



PA2 – NOTICE DE PRESENTATION

PERMIS D'AMENAGER



Commune de SAINT-GERMAIN-SUR-ILLE
LE BOIS LAMBIN



16 rue de la Croix aux Potiers
35 131 CHARTRES-DE-BRETAGNE
Tél : 02.99.41.35.35
setur@setur.fr - www.setur.fr

Référence : PU10393/NGS
Date de création : Janvier 2021
Document Modifié en février 2022

PA 035274 20 U0001 M02
Date d'export : 26/04/2022
SAINT-GERMAIN-SUR-ILLE

SOMMAIRE

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**

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 de la partie agglomérée du bourg.

Les limites naturelles et viaires qui constituent le périmètre du projet sont les suivantes :

- A l'Est, la voie dite Chemin de la Touchette qui dessert les équipements sportifs de la commune,
- Au Nord, une ancienne haie bocagère constituée d'arbres de hauts jets,
- A l'Ouest, le chemin du Bois Lambin VC6 (voie qui se termine en impasse)
- Au Sud un lotissement d'habitation.

Le terrain loti est constitué des 2 parcelles cadastrales suivantes :

- Section A, n° 308 (10630m²)
- Section A, n° 1288 (306m²) partiellement concernée par le lotissement.

La surface du lotissement est d'environ 1,1ha.

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 n'est fait aucune indication particulière.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi Val d'Ille Aubigné)

La Commune étant dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLUi), il convient de relever que ce projet de lotissement se situe dans la zone 1AUE1, 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.

Les règles applicables concernant les équipements, réseaux, caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont celles des zones UE1.

Ce secteur présente une OAP. Il y est mentionné que l'opération devra tendre vers 20 logements/ha. Pas de lotissement en impasse mais un axe viaire structurant Est-Ouest à caractère résidentiel. Le projet doit également permettre un réaménagement du chemin du Bois Lambin, la création d'une entrée urbaine et la préservation d'un accès possible vers le Nord. La haie située en frange Nord est à conserver et à aménager.

Ces points sont pris en compte dans la conception et l'organisation du lotissement.

1.3 - Objectifs du projet

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

Le projet prévoit la création de 20 logements dont 2 logements locatifs sociaux conformément à ce qui a été décidé avec la mairie.

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

1.4 – Etat initial du terrain et de ses abords

Le projet « Le Bois Lambin » se situe en limite Nord de la partie agglomérée du bourg. Le site est bordé au Sud et Sud-Est par des lotissements, à l'Ouest par un hameau dit du Bois Lambin. Il permettra d'assurer de la couture urbaine.

Au Nord, ce sont des terres agricoles qui bordent le site. Par ailleurs, une haie arborescente monostratifiée discontinue composée uniquement d'arbres hautes tiges (chênes et châtaigniers) situés à l'intérieur du périmètre de lotissement forment la limite Nord.

Il s'agit actuellement d'un champ cultivé qui, en dehors de sa périphérie arborée, ne présente pas d'autre végétation, seulement des cultures y sont mises en œuvre. La végétation y est donc peu diversifiée.

Les réseaux EU/EP/AEP/téléphone et électricité sont présents à proximité du site et facilitent ainsi son urbanisation. Un poste de transformation est présent en frange Ouest.

La partie haute du terrain se trouve à la cote **83.00** NGF environ, et la partie basse à la cote **74.50** NGF environ. La pente générale du terrain est de l'ordre de **5.3% vers le Nord-Ouest**. On peut noter que le terrain est surélevé par rapport à la VC6.

Le site ne présente aucune zone humide.

L'exutoire du projet est le cours d'eau de l'Ille.

Un bassin tampon sera réalisé au sein du lotissement, dans sa partie Nord-Ouest. Le débit de fuite de ce bassin tampon (après régulation) s'écoulera en direction de l'Ille. Un dossier Loi sur l'eau est déposé en parallèle de celui du Permis d'aménager.

