

# SOMMAIRE

Les éléments ci-dessous sont présentés en regard des dispositions du code de l'Urbanisme les concernant et de la référence qui leur est attribuée par le bordereau de dépôt de pièces jointes

## 1 - Présentation 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 article R. 441-3-1°[PA 2]

## 2 - Présentation du projet

- 2.1. Ce qui va être modifié ou supprimé sur le terrain article R. 441-3-2°a) [PA 2]
- 2.2. Composition et organisation du projet article R. 441-3-2°b) [PA 2]
- 2.3. Traitement du sol des espaces collectifs article R. 441-3-2°b) [PA 2]
- 2.4. Stationnement article R. 441-3-2°b) [PA 2]
- 2.5. Equipements collectifs article R. 441-3-2°e) [PA 2]

## 3 - Présentation des interfaces entre le projet et son site

- 3.1. Insertion du projet dans le site articles R. 441-3-2°, R. 441-3-2°b) [PA 2]
- 3.2. Traitement des terrains en limites périmétrales du projet article R. 441-3-2°d) [PA 2]
- 3.3. Organisation et aménagements des accès au projet article R. 441-3-2°c) [PA 2]

# 1 - PRESENTATION DU SITE

## 1.1. Localisation du projet

Saint-Hilaire-des-Landes appartient au canton de Saint-Brice-en-Coglès et à la communauté de communes « Coglais Communauté », constituée par l'ensemble des communes du canton. Ces communes sont Baillé, Le Châtelier, Coglès, Montours, Saint-Brice-en-Coglès, Saint-Etienne-en-Coglès, Saint-Germain-en-Coglès, **Saint-Hilaire-des-Landes**, Saint-Marc-le-Blanc, La Selle-en-Coglès et Le Tiercent.

Le projet occupe une emprise globalement triangulaire. Il se situe en frange nord du cœur du bourg, sous le bâtiment de la Mairie, proche de la Place de l'Eglise, et en bordure de la RD 103, menant à BAILLE, vers l'ouest..

En partie ouest, il se trouve bordé par la rue des Sources (RD 20), menant à St Brice en Coglès, et par quelques maisons. Les secteurs nord et Est, en contact avec le site, sont dédiés à l'agriculture.

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

- Au Sud, depuis la RD 103, vers le nord, vue sur l'espace naturel et agricole avec à l'horizon les reliefs bordant la rivière : La Minette



- Depuis la rue des Sources (D20) en allant vers St Brice en Coglès : Une partie du site à droite



- Depuis la rue des Sources (D20) en allant vers St Hilaire des Landes : Vue sur le site à gauche



- Depuis la RD 103, à proximité du hameau de « La Ville Hamon » : vue sur la partie sud du site, et notamment l'église et la Mairie.



Le terrain à lotir est constitué des parcelles cadastrales suivantes :

**REF : Pu 07212**

**LA CROIX OLIVIER- COMMUNE DE ST HILAIRE DES LANDES (35)**

section	parcelle	surface totale	surface concernée par le lotissement
ZI	15	8310	8310
ZI	103	9502	13813
ZI	131	9607	
<b>TOTAL</b>		27419	22123

<b>SURFACE TOTALE DU TERRAIN A LOTIR</b>	<b>22123</b>
--	--------------

Les références cadastrales et le périmètre de l'opération sont reportés sur le plan de l'état actuel (PA3).

## 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 Fougères**. Concernant l'urbanisation, le Document d'Orientations générales du SCoT, indique qu'il faut diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins de tous les ménages, en matière de taille, de prix, de statut et de localisation. Il s'agit ainsi de proposer la mixité dans le type d'habitat (pavillon, maisons de ville, petits collectifs...) et dans le mode d'occupation des logements, diversifier la taille des logements et favoriser la construction de logements sociaux.

Le présent permis d'aménager permettra à différents types de programmes bâtis de s'insérer dans le parcellaire défini (maisons superposées, maisons de ville et pavillons).

