité des Ouvrages dans le patrimoine de la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL.

6.3. Clause résolutoire

La présente convention sera résiliée de plein droit dans les cas suivants :

- Annulation définitive ou retrait de l'autorisation d'urbanisme ;
- Renonciation expresse de l'AMÉNAGEUR au projet de réalisation objet de la présente convention ;
- Caducité du permis.

En cas de résiliation de la présente convention, l'AMÉNAGEUR devra constituer une association syndicale formée des acquéreurs de lots, à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des espaces et équipements communs (en application de l'article R.442-7 du Code de l'urbanisme).

6.4. Transfert de l'autorisation d'urbanisme

Dans le cadre d'un transfert à un tiers de l'autorisation d'urbanisme délivrée à l'appui des présentes, les dispositions de la présente convention seront opposables au bénéficiaire du transfert qui devra impérativement signer un avenant de transfert à la présente convention.

A défaut, l'AMÉNAGEUR demeurera engagé au titre de la présente convention.

Article 7 Assurances

L'AMÉNAGEUR déclare s'engager à prendre toutes dispositions utiles pour garantir à la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL la réalisation des travaux à l'autorisation d'urbanisme délivrée.

En outre, il s'engage à fournir à la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL, au plus tard dans un délai de douze mois à compter de l'entrée en vigueur des présentes :

- Une attestation d'assurance couvrant ses risques professionnels et en particulier sa qualité de constructeur non réalisateur ;
- La justification de la garantie financière d'achèvement des travaux.

Fait en 2 exemplaires originaux à GUIDEL, le 20/09/2023

Pour la COLLECTIVITÉ DE GUIDEL
Le Maire / Le Président ou son représentant

Pour l'AMÉNAGEUR
Le Président ou son représentant

Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le

ID : 056-215600784-20230928-DEL_2023_72-DE

ANNEXES

Annexe n°1 : Plan

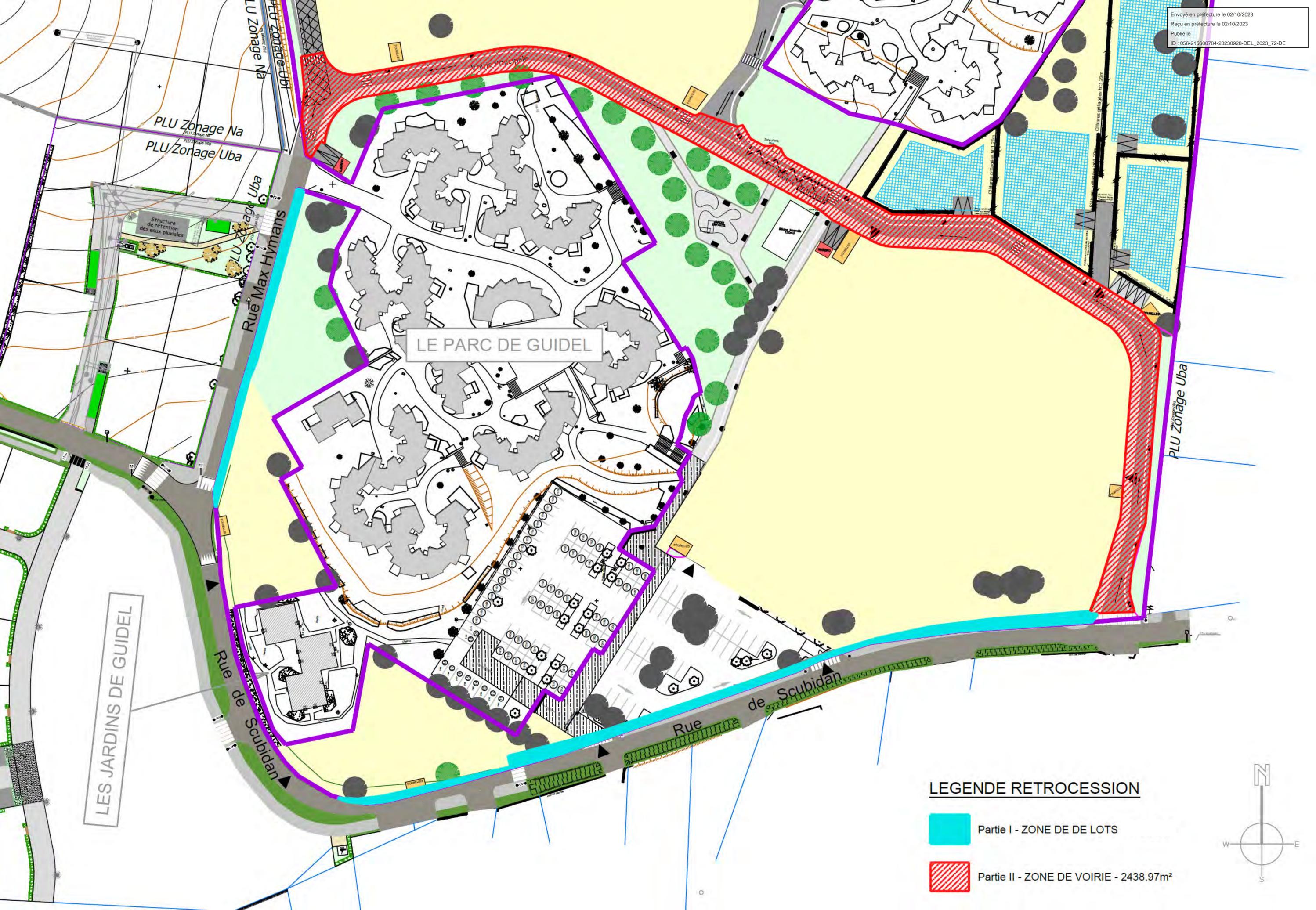
Annexe n°2 : Notice du permis d'aménager

