

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DE DREFFEAC

Rue du Vinet - Rue du Clos Neuf

PA2 – NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

« LE VINET II »

Avril 2021



SAVENAY
2 rue de la Gare
44260 Savenay
Tél. 02 40 56 91 73
Fax 02 40 56 92 27

Architecte :

M. Dominique DUBOIS
13, allée Guillaume Dupuytren
44800 SAINT-HERBLAIN

Maître d'ouvrage : SAS LOTIPROMO

Représentée par M. PAJOT Philippe
4 square John Bardeen
85300 CHALLANS
Ref : S8403

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 : « Le Vinet II »
- 7) Hypothèse d'implantation d'ensemble :
« Le Vinet et le Vinet II »
- 8) 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 le lotissement « Le Vinet » située au Sud du présent projet.

Pour cette seconde opération d'aménagement « Le Vinet II » dans le prolongement du lotissement « Le Vinet », la **SAS LOTIPROMO**, a maintenu la composition de l'équipe pluridisciplinaire, composée :

- de **M. DUBOIS Dominique**, 13 Allée Guillaume Dupuytren à SAINT HERBLAIN (44800), architecte DPLG.
- du **cabinet BCG**, représenté par M. BARBERY Xavier, 2 rue de la Gare à SAVENAY (44260), urbanistes, géomètres- experts et bureaux d'études VRD.

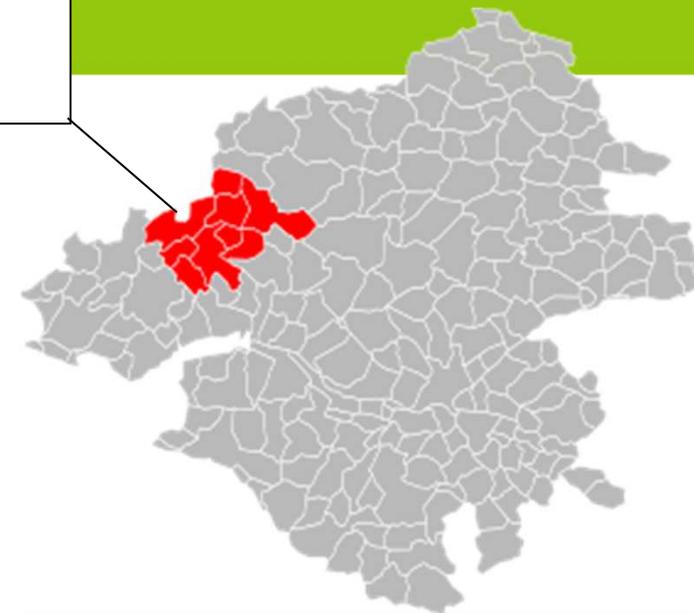
Le lotissement « Le Vinet II » a été élaboré en concertation avec la commune de DREFFEAC.

Des échanges avec les services instructeurs et les élus ont permis de composer le projet d'aménagement et de travailler sur la programmation de l'opération.

2- Présentation du site

Communauté de
communes Pays de
Pontchateau et Saint
Gildas des Bois

2.A) Plan de situation



Le périmètre d'étude se situe sur la commune de DREFFEAC.

Cette commune fait partie de la Communauté de Communes du PAYS DE PONTCHATEAU et SAINT-GILDAS DES BOIS. La communauté de communes regroupe 9 communes pour une population totale d'environ 34300 habitants.