### Plan Local d'Urbanisme (PLU)

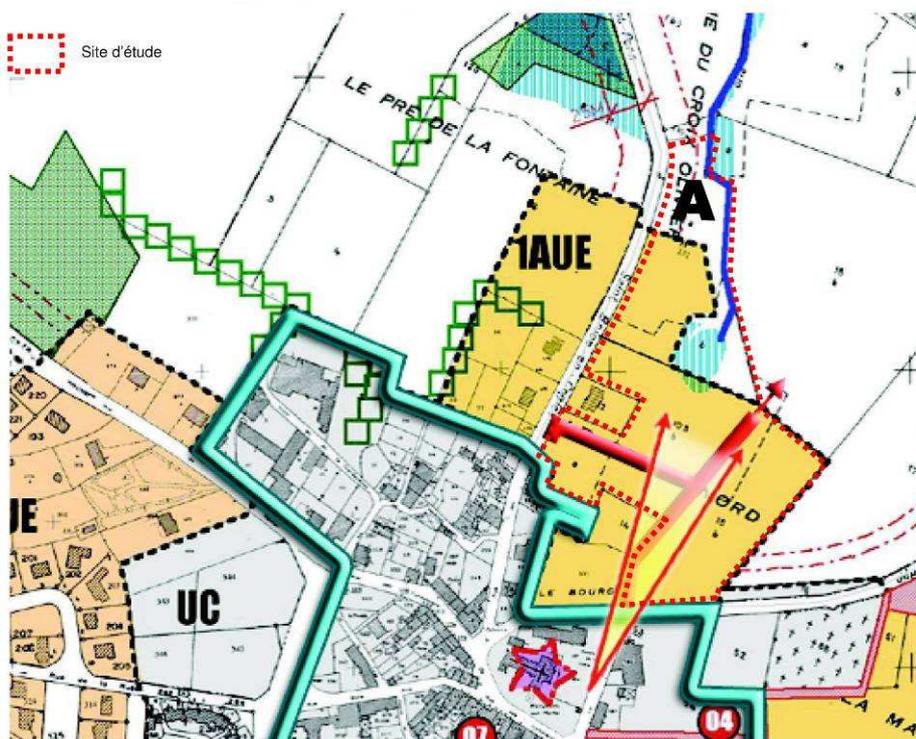
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) intégré au PLU fait apparaître pour le secteur du présent projet les indications suivantes : la nécessité de développer un cheminement piéton vers le nord et permettant de rejoindre le centre bourg et le maintien d'un cône visuel sur le paysage, au nord, visible depuis l'axe de la rue de la Ruette.

Le projet tient compte de ces orientations et permet également de maintenir une vue dégagée sur la Mairie et l'Eglise, depuis la RD 103, en venant de l'Est.

Il respecte également les orientations définies quant à l'accès routiers, sur le secteur, par une entrée depuis la RD 103 et depuis la RD 20 (rue des Sources).

Le terrain à lotir est classé en zone 1AUE, en extension du zonage UC représentant le centre bourg historique. Il s'agit d'une toute nouvelle greffe sur le cœur de bourg, sur sa frange nord. Jusqu'ici, l'extension du bourg s'est produite plutôt sur sa façade ouest.

Le zonage 1AUE correspond à des secteurs destinés à s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les règles de constructions renvoient à celles du zonage UE.



## **Programme Local de l'Habitat (PLH) de Coglais communauté**

Validé en mai 2009 pour une application sur la période 2010/2015, le PLH s'applique selon 4 secteurs sur la communauté de communes, St Hilaire des Landes faisant partie du secteur sud. Le PLH fixe la production de logements afin d'agir sur la consommation foncière, la qualité urbaine, la mixité sociale et la qualité des opérations.

Les communes doivent prendre en compte **la règle de densité de 10 à 15 logements par hectare** dans les nouvelles opérations, selon le rapport entre le nombre de logements créés et la surface de l'opération.

Le PLH Compte 5 orientations dont les 3 principales sont les suivantes :

L'orientation 1: Production de logements et parcours résidentiels avec un objectif de mixité sociale se caractérise par : la production de logements, la constitution d'un parc locatif social public, le soutien à l'accession à la propriété des ménages modestes, l'adaptation et la réalisation de logements pour personnes âgées et handicapées.

L'orientation 2 vise la définition et la mise en œuvre d'une politique foncière.

L'orientation 3: L'amélioration de la qualité urbaine, en incitant – notamment – à l'utilisation de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)

Le PLH fixe, d'autre part et selon les secteurs géographiques concernés, le nombre de logements sociaux à produire sur la période considérée.

Pour St Hilaire des Landes, les objectifs sont les suivants :

- Production de logements sociaux neufs = 6
- Constructions neuves en primo-accession = 5
- Constructions neuves en accession libre = 20

Le projet de lotissement répond à la règle de densité et permet de proposer des lots de tailles différentes en fonction des budgets des ménages. L'implantation de maisons groupées, de maisons individuelles et de maisons superposées, en proximité du centre bourg, permet de satisfaire les orientations du PLH.

La production de logements sociaux étant gérée au sein de la Communauté de communes qui à d'ores et déjà prévu des programmes de constructions ou de réhabilitation. Le présent lotissement ne propose pas de logements sociaux.

### **1.3. Approche environnementale de l'urbanisme (AEU)**

Les élus ont souhaité intégrer lors de la conception du futur Lotissement de la Croix Olivier des exigences supplémentaires pour qualifier cette nouvelle opération.

