


PLAN DE SITUATION



PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL	PLAN DE SITUATION		
PHASE PA	ÉCHELLE /	FORMAT A4	MAÎTRE D'OUVRAGE  GROUPE LAUNAY 19 bd de Beaumont 35 012 RENNES Cedex	Atelier TLPA, Architecture et Urbanisme 41 rue Jean Macé 29200 BREST	Okaré, Bureau VRD 5 square du Chêne Germain 35 510 CESSON-SÉVIGNIÉ	IAO SENN, Bureau eau et biodiversité 29 rue de Chantepie 35 770 VERN-SUR-SEICHE
INDICE PA 01	DATE Pièce initiale Juillet 2024, rééditée en Octobre 2024			Création d'un nouveau quartier		

PA 1 - PLAN DE SITUATION

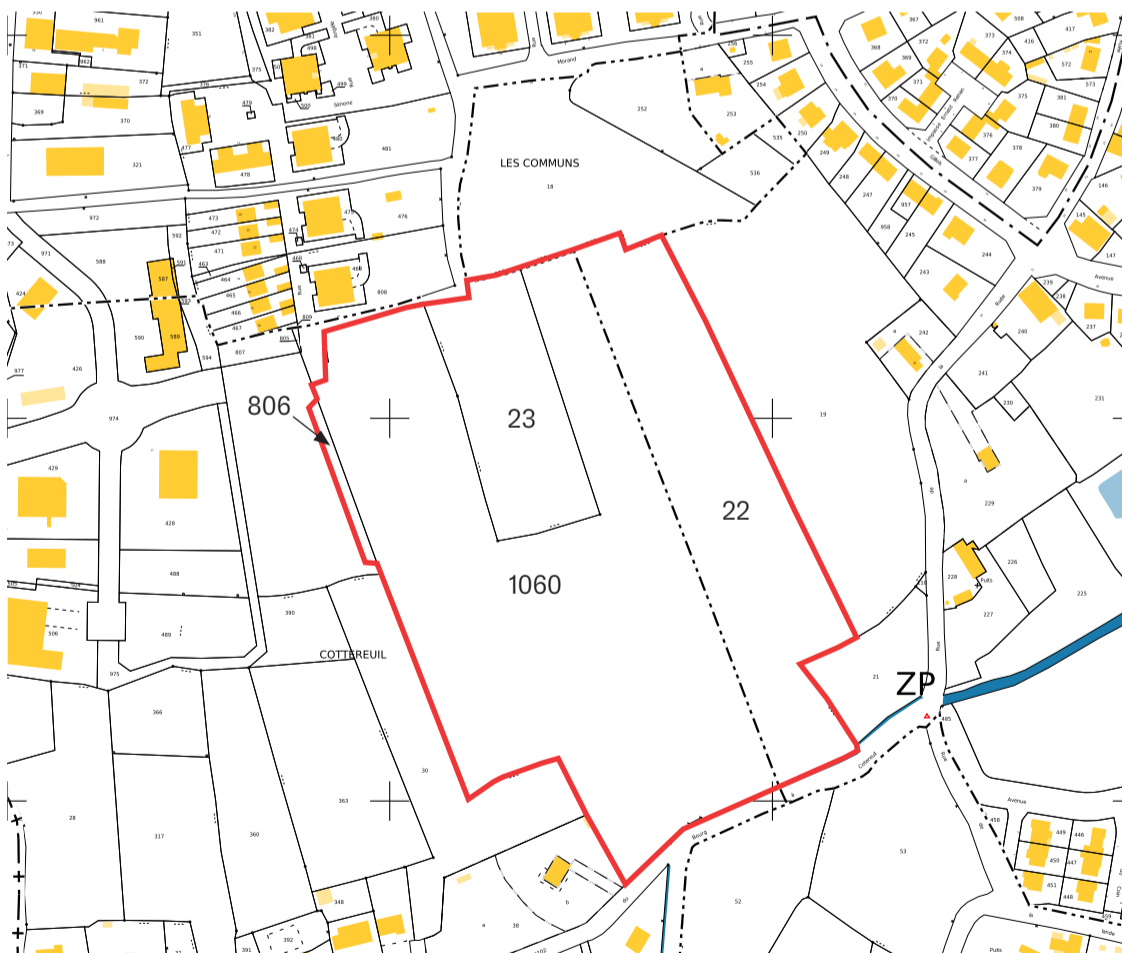
Le présent permis d'aménager porte sur l'aménagement du nouveau quartier de Cottereuil sur la commune de Saint-Erblon, commune membre de Rennes Métropole, en Ile-et-Vilaine.


Le site est localisé au Sud Ouest du centre ville de Saint-Erblon.

Localisation du site à l'échelle de la commune.