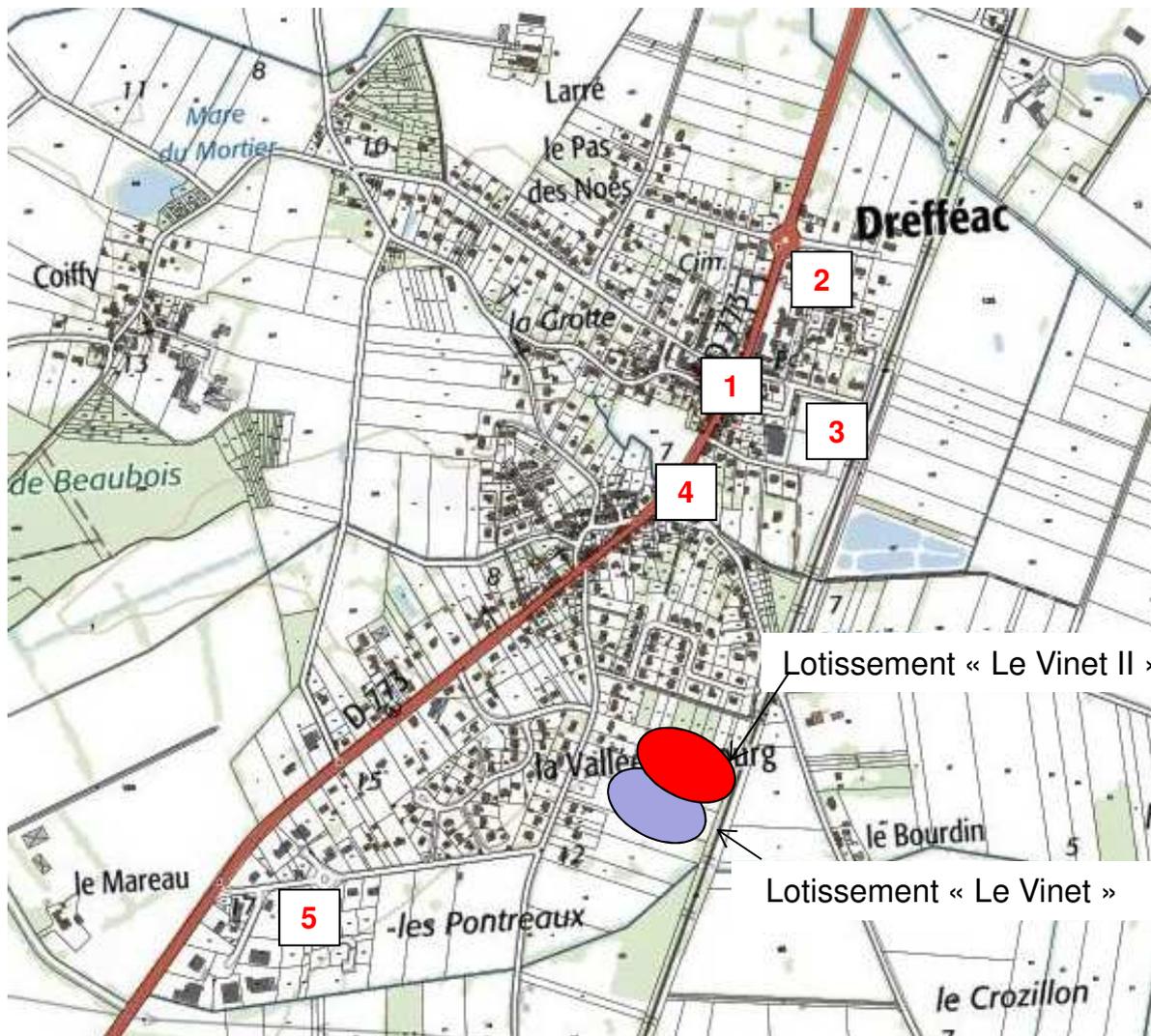
La commune de DREFFEAC compte près de 2200 habitants pour 14km² (chiffres insee 2017). Elle est située au Nord Ouest du département de Loire Atlantique, à 55 km de Nantes, 31 km de Saint Nazaire et 23 km de Redon.

Le site d'étude « Le Vinet » est situé en limite de zone urbanisée à 600 m environ au Sud du centre bourg.

(Chiffre INSEE 2015)

2- Présentation du site

2.B) Environnement du site



Le projet d'aménagement « Le Vinet II » est situé dans le prolongement d'une première opération, sur emplacement privilégié, à proximité du centre ville de Drefféac, des services, des commerces, des écoles et des équipements sportifs.