Il s'agissait de donner une place plus importante aux questions environnementales dans le projet d'aménagement, en y intégrant des critères sur la composition d'ensemble.

Le bureau d'études CERUR a accompagné les élus durant toute la phase des études préalables selon la démarche dénommée **Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®)**. Cette mission AEU® se distingue de la maîtrise d'œuvre de l'opération, elle a été menée au préalable de la conception du projet et abouti à l'élaboration d'une charte de développement durable.

La démarche se voulant participative, un groupe de travail élargi de 15 personnes, composé d'élus, d'habitants et d'associations, a participé à la réflexion du projet de lotissement et s'est porté garant de définir et de suivre les orientations environnementales tout au long des études de conception.

Outre les ateliers de sensibilisation, des visites d'opérations dans la région rennaise ont eu lieu pour montrer aux membres du groupe de pilotage des réalisations représentatives de choix environnementaux retenus par la commune dans des contextes ruraux comparables. Ces visites ont été surtout l'occasion de rencontrer les élus mais aussi des habitants qui vivent dans ces nouveaux éco-quartiers.

La mission AEU® s'est décomposée, sur une année, en 4 parties :

1. L'analyse urbaine et environnementale du site et de ses enjeux par rapport au territoire communal,
2. La traduction de ces enjeux en objectifs environnementaux pour la maîtrise d'œuvre,
3. La prise en compte de ces critères environnementaux dans la composition d'ensemble du projet d'aménagement,
4. La mise en application de la gouvernance au travers de trois ateliers de sensibilisation avec les élus, les habitants, les représentants d'associations.

Les objectifs de développement durable retenus pour la future opération ont été les suivants :

- Préserver la biodiversité et valoriser le patrimoine naturel et paysager du site,(valorisation de la zone humide)
- Produire des formes d'habitat adaptées à St Hilaire des Landes,
- Limiter les consommations d'énergie dans l'éclairage public,
- Favoriser les parcours quotidiens des futurs habitants par des connexions douces vers le centre-bourg,
- Soutenir le développement de liens sociaux par des lieux de rencontre adaptés sur les espaces communs tout en préservant l'intimité des résidents,
- Préserver les ressources en eau et inciter à réduire les consommations.

Ces objectifs, déclinés en actions, que la commune de St Hilaire des Landes s'est engagée à mettre en œuvre dans cette opération d'habitat, ont été évalués aux différents stades de la conception en lien avec l'équipe de maîtrise d'œuvre.

La mission AEU® permettra d'accompagner la commune en termes de sensibilisation et de communication auprès des futurs acquéreurs sur les choix environnementaux qui auront été faits au stade de la conception. Ces choix techniques seront traduits en termes de qualité et de confort d'usage au niveau des espaces publics.

Les apports de la démarche AEU® ont été mesurés quant à la réduction de taille des parcelles (350 à 670 m<sup>2</sup>). Les ambitions de densité, fixées initialement à 15-20 logements à l'hectare par la démarche AEU®, ont trouvé une réponse par la diversité de l'offre de logements (lots libres, maisons groupées et maisons superposées), et une taille plus réduite des parcelles à proximité du centre-bourg de la commune.

#### **1.4. Objectifs du projet**

Ce projet de lotissement a pour objectif de mettre en œuvre l'urbanisation prévue par le PLH, selon la charte issue de la démarche AEU, afin de répondre à la demande en terme de logements. Il permet également à la commune de gérer son territoire de façon économe en urbanisant un secteur en continuité de son centre bourg.

Ainsi, le programme du projet prévoit 31 logements répartis en :

- 18 lots individuels en accession libre,
- 1 îlot pouvant accueillir un programme d'habitat individuel groupé de 4 ou 5 logements,
- 1 îlot pouvant accueillir un programme d'habitat individuel groupé superposé de 8 logements.

## **1.5. Descriptif de l'état initial du terrain et de ses abords**

Cet élément du dossier est prévu par l'article R. 441-3-1° du code de l'Urbanisme :

*Article R. 441-3 : "Le projet d'aménagement comprend une notice précisant :  
1° L'état initial du terrain et de ses abords et indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;"*

Le projet « La Croix Olivier » se situe en limite nord du centre ville, à proximité immédiate de l'église et de la Mairie, le long des routes départementales n°20 et 103.

La RD 20, rue des Sources, sur laquelle s'appuie le périmètre à l'ouest, est actuellement bordée par des maisons traditionnelles du centre bourg historique (petites parcelles) et par quelques constructions récentes (grandes parcelles)

Coté Est de cette même rue, hormis les constructions du centre bourg, une maison individuelle contemporaine se détache du bourg et se trouvera cernée par le lotissement.

