

Département de la Loire Atlantique  
 Commune de JANS

Note de présentation du lotissement  
 PA1 - PA2 - PA6 - PA7 - PA10

**LE HAMEAU DES NENUPHARS**

FONCIER  
 URBANISME  
 COPROPRIÉTÉ  
 BORNAGE  
 TOPOGRAPHIE  
 BUREAU  
 D'ÉTUDES - VRD  
 EXPERTISE  
 IMPLANTATION  
 CONSEIL

MAIRIE DE JANS  
 20 OCT. 2017  
 COURRIER "ARRIVÉE"

**BLAIN**  
 9 Rue Thomas Edison  
 BP 14  
 44130 Blain  
 Tél. 02 40 79 02 70  
 Fax 02 40 79 13 65

**SAVENAY**

**SAINT HERBLAIN**

**PONT-CHÂTEAU**

Date	Indice	Nature des modifications

Nivellement en système:-  
 Coordonnées en système:-

**PA1 - PA2 -  
 PA6 - PA7 -  
 PA10**

Pour :



**CILAOS**  
 38 rue Jean Jaurès - 44400 REZE  
 02 40 84 33 32 - info@cilaos.fr

Ref : B-7340

Date de Création  
 sept 2017

*J.-L. Le Mennig*  
 Architecte - Urbaniste

# NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET DE LOTISSEMENT

## Le Hameau des Nénuphars

### PA1 - PA2 – PA6 – PA7 – PA 10



Le site vers 1850



Le site vers 1950

---

# Sommaire

<b>1. SITUATION DU PROJET –PA1 ET SITUATION PA 6 ET PA 7 .....</b>	<b>4</b>
1.1 Situation par rapport au centre- bourg PA 1 .....	5
1.2 Situation des deux photographies PA6 et PA 7.....	6
1.3 Zonage et plan des servitudes d'utilité publiques du Plan Local d'Urbanisme en vigueur PA 1.....	7
<b>2. ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS- PA 2-PA6-PA7 .....</b>	<b>9</b>
2 .1 Données historiques de l'espace concerné par le projet .....	10
2 . 2 Le terrain et son environnement urbain proche.....	11
2 . 3 Le terrain et son environnement naturel et paysager proche.....	14
2 . 4 Le terrain dans son environnement proche – PA6.....	17
2 . 5 Le terrain dans son environnement éloigné – PA 7 .....	18
<b>3. AMENAGEMENTS DU SITE PROPOSES- PA2 .....</b>	<b>19</b>
3 .1- Le projet paysager .....	20
3 .2-Le programme, le projet urbain, les accès de l'opération .....	22
3 .3-Les éléments du site supprimés ou modifiés.....	24
<b>4. COMPOSITION DU PROJET ET ORGANISATION DANS SON ENVIRONNEMENT- PA2 .....</b>	<b>25</b>
4 .1-Composition du projet au regard de son environnement urbain.....	26
<b>5. TRAITEMENT DES VOIES ET ESPACES PUBLICS, ACCES AUX PARCELLES- PA2 .....</b>	<b>27</b>
5 .1-Traitement de la voie, accès aux parcelles, stationnements en espaces privés .....	28
5 .2-Les espaces de stationnement et les espaces collectifs.....	29

---

<b>6. LA REGLEMENTATION APPLICABLE-PA10 .....</b>	<b>31</b>
6-1 La réglementation applicable – PA 10 .....	32
6-2- Tableau de répartition des surfaces de plancher maximale.....	33

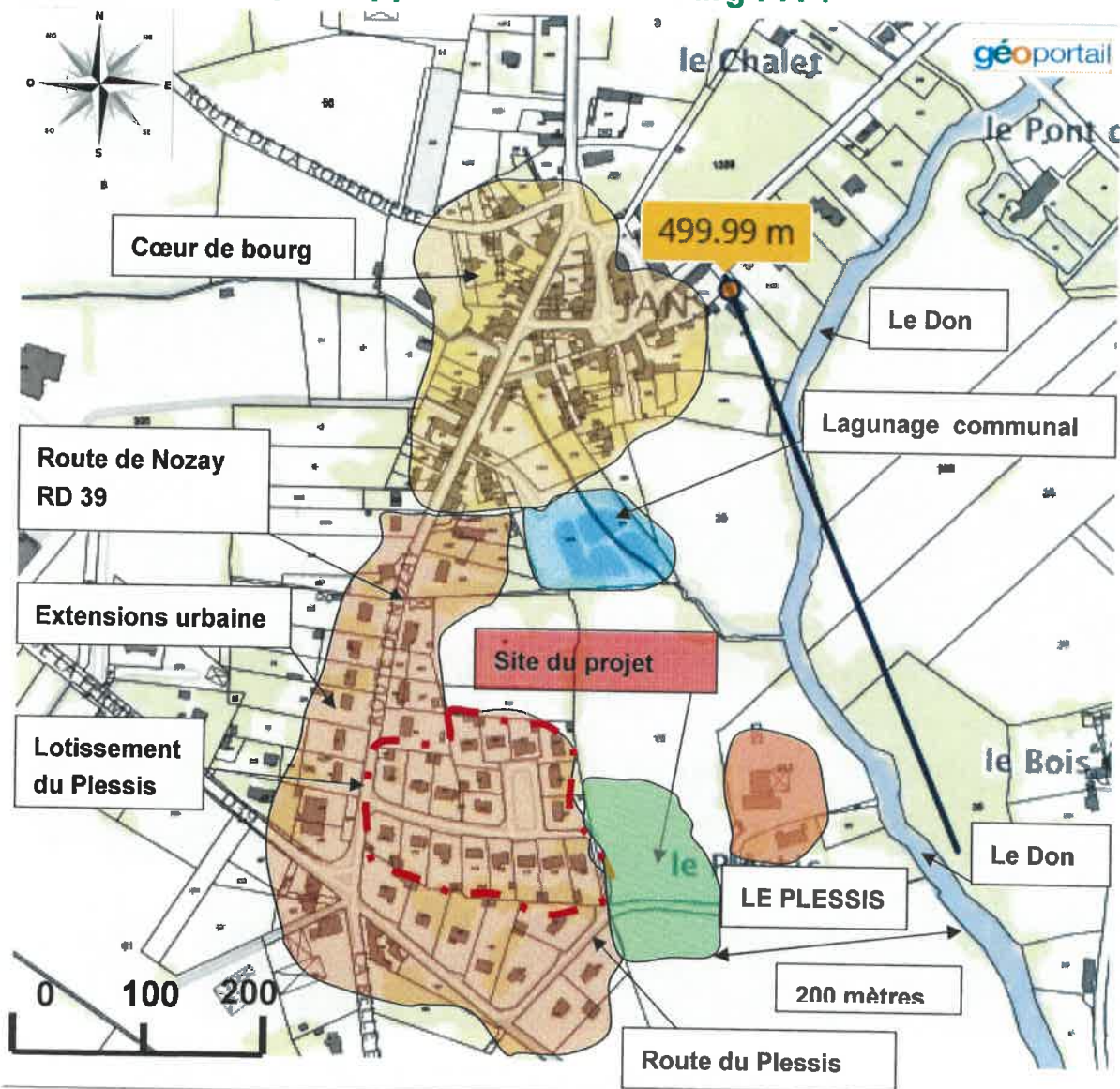
---

## 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 porte sur une surface d'environ 9954 m<sup>2</sup>.

Elle s'inscrit en continuité des extensions urbaines qui se sont développées le long de la RD 39 dite Route de Nozay

