

# Permis d'Aménager

Article R 423-2b) du Code de l'Urbanisme

## PA 2 - NOTICE DE PRESENTATION

Article R441-3 du Code de l'Urbanisme

SAVENAY – 6 La Graindorgeais

### LOTISSEMENT « LA GRAINDORGEAIS »

Ce projet d'aménagement est porté par la **société LOTIPROMO**, représentée par Monsieur Pajot Philippe est située à CHALLANS (85300) – 4, square John Bardeen.

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 « **La Graindorgeais** » **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 « La Graindorgeais » prévoit la création de 6 lots à bâtir destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation sur la Commune de SAVENAY au 6, La Graindorgeais.

#### PRESENTATION DU SITE

##### **A) Situation géographique**

Le périmètre d'étude est situé sur la commune de Savenay, lieu-dit La Graindorgeais. Cette commune fait partie de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon qui regroupe 11 communes pour une population totale d'environ 39 000 habitants.

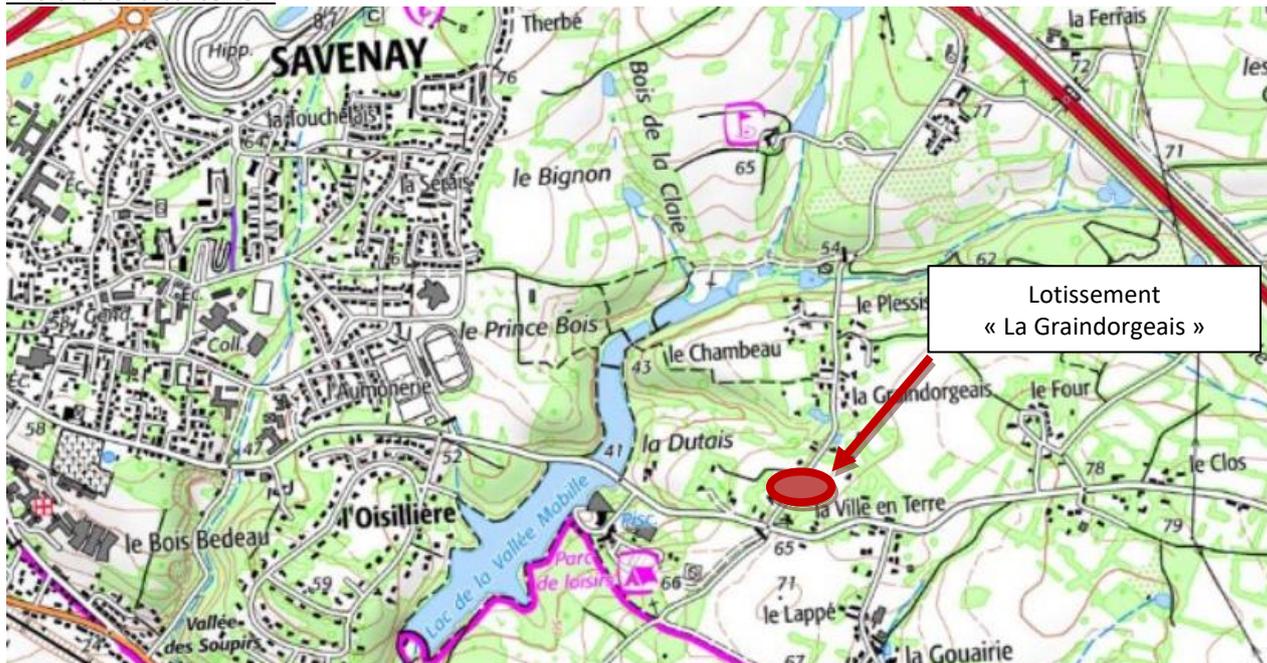
La commune de SAVENAY compte plus de 9 200 habitants pour une superficie de 26 km<sup>2</sup>. Elle est située à 35 km de Nantes, 26 km de Saint Nazaire et 34 km de Redon, à un carrefour géographique stratégique du département. La commune est desservie par la Route Nationale 171, la Route Nationale 165 et la voie ferrée avec la gare.

