

MAÎTRISE D'OUVRAGE



27bis, rue du Mortier Vannerie
CS 52411
44124 VERTOU Cedex
Tél. 02 51 79 18 96
E-mail : accueil@ifi-ouest.fr

CONCEPTION



ARCHITECTURE
27bis, rue du Mortier Vannerie
CS 52411 44124 VERTOU
Tél. 02 51 79 18 91
architectes@acdm-architecture.fr

GEOMETRE ET
MAÎTRISE D'OEUVRE



MYRIADE

Géomètres-Experts fonciers D.P.L.G.
3 place de l'Europe 44400 REZE
Tél: 02.40.75.66.60
e-mail : contact@myriade-ge.fr

Département de la Loire-Atlantique

Commune du Temple de Bretagne

rue du Grand Pont

LES JARDINS DU TEMPLE
PERMIS D'AMENAGER

NOTE DE PRESENTATION

Dossier : 231010

23 JUILLET 2024

Indice	Date	Modifications	Visa
a	11/09/2024	Visa	NM

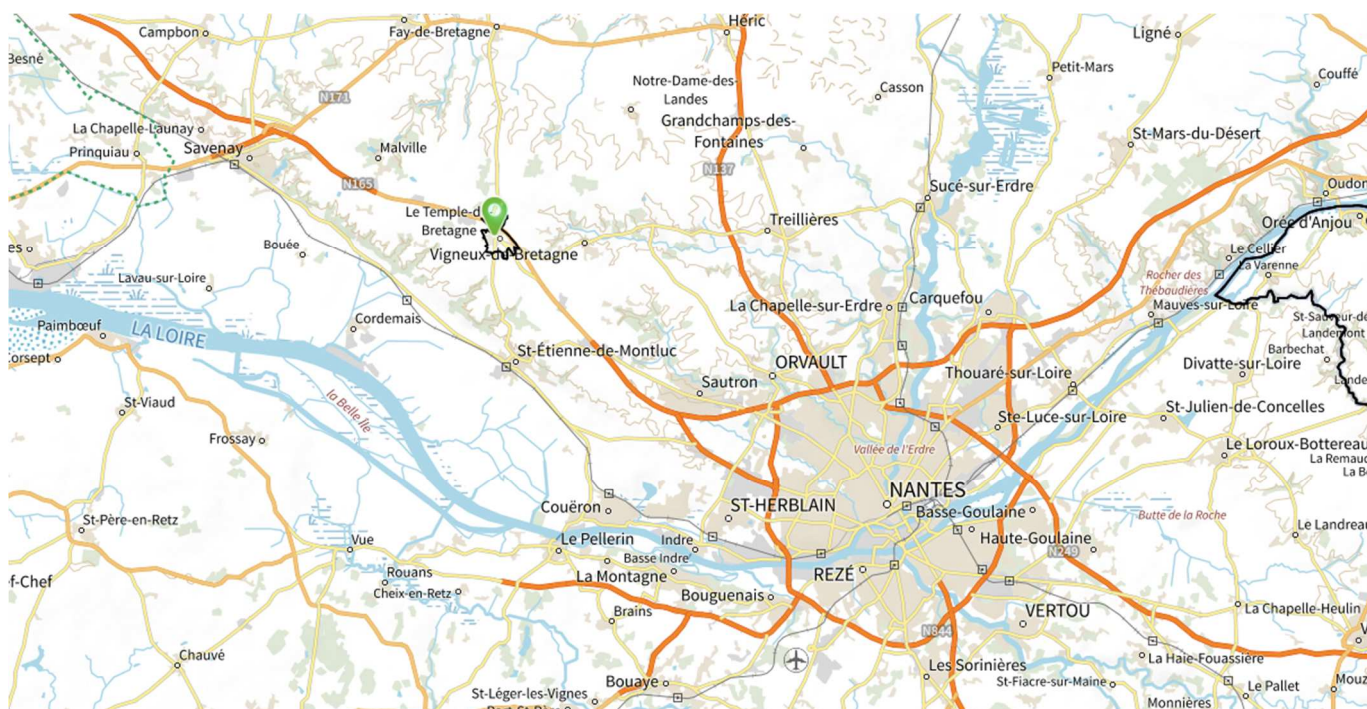
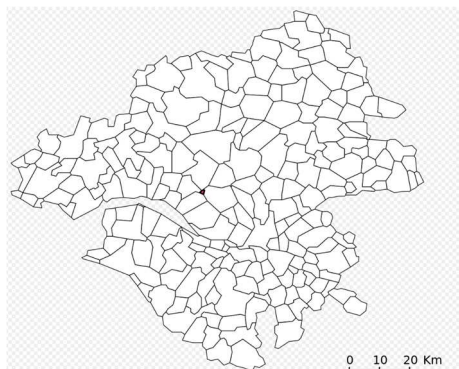
PIECE

