

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

COMMUNE DU GÂVRE

Lieu-dit « La Piquetterie »

PA2 – NOTICE DE PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Lotissement « La Piquetterie »

Décembre 2021



Architecte :

M. Thierry VAUDOLON

53, Kercouret

44410 HERBIGNAC

Agence de SAVENAY :

Emilie GUERRA

2 rue de la Gare

44260 SAVENAY

Maître d'ouvrage : LOTIPROMO

Pôle Activ'Océan

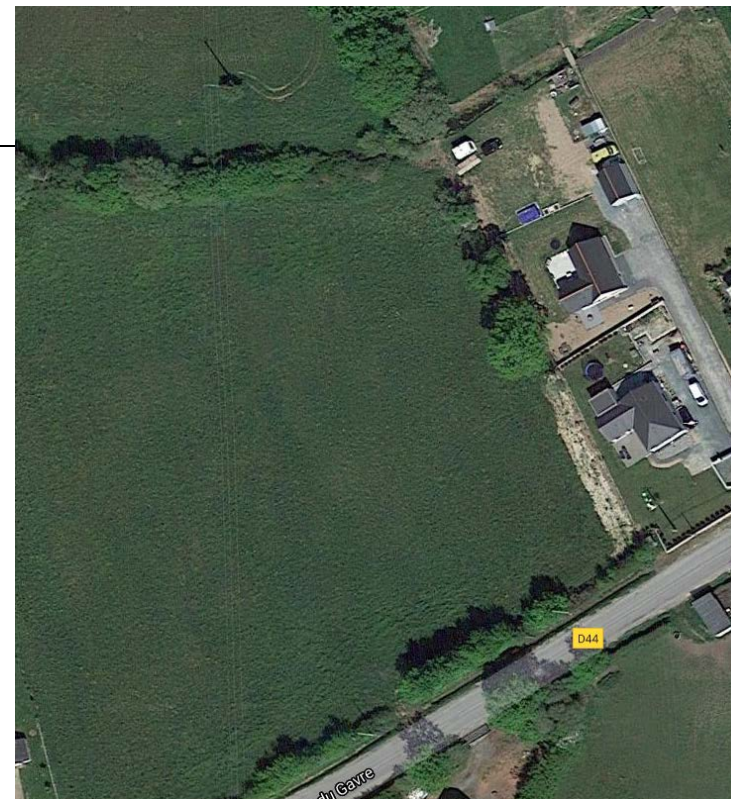
4, Square John Bardeen

85300 CHALLANS

Réf. : S8635

SOMMAIRE

- 1) Présentation de l'aménageur et de l'équipe pluridisciplinaire
- 2) Présentation du site
- 3) Prises de vues
- 4) Foncier et Réglementation
- 5) Présentation du projet



1) Présentation de l'aménageur et de l'équipe pluridisciplinaire

La **SAS LOTIPROMO**, représentée par Monsieur PAJOT Philippe est située à CHALLANS.

Elle est spécialisée dans l'aménagement foncier et la réalisation de lotissements.

Elle exerce son activité principalement sur la Loire Atlantique et la Vendée.

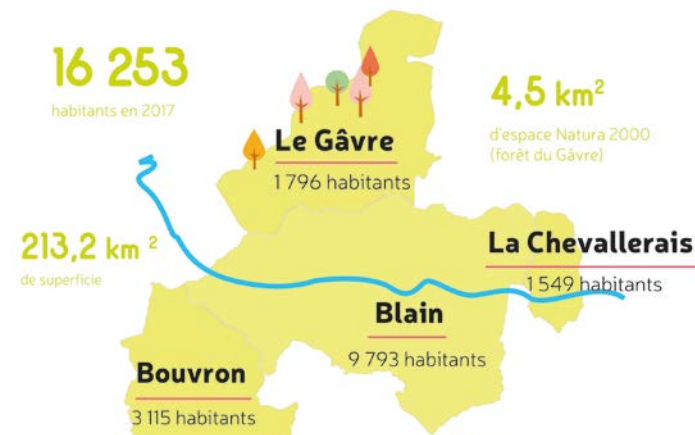
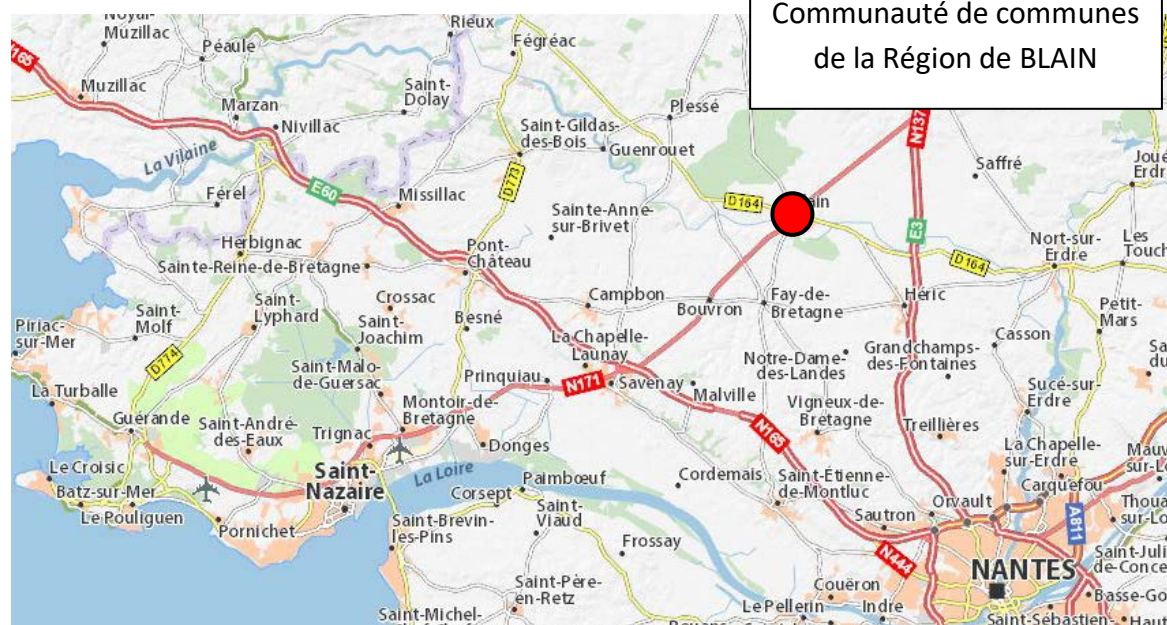
Ses terrains sont libres de constructeurs.