Le site



PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL		PLAN DE SITUATION		
PHASE PA	ÉCHELLE /	FORMAT A4	MÂÎTRE D'OUVRAGE		MÂÎTRE D'OEUVRE		
INDICE PA 01	DATE Pièce initiale Juillet 2024, rééditée en Octobre 2024		 GRUPE LAUNAY 19 bd de Beaumont 35 012 RENNES Cedex		Atelier TLPA, Architecture et Urbanisme 41 rue Jean Macé 29200 BREST	Okaré, Bureau VRD 5 square du Chêne Germain 35 510 CESSON-SÉVIGNIÉ	IAO SENN, Bureau eau et biodiversité 29 rue de Chantepie 35 770 VERN-SUR-SEICHE
							Création d'un nouveau quartier

NOTICE DESCRIPTIVE



PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL	NOTICE DESCRIPTIVE				
PHASE PA	ÉCHELLE /	FORMAT A4	MAÎTRE D'OUVRAGE  GROUPE LAUNAY 19 bd de Beaumont 35 012 RENNES Cedex	MAÎTRE D'OEUVRE Atelier TLPA, Architecture et Urbanisme 41 rue Jean Macé 29200 BREST		Okaré, Bureau VRD 5 square du Chêne Germain 35 510 CESSON-SÉVIGNIÉ	IAO SENN, Bureau eau et biodiversité 29 rue de Chantepie 35 770 VERN-SUR-SEICHE	Création d'un nouveau quartier
INDICE PA 02	DATE Pièce initiale Juillet 2024, modifiée en Octobre 2024							

PA 2 - LA NOTICE DESCRIPTIVE

INTRODUCTION

Le présent permis d'aménager porte sur l'aménagement du nouveau quartier de Cottereuil.

L'aménageur Groupe Launay a mandaté une équipe de maîtrise d'œuvre (architectes, urbanistes, paysagistes, ingénieurs, et environnementalistes) pour concevoir ce nouveau quartier.

1- Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

Délimitation

Le site de projet se situe au sud-ouest de la zone agglomérée de Saint-Erblon. Il constitue une enclave entre les quartiers des Basses-Noës au sud-est, des Communs au nord et la zone d'activités d'Orgerblon au nord-ouest.

Le projet d'aménagement concerne les parcelles cadastrales suivantes :

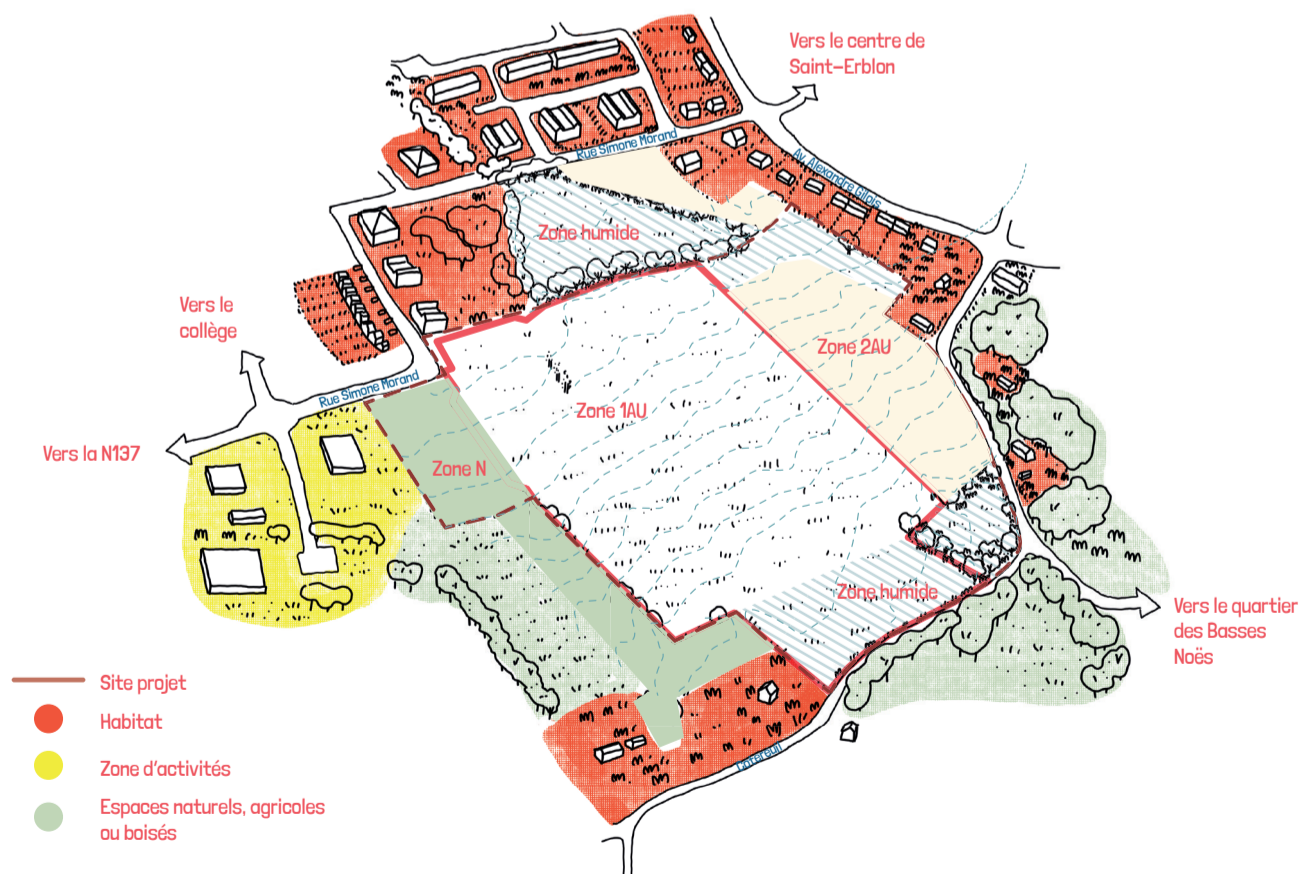
- 000 ZP 1060 : 36 864 m²
- 000 ZP 22 : 15 535 m²
- 000 ZP 23 : 7 133 m²
- 000 ZP 806 en partie : 455 m²


La surface totale du terrain est d'environ 59 987 m².

