

# DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

## COMMUNE DE DREFFEAC

*Rue du Vinet - Rue du Clos des Champs*

---

### PA2 – NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

« LE VINET III »

*Mai 2022*



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, Kercouet  
44100 HERBIGNAC

Maître d'ouvrage : BATIPROMO  
Représentée par M. PAJOT Philippe  
4 square John Bardeen  
85300 CHALLANS  
Ref : S8988

# 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 III »
- 7) Hypothèse d'implantation d'ensemble :  
« Le Vinet / Le Vinet II / Le Vinet III »
- 8) Présentation technique

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

La société **BATIPROMO**, représentée par Monsieur PAJOT Philippe est située à CHALLANS elle fait partie du Groupe Pajot Promotion.

« 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. »

Le Groupe Pajot Promotion, par la société Lotipromo a déjà réalisée les lotissements du « Le Vinet » et du « Vinet II » située au Nord du présent projet.

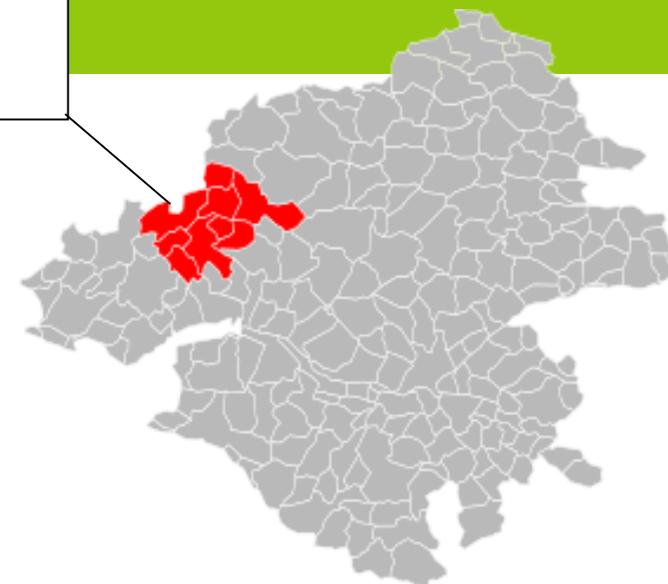
Pour cette troisième opération d'aménagement « Le Vinet III » dans le prolongement du lotissement « Le Vinet », la société BATIPROMO, a constituée une équipe pluridisciplinaire, composée :

- 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.

## 2- Présentation du site

### 2.A) Plan de situation

Communauté de  
communes Pays de  
Pontchateau et Saint  
Gildas des Bois



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.