Annexe n°3 : Règlement de voirie de Guidel :

https://www.guidel.com/fileadmin/Media/PDF_Sources/travaux/Reglement_de_voirie/Reglement_de_voirie.pdf

Annexe n°1

Plan

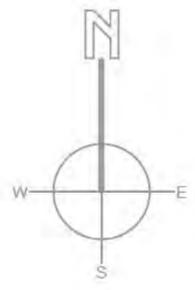


LE PARC DE GUIDEL

LES JARDINS DE GUIDEL

LEGENDE RETROCESSION

-  Partie I - ZONE DE DE LOTS
-  Partie II - ZONE DE VOIRIE - 2438.97m²



Annexe n°2

Notice du permis d'aménager

Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le

ID : 056-215600784-20230928-DEL_2023_72-DE

PERMIS D'AMÉNAGER

PA 0560782210002 M03

NOTICE PA 02

Domaine de Guidel

Scubidan -56 520 GUIDEL

NEXITY

Aménagement du site ex air France
Scubidan Guidel



Maître d'œuvre :

Marian Rubio Architectes

Représenté par : M. RUBIO Marian

21 rue Michelet -35700 Rennes

Tel : 02.99.27.28.28 Fax : 02.99.27.29.30



04 07 2023

NEXITY

Notice :

1- PRÉSENTATION DE L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN :

Le terrain est situé dans une zone urbanisée dans la commune de Guidel, lieu-dit village Scubidan. Il est situé sur la parcelle de section CM N°0180 et sa superficie est de 51744 m².

- Au Nord : des zones boisées et un espace vert en friche.
- Au Nord-ouest, un atelier et des places de stationnement existants.
- Au Sud, des bâtiments existants d'un ancien village de vacances d'Air France et de leurs parkings.
- Au Sud de la parcelle, un lotissement existant, dit domaine de Guidel.

Le terrain est bordé de haies bocagères importantes en partie ouest et des arbres de différents types. Des clôtures grillagées sont présentes tout le long de la rue Scubidan.

Les voies dessertes sont existantes, avec trois axes différents :

- Un depuis le Nord de la parcelle du camping du domaine de Guidel.
- Un depuis l'Est, axe existant au deuxième domaine de Guidel
- Un depuis le Sud de la parcelle avec accès aux parkings du village et du domaine.

