

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE
COMMUNE DE PONTCHATEAU

Lieudit « La Noé »

**PA2 – NOTE DE PRESENTATION DU
PROJET D'AMENAGEMENT**

« La Noé »

Décembre 2021

Maître d'ouvrage : SAS LOTIPROMO
Représentée par M. PAJOT Philippe
4 square John Bardeen
85300 CHALLANS

LotiPromo

Lotisseur - Aménageur foncier

Architecte :
M. VAUDOLON Thierry
53 Kercouret
44410 HERBIGNAC



Géomètre - BET :
Cabinet BCG Géomètres-Experts
2 rue de la Gare
44260 SAVENAY



Ref : S8668

SOMMAIRE

- 1) **Présentation de l'aménageur et de l'équipe pluridisciplinaire**
- 2) **Présentation du site**
- 3) **Prises de vues**
- 4) **Foncier et Réglementation**
- 5) **Composition urbanistique et architecturale de l'ensemble**
- 6) **Plan de composition : « La Noé »**
- 7) **Présentation technique**



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

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

Nous sommes spécialisés dans l'aménagement foncier et la réalisation de lotissements.
Nous exerçons notre activité principalement sur la Loire Atlantique et la Vendée.
Nos terrains sont libres de constructeurs.

La SAS LOTIPROMO a déjà réalisée les lotissements « Le Clos » et « Le Vélodrome » sur la commune de PONTCHATEAU.

Pour opération d'aménagement « La Noé » la **SAS LOTIPROMO**, s'est entourée d'une équipe pluridisciplinaire, composée :

- du **cabinet BCG**, représenté par M. BARBERY Xavier, 2 rue de la Gare à SAVENAY (44260), urbanistes, géomètres- experts et bureaux d'études VRD.

- de **M. VAUDOLON Thierry**, 53 Kercouret à HERBIGNAC (44410), architecte DPLG.

LotiPromo

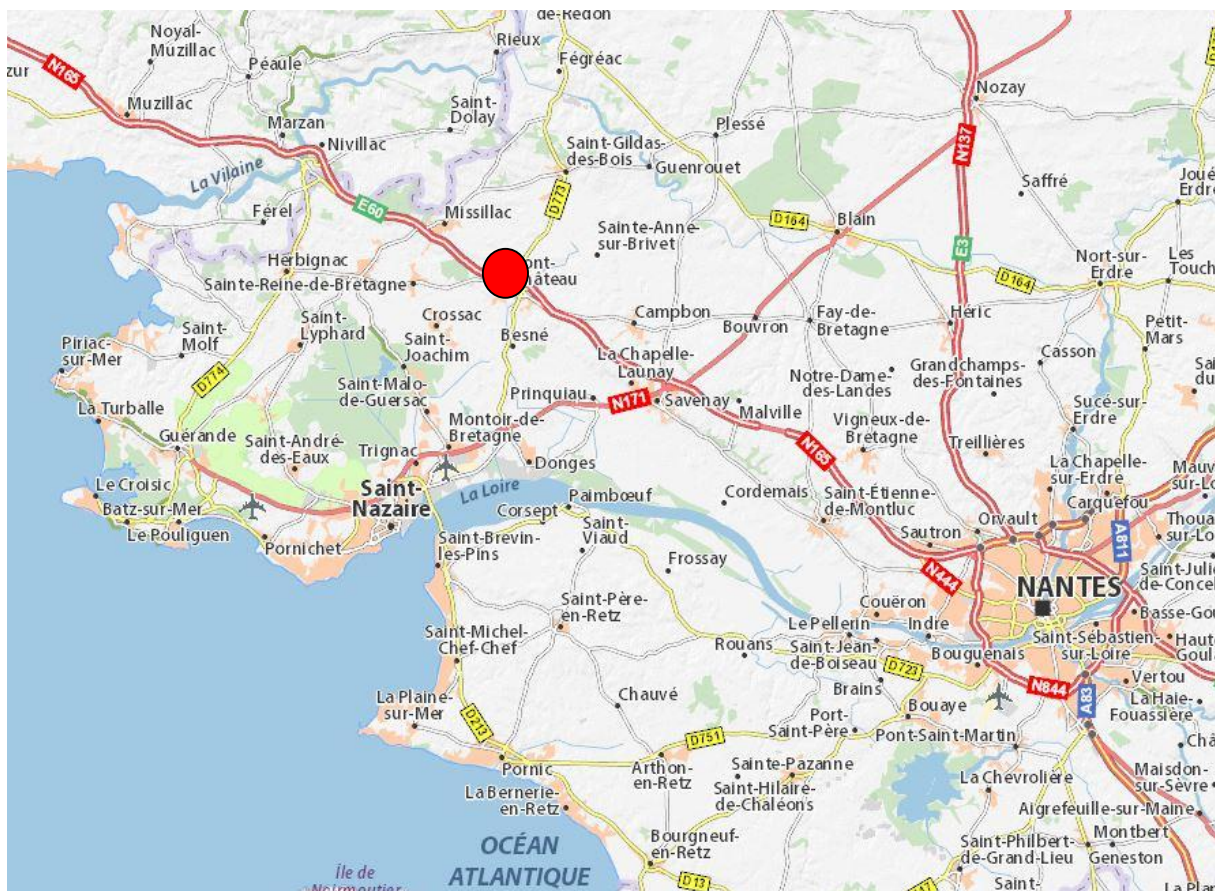
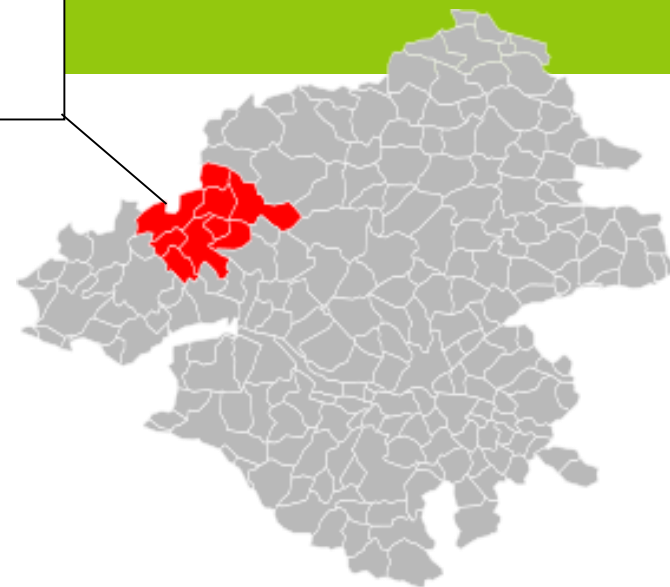
Lotisseur - Aménageur foncier