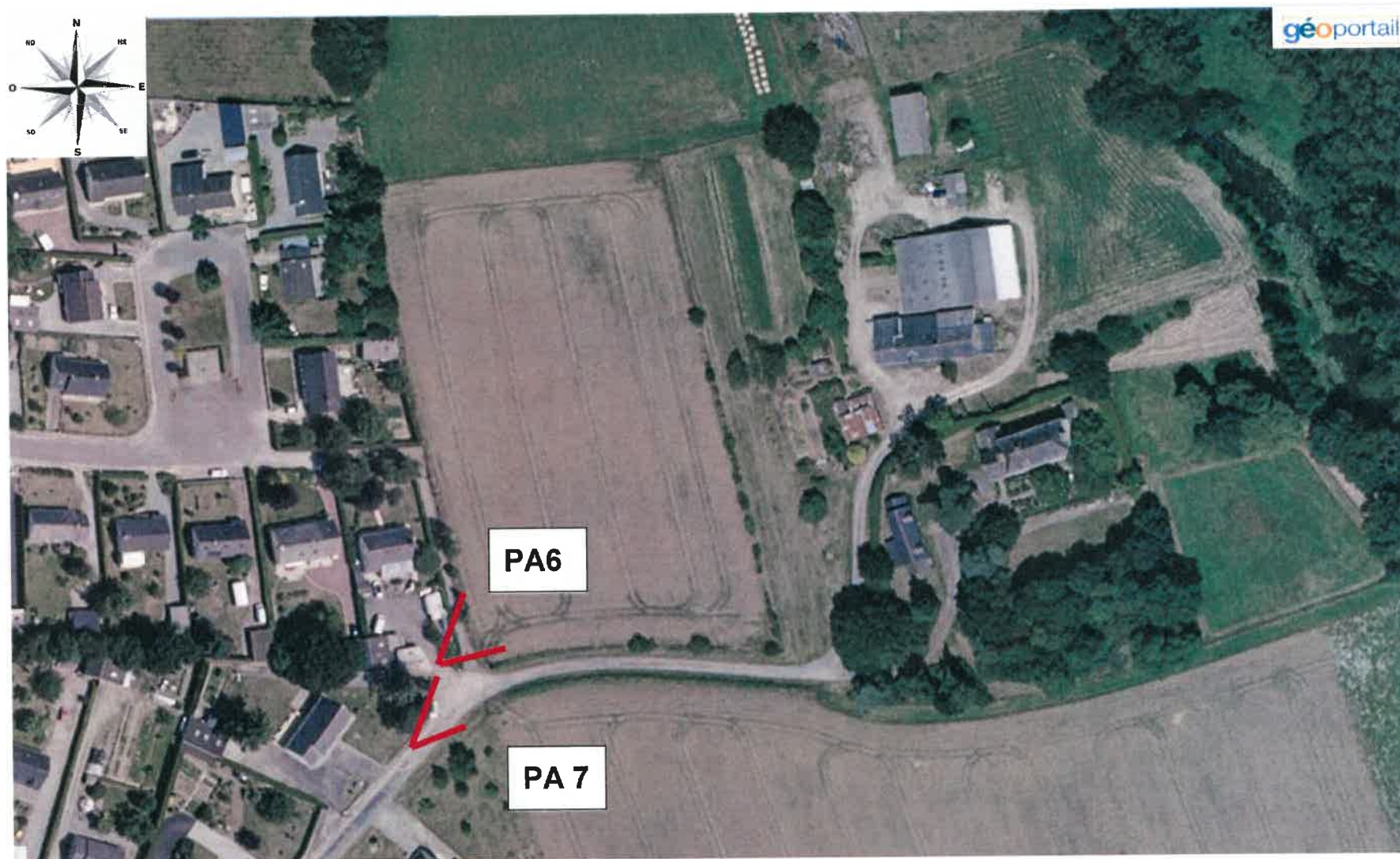
Le périmètre du projet est limité :

- Au Nord par les prairies qui forment un espace tampon avec le lagunage communal distant de 195 mètres environ de la limite d'opération
- A l'Est par le hameau du Plessis qui n'accueille plus d'exploitation agricole, l'habitat le plus proche est à 47 mètres de l'opération,
- 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.

Une liaison douce a été aménagée depuis le hameau du Plessis vers la route du Plessis elle permet un accès plus apaisé vers la RD 39 –Route de Nozay et vers le centre bourg

## 1.2 Situation des deux photographies PA6 et PA 7

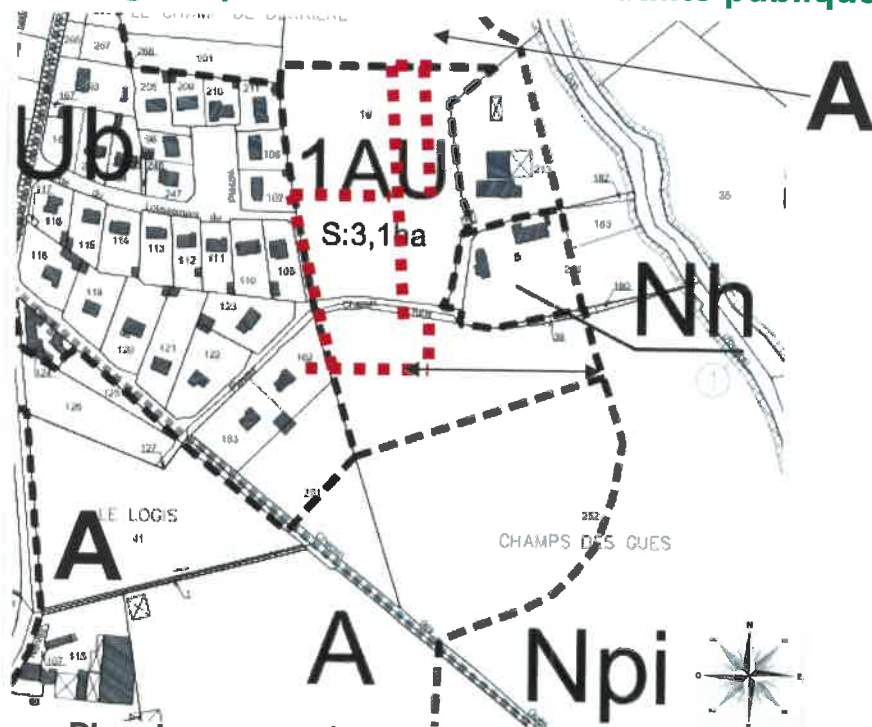


PA1 - PA2 - PA6- PA7- PA 10- Permis d'Aménager Le Hameau des Nénuphars- Commune de Jans –Le Plessis – CILAOS aménageur

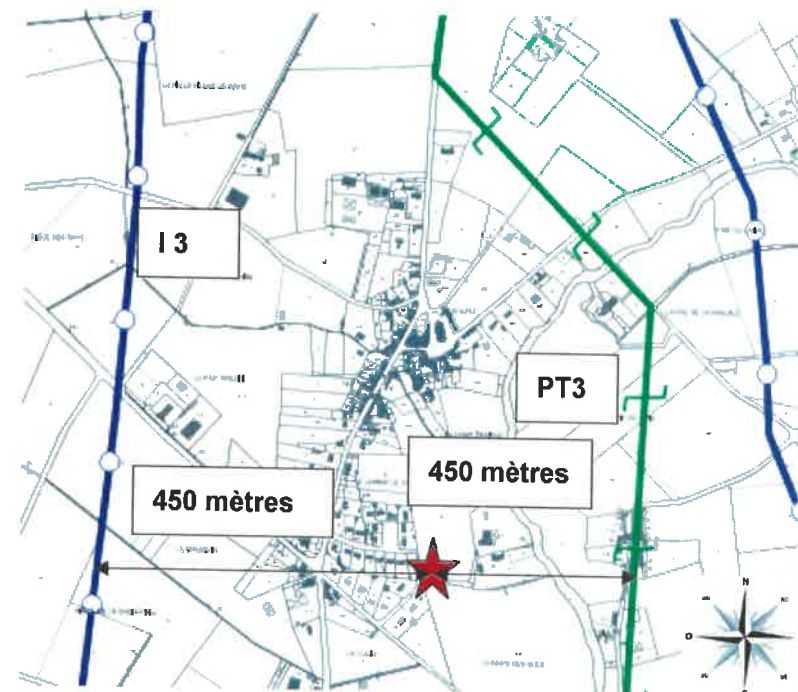




### 1.3 Zonage et plan des servitudes d'utilité publique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur PA 1



Source Plan de zonage site internet communal Septembre 20



Source Plan de servitude PLU 2005 Septembre 2005

L'emprise projetée du projet est totalement située en zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Elle porte sur 32% des 31 000m<sup>2</sup> intégrés au PLU, l'espace résiduel avec le hameau du Plessis pourra être urbanisé après cette opération,