Caractéristiques du terrain

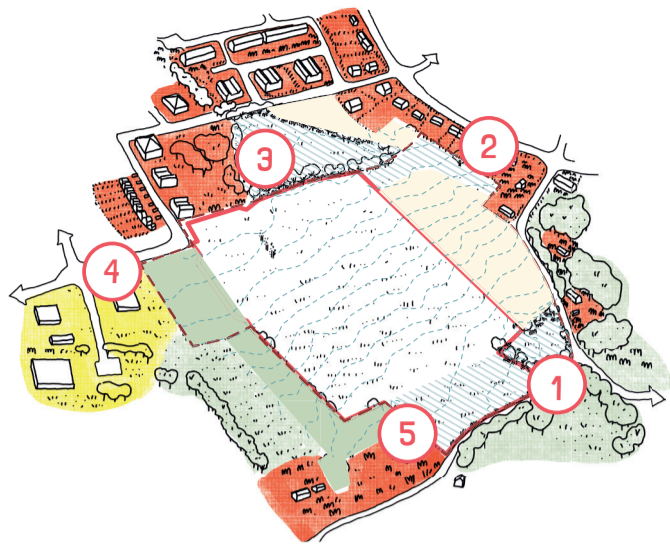
Le périmètre de projet est stratégique dans le tissu urbain du centre ville de Saint-Erblon. Il permet de développer l'habitat au Sud-Ouest du centre tout en reliant la Zac des Basses Noës aux autres quartiers de la commune où sont présents les équipements et activités.

Les limites du projet sont contrastées et marquées par une zone d'activité, des espaces naturels et des quartiers d'habitat (cf. illustration ci-dessous).



PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL		NOTICE DESCRIPTIVE	
PHASE PA	ÉCHELLE /	FORMAT A4	MAÎTRE D'OUVRAGE		MAÎTRE D'OEUVRE	
INDICE PA 02	DATE Pièce initiale Juillet 2024, modifiée en Octobre 2024		 GROUPE LAUNAY 19 bd de Beaumont 35 012 RENNES Cedex	Atelier TLPA, Architecture et Urbanisme 41 rue Jean Macé 29200 BREST	Okaré, Bureau VRD 5 square du Chêne Germain 35 510 CESSON-SÉVIGNIÉ	IAO SENN, Bureau eau et biodiversité 29 rue de Chantepie 35 770 VERN-SUR-SEICHE
Création d'un nouveau quartier						





1 Boisements et cours d'eau



2 Avenue Alexandre Gilois



3 Quartier des Communs



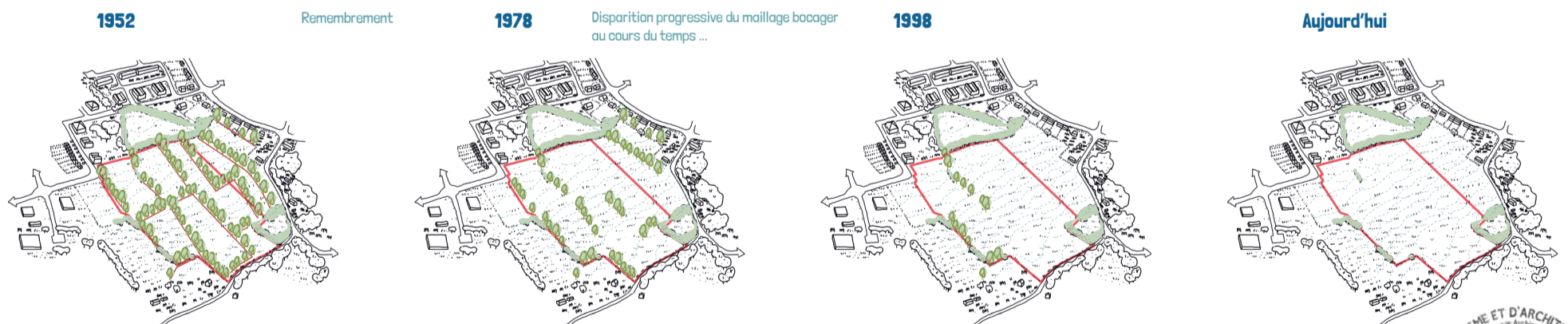
4 Zone d'activités




5 Agriculture, prairie et ancien hameau



D'un point de vue paysager et végétal, le site est principalement dédié aux cultures agricoles type maïs. Avant le remembrement des années 60, le site était maillé par un tissu bocager dense. Aujourd'hui, il ne subsiste que des vestiges bocagers encore visibles avec des alignements de chênes au centre de la parcelle, ainsi que sur la périphérie du site (cf. illustration ci-dessous).



PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL		NOTICE DESCRIPTIVE		
PHASE PA	ÉCHELLE /	FORMAT A4	MAÎTRE D'OUVRAGE		MAÎTRE D'OEUVRE		
			 GROUPE LAUNAY 19 bd de Beaumont 35 012 RENNES Cedex		Atelier TLPA, Architecture et Urbanisme 41 rue Jean Macé 29200 BREST	Okaré, Bureau VRD 5 square du Chêne Germain 35 510 CESSON-SÉVIGNIÉ	IAO SENN, Bureau eau et biodiversité 29 rue de Chantepie 35 770 VERN-SUR-SEICHE
INDICE PA 02	DATE Pièce initiale Juillet 2024, modifiée en Octobre 2024		Création d'un nouveau quartier				



LÉGENDE

- Limite de l'opération
- - - - - Espace d'intérêt paysager ou écologique «identifié au PLU»
- Arbre à l'intérieur du périmètre de l'opération réellement présent (Les arbres seront tous conservés)



Dans le périmètre de l'opération, vingt-six chêne sont présents. Ces arbres seront tous conservés dans le cadre du projet.