Pour le projet d'aménagement « **Le Vélodrome** », la SAS LOTIPROMO s'est entourée d'une équipe pluridisciplinaire, composée :

- de **M. Thierry VAUDOLON**, 53, Kercouret à HERBIGNAC (44410), architecte DPLG.
- du **cabinet BCG**, représenté par Mme Emilie GUERRA, 2 rue de la Gare à SAVENAY (44260), urbanistes, géomètres- experts et bureaux d'études VRD.

Des échanges avec M. le Maire ont permis de composer le projet d'aménagement « La Piquetterie » et de travailler sur la programmation de l'opération.

2) Présentation du site



Le périmètre d'étude s'étend sur la commune du GÂVRE. Cette commune fait partie de la Communauté de Communes de la Région de BLAIN. La communauté de communes regroupe 4 communes pour une population totale d'environ 16250 habitants.

La commune du GÂVRE compte près de 2000 habitants pour 54km².

Le site d'étude « La Piquetterie » est situé à 45 km de Nantes, 77 km de Rennes et 35 km de Redon.

Le projet d'aménagement « La Piquetterie » est situé à proximité du centre ville, de l'école et de l'étang du Gâvre.

Le site est actuellement en état de pré. La parcelle concernée par le projet est la ZI 16, pour une superficie à aménager d'environ 6300 m².

L'ensemble est desservi par la route départementale n°44.

Le terrain à aménager a une pente de 2% en direction du Nord Ouest du terrain.

Il n'a pas d'élément naturel et paysager à mettre en valeur. Les secteurs en friches seront nettoyés lors des travaux.

L'environnement bâti en périphérie du terrain, donnant sur la route départementale, est constitué essentiellement de maisons individuelles en RDC ou R+1, construites à différentes époques mais sans valeur patrimoniale.

Nous conserverons la partie nord en état d'espace vert, secteur reconnu comme inondable ces dernières années, pour préserver les habitations et le caractère naturel de la zone.