Coté RD 103, se situent la Mairie puis le cimetière. Il faut rejoindre le hameau « La ville Hamon » pour trouver les premières habitations.

Ce nouveau quartier d'habitat vient se greffer sur le tissu aggloméré du centre bourg, sur ses limites sud et ouest, et profitera des équipements publics, des commerces et des quartiers habités proches.

En secteur nord et est, c'est le territoire agricole et naturel qui forme les limites du lotissement avec des vues lointaines sur les crêtes boisées des contreforts de la rivière : La Minette.



Entrée du bourg depuis la RD 20 (en venant de St Brice en Coglès) – Des habitations récentes en extension du cœur historique. A gauche, l'habitation isolée limitrophe au lotissement.



Le site au premier plan, à gauche de la RD 103, ouvert vers les terrains agricoles à l'Est. Le hameau « la ville Hamon » a l'horizon.

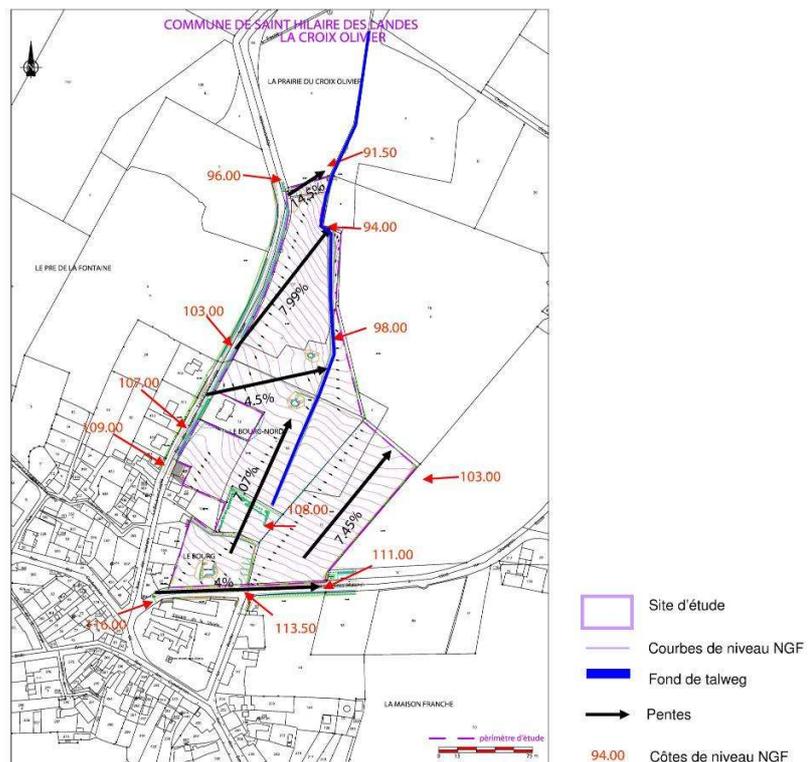


Depuis la RD 103, le site en premier plan avec le bâtiment de la Mairie en ligne de mire, à gauche.



Les réseaux EU/EP/AEP/Téléphone/Gaz et électricité sont présents à proximité du site et facilite ainsi son urbanisation. Pour l'électricité et l'eau potable, une extension et un renforcement seront nécessaires.

L'assiette foncière occupe une superficie d'environ 2.2 hectares sur des terrains à la topographie bien marquée. La pente générale du site s'oriente selon un axe nord sud depuis un point haut placé sur la RD 103 au sud.



La plupart des pentes relevées oscillent autour de 7% avec des valeurs localement inférieures proches de 4%, mais également des valeurs supérieures avoisinant 10%.

Un fossé prend naissance en partie nord du site et récupère les eaux pluviales de la RD 103 ainsi qu'une partie du bourg. Alimenté par une ou plusieurs sources (d'où le nom donné à la rue !), ce fossé se transforme en ruisseau au milieu du site pour rejoindre la rivière, la Minette, plus au nord.

A partir du secteur de source, se développe une zone humide, essentiellement en rive gauche, ne révélant pas une flore et une faune de grand intérêt. Moins de 1000 m<sup>2</sup> de cette zone humide s'intègre dans le périmètre du lotissement.



Hormis le roncier, présent en zone humide, recouvrant quelques souches, le site d'étude se découpe pour les 2/3 en prairies et pour le reste en cultures.

Seul un chêne de bonne qualité (placé en dehors de la zone urbanisable) et un merisier, représentent la végétation arborée.