2- Présentation du site

2.A) Plan de situation

Communauté de
communes Pays de
Pontchateau et Saint
Gildas des Bois



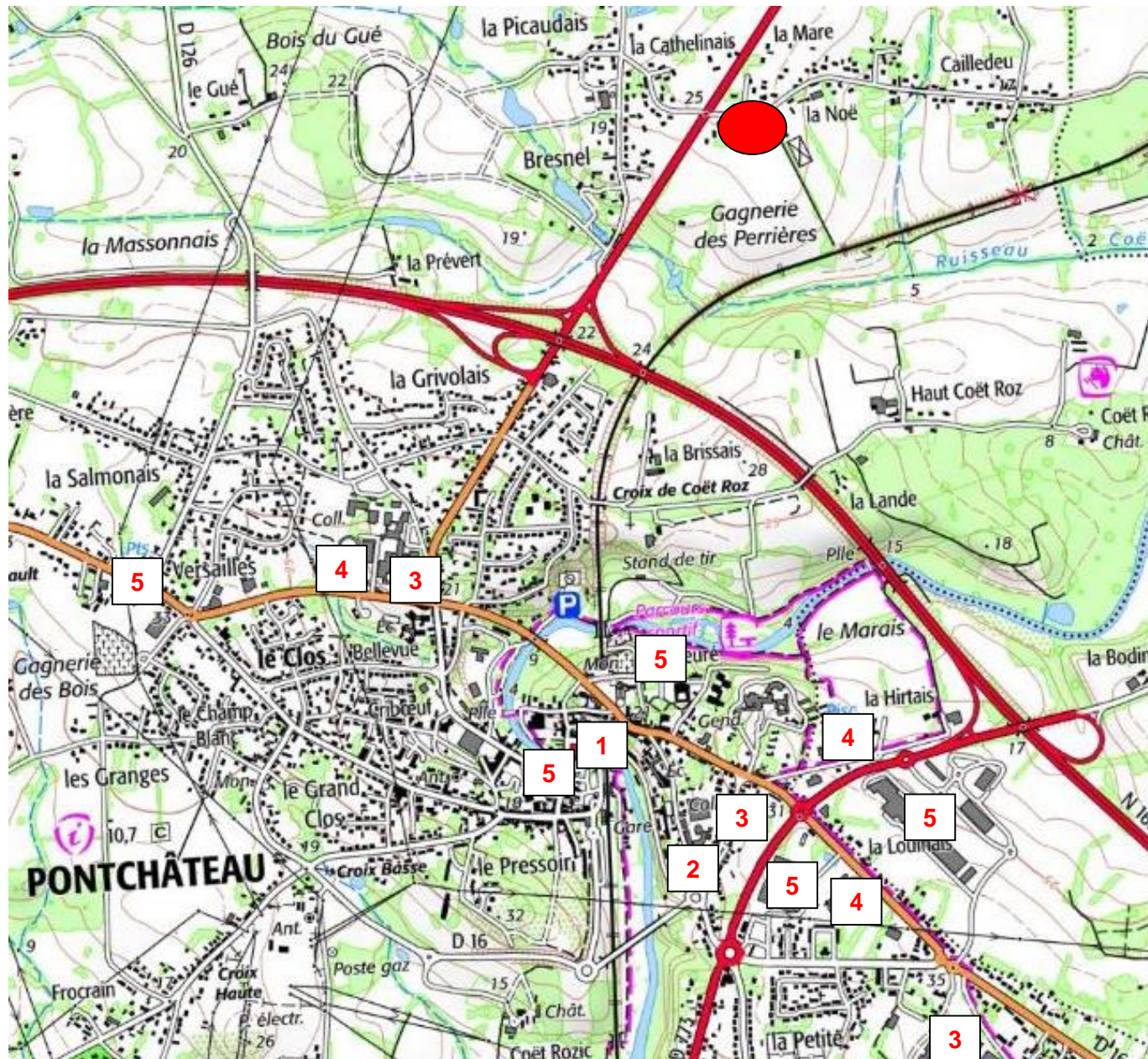
Le périmètre d'étude est situé sur la commune de PONTCHATEAU, rue des Lauriers. Cette commune fait partie de la Communauté de Communes de PAYS DE PONTCHATEAU et SAINT-GILDAS DES BOIS. La communauté de communes regroupe 9 communes pour une population totale d'environ 34300 habitants. PONTCHATEAU compte plus de 10600 habitants pour une superficie de 56 km².

Le site d'étude « La Noé » est situé à 35 km de Nantes, 26 km de Saint Nazaire et 28 km de Redon.

(Chiffre INSEE 2015)

2- Présentation du site

2.B) Environnement du site



Le projet d'aménagement « La Noé » est situé dans un village important de la commune au nord du centre ville en direction de DREFFEAC.

