

NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET DE LOTISSEMENT

« Hameau des Nénuphars 2 »

PA1 - PA2 – PA6 – PA7



Note tous les plans du projet de la présente notice sont présentés dans la même orientation horizontale Nord/Sud

J-L. Le Mancq

Architecte - Urbaniste




CILAOS
Aménagement foncier - Promotion Immobilière

73 rue Aristide Briand - 44400 REZE

☎ 02 40 84 33 32

✉ info@cilaos.fr

🌐 www.cilaos.fr



Cabinet géomètre BCG
Géomètres Experts

Topographie - Etude - Foncier

B.P.14 16, Rue Pierre Morin 44130 BLAIN
Tel : 02 40 79 02 70 - Fax : 02 40 79 13 65

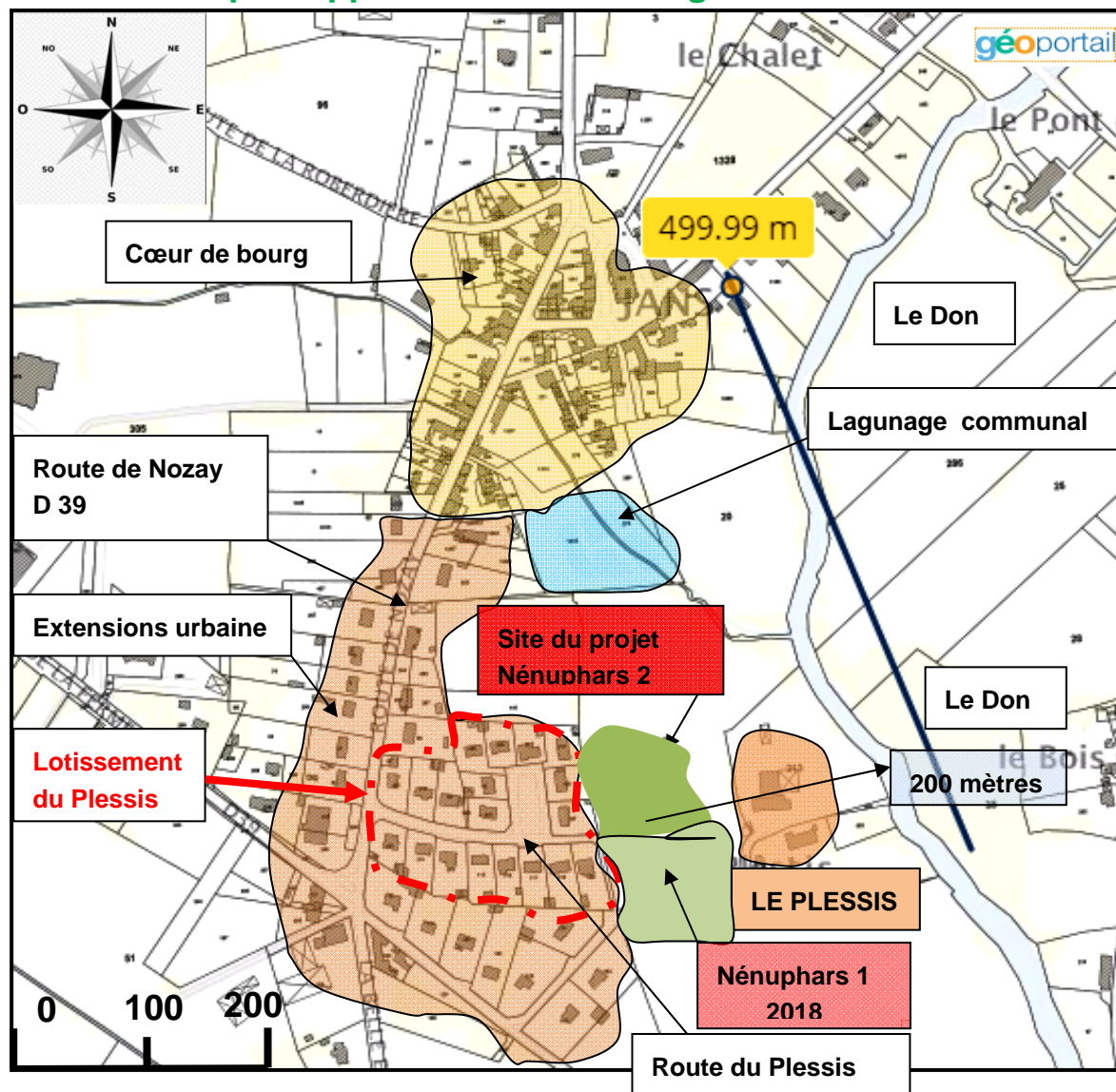
BARBERY
CATTANEO
GAUTIER

Sommaire

1. SITUATION DU PROJET –PA1 ET SITUATION PA 6 ET PA 7	3
1.1 Situation par rapport au centre- bourg PA 1.....	4
1.2 Situation des deux photographies PA6 et PA 7	5
1.3 Le terrain dans son environnement proche – PA6.....	6
1.4 Le terrain dans son environnement éloigné – PA 7	7
1.5 Zonage et plan des servitudes d'utilité publiques du Plan Local d'Urbanisme en vigueur PA 1.....	8
2. ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS- PA 2	9
2.1 Le terrain et son environnement urbain	10
2.2 Le terrain et son environnement naturel et paysager	12
3. AMENAGEMENTS DU SITE PROPOSES- PA2	14
3.1- Le projet paysager global Nénuphars 1(rappel) et Nénuphars 2	15
3.2-Le programme, le projet urbain, les accès de l'opération	18
3.3-Les éléments du site supprimés ou modifiés Nénuphars 2.....	20
4. COMPOSITION DU PROJET ET ORGANISATION DANS SON ENVIRONNEMENT- PA2.....	21
4.1-Composition du projet au regard de son environnement urbain	22
5. TRAITEMENT DES VOIES ET ESPACES PUBLICS, ACCES AUX PARCELLES- PA2	23
5.1-Traitement de la voie, accès aux parcelles, stationnements en espaces privatifs.....	24
5.2-Les espaces de stationnement et les espaces collectifs.....	25
5.3-Le plan de composition, pièce PA4 du permis d'Aménager « Les Nénuphars2 »	27
6. LA REGLEMENTATION APPLICABLE-PA10	28
6-1 La réglementation applicable – PA 10.....	29

1. SITUATION DU PROJET –PA1 ET SITUATION PA 6 ET PA 7

1.1 Situation par rapport au centre- bourg PA 1



Le site du projet se situe en limite d'agglomération au Sud du bourg à une distance à vol d'oiseau de 500 mètres environ de l'église –« cœur de bourg », au niveau de la voie de desserte dite Route du Plessis.

L'emprise du projet Nénuphars 2 porte sur une surface d'environ 7130 m².

Elle s'inscrit en continuité des extensions urbaines Sud de l'agglomération qui se sont développées le long de la D 39 dite Route de Nozay.

Le périmètre du projet est limité :

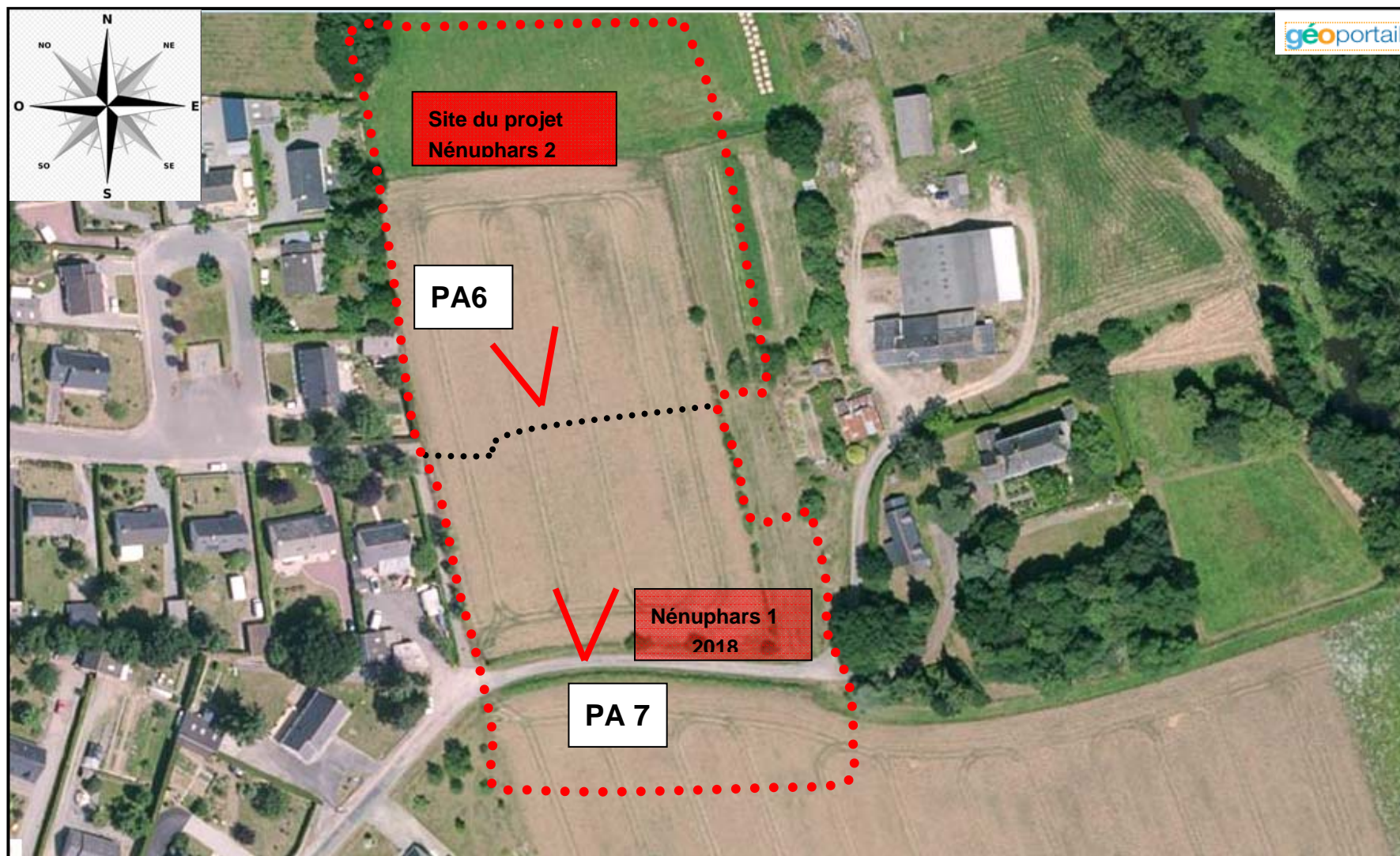
- Au Nord par les prairies qui forment un espace tampon avec le lagunage communal distant de 110 mètres environ de la limite d'opération
- A l'Est par le hameau du Plessis qui n'accueille plus d'exploitation agricole,
- Au Sud par l'espace agricole
- A l'Ouest par le lotissement dit du Plessis

