DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DE SAVENAY

LIEU-DIT « LE QUARTERON »

PA2 – NOTE DE PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

« LE QUARTERON »

NOVEMBRE 2021

BCG GÉOMÈTRES EXPERTS
BARBERY CATTANEO GAUTIER

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

Architecte :
M. Thierry VAUDOLON
53, Kercouret
44410 HERBIGNAC

Maître d'ouvrage : LOTIPROMO
Représentée par Mr Pajot Philippe
Pôle Activ'Océan,4 Square John Bardeen
85300 CHALLANS
Ref : S8612

URBANISME – AMENAGEMENT

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 Quarteron »

7) Présentation technique

BARBERY CATTANEO GAUTIER
GÉOMÈTRES EXPERTS

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

La **société LOTIPROMO** , représentée par Monsieur Pajot Philippe est située à CHALLANS (85300).

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.

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

- de **M. VAUDOLON Thierry**, 53 Kercouet à HERBIGNAC (44410), 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.

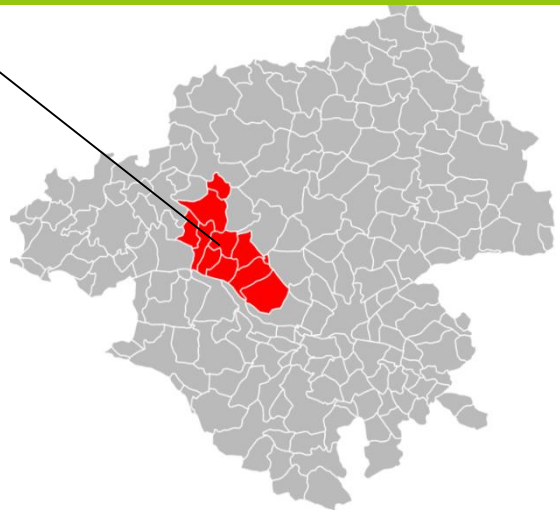
Le lotissement « Le Quarteron » a été élaboré en concertation avec la commune de Savenay.

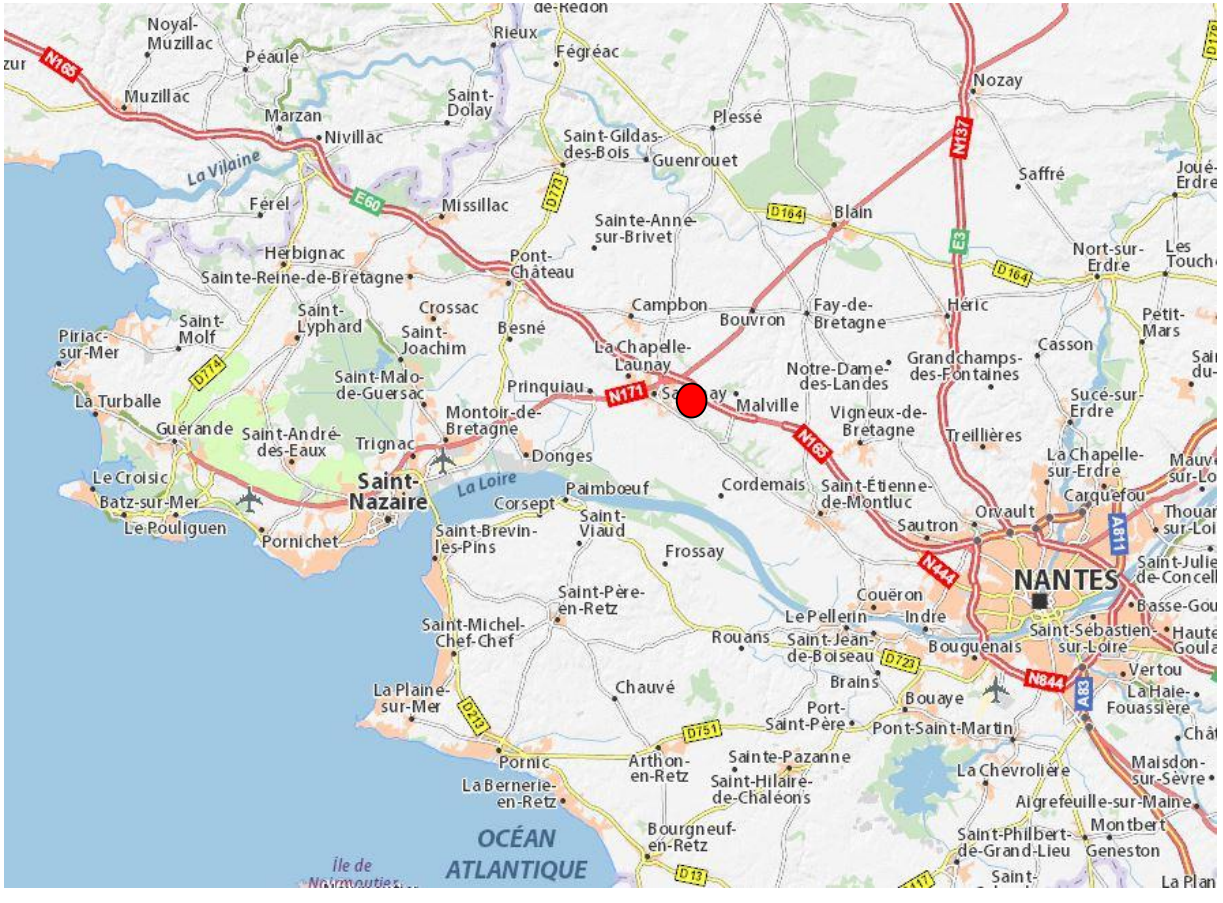
Des échanges avec les services instructeurs et les élus ont permis de composer le projet d'aménagement et de travailler sur la programmation de l'opération.