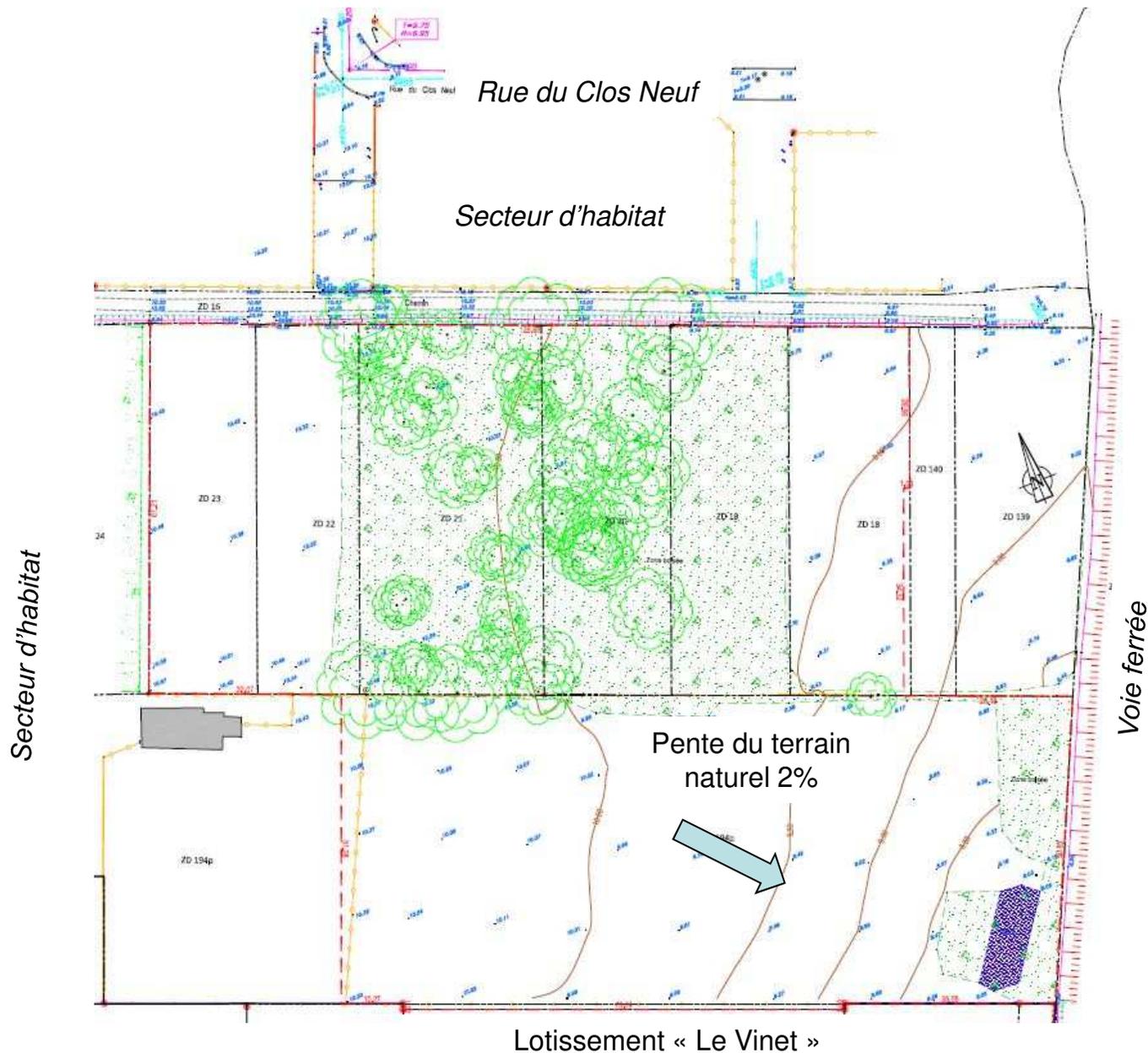
Le site est composé de parcelles agricoles et de parties boisées.