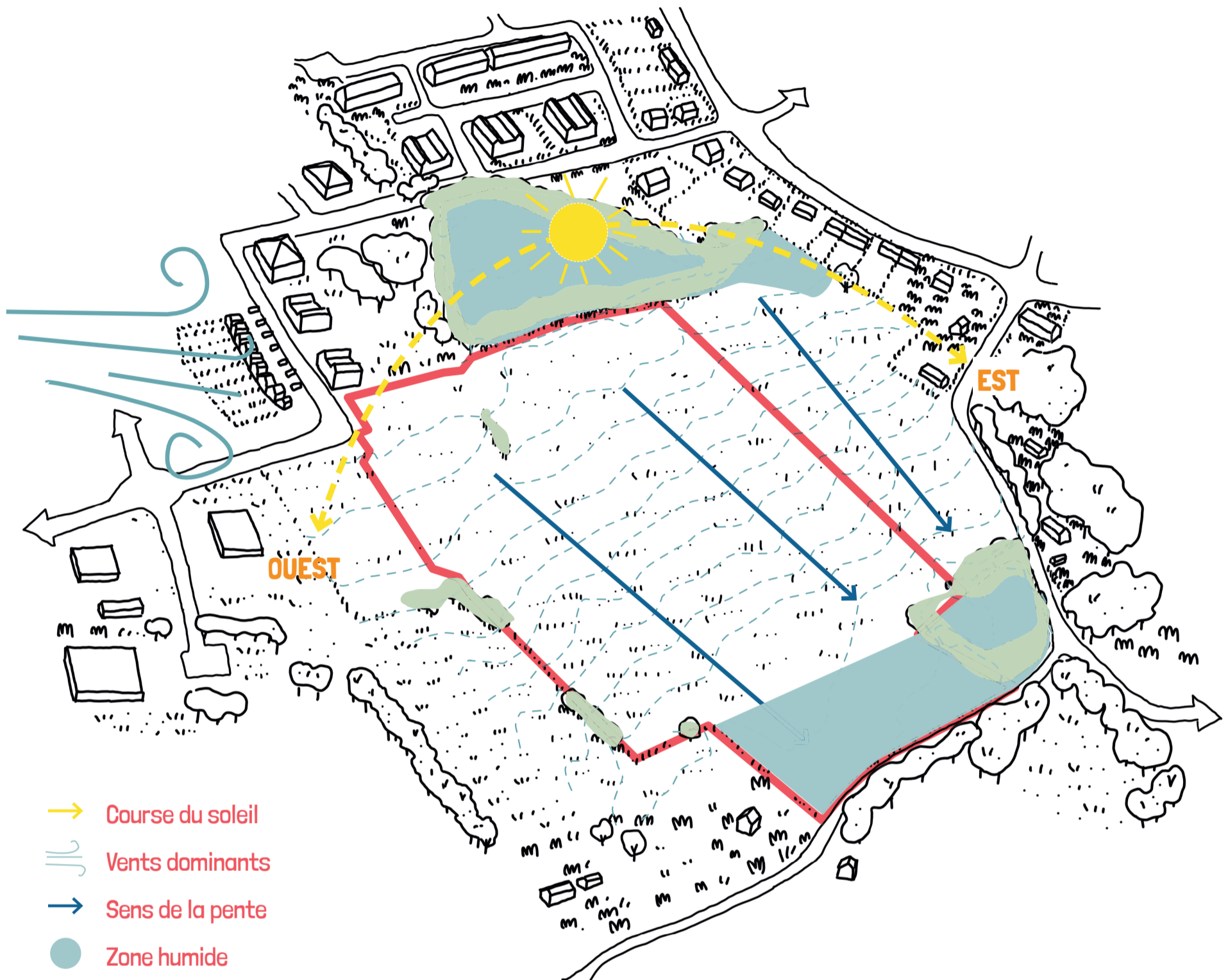
D'un point de vue bâti, le site est actuellement dépourvu de toute construction. Le site est actuellement traversé par une ligne HTA qui sera effacée dans le cadre des travaux du lotissement.



PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTREUIL		NOTICE DESCRIPTIVE			
PHASE PA	ÉCHELLE /	FORMAT A4	MAÎTRE D'OUVRAGE GROUPE LAUNAY 19 bd de Beaumont 35 012 RENNES Cedex		MAÎTRE D'OEUVRE Atelier TLPA, Architecture et Urbanisme 41 rue Jean Macé 29200 BREST			Création d'un nouveau quartier
INDICE PA 02	DATE Pièce initiale Juillet 2024, modifiée en Octobre 2024				Okaré, Bureau VRD 5 square du Chêne Germain 35 510 CESSON-SÉVIGNIÉ	IAO SENN, Bureau eau et biodiversité 29 rue de Chantepie 35 770 VERN-SUR-SEICHE		

La topographie est marquée par une pente douce allant du Nord vers le Sud (pente d'environ 2 %) ce qui est favorable pour l'ensoleillement des futures constructions (cf. illustration ci-dessous).


Des points de vue intéressants en direction des espaces naturels au Sud sont perceptibles depuis la ligne haute du terrain au Nord à proximité du quartier des Communs.



