

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

DONGES – 7 Rue d'Auvergne

LOTISSEMENT « L'ORMOIS »

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 « **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 « l'Ormois » prévoit la création de 5 lots à bâtir destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation sur la Commune de DONGES au 7 rue d'Auvergne.

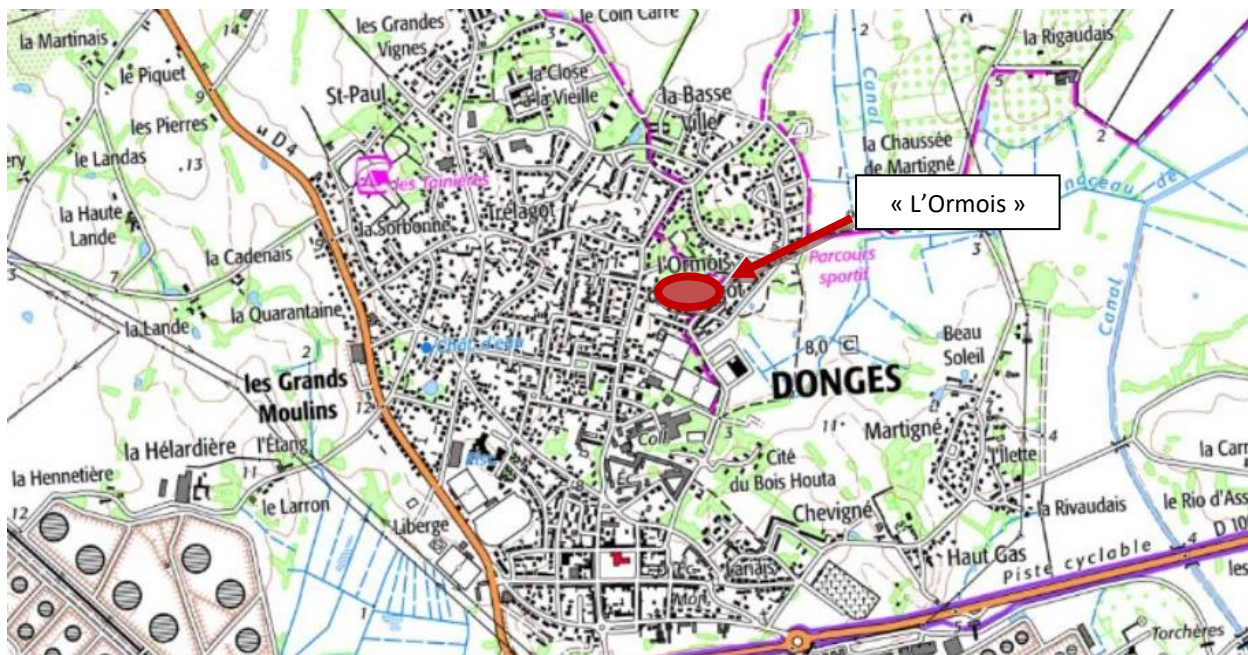
PRESENTATION DU SITE

A) Situation géographique

La commune de Donges est située à l'embouchure de l'estuaire de la Loire à environ 50 km de NANTES et 10 km de SAINT-NAZAIRE. Elle compte plus de 8000 habitants pour une superficie de 60km² environ. Elle fait partie de la CARENE (Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne de l'Estuaire) qui regroupe 10 communes.

Les parcelles à aménager sont accessibles par la rue d'Auvergne. 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 et d'un parc communal à l'Est.

