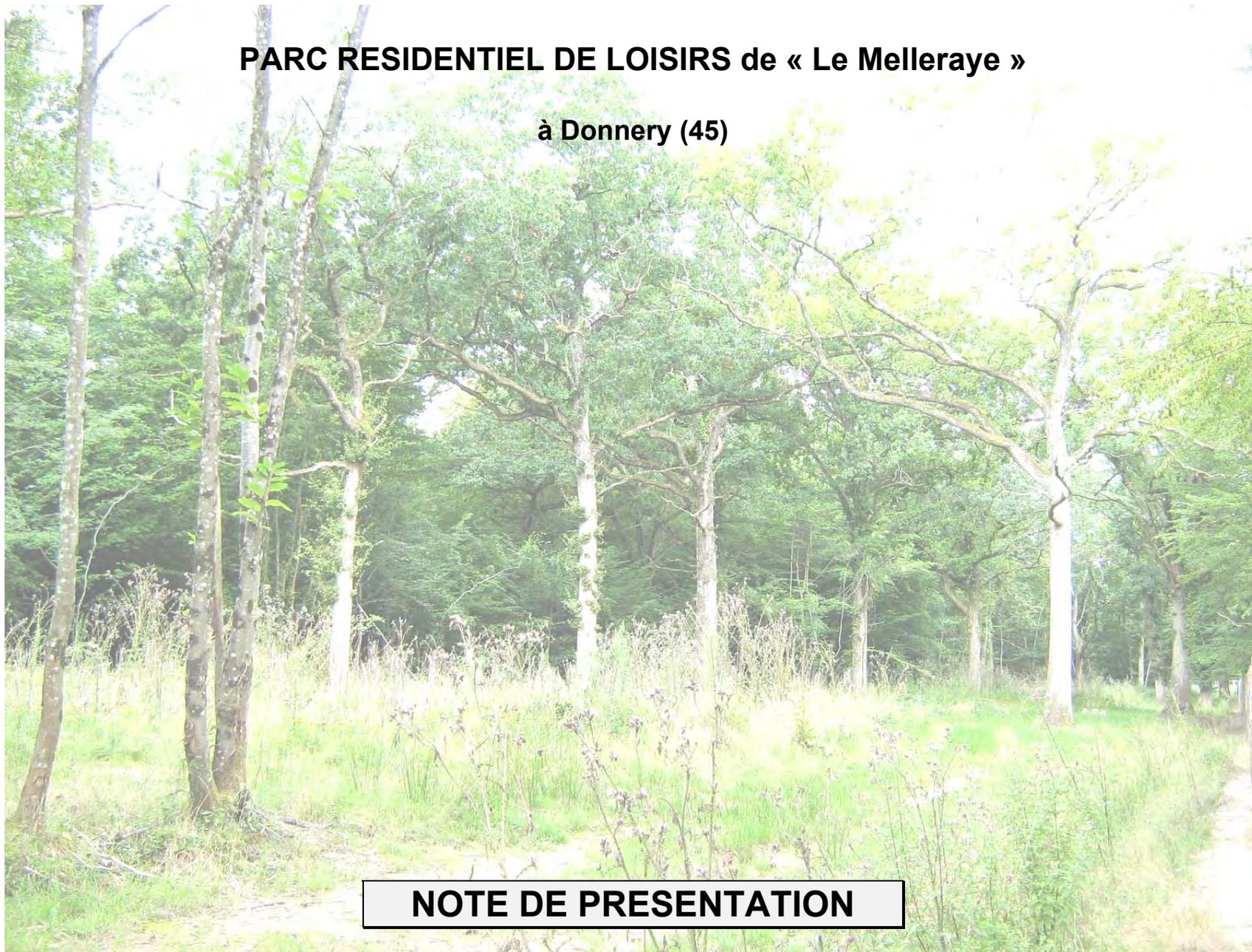


PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS de « Le Melleraye »

à Donnery (45)



NOTE DE PRESENTATION

1 PRESENTATION DU SITE

1.1 LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

Le projet du PRL se tient sur la commune de Donnery, à seulement 14 kms du Centre d'Orléans, 6 kms de « La Loire à Vélo » à St Denis de l'Hôtel et moins d'1 km du Canal d'Orléans.



1.2 LOCALISATION DANS LA COMMUNE

L'opération est située au sud-ouest de la commune à 2kms du centre bourg, en mitoyenneté du Golf

La ville de Donnery offre plusieurs services au sein de son centre-bourg :

- Mairie,
- Bureau de Poste,
- Boulangerie, Superette,
- Coiffeur,
- Bar-tabac-presse,
- Restaurant,
- Distributeur automatique de billets
- Etc...

Fay aux Loges commune proche complète ces services.

Donnery dispose d'une école maternelle et primaire.

La RD 709 permet de rejoindre rapidement les villes voisines, et la RN 60 l'agglomération d'Orléans.



1.3 PAYSAGES ENVIRONNANT

L'opération est située en plein cœur de la forêt d'Orléans, à côté du Golf de Donnery.

Elle donne sur la RD 709, voie de liaison, entre Mardié et Fay aux Loges.