Les réseaux sont déjà existants.

L'environnement proche est constitué d'un ensemble d'habitats individuels réalisés dans les années 2000 et 2006, et d'espaces verts.



2- PRÉSENTATION DU PROJET :

Le projet présente l'aménagement du site ex air France au lieu-dit Scubidan. Ce projet prévoit de recevoir la construction de logements collectifs et de maisons individuelles sur la parcelle CM 0180.

2.1 Aménagement du site :

Le site est occupé par un ancien village de vacances.

La destination du village a été modifiée par transformation des locaux des résidents en logements destinés à la vente. Une partie du site constituée par les anciens locaux résidentiels est devenue privative et appartient à des copropriétés. Ces zones ne sont donc pas concernées par ces aménagements. Seules les liaisons donnant accès à ces sites seront modifiées.

Les parties réservées aux activités communes du village sont à l'état d'abandon. Elles sont destinées à la démolition. Les constructions de logements sont prévues sur l'emplacement de ces équipements communs ainsi que sur trois terrains restés libres. Ils sont situés en bordure de l'espace boisé au Nord et au Sud-ouest du site.

Cette disposition permet une intégration dans le site au milieu de construction existantes depuis les années 1970. Un espace végétalisé important est conservé au centre du site. Il permet la création d'une zone d'activité récréative ainsi que l'ordonnement de voiries piétonnes et cyclistes en site propre. Cet espace recevra un complément de végétalisation permettant de marquer ces liaisons douces tout en permettant la création d'espaces aux ambiances paysagères variées. Les arbres importants sont conservés dans cette zone centrale ainsi que dans les zones d'habitat dès que l'implantation optimum par rapport à cette contrainte le permet.

Les voiries existantes sont conservées dans leurs situations d'origine mais recalibrées pour un trafic plus important et pour de nouveaux usages de déplacements tels que ceux réservés aux cycles.

Le projet prend en compte une trame de déplacement doux intégrée aux voiries principales et implantée en site propre dans les espaces végétalisés.

Cette trame de déplacements relie l'ensemble des habitats et activités en permettant une liaison confortable avec la future voie de circulation cycliste communale prévue devant l'entrée du site.

La calibration des voies principales permet une circulation facilitée pour les poids-lourds de type cars ou camions poubelles. Outre ce calibrage, afin de pouvoir implanter des circulations de largeur à l'échelle du site d'habitations, une circulation en sens unique a été prévue. Celle-ci reprend le principe d'une circulation circulaire permettant une desserte des entrées secondaires du site optimale.

Les zones de réceptions des bennes à ordures sont disposées sur l'ensemble du site en bordure de voirie.

Le stationnement réglementaire est prévu dans chaque zone. Des emplacements de stationnement accessible aux visiteurs sont prévus.

L'aménagement du terrain est réalisé en 12 lots :

- les lots de 1 à 8 seront composés de 8 lots à bâtir
- le lot 16 est destiné à l'accession aidée et aux logements libres
- les lots 17 et 18 sont destinés aux logements libres
- Le lot 19 accueillera des logements sociaux et des logements libres

La configuration du terrain présente une pente vers le Sud d'environ 5%, les niveaux de RDC de chaque bâtiment veilleront à respecter une cote proche de l'altimétrie du terrain naturel.

L'aménagement présenté permettrait de réaliser environ 7 bâtiments collectifs et 8 lots libres de construction, soit un total compris entre 160 et 170 logements, dont 30% de logements sociaux et 10% de logements dédiés à l'accession abordable. L'orientation sud pour l'implantation de ces bâtiments est recherchée.

Il est prévu :

- La démolition des bâtiments existants d'ancien village de vacances d'air France situé au Sud du terrain.
- La démolition d'un atelier existant situé au Nord-ouest
- La modification des places de stationnements situés au sud et au Nord-ouest de la parcelle.
- La modification de l'emplacement des clôtures grillagées et du portail coulissant situé au sud du terrain
- La suppression de quelques arbres pour la construction des bâtiments et des maisons.