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

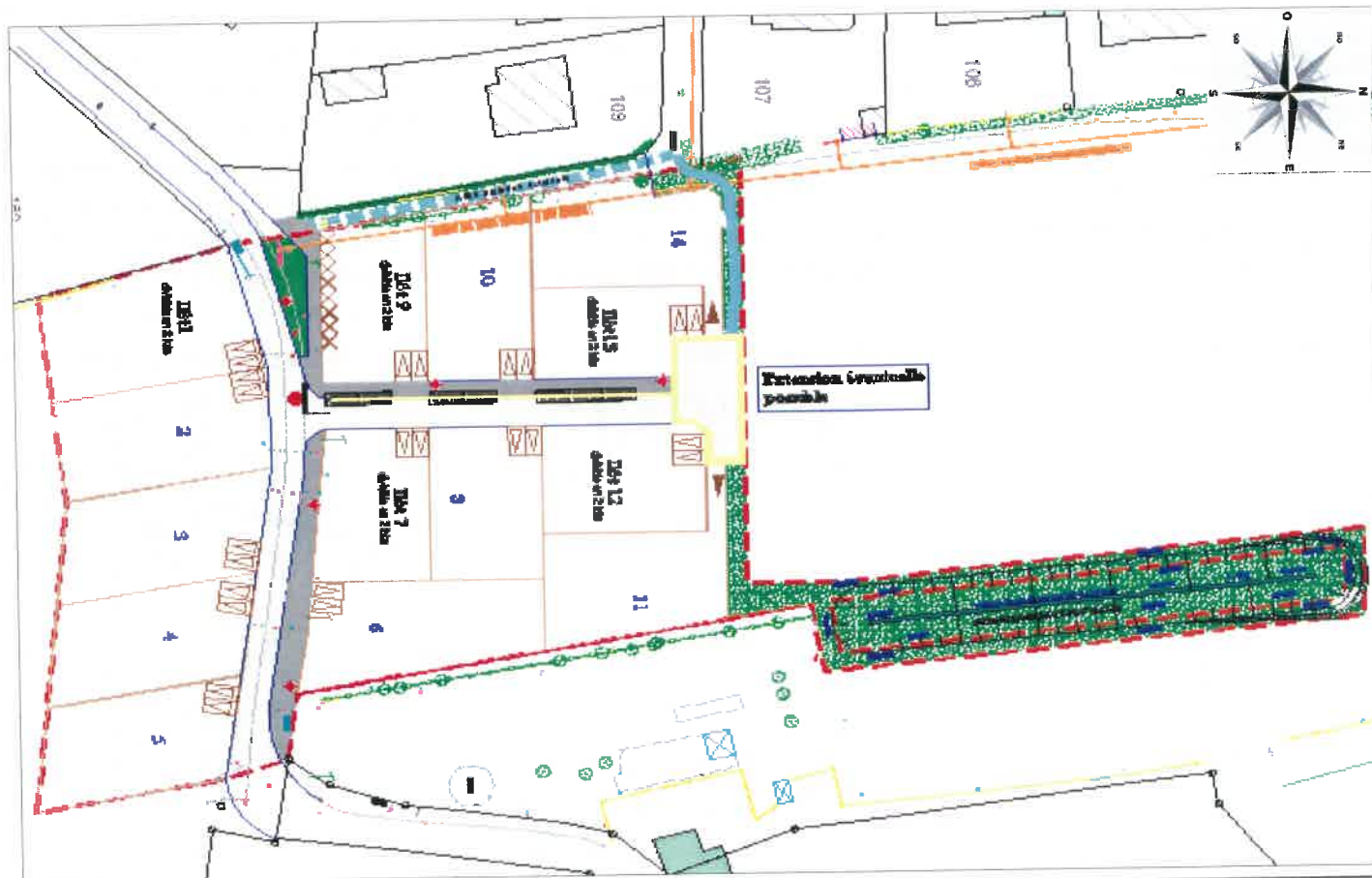
L'emprise projetée du projet n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

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



## 1.4 Le périmètre de l'opération PA 1



**NOTE : pour des raisons graphiques de mise en page le plan est ici présenté en orientation EST/ OUEST**

Le périmètre de l'opération a été décidé en accord avec la municipalité de Jans au regard de la demande de foncier constructible sur le territoire communal.

Cette première opération comportera 14 lots mini et 14 lots max

L'opération proposée intègre dès à présent l'aménagement d'un bassin de rétention à sec des eaux pluviales calculé pour la présente phase et son extension potentielle au Nord du site pour une capacité globale d'environ 30 à 35 logements.

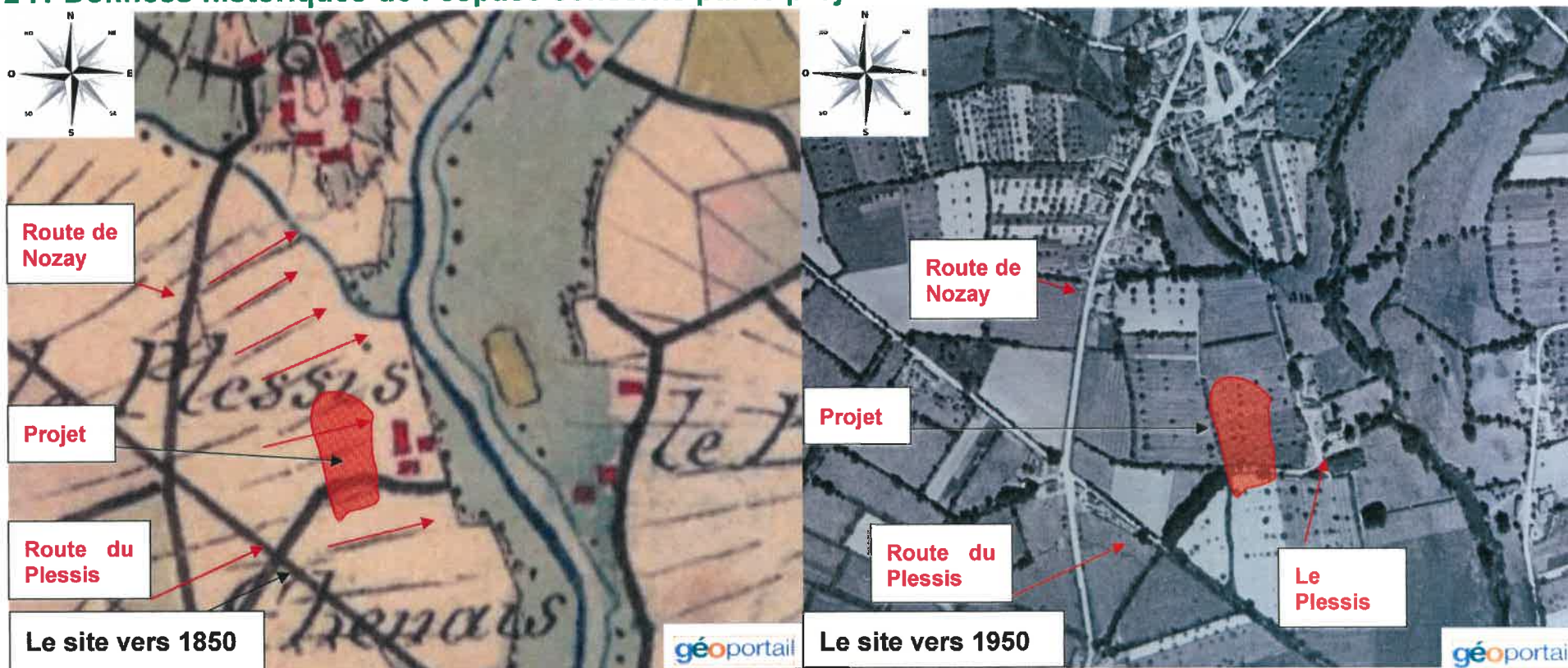
---

2.

**ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS- PA 2-PA6-PA7**

---

## 2.1 Données historiques de l'espace concerné par le projet

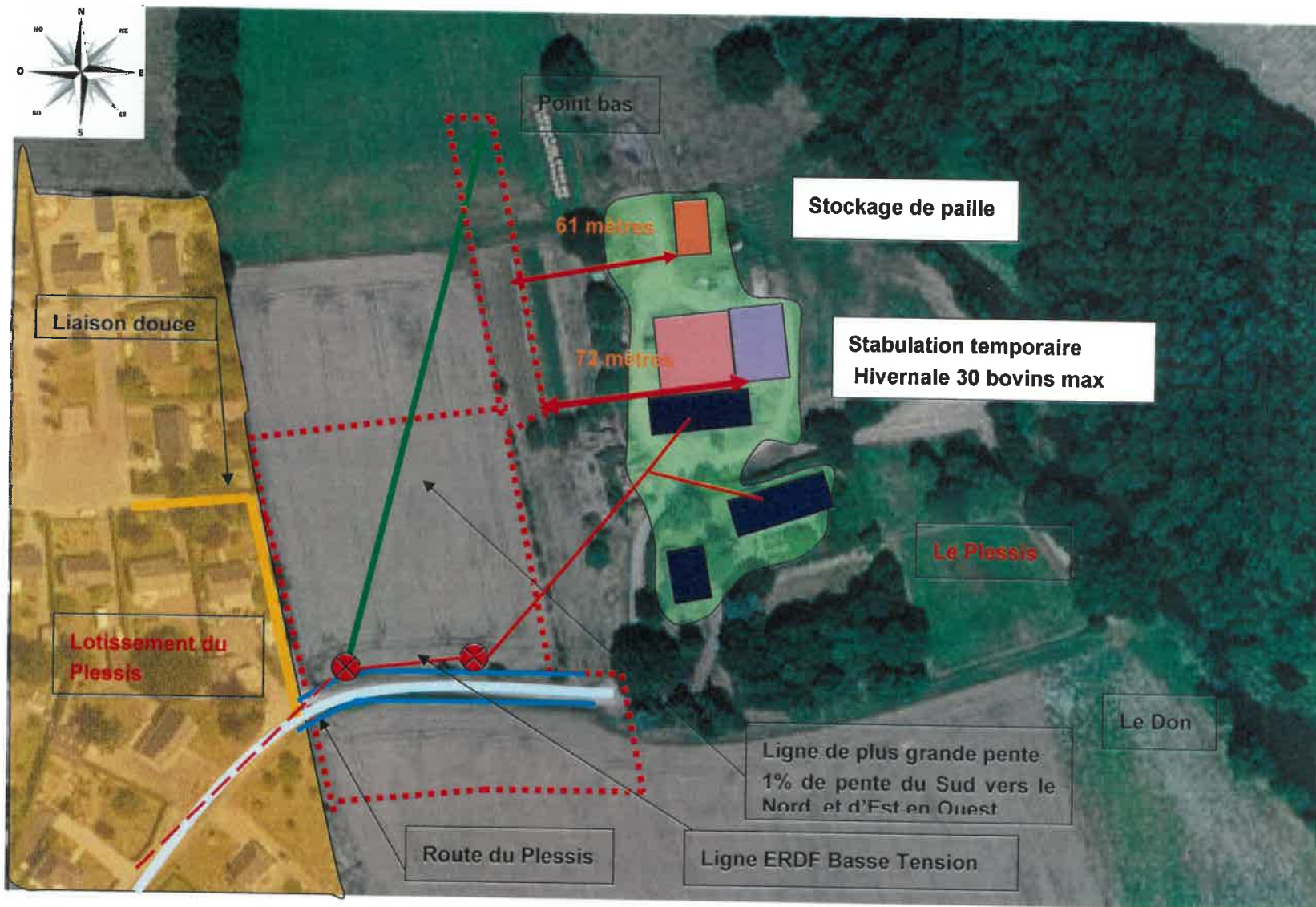


**La lecture de ces deux cartes met en évidence :**

- Que le secteur a peu évolué depuis 1850, la trame viaire est la même, le paysage que l'on peut identifier en 1950 était marqué par de nombreux vergers qui ont disparu, le constat est également vrai sur le site, mais il n'y avait ni bocage ni boisement sur le site.
- La topographie dominante est restée identique : d'Ouest pour le point haut en Est pour le point bas,
- On ne note aucun élément hydraulique ou paysager antérieur, la parcelle agricole qui accueille le projet n'a pas connue de profondes modifications depuis 1950



## 2.2 Le terrain et son environnement urbain proche



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

L'urbanisation existante 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 5 constructions composé de 2 logements, d'anciens bâtiments d'exploitation qui abritent du matériel agricole. Le hameau du Plessis est un ancien siège agricole désaffecté mais une stabulation temporaire a été maintenue en location, elle accueille pour l'hiver un maximum de 30 bovins, un stockage de paille est également présent au Nord du bâtiment de la stabulation temporaire.

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

- 72 mètres de la stabulation
- 61 mètres du stockage de paille

Le bâti d'exploitation secondaire est soumis au périmètre de réciprocité au titre du Règlement Sanitaire Départemental de 50 mètres applicable sur tous les bâtiments d'élevage avec cette capacité d'accueil de bovins.

Le site de l'opération est traversé par la Route du Plessis qui a été partiellement 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 le site le long de la Route du Plessis.

Mme GEFRAUJ Huguelle  
M<sup>me</sup> GEFRAUJ Gilles  
Mlle GEFRAUJ Anne  
M<sup>me</sup> PAIN Nicole Noëlle

Jans le 22/08/17

Je soussigné GEFRAUJ Anne atteste que les terres exploitées à côté des parcelles cadastrées YC sont à but agricole. Il y sera cultivé de l'herbe ou du maïs. Il y pourra être mis entre 10 à 30 bovins ainsi que dans le bâtiment agricole situé non loin de la parcelle YC 13 p ou 252 p. Dans la stabulation les bovins restent de Octobre à Avril. Dans les champs ils peuvent y rester à l'année. M<sup>me</sup> Lionel GAOTIER qui loue les terres et le bâtiment certifie l'exactitude des renseignements portés ci dessus.

GEFRAUJ Anne

GAOTIER LIONEL

**Attestation du propriétaire et de l'agriculteur exploitant /locataire de l'utilisation des terres et des bâtiments de l'exploitation agricole désaffectée.**

**Note l'habitation de l'ancienne exploitation est devenue un bâtiment de tiers non agricole, il est situé à 5 mètres de la stabulation temporaire.**

**La parcelle du projet la plus proche sera située à plus de 75 mètres de la stabulation temporaire.**



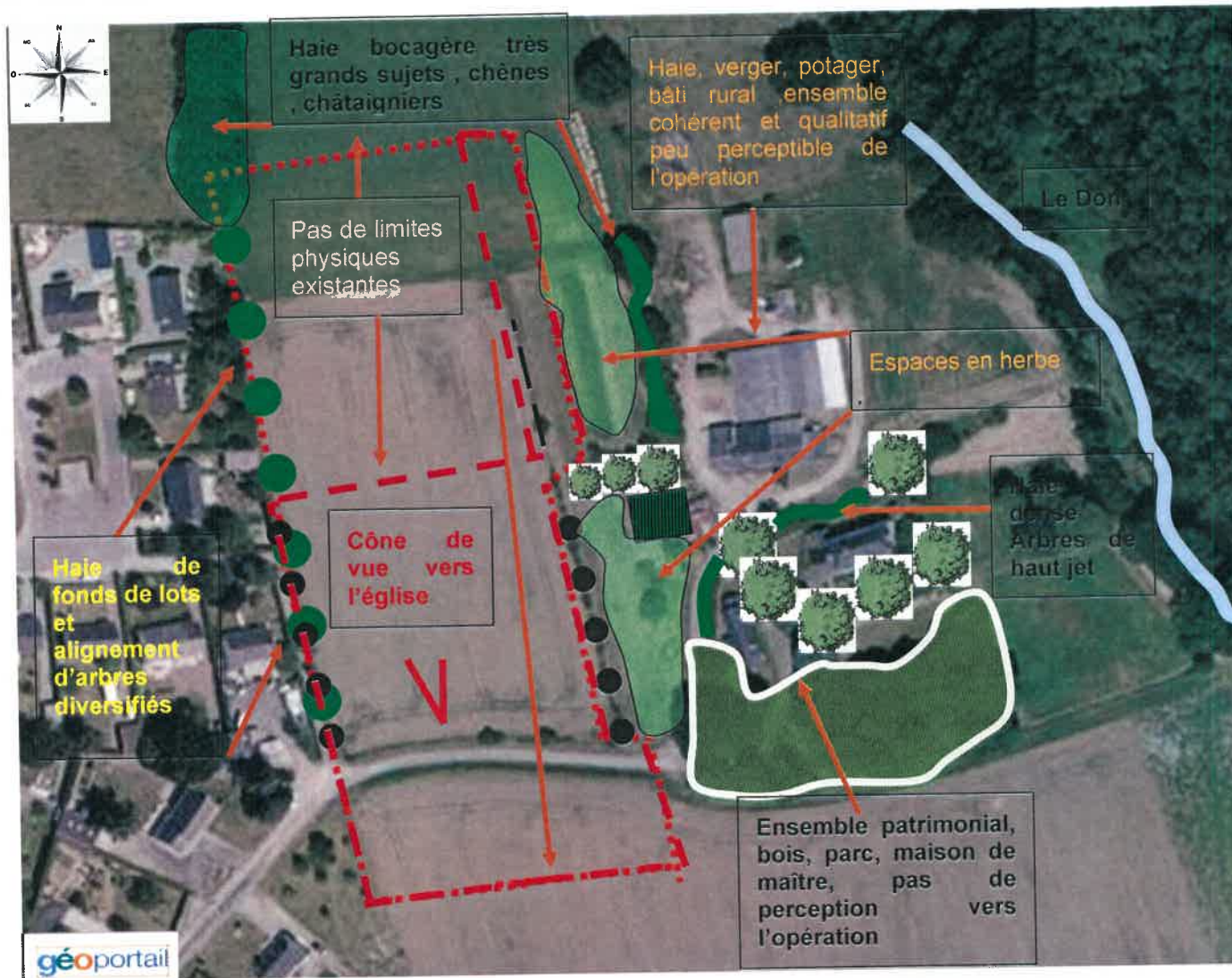
La Route du Plessis a été aménagée par la commune comme une voie urbaine pour le tronçon qui précède le projet. La voie est totalement urbanisée mais avec une densité brute très faible de 5 logements par hectare.