Les parcelles incluses dans le projet sont cadastrées Section ZD n°18 à 23 et 194p, pour une superficie à aménager d'environ 1,3ha. L'ensemble est desservi par la Rue du Clos Neuf au Nord du site et par la Rue du Vinet en empruntant la voie du lotissement en cours d'exécution au Sud.

- 1 – Centre ville
- 2 – Ecole
- 3 – Equipement sportif
- 4 – Commerce
- 5 – Zone artisanale

2- Présentation du site

2.C) Plan topographique et environnement proche



Plan topographique

Le terrain à aménager a une pente d'environ 5% en direction du Sud du terrain.

De nombreux arbres existent sur le site. Pour les besoins de l'aménagement certains sujets seront abattus, des plantations seront réalisées en compensation.

Les secteurs en friches seront nettoyés lors des travaux.

L'exutoire des eaux pluviales est le fossé existant le long de la voie ferrée.

L'environnement

Le terrain à aménager est composé de parcelles agricoles cultivées.

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

Le projet est bordé au Sud Est par la voie ferrée.

3) Prises de vues



Photo 1



Photo 2



Photo 10



Photo 9



Photo 8



Photo 7



Photo 6



Photo 3

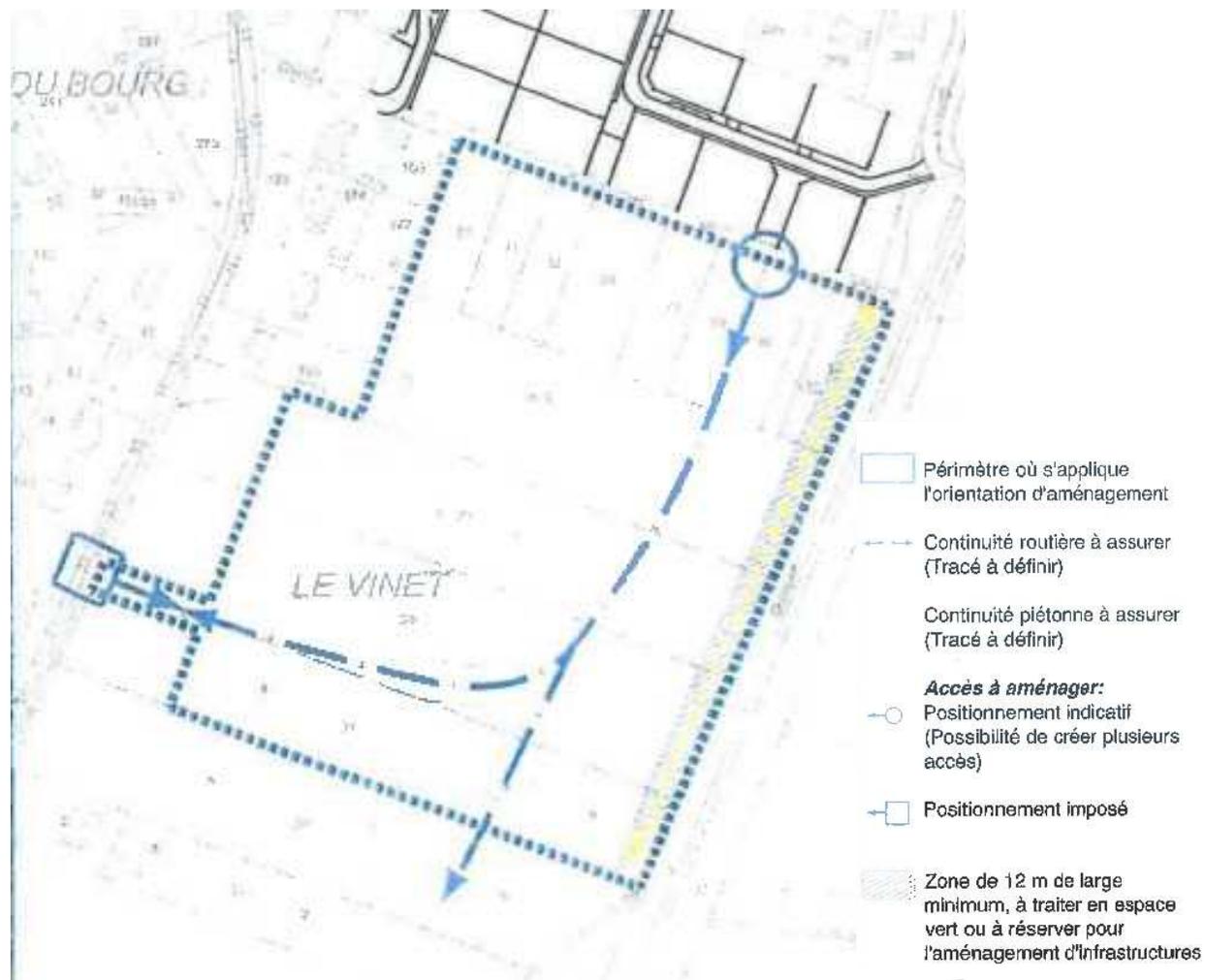


Photo 4



Photo 5

4) Foncier et réglementation



Les règles d'urbanisme à respecter sur le terrain à aménager sont celles de la zone **1Aub** de la commune de DREFFEAC.

Un règlement (PA10 – pièce du présent dossier) permet de préciser les règles applicables aux lots à bâtir.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « du Vinet » a été rédigée lors de la réalisation du PLU de DREFFEAC.

Les enjeux et compatibilité avec l'OAP « Le Vinet » applicable au secteur d'étude :

Les enjeux sont exprimés dans l'OAP « le Vinet » figurant au P.L.U, ils consistent à mettre en valeur les points suivants :

- ✓ Créer un seul accès à l'opération sur la rue du Vinet et sur la rue du Clos Neuf
- ✓ Assurer des continuités routières :
 - entre la rue du Vinet et la rue du Calvaire
 - entre l'opération et une zone à urbaniser vers le sud
- ✓ Prévoir une zone tampon de 12m de large le long de la voie ferrée
