

# LA GRANDE PREE

NOUVOITOU

  
Une marque du  
Groupe CIB

  
**SECIB**  
immobilier

# La Grande Prée

**NOUVOITOU**

**Contexte réglementaire**



# La Grande Prée

**NOUVOITOU**

**LE PLAN MASSE**

**Respect de la trame Végétale**

## SITUATION ACTUELLE

Le terrain comporte 46 arbres dont 45 constituent de haies bocagères à conserver comme l'indique l'OAP.

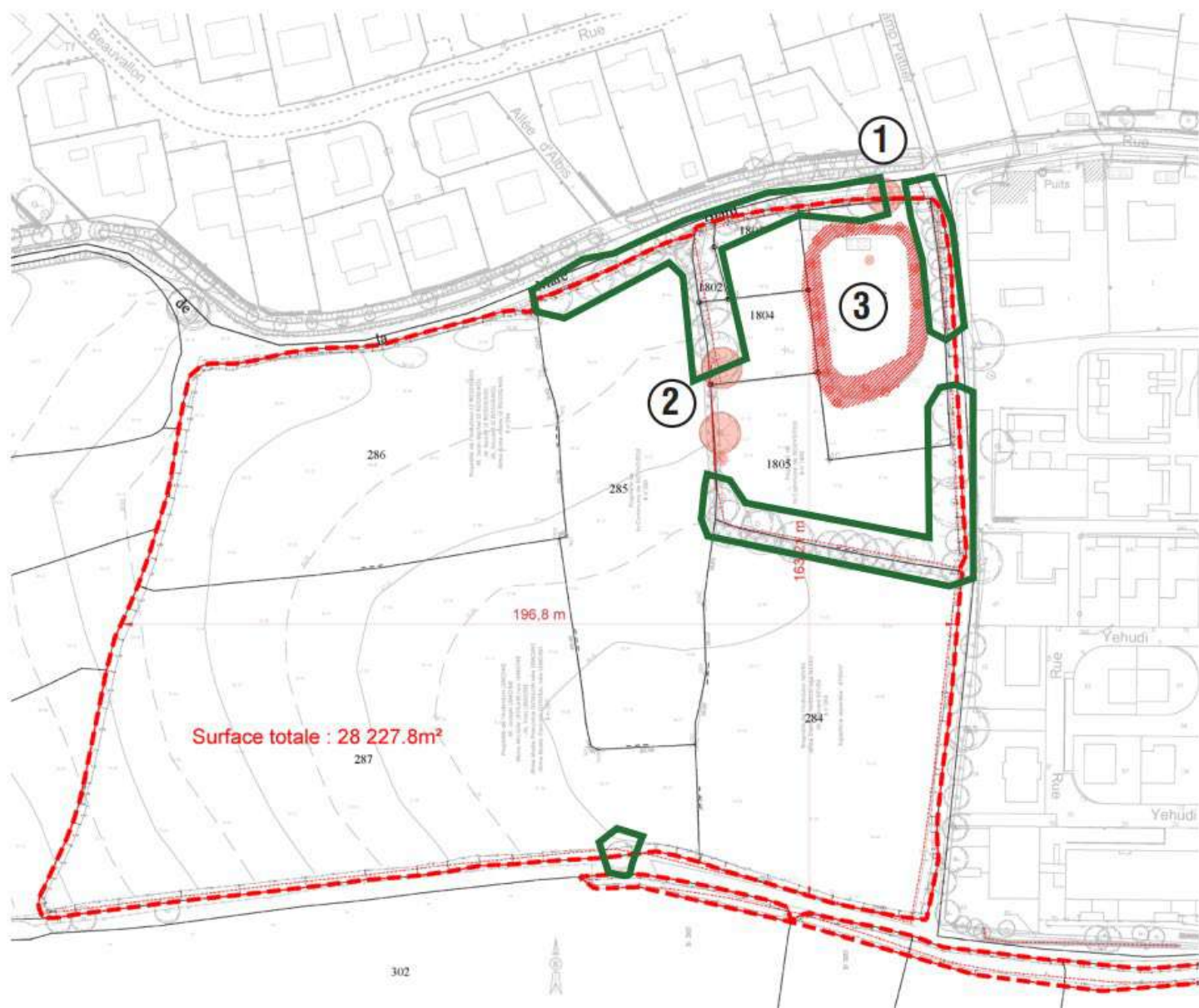
Le reste du terrain est recouvert par une prairie.



*Arbres composant la haie bocagère - Sources : BNR*



*Relevé des arbres existants - Sources : BNR*



Arbres supprimés



Arbres conservés

Dès les études préalables nous avons sanctuarisé la trame bocagère existante

Ces zones sont exclues des lots privatifs et seront intégrées aux espaces communs afin de garantir leur pérennité

Signature de la Charte de l'arbre afin de confirmer notre volonté de respecter nos engagements

# La Grande Prée

**NOUVOITOU**

**LE PLAN MASSE**

**LES ESPACES VERTS**

## **ESPACES VERTS :**



Maintien des haies existantes et respect de la charte de l'arbre imposé par la Ville de Nouvoitou



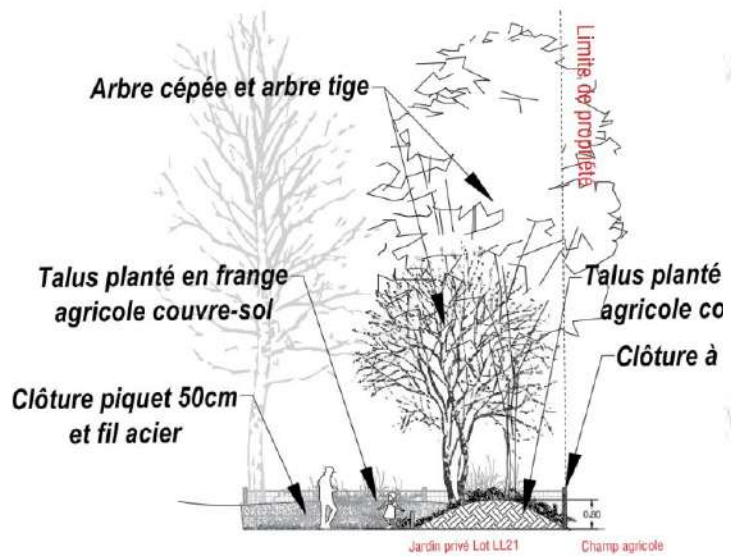
Maintien et renforcement des haies existantes