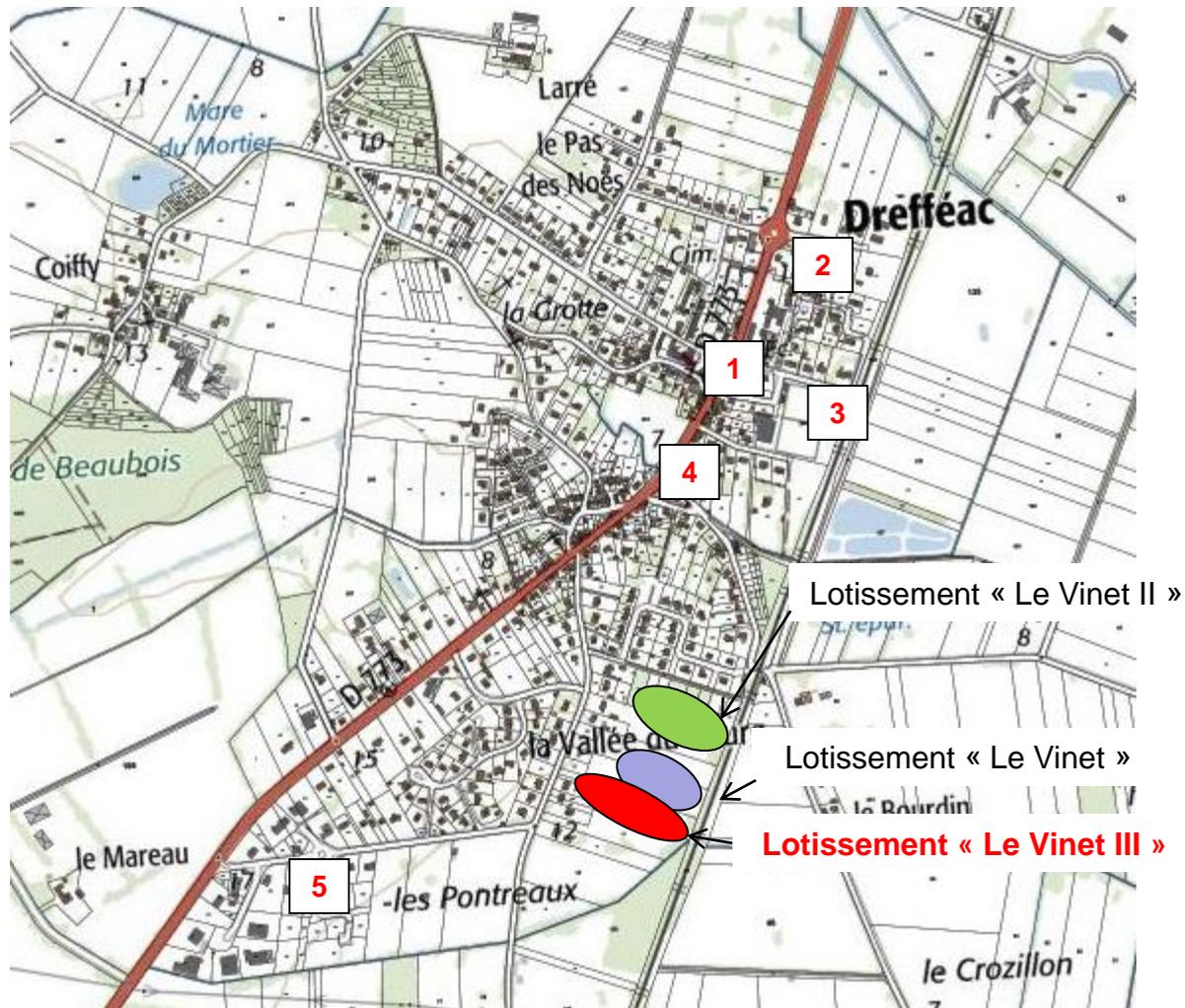
La commune de DREFFEAC compte près de 2200 habitants pour 14km<sup>2</sup> (chiffres insee 2017). Elle est située au Nord Ouest du département de Loire Atlantique, à 55 km de Nantes, 31 km de Saint Nazaire et 23 km de Redon.

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 III » est situé dans le prolongement