

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DE DONGES

Chemin du Champ du Jeu

PA2 – NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

« LE CHAMP DU JEU »

Juin 2023



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



THIERRY VAUDOLON ARCHITECTE DPLG
53 Kercouret - 44410 Herbignac
vaudolon.archi@free.fr
Tel. 02 40 19 90 35 Fax 02 40 42 75 17
www.vaudolon-architecte.fr

Maître d'ouvrage : LOTIPROMO
Représentée par M. PAJOT Philippe
4 square John Bardeen
85300 CHALLANS
Ref : S9372

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 Champ du Jeu »
- 7) Présentation technique

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

La société **LOTIPROMO**, 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 récemment obtenu l'accord d'une opération située au cœur de la commune de DONGES. L'opération « L'Ormois » .

Le lotissement « le Champ du Jeu » prévoit la création de 12 lots à bâtir destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation sur la Commune de DONGES au Chemin du Champ du Jeu

Pour la réalisation du lotissement « Le Champ du Jeu », **LOTIPROMO** a constitué une équipe pluridisciplinaire, composée :

- de **M. VAUDOLON Thierry**, 53 Kercouet à HERBIGNAC (44410), architecte DPLG.
- de **BCG – Géomètres-Experts**, représenté par M. BARBERY Xavier, 2 rue de la Gare à SAVENAY (44260), urbanistes, cabinet de géomètres- experts et bureaux d'études VRD.

2- Présentation du site

2.A) Plan de situation



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

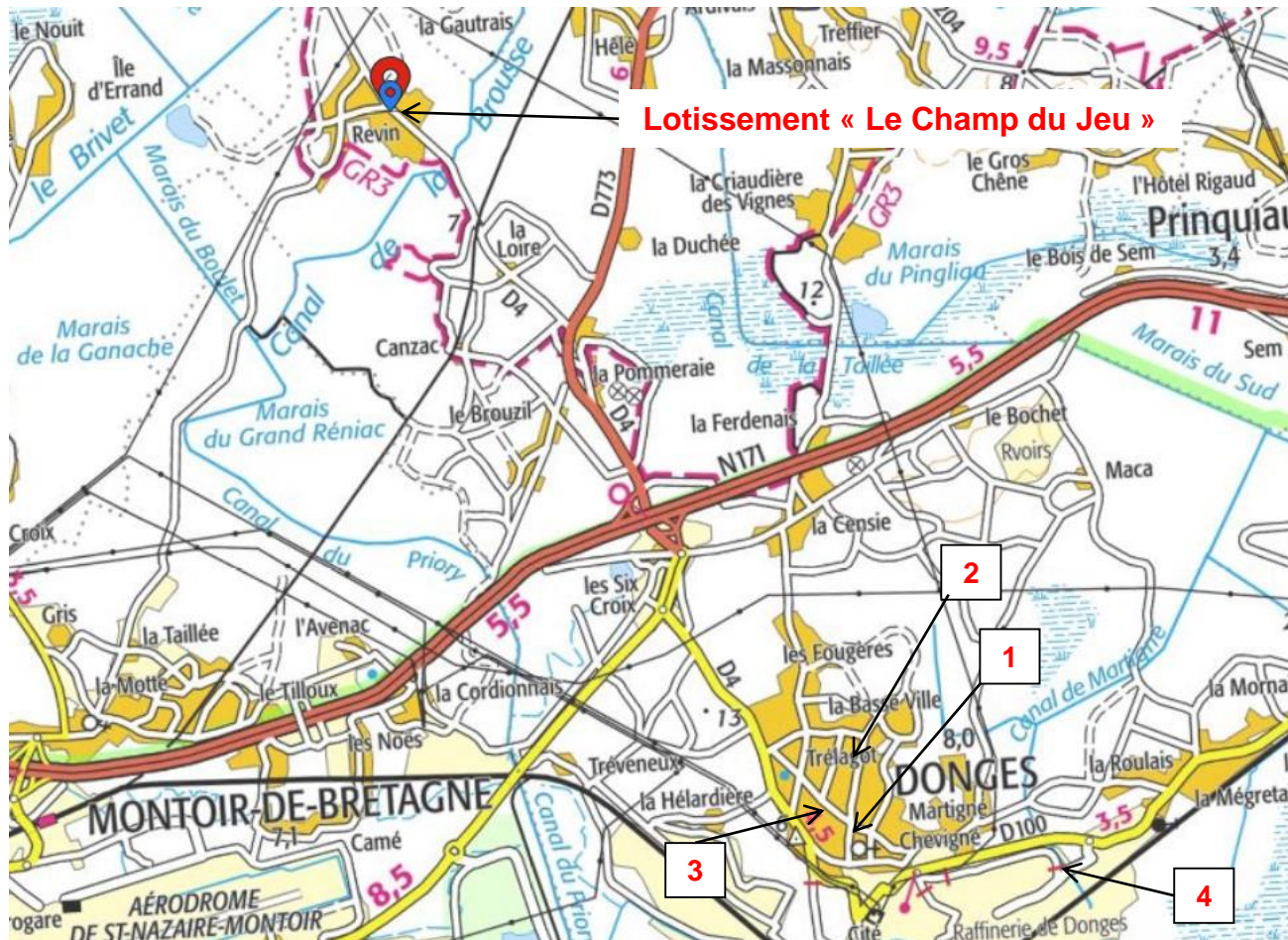
La commune de Donges est située à l'embouchure de l'estuaire de la Loire à environ 50 km de NANTES et 10 km de SAINT-NAZAIRE.