Nouveaux plantés



## **ESPACES VERTS :**



Création d'une lisière arbustive





# La Grande Prée

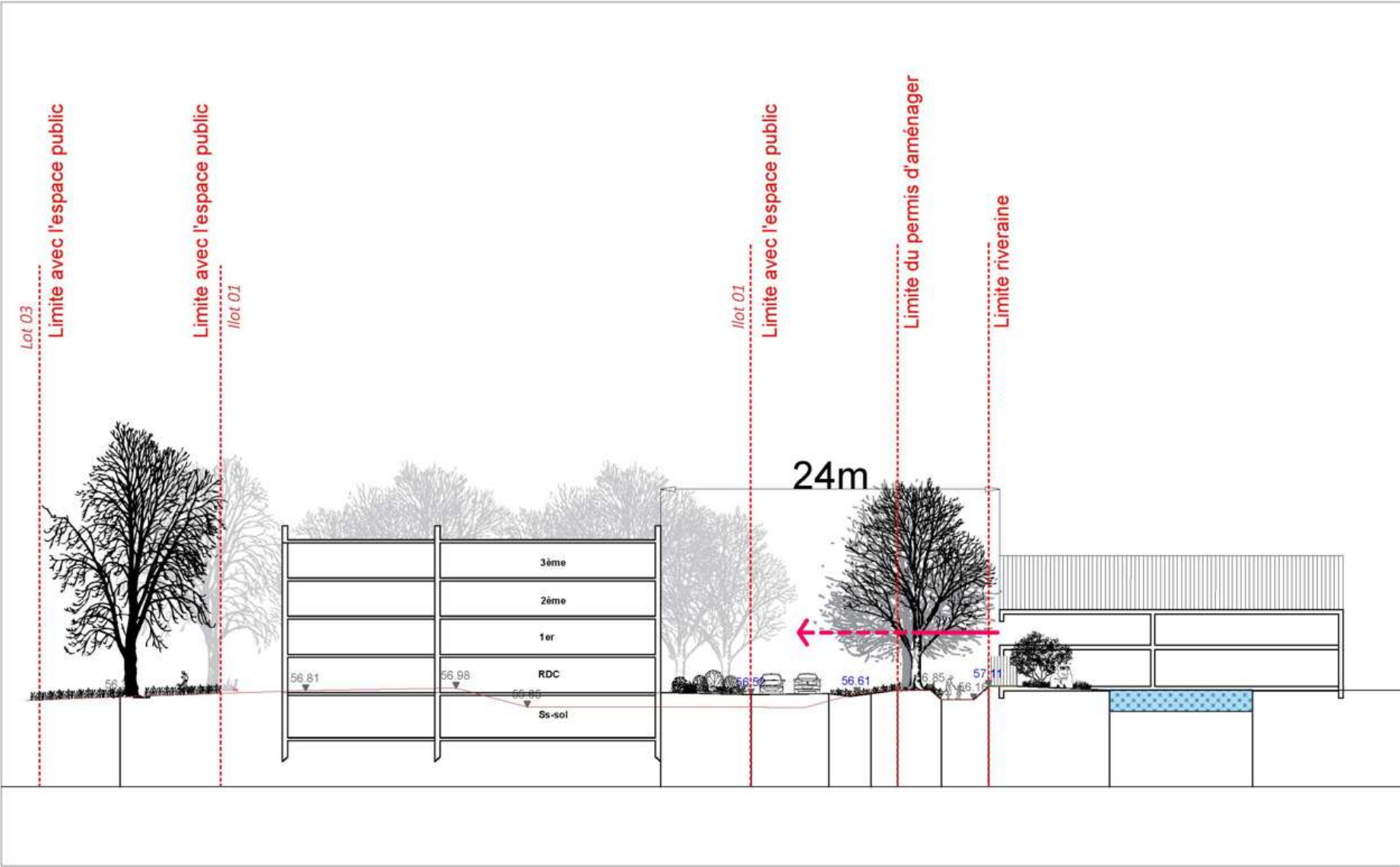
**NOUVOITOU**

**Implantation des logements collectifs**

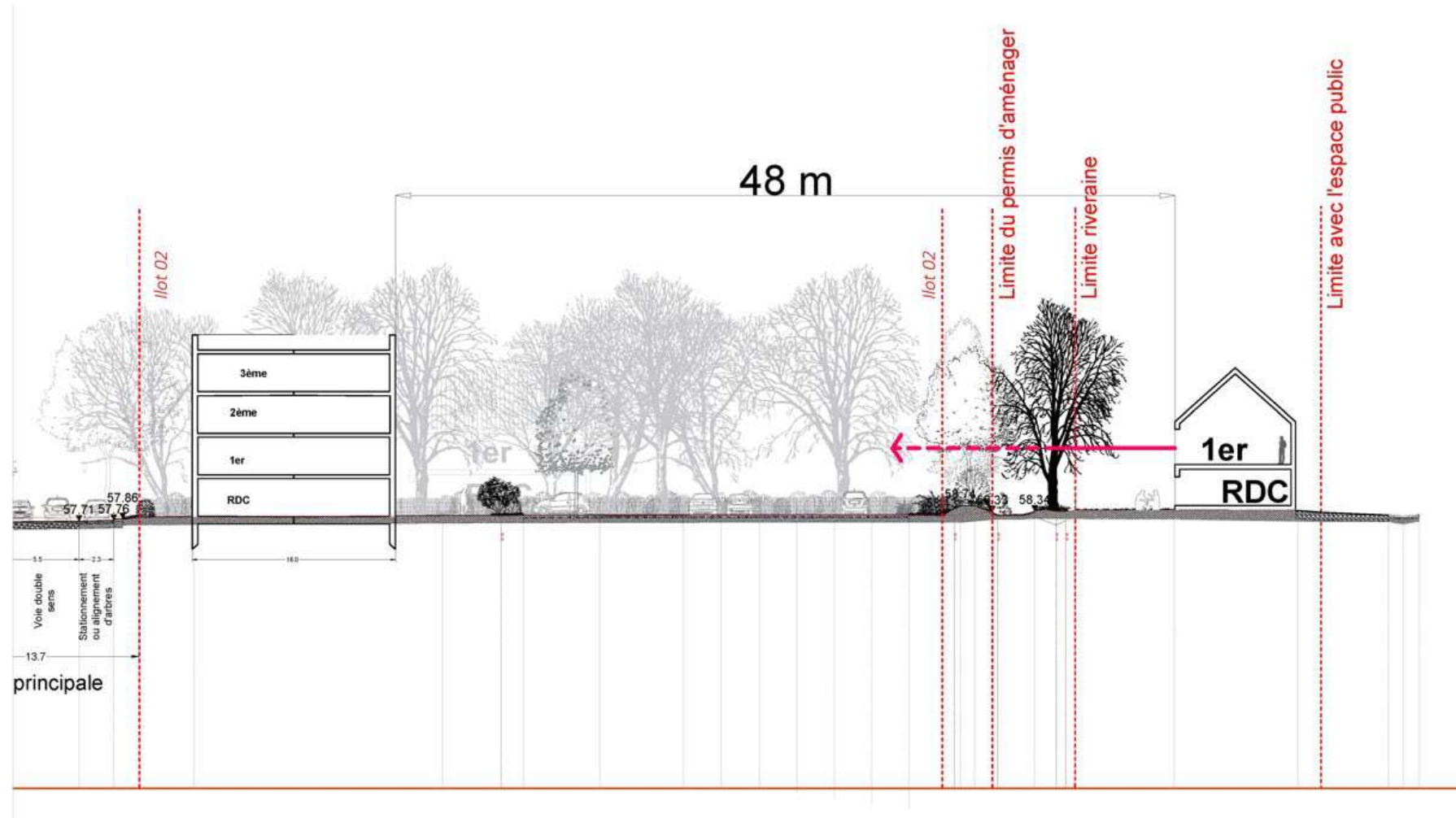
# LOCALISATION DES 2 COUPES



# Coupe collectif 1



# Coupe collectif 2



# La Grande Prée


**NOUVOITOU**

## **LE PLAN MASSE**

**Organisation viaire et connexions avec l'existant**

**Accès :**

 Accès principal

 Avec désenclavement des quartier existants au Nord  
Passage restreint compte tenu des sens interdit existants