Le site d'étude « Le Graindorgeais » est situé à environ 3 km du centre-ville, à proximité du Lac de SAVENAY, des équipements sportifs et de loisir.

La parcelle à aménager est accessible par la voie communale dite « route du Golf ». La visibilité pour l'entrée et la sortie des véhicules est dégagée.

Le terrain est aujourd'hui utilisé comme jardin d'agrément. Il est entouré de constructions à usage d'habitation.

**Extrait de la carte IGN**

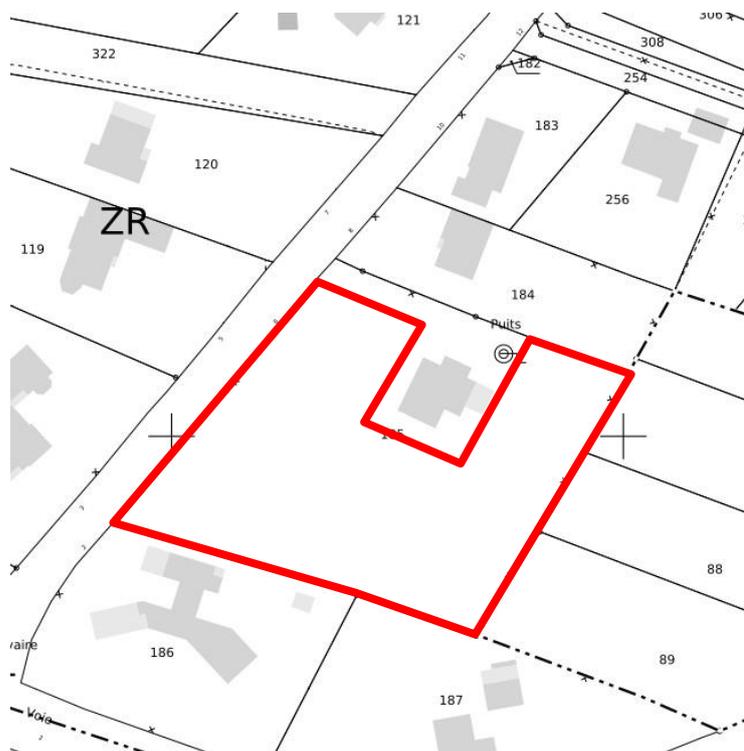


**B) Urbanisme**

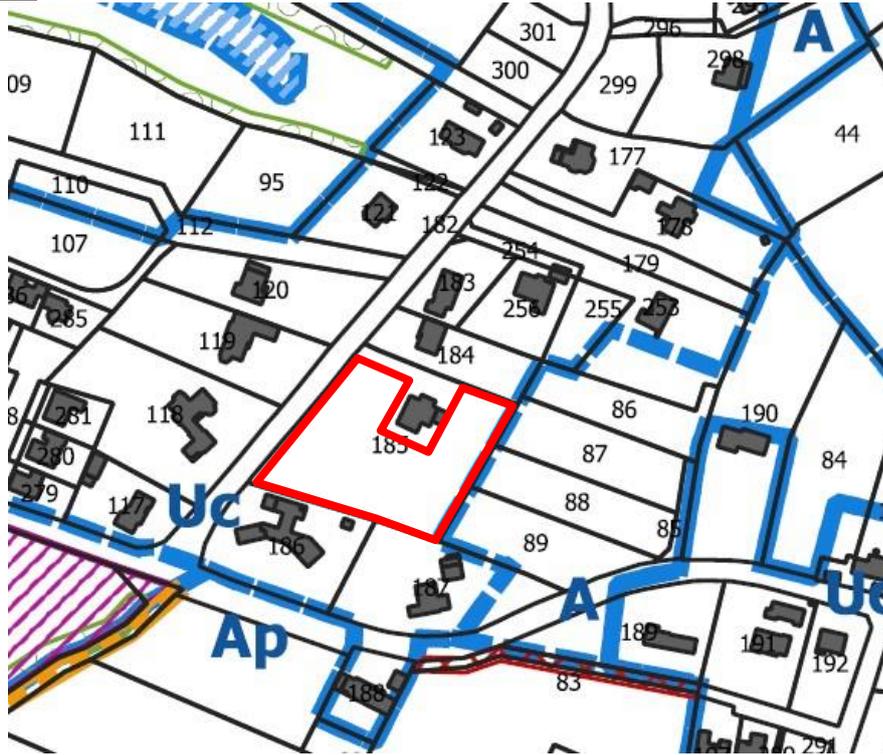
L'unité foncière est cadastrée section ZR n°185 pour une contenance cadastrale totale de 5273 m<sup>2</sup>. La superficie du projet d'aménagement est de 4234 m<sup>2</sup>.