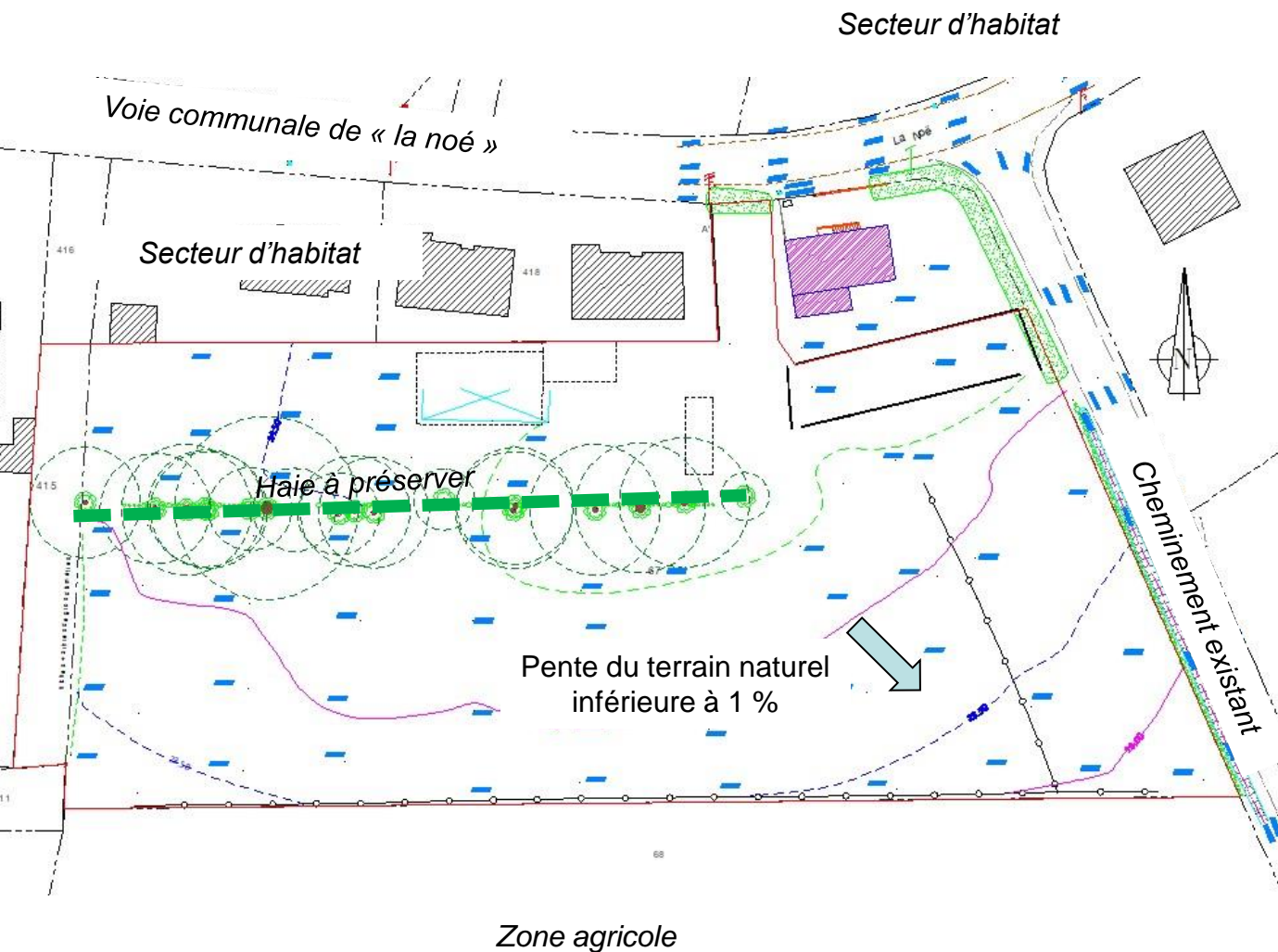
Le site est actuellement en nature de prés et en jardin d'agrément

L'ensemble est desservi par la voie communale située au Nord du projet.

- 1 – Centre ville
- 2 – Gare SNCF
- 3 – Ecole
- 4 – Equipement sportif
- 5 – Commerce

2- Présentation du site

2.C) Plan topographique et environnement proche



Plan topographique

Le terrain à aménager a une pente douce de moins de 1% en direction de l'Est du terrain. Les chênes existants seront préservés au maximum. Il n'y a pas d'autre élément paysager marquant à mettre en valeur sur cette opération.

La construction existante restera en dehors de l'aménagement et conservera son propre accès.

Les secteurs en friches seront nettoyés lors des travaux et la haie le long du chemin à l'Est sera conservée.

Environnement proche

L'environnement bâti en périphérie du terrain est constitué essentiellement de maisons individuelles en RDC ou R+1, construites à différentes époques.

Le secteur au Sud du projet est actuellement constitué d'une zone agricole.