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 et de l'Estuaire) qui regroupe 10 communes

Le site d'étude « Le Chemin du Champ du Jeu » est situé en limite de commune dans le lieu-dit « Revin » à l'extrémité Nord de la commune. (Chiffre INSEE 2015)

2- Présentation du site

2.B) Environnement du site



Le projet d'aménagement « Le Champ du Jeu » est situé dans le hameau « Revin ». Ce lieu-dit de la commune de DONGES est localisé dans le Nord de la commune

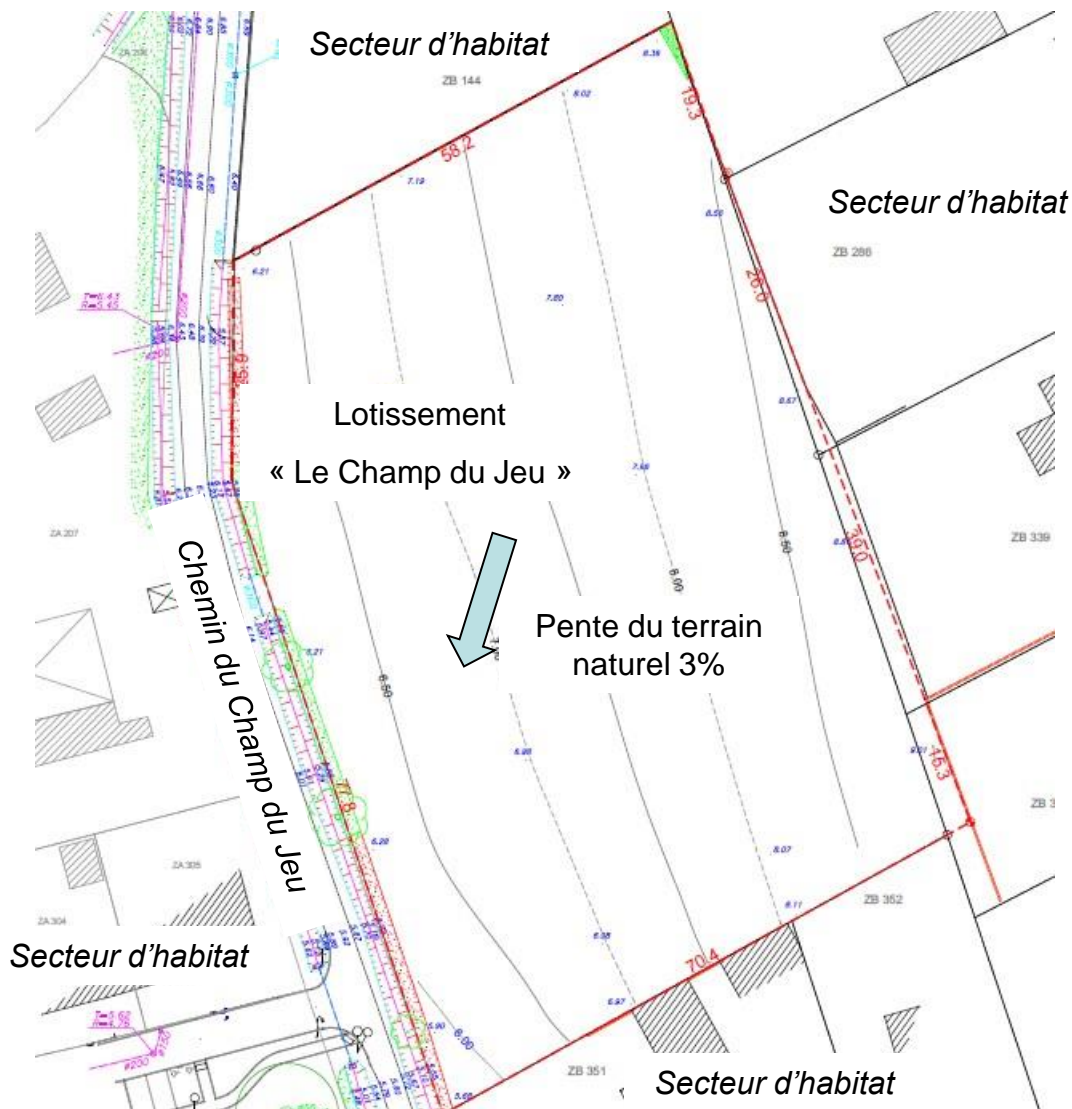
Le site est composé d'une parcelle agricole. cette parcelle est cadastrée Section ZB n°96, pour une superficie à aménager d'environ 0,65ha.