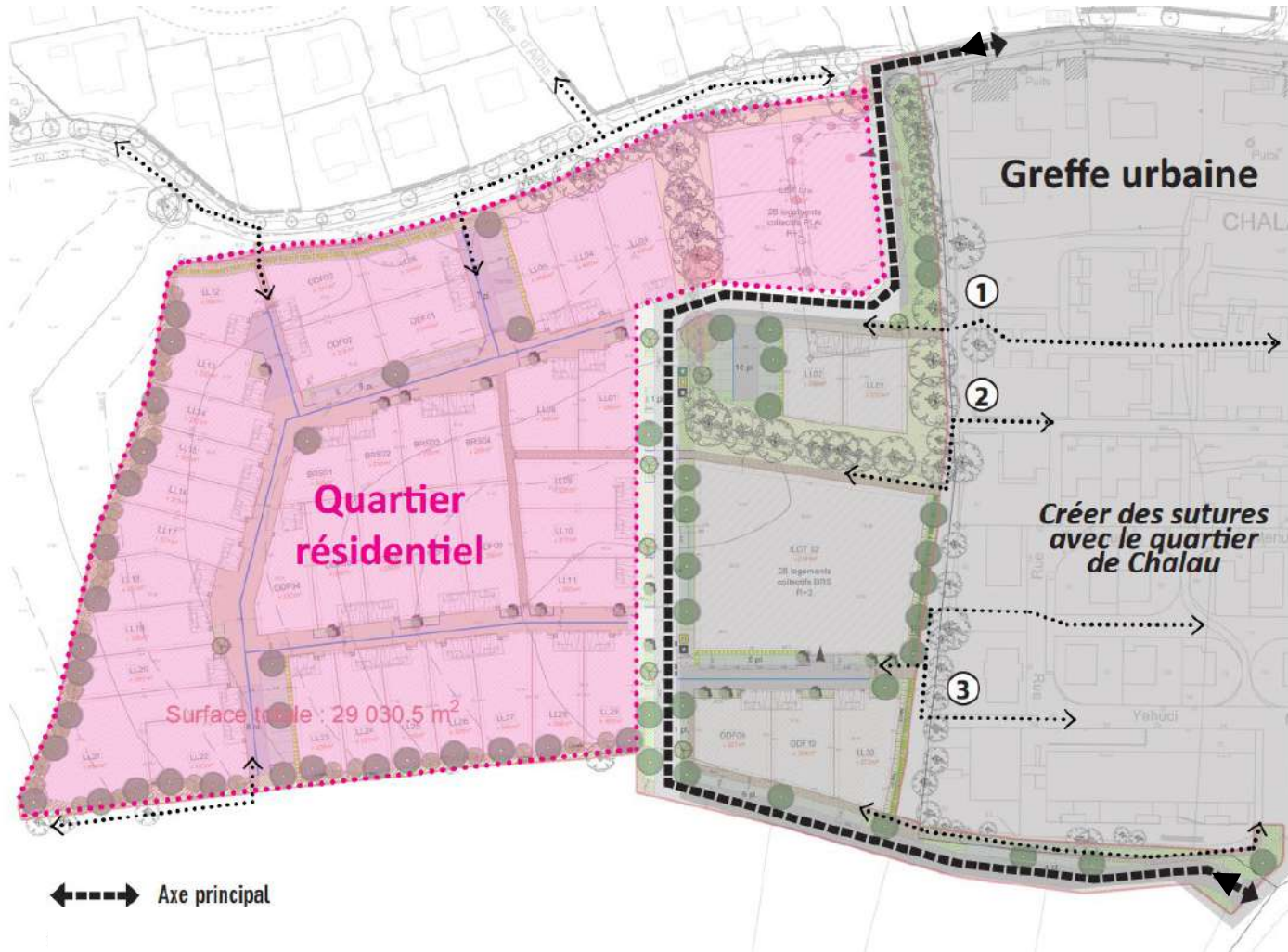


Rue de la Siacrée

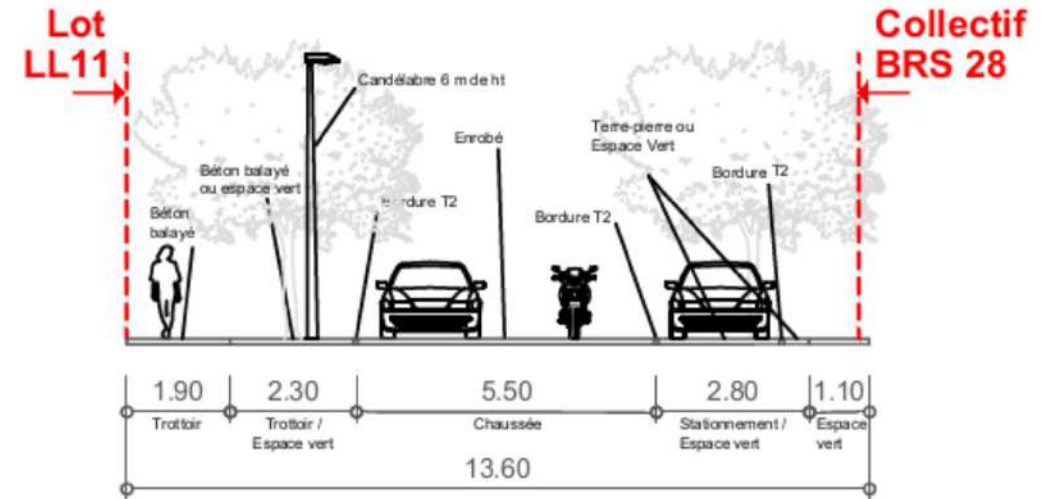
Rue de Chalau

D39

