

**DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE**  
**COMMUNE DE PONTCHATEAU**  
**Allée des Charrons**

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

**« LE CLOS 3 »**

*Septembre 2023*

**Maître d'ouvrage : SAS LOTIPROMO**  
**Représentée par M. PAJOT Philippe**  
**4 Square John Bardeen**  
**85300 CHALLANS**  
**Ref : S9467**

**LotiPromo**  
Lotisseur - Aménageur foncier



# ***Sommaire***

---

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

**2 - Présentation du site**

**2.a) Plan de situation**

**2.b) Réglementation**

**2.c) Orientation d'aménagement**

**2.d) Prises de vues**

**3 - Principes d'aménagement**

**4 - Plan de composition**

**5 - 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 déjà réalisée plusieurs lotissements sur la commune de PONTCHATEAU notamment « le Clos et le Clos 2 » ainsi que le « Vélodrome » et « la Noé »

Pour cette opération d'aménagement « Le Clos 3 » dans le prolongement des lotissements « le Clos et le Clos 2 » , la société LOTIPROMO, a constituée une équipe pluridisciplinaire, composée :

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

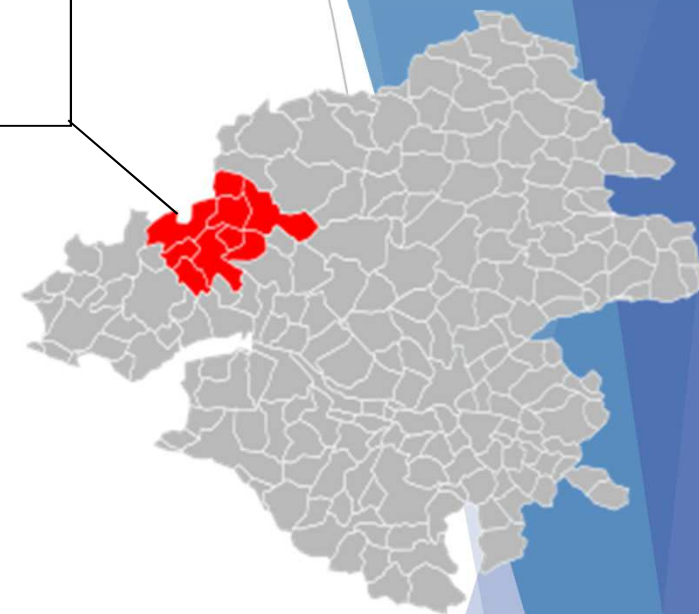
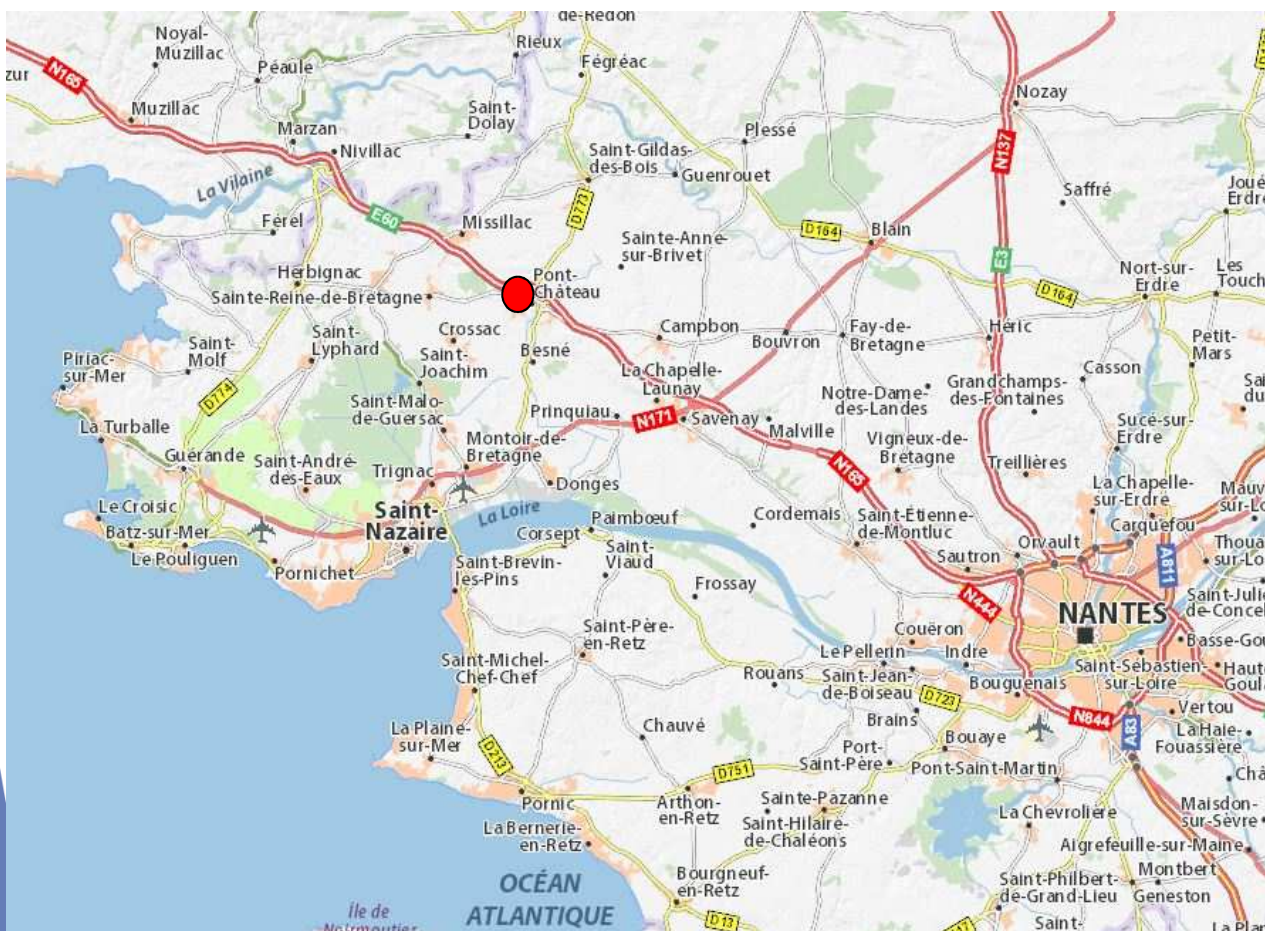
**LotiPromo**  
Lotisseur - Aménageur foncier