## 2 - PRESENTATION DU PROJET

*Ces éléments du dossier sont prévus par l'article R. 441-3-2° du code de l'Urbanisme :*

*Article R. 441-3-2°: [le dossier fait] "apparaître , en fonction des caractéristiques du projet :*

- a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;*
- b) La composition et l'organisation du projet, (...) le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules ; (...)*
- e) Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets.*

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

#### **- Voiries, réseaux**

Des nouvelles voies seront créées et permettront l'urbanisation du secteur. Selon les orientations d'aménagement du PLU, l'accès au lotissement se réalisera à la fois depuis la rue des sources et depuis la route départementale 103. De manière à limiter l'emprise des voiries et – par conséquent – les surfaces imperméabilisées, la majeure partie de la desserte se fera en sens unique depuis la RD 103 jusqu'à la rue des sources. Un second accès en impasse permet de desservir un îlot de 5 ou 6 lots depuis la RD 20, sur un linéaire inférieur à 50 mètres.

#### **- Terrassements, pente du terrain naturel, hydrographie**

Au vu des pentes présentes sur le site, l'aménagement du lotissement nécessite de réaliser des terrassements en déblais et en remblais, de telle manière à limiter les impacts dans le paysage et éviter autant que possible les évacuations de terres.

Ponctuellement, pour des questions d'espace ou d'usages, des ouvrages de soutènement permettent de gérer les zones de terrassements. Il s'agit d'un mur en gabions sur le bassin tampon amont et de soutènements en bois sur l'espace public central.

#### **- Eaux usées – Eaux pluviales**

Les travaux de terrassement et d'assainissement, de 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 trois ouvrages de régulation.

Un premier bassin de régulation, aux faibles besoins de stockage, offre un espace public en lien direct avec la placette centrale du nouveau quartier. Son traitement en fait un espace paysager favorable aux jeux, s'adossant au mur en gabions. Un second bassin, avec une plus importante capacité de stockage, vient se greffer au lieu d'amorce de la zone humide. Tandis qu'un troisième bassin de plus grande envergure vient marquer la transition paysagère entre le lotissement et la zone naturelle nord (future zone naturelle).

L'ensemble de ces ouvrages hydrauliques, traités avec des pentes douces (inférieure ou égale à 33%), permettent d'offrir des espaces paysagers totalement ouverts et accessibles, faisant intégralement parti des espaces publiques de vie du quartier.

Le réseau des « Eaux usées » est prévu connecté au réseau en place sous la RD 20 repris par un poste de relèvement existant à proximité nord du site d'étude pour être remonté vers la station d'épuration.

Les aménagements du lotissement conserveront la pente générale du site actuel.

- Plantations nouvelles/conservées/supprimées

En l'absence de végétation initiale intéressante, les nouveaux espaces verts devront être créés de toute pièce. La végétation projetée respectera le cadre naturel des espaces investis à la fois dans leur nature et leur forme.

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

Aucune habitation existante n'est située dans le périmètre du lotissement et aucun projet d'aménagement n'est prévu à proximité.

Le lotissement a essentiellement une vocation résidentielle. Le découpage parcellaire prévoit

- Un ilot permettant l'implantation de maisons individuelles groupées (R+1+C maximum)
- Un ilot permettant l'implantation de maisons individuelles superposées en opération groupée (R+1+C ou attique)
- Des lots individuels libres de constructeurs (R+1+C maximum).

Le gabarit maximal en terme de hauteur, reste celui défini au PLU :

Hauteur maximale : R+1+C habitable avec au plus, du sol naturel, 9,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13,50m au faîtage avec un dératellement du mur de façade maximal sous comble de 1,20m : des demi-niveaux partiels formant mezzanine - internes à la volumétrie générale – peuvent être autorisés réglementairement et rendus possibles physiquement grâce aux dites hauteurs maximales :

Le programme de ce lotissement consiste en la viabilisation de 20 lots maximum :

- 18 lots individuels non divisibles et assimilé à un logement par lot,
- 1 ilot destiné à de l'habitat individuel groupé divisible obligatoirement en 4 ou 5 lots
- 1 ilot destiné à de l'habitat individuel superposé divisible obligatoirement en 4 lots pour 8 logements.

**Le lotissement sera réalisé en une seule tranche.**

## **2.2. Composition et organisation du projet**

Les principes d'aménagement du projet s'appuient essentiellement sur la topographie, l'orientation des terrains (points cardinaux) et les accès.

### Insertion du projet

Ce nouveau quartier, situé à proximité immédiate du coeur de bourg, offre la particularité de développer un nouveau quartier, au nord, à la fois en lien avec le bourg historique et les espaces agricoles et naturels de la commune. Il se doit – ainsi- d'assurer une greffe entre une frange urbaine et une frange naturelle.