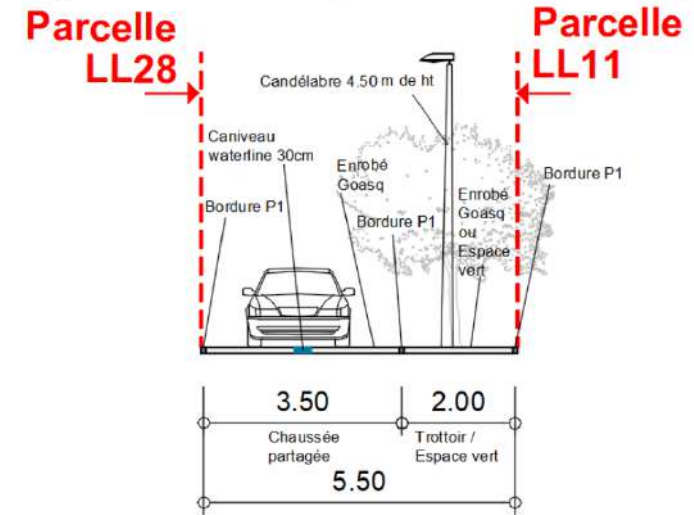
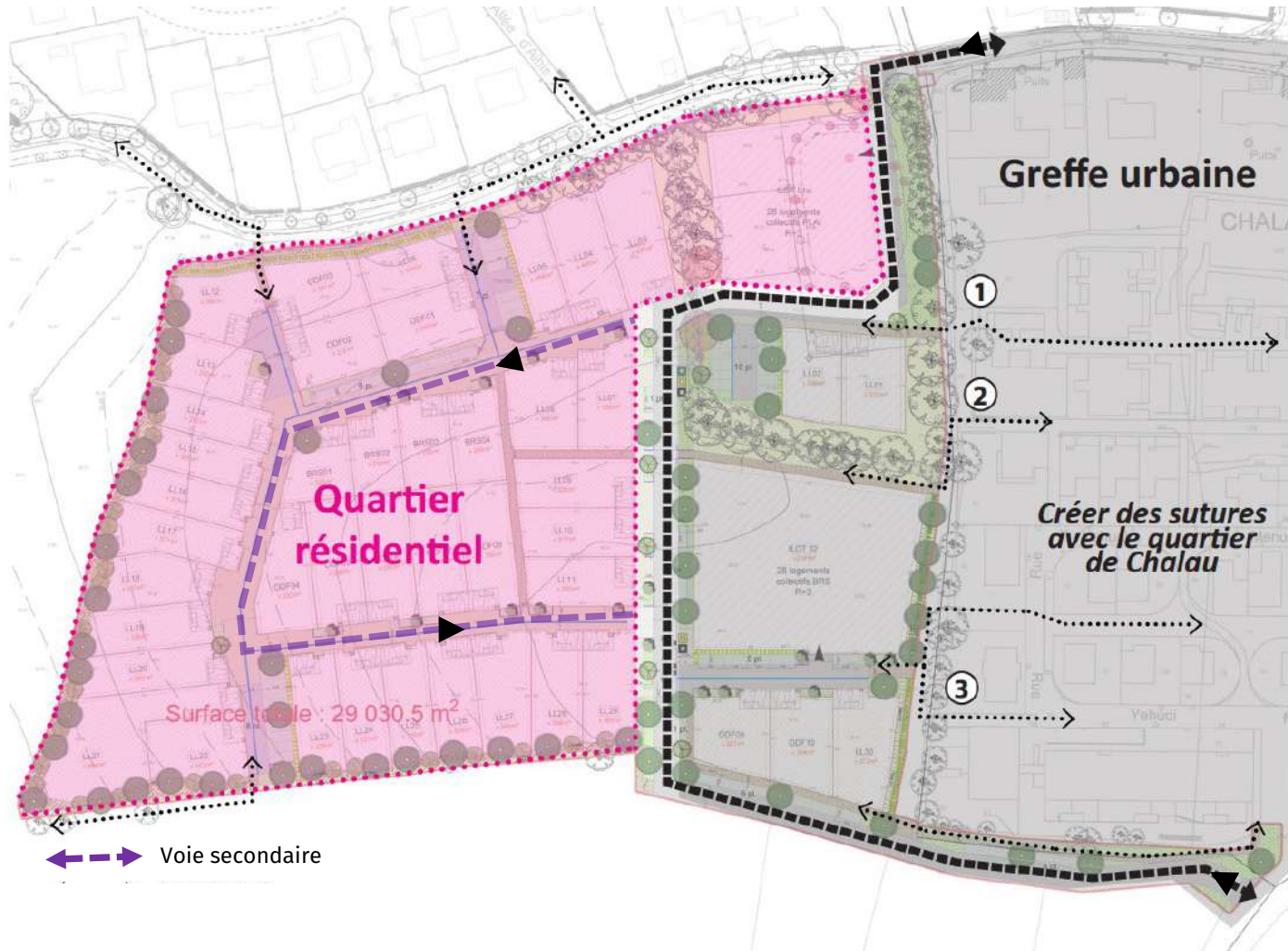
# ASSURER LA GREFFE À L'EXISTANT, SORTIR DES LOGIQUES D'OPÉRATIONS SUCCESSIVES