## 2 – Présentation du site

### 2.a) Plan de situation

Communauté de  
communes Pays de  
Pontchâteau et Saint  
Gildas des Bois



Le projet d'aménagement se situe sur la commune de PONTCHATEAU qui fait partie de la Communauté de Communes de PAYS DE PONTCHATEAU et SAINT-GILDAS DES BOIS. La communauté de communes regroupe 9 communes pour une population totale d'environ 36000 habitants.

La commune de PONTCHATEAU compte près de 11000 habitants pour une superficie de 56 km<sup>2</sup>.

Le site d'étude « Le Clos 3 » est situé à environ 35 km de Nantes, 26 km de Saint Nazaire et 28 km de Redon.

## 2 – Présentation du site

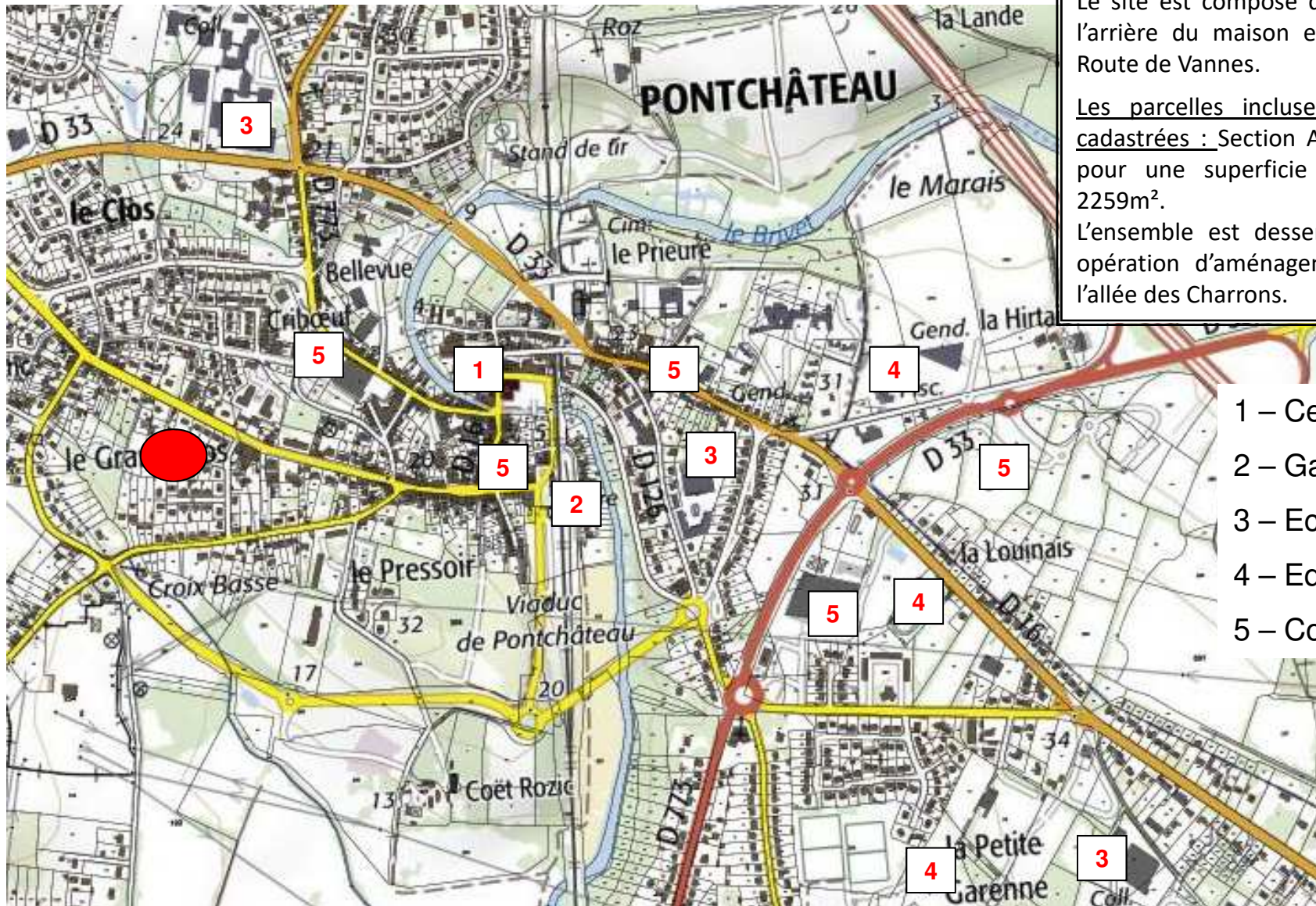