L'opération est distante d'environ 200 mètres de la rivière Le Don.

Aucune liaison douce n'existe depuis le hameau du Plessis vers le centre bourg.

L'opération « Hameau des Nénuphars 2 » est en continuité directe de l'opération précédente « Hameau des Nénuphars1 »

1.2 Situation des deux photographies PA6 et PA 7



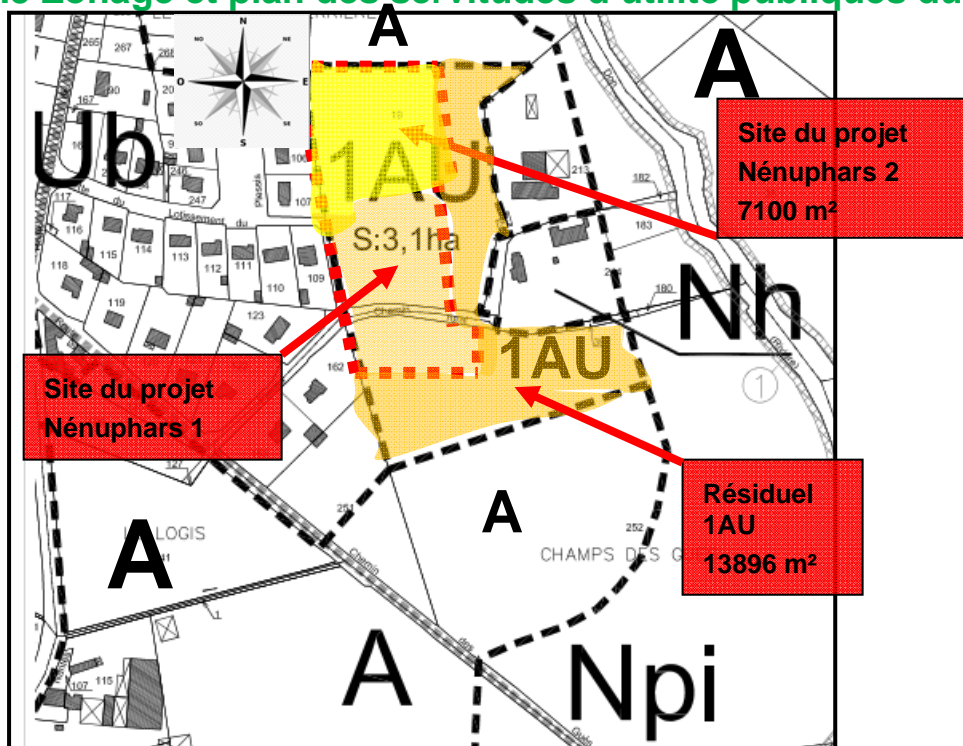
1.3 Le terrain dans son environnement proche – PA6



1 .4 Le terrain dans son environnement éloigné – PA 7



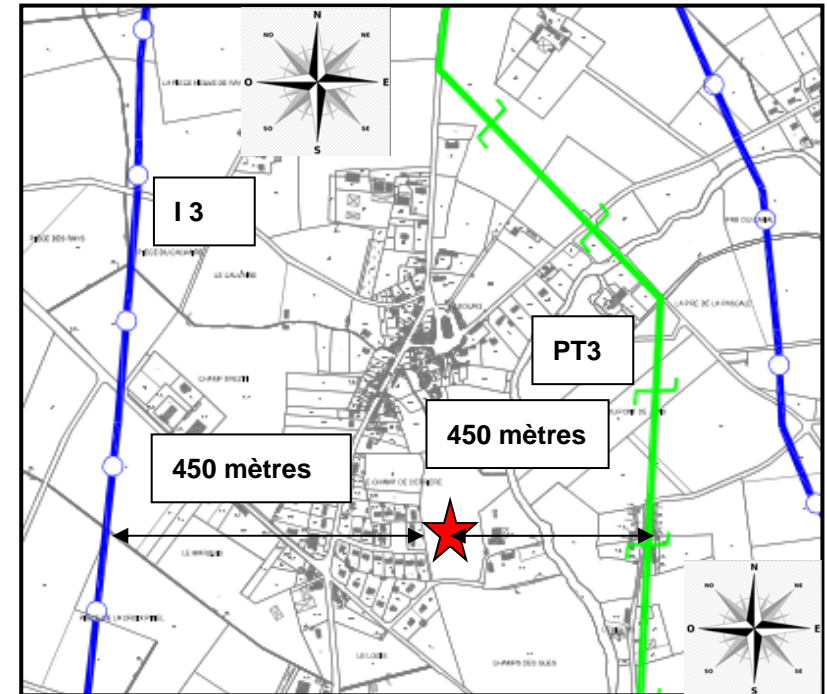
1.5 Zonage et plan des servitudes d'utilité publiques du Plan Local d'Urbanisme en vigueur PA 1



Source Plan de zonage approuvé le 25/11/2005

L'emprise projetée « Nénuphars 2 » est totalement située en zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Elle porte sur 20% des 31 000m² intégrés au PLU, l'espace résiduel ne sera pas urbanisable après cette opération des Nénuphars 2.

L'espace aménageable est limité au Nord par une Zone A, à l'Est par la zone Nh, au Sud par la zone A, à l'Ouest par une zone Ub et est limité au Sud Est par la zone Npi du Don, dite zone inondable, l'opération est distante de 100mètres environ de la zone Npi



Source Plan de servitude PLU 2005

L'emprise projetée « Nénuphars 2 » n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

