CONCEPTION GRAPHIQUE SETUR

Saint Germain sur Ille

TERRAIN Service

Reçu le
13 JUIN 2016
Mairie de ST-GERMAIN-S/ILLE

NOTICE DESCRIPTIVE – PA 2
PERMIS D'AMENAGER

Commune de SAINT-GERMAIN-SUR-ILLE
LES FOUILLAIS

Référence : PU10921/NGS
Date : 8 juin 2016

SETUR
16 rue de la Croix aux Potiers
BP 97637
35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE Cedex
Tél : 02.99.41.35.35
Fax : 02.99.41.34.34
setur@setur.fr - www.setur.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE : HISTORIQUE DU PROJET

CHAPITRE 1 : PRESENTATION DU SITE

1.1 - Localisation du projet
1.2 - Situation du projet au regard des documents d'urbanisme
1.3 - Objectifs du projet
1.4 - Etat initial du terrain et de ses abords

CHAPITRE 2 : PRESENTATION DU PROJET

2.1. Ce qui va être modifié ou supprimé sur le terrain
2.2. Composition et organisation du projet
2.3. Traitement du sol des espaces communs
2.4. Solutions retenues pour le stationnement des véhicules
2.5. Equipements collectifs

CHAPITRE 3: PRESENTATION DES INTERFACES ENTRE LE PROJET ET SON SITE

3.1. Insertion du projet dans le site
3.2. Traitement des terrains en limites périmétrales du projet
3.3. Organisation et aménagement des accès au projet

PREAMBULE

HISTORIQUE DU PROJET

Depuis plusieurs années, la commune de Saint Germain sur Ille s'est engagée dans une démarche d'Approche de Développement Durable dans les opérations d'urbanisme dite ADDOU.

Cette démarche ADDOU a permis de définir les grandes orientations de l'urbanisation de la commune pour les prochaines années et ce, tout particulièrement sur les deux sites ouverts à l'urbanisation au PLU de la commune dont fait partie notre périmètre d'étude.

4 enjeux transversaux ont ainsi été retenus :

- favoriser les économies d'énergie dans l'urbanisme, la construction et les déplacements
- préserver la biodiversité, les milieux et les ressources en eau
- soutenir le développement des liens sociaux
- favoriser la diversité de l'habitat et de la population

Les orientations sont consignées dans un document guide qui est le résultat des différents ateliers thématiques organisés et encadrés par le Pays de Rennes, l'Audiar et le CLé, auxquels plusieurs habitants, techniciens et élus ont participé.

Mais au-delà de la définition et de la hiérarchisation d'orientations, le document guide ADDOU a aussi été élaboré afin de donner des propositions d'actions à mettre en œuvre.

Il a notamment été retenu :

- de ménager des lieux de vie partagés inter-quartier
- de créer des routes piétonnes (espaces partagés et pacifiés)

Le document guide a été validé en conseil municipal.

Aussi c'est bien cette démarche ADDOU et son document guide qui ont conduit à ce projet de quartier.

On peut d'ailleurs préciser qu'une réunion de travail a eu lieu avec les participants de la démarche ADDOU (dont des élus et riverains) le 24 février 2016; elle a permis d'arrêter le plan de composition du quartier.

CHAPITRE I

PRESENTATION DU SITE

1.1 - Localisation du projet

La Commune de Saint Germain sur Ille fait partie du Département d'Ille et Vilaine et de la Communauté de Communes du Val d'Ille.

Le projet s'étend en continuité d'urbanisation, au Nord-Est de la partie agglomérée du bourg.

Les limites naturelles et viaires qui constituent le périmètre du projet sont les suivantes :
- A l'Est, la route de Saint Médard (RD91),
- Au Nord, une ancienne haie bocagère constituée d'arbres de hauts jets,
- A l'Ouest, le lotissement de Bel Air et une ancienne haie bocagère qui forme la limite,
- Au Sud le lotissement le Clos de l'Epine.

