

Département de la Loire-Atlantique

Ville de SAINT-HERBLAIN

Z.A.C. AR MOR – Îlot 1

PA2
NOTICE DE PRESENTATION

Maître d'Ouvrage

TOLEFI ARMOR

15, rue Pierre et Marie Curie

59260 LEZENNES

☎ : 03.28.80.04.06

Géomètre

ATLANTIQUE INFOGEO

6 Rue du Chêne Lassé

44815 SAINT HERBLAIN CEDEX

☎ : 02. 40.46.20.08

Notice de présentation

Présentation du site

Localisation géographique

Le projet est situé sur le territoire de la Ville de SAINT-HERBLAIN.

Commune située au cœur du Département de la Loire-Atlantique, à l'Ouest de NANTES (environ 9 km de son centre-ville).

La commune, d'une superficie de 30 km² se compose de 43800 habitants. Elle est partie prenante au sein la communauté Urbaine de Nantes Métropole

Un PLU est en vigueur, un PLU Métropolitain est en cours d'élaboration.

Localisation à l'échelle de la Commune

La zone à aménager est localisée au Nord dans la ZAC Ar Mor située au Nord-Est du centre-ville, entre le boulevard Marcel Paul, le boulevard du Zénith et le chemin de la Botardière

Contexte réglementaire du site

Les parcelles concernées par l'aménagement à créer sont les parcelles section BW n°1234-1239-1240-1241-1242 pour une superficie cadastrale de 27456 m².

La ville de Saint-Herblain est régie par un PLU approuvé le 22/06/2007 dont la dernière modification date du 19/04/2013.

Les parcelles objet du lotissement sont situées dans la ZAC Ar Mor en zone UEt.

Analyse du territoire urbain et paysager environnant

- Voir plan de situation
- Plan de l'état actuel

Evolution de la commune de SAINT-HERBLAIN

La population était en 2001 de 43000 habitants, ce nombre s'élevant à 43800 habitants en 2013. Cette évolution va de pair avec une démographie en expansion

La demande de locaux à usage de bureaux est croissante depuis le début des années 2000
L'aménagement proposé répond bien à la demande de la ZAC.

Analyse du site

L'aménagement envisagé se situe dans la partie de la ZAC Ar Mor. Cette ZAC ayant été créée dans l'optique de la création de bâtiments à usage de bureaux principalement

L'emprise foncière de l'opération est constituée de terrain naturel ayant été remodelé dans le cadre de l'aménagement de bassin rétention utilisé par les îlots de la partie Nord de la ZAC

Le programme d'aménagement prévoit la viabilisation pour la desserte de 6 terrains à bâtir par le biais de deux voies en impasse, création de deux zones d'espace vert et de cheminements piétons de liaison. Les zones d'implantation des constructions potentielles sont définies dans le plan masse, une superficie non négligeable sera de ce fait rendue à usage d'espace vert.

Dessertes et réseaux existants

Voirie

L'accès à l'opération s'effectue uniquement par la rue Jacques Brel. Cet accès ayant été spécialement aménager dans le cadre de la réalisation de la ZAC

Le lotissement sera desservi par deux voies internes créées (voies en antenne) se terminant par un espace de dégagement permettant l'accès et la manœuvre des véhicules de réputation (suite à la concertation engagée avec le service gestionnaire de la réputation à Nantes Métropole)

Sa largeur d'emprise sera de 6 mètres à double pente avec caniveau central récupérant ses eaux de ruissellement.

Réseaux

Eaux usées

La ZAC Ar Mor par un réseau Eaux Usées.

Les Eaux Usées de l'aménagement s'écouleront gravitairement vers le raccordement sur la rue Jacques Brel

Eaux pluviales

Le bassin de rétention existe en partie Nord de l'opération. Les Eaux pluviales seront donc captées par un réseau se raccordant gravitairement sur l'ouvrage existant.

Réseaux souples

Les différents réseaux (Electricité, Eau potable, Téléphone) existent sur la rue Jacques Brel. Une tranchée commune regroupant ces différents ouvrages sera réalisée dans chaque voie en impasse, chaque terrain à construire sera desservi

Végétation

Pas de végétation existante

Principes d'aménagement

Le but de l'aménagement est de créer des terrains à bâtir accueillant des bâtiments de bureaux. Les lots réalisés seront d'une superficie comprise entre 1730 m² et 5850 m² environ.

Le schéma d'aménagement

Création de deux voies en impasse sur la rue Jacques Brel. L'ensemble des lots n'auront pas d'accès direct sur les autres voies périphériques à l'opération.

Les cheminements piétons permettant une circulation douce entre les différents lots et également un accès sur le boulevard du Zénith.

Prise en compte de la sécurisation du site avec mise en œuvre de marquages au sol, pose de potelets destiné à diminuer l'emprise visuelle de la chaussée circulée, réalisation de trottoirs prolongeant les aménagements partiels existants.

Les voiries et espaces communs n'ont pas vocation à être rétrocédés à la collectivité

Fait à Saint-Herblain le

L'Aménageur