L'opération intègre un aménagement identique à l'aménagement réalisé sur la voie qui traverse l'opération.





## 2.3 Le terrain et son environnement naturel et paysager proche



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

L'espace du projet porte sur une emprise foncière d'environ 9954m<sup>2</sup> qui sera aménagée sur une parcelle cultivée en prairie de fauche ou maïs.

On n'identifie aucune présence végétale dans l'emprise d'opération ni de son extension potentielle, une seule haie résiduelle existe en limite Nord/ Est, elle est constituée d'arbustes de peu d'intérêt.

Le site 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
- Un alignement d'arbres de hautes tiges 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 par des éléments paysagers.

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 proche du site de l'opération, la seule perspective lointaine est celle où l'on perçoit le clocher de l'église.



**Vue vers la limite Est**

Photos J.L. Le Maner, Septembre 2017

Le hameau du Plessis avec son bâti rural et son ensemble patrimonial paysager et architectural ne sera pas en liaisons visuelles directes avec l'opération, la végétation existante assurera une transition très qualitative



**Vue vers la limite Ouest**

Photos J.L. Le Maner, Septembre 2017

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



## 2.4 Le terrain dans son environnement proche – PA6



Photos J-L Le Mancq Septembre 2017

---

## 2.5 Le terrain dans son environnement éloigné – PA 7



Photos J-L Le Mancq Septembre 2017

---

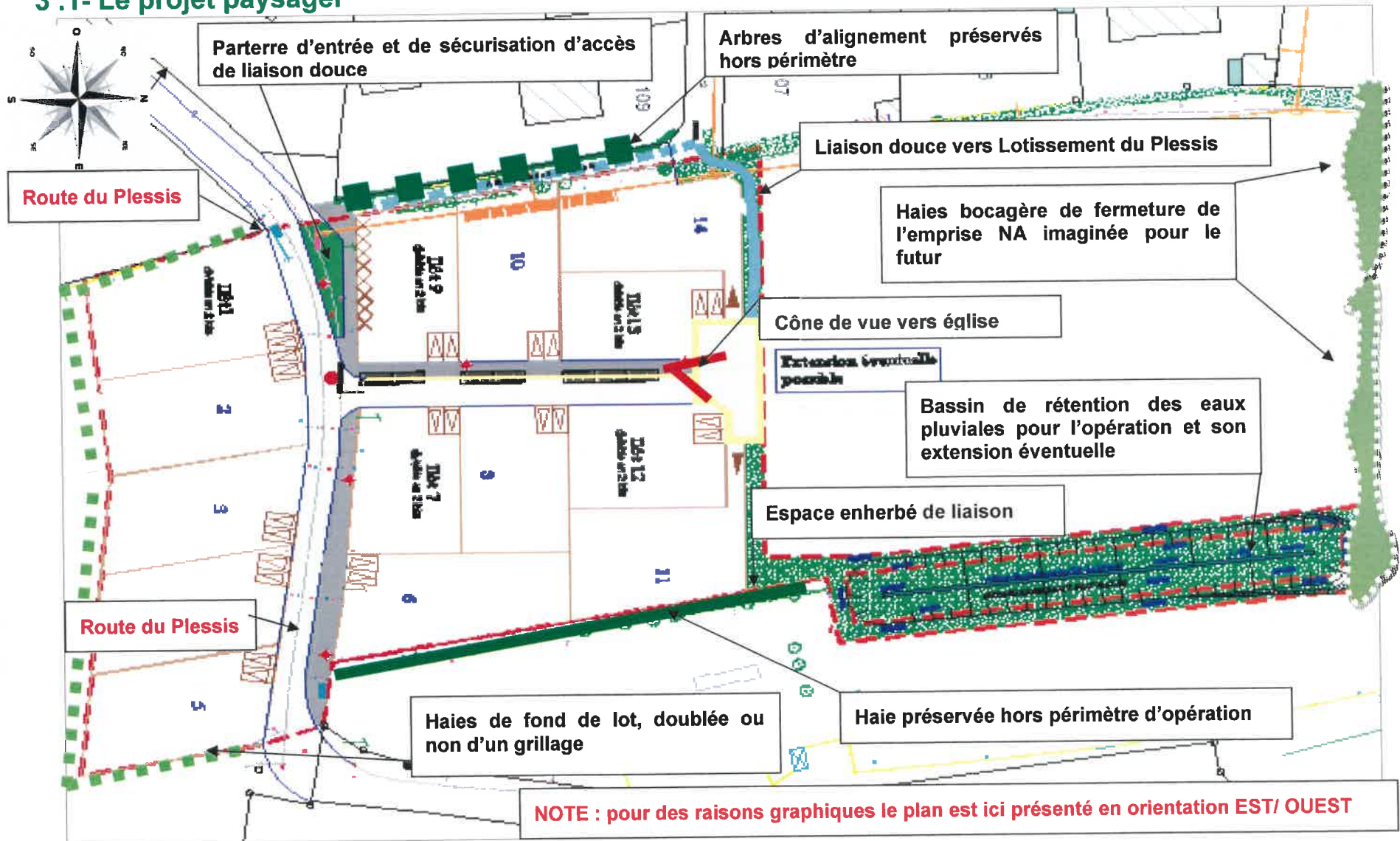
**3.**

**AMÉNAGEMENTS DU SITE PROPOSÉS- PA2**

---



### 3.1- Le projet paysager



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

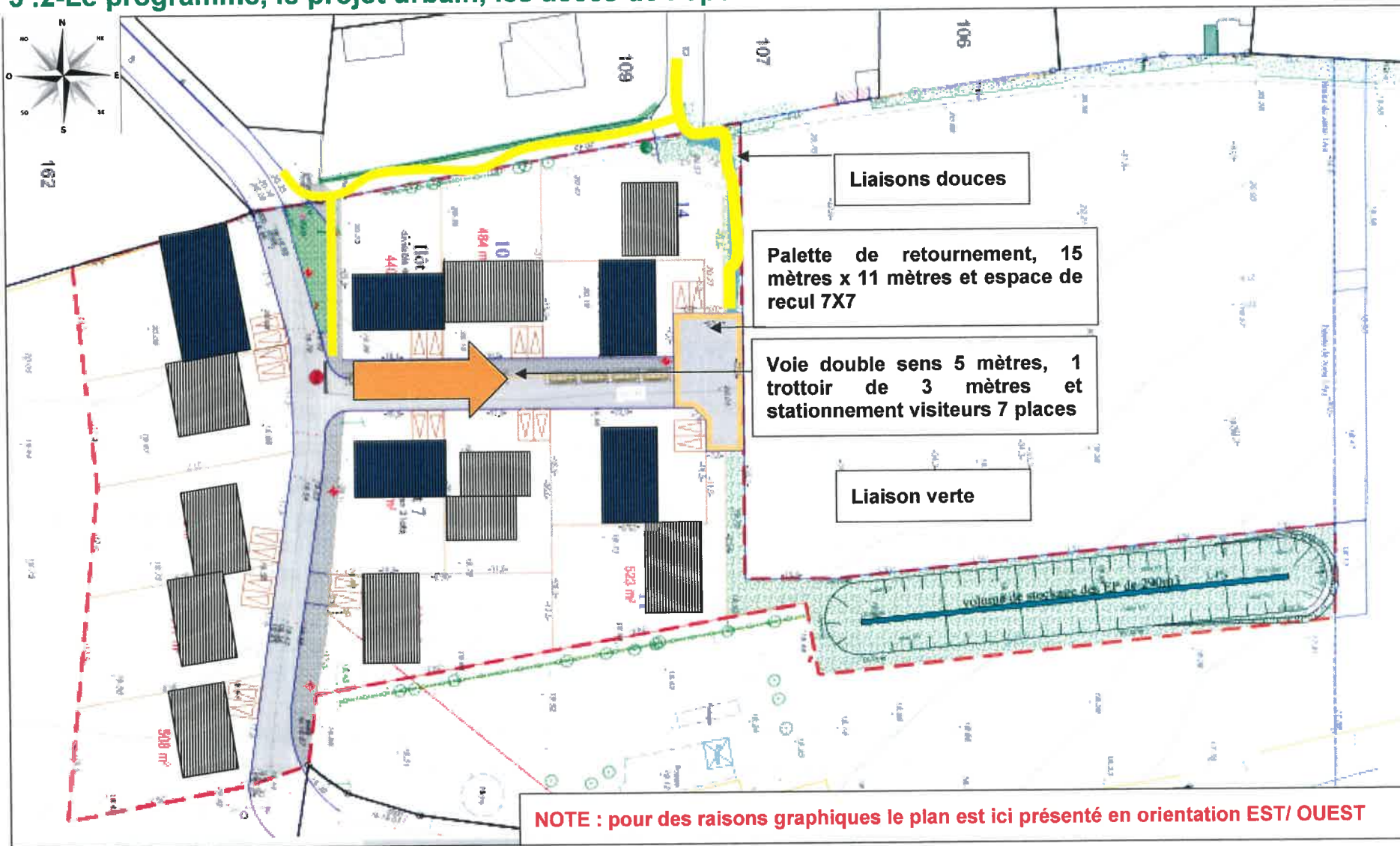
Le diagnostic du site met en évidence l'inexistence de végétaux sur l'emprise de l'opération, l'enjeu paysager identifié porte sur le traitement des limites de l'opération qui constituera la limite d'urbanisation à long terme du secteur.

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