Le terrain loti est constitué des 2 parcelles cadastrales suivantes (entièrement concernées) :
- Section A, n° 300
- Section A, n° 301.

La surface du lotissement est d'environ 24.299m²

Voir aussi PA1-Plan de Situation et PA3-Plan état des lieux.

1.2 - Situation du projet au regard des documents d'urbanisme

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

La Commune est située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015.

Dans le secteur du présent projet, il ne fait aucune indication particulière.

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La Commune étant dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), il convient de relever que ce projet de lotissement se situe dans la zone 1AUEc, dont la vocation est l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux, ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants (source : Règlement du PLU).
Les haies périphériques sont à conserver et des plantations sont à réaliser le long de la route de saint Médard (RD91). Une continuité des voies de desserte est à prévoir via notre opération entre le lotissement de Bel Air et la route de saint Médard afin d'avoir un maillage viaire cohérent et une bonne perméabilité.
Ces points sont pris en compte dans la conception et l'organisation du lotissement.

Par ailleurs, les services du conseil départemental ont été consultés, en amont, et leurs demandes prises en compte en concertation avec la commune (notamment accès unique depuis la route de Saint Médard, lots desservis via les voies internes à l'opération, bonne visibilité de l'entrée du quartier, connexion sur RD positionnée au Sud-Ouest) apportant des ajustements aux OA.

On peut relever que la partie Sud-Est du lotissement se trouve dans le périmètre de protection des monuments historiques du Château du Verger au Coq (lots B, 1, 2, 3, 11, 12 et 13 concernés). Toutefois, il faut noter que l'ensemble du périmètre de lotissement n'est pas situé dans le champ de visibilité de l'édifice inscrit.
Il n'existe et n'existera à terme, au vu des hauteurs de bâti autorisées et de la topographie, aucune co-visibilité entre l'opération et le Château.
Par ailleurs, le terrain d'assiette du projet et le monument ne sont pas visibles ensemble d'un point quelconque.

1.3 - Objectifs du projet

Ce projet de lotissement a pour objectif de mettre en œuvre l'urbanisation prévue par le PLU afin de répondre à la demande en termes de logements.

Ce besoin a été identifié par le Rapport de présentation et le PADD du PLU mais aussi le Programme Local de l'Habitat (PLH) de 2014/2019.
La production de logements envisagée sur les 4,5ha identifiés comme urbanisable à court terme a permis de définir un nombre de logements minimum à l'hectare à atteindre soit 20 logements/ha.
La mixité sociale et les opérations innovantes doivent être favorisées (il est notamment évoqué, au PLH, l'auto-construction « collective » réalisée par les habitants pour réduire les coûts d'accession).
On peut noter que la commune a pris du retard sur ses objectifs de sortie de logements annuels.

Conformément aux documents de planification de l'urbanisation de la commune et de l'intercommunalité (Scot, PLH et PLU), le projet prévoit la création de 49 logements (20 logements/ha) avec 8 logements en location sociale et 8 logements en accession sociale (PSLA).
Le lot C a été pensé pour la réalisation d'un programme de 3 logements minimum sous forme d'habitat participatif.

Il est prévu que le lotissement se déroule en 1 phase.

1.4 – Etat initial du terrain et de ses abords

Le projet « Les Fouillais » se situe en limite Nord-Est de la partie agglomérée du bourg.
Le site est bordé au sud par le lotissement le Clos de l'Epine et à l'Ouest pas le lotissement de Bel Air. Il permettra d'assurer de la couture urbaine et d'apporter de la diversité typologique et sociale au sein d'un quartier aujourd'hui constitué quasi exclusivement de pavillons individuels privés.

Au nord, ce sont des terres agricoles qui bordent le site. Par ailleurs, des haies arborescentes monostratifiées discontinues composées uniquement d'arbres hautes tiges (chênes et châtaigniers) situés à l'intérieur du périmètre de lotissement forment les limites Nord et Ouest de l'opération. Au Sud, haies arbustives et quelques arbres hautes tiges bordent le site. Enfin, le lotissement est limité à l'ouest par la route de Saint Médard qui correspond à l'entrée de bourg Nord de la commune. Un fossé longe cette route.

