

VU pour être annexé
à l'Arrêté Municipal du

Le Maire,
"Par délégation du Maire" 16 JUIL. 2008

L'Adjoint
Gérard MESLET



Département de la Loire-Atlantique

Commune de DERVAL

Lotissement « Le Clos Morin »

PA02 – NOTICE DE PRESENTATION

Maître d'Ouvrage

RABINE PROMOTION

Lotisseur - Promoteur

2, Rue Claude Chappe

BP 60759

44481 CARQUEFOU Cedex

☎ : 02.40.52.63.63

☎ : 02.40.40.29.31

Géomètre

Cabinet AUBINEAU PRUNET

Sarl de Géomètres Experts

13, rue de la Duchesse

44100 NANTES

☎ : 02. 40.46.20.08

☎ : 02.40.43.25.68

Notice de présentation

Présentation du site dans son contexte

1.1 Localisation géographique

Le projet est situé sur le territoire de la Commune de DERVAL.

Commune située au NORD du Département de la Loire-Atlantique, à proximité de la voie express (axe des estuaires), au Sud de Mouais (environ 4.5 km), au Nord de Marsac-sur-Don (environ 11 km), à l'Est de Guémené-Penfao (environ 13 km) et à l'Ouest de Lusanger (environ 6.5 km).

La commune de DERVAL se situe :

- à proximité de la N137, axe routier important reliant Nantes et Rennes, la bretelle d'accès se situant à environ 4.5 km à l'ouest du centre-bourg ;
- sur la route transversale Laval, Redon, Vannes.

La commune de DERVAL est un chef lieu de canton dans le Pays de Châteaubriant, la Commune de Derval s'étendant sur 6348 ha. Le canton de Derval regroupe 6 communes pour une population de plus de 7 000 habitants.

Un PLU est en vigueur dans la commune.

1.2 Localisation à l'échelle de la Commune

La zone à aménager est insérée dans un îlot défini coté Nord par le Chemin Rural n°2 dit du Thu, coté Est par la rue du Clos Gorin, coté Sud par le Domaine de la Grée du Bourg.

Les accès susceptibles de desservir la zone à aménager sont :

Coté Nord : le Chemin Rural n°2 dit du Thu
Coté Est : la rue du Clos Morin

Le lotissement à créer représente donc l'achèvement de l'aménagement de l'îlot urbain de l'extrémité Nord-Ouest de la commune de DERVAL, entre le chemin rural n°2 dit du Thu – la rue du Clos Morin et le Domaine de la Grée du Bourg.

1.3 Contexte réglementaire du site

La volonté communale concernant l'urbanisation de la zone, est de favoriser l'achèvement du quartier (zone d'habitat logements individuels).

Il existe actuellement sur la commune de DERVAL un PLU en date de Juillet 2006.

Zone de PLU

La parcelle concernée par l'opération d'aménagement est pour la totalité: section XC n°192
Superficie : 75 a 10 ca en zone 1AU du PLU approuvé.

Analyse de la réglementation applicable à la zone

Le règlement du futur lotissement reprendra donc la réglementation contenue dans le PLU zone 1AU.

1.4 Analyse du territoire urbain et paysager environnant

Voir plan de l'état actuel du terrain et abords (1/500^{ème}).

Evolution actuelle de la commune de DERVAL.

Besoin en logements :

Deux lotissements d'importance relativement importante ont été réalisés récemment entre les Rue de Rohel et Rue du Clos Morin.

Organisation du bourg

Les équipements commerciaux sont regroupés dans le bourg.

Commerces – services et équipements divers.

Cette partie de l'agglomération constitue la partie ancienne du bourg (mairie – église – etc.).

L'habitat se présente sous forme de maisons individuelles implantées parallèlement aux voies, très peu d'habitat groupé.

Le bâti environnant présente un aspect un peu uniforme : construction sans étages, enduites de teintes claires, toitures ardoises à deux pans, volumes simples, pas d'éléments d'architecture remarquable dans le bâti existant.

Végétation hydrologie structurant le territoire

Point haut du lotissement futur coté environ 64.30 mètres et partie basse rue du Clos Morin coté à environ 62.50 mètres.

Il n'existe pas de végétation particulière à conserver sur le site. Zone agricole en friches, aucun arbre existant remarquable dans le paysage.

Diagnostic des dessertes et réseaux existants

Desserte voiries

Accès Chemin Rural n°2 dit du Thu, largeur d'emprise 7.50 mètres.

Le gabarit sera conservé.

Accès Rue du Clos Morin largeur actuelle d'emprise 10.50 mètres.

Le gabarit sera conservé.

Réseaux

Eaux usées

La commune de DERVAL est équipée d'une station d'épuration 1800 équivalents habitants. Les eaux usées de la zone à aménager s'écouleront gravitairement vers la rue Georges Sand (réseau existant).

Eaux pluviales

Un réseau EP existe :

- sous l'accotement du Chemin Rural n°2 dit du Thu (ancien fossé busé).
- en partie haute Rue du Clos Morin (fossé).
- sous le trottoir situé Rue du Clos Morin (ancien fossé busé).
- en partie basse Rue Georges Sand.

Réseaux divers

Les réseaux existent sur le Chemin Rural n°2 dit du Thu et la Rue Georges Sand amenant : eau potable – électricité – téléphone – éclairage public.

Analyse du site

Périmètre

Le périmètre de l'opération d'aménagement est défini pour moitié par les limites des parcelles déjà aménagées et bâties. Pour l'autre moitié, les limites sont définies par l'alignement sur le domaine public validé par la collectivité.