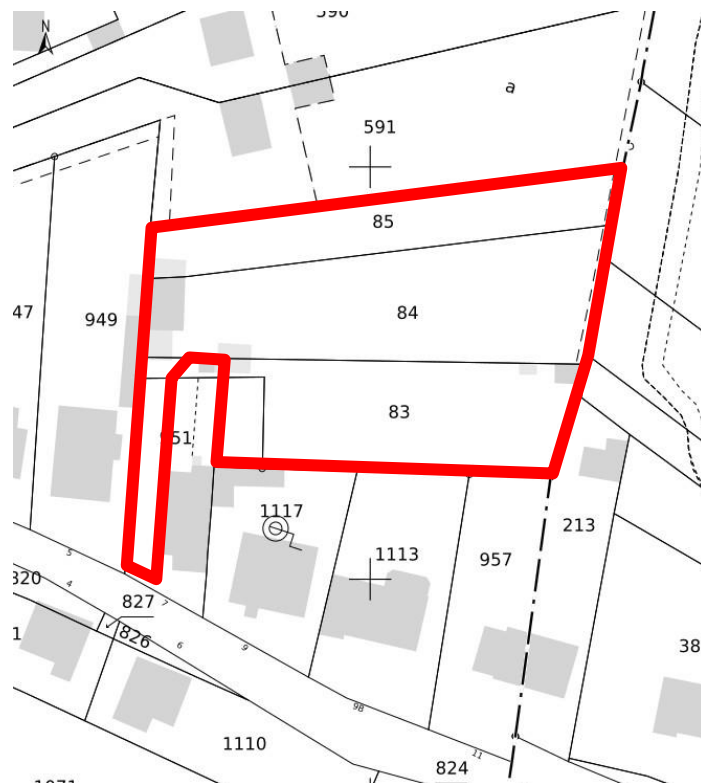


B) Urbanisme

L'unité foncière est cadastrée section BM n°83-84-85 et 951 pour une contenance cadastrale totale de 3277m². La superficie du projet d'aménagement est de 3023 m².

Le lotissement se situe en zone UBa1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.i) de la CARENE. La zone UBa correspond au secteur pavillonnaire dense. Les constructions environnantes sont type individuel caractérisé par de petites maisons le plus souvent avec les combles aménagés un étage.

Extrait du plan cadastral :



PRISES DE VUES



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 de l'impasse de la rue d'Auvergne en deuxième rideau d'urbanisation. Il permettra la création de cinq lots à bâtir destinés à recevoir des constructions individuelles à usage d'habitation.

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 positionnée le long du pignon de la construction existante. Les futures constructions auront la possibilité d'orienter leurs façades au Sud – Sud-Ouest pour assurer un bilan énergétique positif.

Les règles d'urbanisme applicables sur les zones constructibles des lots sont celles du secteur UBa1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.i) en vigueur. Il convient de les consulter et de les respecter pour tout dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable. Il est néanmoins rédigé un règlement spécifique à ce lotissement (PA10) afin de préciser certaines règles.

Il ne sera pas créé d'association syndicale libre, les espaces et réseaux communs resteront en indivision entre les lots à bâtir qui en auront la charge et l'entretien.

La surface plancher (S.P.) totale du projet est de 975m², 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 ²)
1	400 m ²
2	401 m ²
3	654 m ²
4	635 m ²
5	444 m ²
Espaces communs	489 m ²
TOTAUX	3023 m ²

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 aura une bande roulante de 4.50 m au minimum.

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.

Les eaux pluviales

L'unité foncière est classée en zone « peu sensible Brière », ce secteur est soumis à une obligation de rétention à la parcelle, pour toute opération représentant une surface imperméabilisée supérieure à 400 m². (T=10 ans Qf= 3 l/s/ha).

Les eaux pluviales recueillies sur les espaces communs seront dirigées soit vers un bassin de rétention placé sous voirie soit vers un puisard positionné à l'entrée de la voie.

Le volume totale de rétention à prévoir sur cette partie est de 10 m³ (cf annexe PA8a). Il sera réparti en 9m³ stockés dans le bassin sous voirie et 1 m³ stocké dans le puisard. (cf PA8a – PA8b et PA8d)

Chaque acquéreur d'un lot devra gérer ses eaux pluviales sur son emprise privative. Si un système d'infiltration est nécessaire il sera détaillé dans la demande de permis de construire.

Les eaux usées des lots seront rejetées dans le collecteur communal existant sur la rue d'Auvergne en mode gravitaire.

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. Deux places visiteurs seront créées sur les espaces communs.

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.