L'implantation du projet est prévue dans le respect des retraits imposés par rapport aux diverses limites séparatives et gabarits autorisés, conformément au règlement.

Il pourrait être envisagé de construire dans chaque lot :

Lot 16 logement libre et accession aidée :

Ce lot, d'une surface de 5563 m² et dédié aux logements libres et l'accession aidée, sera construit dans la limite d'une surface de plancher de 3990 m² maximum, et un nombre de logements compris entre 57 et 62.

En dehors des emprises bâties, accès piétons et aires de stationnements, le terrain sera engazonné et des arbres seront plantés afin de densifier la végétation. Une aire de jeux sera créée avec des équipements et un revêtement de sol amortissant.

Les aires de stationnements aériens seront couvertes (carports) et non couverts selon la réglementation du PLU.

Les locaux poubelles seront positionnés en limite de voirie.

Lot 17 logement libre :

Ce lot, d'une surface de 1051 m² et dédié aux logements libres, sera construit dans la limite d'une surface de plancher de 440 m² maximum, et un nombre de logements compris entre 5 et 10. Les constructions ne pourront excéder le R+1.

En dehors des emprises bâties, accès piétons et aires de stationnements, le terrain sera engazonné et des arbres seront plantés afin de densifier la végétation.

Les aires de stationnements aériens seront couvertes (carports) et non couverts selon la réglementation du PLU.

Les locaux poubelles seront positionnés en limite de voirie.

Pour l'ensemble des limites, Il est prévu des clôtures grillagées de 1m20 de hauteur, doublées de haies vives d'essence diverses locales.

Lot 18 logement libre :

Ce lot, d'une surface de 1369 m² et dédié aux logements libres, sera construit dans la limite d'une surface de plancher de 625 m² maximum, et un nombre de logements compris entre 8 et 12. Les constructions ne pourront excéder le R+1.

En dehors des emprises bâties, accès piétons et aires de stationnements, le terrain sera engazonné et des arbres seront plantés afin de densifier la végétation.

Les aires de stationnements aériens seront couvertes (carports) et non couverts selon la réglementation du PLU.

Les locaux poubelles seront positionnés en limite de voirie.

Pour l'ensemble des limites, Il est prévu des clôtures grillagées de 1m20 de hauteur, doublées de haies vives d'essence diverses locales.

Lot 19 social et logement libre :

Ce lot, d'une surface de 9681 m² et dédié au social et aux logements libres, sera construit dans la limite d'une surface de plancher de 5490 m² maximum, et un nombre de logements compris entre 80 et 85.

En dehors des emprises bâties, accès piétons et aires de stationnements, le terrain sera engazonné et des arbres seront plantés afin de densifier la végétation.

Les aires de stationnements aériens seront couvertes (carports) et non couverts selon la réglementation du PLU.

Les locaux poubelles seront positionnés en limite de voirie.

Lots N°1 à 8 :

Ce sont 2 zones de 4 lots à bâtir, libres de construction et d'une surface de plancher maximum de 200m² chacun. La première zone se situe au Nord-est de la parcelle et la seconde zone se situe au Nord-ouest de la parcelle. Des aménagements sont prévus : voirie, places de parkings visiteurs, ainsi des locaux poubelles.

Les coffrets compteurs et boîtes aux lettres seront intégrés dans le muret en pierre de 1m20 de hauteur.

Des jardins de pluie seront prévus dans les lots pour la gestion de l'eau pluviale ainsi que des dispositifs de stockage des eaux pluviales.

Justification de la répartition du domaine social des logements :

La surface maximale de plancher constructible est fixée à 12 145 m².

Conformément au Plan Local de l'Habitat, le nombre total des logements sociaux sera égal à 40 % du nombre total de logements créés, dont 10 % réservés à l'accession abordable.

Justification de la densité des logements :

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération, le secteur devra respecter une densité minimale de 35 logements / ha.

Les stationnements

Des aires de stationnement, des voies de circulation, des voies cyclables seront traités en revêtement béton bitumineux. L'ensemble des parkings prévus sera réalisé en revêtement avec système drainant.