Il s'agit actuellement d'un champ cultivé qui, en dehors de sa périphérie arborée, ne présente pas d'autre végétation que les cultures qui y sont mises en œuvre. On peut préciser que les 2 parcelles concernées par le projet sont soumises à un usage agricole de type culture annuelle (déclarées en blé tendre au RPG 2012). La végétation est donc peu diversifiée.

Les réseaux EU/EP/AEP/Téléphone et électricité sont présents à proximité du site et facilitent ainsi son urbanisation.

Le projet s'inscrit dans un terrain en pente régulière. La partie haute du terrain se trouve à la cote 92.20 NGF environ, et la partie basse à la cote 87.70 NGF environ. La pente générale du terrain est de l'ordre de 2.3% vers le Sud-Ouest.

Le site ne présente aucune zone humide.

L'exutoire du projet est le cours d'eau de l'Ille. Il existe un réseau Ø500 en attente à l'Ouest du projet. Ce réseau s'écoule en direction du bassin tampon du lotissement rue du Bel Air.
Le débit de fuite de ce bassin tampon s'écoule dans un Ø300 sous l'allée du Pré Rond, puis rejoint un réseau jusqu'au niveau du Bois Lambin, avant de s'écouler en direction de l'Ille. Le projet n'intercepte pas de bassin versant amont.

Les eaux usées de la commune de Saint-Germain-sur-Ille sont traitées à la station d'épuration par filtre planté sur la commune, puis rejetée dans le canal d'Ille et Rance. Elle a été mise en service en janvier 2009. Sa capacité nominale est de 900 EH, pour un débit de référence de 258 m³/j. En 2014, elle a traité une charge maximale en entrée de 470 EH, pour un débit entrant moyen de 45 m³/j. La station n'est actuellement pas saturée, elle peut accueillir environ 430 EH de plus.

Des prises de vue du site dans son état actuel sont présentées sur les pièces PA 6 et 7.

CHAPITRE 2

PRESENTATION DU PROJET

2.1. Ce qui va être modifié ou supprimé sur le terrain

- Voiries, réseaux

De nouvelles voies de type voiries partagées seront créées et permettront l'urbanisation du secteur. Elles se connecteront aux rues existantes : route de Saint Médard et rue de Bel Air.
Il est à noter qu'un aménagement sécuritaire sera réalisé en entrée principale d'opération sur la rue de Saint Médard (îlots centraux franchissables réalisés en pavés), conformément aux préconisations des services du Conseil Départemental.

Egalement, conformément à la demande des services du Conseil Départemental, les accès aux lots se feront via les voiries internes de l'opération (pour une raison de sécurité).

Une place de stationnement aérienne par logement devra être aménagée sur le terrain de la construction sous forme d'enclave de stationnement non close (on peut préciser que pour les lots 1 à 30, elle aura une largeur de 3m30 permettant aussi l'accès piéton à la parcelle). Elle sera complétée, hormis pour les 8 logements locatifs sociaux, par une deuxième place de stationnement aérienne mais réalisée par l'aménageur en dehors de la parcelle et de manière groupée.
Par ailleurs, les acquéreurs auront la possibilité de réaliser un garage ou bien un car-port.
Il est à noter que les places de stationnement simulées sur les lots A, B et C au plan de composition (PA4) correspondent à des hypothèses d'implantation. Leur positon n'est pas figée.

Deux aires de stationnement visiteurs seront également réalisées: 8 places banalisées en entrée Ouest et 7 places en entrée Est.

La collectivité a donné son accord pour la réalisation, par l'aménageur, de la voie de connexion ouest sur le lotissement de Bel Air et pour la réalisation des 8 places de stationnement banalisées (visiteurs) en dehors du périmètre de lotissement sur une emprise publique. Cet espace avait justement été préservé pour l'extension d'urbanisation.