2- Présentation du site

2.A) Plan de situation

Communauté de communes Estuaire et Sillon





Le périmètre d'étude est situé sur la commune de Savenay, lieu-dit Le Quarteron. Cette commune fait partie de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon. La communauté de communes regroupe 11 communes pour une population totale d'environ 39 055 habitants.

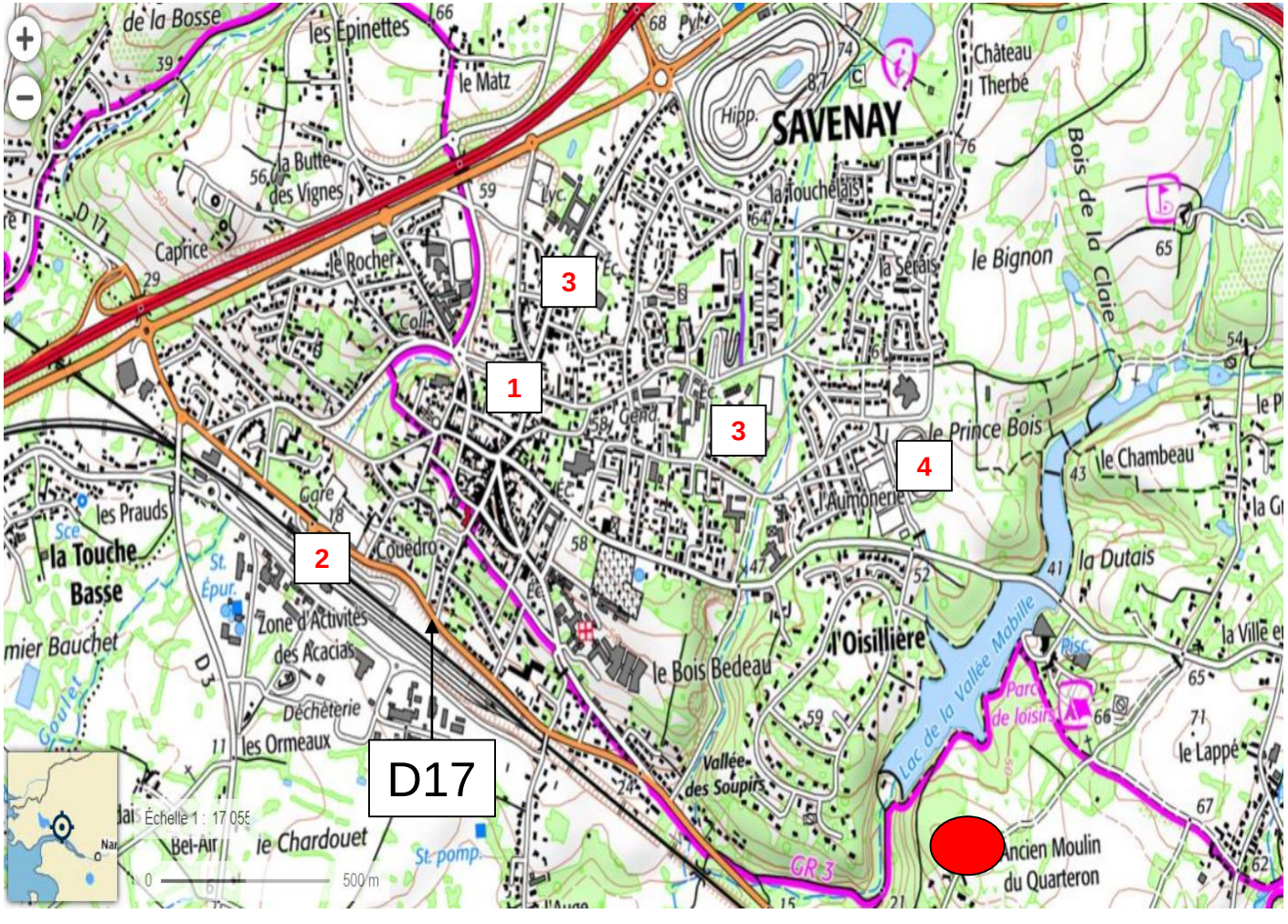
SAVENAY compte plus de 8 872 habitants pour une superficie de 26 km².