Des stationnements avec seront implantés en aérien et sous les bâtiments, au plus proche de l'accès aux bâtiments. Une surface de stationnement deux roues est prévue soit au rez-de-chaussée de chaque collectif, soit dans un local externe fermé et couvert.

Une partie du parc de stationnement déjà existant est située au sud de la parcelle.

En accord avec le PLU, certaines places de stationnement seront couvertes en carports.

Des circulations piétonnes seront aménagées pour faciliter les accès aux entrées des logements.

Il est envisagé la réalisation d'un arrêt de bus sur la voie créée centrale. Dans le cas où cet arrêt de bus serait réalisé il sera prévu une rétrocession de l'arrêt de et la voirie correspondante.

Les stationnements et circulations seront éclairés par des candélabres.

Des marquages bleus au sol sont prévus pour les places réservées aux handicapés ainsi que des marquages blancs pour les autres places.

Les marquages au sol et des panneaux indicateurs de circulation sont prévus.

Voirie

Le projet sera accessible au sud de la parcelle depuis la rue de Scubidan, un sens giratoire sera créé sur cette voie publique à sens unique pour desservir le nord (Voir plan masse).

Réalisation d'une voie de desserte des lots.

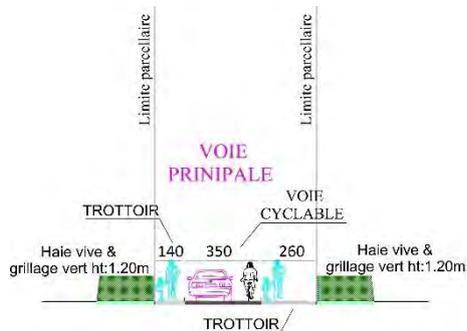
Aménagement des pistes cyclables.

La voirie principale sera réduite en face de lot N°1 et le lot 16 pour diminuer la vitesse.

La chaussée aura une largeur de 3.50m avec deux trottoirs de part et d'autre, d'une largeur allant de 1.40m à 2.60m.

Bordures béton ou granité type 2.

L'entrée du site, depuis la rue Scubidan, sera aménagée afin de laisser une bande de terre végétale de 1,20 de largeur en bordure des logements du lotissement voisin.



La voirie principale, les trottoirs et les aménagements s'y trouvant (confère plan de rétrocession du présent dossier), seront rétrocédés à la commune de Guidel après achèvement des travaux.

Les zones de lots (confère plan de rétrocession du présent dossier), seront rétrocédées en état à la commune de Guidel.

La rétrocession ne sera effective qu'après accord de la commune constaté par délibération du Conseil municipal et de l'acte notarié correspondant.

Les accès

Accès Sud depuis la rue Scubidan, reprise d'un accès existant recalibré.

Un second accès sur la rue Scubidan sera créé à l'extrémité des parkings existants.

Sortie rue Max Hymans au Nord-ouest, accès existant recalibré.

Création d'un axe principal en sens unique desservant les lots 1 à 4, le lot 19 ainsi qu'un accès du lot 16. Les lots 5 à 8 et le second accès du lot 16 sont accessibles depuis la rue Max Hymans.

Création d'une entrée et d'une sortie pour le lot 2 à l'extrémité Nord de la parcelle.

2.2 Aménagements paysagés

Espaces verts

L'aménagement hors zones plantées sera engazonné avec haies, bosquets et plantations d'arbres afin de valoriser l'architecture et le paysage, le maximum possible d'arbres existants seront conservés

Un local à vélo est prévu pour chaque bâtiment.

Le traitement paysager du site, ainsi que l'installation des voies d'accès et de réseaux, est prévu, avec la démolition des bâtiments et la suppression de certains arbres. Néanmoins, les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible.