- Le maintien hors opération de l'alignement d'arbres diversifiés qui longe la liaison douce de liaison vers le lotissement du Plessis
- La création d'une haie bocagère hors emprise lotie, imaginée à plus long terme, lors de l'extension potentielle Nord, 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. Bassin calculé pour l'ensemble du potentiel urbanisable de la zone 1 AU dans cette partie du site.
- Une liaison verte est proposée pour relier le bassin.
- Une liaison douce est proposée en continuité de la liaison douce existante vers le lotissement du Plessis.
- 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.

Les espaces paysagers représentent environ 1596 m<sup>2</sup> soit un peu plus de 16% de l'emprise aménagée.

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

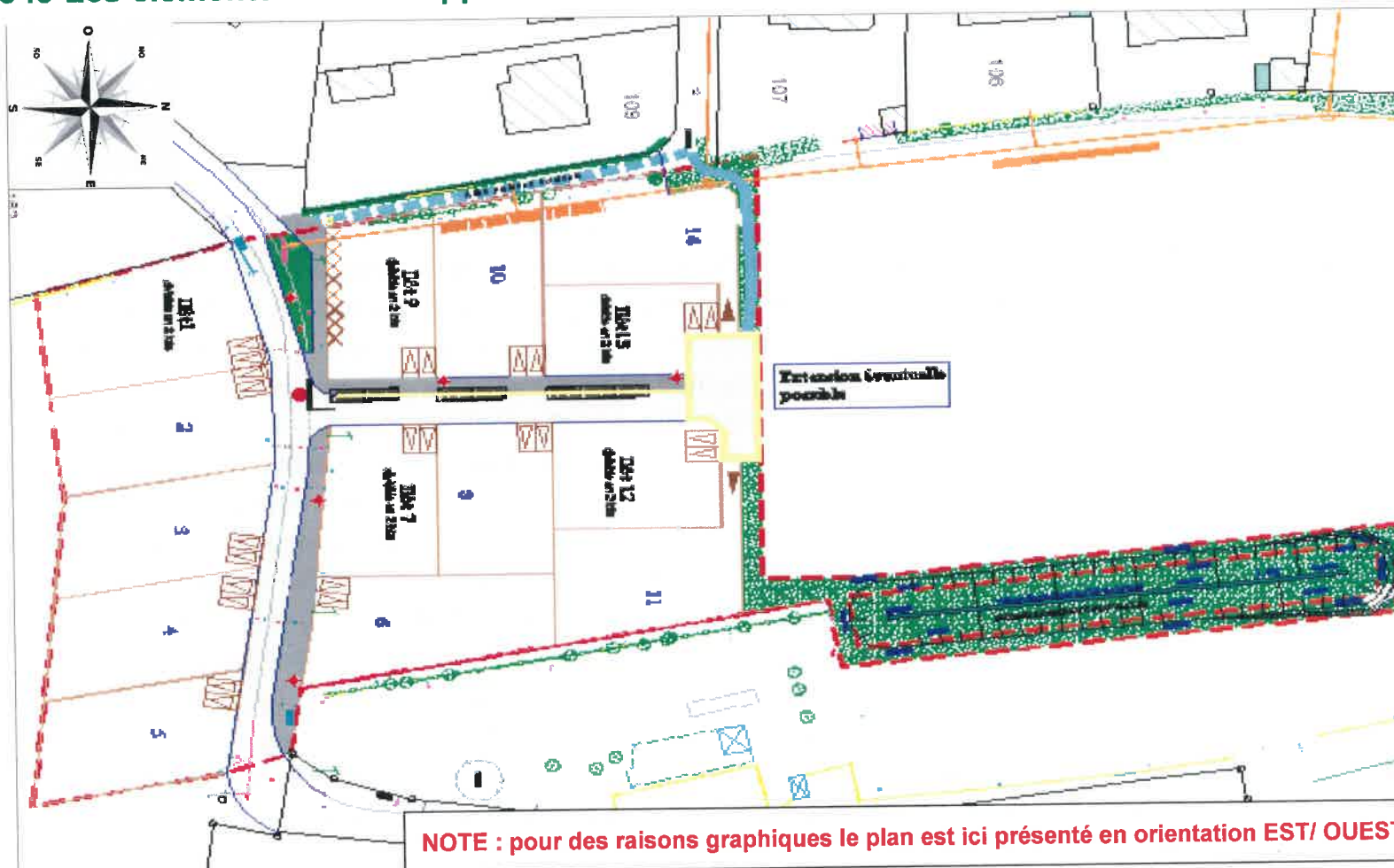




Le programme de l'opération propose :

- De 14 à 19 lots accession à la propriété sur une emprise d'environ 9954 m<sup>2</sup> soit une densité de 14 à 19 logements par hectare en densité brute,  
Les lots 1- 7-9-12-13 sont proposés avec une possibilité maximale de deux logements, ce qui pourrait amener à réaliser une opération de 19 logements avec une densité brute potentielle de 19 logements par hectare,
- Les quatre lots divisibles permettront de mettre en œuvre une diversification de l'offre locale de logements, en logements locatifs, en accession abordable ou en accession à la propriété
- Les espaces communs proposés représentent 2977 m<sup>2</sup> soit près de 30% de l'opération,
- La surface cessible globale est de 6977 m<sup>2</sup> environ soit 70% de l'opération,
- Les espaces affectés à la voiture sont de 1381 m<sup>2</sup> environ soit 14% de l'emprise aménagée
- En termes d'orientation préférentielle, 10 lots sont proposés en orientation de façades principales NORD/SUD et 4 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 autres 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,
  - ↪ 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
- Une palette de retournement est prévue pour tous types de véhicules, elle est composée d'un espace ouvert de 15X 11 mètre et une emprise de manœuvre de 7x7 mètres.