## Une voie principale

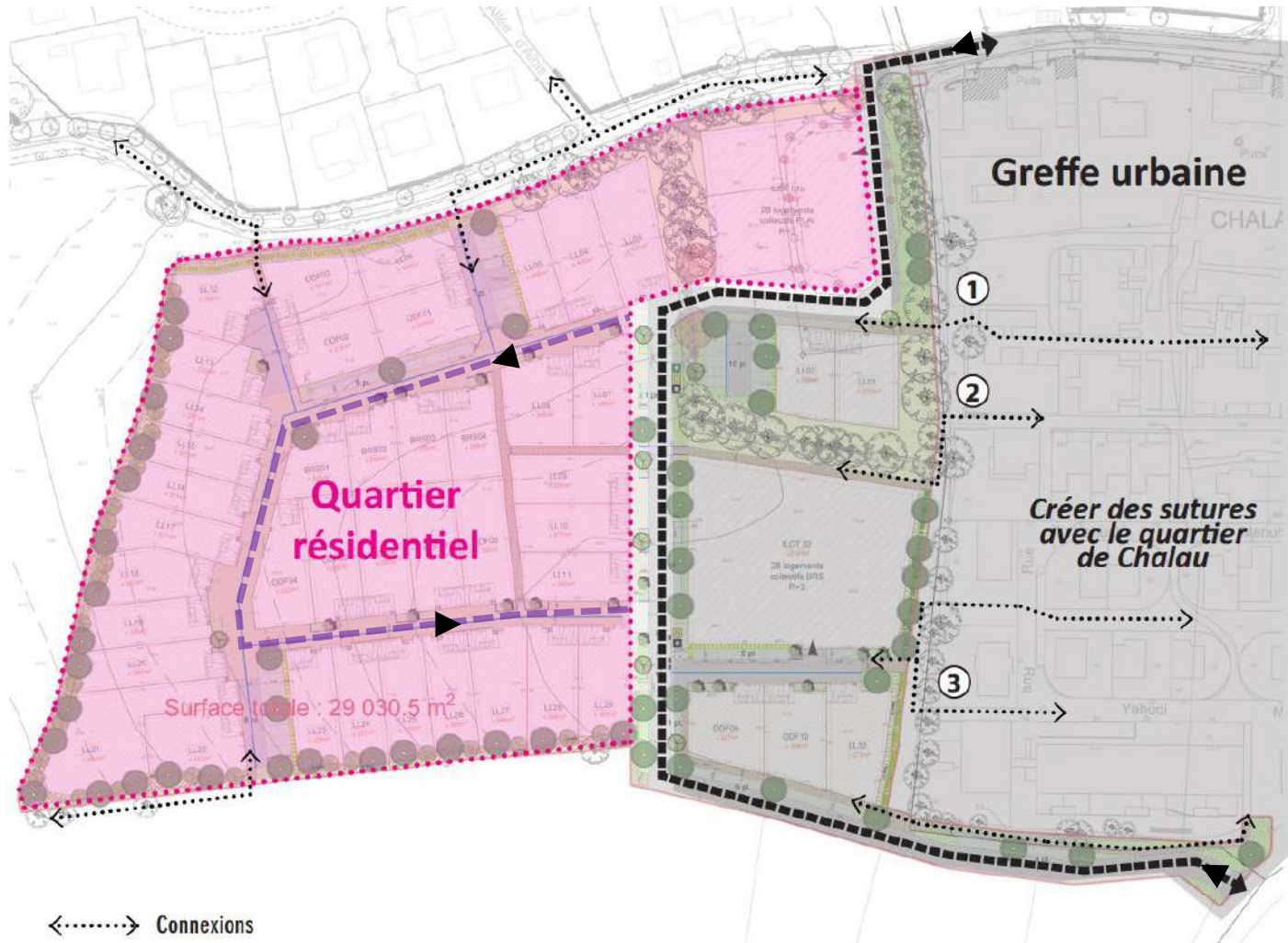


# ASSURER LA GREFFE À L'EXISTANT, SORTIR DES LOGIQUES D'OPÉRATIONS SUCCESSIVES



Une voie secondaire :

# ASSURER LA GREFFE À L'EXISTANT, SORTIR DES LOGIQUES D'OPÉRATIONS SUCCESSIVES



Les cheminements existants participant à la greffe – BNR

Liaisons piétonnes : .....