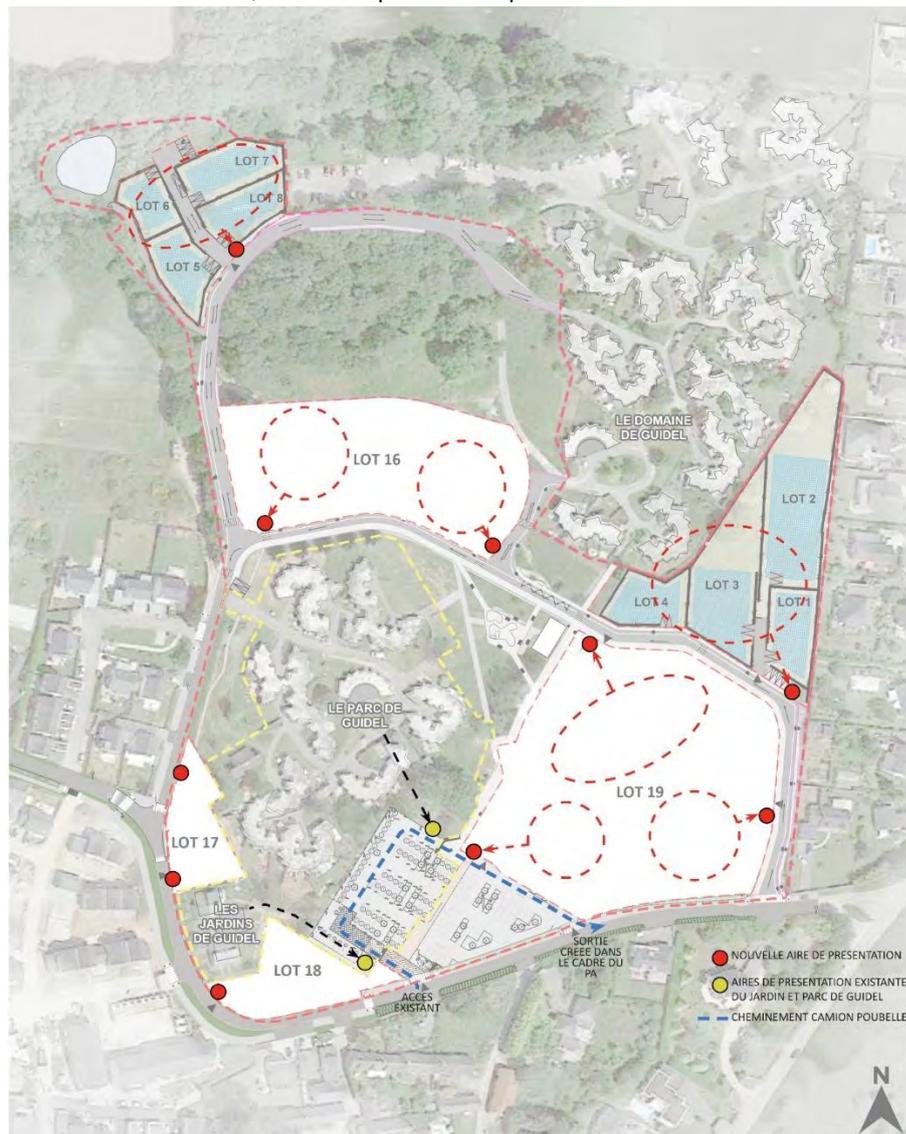
Aires de jeux

Des aires de jeux seront aménagées dans lot 16 et entre le lot 19 et le parc de Guidel avec des équipements adaptés et un revêtement de sol amortissant.

Aire de présentation - Local poubelle

Les aires de présentation des locaux poubelles seront placées à la limite de la voirie pour faciliter le passage des camions à ordures ménagères, ou le long du cheminement existant du camion poubelle dans la zone de stationnement située au Sud site. La création d'une sortie à l'extrémité Est de cette zone de stationnement permettra de simplifier le cheminement du camion poubelle.

Lorsqu'ils seront traités en éléments isolés, les locaux poubelles répondront à l'ambiance architectural du lot.