L'aménagement de ce site présente plusieurs enjeux à l'échelle du tissu urbanisé du centre de Saint-Erblon :

- Créer un quartier d'habitat dans l'enveloppe urbaine de Saint-Erblon à proximité des commodités.
- Créer un lien fort entre le quartier des Communs et la Zac des Basses Noës
- Aménager un quartier avec un cadre de vie de qualité à proximité des espaces naturels et des chemins ruraux
- Proposer un projet respectueux du paysage et de l'environnement en intégrant un corridor Nord-Sud



PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL		NOTICE DESCRIPTIVE		
PHASE PA	ÉCHELLE /	FORMAT A4	MAÎTRE D'OUVRAGE		MAÎTRE D'OEUVRE		
INDICE PA 02	DATE Pièce initiale Juillet 2024, modifiée en Octobre 2024		 GROUPE LAUNAY 19 bd de Beaumont 35 012 RENNES Cedex		Atelier TLPA, Architecture et Urbanisme 41 rue Jean Macé 29200 BREST	Okaré, Bureau VRD 5 square du Chêne Germain 35 510 CESSON-SÉVIGNIÉ	IAO SENN, Bureau eau et biodiversité 29 rue de Chantepie 35 770 VERN-SUR-SEICHE
Création d'un nouveau quartier							

Des échanges enrichissants

Lors du diagnostic et de l'Esquisse, la concertation a joué un rôle important. Ces différents moments d'échanges avec les Saint-Erblonnais : habitants, élus, ont permis de recueillir les avis, les idées, et les questionnements. Sens de circulation, attention à certains points de détail, et adaptation aux habitudes de vie des usagers... Tous les sujets ont pu être abordés. Ces discussions ont permis d'enrichir le projet sur des thématiques variées : écologie, lien piéton, grand paysage, architecture ...

Planning de la concertation, les temps forts

- BALADE PUBLIQUE EN PHASE DIAGNOSTIC
31 MAI 2022
- ATELIER DE CO-CONCEPTION EN PHASE ESQUISSE
20 JUIN 2022
- ATELIER D'ÉCHANGES EN PHASE ESQUISSE
19 SEPTEMBRE 2022
- RÉUNION À VENIR
RÉUNION PUBLIQUE DE PRÉSENTATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT APRÈS OBTENTION DU PA

BALADE PUBLIQUE

Le 31 mai à 18h

RDV : centre technique municipal
Adresse : 15 rue des Prés Mées

SMIT-ERBLON
LE QUARTIER DE COTTREUIL

Pour imaginer l'extension future de la ville de Saint-Erblon, le Groupe LAUNAY a mandaté une équipe formée d'urbanistes, de paysagistes et d'architectes. L'équipe sera en charge de réfléchir ensemble avec la population sur les perspectives d'évolution de ce quartier. Le temps d'une balade, prenez le temps de découvrir la ville, de parler de son identité, de ses richesses et ses atouts. D'autres moments d'expression seront organisés durant l'étude : le 20 juin par un atelier de co-conception, le 19 septembre par un atelier d'échanges autour de la proposition d'aménagement.

OUVERT À TOUS



ATELIER PUBLIC

Le 20 juin à 18h30

RDV : Salle des Louzières
Adresse : 3 rue des Louzières





ATELIER PUBLIC

Le 19 septembre à 18h30

RDV : Salle des Louzières
Adresse : 3 rue des Louzières



PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTREUIL		LE BILAN DE LA CONCERTATION		
PHASE PA	ÉCHELLE /	FORMAT A4	MÂÎTRE D'OUVRAGE		MÂÎTRE D'OEUVRE		
INDICE PA 02	DATE Pièce initiale Juillet 2024, modifiée en Octobre 2024		 GROUPE LAUNAY 19 bd de Beaumont 35 012 RENNES Cedex		Atelier TLPA, Architecture et Urbanisme 41 rue Jean Macé 29200 BREST	Okaré, Bureau VRD 5 square du Chêne Germain 35 510 CESSON-SÉVIGNIÉ	IAO SENN, Bureau eau et biodiversité 29 rue de Chantepie 35 770 VERN-SUR-SEICHE
 Création d'un nouveau quartier							

2 - Présentation du projet

Cadre réglementaire

Le projet met en œuvre les orientations d'aménagement des différents documents réglementaires : Scot (Schéma de Cohérence Territorial), PLH (Programme Local de l'Habitat) et PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal).

Le PLH de Rennes Métropole prévoit une production annuelle moyenne de 60 logements sur la commune de Saint-Erblon. Le projet de Cottereuil participe à cette production de logements et prévoit la réalisation de 181 logements. La répartition des logements est conforme à la convention PLH avec :

- 15% de logements locatifs sociaux
- 15% de logements en accession sociale à la propriété
- 20% de logements régulés
- 50% de logements libres.

Le PLUi de Rennes Métropole définit une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur Cottereuil. Cette OAP prévoit la réalisation sur ce site de constructions principalement à vocation de logements, permettant une densification de l'offre de logements à proximité du centre-bourg. L'OAP prévoit une optimisation du foncier afin d'atteindre une densité supérieure à celle prévue par le SCOT du Pays de Rennes de 2015 qui est de 25 logements / ha. Pour répondre à cette orientation, le projet prévoit une densité de 35 logements / ha (hors surface de la zone humide, c'est-à-dire appliqué à une surface de projet de 51 169 m²).

Le projet porte sur des parcelles faisant l'objet d'un zonage :

- en 1AU01 pour la majeure partie de la surface de projet (59 532 m²). Les règles applicables sont celles de la zone UO.
- en N pour une surface de 455 m². Sur cette emprise, conformément au PLUi, il est prévu le prolongement d'un cheminement permettant d'assurer une connexion piétonne. Ce cheminement piéton ne sera ni bitumé, ni cimenté.