Coté Nord : Chemin Rural n°2 dit du Thu
Coté Est : Rue du Clos Morin
Coté Sud : lots du lotissement « Domaine de la Grée du Bourg »
Coté Ouest : lots bâtis chemin rural n°2 dit du Thu

Superficie de la zone à aménager : 75 a 10 ca.

Relief

Le zone à aménager présente une pente régulière peu importante aux environs de 2% orientée Ouest – Est.

Point bas situé Rue du clos Morin en milieu de parcelle.

Points de vue

La vue sur le site à aménager n'est dégagée que dans le secteur Ouest (grande parcelle agricole ouverte vers le Nord).

(Voir photos jointes).

Pas de point de vue remarquable à noter.

Des divers accès à la zone, les vues sont très limitées.

Du site même, les vues sur tout le périmètre de l'opération consistent soit en l'ouverture sur les voies existantes soit en arrière de lots bâtis exception faite de l'ouverture vers l'espace vert constitué sur le Domaine de la Grée du Bourg, situé au carrefour des rues Georges Sand et du Clos Morin.

(Voir photos jointes).

Pas de vue ou paysage intéressant à privilégier du fait du relief assez peu marqué, dénivellation générale peu importante. Pas de vues éloignées.

Végétation

Le site ne contient pas d'arbres de haute tige. Seule végétation en place actuellement : haies constituées d'arbustes et broussailles sur les pourtours du terrain. Cette haie ne sera pas conservée (végétation dépourvue d'intérêt).

Principes d'aménagement

Les objectifs

- 1/ Achever l'aménagement du reliquat d'espace agricole (en friches) au carrefour de la rue du Clos Morin et du Chemin Rural n°2 dit du Thu.
- 2/ Assurer une continuité entre le lotissement du « Domaine de la Grée du Bourg » en cours d'achèvement et le bâti existant au Nord-Ouest, Chemin Rural n°2 dit du Thu.
- 3/ Offrir la création de terrains constructibles de superficies moyennes – parcelles d'environ 530 à 730 m² avec maisons individuelles – 1 logement par lot.

Traitement des accès au lotissement

Accès Nord et Est : Chemin rural n°2 dit du Thu et Rue du Clos Morin

Le terrain est d'ores et déjà desservi par des voies publiques. L'aménagement envisagé se limite à la création d'accès busés pour la desserte de chaque lot.

Voies largeur d'emprise 7.50 mètres pour le Chemin Rural n°2 dit du Thu et 10.50 mètres pour la Rue du Clos Morin.

Voiries conservées.

Création d'espaces verts le long des voies, en dehors des accès aux lots.

Espace vert plus large au carrefour du Chemin Rural n°2 dit du Thu et de la rue du Clos Morin pour bien marquer l'accès aux parties urbanisées du bourg.

Conservation des fossés existants en bordures de voies, buses à prévoir pour l'accès aux lots.

Partis retenus pour l'insertion du projet dans son environnement

Principes de desserte

Conservation des voies de desserte existantes.

Conservation de la haie existante située à l'Ouest.

Possibilité d'absence de clôture sur rue.

En cas de clôture, hauteur limitée

- muret maximum 0.6 mètre.
- muret maximum 0.6 mètre surmonté d'une grille, de lisses ou doublé d'une haie, la tout d'une hauteur maximale de 1.50 mètre.
- grillage doublé ou non d'une haie, le tout d'une hauteur maximale de 1.50 mètre.
- mur de palis de schiste ardoisier maximum 1.20 mètre.

Possibilité de plantations arbustives dans la zone entre construction et domaine public.

Sur les limites latérales et en fond des lots, possibilité de clôtures hauteur maximum 1.80 mètre (haie vive avec ou sans grillage).

Le béton est interdit.

Les accès aux terrains seront assurés par un busage des fossés existants avec réalisation d'un empiérement jusqu'en limite des propriétés privées pour faciliter les accès véhiculés.

Le schéma d'aménagement

Le parti retenu répond à la nécessité d'aménager le carrefour du Chemin Rural n°2 dit du Thu avec la Rue du Clos Morin. Des espaces verts sont prévus afin de donner une dynamique aux voies de desserte d'une part et de prolonger les espaces verts du Domaine de la Grée du Bourg vers le Nord, d'autre part en agrémentant les espaces non privatifs engazonnés d'arbres de haute tige.

Les dessertes et communications définissent des îlots constructibles destinés soit à l'édification de maisons individuelles.

Desserte pour le Service de Répurgation

La collecte des Ordures Ménagères de Lotissement se fera de façon identique aux lotissements qui jouxtent l'opération.

Ramassage par camion une fois par semaine.

Chaque coloti sort sa poubelle le jour de la collecte, face aux entrées des lots en limite de voirie.

Aucune voie en impasse n'est créée pour éviter les manœuvres et marches arrière des véhicules de collecte en extrémité de voie.

Documents joints :

- Plan topographique avant aménagement
- Photo aérienne du site
- Plan du cadastre avec position des vues
- Photos des parties bâties et accès à l'opération (numérotées de 1 à 7)
- Coupes du terrain avant aménagement (2 axes)
- Coupes de terrain avec apport de l'aménagement des voies, du bâti et plantations après travaux.
- Plan de composition
- Plan des travaux (voirie - espaces verts)
- Plan des travaux (assainissement)
- Plan des travaux (réseaux souples)
- Règlement du lotissement
- Programme des travaux