### 3.3-Les éléments du site supprimés ou modifiés



L'opération n'induit aucune suppression ou modification d'éléments paysagers ou bâtis préexistants sur le site, la route du Plessis sera maintenue dans son emprise actuelle et aménagée à l'identique du tronçon réalisé par la commune.

---

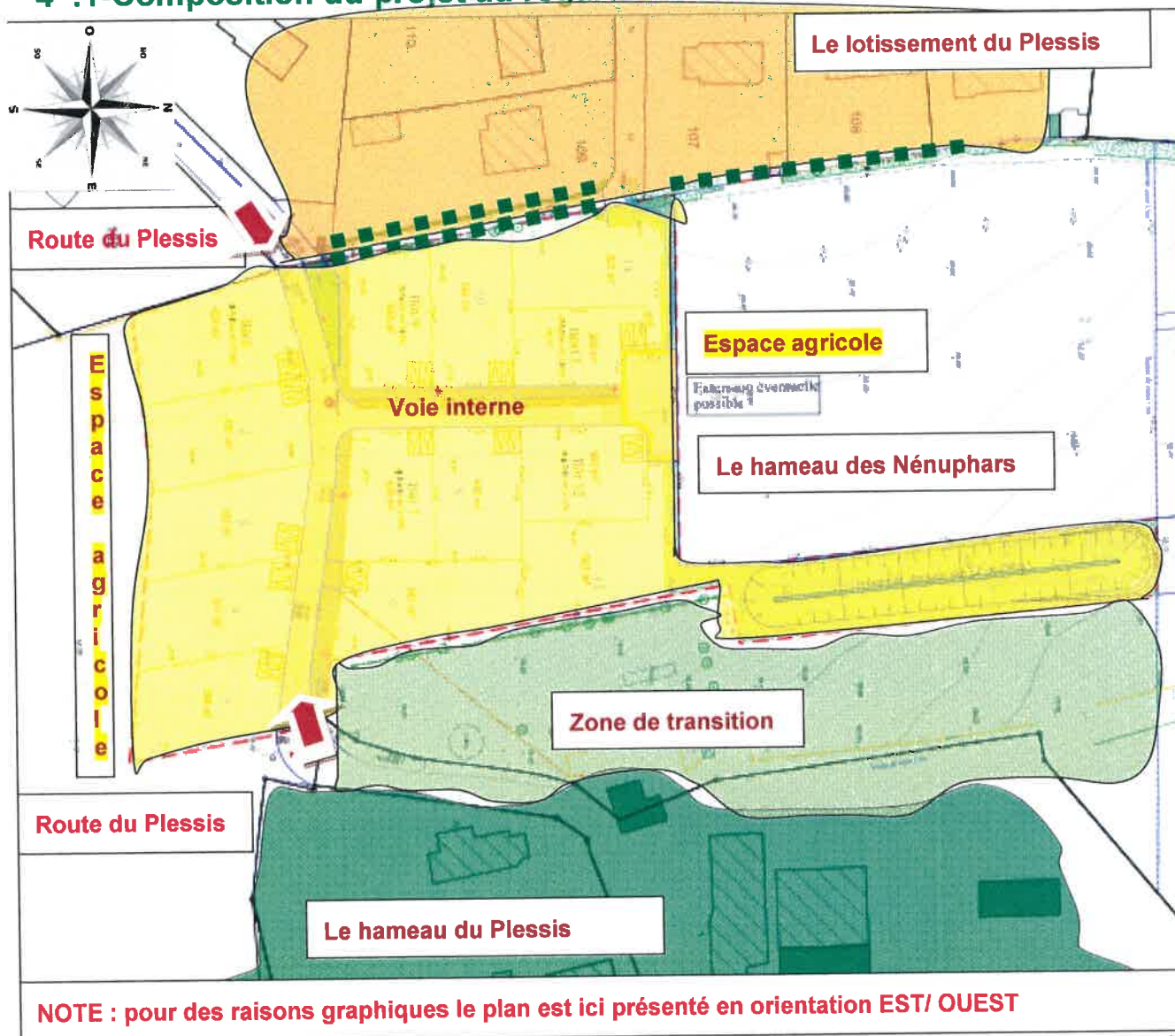
4.

**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 hameau en continuité du lotissement du Plessis

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 inexistante.

Le lotissement du Plessis en limite Est, est lui aussi délimité par des haies de fond de lot et une clôture qui longe la liaison douce en limite Ouest de l'opération du Hameau des Nénuphars.

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

Mais pour conserver la typologie et l'ambiance de hameau une large zone de transition de 30 à 50 mètres a été volontairement maintenue pour assurer une transition douce avec cet espace qualitatif qui a conservé son aspect rural.

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

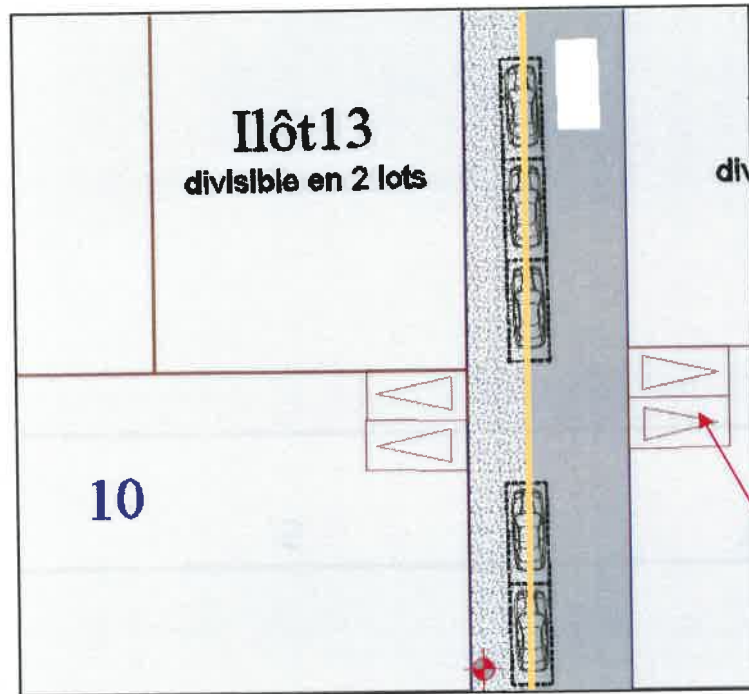
---

5.

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

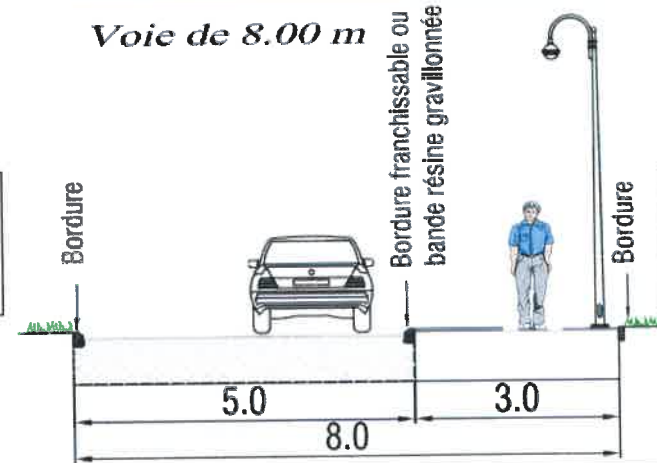
---

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



Voie de 8.00 m

Clôture suivant P.L.U en vigueur



Clôture suivant P.L.U en vigueur

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 7 places, la capacité totale de places de stationnement est donc de 49 places, dont 3 par lots

Deux places de stationnement non closes sur la voie publique obligatoires à réaliser par les constructeurs