La mise en place d'un réseau de liaisons douces périphériques mais aussi internes au quartier favorisera les déplacements piétons et cycles.
Les voiries ont volontairement été fractionnées afin de créer un espace de desserte pacifié qui puisse être support d'autres usages (espaces de rencontre, de jeux...). Aussi, une placette plantée sera ménagée au cœur du quartier.

Le nouveau maillage (voiries partagées à priorité piétons/cycles et chemins) établira de nouvelles connexions pacifiées inter quartiers.

Les réseaux EU/EP/AEP/Téléphone et électricité irrigueront le site sous les voies créées.

- Plantations nouvelles/conservées/supprimées

Les arbres présents en périphérie du site seront préservés et la trame bocagère sera renforcée.
Par ailleurs des plantations seront réalisées au sein du quartier et le long de la route de Saint Médard (RD91), tout en veillant à préserver une bonne visibilité vers le carrefour d'entrée du quartier.

Les aménagements de l'espace vert majeur situé entre les lots 7, 16 à 18 et 19 ne sont pas figés. La collectivité a prévu d'impliquer les futurs habitants dans sa conception paysagère et la définition de ses usages (jardin familiaux...). Aussi la position de la liaison douce reliant la place centrale au chemin bordant la haie ouest pourra être ajustée en fonction du programme qui sera retenu.

- Terrassements, pente du terrain naturel, hydrographie

Les travaux de terrassement et d'assainissement par la création de réseaux séparatifs «Eaux Usées» et «Eaux Pluviales», préserveront la qualité de l'écoulement des eaux de ruissellement qui s'évacueront gravitairement en direction de l'ouvrage de régulation des E.P. du lotissement de Bel Air qui va être reprofilé et qui permettra de réguler les débits avant de les faire rejoindre le réseau et de s'écouler en direction de l'Ille.
En effet, en concertation avec la collectivité, il a été décidé de mutualiser les ouvrages de régulation des E.P. du lotissement des Fouillais et de celui de Bel Air. Aussi le projet prévoit l'agrandissement et le reprofilage de l'ouvrage existant du lotissement de Bel Air avec intégration de la bâche incendie (qui n'ai plus nécessaire du fait du renforcement des réseaux AEP sur le quartier). Un dossier loi sur l'eau vient compléter les informations précisées dans le PA (au programme des travaux et sur les plans assainissement).

Un double réseau de collecte des EP sera mis en place sous la voirie nord du lotissement afin de collecter dans un réseau spécifique les eaux de toitures de plusieurs constructions et d'alimenter une cuve de récupération d'eau de pluie collective qui sera positionnée au niveau de l'espace vert central. Cette cuve pourra servir à l'arrosage des espaces verts communaux et aux jardins familiaux qui pourrait prendre place sur cet espace.

Les «Eaux Usées» seront traitées par la station d'épuration de la commune.

La pente naturelle du terrain est conservée.

- Bâtiments (programme, gabarit, typologie) conservés et démolis

Aucune habitation, ni autre bâtiment, n'est située dans le périmètre du lotissement.
A proximité immédiate du site se trouvent des maisons individuelles.

Le lotissement a essentiellement une vocation résidentielle. Le découpage parcellaire prévoit :
- Des lots permettant l'implantation de collectifs, semi-collectifs ou maisons groupées.
- Des lots individuels libres de constructeurs,
- Un projet d'habitat participatif.

Le gabarit maximal en termes de hauteur (R+1+C maximum) a été défini afin de s'inscrire dans le tissu bâti existant à Saint Germain. Avec une hauteur totale maximale de 15m pour l'habitat collectif ou semi-collectif et de 12m maximum pour les constructions individuelles.
Les constructions seront donc plus basses que les arbres qui entourent l'opération (arbres qui seront dans leur totalité préservés).

Le projet prévoit la création de 49 logements minimum.