Le site d'étude « Le Quarteron » est situé à 35 km de Nantes, 26 km de Saint Nazaire et 34 km de Redon.

(Chiffre INSEE 2015)

2- Présentation du site

2.B) Environnement du site



Le projet d'aménagement « Le Quarteron» est situé dans un hameau, à proximité de la route départementale 17 desservant les écoles et les équipements sportifs, les services, les commerces du centre ville de Savenay.

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

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

1 – Centre ville

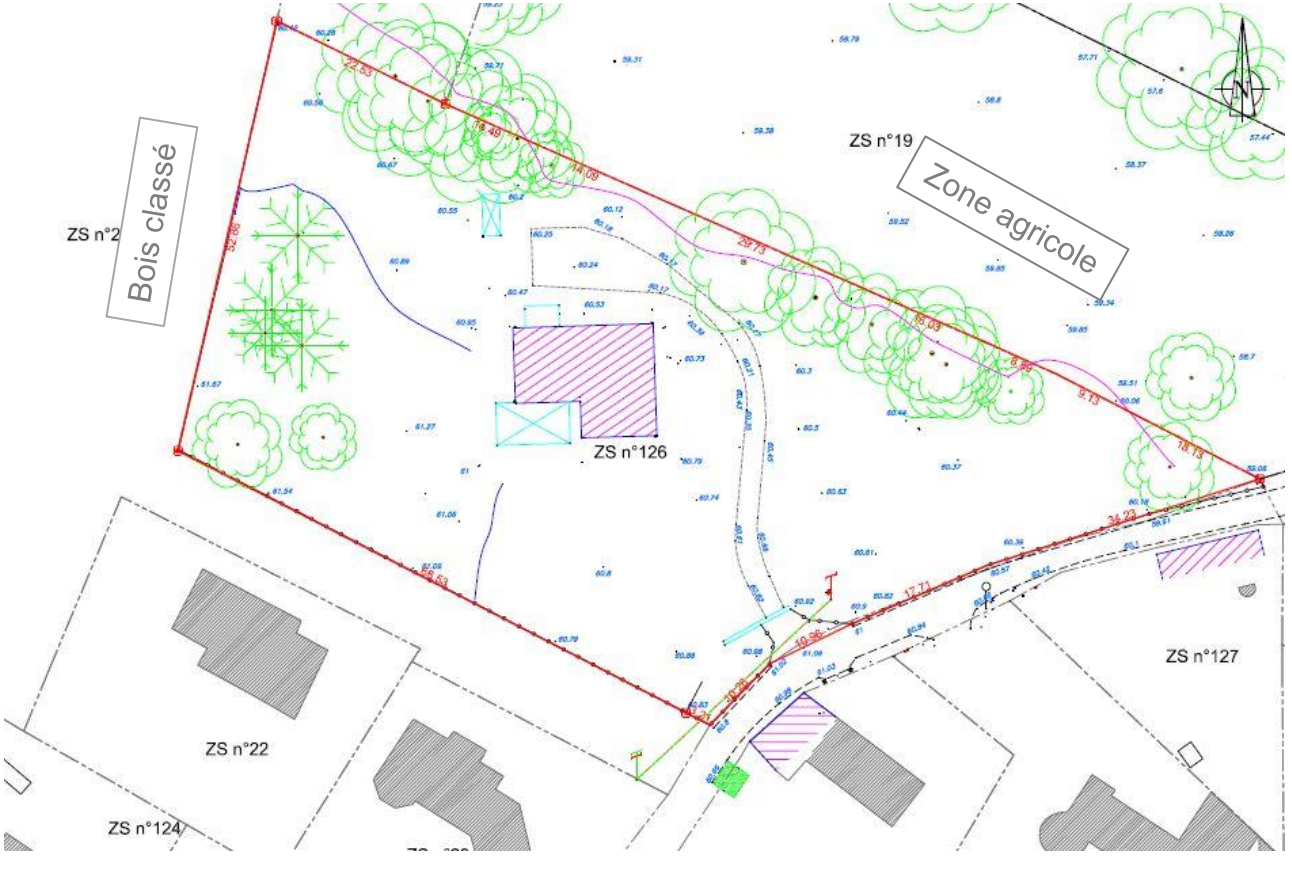
2 – Gare SNCF

3 – Ecole

4 – Equipement sportif

2- Présentation du site

2.C) Plan topographique et environnement proche



Plan topographique

Le terrain à aménager a une pente d'environ 1 % en direction du Nord Est du terrain à aménager. La pente est plus importante pour la partie située à l'arrière de la maison.
Le terrain est aujourd'hui utilisé en jardin d'agrément autour de la maison existante.
Les arbres existent en limite Nord du projet, ils seront préservés.

Environnement proche

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

Le secteur au Nord-Est est actuellement constitué d'une zone agricole.
Le bois existant à l'Ouest est classé.

Le périmètre d'étude est situé au Sud Est du Lac de Savenay et à proximité immédiate du Moulin du Quarteron.