Le lotissement se situe en zone Uc du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune. Le secteur Uc est opposé à celui de la zone Ub et correspond aux quartiers excentrés et aux hameaux. La densité des constructions y est moindre. Les constructions environnantes sont de type individuel, caractérisées par des maisons le plus souvent avec un étage ou des combles aménagés.

**Extrait du plan cadastral**

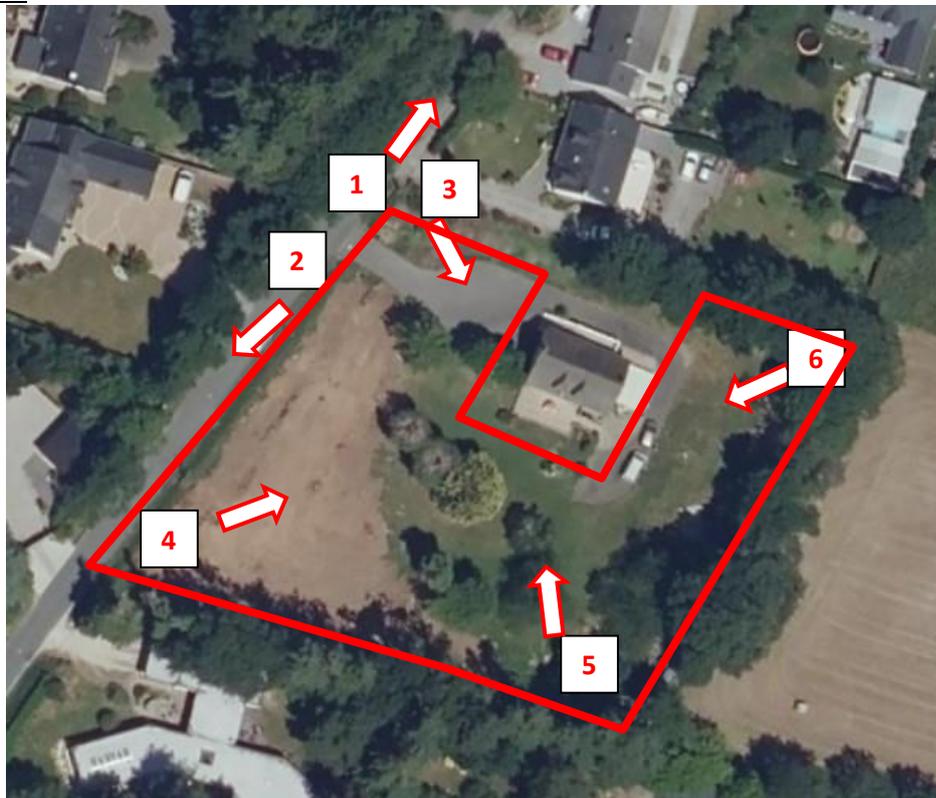


**Extrait du PLU**



**PRISES DE VUES**

**Vue aérienne**





**Prise de vue 1**



**Prise de vue 2**



**Prise de vue 3**



**Prise de vue 4**



**Prise de vue 5**



**Prise de vue 6**

## PRESENTATION DU PROJET

Le projet de lotissement vient densifier l'urbanisation du secteur de la Graindorgeais. Il permettra la création de six lots à bâtir destinés à recevoir des constructions individuelles à usage d'habitation. La maison existante disposera de son propre accès et restera hors opération d'aménagement.