L'ensemble est desservi depuis le chemin du Champ du Jeu.

- 1 – Centre ville
- 2 – Ecole et Equipement sportif
- 3 – Stade de foot
- 4 – 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-Ouest du terrain.

Les secteurs en friches / Haies seront nettoyés lors des travaux.

Les arbres existants le long du Chemin du champ du jeu seront conservés

L'exutoire des eaux pluviales est le fossé existant le long du Chemin du Champ du Jeu.

L'environnement

Le terrain à aménager est une ancienne parcelle agricole aujourd'hui non cultivée.

Dans les années précédentes, deux lotissements ont été réalisés en périphérie SUD de la présente opération constitués de construction à usage d'habitation.

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

Le projet est desservi par le Chemin du Champ du Jeu situé à l'Ouest de la parcelle.

3) Prises de vues



Photo 9



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



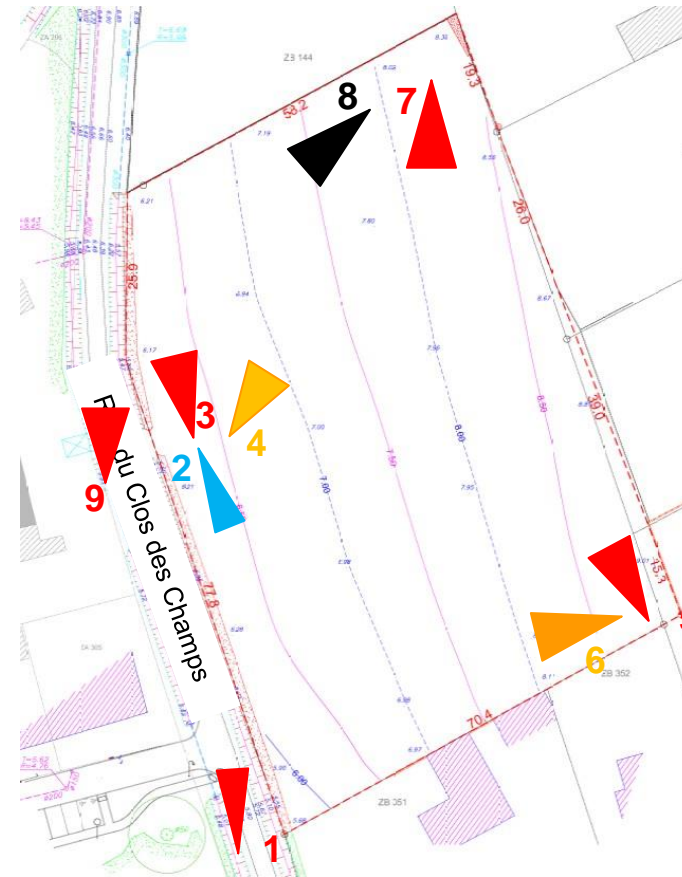
Photo 8