3) Prises de vues

Photo 1

Photo 2

Photo 3

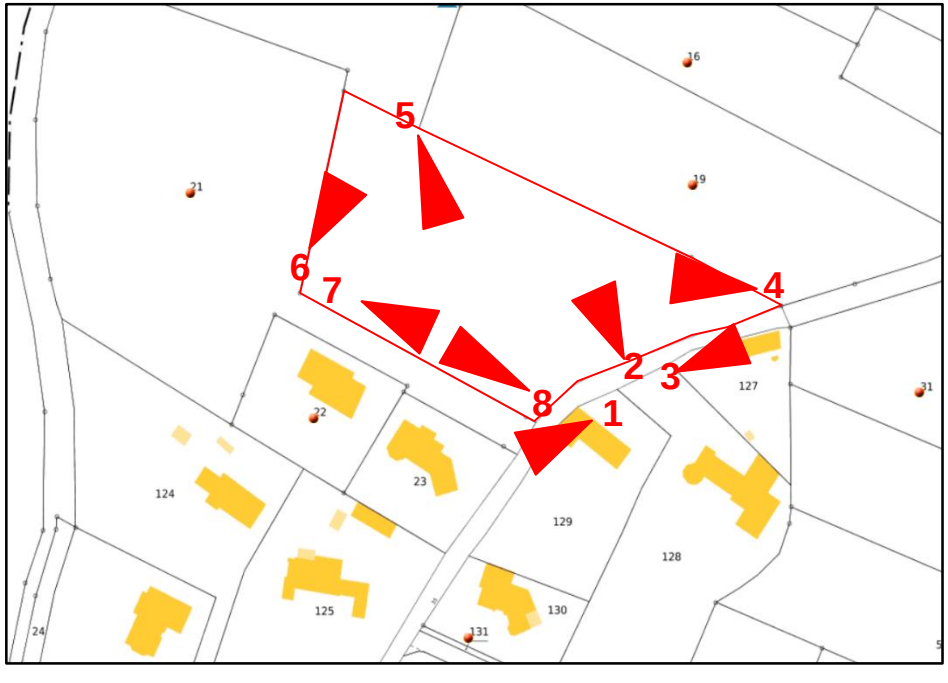
Photo 4

Photo 5

Photo 6

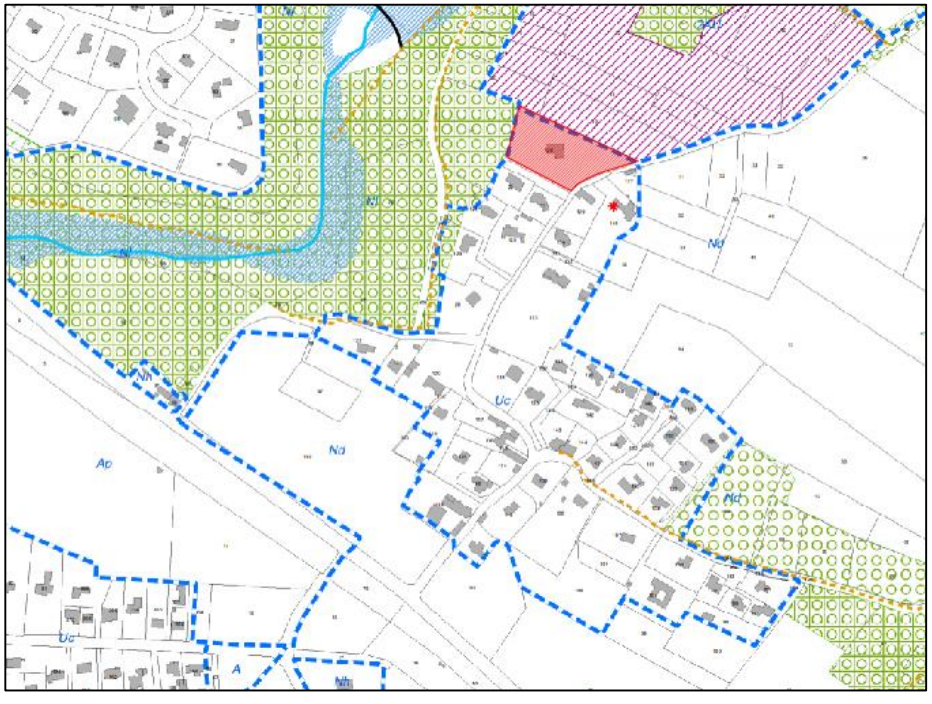
Photo 7

Photo 8



4) Foncier et règlementation

Extrait du PLU

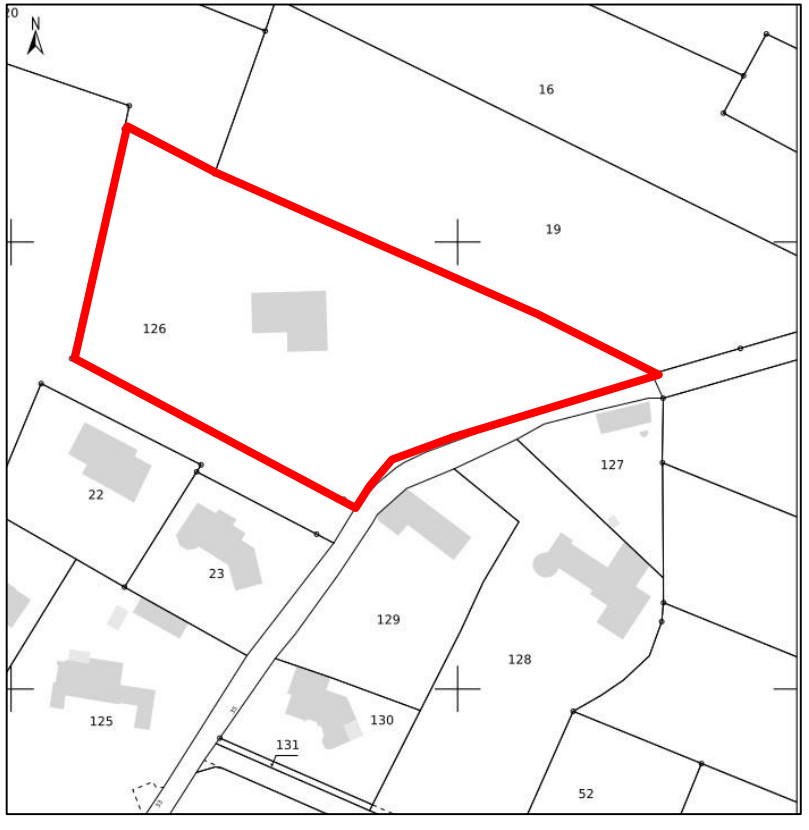


Le terrain à aménager est classé en zone UC au Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAVENAY.

Le lotissement « Le Quarteron » vient densifier une zone ou les constructions y sont moindre .

Il conviendra de se reporter au règlement du PLU de la zone UC pour connaitre les règles de constructibilité.

Extrait du plan cadastral



La parcelle du projet est cadastrée : Section ZS n°126, pour une superficie réelle à aménager d'environ 5222 m².