La topographie marquée du site, avec ses fortes pentes à largement conduit le dessin du quartier afin de respecter les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Le tracé des voiries et le découpage des parcelles permettent d'établir un étagement des constructions dans le paysage qui sera filtré par les plantations en limites de lots.

La réalisation des ouvrages de régulation des eaux pluviale s'effectue en favorisant les terrassements en déblais-remblais afin de les intégrer au mieux dans le paysage.

L'organisation générale du projet tient compte également de la présence d'une zone humide et de l'axe visuel préconisé au PLU, depuis la rue de la Ruelle, vers le paysage au nord.

## Principes de densité

L'offre diversifiée de logements, proposée au sein de ce lotissement, permet d'assurer une mixité sociale et générationnelle, en permettant d'offrir des lots libres de dimensions variables, des maisons groupées sur des petites parcelles et des maisons superposées à proximité du cœur de bourg.

Ainsi, les personnes âgées, les jeunes couples et les autres catégories d'habitants pourront potentiellement trouver la possibilité d'intégrer ce nouveau quartier.

Les logements favorables aux personnes âgées et aux jeunes couples se situent en greffe directe avec le centre bourg, via la rue de la Ruelle ou la rue des Sources.

Les lots, ayant les surfaces les plus grandes (moins de 700 m<sup>2</sup>) se placent en périphérie nord du lotissement, en transition avec les espaces agricoles et naturels. Les lots, de taille plus réduite, se regroupent à proximité du bourg et à proximité des espaces publics de détente.

## Fonctionnement des flux de circulation

Le réseau viaire créé se détermine, dans son tracé, en fonction de la topographie du site, de telle sorte que la pente des voies reste inférieure ou égale à 4% (cheminement piéton mixte avec la desserte automobile) dans le cadre de la desserte des lots.

D'autres paramètres, tel que l'usage et le gabarit des voiries ainsi que la collecte des ordures ménagères, ont dicté le fonctionnement viaire du projet.

Au vu de la taille de l'opération, de la configuration des accès, et de la topographie, il a été décidé de réaliser des voies de desserte mixtes sans trottoir.

En partie nord ouest, pour la desserte des maisons individuelles groupées et le lot individuel n°18, il s'agit d'une voie en impasse de moins de 50 mètres de long avec une placette de retournement. Cette voie, desservant un maximum de 6 logements, accueille d'autre part, 10 places de stationnement dédié aux visiteurs.

Depuis le sud, à partir de la RD 103, l'entrée du nouveau quartier se réalise par une voirie à double sens jusqu'au parking privatif. Ensuite la voirie passe en sens unique (descendant) pour retrouver, plus au nord, une sortie sur la rue des sources.

Un parking privatif est dédié aux lots 9 à 17 pour le stationnement de la seconde voiture. En effet, de manière à limiter le trafic au sein du quartier, et pour une partie des logements (près d'un tiers), cette poche de stationnement permet de garer une voiture et de rejoindre à pied son habitation par un cheminement direct d'une centaine de mètre, au maximum.

## Place de la voiture et des piétons

En dehors des cheminements et des aires dédiés spécifiquement aux piétons, les voiries se partagent entre piétons et véhicules.

Pour ce faire, les profils de voiries retenus permettent le croisement ou le dépassement dans un gabarit de voirie suffisant (5.50 m en double sens et 3.50 m en sens unique, avec des accotements enherbés).

Le stationnement des voitures s'effectue exclusivement sur les parcelles privées (enclave privatives de 2 places sur le lot) et pour certains lots, deux places réparties sur le lot et un parking privé (places numérotées). Aucun stationnement sur voirie n'est possible.

Les piétons disposent d'espaces engazonnées et arborés, de cheminements et d'un espace de rencontre central permettant à la fois les déplacements et les regroupements au sein du nouveau quartier.

### Espaces paysagers

Un soin particulier à été apporté pour construire des espaces publics à la fois en phase avec l'environnement immédiat et à l'échelle du quartier.

Les essences, qui agrémentent et structurent les espaces publics, s'apparentent à celles présentes dans la campagne environnante avec des formes végétales voisines. Les arbres sont disposés par groupes, à intervalle irrégulier, selon des formes naturelles. Des arbustes en haies et en bosquets s'installent en limite de lotissement, proche des bassins de gestion des eaux pluviales et dans les secteurs de rencontre.

En limite nord Est et Est, en contact direct avec le paysage agricole, la plantation de haies bocagères, selon des essences bien déterminées, permet de créer un écran végétal homogène et adapté.

Ultérieurement, des cheminements permettront la traversée de la zone humide et la jonction avec l'espace agricole nord.