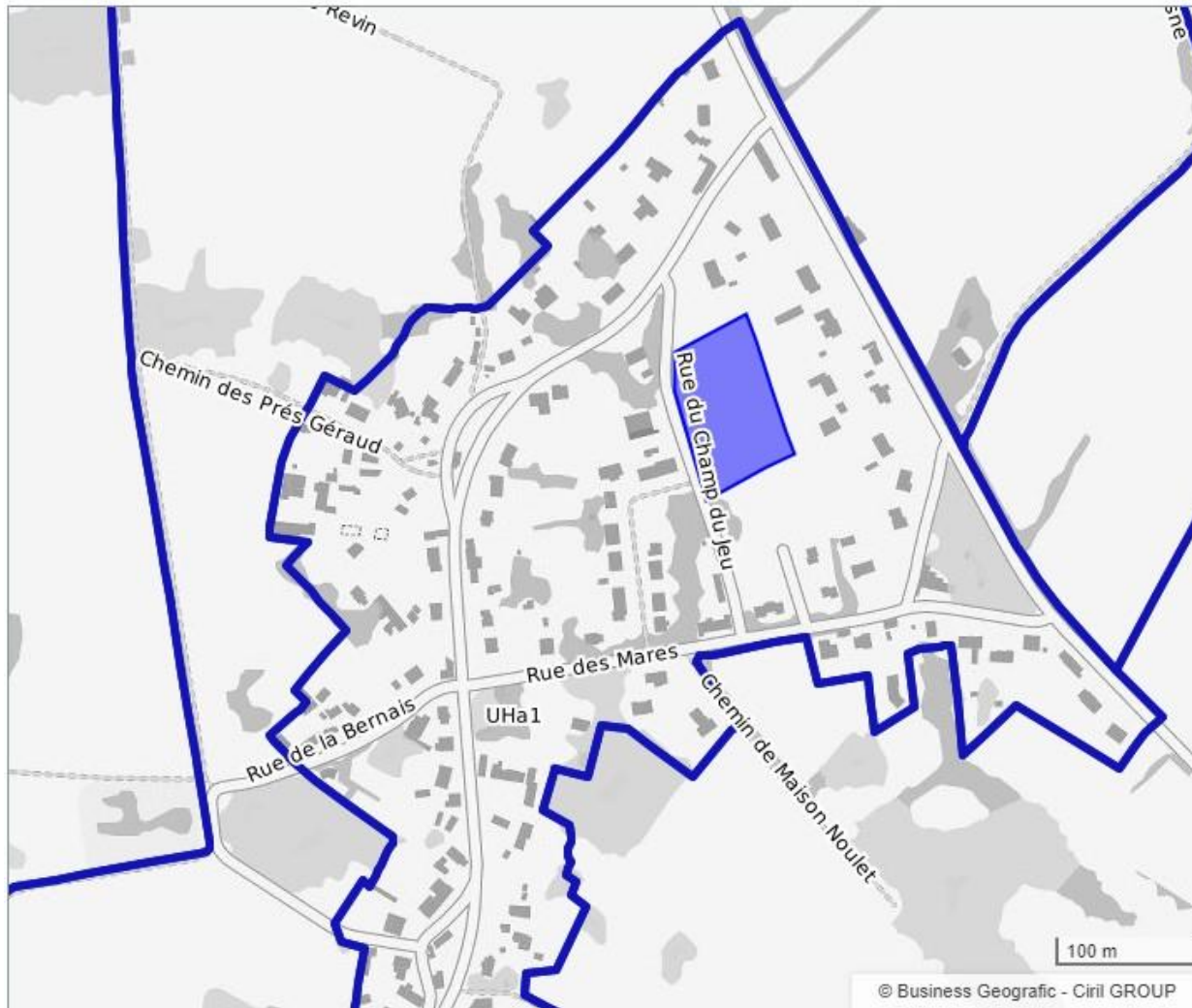
Photo 7



Photo 6



4) Foncier et réglementation



Les règles d'urbanisme à respecter sur le terrain à aménager sont celles de la zone **Uha 1** de la commune de DONGES. (cf. **PLUI CARENE**)

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

La parcelle étant bordée de tous côtés par des habitations, l'opération « Le Champ du Jeu » est un renforcement de ce maillage en cours de développement depuis plusieurs années sur le lieu-dit « Révin »

La parcelle n'est soumise à aucune OAP

5) Composition urbanistique et architecturale de l'ensemble

Les lots du lotissement « Le Champ du Jeu » seront numérotés de 1 à 12

Composition Urbaine

L'ensemble des lots de l'opération « Le Champ du Jeu » sera accessible par une voie à double sens de circulation réalisée avec une largeur minimale de 5.00m. La voie sera « partagée » entre les usagers et sera limitée en vitesse afin d'assurer la sécurité de tous. Une liaison piétonne est réalisée au SUD OUEST .