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 les effluents des futurs habitants du lotissement Bois Lambin objet du présent dossier.

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 piétons-cycles-véhicules seront créées et permettront l'urbanisation du secteur. Elles se connecteront aux rues existantes nommées chemin du Bois Lambin et Chemin de la Touchette.

Il est à noter des aménagements urbains notamment la mise en place murs gabions seront réalisés en entrées d'opération.

Les accès aux lots se feront via les voiries internes de l'opération (pour une raison de sécurité, d'orientation mais aussi de topographie).

Deux places de stationnement aérien par logement devront être aménagées sur le terrain de la construction sous forme d'enclave de stationnement non close. Par ailleurs, les acquéreurs auront la possibilité de réaliser un garage ou bien un car-port.

Des stationnements visiteurs seront également réalisés (8 places) et répartis. Ils seront réalisés en pavés béton à joints engazonnés ou équivalant de manière à être perméables.

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, cela permettra de créer une place au cœur du quartier. La voirie et une connexion au réseau de liaisons douces périphériques favorisera les déplacements piétons et cycles.

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 (qui se situent tous en périphérie du site) seront préservés et la trame bocagère sera renforcée en frange Nord. Par ailleurs des plantations seront réalisées au sein du quartier.

L'espace vert principal comprenant l'ouvrage de rétention de eaux pluviales sera planté d'arbres et arbustes.

- 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. qui sera créé en partie Nord-Ouest du site et qui permettra de réguler les débits avant de les faire rejoindre le réseau et de s'écouler en direction de l'Ille. Celui-ci présentera une faible pente coté lotissement ce qui permettra sont appropriation en aire de jeux.

Un dossier loi sur l'eau vient compléter les informations précisées dans le PA (au programme des travaux et sur les plans assainissement).

Conformément au PLUi il est imposé aux acquéreurs des lots dont la construction nouvelle présentera une surface de plancher supérieure ou égale à 100m², **la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie** d'une capacité supérieure ou égale à 300l. 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 :

- 18 lots individuels libres de constructeurs,
- 2 lots pour logements locatifs sociaux.

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 12m.

Les constructions seront donc plus basses que les arbres qui entourent l'opération (arbres qui seront préservés dans leur totalité).

Le projet prévoit la création de 20 logements.

La superficie moyenne des lots libres est de 380m² environ, les surfaces des lots vont de 234 à 507m².

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 Nord 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 lots proposée au sein de ce lotissement permet d'assurer une mixité sociale et de génération qui assurera le renouvellement de la population 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 et trottoirs seront

aménagées, au niveau des carrefours et/ou entrées du quartier, pour en assurer une bonne accessibilité. La voie partagée centrale de type zone 30 permettra de bien connecter les chemins existants situés à l'Est et à l'Ouest de l'opération, en étant axée sur ceux-ci et donc d'assurer un bon maillage des liaisons douces de Saint Germain sur Ille.

Distribution du courrier

Les services postaux semblent s'orienter vers une desserte du courrier via Cidex (boîtes aux lettres regroupées). Des regroupements de boîtes aux lettres sont envisagés en plusieurs points du lotissement. Leurs positions exactes seront validées avec les services postaux.

Logique d'articulation entre les constructions

L'organisation des rapports pleins / vides a été étudiée ainsi que le bon ensoleillement des futurs logements.

Les parcelles les plus étroites sont positionnées au Sud du lotissement avec une desserte par le Nord. D'une largeur majoritairement de 10 à 11 m elles donneront caractère urbain de rue par le front bâti qu'elles généreront (maison contiguës). La profondeur de ces lots (une trentaine de mètres) et l'obligation d'implantation en fond d'enclave donc au Nord de la parcelle permettra d'éviter les vis à vis sur les maisons existantes au Sud.

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

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 carrefours urbains et place qui ponctuent le paysage,
- de coulées vertes périphériques,
- un ouvrage de rétention paysager à double usage par son accessibilité (lieu de détente et de jeux agrémenté de bancs),
- un espace de jeux de type boules, molkky en bout d'impasse, en frange de zone agricole.