### 2.b) Environnement du site

Le projet d'aménagement « Le Clos 3 » est situé sur un emplacement privilégié, à proximité du centre ville de Pontchâteau, des services, des commerces et des écoles.

Le site est composé d'un jardin d'agrément à l'arrière du maison existante donnant sur la Route de Vannes.

Les parcelles incluses dans le projet sont cadastrées : Section AE H n°90, 773p et 961, pour une superficie à aménager d'environ 2259m<sup>2</sup>.

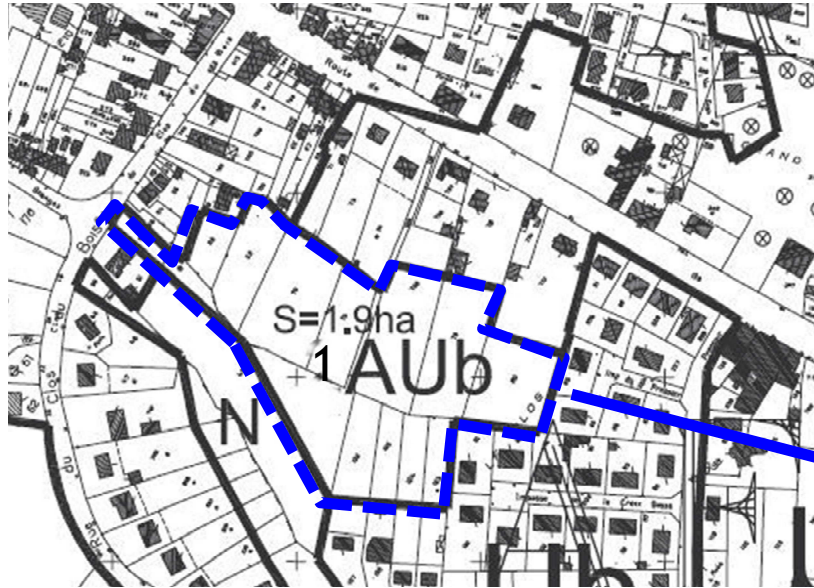
L'ensemble est desservi par une précédente opération d'aménagement dite du Clos, par l'allée des Charrons.