En face de l'opération existe une zone de pavillons implantés sur de grandes parcelles.

A l'ouest, se trouve l'entrée de la propriété de la Mothe Melleraye, sur laquelle est situé le projet.



1.4 SITE

Avant 2008, le terrain était entièrement boisé, et parcouru par des sentiers. En 2008, un permis d'aménager a été obtenu pour la création de 15 terrains à bâtir.

Des travaux de voiries et de raccordements ont été réalisés sur le site, ainsi que des travaux de défrichements. Suite à l'annulation du PLU en 2013, le droit à bâtir du lotissement reste en suspend depuis cette date.

Ainsi, le terrain objet de la demande, reflète son histoire, on y trouve une voirie passant à travers, des espaces plus ou moins arborés, qui mènent jusqu'à une propriété bâtie et un terrain, tous les deux en dehors de cette opération.



ENTREE DU PRL – PORTAIL EXISTANT
- Route de Donnery



Vue du PRL depuis la Route de Donnery



Voie existante à l'intérieur du PRL avec la présence des
coffrets, réseaux et lampadaires



Un espace boisé entretenu

1.5 CONTRAINTES ADMINISTRATIVES

Le terrain est actuellement en zone NL3 du PLU qui autorise :

- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5m des limites séparatives
- Une distance de 6m doit être assurée entre deux constructions
- La hauteur maximale est de 6m
- Les constructions devront respecter les plus beaux arbres
- L'emprise au sol est limitée à 5%



2 LE PROJET

2.1 L'aménagement

Le projet prévoit une offre de logements touristiques par la création d'HLL. Afin d'accueillir aussi bien des couples, des familles pour des vacances au vert, que des randonneurs ou des professionnels en déplacement. Ce projet viendra renforcer le dynamisme déjà présent avec

- Le golf
- Le canal d'Orléans
- La Loire à vélo

2.2 La végétation

Le projet se situe actuellement dans un site boisé ayant fait l'objet d'une autorisation de défrichement partielle en 2008.

Les zones défrichées sont entretenues.

Dans le cadre du projet aucun défrichement complémentaire n'est prévu, l'ensemble des aménagements seront intégrés aux arbres existants.

2.3 Les abords du projet

Le projet ne prévoit pas d'implantation de HLL en limite de propriété que se soit sur la rue ou près des parcelles avoisinantes, l'aménagement se fondera dans le décor.

Les équipements communs et les grands feront l'objet d'un Permis de construire.

La maison présente en fond de projet continuera à passer à travers le site.

2.4 Circulation au sein du projet

- La voirie existante conservera son caractère routier, l'ensemble des stationnements nécessaires au HLL seront disposés sur les emplacements. La voirie centrale sera en sens unique et limitée à 15km/h
- La voie existante est en enrobé, les stationnements seront de pleine terre et les futures voiries seront traitées en calcaire.
- Les emplacements ne seront pas délimités afin de conserver un aspect forestier et non camping.

2.5 Équipement collectif.

Les équipements collectifs seront constitués :

- Une salle commune qui fera l'objet d'un permis de construire
- Des voies et cheminements piéton
- Du système d'assainissement autonome
- Des espaces boisés présents sur le site

2.6 Emplacements des HLL

Les emplacements des HLL se situeront au sud du projet. Le chemin interne sera réalisé en calcaire il aura une largeur de 4m ce qui permet la circulation des personnes à mobilité réduite.

Un espace pour les camping-caristes sera présent à l'entrée du site. Ces emplacements seront desservis par une voie de 6m renforcée.

Les équipements communs se situeront au nord et à l'est de la voirie

2.7 Accessibilité

La voie existante et les futures voiries permettent via la limitation de vitesse la circulation des personnes à mobilité réduite.

2.8 Répartition de l'emprise au sol

L'emprise au sol totale disponible pour le projet est de 2392,75m².

- ✓ 223 m² seront affectés aux équipements communs
- ✓ 2169.75 m² seront affectés aux HLL.

3 LE PROJET ET LES RESEAUX

3.1 L'Assainissement eaux usées

Les eaux usées sont acheminées vers un système autonome situé à l'entrée du site

3.2 L'Assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées par infiltration.

3.3 Eau potable - Défense incendie

Il existe 2 cuves enterrées de 80 000 litres chacune.

La défense incendie sera assurée par trois poteaux incendie existants en face des lots 2, 6 et 11.

3.4 Desserte électrique et téléphonique

La desserte électrique basse tension est assurée à partir du transformateur existant le long de la RD 709, et via les coffrets présents sur le site La desserte téléphonique sera assurée en souterrain, à partir des réseaux existants sur la RD709. Le lotissement existant est déjà raccordé.

3.5 Collecte des déchets

Des conteneurs seront mis à disposition des locataires, ces derniers seront présentés à l'entrée du PRL les jours de ramassage.

La gestion des déchets du terrain bâtis hors PRL sera intégrée dans la gestion du PRL.

Fait à Orléans, le 12 mars 2020
AXIS CONSEILS
SARL de Géomètres experts