3) Prises de vues



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



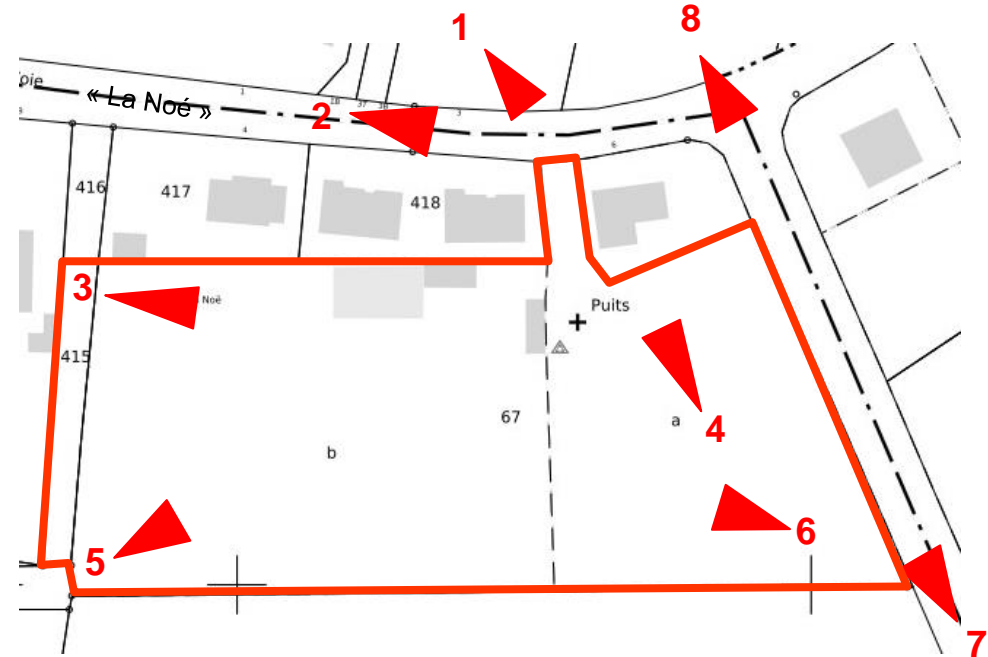
Photo 6



Photo 7

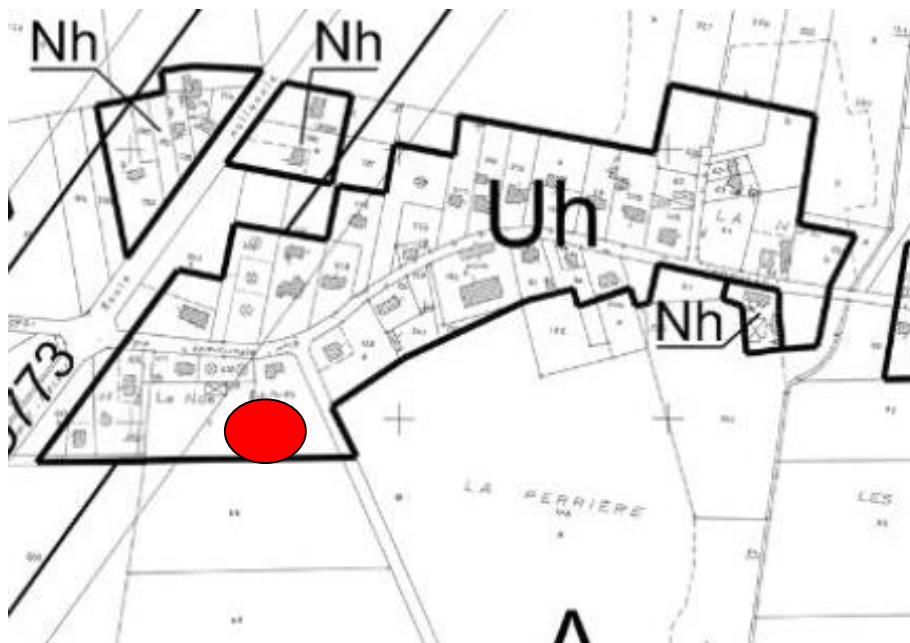


Photo 8



4) Foncier et réglementation

Extrait du PLU

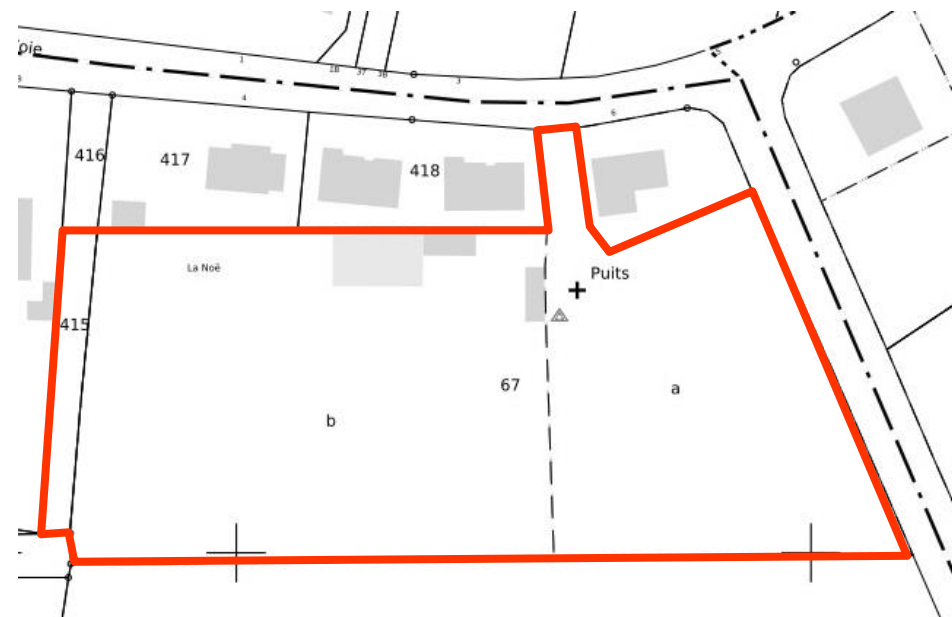


Le terrain à aménager est classé en zone Uh au Plan Local d'Urbanisme de la commune de PONTCHATEAU.