5) Composition urbanistique et architecturale de l'ensemble

Composition Urbaine

Un seul accès est prévu pour desservir l'opération depuis la voie communale .

Une voie principale en impasse dessert les lots 1 à 4 et la maison existante. Elle est composée d'une chaussée (ou bande roulante) à double sens de circulation de 4.80m de large et de bandes d'espace vert de largeurs variables.
Une palette de retournement permettra aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les lots 5 à 7 seront directement accessibles par la voie commune.

Pour le stationnement des véhicules, 6 places à destination des visiteurs seront réalisées sur les espaces communs de façon à éviter les stationnements dits « sauvages ».

Les véhicules de répurgation n'entreront pas dans l'opération, une aire de présentation des containers sera réalisée à l'entrée du lotissement.

Composition architecturale

Chaque acquéreur devra prévoir le nombre de stationnement nécessaire à sa construction sur son emprise privative. Les lots 1 à 4 et 6 auront des accès imposés non clos représentant deux places de stationnement (5m x 5m). Les lots 5 et 7 auront des accès de 4 m de large.

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 : « Le Quarteron »

Le projet d'aménagement prévoit la création de 7 terrains à bâtir destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation.

La Densité
Il est prévu 7 lots à bâtir plus la maison existante soit une densité de 15 log/ha.

La surface plancher maximum du lotissement sera de 1750 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. Ils **représentent 10% de la superficie totale avec la moitié d'un seul tenant.**

La végétation existante sera maintenue au maximum. Des arbres devront être abattus lors de la réalisation des travaux, d'autres seront plantés 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.

•Assainissement

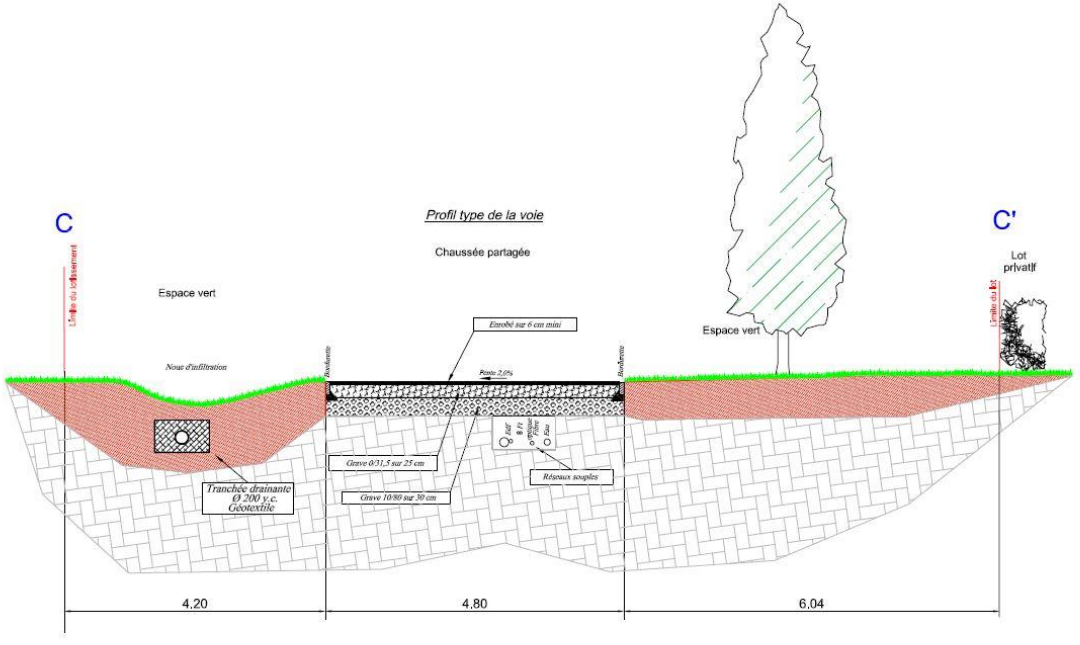
Les **eaux pluviales de voirie** seront recueillies et infiltrée soit dans la noue créée dans l'espace vert le long de la nouvelle voie soit dans le puisard créé sous la placette de retournement.

Chaque lot devra, à sa charge, recueillir et infiltrer les eaux pluviales par le système de son choix.

Les **eaux usées** seront traités à la parcelle par les acquéreurs qui devront annexer à leurs demandes de permis de construire une étude de filière.

•Collecte des déchets ménagers

La collecte des déchets se fera sur l'aire de présentation prévue à cet effet à l'entrée de la voie (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)