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, une liaison douce en sable stabilisé et des traitements en pavés à joints gazon pour les parkings publics.

Le lotissement présente un espace vert principal à l'Ouest et de petits espaces paysagers perméables en accompagnement des voiries.

Il sera également préservé, sur chaque lot, des espaces libres et de plantations dite surface éco-aménageable correspondant à 40% minimum de la surface du lot.

Conformément au PLUi, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 50% 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 et après accord de la mairie.

Voies automobiles communes

La voirie sera réalisée en enrobé. Les bordures seront en granit.

Aires de stationnement communes

Les stationnements visiteurs seront réalisés en pavés béton à joints engazonnés ou équivalant de manière à être perméables.

Entrée d'opération et placette

Certains points forts de la voirie pourront faire 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.

Des soutènements en gabions permettront de gérer les dénivelés du terrain au niveau des deux entrées du lotissement leur donnant un aspect urbain qualitatif. Dans le même esprit, des banquettes gabions avec assise bois seront mise en place au sein de l'espace commun principal (autour du bassin tampon paysager), lieu central à l'échelle du lieu-dit Bois Lambin et donc appropriable par tous.

Une placette en stabilisé sera réalisé en bout d'impasse Nord.

Cheminement piétonnier et cyclable

Le cheminement piétonnier Nord-Sud sera réalisé en sable stabilisé.

Aire de jeux

La dépression créée par le bassin tampon à sec, avec ses faibles pentes dans ses parties Sud et l'Est, pourra servir d'espace de jeux de ballon ; des bancs seront mise en place autour. Les plantations (arbres et arbustes) qui y seront réalisées en feront un espace de détente à l'échelle du quartier.

Une placette permettant notamment les jeux de boules ou de molkky sera réalisé en stabilisé, en bout d'impasse Nord.

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 communs plantés 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.

Des arbres marqueront les entrées du lotissement.

Des bancs seront mis en place en frange de l'espace vert principal qui est situé au Nord-Ouest du lotissement.

Une lisière végétale sera aménagée entre les terres agricoles situées au Nord et l'opération, venant compléter les reliquats de haie bocagère. A cette effet une convention a été signée avec Breizh Bocage qui aura en charge la plantation de la haie (programme de reconstitution du bocage).

2.4. Solutions retenues pour le stationnement des véhicules

Stationnements habitants

Deux places de stationnement aérien minimales par logement sur le terrain de la construction plus éventuel garage. 2 places obligatoires à réaliser sous forme d'une enclave de stationnement non close en limite de domaine public (d'une largeur de 6m et longueur de 5 ou 6m minimum) et dont la position est figée au plan de composition PA4. Enclave qui permettra aussi l'accès piéton à la parcelle. Par ailleurs, les acquéreurs auront la possibilité de réaliser un

garage ou bien un car-port.

Stationnements visiteurs

8 places de stationnement visiteurs seront également réalisées et réparties au sein de l'opération.

Stationnements vélos

Le stationnement vélo sera localisé sur la parcelle privative dans un local clos et couvert.

Stationnement profession libérale – bureau, activités recevant du public

Le PLUi impose une place de stationnement par tranche même incomplète de 40m² de SP attribuée à l'usage professionnel.

2.5. Equipements collectifs

2.5.1 – Liste récapitulative

Le lotissement sera doté des équipements suivants :

- voiries partagées piétons-cycles-véhicules de type zone 30
- stationnement visiteurs
- chemin piétons/cycles
- réseau électrique BT
- réseau éclairage public
- réseau téléphonique
- réseau eau potable
- réseau eaux pluviales
- réseau eaux usées
- espace public paysager intégrant un bassin de rétention des eaux pluviales (espace central à l'échelle du lieu-dit Bois Lambin)
- une placette en stabilisé
- petits espaces plantés
- 1 réserve incendie enterrée assurant la lutte contre l'incendie
- 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 avec l'aménagement d'un arrêt minutes de dépose pour les véhicules. Les déchets seront collectés et traités par les services du SMICTOM des Forêts, suivant le tri sélectif.

