



Commune de La Mézière

Le Courtil de la Salle

MAITRE D'OUVRAGE

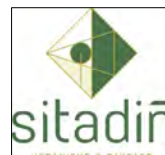
Mairie de La Mézière
1 rue de Macéria
35520 LA MEZIÈRE

Tél : 02 99 69 33 36



MAITRE D'OEUVRE

URBANISTE - PAYSAGISTE
SITADIN Urbanisme et Paysage
17, rue de Viarmes - BP 30 333
35103 RENNES CEDEX 03



Tél: 02 99 65 06 14

Fax: 02 99 65 18 45

BUREAU ETUDE VRD
SERVICAD Ingénieurs Conseils
Les Lanthanides
5 square du Chêne Germain
35510 CESSON SEVIGNE



Tél: 02 23 47 04 90

Fax: 02 23 47 03 88

BUREAU ETUDE ENVIRONNEMENT
IAO SENN
29, rue de Chantepie
35770 Vern-sur-Seiche



Tél: 02 23 31 42 94

PA2

NOTICE ARCHITECTURALE ET
PAYSAGÈRE **Modification N°2**

Date : Mai 2022

Echelle :

I. LA SITUATION

Le terrain retenu pour l'implantation du lotissement se situe à l'ouest de l'agglomération entre la rue de Beauvoir et l'allée de la Fontaine.

L'extension est bordée :

- Au nord par un lotissement en cours de réalisation de l'autre côté de l'allée de la Fontaine, cheminement doux provenant de Gevezé et menant vers les équipements scolaires de la commune
- A l'est par des parcelles urbanisées de l'autre côté de la rue de Beauvoir,
- Au sud par la route communale menant vers la D27,
- A l'ouest par des parcelles agricoles.



Le terrain présente une déclivité vers le sud/ouest avec une pente de l'ordre de 2,7 % environ.

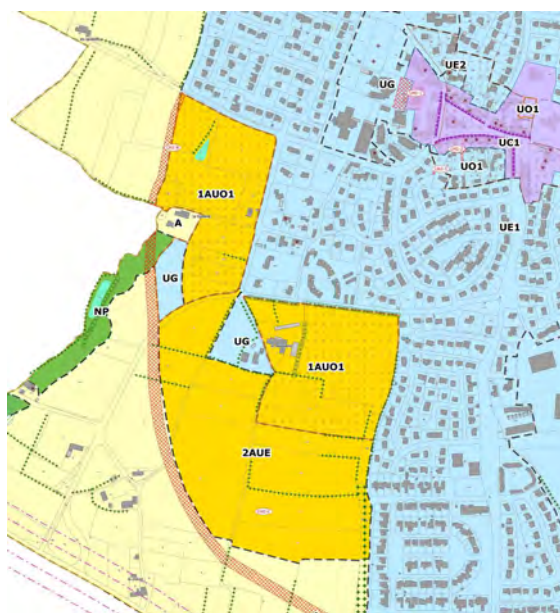
Le terrain initialement à vocation agricole, présente en son centre une haie avec des hauts sujets qui seront à conserver.

Le terrain de 13 550 m² est classée en zone 1AUO1 au PLUi du Val d'Ille Aubigné et fait partie d'une plus large zone 1AUO1 nommée « Secteur La Fontaine » dans les orientations d'aménagement.

II. LA PRESENTATION DU PROJET

A - Le contexte réglementaire

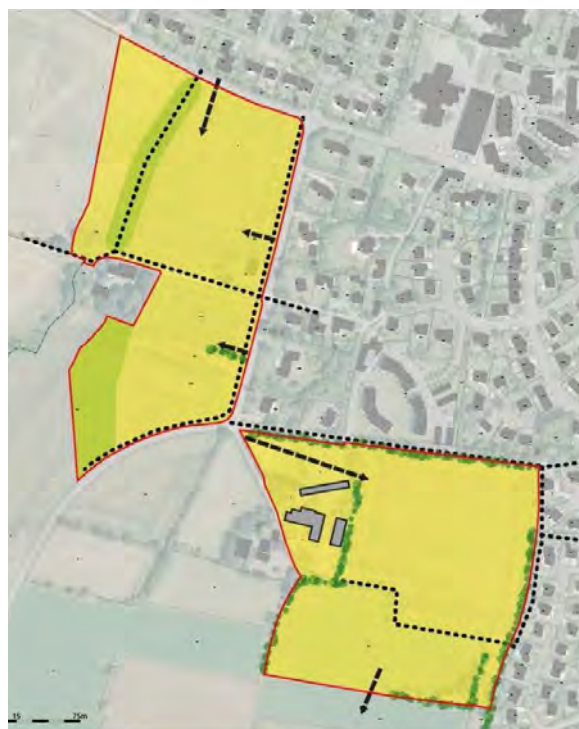
La règle de SCOT demande la réalisation de 25 logements à l'hectare minimum avec la recherche d'une mixité des typologies de logements collectifs, logements intermédiaires, maisons individuelles et/ou individuelles groupées. Il est demandé 25% minimum de logements locatifs sociaux (de type PLUS, PLAI, PLS) et 5% minimum de logements en accession sociale (PSLA, PTZ, ou minoration du prix du foncier par un dispositif d'aide locale).



Plan de zonage du PLUi en vigueur.

L'orientation d'aménagement indique une haie à préserver au centre du lotissement. Un accès pour la desserte du lotissement est prévu depuis la rue de Beauvairie. Une habitation est existante au nord-ouest. Un chemin doux est à prévoir le long de la rue de Beauvairie.

Orientations d'aménagement du PLUi en vigueur.