- 1 – Centre ville
- 2 – Gare SNCF
- 3 – Ecole
- 4 – Equipement sportif
- 5 – Commerce

## 2 – Présentation du site

### 2.c) Réglementation

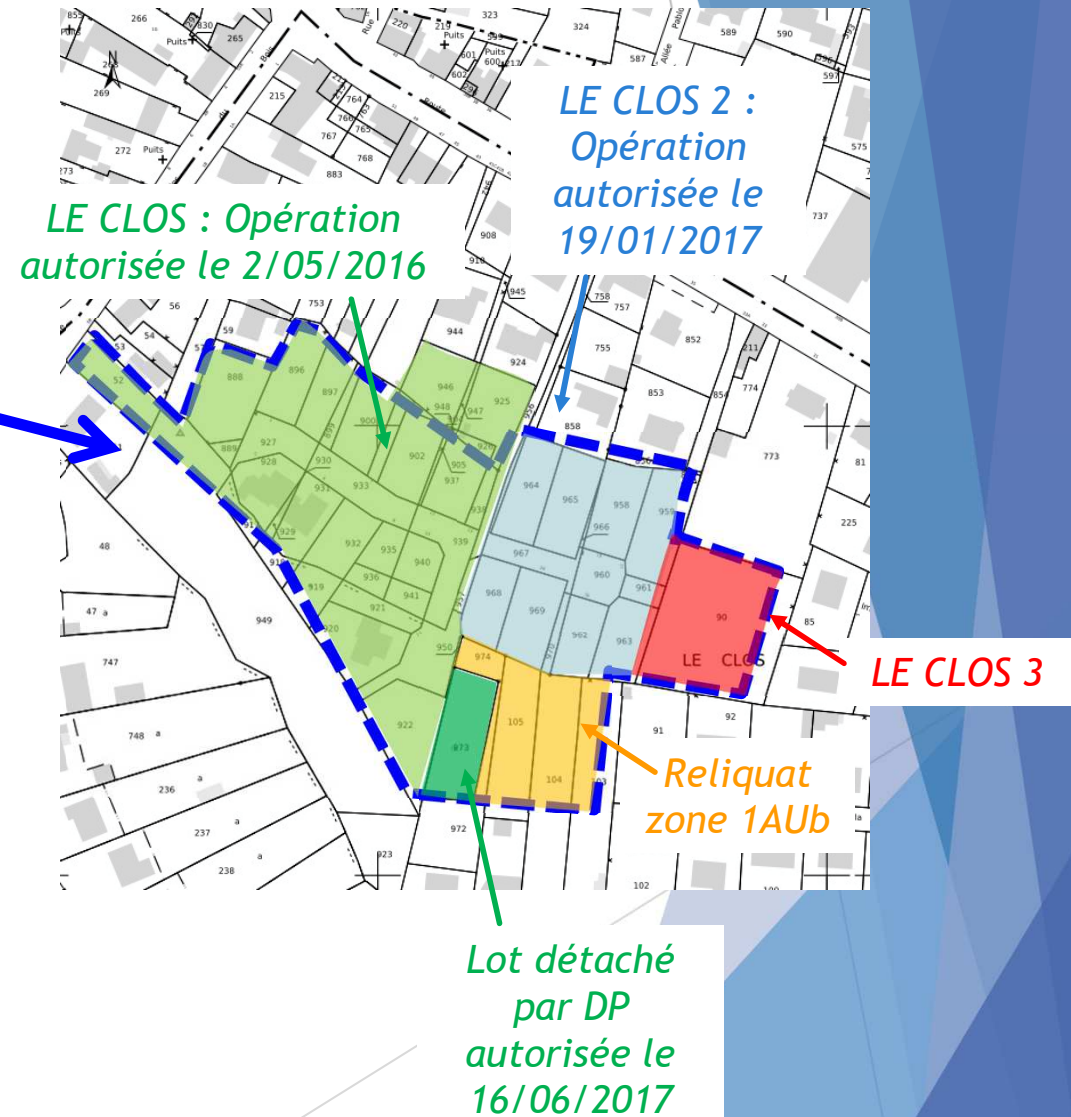


Le terrain à aménager est classé au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de PONTCHATEAU dans le secteur 1Aub.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est annexée au PLU de la commune.

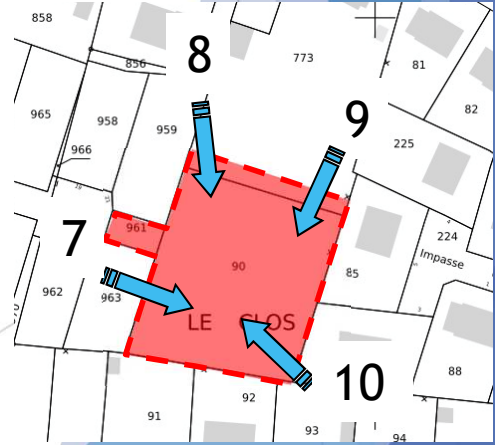
Le classement des terrains correspond à une zone ouverte à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement d'ensemble.

Ce secteur du « Clos 3 » est accessible par le lotissement « Le Clos » autorisé par arrêté du 2 mai 2016 et par le lotissement « Le Clos 2 » autorisé par arrêté du 19 janvier 2017 .