PA2

ÉTAPE I – ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

I -1 – LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

Situation générale



Le lotissement objet des présentes se situe dans le département de la Loire Atlantique (44), au nord-ouest de la métropole nantaise et plus précisément sur la commune du Temple de Bretagne.

D'une superficie de 1.72 km², la commune du Temple de Bretagne, adhérente à la Communauté d'agglomération Estuaire et Sillon, bénéficie d'une situation géographique privilégiée :

- 35 km de Nantes,
- 20 minutes de l'aéroport de Nantes-Atlantique,
- 30 minutes de la gare TGV de Nantes,

Les communes limitrophes sont Malville, Fay de Bretagne, Vigneux de Bretagne, et Cordemais.

Quelques chiffres :

Population : 2 036 habitants (2021)

Superficie : 1.72 km²

Densité : 1 184 hab/km²

Situation**LOCALISATION**

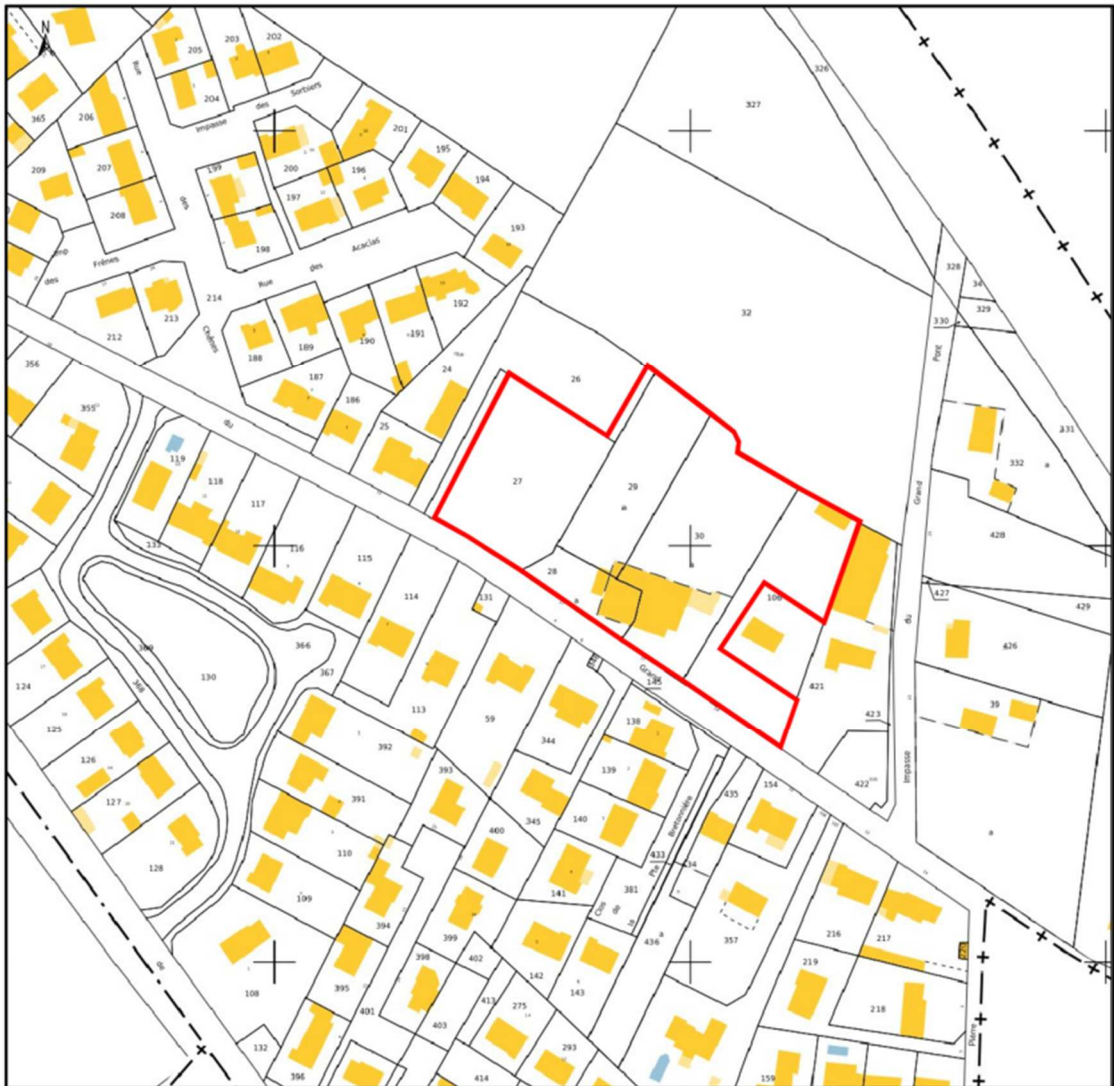
Au sein de l'intercommunalité

**LOCALISATION**

Au sein de la commune

**SITE CONCERNÉ**

L'emprise cadastrale du projet s'étend sur un terrain d'environ 9618 m² constitué par les parcelles cadastrées section C n° 26p, 27p, 28, 29, 30 et 106p



I-2 – SITE DU PROJET

DESSERTE ET VOIES DE COMMUNICATION

Le projet se situe à environ 650m à l'Est du bourg.

L'opération est desservie à partir de la rue du Grand Pont par une voie nouvelle en boucle et en sens unique complétée de 2 voies en impasse se terminant par des palettes de retournement permettant de faire demi-tour.

Ces voies nouvelles assureront la desserte des lots.

ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

Le secteur, situé en bordure d'une zone urbanisée, est au contact des habitations existantes, au Sud, à l'Ouest et à l'Est. Sa partie Nord bordant une prairie.

Le terrain d'assiette est relativement plat (cf PA3)





ARCHITECTURE ENVIRONNANTE

L'architecture environnante se caractérise par des maisons traditionnelles majoritairement anciennes, à étage ou en rez-de-chaussée et implantées sur des terrains d'environ 850 à 1100 m².



RESEAUX EXISTANTS ET POINTS DE RACCORDEMENTS

a) Eaux pluviales

Un réseau EP existe au sud du terrain rue du Grand Pont.

Le lotissement pourra se greffer sur ce réseau après transit par des bassins d'infiltration de 50 à 140 m³ environ répartis dans les zones basses du projet. La réalisation de noues sur le terrain permettra l'évacuation gravitaire des eaux pluviales vers ceux-ci.