Aménagement prévu pour le terrain (modification, suppression)

Le projet met en œuvre les orientations d'aménagement des différents documents réglementaires d'urbanisme : Scot (Schéma de Cohérence Territorial) et PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal).

Le nouveau quartier de Cottereuil est principalement dédié à l'habitat avec la possibilité en rez-de-chaussée du Macro-lot 1 au Nord de la placette d'accueillir un ou des services. Le futur paysage créé par cet aménagement est un enjeu majeur. L'organisation urbaine et les prescriptions architecturales vont ainsi permettre de créer un paysage bâti se rattachant au territoire avec une majorité de volumes bâtis double pente. Ce critère d'intégration dans le paysage a été notamment évoqué lors des moments de concertation.

Ce nouveau quartier a pour objectif d'accueillir 181 logements. Il est prévu plusieurs typologies d'habitat : des collectifs et/ou intermédiaires et des maisons individuelles avec jardin.

Programmation et formes urbaines

Le projet prévoit des formes urbaines variées : maison individuelle, maison groupée type «maison de ville», logements intermédiaires et collectifs. La localisation des collectifs a fait l'objet d'un échange avec la

PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL	NOTICE DESCRIPTIVE			
PHASE PA	ÉCHELLE /	FORMAT A4	MAÎTRE D'OUVRAGE  GROUPE LAUNAY 19 bd de Beaumont 35 012 RENNES Cedex	MAÎTRE D'OEUVRE Atelier TLPA, Architecture et Urbanisme 41 rue Jean Macé 29200 BREST	Okaré, Bureau VRD 5 square du Chêne Germain 35 510 CESSON-SÉVIGNIÉ	IAO SENN, Bureau eau et biodiversité 29 rue de Chantepie 35 770 VERN-SUR-SEICHE	 Création d'un nouveau quartier
INDICE PA 02	DATE Pièce initiale Juillet 2024, modifiée en Octobre 2024						

population en phase de concertation afin d'intégrer au mieux la densité au sein du projet. Le choix a été fait de les positionner à proximité de l'axe majeur afin de proposer un «gradient de densité» entre une zone plus dense près de l'axe principal et des formes urbaines moins denses à proximité des zones naturelles et des hameaux dans l'objectif d'assurer une «couture» qualitative avec l'existant.

La programmation est la suivante :

- 81 logements individuels. Les parcelles seront de tailles variables avec une moyenne globale de 305 m².
- 4 Macro-lots représentant 100 logements au total
- 1 lot destiné à un abris-jardin pour des jardins partagés réalisés par la commune de St-Erblon

Au delà de la création de logement, il s'agit d'aménager des espaces publics dédiés au quartier mais aussi aux quartiers environnants et plus largement à l'échelle de la commune (lien piéton, cycle, corridor écologique ...)

La composition et l'organisation du projet par rapport au contexte

La prise en compte du contexte du terrain a orienté l'aménagement. Le parcellaire a été optimisé en fonction des talus bocagers et dessiné dans l'objectif de garantir un ensoleillement optimisé des futures constructions.

L'aménagement vise à proposer un nouveau quartier permettant de créer différents liens :

- Lien urbain : ce nouveau quartier va permettre de relier les Communs au Nord avec la Zac des Basses Noës.
- Lien écologique : le corridor central du quartier, la connexion écologique renforcé à l'ouest par la densification de la haie bocagère existante, et les espaces publics largement plantés vont permettre de préserver un lien écologique fort au sein du tissu urbanisé de Saint-Erblon.
- Lien social : les espaces publics vont permettre des espaces de rencontres, de jeux, et de flux propices aux promenades ou aux déplacements du quotidien.

Cette thématique des liens au centre de ce projet a été non seulement travaillée par le groupement de maîtrise d'œuvre, mais aussi avec les habitants lors d'un atelier de concertation.

Les éléments structurants du projet d'aménagement des espaces publics :


- Une «placette végétale» au centre de quartier

Ce espace s'inscrit dans la politique de la ville de Saint Erblon qui met en place depuis plusieurs années un réseau de lieux de rencontres au sein de la commune. Ce lieu vise cet objectif à l'échelle du quartier Cottereuil et des quartiers voisins des Communs et des Basse Noës. La programmation d'un rez-de-chaussée de services au sein du macro-lot 1 au Nord a également fortement influencé le dessin de cet espace. Il sera aménagé pour permettre des espaces de rencontres, d'échanges, autour de bancs et de murets disséminés sur la placette végétalisée. Il s'agit également de proposer un espace dédié aux mobilités avec la possibilité dans le futur d'accéder au quai bus ou encore aux supports vélos. Cet aménagement a pour vocation de marquer le quartier et de devenir petit à petit un espace central dans le quotidien des futurs habitants.