Pour le stationnement des véhicules, une poche de parkings est prévue à l'entrée de l'opération de façon à éviter les stationnements « sauvages » sur la voie. Au total 6 places de stationnement à destination des visiteurs dont 1 PMR sont créées sur l'ensemble du projet,

Les véhicules de réputation n'entreront pas dans le lotissement. Le ramassage des déchets ménagers se fera sur les aires de présentation prévues à cet effet (cf plan de composition).

Dans un souci de naturalisation des lieux, les espaces verts seront agrémentés de gazon ou de massifs et des arbres seront plantés.

Composition architecturale

Pour chaque terrain, 2 places de stationnements non closes sont prévues, leur emplacement pourra être libre ou imposé suivant les indications du plan de composition, à l'exception des lots 2 et 7 qui ont des accès de 4m de largeur. Les lots 2 et 7 devront présenter des demande de permis de construire avec le nombre de stationnement réglementaire.

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 « Le Champ du Jeu » seront relatées dans le document PA10 complétant le PLUi en vigueur.

6) Plan de composition : Le Champ du Jeu



Le plan de composition du projet d'aménagement « **Le Champ du Jeu** » est établi en compatibilité avec le PLUi et suivant les échanges avec élus de la commune de Donges.

La Densité

Il est prévu 12 lots soit une densité d'au moins 18.5 log/ha.

La surface plancher maximum du lotissement sera de 3000 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 communs dont elle aura la charge et l'entretien.

Les **espaces verts** seront créés le long des voiries mais aussi au Sud-Ouest 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 = 6669m²
- Superficie cessible = 5445m²
- Superficies communes y compris espaces verts = 1224m² (18,4% de la superficie de l'opération)

7) Présentation technique

•Réseaux divers

Tous les lots seront raccordés aux réseaux d'eau potable, d'électricité et de télécommunication par la réalisation de réseaux internes à l'opération reliés à ceux existants sur le Chemin du Champ du Jeu suivant les prescriptions des concessionnaires.

•Assainissement

Les **eaux pluviales** d'une partie de la voie et des lots n° 2 à 9 seront recueillies par des grilles avaloirs et des tabourets de branchement puis dirigées vers les bassins de rétention aérien au Sud Ouest de l'opération..

La seconde partie des eaux de voirie sera recueillie par ruissellement dans une noue d'infiltration située à l'entrée de l'opération. Ces équipements permettront l'évacuation de l'excédent des eaux pluviales vers le fossé existant le long de l'opération Chemin du Champ du Jeu

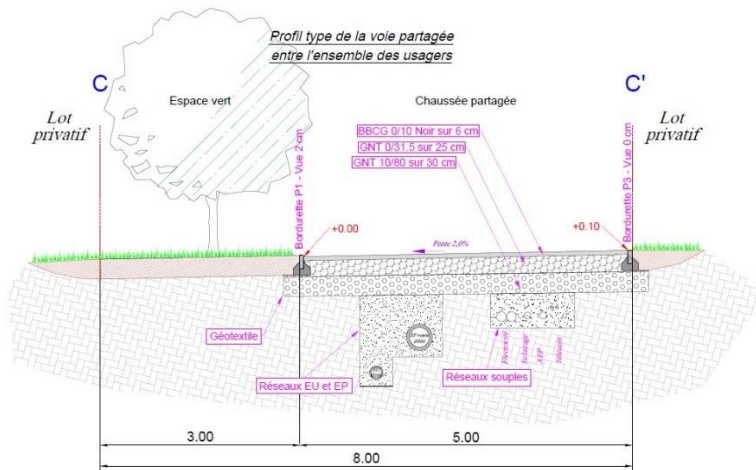
Les lots n° 1 et 10 à 12 devront prévoir une infiltration à la parcelle de 2 m³ au minimum,

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, canalisées en mode gravitaire et rejetées dans le réseau EU existant sous le Chemin du Champ du Jeu. Le lot 9 devra être équipé d'une pompe individuelle de relèvement des eaux usées.

•Collecte des déchets ménagers

Les acquéreurs des lots devront déposer leurs containers sur les points de collecte prévu à cet effet à l'entrée de la voie en impasse et aux abords du bassin aérien. 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 :

Chaussée en enrobé : 5.00m

Espace vert ou entrées de lot : 3.00m

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