b) Eaux Usées

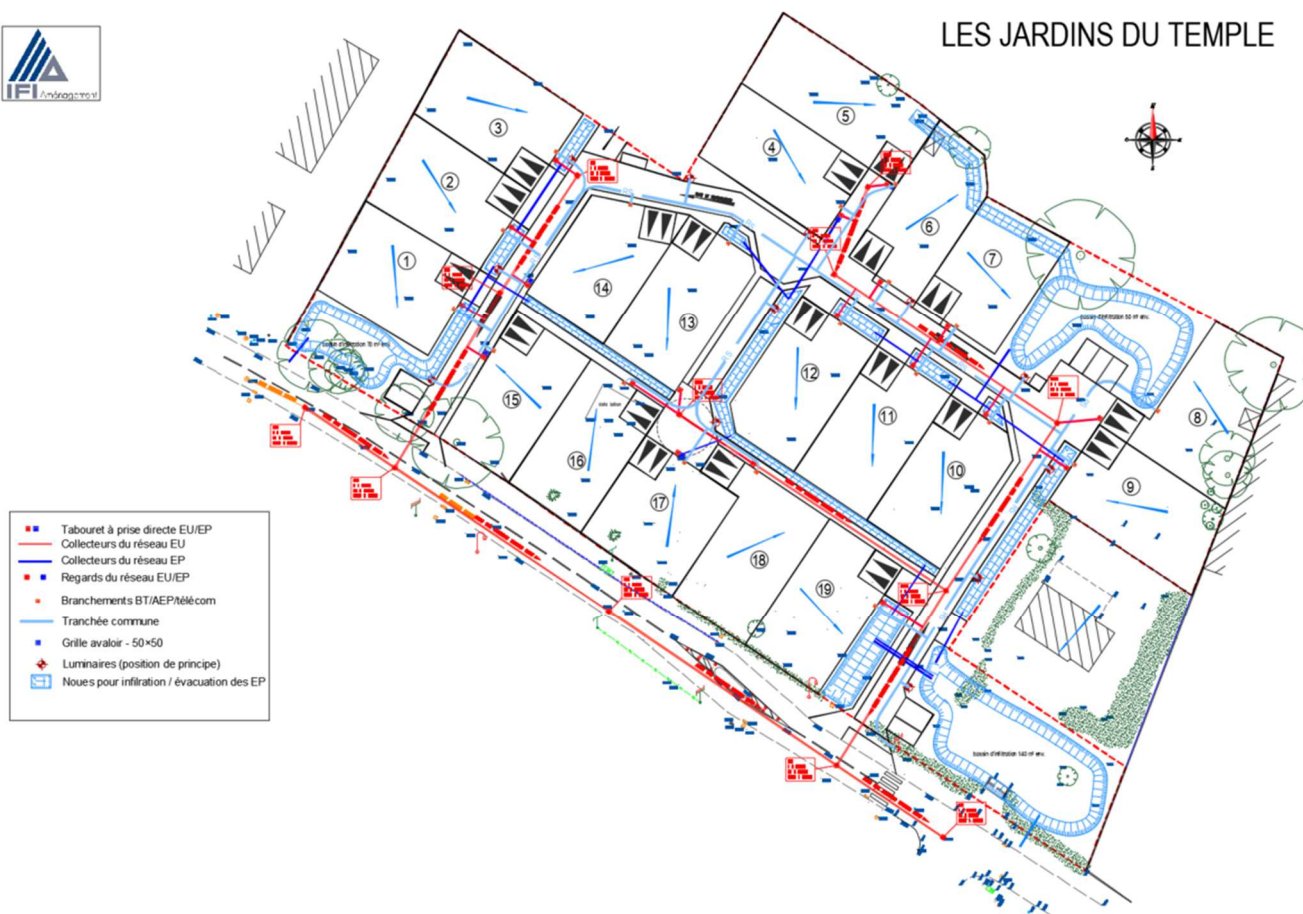
De même un réseau EU existe au sud du terrain rue du Grand Pont.

Le lotissement pourra se raccorder gravitairement sur ce réseau.

c) Réseaux existants et points de raccordements

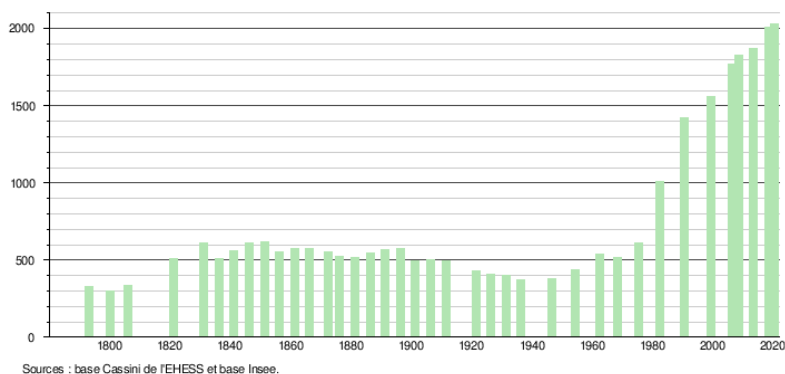
L'ensemble des réseaux Electriques, AEP et Telecom existe à proximité du terrain, rue du Grand Pont.

Le projet pourra se greffer sur ces réseaux.



LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES

Intégrée à la Communauté Estuaire et Sillon, la commune compte 2036 habitants au recensement de la population établi en 2021. La commune enregistre une croissance assez soutenue depuis les années 1980 (+205% entre 1980 et 2020), avec pour conséquence directe, une forte pression urbaine.



On observe aujourd'hui une démographie dynamique soutenue par un solde naturel positif et un fort solde migratoire.

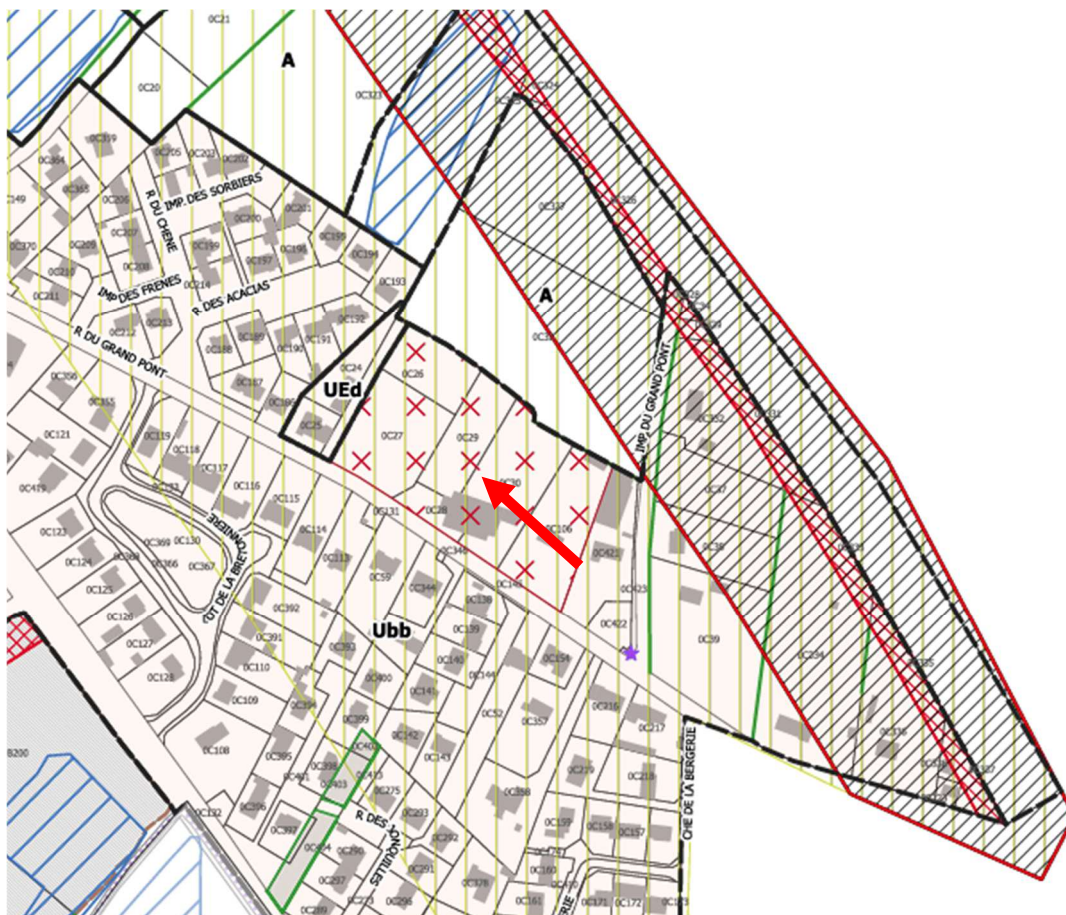
ETAPE II – PRÉSENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

II-1 – CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Extrait du P.L.Ui

La commune du Temple de Bretagne est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 4 juillet 2019 et modifié le 19 Nov 2020.