3) Prises de vues



Cliché 1



Cliché 2



Cliché 3



Cliché 4



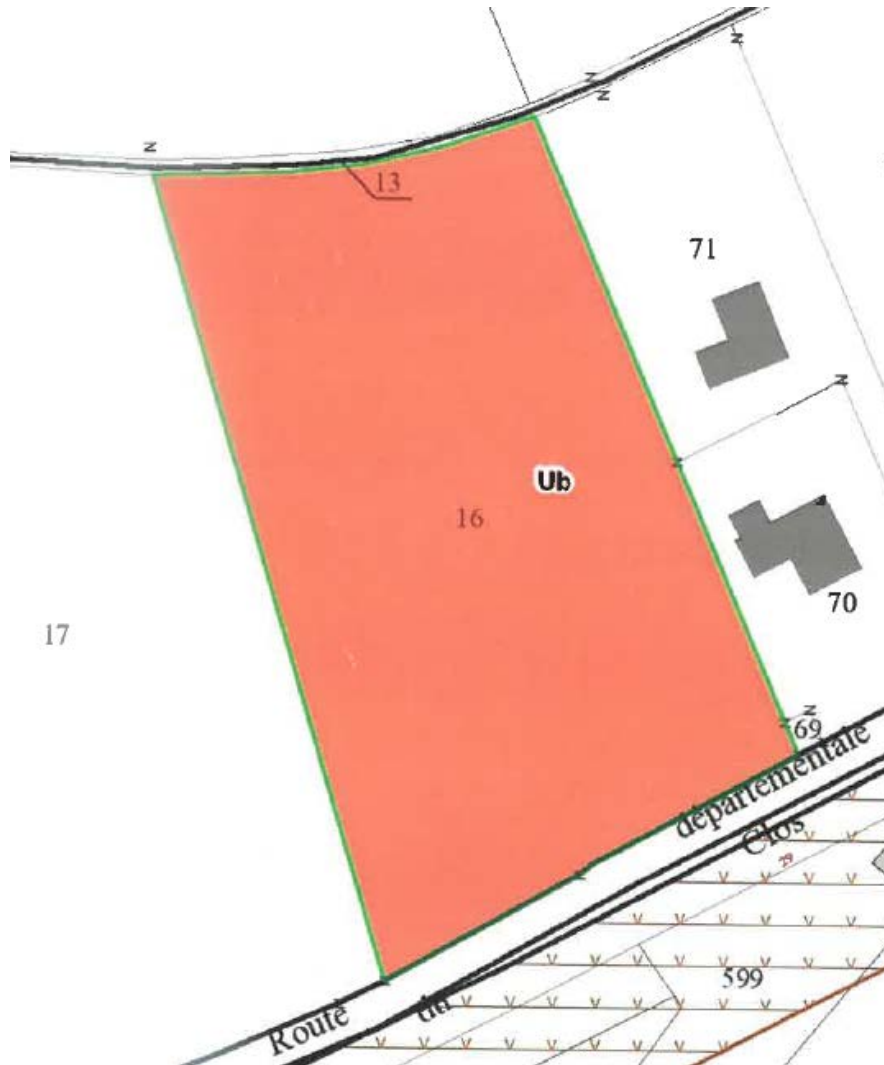
Cliché 5



Cliché 6

Cabinet BARBERY - CATTANEO – GAUTIER - Géomètres Experts
2 rue de la Gare, 44260 SAVENAY

4) Foncier et réglementation



Le terrain à aménager est situé sur la Commune du GÂVRE et les règles d'urbanisme à respecter sont celles de la zone Ub.

Le terrain ne fait pas partie d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les enjeux et compatibilité avec les règles applicables au secteur d'étude :

Le projet consiste à mettre en valeur les points suivants :

- ✓ Créer un projet d'aménagement destiné à l'habitat,
- ✓ Conserver une zone d'espace vert suffisante et limiter l'emprise au sol des constructions,
- ✓ Conserver la « frontière » végétale avec la route départementale en créant une bande d'espace vert de 2.00 mètres de largeur en façade sur voie.

5) Présentation du projet

Le projet de lotissement vient densifier l'urbanisation du secteur.

Il permettra la création de 5 lots à bâtir destinés à recevoir des constructions individuelles à usage d'habitation.

Un seul accès est prévu pour desservir l'opération depuis la route départementale.

Ce dernier ne sera pas une voie mais une placette qui desservira l'ensemble des lots et largement dimensionnée pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette placette donne également sur un espace vert commun.

Aucun stationnement commun n'est prévu sur l'opération. Chaque lot devra prévoir 3 places de stationnement sur son emprise privative.

Aucun règlement spécifique n'est rédigé. Les règles d'urbanisme applicables sur les zones constructibles des lots sont celles du secteur Ub du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur.

La Densité - Il est prévu 5 lots soit une densité de 7.9 log/ha.

La Surface Plancher maximum du lotissement sera de 1000 m² soit 200m²/lot.

Un **espace vert** sera créé au nord du projet. Il sera desservi par la placette. Il sera planté et engazonné de manière harmonieuse et dans le respect de la végétation locale.

Il ne sera pas créé d'**association syndicale libre**, les espaces et réseaux communs resteront en indivision entre les lots à bâtir qui en auront la charge et l'entretien.

Répartition des superficies :

- Superficie totale du lotissement = 6300m²
- Superficie cessible = 4412m²
- Superficie d'espaces communs y compris espaces verts = 1888m² (30% de la superficie de l'opération dont 1758m² d'espaces verts soit 28% de la superficie de l'opération)

La végétation existante sera maintenue au maximum. Seule la haie en façade sera partiellement supprimée pour créer l'entrée du lotissement.

Réseaux divers

Tous les lots seront raccordés aux réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphone par la réalisation de réseaux internes à l'opération reliés à ceux existants sur la route départementale.

Assainissement

Les **eaux pluviales** de la voie seront recueillies par une grille avaloir puis dirigées vers le fossé existant sur le domaine public.

Les lots 1 et 3 seront équipés d'un branchement individuel qui sera raccordé au fossé existant le long de leur parcelle.

Le lot 2 sera équipé d'un branchement individuel qui sera raccordé au réseau commun du lotissement.

Les lots 4, et 5 traiteront les eaux pluviales à la parcelle.

Les **eaux usées** n'existent pas au droit du lotissement. Chacun réalisera un assainissement autonome sur son emprise privative.

Collecte des déchets ménagers

La collecte des déchets ménagers se fera sur l'aire de présentation prévue à cet effet.

Les poubelles ou containers ne devront pas rester sur le point de collecte plus de 12 heures avant et après le ramassage des ordures ménagères.

Pour plus de détails se reporter au programme des travaux (PA8).