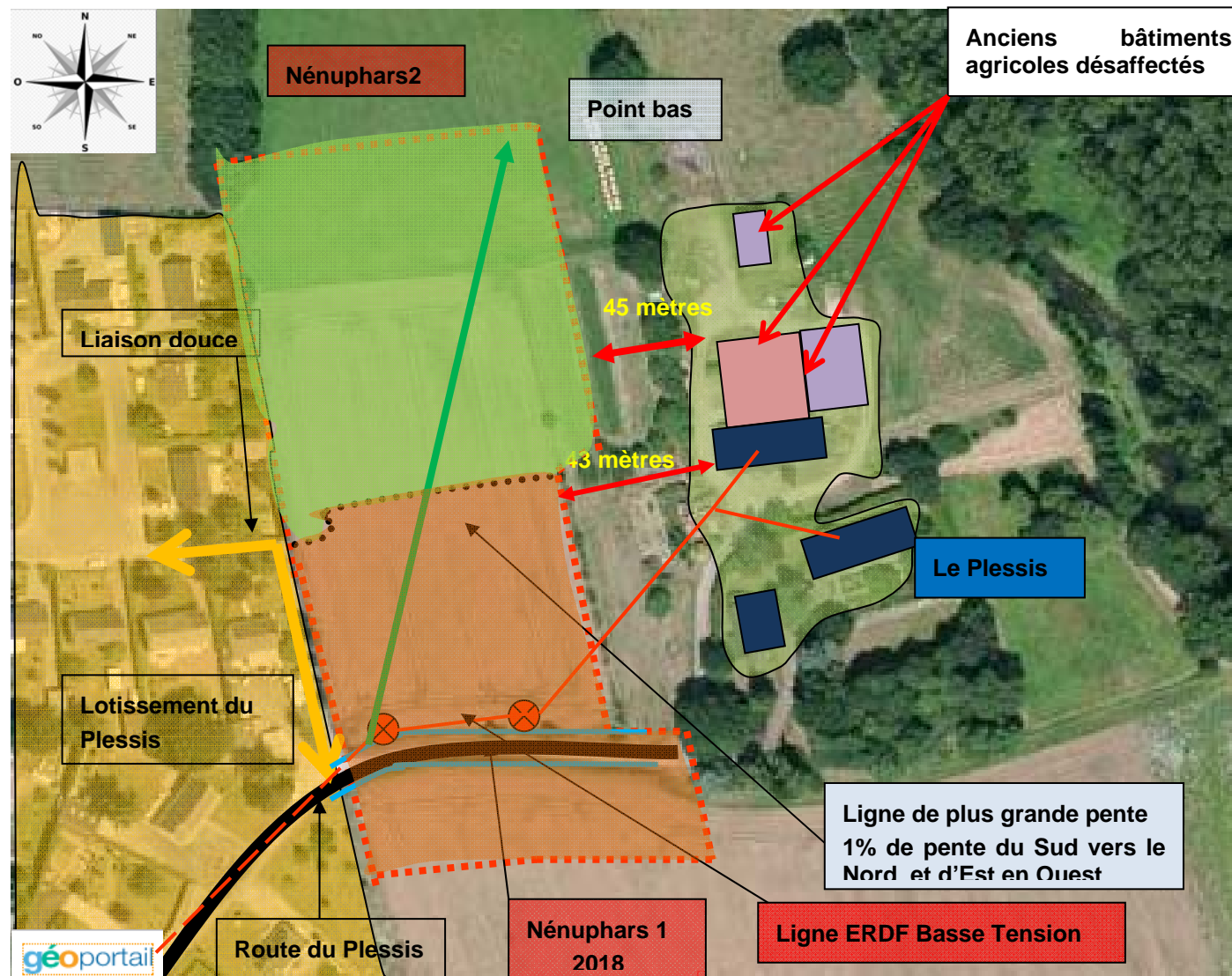
Les deux servitudes les plus proches I3 pour une canalisation de gaz est à 450 mètres environ et PT3 pour une canalisation électrique est à environ 350 mètres.

Le P.L.U n'identifie aucun périmètre pour le lagunage communal distant de 110 mètres environ des limites « Nénuphars 2 »

2.

ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS- PA 2

2.1 Le terrain et son environnement urbain



L'urbanisation pavillonnaire est présente à l'Ouest du périmètre d'opération sous la forme d'un lotissement d'habitations sur parcelles individuelles privées d'une densité brute globale de 8 logements /hectare, le lotissement du Plessis.

A l'Est de l'opération on identifie un hameau de plusieurs constructions composée de 2 logements et d'anciens bâtiments d'exploitation aujourd'hui désaffectés qui abritent du matériel agricole. Le hameau du Plessis est un ancien siège agricole désaffecté

La limite de l'opération est située au point le plus proche du hameau du Plessis à :

- 45 mètres des bâtiments agricoles,
- 43 mètres de l'habitation la plus proche

Le site est traversé par la Route du Plessis qui a été aménagée en voie urbaine par la commune, la voie est intégrée au projet par convention avec la commune, la voie aménagée sera restituée au domaine public en fin d'opération.

Le lotissement du Plessis est relié à la Route du Plessis par une liaison douce qui sera maintenue.

Les écoulements hydrauliques sont orientés du Sud/Ouest vers le Nord/Est, deux fossés sont identifiés de chaque côté de la voie.

Une ligne électrique basse tension traverse la première opération « Les Nénuphars 1 ».

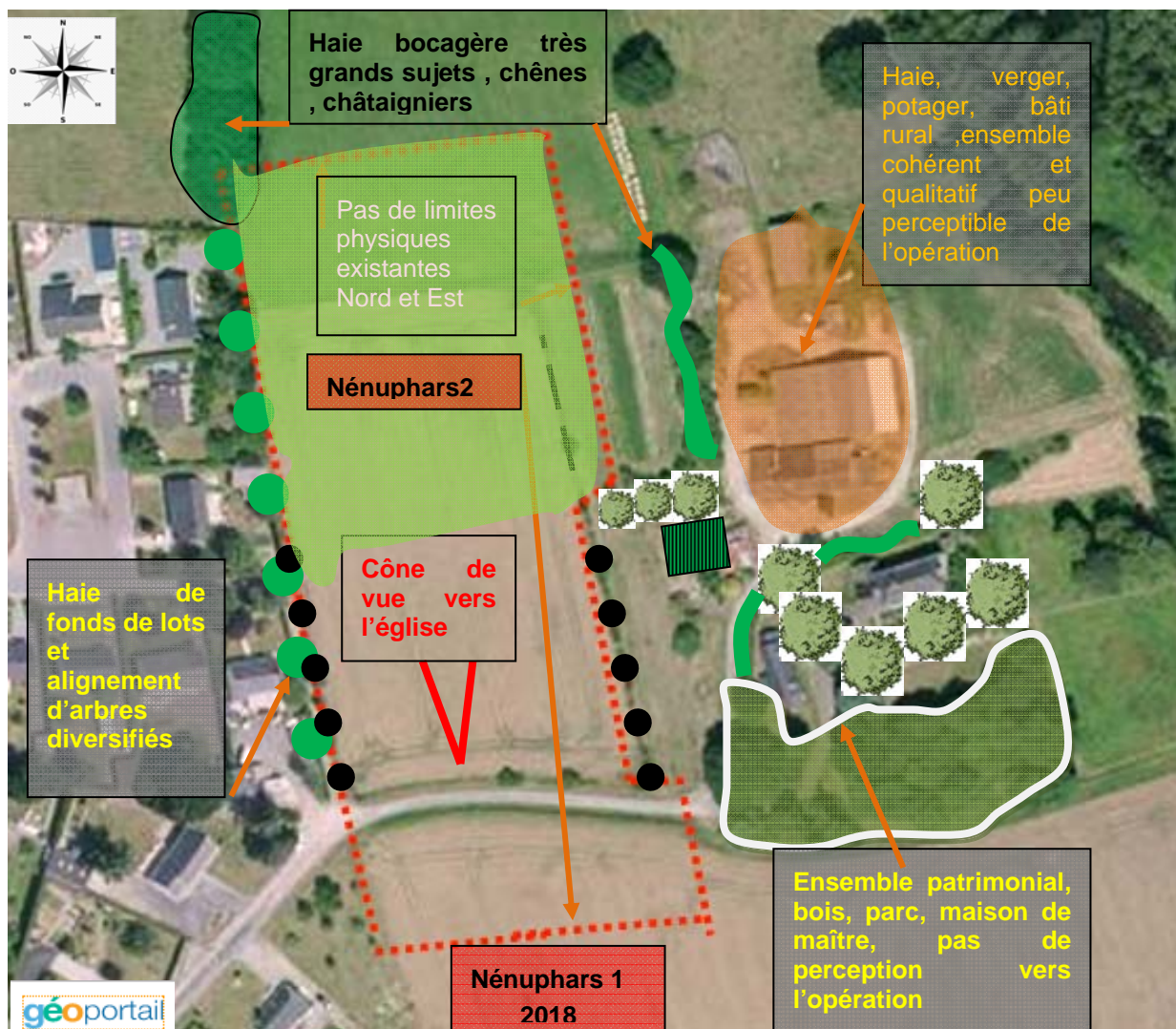
L'opération « Nénuphars 2 » sera desservie par les réseaux de la première opération « Nénuphars 1 ».



La Route du Plessis a été aménagée par la commune comme une voie urbaine, avec un profil de voie sans bordures mais avec un caniveau type CC1 délimitant l'espace piéton - pour le tronçon qui précède le projet. La voie est totalement urbanisée mais avec une densité brute très faible de 5 logements par hectare.

L'opération intègre un aménagement identique à l'aménagement réalisé sur la voie qui traverse l'opération Nénuphars 1 et qui dessert l'opération Nénuphars 2

2.2 Le terrain et son environnement naturel et paysager



L'espace du projet « Nénuphars 2 » porte sur une emprise foncière d'environ 7100 m² qui sera aménagée sur une parcelle cultivée en prairie de fauche ou production de maïs à l'identique de la première opération « Nénuphars 1 »

On n'identifie aucune présence arbustive dans l'emprise d'opération.

Le site global des deux opérations « Nénuphars 1 et Nénuphars 2 » est délimité par :

- Une haie très diversifiée et discontinue en limite Nord/Ouest qui constitue la haie des fonds de lots du lotissement du Plessis, prolongée par une haie bocagère
- Un alignement d'arbres de haute tige le long de la liaison douce qui relie le lotissement du Plessis à la Route du Plessis, constituée de bouleau ; de châtaigner ; de marronnier ; de chêne, en limite Sud/Ouest,
- D'une jeune haie naturelle mono spécifique de chênes, en limite Sud/Est.

La transition paysagère avec le hameau du Plessis est constituée d'un espace enherbé et d'un petit potager ponctué de trois cerisiers.