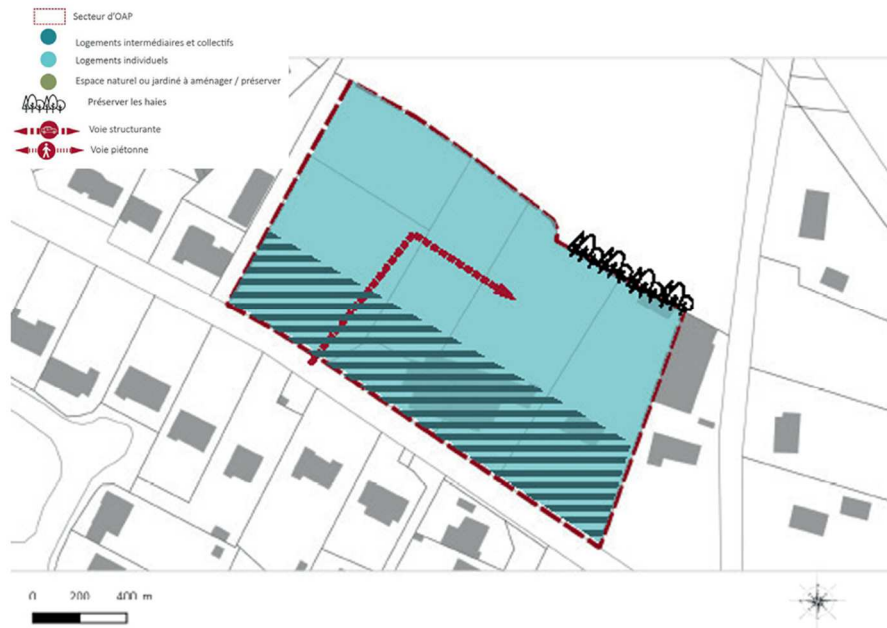
Le terrain d'emprise du lotissement est situé en zone Ubb et est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.



Orientation d'Aménagement du Terrain :

Les règles d'urbanisme qui s'appliquent à cette zone sont contenues dans le règlement du P.L.U.

L'opération d'aménagement envisagée est compatible avec l'orientation d'aménagement définie sur ce secteur



II-1 – LES OBJECTIFS

1 – QUEL AMENAGEMENT EST PREVU SUR LE TERRAIN ?

- Le lotissement objet des présentes (périmètre en rouge) porte sur la création de 19 lots libres de constructeur. Les lots de l'opération auront une superficie comprise entre 292 et 377 m².
- Les lots seront de formes variables, avec création d'une voie interne de desserte, de quelques places de stationnement et d'un espace commun paysager



- Au total, 19 nouvelles constructions à usage d'habitation seront édifiées sur l'ensemble des lots et viendront s'appuyer sur les maisons déjà existantes. Leurs hypothèses d'implantation figurent dans la pièce PA9 jointe.
- Le lotissement sera ouvert sur la voie publique par deux intersections à créer, la plus à l'est pour l'entrée et la plus à l'ouest pour la sortie, permettant ainsi un accès aisé et sans danger à l'opération.

2 – COMMENT SONT PREVUES L'ORGANISATION ET LA COMPOSITION DES AMENAGEMENTS NOUVEAUX ?

- Ce lotissement a été conçu afin de renforcer ce secteur urbain par de l'habitat. Le projet doit s'insérer dans le contexte existant décrit précédemment et s'efforcer de conserver l'identité urbaine et naturelle du site. De plus, il doit permettre de greffer ce nouveau tissu à celui existant et insérer le lotissement en continuité des aménagements proches.
- Les enjeux qui suivent partent d'une analyse de l'existant et s'articulent autour des thèmes de l'eau, des déplacements, du paysage et de la biodiversité.

EAU : QUALIFIER L'ESPACE PUBLIC PAR LA GESTION ENVIRONNEMENTALE

- L'imperméabilisation des sols est limitée par le juste dimensionnement de la voirie, la création de noues et de bassins d'infiltration et la composition végétale des espaces publics.

DEPLACEMENTS: QUALIFIER L'ESPACE de CIRCULATION et de PARTAGE

- Le dessin de la voirie ne favorise pas la vitesse de façon à permettre la cohabitation avec la zone habitée et les divers usagers.

PAYSAGE ET BIODIVERSITE : PROFITER DU SITE et le VALORISER

- L'organisation des espaces communs s'articule autour de trois grands espaces paysagers permettant par ailleurs l'infiltration des EP.

3 – COMMENT SERONT TRAITES LES VOIES ET LES ESPACES COMMUNS OU COLLECTIFS ?