des deux premières opérations, sur emplacement privilégié, à proximité du centre ville de Drefféac, des services, des commerces, des écoles et des équipements sportifs.

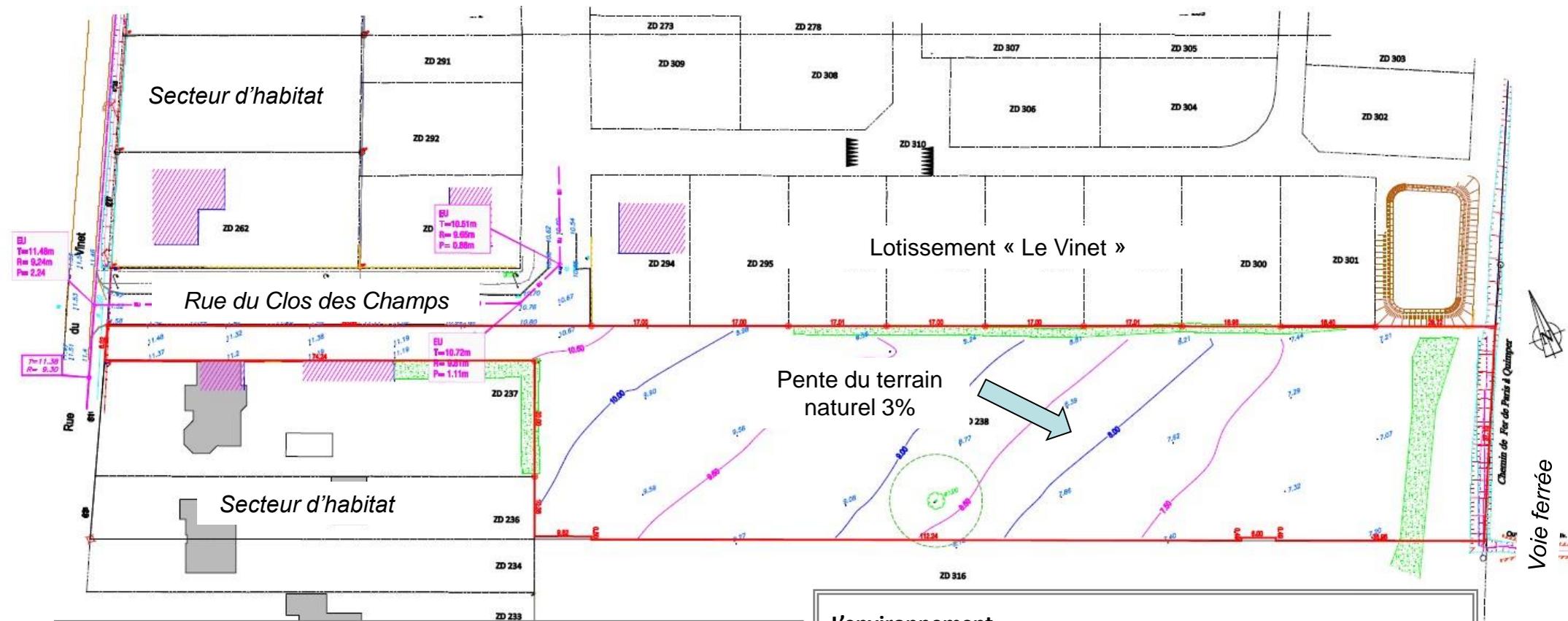
Le site est composé d'une parcelle agricole. cette parcelle est cadastrée Section ZD n°238, pour une superficie à aménager d'environ 0,65ha.