Le hameau du Plessis est délimité de l'espace de l'opération par une haie bocagère ponctuée de chênes en très grands sujets et de châtaigniers.

La partie Sud du hameau est composé par une propriété patrimoniale : maison de maître-anciennes dépendances et petit boisement qui forment un ensemble cohérent très qualitatif.

Les limites Nord et Sud ne sont pas physiquement marquées.

On identifie un cône de vue vers le clocher de l'église depuis la Route du Plessis.

Sur le plan paysager l'intérêt du site est dans le paysage perçu en périphérie élargie du hameau du Plessis et le cône de vue vers le clocher de l'église du centre bourg de Jans.



Vue vers la limite Est

Le hameau du Plessis avec son bâti rural et son ensemble patrimonial paysager et architectural ne sera pas en liaison visuelle directe avec l'opération, la végétation existante assurera une transition douce et qualitative



Vue vers la limite Ouest



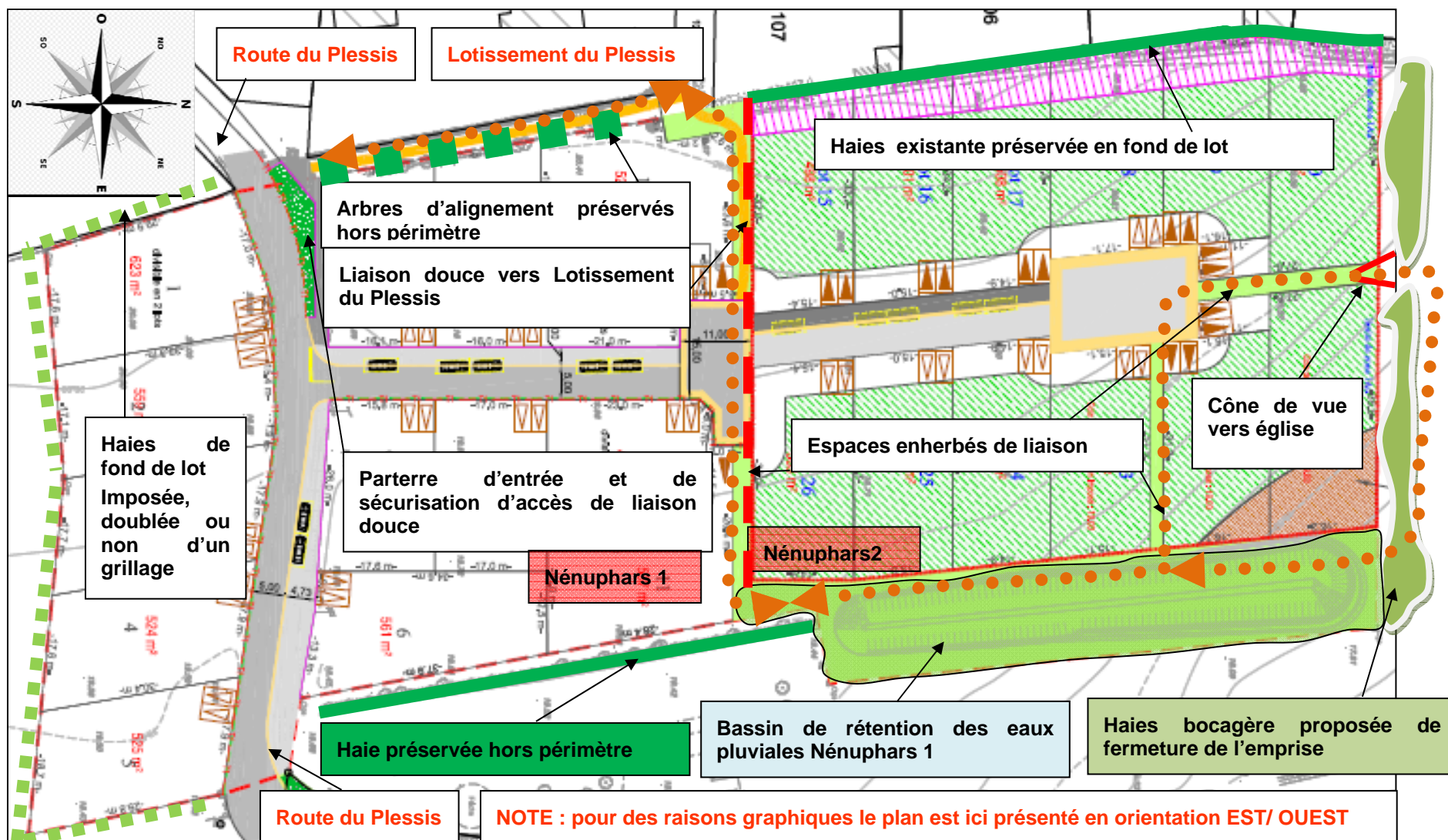
Le cône de vue vers le clocher est important à valoriser pour créer un lien visuel avec le « cœur de bourg » situé à 500 mètres de l'opération.

L'ensemble de haie et d'arbres d'alignement en limite Ouest assurera un rôle tout aussi qualitatif que la structure bocagère de la limite Est.

3.

AMENAGEMENTS DU SITE PROPOSES- PA2

3.1- Le projet paysager global Nénuphars 1(rappel) et Nénuphars 2



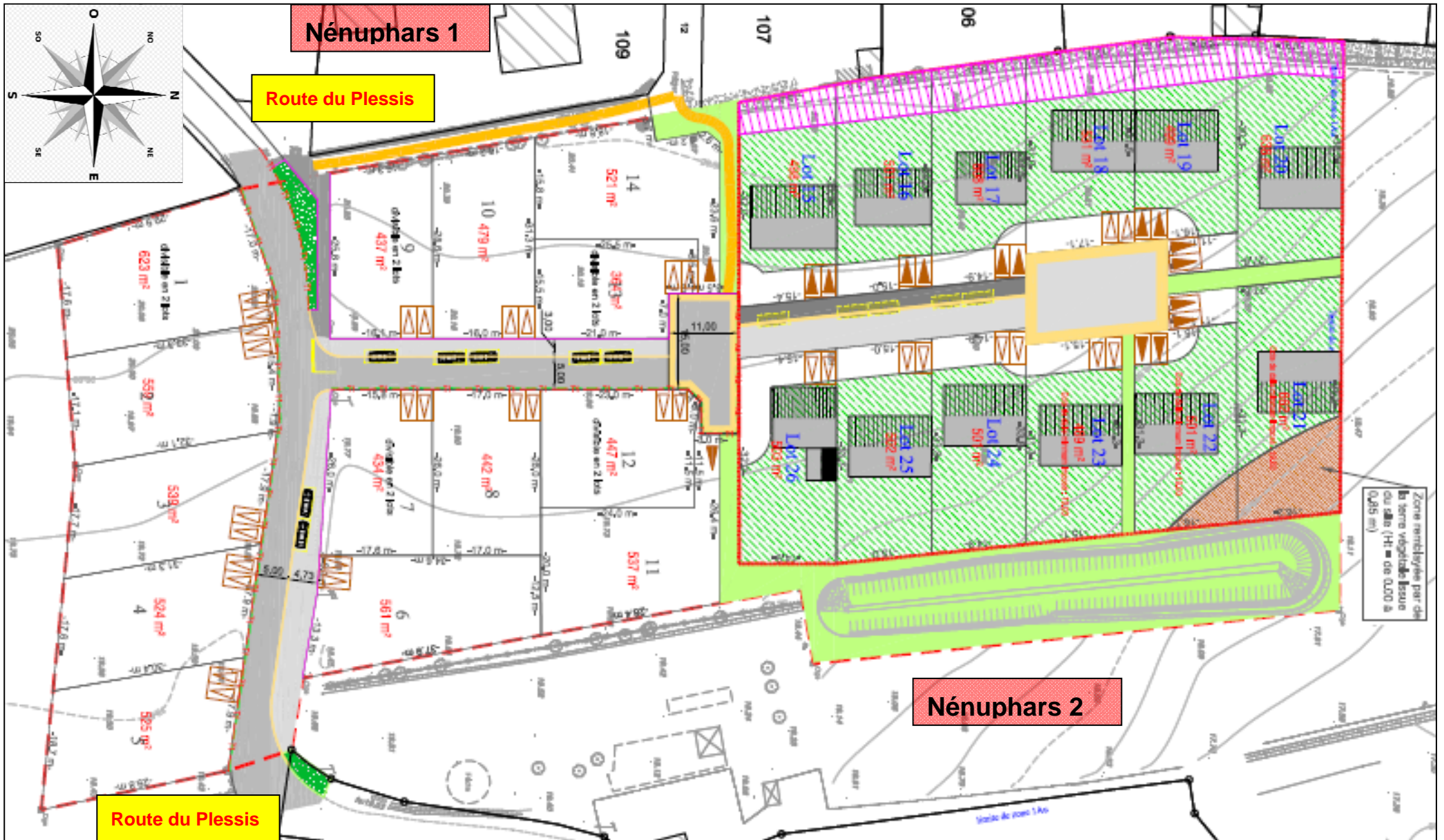
Le diagnostic du site met en évidence l'inexistence de plantations arbustives sur l'emprise de l'opération, l'enjeu paysager identifié porte sur le traitement des limites de l'opération, une limite qui constituera la limite d'urbanisation à long terme du secteur.