Le bassin de rétention aux pentes adaptées, ses pourtours paysagés avec des bancs mais aussi la placette en stabilisé seront des lieux publics de rencontres et de vie appropriables par tous.

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

Il sera créé une Association Syndicale des Propriétaires du lotissement à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Il est envisagé que les voies du lotissement soient, à terme, incorporées dans le Domaine Communal, ainsi que les réseaux divers et espaces communs via l'établissement d'une convention de rétrocession 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 voie communale n°6 présente des constructions isolées sur leur parcelle. Une petite opération à l'Est de la rue Chemin de la Touchette présente quant à elle des constructions contiguës. Un hameau traditionnel se trouve à l'Ouest de la future opération.



voie communale n°6 dite Chemin du Bois Lambin



rue dite Chemin de la Touchette

Le zonage auquel se réfère le site en termes de règlement de PLUi (1AUE1 qui renvoie au UE1) 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 parcelles aux largeurs réduites mais variées en fonction de leurs orientations et les impositions d'implantations permettront de construire un quartier s'insérant bien dans le tissu existant (travail de composition urbaine) tout en assurant une 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 en entrées d'opération, sur la placette centrale, dans les rues et en frange Nord, 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 Sud) sont déjà plantées. Elles seront, au besoin, renforcées par une strate arbustive.

Au Nord, la limite avec les parcelles agricoles sera marquée par la haie bocagère qui va être renforcée dans le cadre du programme de reconstitution du bocage-Breizh Bocage II (une convention de travaux est en cours d'établissement). Les arbres existants vont être maintenus et complétés par une strate de type arbustive. La haie sera pour partie intégrée au domaine communal et pour l'autre sur les lots n°14 et 16 à 20 (avec obligation de préservation de celle-ci). Les essences retenues, la position précise d'implantation des végétaux, leur espacement... seront définis par Breizh-Bocage qui a les compétences dans ce domaine.

A l'Ouest, le long de la voie communale n°6, un mur en gabion sera édifié et se retournera en entrée de lotissement permettant de donner un caractère urbain au carrefour tout en gérant le dénivelé existant entre la rue et la parcelle à urbaniser. Un alignement de trois arbres accompagnera l'aménagement de cette entrée de l'opération.

Le trottoir existant à l'Est de la rue du Bois Lambin sera prolongé jusqu'à l'entrée du quartier. Un muret en gabion marquera la limite entre l'espace public et l'espace privatif du lot 1 et assurera la gestion du dénivelé existant entre le terrain et la rue de la Touchette. Un arbre sera planté dans l'alignement de ceux existants rue de la touchette et un autre à l'entrée Est du lotissement. Des plantations arbustes sur domaine privé des lots n°1, 11 et 20 pourront compléter le traitement paysager des limites du projets.

3.3. Organisation et aménagement des accès au projet

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 voie communale n°6 dite Chemin du Bois Lambin (à l'Ouest du lotissement),
- sur la rue dite Chemin de la Touchette (à l'Est).

La rue principale Est-Ouest créée permettra de connecter ces deux voies. Elle aura un caractère résidentiel, voie partagée de type zone 30 et est conçue dans un souci de sécurité et d'apaisement de la circulation avec des espaces verts formant des chicanes et un décroché en partie centrale. Elle favorisera les connexions douces depuis le Chemin Renault jusqu'au canal de L'Ille.

La petite antenne viaire Nord-Sud créée permettra de préserver un accès vers le Nord en vue d'une éventuelle urbanisation future.

Une amorce de liaison douce pré existait lotissement Le Freshe du Bois jusqu'en en limite sud d'opération, elle sera prolongée jusqu'à la rue principale du quartier.

CHARTRES-DE-BRETAGNE,
Février 2022

TERRAIN SERVICE
AMENAGEUR - LOTISSEUR