Clôtures

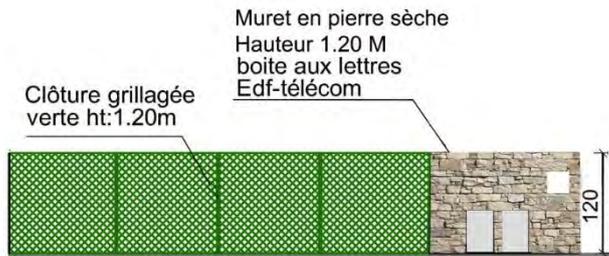
A l'Est de la parcelle les clôtures de végétation en haies et des clôtures grillagées existantes seront conservés dans la limite séparative.

Au Sud de la parcelle, le long de la rue Scubidan, les clôtures grillagées existantes seront remplacées et adaptées au nouvel aménagement

Les jardins privatifs pour les maisons individuelles seront clôturés de grillage vert, doublé de haies vives d'essences diverses locales, hauteur 1m20.

Un muret en pierre à joints creux sera réalisé à l'entrée des parcelles privées. Ils seront destinés à recevoir les boîtes aux lettres et coffret EDF. La hauteur sera de 1,20 m.

Des clôtures composées de poteaux et de grillages métalliques de couleur verte seront posées le long en limite de propriété côté Nord-ouest dans le lot 2 et autour du bassin de rétention pour le sécuriser.



PALETTE VEGETALE



2.5 Réseaux :

Les réseaux

EDF : raccordement au réseau existant

PTT : raccordement au réseau existant

AEP : l'alimentation en eau potable sera prise sur le réseau existant

EU : les eaux usées seront raccordées au réseau communal existant. La station d'épuration de Guidel a actuellement une capacité de traitement supérieure aux besoins actuels.

Les servitudes existantes

Servitude de passage des réseaux eaux usées et eaux pluviales de la parcelle objet du permis d'aménager (parcelle CM 180) sur les terrains du Syndicat des copropriétaires du Domaine de GUIDEL (Parcelle CM 125)

Servitude de passage de tous usages pour le Syndicat des copropriétaires du DOMAINE de GUIDEL (Parcelle CM 125) sur la parcelle objet du permis d'aménager (Parcelle CM 180)

Servitude de passage de tous usages pour le Syndicat des copropriétaires du PARC de GUIDEL (Parcelle CM 178) sur la parcelle objet du permis d'aménager (Parcelle CM 180)

Servitude de passage piétons pour le Syndicat des copropriétaires du PARC de GUIDEL (Parcelle CM 178) sur la parcelle objet du permis d'aménager (Parcelle CM 180)

Servitude de passage de divers réseaux pour le Syndicat des copropriétaires du PARC de GUIDEL (Parcelle CM 178) sur la parcelle objet du permis d'aménager (Parcelle CM 180)

Servitude de passage des réseaux Électriques et réseaux eau potable pour le Syndicat des copropriétaires du DOMAINE de GUIDEL (Parcelle CM 125) sur la parcelle objet du permis d'aménager (Parcelle CM 180)

Servitude de passage de divers réseaux pour le Syndicat des copropriétaires DES JARDINS DE GUIDEL (Parcelle CM 179) sur la parcelle objet du permis d'aménager (Parcelle CM 180)

Les eaux pluviales

Le réseau d'eaux pluviales sera raccordé au réseau existant avec une surface totale imperméabilisée de 8 000 m². Un bassin d'orage est prévu en amont de la zone humide, en limite Nord-Ouest. Il aura un débit de fuite inférieur à 3l/s.

Des jardins de pluie sont prévus dans les lots des zones 1 et 2 (Les 12 lots libre de construction) pour assurer la gestion quantitative des eaux pluviales et permettre le stockage, l'infiltration des eaux de ruissellement et éventuellement l'évacuation à débit régulé.

Les nouvelles constructions devront mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie conformes au PLU.

Annexe n°3

Règlement de voirie de Guidel :

[https://www.guidel.com/fileadmin/Media/PDF_Sources/travaux/Reglement de voirie/Reglement de voirie.pdf](https://www.guidel.com/fileadmin/Media/PDF_Sources/travaux/Reglement_de_voirie/Reglement_de_voirie.pdf)