Lorsque les documents d'urbanisme le permettront totalement, le secteur nord, jouxtant le lotissement, accueillera des jardins potagers partagés. L'implantation de vergers à fruits et petits fruits permettra également un lien paysager entre le nord et le sud du quartier.

### Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales s'effectue au moyen de noues disposées latéralement aux voiries, alimentant 3 bassins de rétention.

Les noues enherbées doivent faire l'objet d'une gestion extensive limitant les opérations d'entretien (une à 2 fauches annuelle).

## **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 deux temps : chaussée provisoire puis définitive, cette dernière étant en enrobé. Les rares bordures et caniveaux seront en granit, là où l'enrobé scié ne permet pas une bonne gestion des fils d'eau.

### Cheminements piétonniers et/ou cyclables

Les cheminements piétonniers seront en stabilisé traditionnel ou renforcé, selon les pentes.

### Aires de stationnement communes (visiteurs et privées)

Les aires de stationnement communes seront en enrobé ou en sablé.

### Espaces publics paysagers

Les espaces se partagent entre des secteurs très naturels enherbés et plantés que sont les bassins tampons totalement accessibles par tous publics et un espace central plus minéral favorisant la rencontre et la vie du quartier.

Traité en 2 terrasses, par le biais d'un ouvrage de soutènement en bois, l'espace central de près de 300 m<sup>2</sup>, offre un lieu de rencontre abrité et éloigné des voiries.

Manifestations de quartier, lieu de rencontre intergénérationnel, espace de jeux pour petits et grands, cet espace central se veut un espace de vie de cœur de quartier.

## **2.4. Solutions retenues pour le stationnement des véhicules**

Les besoins sont exprimés dans le PLU.

### **Stationnements habitants**

Les acquéreurs de lots libres réaliseront pour chaque logement une enclave privative ayant un accès direct depuis la rue et permettant de stationner 2 véhicules. Il est possible de réaliser un garage en sus.

Pour les lots n°9 à 17, la création d'un parking conduit les acquéreurs à ne créer qu'une enclave privative sur leur parcelle pour un seul véhicule, avec toujours la possibilité de réaliser un garage en sus.

Pour l'îlot accueillant les maisons superposées et celui dévolu aux maisons individuelles groupées, des places de stationnement doivent être réalisées dans l'emprise de ces mêmes îlot à raison de 2 places de stationnement par logement.

Pour les maisons groupées, les enclaves se positionneront obligatoirement en front nord de l'îlot, le long de la voirie publique.

### **Stationnements visiteurs**

Aucune demande particulière n'est faite dans le PLU de la commune. Toutefois, afin d'éviter tout disfonctionnement dans le quartier, il a été décidé de réaliser une unique poche de stationnement sur la base d'une place pour 3 logements.

Ainsi 10 places seront créées pour ce nouveau quartier dont une place adaptée aux personnes à mobilité réduite.

Accessible uniquement depuis la rue des sources, ce parking occupe une situation centrale au sein du quartier et permet de rejoindre aisément toute habitation par les chemins et la voirie partagée.

## **2.5. Equipements collectifs**

### **2.5.1 – Liste récapitulative**

Le lotissement sera doté des équipements suivants :

- voirie pour automobiles et stationnement
- circulations mixtes piétonnières/cyclables
- réseau électrique BT
- réseau éclairage public
- un transformateur électrique
- réseau téléphonique
- réseau eau potable
- réseau eaux pluviales
- réseau eaux usées
- trois bassins tampons
- noues d'amené et d'infiltration
- espaces verts et placettes
- lutte contre l'incendie (réserve unique enterrée)
- collecte des déchets par 4 points de regroupement
- 4 à 5 point de regroupement pour les boîtes à lettres.

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 font partie du Domaine communal, ainsi que les réseaux divers et espaces communs qui y seront créés.

# 3 - PRESENTATION DES INTERFACES ENTRE LE PROJET ET SON SITE

*Ce paragraphe aborde les dispositions prises dans le but de favoriser la qualité et l'efficacité de la "greffe urbaine" du présent lotissement avec le secteur environnant, en termes de paysage et de fonctionnalité.*

## **3.1. Insertion du projet dans le site (PA 2)**

Cet élément du dossier est prévu par les articles R. 441-3-2°, R. 441-3-2°b du code de l'Urbanisme.

*Article R. 441-3-2°: [le dossier précise] "les par tis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet : (...)  
b) (...) la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants."*

Le site s'appuie sur le centre bourg historique au sud et sur des habitations contemporaines à l'ouest. Tandis que sur les autres limites, le lotissement jouxte des terrains agricoles, la zone humide et des espaces plus naturels.