- Création de continuités piétonnes avec les amorces piétonnes existantes

# La Grande Prée

**NOUVOITOU**

**LE PROGRAMME**

# PROGRAMME

28 LS

28 BRS

44 TAB

---

Soit, 100 logements

Densité à l'hectare

28 227 m<sup>2</sup> => 100 logements

35,4 logements / ha

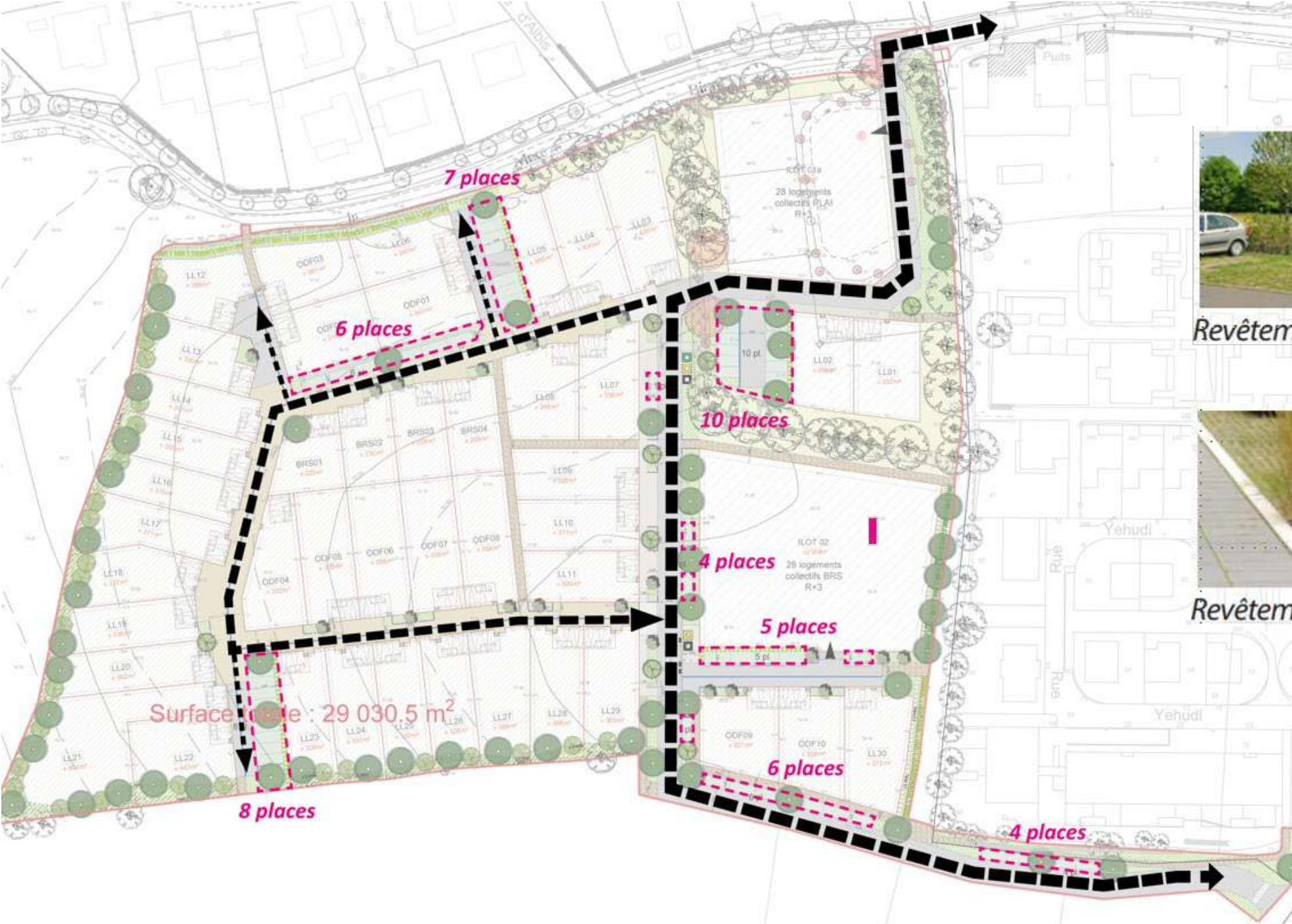


# La Grande Prée

**NOUVOITOU**

**LE PLAN MASSE**

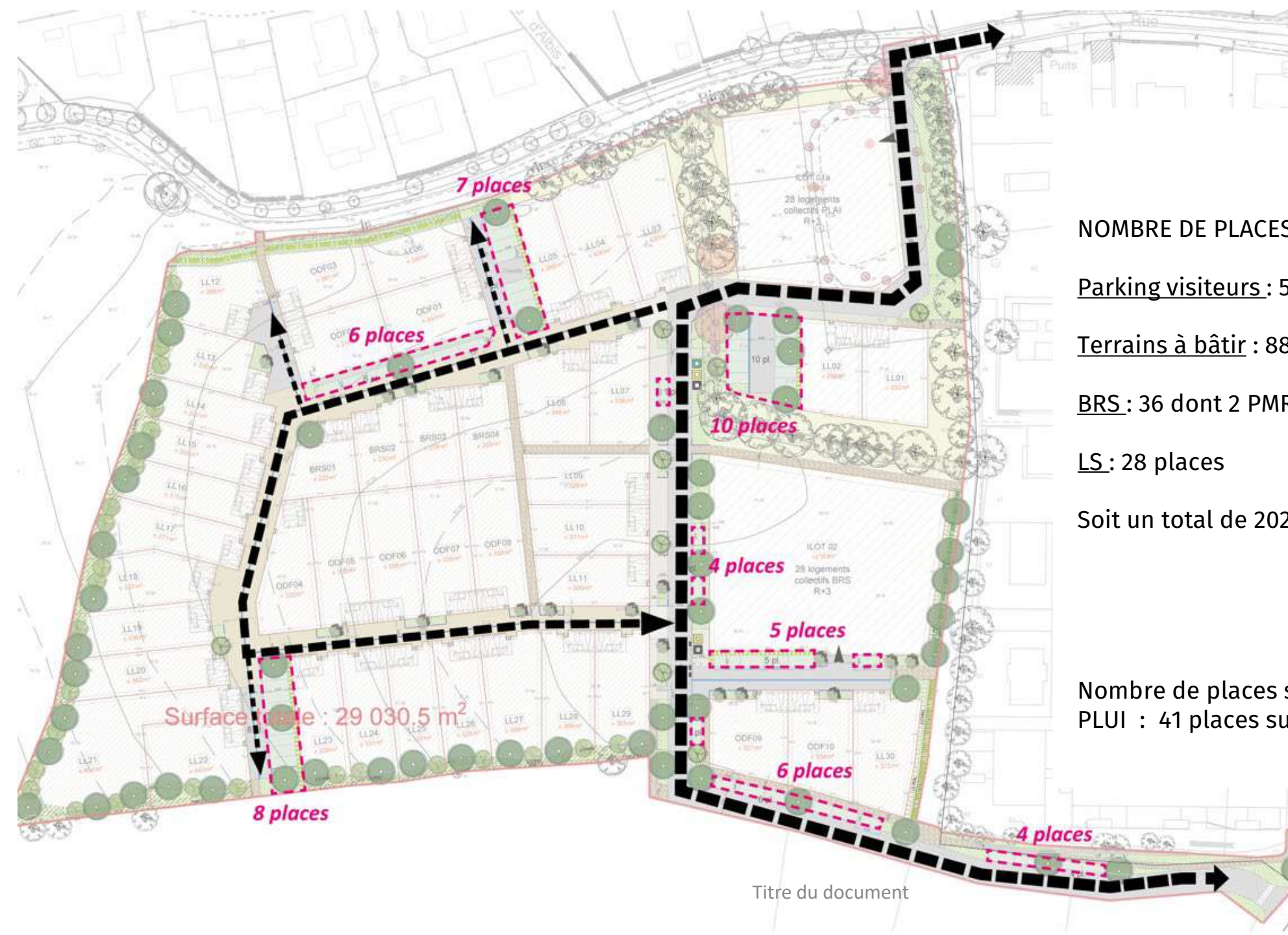
**stationnements**



Revêtement semi-perméable



Revêtement semi-perméable



**NOMBRE DE PLACES DE STAIONNEMENT TOTAL**

Parking visiteurs : 50 places dont 1 places PMR

Terrains à bâtir : 88 places

BRS : 36 dont 2 PMR

LS : 28 places

Soit un total de 202 places de stationnement

Nombre de places supérieure aux exigences du PLUI : 41 places supplémentaires.