Le projet propose donc :

- **Le maintien hors opération de la haie naturelle à dominante de chênes identifiée au Sud Est du site en limite du potager du hameau Le Plessis,**
- **Le maintien hors opération de l'alignement d'arbres diversifiés qui longe la liaison douce de liaison vers le lotissement du Plessis, à l'angle Sud/Ouest Nénuphars 1,**
- **Le maintien de la haie de fond de lots au Nord /Ouest du site dont les végétaux sont situés dans l'emprise foncière de l'opération**
- **La création d'une haie bocagère hors emprise lotie pour constituer une transition de l'opération avec l'espace agricole au Nord du site**
- **La création de haies de fond de lot pour les lots situés au Sud de la Route du Plessis**
- **La création d'un bassin à sec de rétention des eaux pluviales propre à l'opération qui assurera une transition paysagère douce avec le hameau lui-même entouré de haies bocagères denses avec de très beaux chênes.**
- **Trois liaisons vertes sont proposées pour relier le bassin et une quatrième vers l'espace agricole au Nord- celle-ci constituant également une réponse au maintien d'un cône de vue vers le clocher de l'église.**
- **Une liaison douce est proposée en continuité de la liaison douce existante vers le lotissement du Plessis et autour du bassin de gestion des eaux pluviales..**
- **Un petit parterre paysager est proposé à l'angle Sud/ Ouest pour sécuriser la sortie de liaison douce existante et marquer l'entrée d'accès à l'opération.**

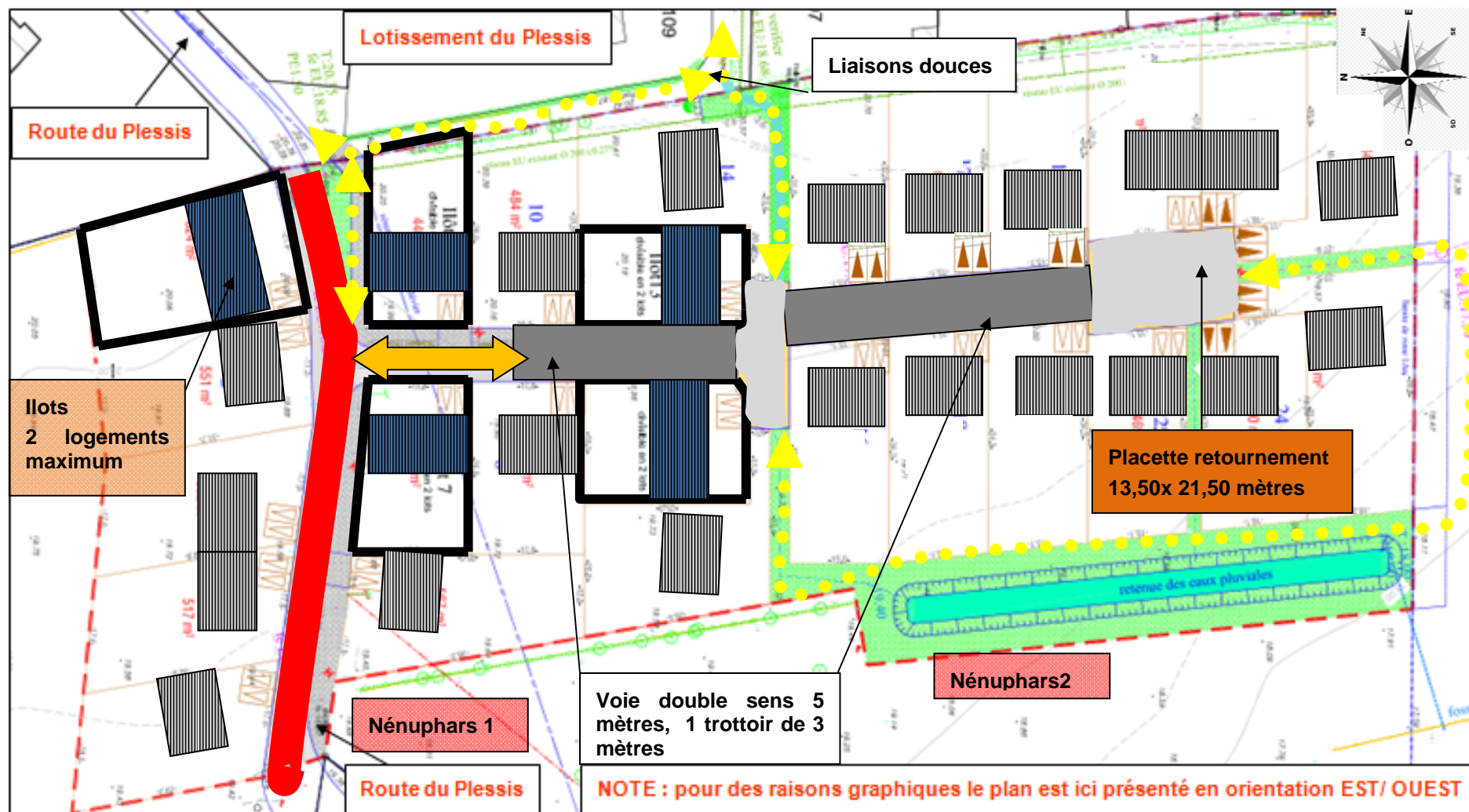
Sur l'ensemble de l'opération « Nénuphars1 et Nénuphars 2 » les espaces paysagers représentent environ 1740 m² soit un peu plus de 10% de l'emprise aménagée, une haie bocagère hors opération de 150 mètres linéaire sera plantée en limite Nord de l'opération « Nénuphars 2 ».

Sur l'emprise « Nénuphars 2 » les espaces verts représentent 83 m² d'emprise soit 1,2% du périmètre de l'opération.



PA1 - PA2 - PA6- PA7- PA 10- Permis d'Aménager Hameau des Nénuphars 2- Commune de Jans –Le Plessis – CILAO aménageur Juin2021

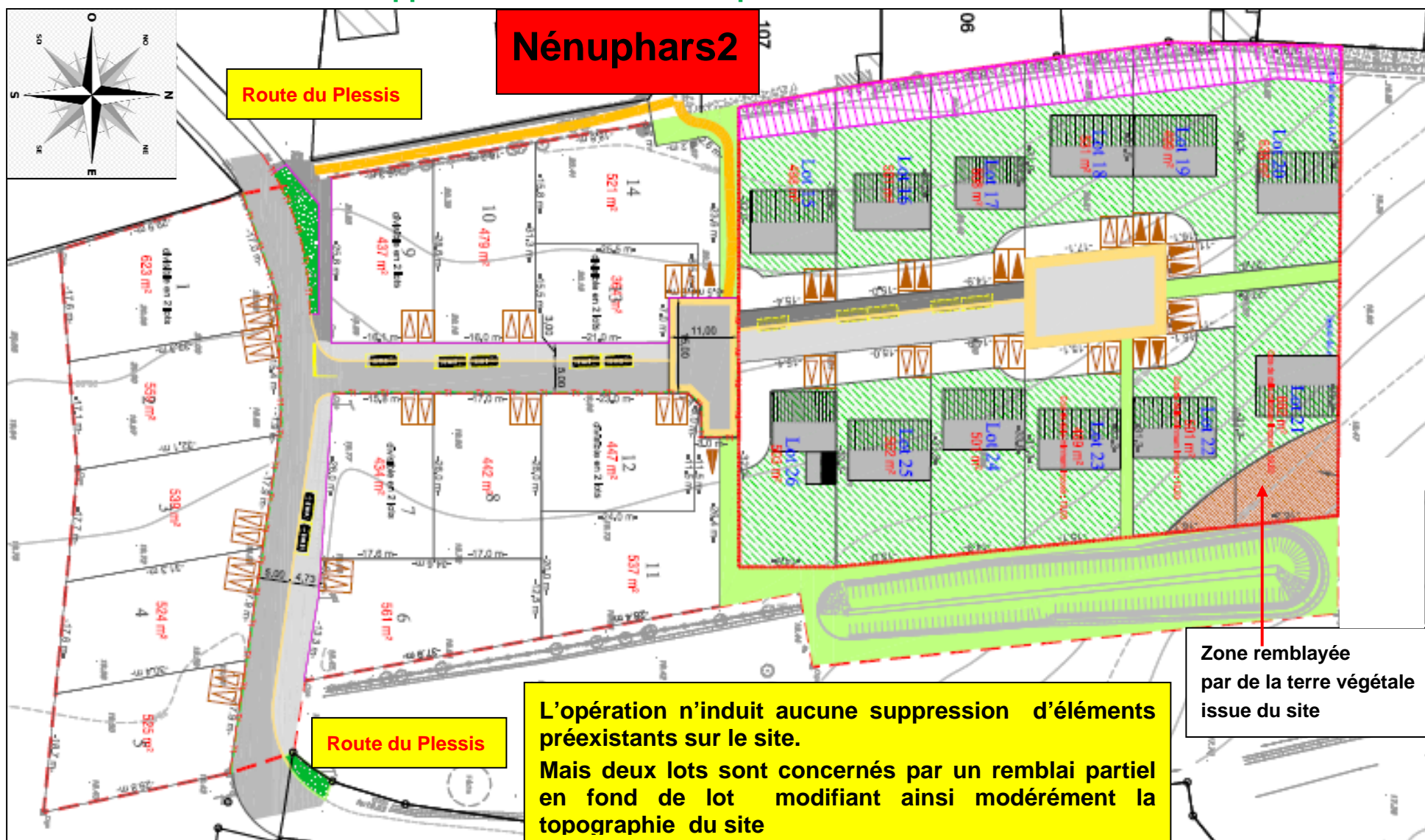
3.2-Le programme, le projet urbain, les accès de l'opération