- ✓ Créer une liaison douce inter-quartier

L'emprise de l'opération est supérieure à 1,3 hectare.

Une étude au titre de la Loi Sur L'eau sera réalisée pour cette opération.

5) Composition urbanistique et architecturale de l'ensemble

Préambule

La voie de circulation située au Sud des lots 42 et 49 est réalisée sur l'emprise des deux opérations « Le Vinet » et « Le Vinet II ». Ainsi le projet d'aménagement « Le Vinet » est modifié. Un permis d'aménager modificatif est déposé pour le lotissement « Le Vinet » afin de mettre en cohérence les deux autorisations d'urbanismes.

Pour faciliter l'identification des lots, la numérotation des terrains à bâtir est faite dans le prolongement de la première opération soit de 30 à 52.

Composition Urbaine

Pour répondre aux principes d'aménagement développés dans l'OAP du Vinet une voie de desserte principale relie la Rue du Vinet à la Rue du Clos Neuf. Ainsi, le projet « Le Vinet II » est desservi par deux accès : le premier, au Sud, par le lotissement « Le Vinet » depuis la rue du Vinet, le second par la rue du Clos Neuf, au Nord.

Tous les lots sont accessibles par les voies du présent lotissement. Une voie à double sens de circulation dessert les lots 30 à 46, une voie à sens unique dessert les lots 49 à 52. Les circulations piétonnes seront sécurisées par la réalisation de trottoir et par la création de cheminement doux dans les espaces verts.

Pour le stationnement des véhicules, trois « poches » de parkings sont prévues à différents endroits du lotissement de façon à éviter les stationnements « sauvages » sur la voie. Au total 12 places de stationnement à destination des visiteurs seront créées.

Les véhicules de réputation pourront circuler dans le lotissement. Le ramassage des déchets ménagers se fera au porte à porte.

De nombreux arbres existent sur le site, pour les besoins de l'aménagement certains sujets seront abattus, en compensation de nouvelles plantations seront réalisées sur les espaces communs, et, afin de préserver l'harmonie d'aménagement souhaitée sur cette opération, les espaces verts seront engazonnés et plantés d'arbustes.