Le lotissement « La Noé » vient densifier une zone dite « en deuxième rideau », reliquat de la zone Uh.

Il conviendra de se reporter au règlement du PLU de la zone concernée pour connaître les règles de constructibilité. Le règlement (PA10 – pièce du présent dossier) permet de préciser les règles applicables aux lots à bâtir.

Extrait du plan cadastral



Les parcelles incluses dans le projet sont cadastrées : Section ZR n°67p et 415, pour une superficie réelle à aménager d'environ 8175m².

5) Composition urbanistique et architecturale de l'ensemble

Composition Urbaine

Un seul accès est prévu pour desservir l'opération depuis la rue de la Noé.

Une voie du projet est en impasse, elle dessert l'ensemble des lots. Elle est composée d'une chaussée (ou bande roulante) à double sens de circulation de 5.00m de large et d'une bande d'espace vert de 2.50m de largeur variable. Deux palettes de retournement permettent aux véhicules de faire aisément demi-tour. La voie sera partagée entre les différents usagers, les véhicules devront y limiter leur vitesse à 30km/h au maximum.

Une haie de chênes d'importance existe sur les lots 11 à 14, elle sera préservée et laissée en zone non constructible. Pour ce faire, les lots 12 à 14 devront respecter un recul de 7,5m pour l'implantation de leur maison le long de leur limite SUD donnant sur la voie.

Pour le stationnement des véhicules, six places à destination des visiteurs seront réalisées le long de la voie et autour de la placette de façon à éviter les stationnements sauvages.

Les véhicules de répurgation pourront entrer sur l'opération, une aire de présentation des containers sera réalisée pour la collecte des déchets des lots 5 à 13 le long de la placette de retournement,

Composition architecturale

Pour chaque terrain, 2 places de stationnement non closes sont prévues et leur emplacement pourra être imposé sur le plan de composition. Ces accès non clos seront de 5m par 5m, à l'exception du lot 11 qui ne dispose que d'un accès de 3m de largeur. Les acquéreurs du lot 3 lot devront néanmoins réaliser deux places de stationnement sur leur emprise privative.

L'implantation des maisons doit tenir compte de plusieurs critères :

- l'ensoleillement,
- la gestion de la mitoyenneté,
- la perception des volumes depuis l'espace public,
- l'aménagement paysagé de la parcelle,

6) Plan de composition : La Noé



Le projet d'aménagement prévoit la création de 14 terrains à bâtir destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation.

La Densité

Il est prévu 14 lots soit une densité de 17 log/ha.

La surface plancher maximum du lotissement sera de 3500 m². Cette surface plancher sera répartie par l'aménageur au moment de la vente des lots.

Une **Association Syndicale Libre** sera créée pour la gestion des réseaux et des espaces dont elle aura la charge et l'entretien.

Les **espaces verts** seront créés le long de la voie. Ils seront plantés et engazonnés de manière harmonieuse.

La végétation existante sera maintenue au maximum. Un arbre devra être abattu lors de la réalisation des travaux pour permettre de créer l'accès au lot 11, un nouvel arbre sera planté dans les espaces verts en compensation.

7) Présentation technique

•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 voie communale dite de « la Noé ».

•Assainissement

Les **eaux pluviales** de voirie seront recueillies par des grilles avaloirs et dirigées vers le bassin de rétention créé dans l'espace vert au Sud-Est de l'opération. L'exutoire du bassin sera le fossé existant le long du chemin à l'Est du projet,

Chaque lot disposera d'un branchement individuel qui sera raccordé sur le réseau EP commun. Si besoin, les canalisations des branchements ou les conduites principales situées à faible profondeur seront renforcées.

Les **eaux usées** des lots seront traitées et infiltrées par les acquéreurs des lots sur leurs emprises individuelles conformément à une étude de filière qui sera jointe à chaque permis de construire.

Les eaux épurées pourront être rejetées dans le branchement individuel d'eaux pluviales du lot.

•Collecte des déchets ménagers

Les déchets ménagers seront collectés au porte à porte pour les lots 1 à 4 inclus et 14. Les lots 5 à 13 devront déposer leurs containers sur l'aire de présentation prévue à cet effet. (cf PA4).

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)