Le programme de l'opération propose :

- **26 lots en accession à la propriété dont 5 ilots de 2 logements maximum – soit 31 logements maximum sur une emprise de 17104 m² soit une densité entre 15,20 et 18,12 logements par hectare en densité brute - pour Nénuphars 1 = 14 lots/ilots – 19 logements et Nénuphars 2 =12 lots et 12 logements**
- **Les lots1- 7-9-12-13 sont proposés avec une possibilité maximale de deux logements, ce qui pourrait amener à réaliser une opération de 31 logements avec une densité de 18,12 logements par hectare en densité brute,**
- **Les quatre lots divisibles permettront de mettre en œuvre une diversification de l'offre de logements, soit en logements locatifs ou en accession abordable.**
- **Les espaces communs proposés représentent 3760 m² soit 22% de l'opération, 741 m² pour Nénuphars 2,**
- **La surface cessible globale est de 13344 m² environ soit 78% de l'opération,**
- **Les espaces affectés à la voiture sont de 1630 m² environ soit 9,5% de l'emprise aménagée dont 658 m² en Nénuphars 2**
- **Les trottoirs et espaces piétons représentent un peu plus de 2% de l'opération avec 390 m² dont 83 m² en Nénuphars 2**
- **En termes d'orientation préférentielle, 10 lots sont proposés en orientation de façades principales NORD/SUD et 16 lots sont proposés en orientation préférentielle EST/OUEST**
- **Pour l'organisation des accès :**
 - ↪ **les lots 1 à 5 sont proposés en accès directs sur la Route du Plessis qui dessert le hameau du Plessis avec 2 logements,**
 - ↪ **les lots 6 à 26 seront desservis par une voie nouvelle avec un accès direct sur la route du Plessis, le trafic de la Route du Plessis est limité à 2 logements aujourd'hui et le futur trafic que l'on peut estimer de 60 à 65 véhicules/jour maximum ne nécessite pas d'aménagements spécifiques, la visibilité étant bien assurée par un recul de de 2 à 4 mètres proposé par rapport à la limite de voie circulée,**
 - ↪ **21 lots sont desservis par la nouvelle voie de 8 mètres d'emprise dont 5 mètres en espace mixte circulation/stationnement en impasse créée pour l'opération, les 12 lots de l'opération Nénuphars 2 sont desservis par la voie et les réseaux réalisés dans l'opération Nénuphars 1,**
 - ↪ **La voie est structurée par le carrefour d'accès et deux espaces de transition**
 - ↪ **La continuité de liaison douce est assurée avec le lotissement existant du Plessis,**
 - ↪ **Les deux tronçons de voie Nénuphars 1 et Nénuphars 2 sont volontairement désaxés pour maîtriser la vitesse des véhicules motorisés**

3.3-Les éléments du site supprimés ou modifiés Nénuphars 2

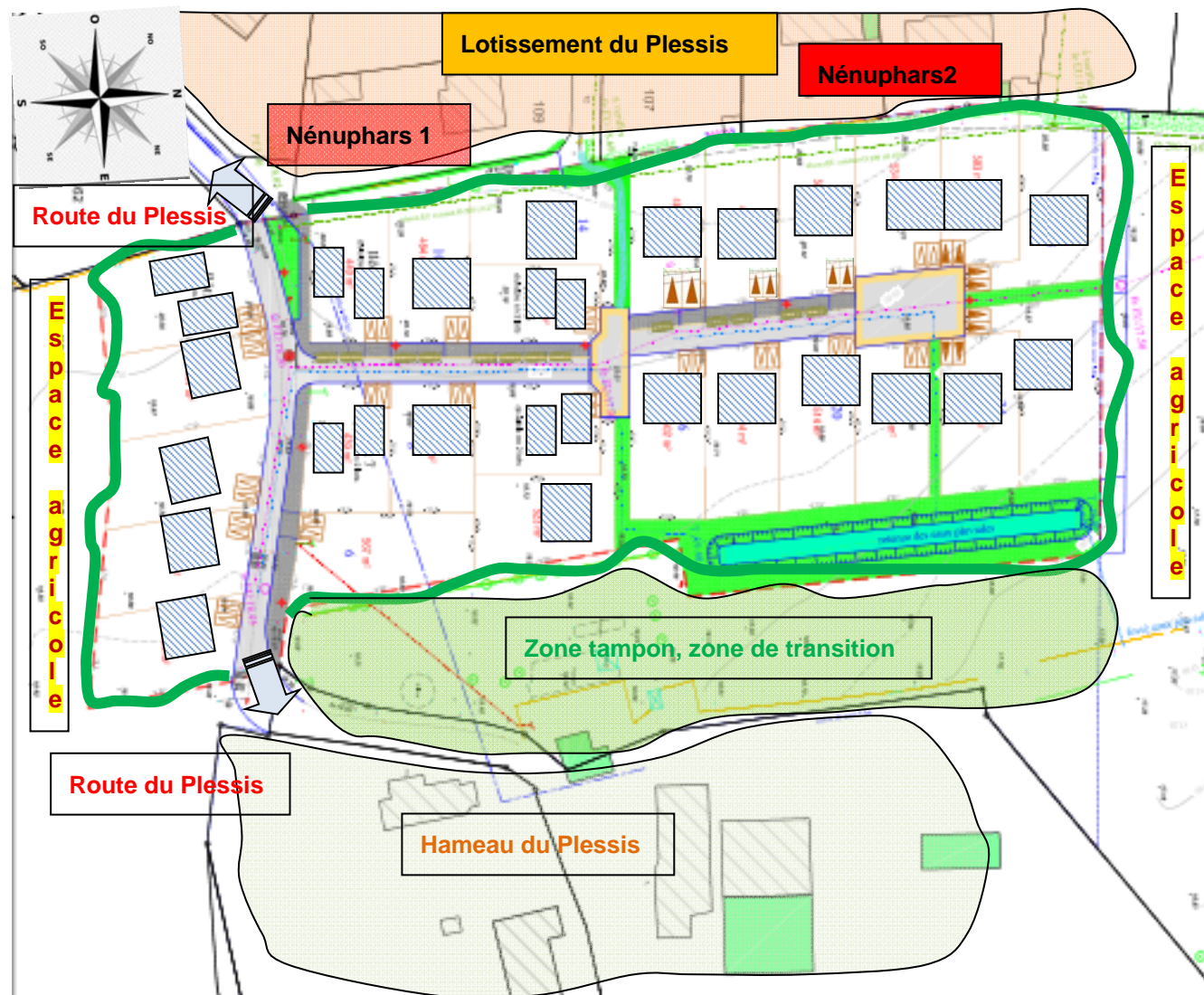


PA1 - PA2 - PA6- PA7- PA 10- Permis d'Aménager Hameau des Nénuphars 2- Commune de Jans –Le Plessis – CILAO aménageur Juin2021

4.

**COMPOSITION DU PROJET ET ORGANISATION DANS SON
ENVIRONNEMENT- PA2**

4 .1-Composition du projet au regard de son environnement urbain



L'opération proposée sera une opération en forme de clos urbain qui constituera l'achèvement de l'urbanisation sur ce secteur Sud du centre bourg.

Le projet est ainsi proposé en réponse à l'environnement du hameau du Plessis lui-même très végétalisé à sa périphérie, ce qui rend toute perception extérieure du bâti quasi inexistante.

Le lotissement du Plessis en limite Sud est lui aussi délimité par des haies qui sont pour partie existantes dans l'opération, le projet est adossé aux fonds de lots sauf en limite Sud/Ouest compte tenu de liaison douce existante.

Le seul lien visuel et physique est constitué par la Route du Plessis, le projet venant finaliser un lien urbain entre le hameau et le tissu urbain du bourg.