# La Grande Prée

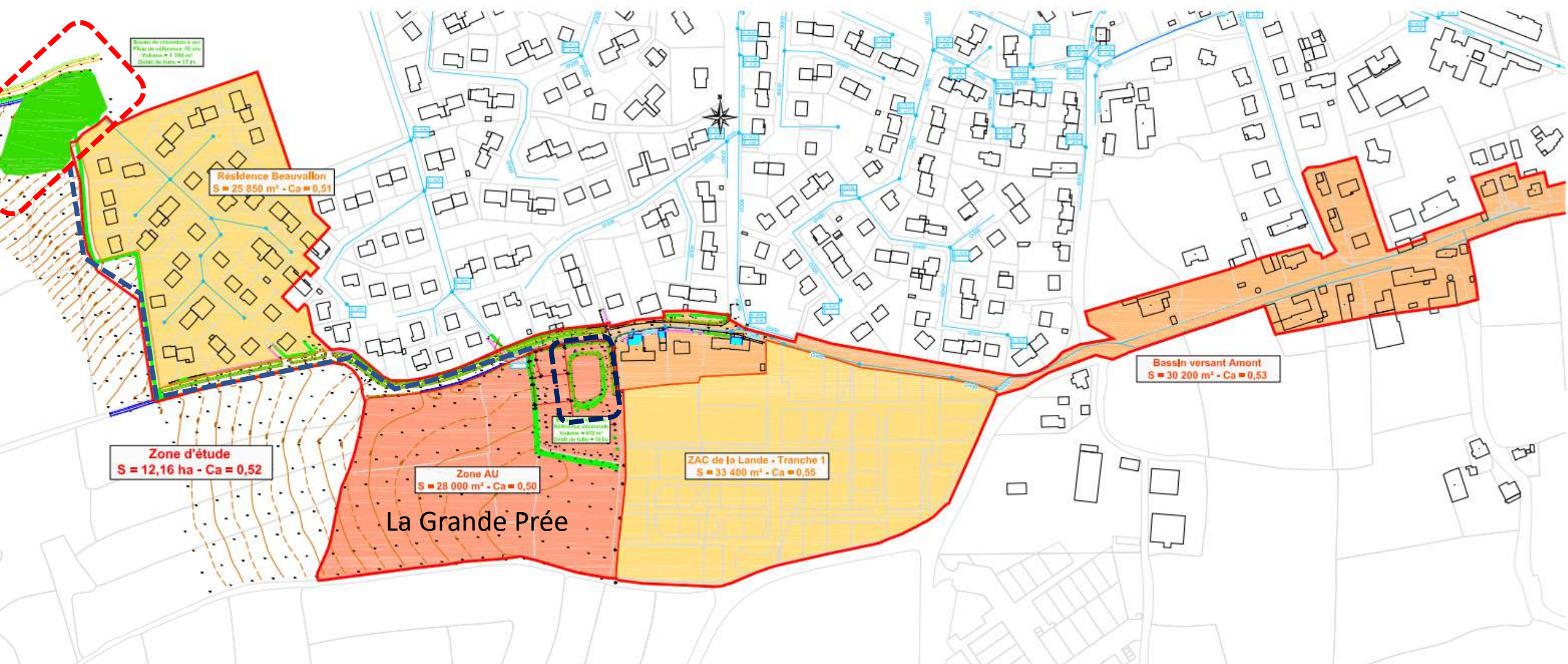
**NOUVOITOU**

**Gestion des eaux pluviales**

# Gestion des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant afin de résoudre des désordres en amont

Suppression d'un bassin existant = ZAC de la Lande

Création d'un bassin mutualisé



- Zone humide détectée
- Surface : 3 030 m<sup>2</sup>

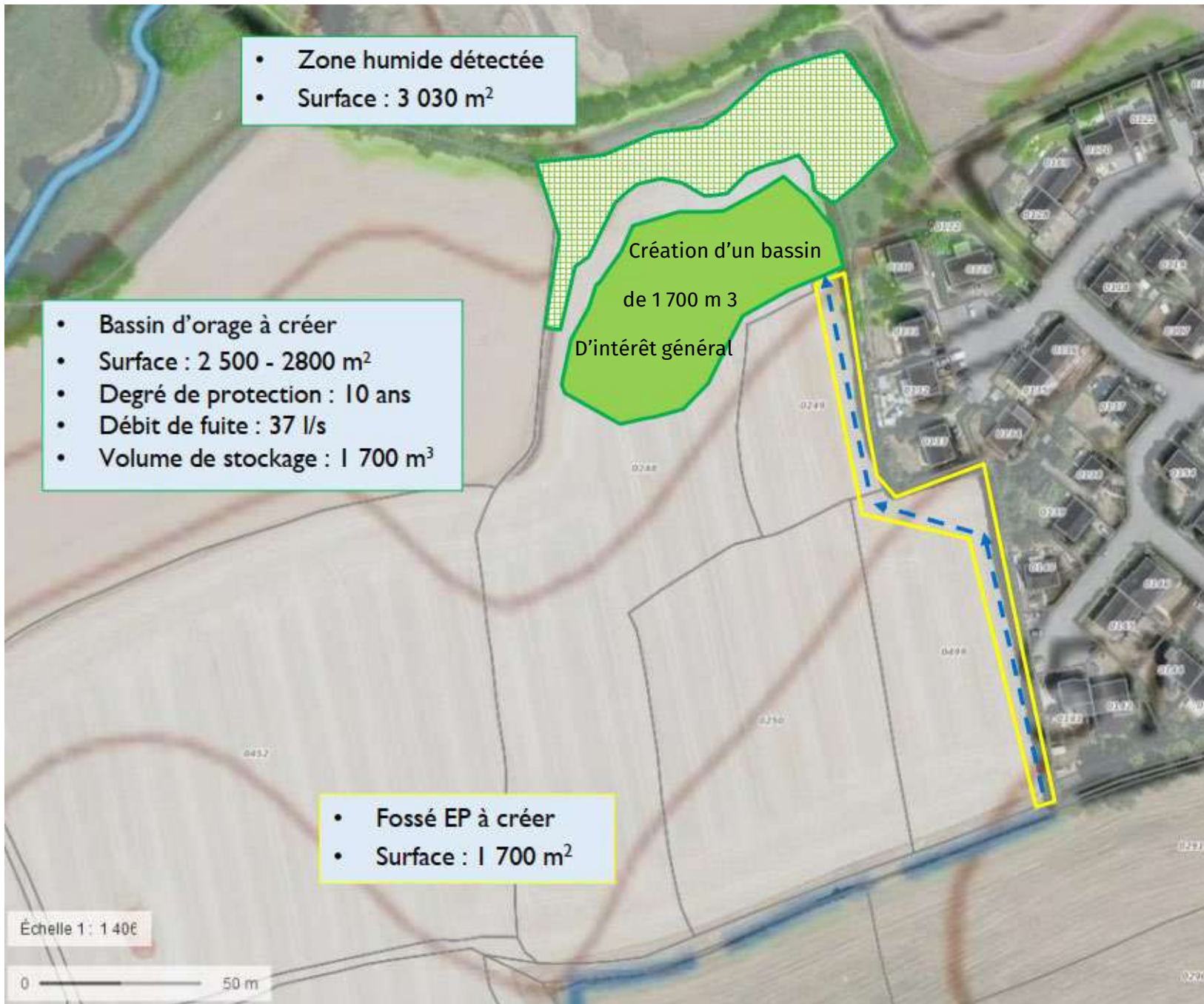
- Bassin d'orage à créer
- Surface : 2 500 - 2800 m<sup>2</sup>
- Degré de protection : 10 ans
- Débit de fuite : 37 l/s
- Volume de stockage : 1 700 m<sup>3</sup>