Les lots n° 1 à 30 sont destinés à de l'habitat individuel.
Les lots A et B sont destinés à accueillir de l'habitat collectif, semi-collectif ou des maisons de ville. Avec au minimum 8 logements locatifs sociaux et 8 logements en accession aidée.
Le lot C est destiné à un projet d'habitat participatif de 3 à 4 logements, il pourra aussi être divisé en lots libres de constructeur avec un minimum de 3 logements créés.

Les lots A, B et C peuvent faire l'objet de divisions donnant lieu à la création de plusieurs lots définis comme suit :

A → 2 lots au maximum
B → 8 lots au maximum
C → 4 lots au maximum

Les lots A, B et C pourront recevoir des programmes immobiliers réalisés sous forme de permis de construire valant division.

La superficie moyenne des lots libres est de 390m² environ, les lots A, B et C destinés aux autres types d'habitat présentent des superficies variées.

Les formes et surfaces de terrains sont celles indiquées respectivement au plan de composition et au tableau de surfaces figurant en annexe du règlement. Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet", qui sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot (plan de bornage).

2.2. Composition et organisation du projet

Les principes d'aménagement du projet s'appuient sur la topographie et la préservation des espaces naturels d'intérêts (haies périphériques).

Insertion du projet

L'aménagement de ce nouveau quartier, situé en frange de bourg, doit permettre une transition spatiale entre la « ville » et le grand paysage naturel rural.
Le parti d'aménagement paysager de l'opération permettra de conjuguer nouvelle densité, offre en espaces communs de qualité, insertion en douceur dans le paysage, mixité urbaine et sociale.

Principes de densité

L'offre diversifiée de logements proposée au sein de ce lotissement permet d'assurer une mixité sociale et de génération qui assurera le renouvèlement de la population (arrivée de nouveaux habitants, parcours résidentiel complet sur la commune) et d'assurer la couture urbaine.

Fonctionnement des flux de circulation

Le réseau viaire créé s'inscrit en complément de la trame existante.
De façon générale, le maillage des voies, ainsi que leurs gabarits, ont été réduits au maximum (emprise de chaussée de 4m80 à 6m en double sens) afin de favoriser les piétons et cyclistes et de limiter la vitesse des véhicules. Toutefois, des sur-largeurs de chaussée seront aménagées, au niveau des carrefours et aire de stationnement, pour en assurer une bonne accessibilité.

Distribution du courrier

Les services postaux demandent une desserte du courrier via Cidex (boîtes aux lettres regroupées). Des regroupements de boîtes aux lettres sont envisagés en plusieurs points du lotissement et en particulier près des poches de stationnements groupés. Leurs positions exactes seront validées avec les services postaux.

Logique d'articulation entre typologies des futures constructions

Les parcelles autorisant les constructions d'habitat collectif ou semi collectif sont positionnées à proximité de la trame structurante paysagère (coulée verte) et le long de la route de Saint Médard afin de lui donner un caractère plus urbain.
Elles sont volontairement réparties au sein du quartier et auront des gabarits limités à R+1+C.

Une frange paysagère est préservée et sera même confortée en continuité des quartiers résidentiels existants.

Les vis-à-vis entre les typologies de collectifs/semi-collectifs et les typologies d'habitat individuel sont traités grâce aux règles de recul d'implantation du bâti par rapport à l'emprise publique et via des plantations.

L'organisation des rapports pleins / vides permet de dégager des espaces communs appropriables : placette, coulée verte…

Logique d'articulation entre espaces bâtis et espaces libres / paysagement

Une étude paysagère a été réalisée sur le périmètre du lotissement en vue de créer une urbanisation à dominante paysagère.
Un accent fort est porté sur la qualité du traitement paysager des futurs espaces publics.
Afin de lutter contre la banalisation des secteurs d'habitat pavillonnaire, il a été recherché et défini une identité au quartier. Le choix s'est porté sur une ambiance végétale à dominante piétonne, ambiance permettant d'établir des liens avec le grand paysage.