L'ensemble est desservi depuis la Rue du Vinet en empruntant la rue du Clos des Champs.

- 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 3% en direction du Sud-Est du terrain.

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 d'une parcelle agricole cultivée.

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 9



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



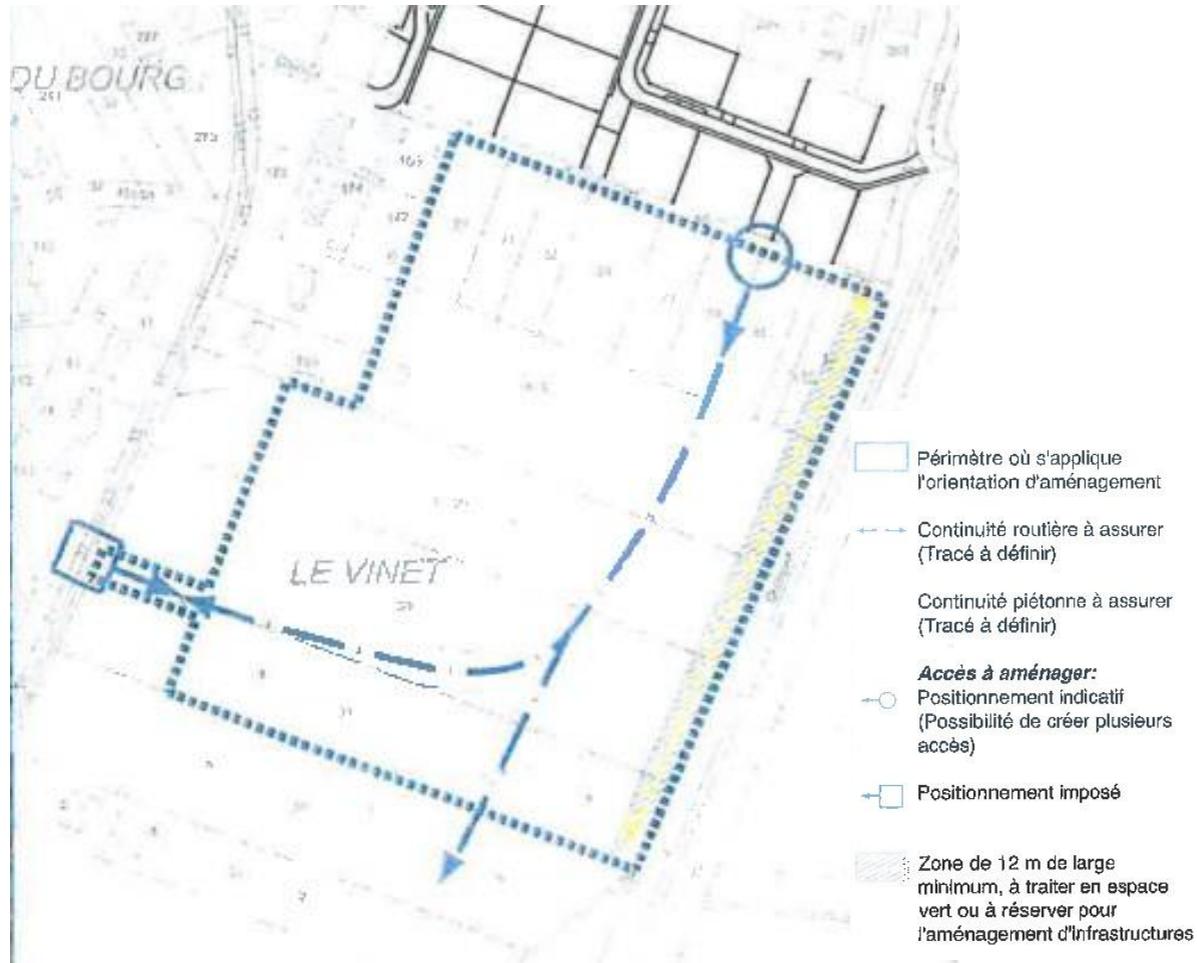
Photo 8



Photo 7



## 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

## 5) Composition urbanistique et architecturale de l'ensemble

Les lots du lotissement le Vinet III sont numérotés de 53 à 61 dans la continuité de la numérotation des lots du Vinet II,

### **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. Le projet « Le Vinet III » est desservi par la rue du Clos des Champs créée pour le Vinet I.

Dès accès sont réservés pour la création d'accès potentiels à une extension future de l'urbanisation au Sud du lotissement. (Cf PA4).

Tous les lots sont accessibles par la voie du présent lotissement. La voie à double sens de circulation dessert les lots 53 à 61. Les circulations piétonnes seront sécurisées par la réalisation de trottoir et par la création d'un cheminement doux dans l'espace vert. La liaison piétonne prévue dans l'OAP et déjà réalisée sur les deux précédentes opérations sera prolongée le long de la voie ferrée dans le cadre des aménagements du présent dossier.

Pour le stationnement des véhicules, une poche de parkings est prévue de façon à éviter les stationnements « sauvages » sur la voie. Au total 4 places de stationnement à destination des visiteurs sont créées.

Les véhicules de répurcation n'entreront pas dans le lotissement. Le ramassage des déchets ménagers se fera sur l'aire de présentation prévue à cet effet à l'entrée de la voie.

Afin de préserver l'harmonie d'aménagement souhaitée sur cette opération et sur l'ensemble des 3 lotissement, les espaces verts seront engazonnés et plantés d'arbustes. Une haie arbustive sera plantée dans la bande d'espace vert le long de la voie pour préserver les fonds de jardins de lots déjà bâtis sur l'opération du Vinet.