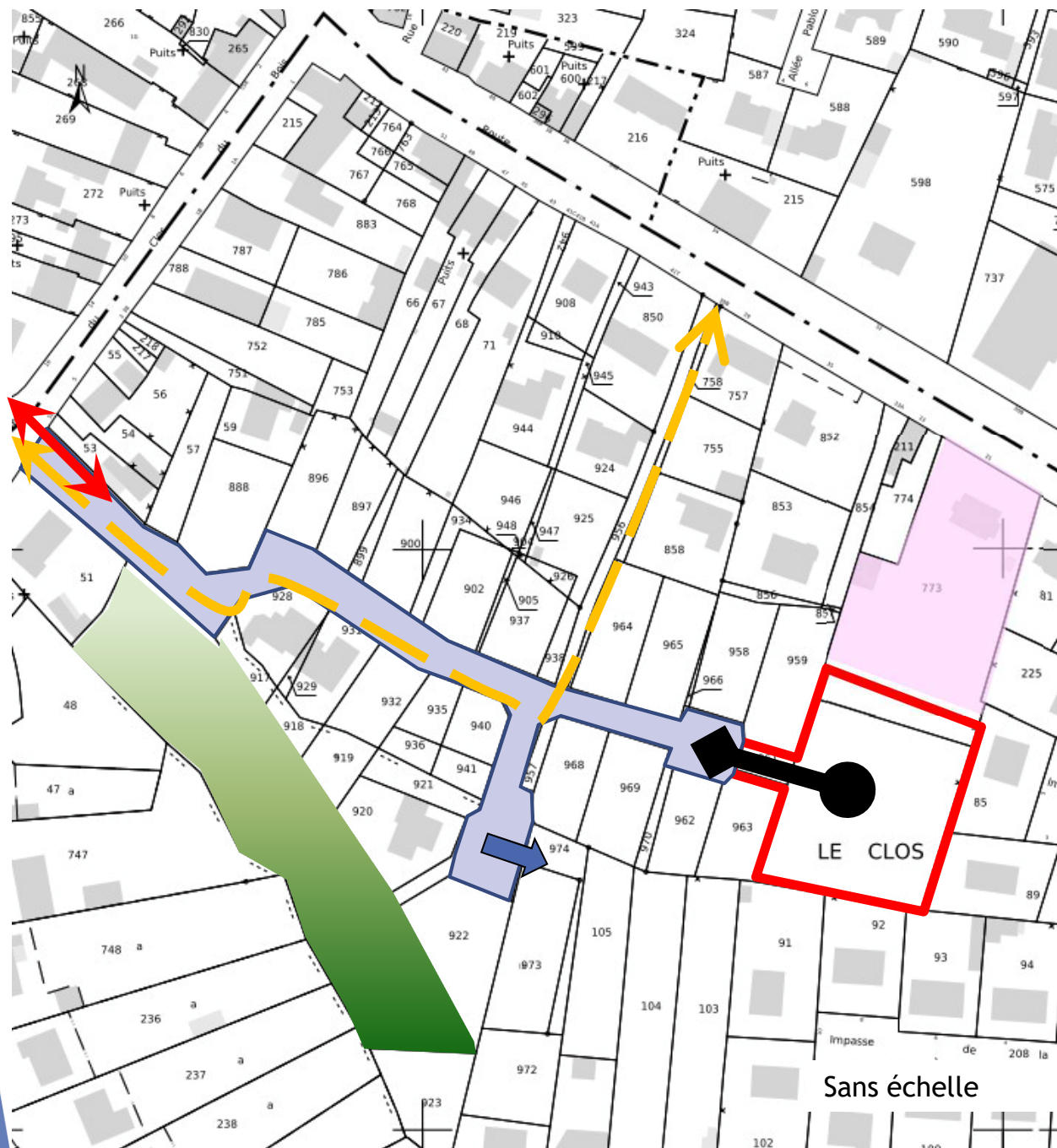











2.d) Prises de vues





# 3 – Principes d'aménagement



-  Périmètre du projet « Le Clos 3 »
-  Accès véhicule
-  Circulation douce
-  Voie existante « Allée des Charrons »
-  Haie à préserver
-  Espace vert avec bassin EP
-  Principe de desserte véhicule
-  Accès possible au reliquat de la zone 1Aub
-  Partie restante desservie par la Route de Vannes

## 4 – Plan de composition



L'opération porte sur l'aménagement de la partie Est du secteur du Clos, reliquat de la zone 1AUB,

Le projet est composé à partir des principes d'aménagement définis au chapitre précédent. On retrouve :

- l'accès unique au projet par la Rue du Clos du Bois puis par l'allée des Charrons,
- la voie en impasse avec la palette de retournement,
- la création de 6 lots à bâtir, numérotés de 23 à 28 inclus dans la continuité des numérotations précédentes, soit une densité de 23 log/ha,
- la création de 2 places de stationnement à destination des visiteurs,
- la surface plancher du lotissement sera de 1500m<sup>2</sup>, elle sera répartie à la vente des lots par le lotisseur.

### Volet Paysager :

Les espaces verts communs seront engazonnés et plantés dans la continuité des deux précédentes opérations.

- la gestion des eaux pluviales avec le rejet des EP dans bassin de rétention existant sur la parcelle AE 916.

Les acquéreurs des lots feront parti de l'ASL « Le Clos » qui réunira alors l'ensemble des propriétaires des 3 opérations d'aménagement, ayant la charge et l'entretien des réseaux et espaces communs.

## 5 – Présentation technique

**Tout comme lors de la réalisation des deux précédentes opérations du Clos, l'aménageur s'engage à respecter le cahier des prescriptions techniques de la ville de PONTCHATEAU.**

### •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. Ces réseaux seront reliés à ceux créés sur les opérations riveraines dites du « Clos ».

### •Assainissement

Les eaux pluviales des espaces communs de l'opération seront recueillies dans le réseau commun du lotissement et dirigées vers un bassin de rétention existant (sur la parcelle AE 916), bassin créé dans le cadre des premières opérations.

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

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 réseau EU créé sur l'opération « Le Clos » avant d'être rejeté dans le collecteur communal situé sur la Route de Crossac.

### •Voirie

Une voie partagée entre les différents usagés sera créée. Cette voie en impasse sera aménagée d'une palette de retournement pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Tous les lots comporteront un accès direct à la voie. Chaque lot devra comporter deux emplacements de stationnement (hors garage) sur son emprise.

### •Collecte des déchets ménagers

La collecte des déchets ménagers se fera à l'entrée de la voie nouvelle sur le point de collecte prévu à cet effet créé le long de la placette du Clos 2.

*Pour plus de détails se reporter au programme des travaux (PA8a-b-c-d)*