Aucune concertation préalable n'a été menée pour ce dossier il n'y aura donc pas de pièce « PA4.1 : Bilan de concertation ».

Une voie nouvelle interne au lotissement desservira les lots. Elle a été imaginée de façon à laisser aux futures constructions la possibilité d'orienter leurs façades au Sud – Sud-Ouest pour assurer un bilan énergétique positif.

Le périmètre de l'opération est bordé d'arbres d'importance. Afin de les préserver au maximum une zone non aedificandi pour l'implantation des volumes principaux des constructions a été créée au Sud des lots 1 à 4.

Les règles d'urbanisme applicables sur les zones constructibles des lots sont celles du secteur Uc du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur. Il convient de les consulter et de les respecter pour tout dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable.

L'aménageur s'engage à créer une association syndicale libre qui aura la charge, la gestion et l'entretien des espaces et réseaux communs.

La surface plancher (S.P.) totale du projet est de 1200m<sup>2</sup>, elle sera répartie par l'aménageur au moment de la vente des lots.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SUPERFICIES DES LOTS

N° du lot	Superficie provisoire (en m <sup>2</sup> )
1	528
2	500
3	500
4	726
5	733
6	483
Espaces verts communs	439
Voirie	325
TOTAL	4234

*Nota : les superficies ne seront définitives qu'après le bornage des lots et l'établissement du DMPC.*

## PRESENTATION TECHNIQUE

### 1. Voirie

La voie partagée entre les différents usagers permettra de desservir les lots à bâtir. Cette voie nouvelle a une emprise de 8.00 m avec une bande roulante de 5.00 m au minimum.

Sa longueur totale est inférieure à 50.00 m. Elle sera aménagée en sa partie terminale d'une placette de retournement de 8.00 m de diamètre pour faciliter les manœuvres des véhicules.

### 2. Réseaux souples et assainissement

#### a) Réseaux souples

Le lotisseur aura soin de coordonner ces études et ces travaux qui seront conformes aux prescriptions des concessionnaires.

Tous les lots seront desservis en électricité, eau potable, télécom et fibre optique.

COFFRETS : Les coffrets individuels devront être placés le long de l'alignement avec l'ouverture du coffret donnant sur la voie interne.

#### b) Assainissement : eaux pluviales et eaux usées.

##### Eaux pluviales

Le projet prévoit la gestion des eaux pluviales de toute son emprise jusqu'à l'occurrence décennale (10 ans) avec un rejet au débit régulé de 3l/s pour un volume de rétention global de 36m<sup>3</sup> au minimum.

Les eaux pluviales des espaces communs seront recueillies dans le réseau commun du lotissement et dirigées vers le bassin de rétention créé dans l'espace vert au Nord-Ouest du projet, le long de la voie communale.

Chaque lot disposera d'un branchement individuel qui sera raccordé au réseau commun d'eaux pluviales.

##### Eaux usées

Les eaux usées des lots seront traitées par les acquéreurs conformément à une étude de filière à joindre aux permis de construire.

### 3. Stationnement

Chaque acquéreur devra prévoir le nombre de place de stationnement nécessaire à sa construction sur son emprise privative. Les accès aux terrains se feront conformément au plan de composition.

Trois places visiteurs seront créées sur les espaces communs dont une PMR.

### 4. Collecte des déchets

La collecte des déchets se fera sur le point de collecte prévu à cet effet (noté « Aire de présentation des containers OM » sur le plan PA4) à l'entrée de la voie du lotissement. 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.