### **Composition architecturale**

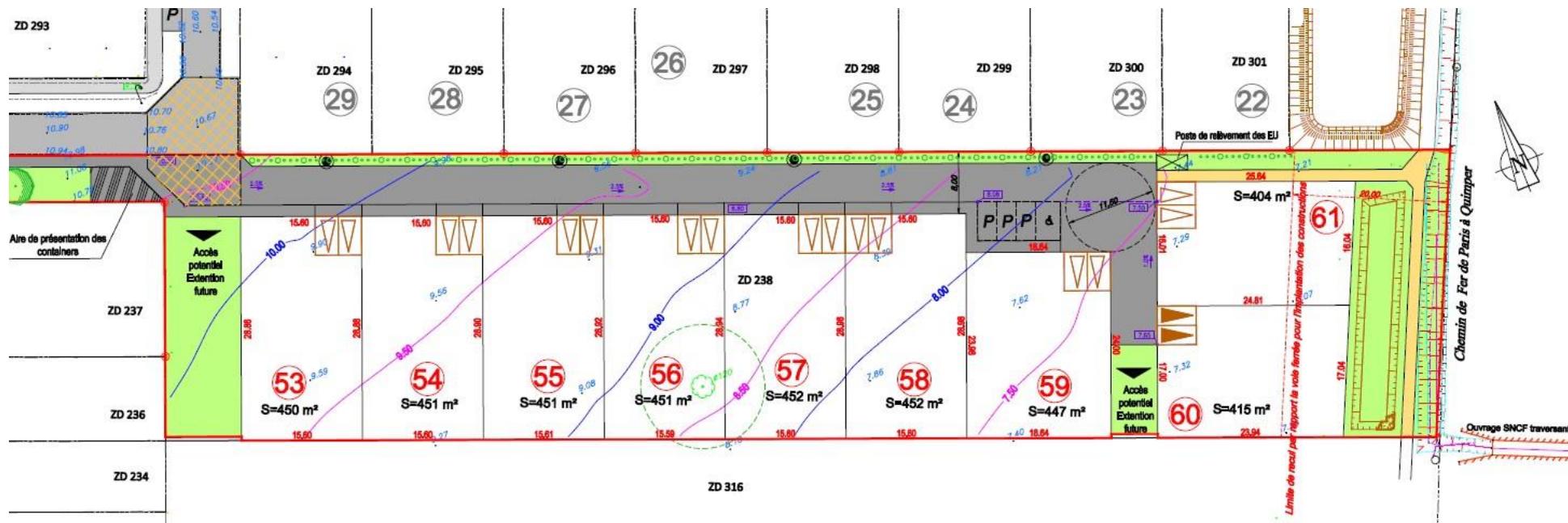
Pour chaque terrain, 2 places de stationnements non closes sont prévues, leur emplacement pourra être imposé sur le plan de composition.

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,

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 III » sont identiques à celles développées dans les deux premiers lotissements.

## 6) Plan de composition : Le Vinet III



Le plan de composition du projet d'aménagement « **Le Vinet III** » 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 9 lots soit une densité d'au moins 13,8 log/ha.

**La surface plancher maximum** du lotissement sera de 2000 m<sup>2</sup>. 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 = 6532m<sup>2</sup>
- Superficie cessible = 3973m<sup>2</sup>
- Superficies communes y compris espaces verts = 2556m<sup>2</sup> (39% 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 trois opérations du Vinet :

- 61 lots à bâtir
- 65 logements dont 6 logements sociaux et/ou logements aidés
- densité 16,9 log/ha.
- superficie globale de 3,85 ha,
- espaces communs : 29% (11453m<sup>2</sup>)

## 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 des Champs ou sur la rue du Vinet suivant les prescriptions des concessionnaires.

### •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.

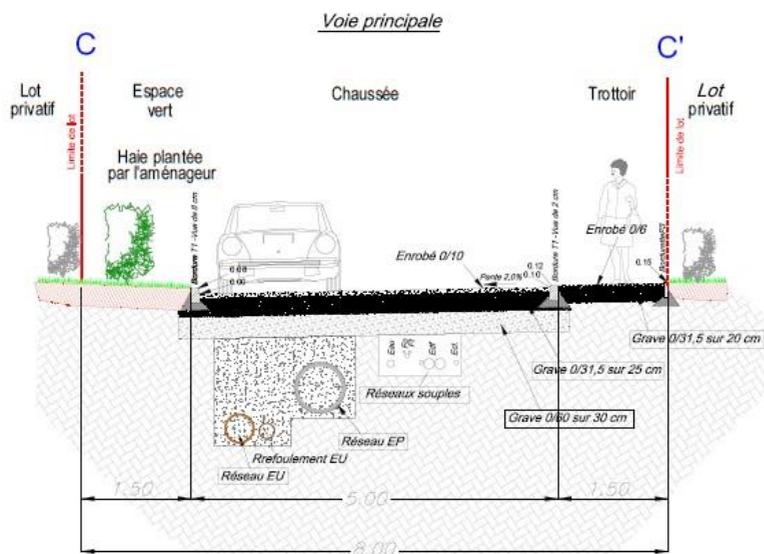
Ces équipements permettront l'évacuation de l'excédent des eaux pluviales vers le fossé existant sur la première opération, le long de la voie ferrée .

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 poste de relèvement avant d'être refoulées dans le réseau EU existant sous la Rue du Clos des Champs.

### •Collecte des déchets ménagers

Les acquéreurs des lots devront déposer leurs containers sur le point de collecte prévu à cet effet à l'entrée de la voie en impasse. 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)