Composition architecturale

Pour chaque terrain, 2 places de stationnements non closes sont prévues, leur emplacement pourra être imposé sur le plan de composition.

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,

Certaines constructions devront respecter des contraintes particulières d'implantation en limite séparative. Des dispositions spécifiques au lotissement en terme d'aspect extérieur des constructions seront introduites dans le règlement du lotissement pour garantir l'identité spécifique et l'harmonie architecturale de ce futur quartier. Les règles imposées aux constructions du « VINET II » sont identiques à celles développées dans le premier lotissement.

6) Plan de composition : Le Vinet II



Le plan de composition du projet d'aménagement « **Le Vinet II** » est établi en compatibilité avec l'orientation d'aménagement du PLU de DREFFEAC et les enjeux d'aménagement du site.

La Densité

Il est prévu 23 lots avec un lot pouvant recevoir 2 logements soit une densité d'au moins 18 log/ha.

La surface plancher maximum du lotissement sera de 4800 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 des voiries mais aussi au Sud-Est du programme. Ils seront plantés et engazonnés de manière harmonieuse et dans le respect de la végétation locale.

Répartition des superficies :

- Superficie totale du lotissement = 13931m²
- Superficie cessible = 9659m²
- Superficies communes y compris espaces verts = 4272m² (30% de la superficie de l'opération)

7) Hypothèse d'implantation d'ensemble : Le Vinet et Le Vinet II



Données chiffrées pour le projet d'aménagement d'ensemble regroupant les deux opérations « **Le Vinet** » et « **Le Vinet II** » :

- 52 lots à bâtir
- 56 logements dont 6 logements sociaux et/ou logements aidés
- densité 17,5 log/ha.
- superficie globale de 3,2 ha,
- espaces communs : 27.5% (8897m²)

8) 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 rue du Clos Neuf.

•Assainissement

Les **eaux pluviales** de la voie seront recueillies par des grilles avaloirs puis dirigées vers les bassins de rétention positionnés sous chaussée et dans les espaces verts.

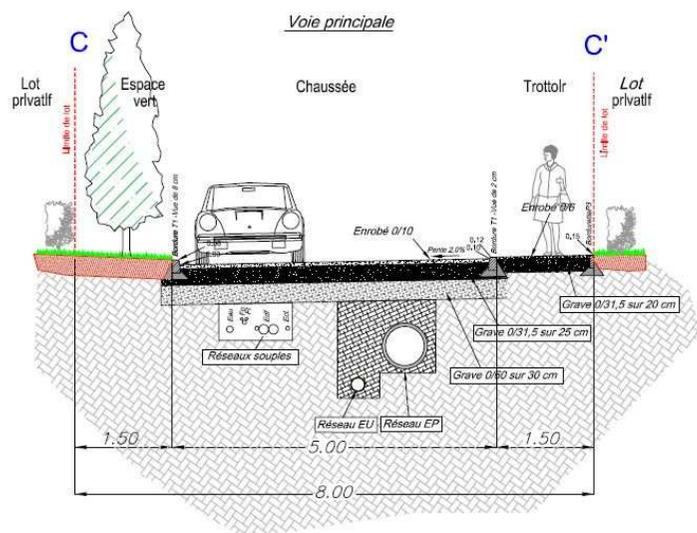
Ces équipements permettront l'évacuation de l'excédent des eaux pluviales vers le fossé existant sur la première opération, le long de la voie ferrée .

Chaque lot disposera d'un branchement eaux pluviales individuel raccordé au réseau du lotissement.

Les **eaux usées** des lots seront recueillies par l'intermédiaire d'un tabouret placé en façade des lots et canalisées en mode gravitaire jusqu'au réseau communal de la rue du Clos Neuf.

•Collecte des déchets ménagers

La collecte des déchets ménagers se fera au porte à porte. 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.



•Profil de la voie à double sens de circulation :

Trottoir en enrobé : 1.50m

Chaussée en enrobé : 5.00m

Espace vert : 1.50m

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