Légende	
Vocation de la zone	
	Dominante habitat / secteur plus dense
	Dominante activités
	Dominante équipement
	Dominante espace vert et de loisirs
	Renouvellement urbain
Principes de voiries	
	Maillage principal
	Maillage secondaire
	Principes d'accessibilité
	Zone de stationnement à créer
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre
Prescriptions urbanistiques et paysagères	
	Patrimoine bâti à préserver
	Bâtiment à démolir
	Orientation faillage
	Façade urbaine structurante (à préserver / à aménager)
	Espace public (à restructurer / à aménager)
	Lisière urbaine (à préserver / à aménager)
	Point de vue à préserver
	Perspective particulière à mettre en valeur
	Arbres, haies (à préserver / à créer)
	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
Autre	
	Hydrologie
	Secteur soumis au risque inondation

B - Le projet

1 - Les aménagements prévus pour le terrain :

Le projet du lotissement Le Courtil de la Salle sera desservi par un accès unique rue de Beauvairie. Une voie en bouclage et des antennes en impasse permettront de desservir l'ensemble du lotissement.

Des T de retournement sont prévus au niveau des impasses pour permettre le retournement des véhicules de pompiers (entre le lot 17 et 20).

Les voies de dessertes sont de type voies partagées, prévue en « zone de rencontre », limitées à 20 km/h, donnant la priorité aux piétons. Le tracé des voies permettra de ralentir la vitesse des véhicules, notamment par la mise en place d'un passage rétréci au niveau de la coulée verte centrale.

Une coulée verte sera créée depuis l'alignement d'arbres existants jusqu'à l'ouest de la parcelle menant vers le futur bassin tampon. Il sera support de liaisons douces. D'autres chemins seront créés au nord pour relier le nouveau quartier à l'allée de la fontaine et le lotissement Le Domaine de la Chevesse. Au sud un chemin permettra de rejoindre le lotissement de Beauvairie.

De plus, le maillage doux permet de connecter le futur lotissement aux différents services de la commune ainsi qu'à la ligne 15 de transport en commun qui dessert la commune. Cette ligne sera située à environ 500 mètres du futur lotissement « Le Courtil de la Salle ».

La rue de Beauvairie sera réaménagée. Une liaison piétonne sera réalisée le long de la rue de Beauvairie (hors lotissement).

2 - Le programme de l'opération :

Le projet de lotissement « Le courtil de la salle » comprend 36 logements sur une surface de 13 550 m² soit 26,5 logements par hectare. Il réunit le programme suivant :

- de 24 maisons individuelles (dont 2 maisons en accession sociale) sur des lots dont la surface varie de 236 m² pour le plus petit à 516 m² pour le plus grand.
- d'un îlot A de 12 logements minimum dont 9 logements minimum en locatif social et de 3 logements minimum en accession sociale.

Soit 25% de logements locatifs sociaux et 14% de logement en accession sociale.

20 places de stationnements permettent l'accueil des visiteurs en plus des places privées prévues sur chaque parcelle.

L'accession libre est indiqué en bleu sur le plan ci-contre, l'accession sociale est indiquée en mauve, le locatif social est indiqué en orange.



3 - Organisation et aménagement des accès au terrain et des aires de stationnement :

Le projet prévoit la réalisation de deux places de stationnement aérien par logements, dans des enclaves privatives ouvertes sur la rue, facilitant leur utilisation. Ces enclaves occupent un espace de 5,00 mètres de profondeur et 6.00 mètres de large permettant le recul nécessaire devant la maison, et la possibilité de traiter une bande paysagère entre deux enclaves mitoyennes.

Le stationnement public et paysager est organisé par poches distinctes. Elles assureront l'accueil des visiteurs.

4 - Traitement des constructions, des clôtures, de la végétation ou des aménagements situés en limite de terrain :

Le projet propose des maisons individuelles avec des prescriptions d'implantation et d'accès, afin d'assurer leur intégration dans la topographie et les apports solaires passifs.

Les lots situés en périphérie du lotissement devront obligatoirement avoir une toiture à 2 pans afin de s'intégrer dans l'environnement bâti existant. Des toitures plus contemporaines pourront être réalisées sur d'autres lots situés en cœur de quartier. Des principes d'alignement obligeront un ordonnancement des maisons sur la rue.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement végétal environnant, constituées de grillages doublées d'une haie.

La coulée verte centrale sera plantée créant à terme la poursuite de la ligne d'arbres existante dans l'espace public.

5 - Equipements à usage collectif :

Les eaux pluviales de ce lotissement seront gérées dans un bassin de rétention à sec à l'ouest de la parcelle (hors lotissement). Il permettra de gérer un bassin versant plus large de 17,5 ha, conformément au Schéma de Gestion des Eaux pluviales de la Commune. Cet ouvrage sera situé au niveau d'une parcelle zonée UG au PLUi et située en limite Ouest de la zone 1AUO1. Cette solution de gestion a pour but de limiter le nombre d'ouvrages de stockage à l'échelle du bassin versant, mais également d'assurer un traitement quantitatif et qualitatif des eaux de ruissellements de surfaces déjà urbanisées.

Le débit de fuite sera dirigé vers le cours d'eau qui s'écoule à l'Ouest et la surverse sera de type aérien dirigé vers la parcelle agricole.

Conformément au Schéma de Gestion des Eaux pluviales de la Commune, la gestion pluviale de la petite pluie est imposée à la parcelle, permettant ainsi de réduire les impacts négatifs du ruissellement urbain, mais aussi de maintenir une alimentation des nappes d'eau souterraines. Chaque acquéreur devra créer un massif d'infiltration sur sa parcelle. Le trop-plein de ces massifs à la parcelle sera dirigé vers le réseau public, lui-même connecté au bassin de rétention.

Concernant les ordures ménagères et le tri sélectif (plastique), deux points de collecte seront aménagés : une entrée d'opération et la seconde près de l'îlot A.