La trame des espaces verts et des espaces publics se décompose principalement:
- de voies urbaines accompagnées d'espaces verts,
- de placettes qui ponctuent le paysage,
- d'un cœur de quartier vert
- de coulées vertes périphériques,

Environnement

Le lotissement intègre des aménagements respectueux de l'équilibre environnemental du site : imperméabilisation minimum des sols par des voiries minimales en termes de gabarit, des traitements spécifiques pour les parkings (il est envisagé des pavés à joint engazonnés, ce qui limitera l'imperméabilisation du sol.), des liaisons douces en stabilisé.
Le lotissement présente environ 5354m² d'espaces libres perméables, soit plus de 20%.
Il sera également préservé, sur chaque lot, des espaces libres non imperméabilisés correspondant à 20% minimum de la surface du lot.

Conformément au PLU, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 60% de la surface du lot.

2.3. Traitement du sol des espaces communs

Le traitement du sol rappelé dans cette notice descriptive se prévaut des mêmes remarques que le préambule du programme des travaux (PA8). Il est susceptible d'évoluer (si besoin est avant exécution) en fonction des avis et contraintes techniques provenant des services consultés et des études détaillées du présent projet.

Voies automobiles communes
La voirie sera réalisée en enrobé. Les bordures et éventuels caniveaux seront en béton.

Place centrale et entrée d'opération
Certains points forts de la voirie feront l'objet d'un traitement urbain dont les caractéristiques feront l'objet d'une étude de détail, tant dans les choix de matériaux que du calepinage.

Cheminements piétonniers et cyclables
Les cheminements piétonniers seront en sable stabilisé.

Aires de stationnement communes
Les aires de stationnement communes sont projetées en dalles pavées en joints engazonnés.

Espaces verts
Afin d'assurer leur cohésion et leur intégration au sein des espaces verts de la commune de Saint Germain sur Ille, les espaces verts seront créés en concertation avec la collectivité.
Ils seront agrémentés d'arbres et d'arbustes. Les essences végétales régionales seront privilégiées.
Ces espaces développeront une atmosphère proche de la nature.

Aire de détente et de jeux à l'Est du lot 11
Un espace en stabilisé d'une vingtaine de mètres de long sur environ 4 mètres de large offrira un espace de détente permettant notamment la pratique des jeux de types pétanque, Mölkky ...

2.4. Solutions retenues pour le stationnement des véhicules

Stationnements habitants
Une place de stationnement aérienne par logement devra être aménagée sur le terrain de la construction sous forme d'enclave de stationnement non close (on peut préciser que pour les lots 1 à 30, elle aura une largeur de 3m30 permettant aussi l'accès piéton à la parcelle). Elle sera complétée, hormis pour les 8 logements locatifs sociaux, par une deuxième place de stationnement aérienne mais réalisée par l'aménageur en dehors de la parcelle et de manière groupée.
Par ailleurs, les acquéreurs auront la possibilité de réaliser un garage ou bien un car-port.
Il est à noter que les places de stationnement simulées sur les lots A, B et C au plan de composition (PA4) correspondent à des hypothèses d'implantation. Leur positon n'est pas figée.

Stationnements visiteurs
Deux aires de stationnement visiteurs seront également réalisées : 8 places banalisées en entrée Ouest et 7 places en entrée Est.

Stationnements vélos
Le stationnement vélo sera localisé sur la parcelle privative, quelle que soit sa typologie.

Stationnement profession libérale
Le PLU impose une place de stationnement par tranche pleine de 60m² de SP attribuée à l'usage professionnel.

2.5. Equipements collectifs

2.5.1 – Liste récapitulative
Le lotissement sera doté des équipements suivants :
- voirie pour automobiles et stationnement
- circulations piétonnières/cyclables
- réseau électrique BT
- réseau éclairage public
- réseau téléphonique
- réseau eau potable
- réseau eaux pluviales
- réseau eaux usées renvoyé
- espaces verts et placettes
- lutte contre l'incendie (1 poteau)
- collecte des déchets groupée:
  Un point d'apports volontaires sera créé à l'entrée Est de l'opération où des conteneurs enterrés seront mis en place. Les déchets seront collectés et traités par les services du SMICTOM des Forêts, suivant le tri sélectif.