En limite nord, que ce soit le long de la RD 103 ou 20, les formes urbaines denses ont été retenues afin de s'apparenter aux constructions avoisinantes (mairie, habitat dense, ...)

Face à la mairie, les 4 maisons superposées implantées à plus de 10 m de la limite et construites obligatoirement mitoyennes, permettent de créer un volume équilibré, sans nuire à la visibilité sur l'église et la mairie.

Du fait d'une topographie marquée, le tracé de la voirie en courbes permet de dessiner des parcelles de taille et de configuration hétérogène. L'implantation du bâti, qui en résulte, permet de présenter un front bâti étagé et laissant de nombreuses traversées visuelles sur le bourg et vers la campagne.

La hauteur maximale de l'opération, en R+1+C pour l'ensemble des constructions. Correspond aux hauteurs observées dans le tissu existant pour des typologies similaires. La quasi-totalité des constructions pourront s'implanter dans un axe nord-sud de manière à profiter des apports solaires.

Au plan du paysage, un soin particulier s'est opéré afin de ménager des vues à la fois sur les lointains boisés au nord et vers les paysages à l'est. Un axe visuel, depuis la rue de la Ruelle, devait être préservé selon les orientations du PLU.

Que se soit le long des routes départementales ou à l'intérieur de l'opération, le maintien et la création de fossés pour la gestion des eaux pluviales permet de conserver une ambiance rurale à ce nouveau quartier, en lien avec son environnement immédiat. Il en est de même pour le traitement des voiries, sans trottoir et sans bordure.

La végétation, qui sera implantée, s'inspire de ce qui existe aux alentours dans le paysage rural : des bosquets d'arbres, des haies bocagères, des talus enherbés. Des plantations exclusivement indigènes occuperont l'espace public. Pour limiter l'impact éventuel des plantations privatives dans le paysage, du fait de la topographie, les essences plantées en limites de lotissements sont imposées. Sur les limites les plus impactées, il s'agira de réaliser un pré verdissement.

Le fossé, en partie amont du site, puis le ruisseau, restent inchangés dans leur tracé et leur profil. Les aménagements du lotissement les préservent en intégralité.

En secteur ouest existe une maison individuelle desservie depuis la rue des sources. Le plan d'aménagement s'est efforcé de ne pas créer de vis-à-vis directs et de limiter les nuisances induites.

Coté sud, une haie bocagère permet de filtrer la vue sans créer d'ombres portées sur la maison existante. Un cheminement, de faible gabarit, borde la limite est. Tandis qu'au nord, il s'agit d'un fond de lot qui la jouxtera.

### **3.2. Traitement des terrains en limites périmétrales du projet (PA 2)**

Cet élément du dossier est prévu par l'article R. 441-3-2°d) du code de l'Urbanisme :

*Article R. 441-3-2°: [le dossier fait] "apparaître , en fonction des caractéristiques du projet : (... ) d) Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet."*

Le long des routes départementales, les limites seront celles des lots privés qui se présenteront par des haies doublées ou non de clôtures. Les végétaux seront choisis dans une liste d'essences définies dans le règlement du lotissement.

Sur les façades est et nord, des haies bocagères seront plantés par la commune, en pré-verdissement, sur les lots privés. Cette mesure permet d'assurer et de garantir l'unité végétale sur l'ensemble du linéaire et une homogénéité de la pousse.

Au sud, au droit de la zone humide et de la zone agricole, ce sont les bassins tampons qui marqueront la limite. Leur traitement par un engazonnement et quelques plantations, en font des espaces perméables, en lien avec le lotissement et la campagne environnante.

### **3.3. Organisation et aménagement des accès au projet (PA 2)**

*Cet élément du dossier est prévu par l'article R. 441-3-2°c) du code de l'Urbanisme : Article R. 441-3-2°: [le dossier fait] "apparaître (... )c) L'organisation et l'aménagement des accès au projet."*

Les lots du nouveau quartier seront desservis par les voies internes qui seront créées dans le cadre de la viabilité du lotissement se raccordant :

- à un niveau sur la route départementale 103. Au vu de la pente du terrain, le profil en long de la voirie sera traité à faible pente en amorce de jonction, afin de donner une parfaite visibilité au sortir du quartier.
- à trois niveaux sur la rue des sources. Le premier en partie sud pour l'accès à double sens vers les 5 ou 6 logements desservis en impasse. Le second, plus au nord, en sens unique sortant. Le troisième pour l'accès à un lot unique et au bassin tampon.

CHARTRES-DE-BRETAGNE,

Le 15/05/2012

**COMMUNE DE ST HILAIRE DES LANDES**

**MAITRE D'OUVRAGE**

**SETUR**

**Ingénierie - Audit - Conseil**

**MAÎTRE D'OEUVRE**