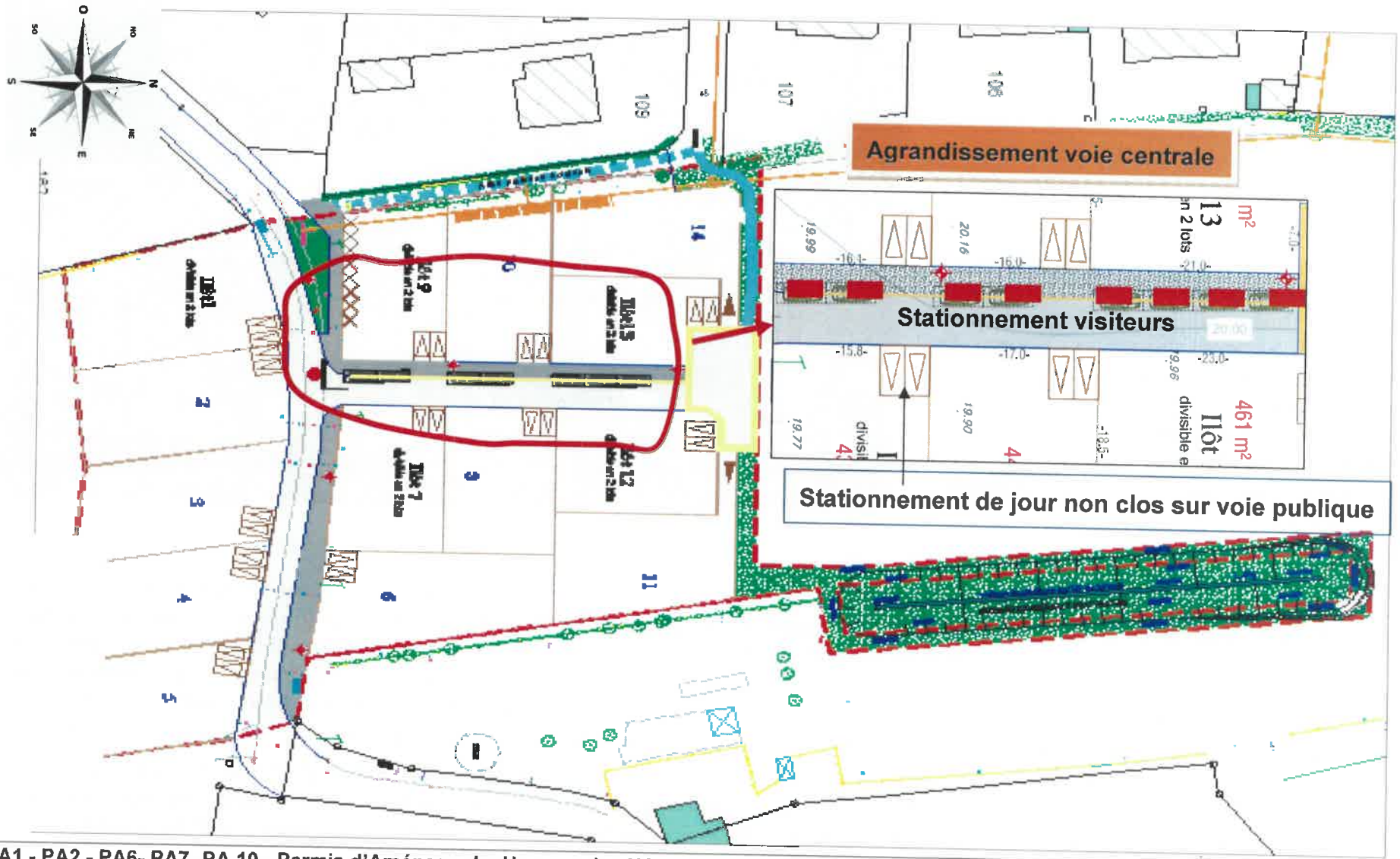
La position des deux places n'est pas imposée, une troisième place devra être proposée sur le lot lors des permis de construire

Extrait PA 4

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



## 5.2-Les espaces de stationnement et les espaces collectifs

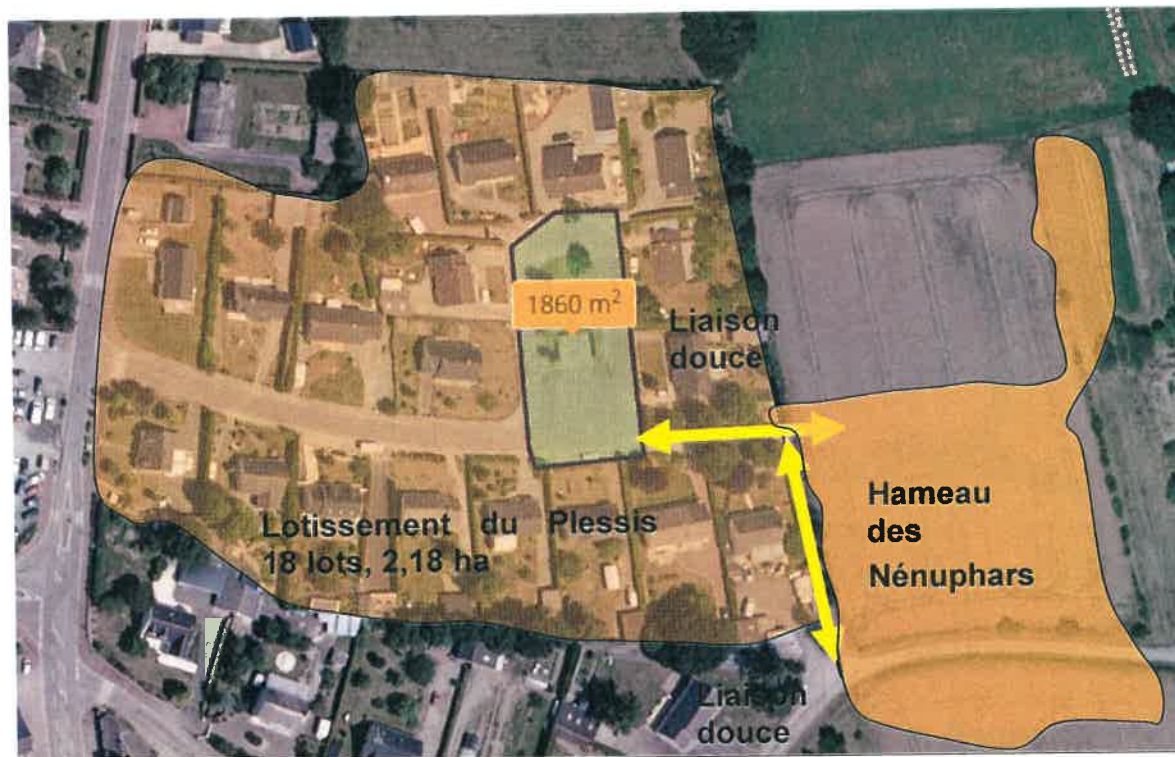


PA1 - PA2 - PA6- PA7- PA 10- Permis d'Aménager Le Hameau des Nénuphars- Commune de Jans –Le Plessis – CILAOS aménageur

Les espaces de stationnements collectifs sont proposés le long de la voie en impasse pour une capacité de 7 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 sauf pour les lots 11 et 14 où seules les indications du PLU s'appliquent.

Au quotidien ces places seront peu pratiquées, ce principe permet de mutualiser l'espace et d'optimiser l'espace de la voiture.

Le projet ne prévoit pas d'espace collectif propre à l'opération en dehors des voies et de la placette afin d'optimiser la densification de l'opération qui pourrait atteindre 19 logements à l'hectare si les 5 lots divisibles sont réalisés, le projet prévoit une liaison douce vers le lotissement du Plessis où il existe un espace public collectif d'environ 1860 m<sup>2</sup> 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 40 à 50 logements que d'une opération de 19 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.

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

---

**6.**

**LA RÈGLEMENTATION 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.



## 6-2- Tableau de répartition des surfaces de plancher maximale

<b>Le hameau des Nénuphars</b>	
<b>Répartition des surfaces de plancher par lot</b>	
<b>Lot N° 1</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot N° 2</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot N° 3</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot N° 4</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot N° 5</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot N° 6</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot N° 7</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot N°8</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot N° 9</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot N° 10</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot N°11</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot N°12</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot N°13</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Lot N°14</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>2800 m<sup>2</sup></b>