L'ensemble des matériaux est décrit au §2.3 traitement des sols de la présente notice et plus précisément au programme des travaux (PA8.1).

2.5.2 - Mode de gestion future

Les voies du lotissement seront incorporées dans le Domaine Communal, ainsi que les réseaux divers et espaces communs.
Une convention de rétrocession a été établie et signée entre la mairie et l'aménageur, dans ce but.

On peut noter, par ailleurs, qu'un Projet Urbain Partenarial (PUP) a été établi entre la Mairie et l'Aménageur.

CHAPITRE 3

PRESENTATION DES INTERFACES ENTRE LE PROJET ET SON SITE

3.1. Insertion du projet dans le site

Le site est situé dans la continuité d'un tissu bâti. Le bâti est le plus souvent de forme traditionnelle, parfois plus contemporaine, d'une hauteur plutôt homogène allant de R+C à R+1+C.
La route de saint Médard présente des constructions contigües en pierre en R+1+C.

Le zonage auquel se réfère le site en termes de règlement de PLU (1AUEc qui renvoie au UEc) permet aux futurs bâtis de s'insérer dans ce contexte, tant en termes de recul que de facture (contemporaine, ancienne ou traditionnelle), que de matériaux (enduit, bois, pierre), que de hauteurs.
La hauteur maximale de l'opération est de R+1+C pour l'ensemble des typologies, ce qui correspond aux hauteurs observées dans le tissu existant.
La proposition de logements collectifs ou semi-collectifs sur l'opération est plutôt nouvelle par rapport au contexte actuel du quartier qui n'en comporte quasi pas. Elle s'inscrit dans une volonté politique (PLU, SCOT) et responsable de densification du territoire.

Sur le plan paysager, il a été tenu compte, dans le tracé des circulations et le placement des bâtiments, des vues sur le paysage environnant. Les vis-à-vis trop directs avec les habitations existantes et entre les habitations futures ont été évités. Les hauteurs des constructions et zones constructibles limitées ont été réglementées de façon à s'intégrer dans le respect du relief existant, à offrir un bon ensoleillement et à développer des vues pour chacun.
Des arbres et des arbustes, plantés sur les placettes, dans les rues et les coulées vertes, garantissent une bonne intégration dans le paysage.

Les profils de voies minimalistes ponctuellement plantées dialoguent avec les voies existantes en pourtour, tout en interdisant le stationnement longitudinal.

3.2. Traitement des terrains en limites périmétrales du projet

Les limites du projet avec les parcelles déjà urbanisées (limites Ouest et Sud) sont déjà plantées. Elles seront, au besoin, renforcées par une strate arbustive. Une frange publique (de 4 à 10m de large) support de liaisons douces est maintenue sur ces périphéries de l'opération.
Au Nord, la limite avec la parcelle agricole sera marquée par la haie bocagère qui va être renforcée. Les arbres existants vont être maintenus et complétés par une strate de type arbustive, sur le domaine privé.
A l'Est, le long de la rue Saint Médard, une bande d'espace vert publique est conservée. Elle sera plantée d'arbustes et éventuellement de petits d'arbres.

3.3. Organisation et aménagement des accès au projet

Conformément à la demande des services du Conseil Départemental, les lots du lotissement seront desservis uniquement par les voies internes qui seront créées dans le cadre de la viabilité du lotissement se raccordant :

- sur la route de Saint Médard, dont le carrefour sera aménagé avec des îlots séparateurs franchissables et un traitement de sol spécifique marquant le changement de statut de la voirie (entrée en zone mixte, priorité piéton/cycle)
- sur la rue de Bel Air à l'amorce de la rue du Pré.

CHARTRES-DE-BRETAGNE,
Le 25 avril 2016

TERRAIN SERVICE
AMENAGEUR - LOTISSEUR