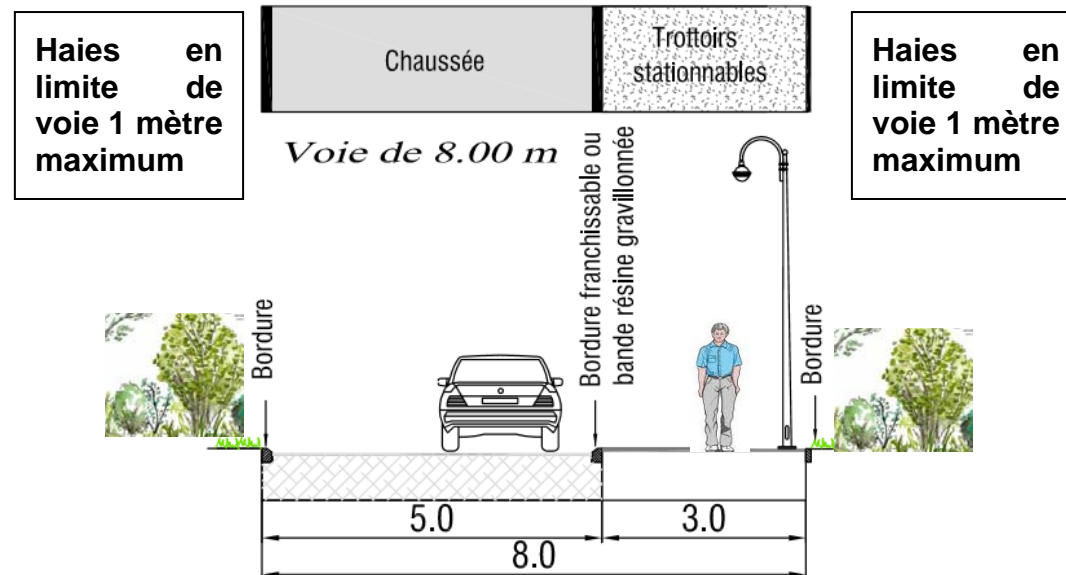
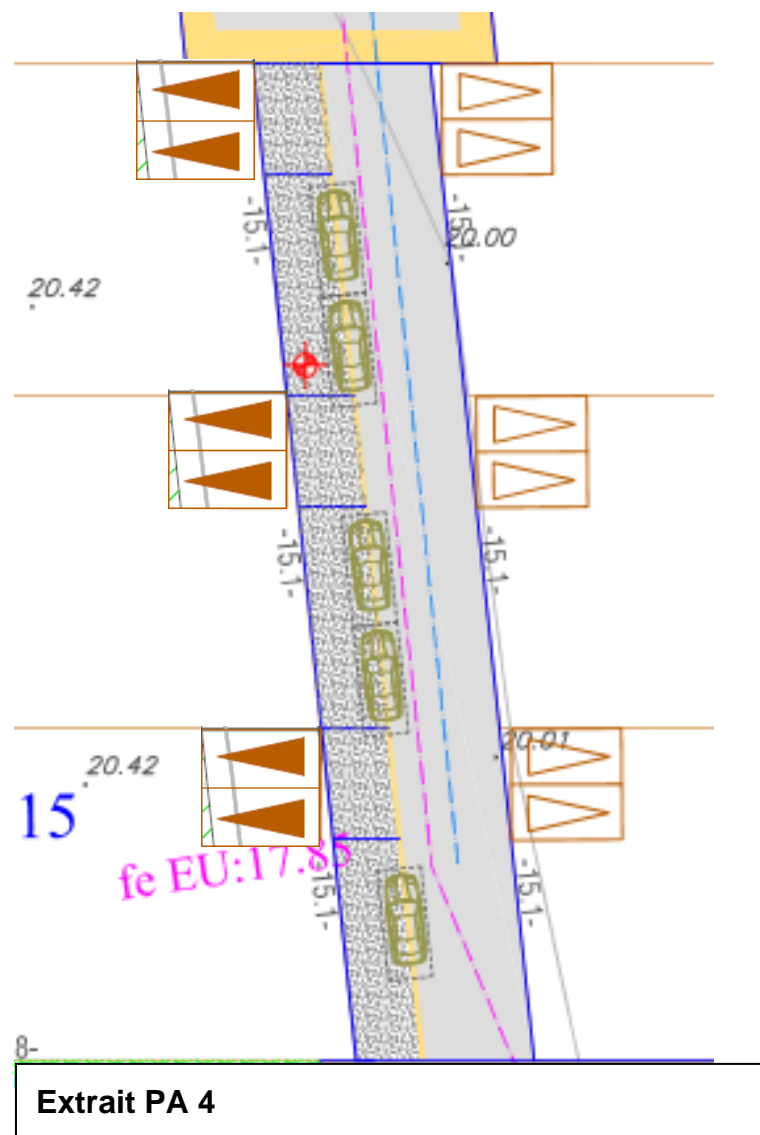
Une large zone de transition de 40 à 45 mètres a été volontairement maintenue avec le hameau pour assurer une transition douce avec cet espace qualitatif qui a conservé son aspect rural.

La transition Nord et Sud avec l'espace agricole est assurée par des haies en périphérie d'opération.

5.

**TRAITEMENT DES VOIES ET ESPACES PUBLICS, ACCES AUX
PARCELLES- PA2**

5.1-Traitement de la voie, accès aux parcelles, stationnements en espaces privés



Profil type de la rue centrale, voie mixte

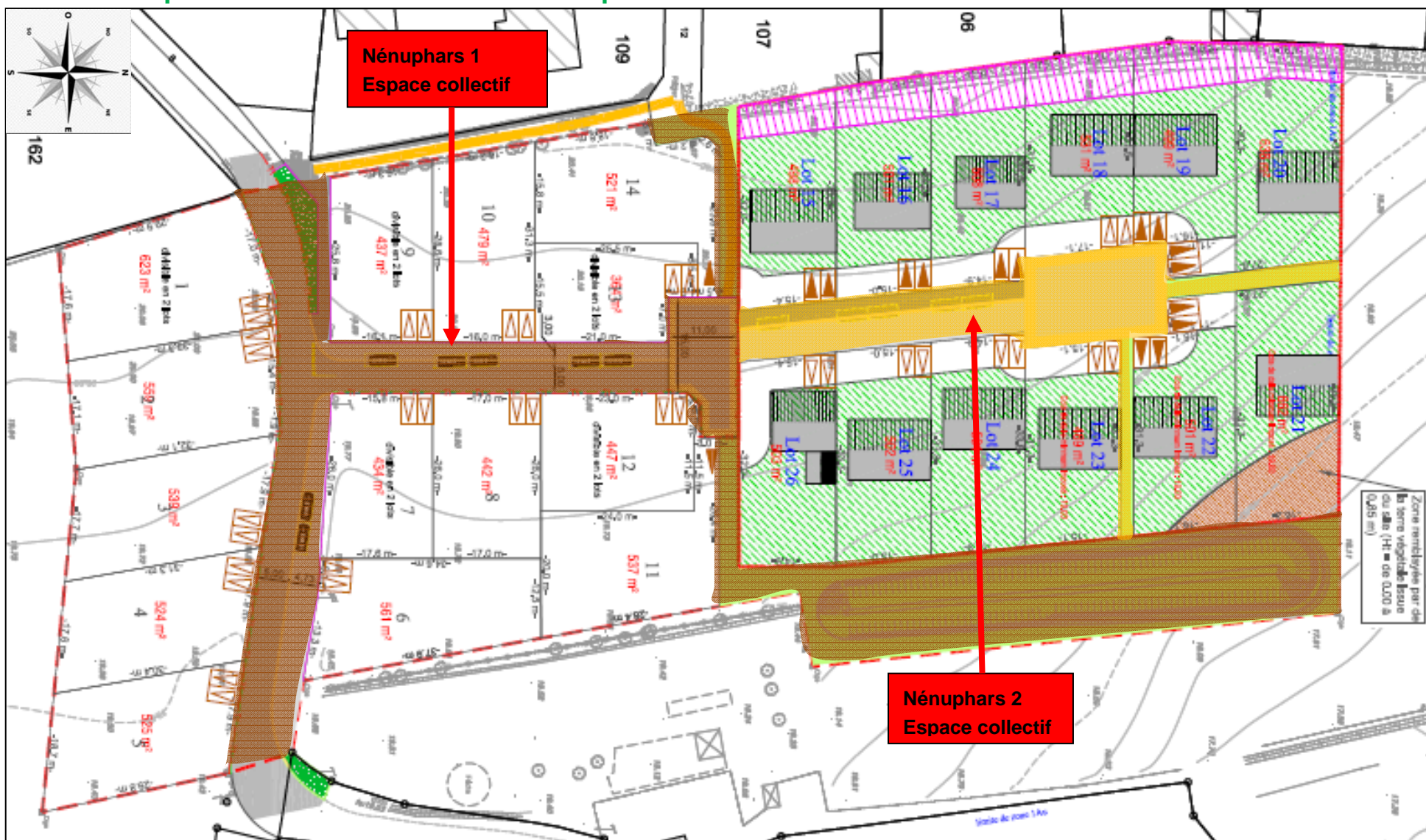
Largeur 5 mètres en enrobés noir avec bordures béton de limite de chaussée

Trottoir de 3 mètres permettant une utilisation partielle pour le stationnement, la capacité de stationnement de ce type sera de 13 places, la capacité totale de places de stationnement est donc de 106 places dont 41 Nénuphars 2

Deux places de stationnement non closes sur la voie publique imposées réalisées par les constructeurs.