Création d'un bassin  
de 1 700 m<sup>3</sup>  
D'intérêt général

- Fossé EP à créer
- Surface : 1 700 m<sup>2</sup>

Échelle 1 : 1 400

0 ——— 50 m



# La Grande Prée

**NOUVOITOU**

**Calendrier**

# Calendrier

**n°PA0352042600001**

Demande PA effectuée 19/02/2026



Demande de pièces complémentaires au 13/03/2026



Dépôt des pièces complémentaires au 04/06/2026



Obtention du PA au 04/09/2026



Purge du PA au 04/12/2026

La Grande Prée

**NOUVOITOU**

**MERCI**

La Grande Prée

**NOUVOITOU**

**ANNEXES**

## PLH = règle de mixité à respecter – opération d'aménagement d'ensemble



### OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale  
**336**

production annuelle moyenne  
**56**



### PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B2
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **35 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **41 log. /ha**

### DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

**25 %**

**Locatif social**

PLUS – PLAI

**15 %**

**Accession sociale**

BRS

**20 %**

**Produits encadrés**

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accession encadrés

**40 %**

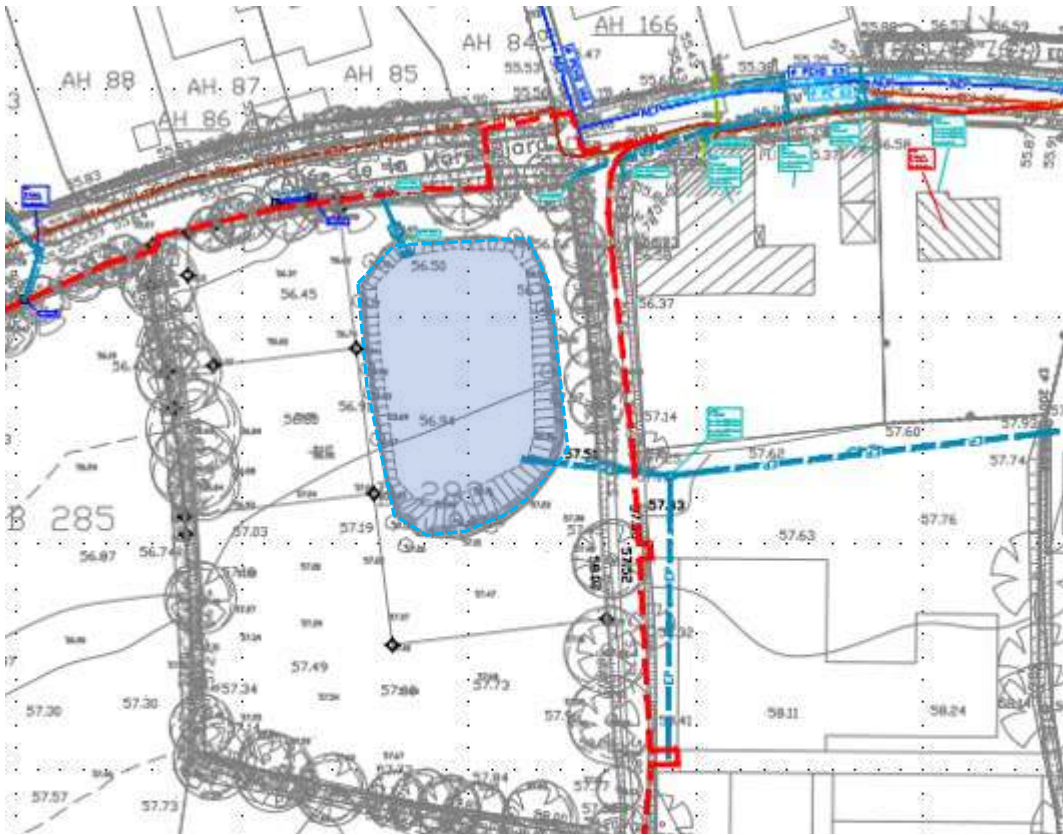
**Produits libres**

- Promotion immobilière
- Lots libres

# La Grande Prée

**NOUVOITOU**

**Implantation du collectif au Nord**



Terrain décaissé qui ne permet pas la construction de maisons individuelles sans entrainer des surcouts de fondation

Profiter de cette contrainte pour en faire un atout :  
Construction d'un immeuble sur sous-sol



# La Grande Prée

**NOUVOITOU**

**Hypothèses d'implantation**

# La Grande

## Prée





NOUVOITOU  
www.nouvoitou.fr

Commune de Nouvoitou

Séance du Conseil Municipal  
du 15 décembre 2025

Le 15 décembre 2025 à 20<sup>h</sup>, le Conseil Municipal de la Commune de Nouvoitou s'est réuni à la Mairie, après convocation du 9 décembre 2025, sous la présidence de Monsieur Jean-Marc LEGAGNEUR, Maire.

**PRÉSENTS** : : JM. LEGAGNEUR - P. CABARET - MP. ANGER - J. HARDOUIN - A. BELLAMY - A.M SELLIER - F. TRUPIN - A. BROSSAULT - P. VAUR - L. GOUPIL - A. GEORGEAULT - A. DERREY - I. PRESSE - A. DAMIANO

**ABSENTS EXCUSÉS** : - JL. DULAC - M. BOISSEAU - M.A PRESSET - D. LANGANNE - C. BRETAIRE

**ABSENTS** : - F. TACHEN

**PROCURATIONS** : M.A PRESSET donne procuration à J. HARDOUIN - JL. DULAC donne procuration à JM. LEGAGNEUR - C. BRETAIRE donne procuration à I. PRESSE - M. BOISSEAU donne procuration à AM. SELLIER - D. LANGANNE donne procuration à P. CABARET

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : A. BELLAMY

**2025-101 AUTORISATION DONNÉE A LA SECIB DE DEPOSER UNE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER POUR LE LOTISSEMENT « LA GRANDE PREE »**

La SECIB prévoit de déposer la demande de permis d'aménager pour le lotissement La Grande Prée dans les semaines à venir. Le périmètre du lotissement comprend notamment les parcelles B N°1805, B N°285 et B N°1788 qui appartiennent à la commune.

En application de l'article R423-1 du code de l'urbanisme, les demandes d'urbanisme sont déposées soit par « le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux. »

Pour que la SECIB puisse déposer la demande de permis d'aménager, il est nécessaire que l'autorisation lui en soit donnée pour les parcelles appartenant à la commune.

**Le Conseil Municipal après en avoir délibéré :**

- **DONNE** l'autorisation à la SECIB de déposer une demande de permis d'aménager pour le lotissement La Grande Prée sur les parcelles B n°1805, B n°285 et B n°1788, appartenant à la commune ;

**Vote : Pour : 19 voix/contre : 0 voix/abstention : 0**

**Extrait conforme au Registre des Délibérations,  
A NOUVOITOU, le 16 décembre 2025**

Le secrétaire de séance

Annick BELLAMY

Le Maire,

Jean-Marc LEGAGNEUR