- Les entrées du lotissement seront insérées en bordure d'espaces verts enherbés et plantés.

- La voie de desserte du lotissement, en sens unique, aura une emprise totale de 5m dédiées à la circulation automobile et piéton (voirie mixte), le reste sera traité en espaces verts.
- L'espace paysager en bordure de la voie a pour vocation de contribuer à la silhouette du hameau dans le grand paysage. La présence de frondaison au sein d'un groupe bâti permet aussi une meilleure intégration.
- Le mobilier urbain se limitera à quelques candélabres, d'expression simple sans retombée de lanterne, offrant un éclairage de sécurité minimum, et ce, afin de réduire l'impact lumineux du lotissement la nuit tombée. Le matériel associé permettra d'avoir un flux lumineux orienté vers le bas afin de réduire les pollutions lumineuses. (cf plan des réseaux).

4 – COMMENT SONT ORGANISES ET AMENAGES LES ACCES AUX TERRAINS ET LES AIRES DE STATIONNEMENT ?

- La desserte par les véhicules est assurée par une voie tertiaire rejoignant la voie existante. L'accès au nouveau quartier pour les véhicules légers est ainsi assuré. Chaque lot sera desservi par un seul point d'accès sur la voie.
- Conformément au PLU, les stationnements seront assurés sur les parcelles privatives. Les acquéreurs réaliseront sur chaque lot un espace, en limite de voirie, afin de permettre le stationnement des véhicules hors de la voirie.
- Par ailleurs, 7 places de stationnement communes « visiteurs » seront créées au cœur de l'opération.

5 – COMMENT SONT TRAITES LES CONSTRUCTIONS, CLOTURES, VEGETATION OU AMENAGEMENTS NOUVEAUX SITUES EN BORDURE DU TERRAIN ET DE LA VOIE PUBLIQUE ?

- Les assemblages et gabarit imaginés tissent ainsi une maille urbaine qui s'intègre précisément dans son contexte paysager.
- L'insertion du nouveau quartier dans son contexte est renforcée par une approche paysagère globale.
- Un dispositif de haies vives en limites séparatives et/ou de massifs arbustifs pourra venir compléter l'organisation des constructions pour garantir l'intimité de chacun des logements. Les haies de composition adaptées au rôle qui leur est donné interviennent ainsi comme participation à la qualité et à la cohérence de l'espace public ou comme séparatif. Elles participent à renforcer l'ambiance de jardin fleuri recherchée. Sur les lots privés, des arbres, pourront être implantés par les différents propriétaires sur leurs terrains afin de compléter le caractère paysager de l'ensemble et favoriser l'insertion dans le milieu environnant et l'ambiance de jardin.

6 – QUELS SONT LES EQUIPEMENTS QUI SERONT A USAGE COLLECTIFS ?

- La voirie du lotissement, la zone de présentation des poubelles, et les espaces communs paysagers seront à usage collectif. Leur propriété et leur gestion seront dévolues à l'association syndicale libre des futurs acquéreurs des lots. Il en sera de même des réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et d'éclairage qui constituent des équipements communs au lotissement. Ils pourront être cédés ultérieurement à la Commune.
- La collecte des ordures ménagères sera assurée par la collectivité à l'entrée de l'opération au niveau de l'aire de présentation réalisée à cet effet.

7 – REPARTITION DES SURFACES

Surface totale du terrain : 9618 m²

Surface totale des lots : 6086 m² (63.3 %)

Surface totale des espaces communs : 3532 m² (36.7 %)

Surface des espaces verts : 1927 m² (20 %)

Nombre total de logements : 19

8 – VISA

- Avant tout dépôt de Permis de construire, le projet de construction incluant le plan des clôtures devra être transmis à l'architecte conseil de l'opération, ACDM Architecture - 24 bis route du Mortier Vannerie - 44120 VERTOU, pour un premier examen. Le dépôt du dossier de Permis de construire devra avoir obtenu un visa favorable de l'architecte de l'opération. Cet avis favorable de l'architecte conseil devra être joint au Permis de construire. (Il est rappelé que le rôle l'architecte conseil exclut tout contrôle technique du projet de construction).