La position des deux places est imposée pour les lots 15 à 22, elle n'est pas imposée pour les autres lots une troisième place devra être proposée sur le lot lors des permis de construire

5.2- Les espaces de stationnement et les espaces collectifs

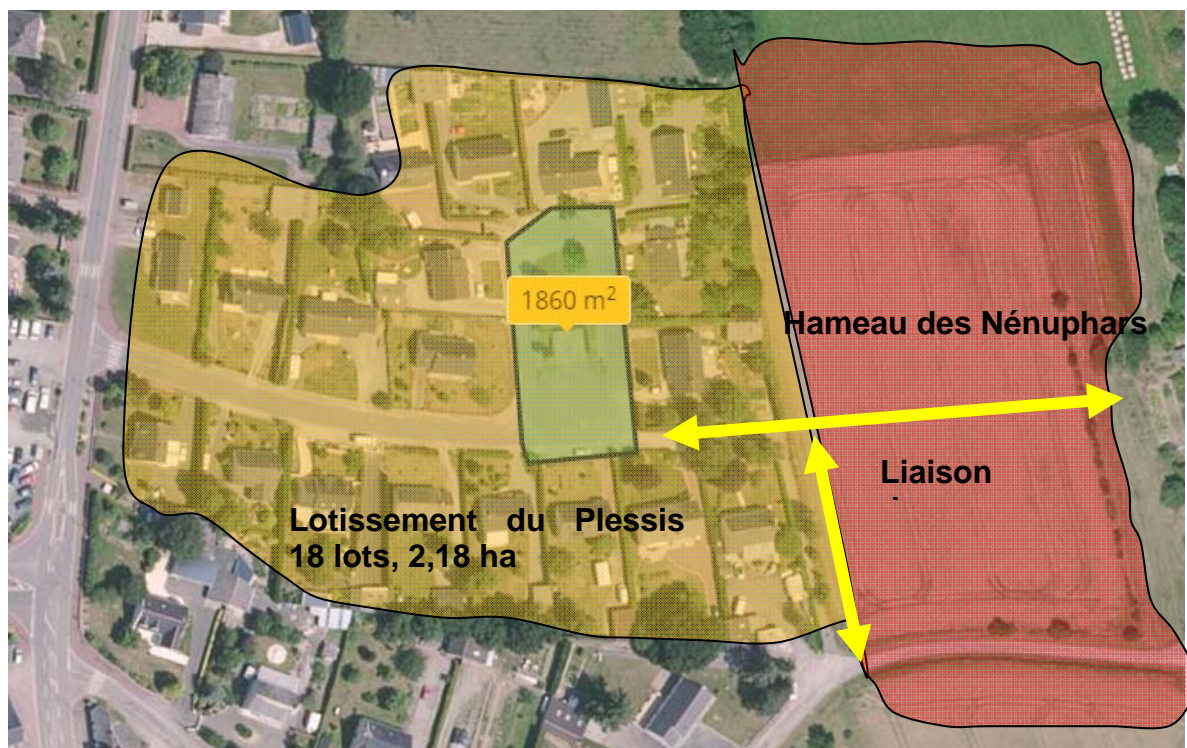


PA1 - PA2 - PA6- PA7- PA 10- Permis d'Aménager Hameau des Nénuphars 2- Commune de Jans –Le Plessis – CILAO aménageur Juin2021

Les espaces de stationnements collectifs sont proposés le long de la voie en impasse pour une capacité de 13 places minimum, ces places seront celles des visiteurs compte tenu que dans chaque lot il est imposé aux constructeurs de prévoir 3 places dont 2 non closes sur la voie publique.

Au quotidien ces places seront donc peu utilisées, ce principe permet de mutualiser l'espace et de minimiser l'espace de la voiture.

Le projet ne prévoit pas d'espace collectif propre à l'opération en dehors des voies afin d'optimiser la densification de l'opération qui pourrait atteindre 18 logements à l'hectare si les 5 ilots divisibles sont réalisés, le projet prévoit une liaison douce vers le lotissement du Plessis ou il existe un espace public collectif d'environ 1860 m² très peu valorisé et utilisé. Il apparaît cohérent d'imaginer une mutualisation de cet espace qui est plus à l'échelle d'un quartier de 44 à 50 logements que d'une opération de 18 logements

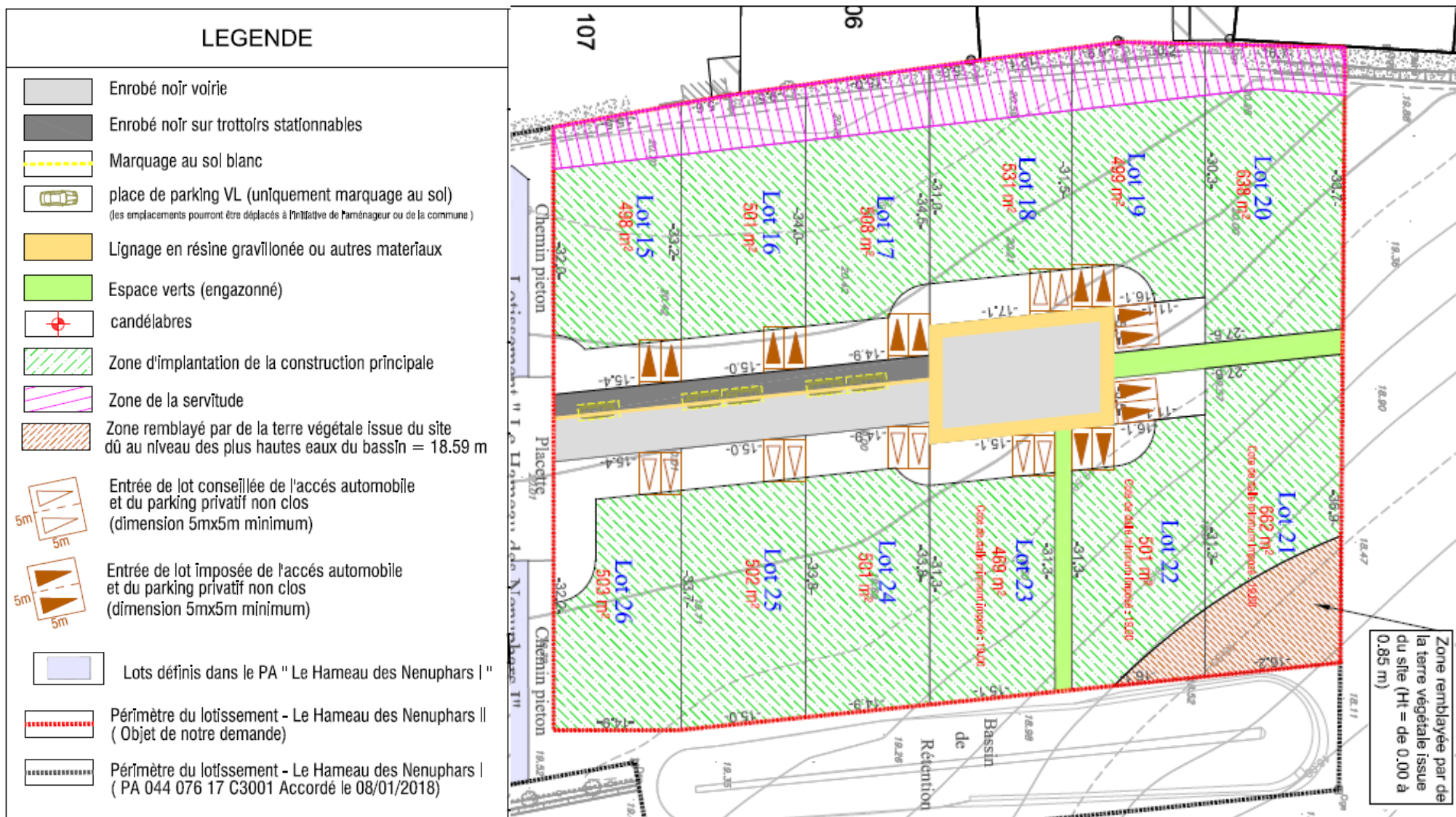


L'analyse du site met en évidence l'existence de cet espace qu'il apparaît judicieux de valoriser compte tenu que l'ensemble de ces logements est situé à plus de 500 mètres de distance du cœur de bourg ou sont situés tous les commerces et les services de la commune.

Les espaces collectifs sont majoritairement constitués par :

- la voie et les deux placettes,
- les liaisons douces dont la liaison Ouest/Est qui relie l'espace collectif du lotissement existant Le Plessis et l'espace du bassin de rétention des eaux pluviales,
- la liaison douce vers les prairies au Nord de l'ensemble Nénuphars 1 et Nénuphars 2

5.3-Le plan de composition, pièce PA4 du permis d'Aménager « Les Nénuphars2 »



PA1 - PA2 - PA6- PA7- PA 10- Permis d'Aménager Hameau des Nénuphars 2- Commune de Jans –Le Plessis – CILAO aménageur Juin2021

6.

LA REGLEMENTATION APPLICABLE-PA10

6-1 La réglementation applicable – PA 10

La réglementation sera celle du P.L.U en vigueur mais à l'échelle de l'opération et non de chaque lot, compte tenu que le P.L.U ne s'oppose pas aux dispositions de l'article R 151-21 du code de l'Urbanisme.

Les règles sont donc adaptées sur certaines dispositions qui sont précisées en pièce PA 4 du présent dossier de permis d'aménager.