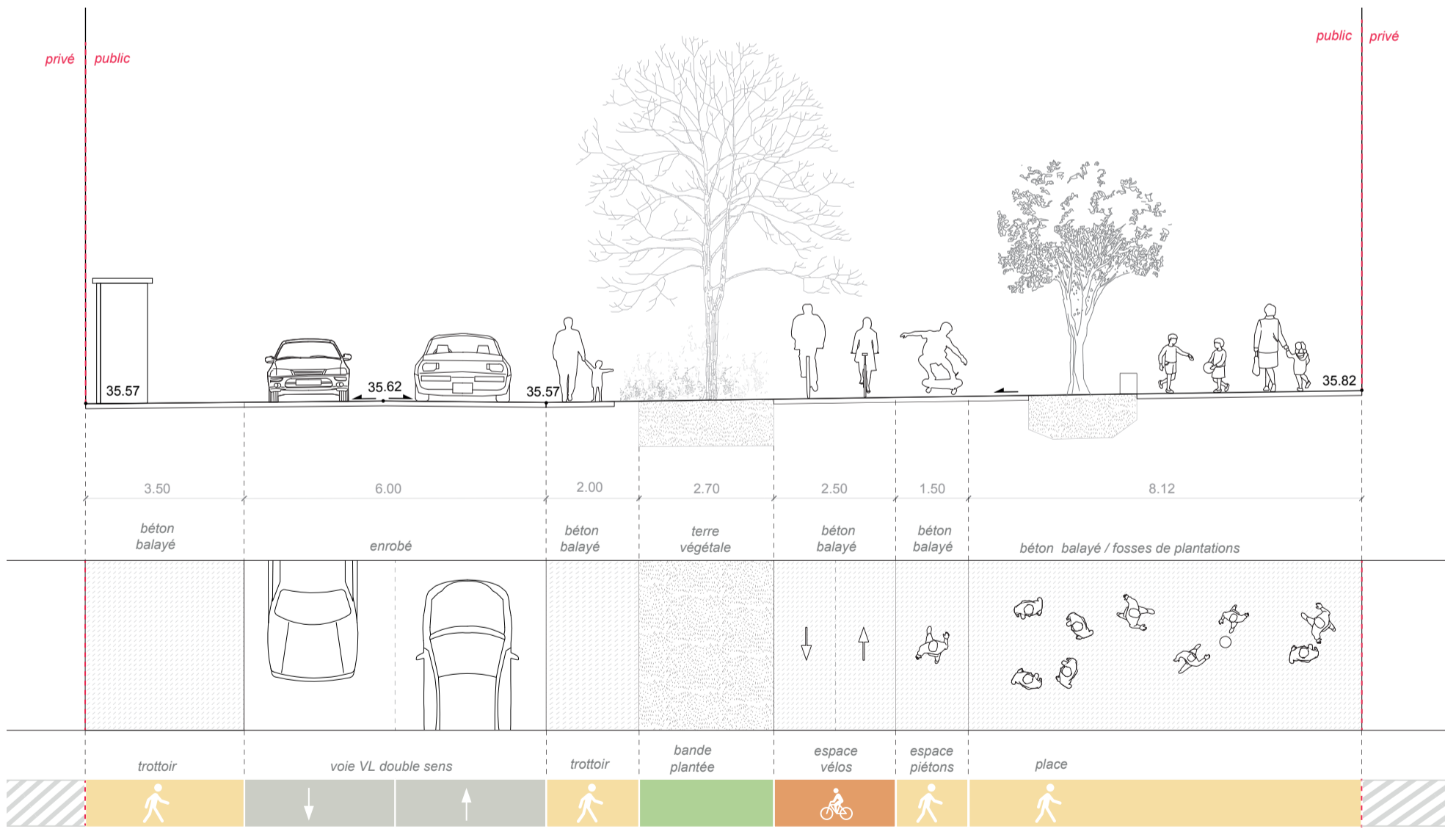
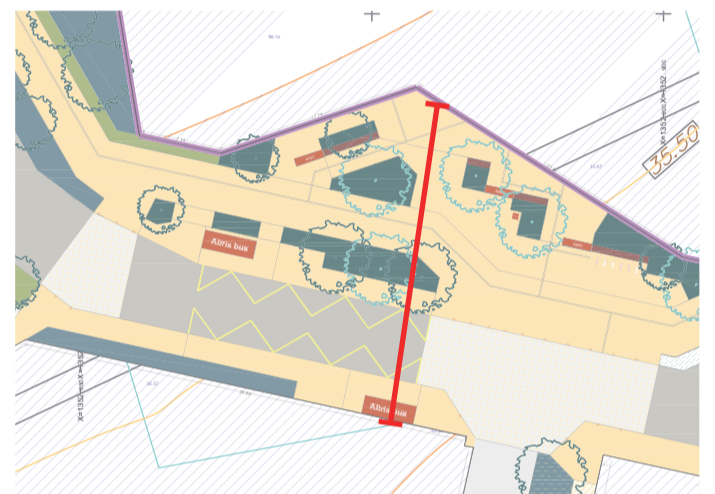
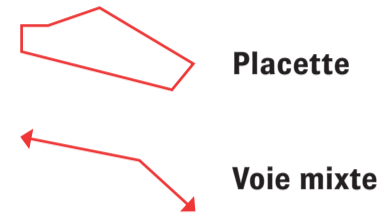
- Une voie mixte Nord Sud

Une voie mixte de 4m de large vient structurer le quartier du Nord au Sud. Cet aménagement permet de proposer une véritable continuité piétonne cycle inter-quartier entre la Zac des Basses Noës et le quartier des Communs en passant par la placette central du nouveau quartier de Cottereuil. Cette voie sera traité en béton balayé avec un marquage au sol pour délimiter l'espace dédiée aux piétons (1,5m) et l'espace dédié aux cycles (2.5m).



PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL	NOTICE DESCRIPTIVE			
PHASE PA	ÉCHELLE /	FORMAT A4	MAÎTRE D'OUVRAGE  GROUPE LAUNAY 19 bd de Beaumont 35 012 RENNES Cedex	MAÎTRE D'OEUVRE Atelier TLPA, Architecture et Urbanisme, Bureau VRD 41 rue Jean Macé 29200 BREST Okaré, Bureau eau et biodiversité 5 square du Chêne Germain 35 510 CESSON-SÉVIGNIÉ IAO SENN, Bureau eau et biodiversité 29 rue de Chantepie 35 770 VERN-SUR-SEICHE			Création d'un nouveau quartier
INDICE PA 02	DATE Pièce initiale Juillet 2024, modifiée en Octobre 2024						



Cette voie mixte permettra d'assurer la continuité entre la voie piéton-cycle existante au sein de la ZAC des Basses-Noës, le long de l'avenue des Propos Rustiques, et celle se développant le long de la rue Simone Morand et qui permet de rejoindre la commune d'Orgères via une liaison cycle intercommunale.



VOIE PRINCIPALE

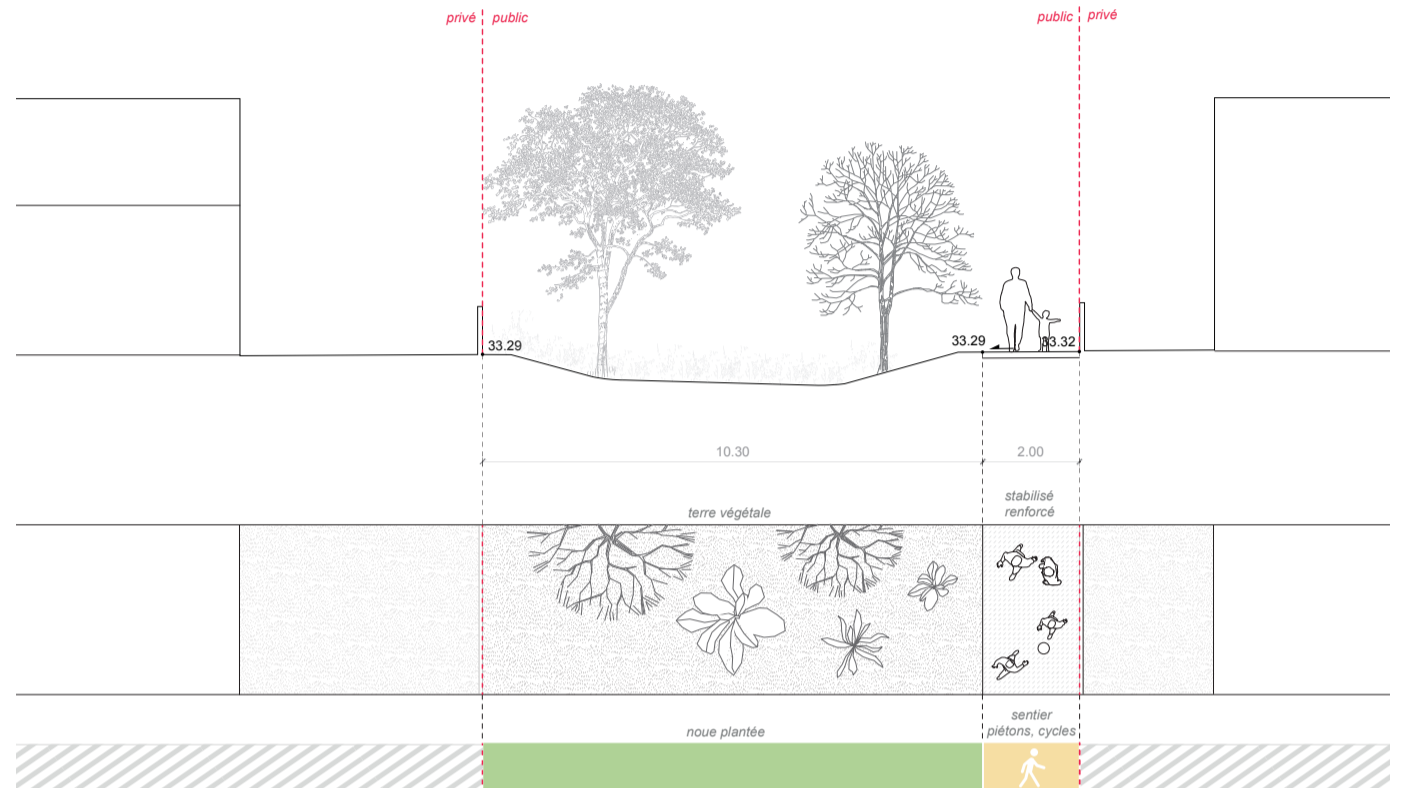
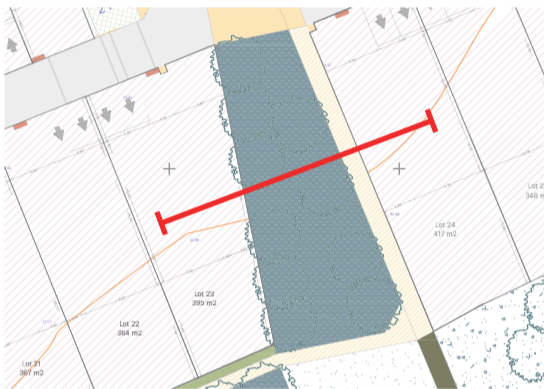
VOIE MIXTE

PLACETTE

PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTREUIL		NOTICE DESCRIPTIVE		
PHASE PA	ÉCHELLE /	FORMAT A4	MÂÎTRE D'OUVRAGE  GROUPE LAUNAY 19 bd de Beaumont 35 012 RENNES Cedex		MÂÎTRE D'OEUVRE Atelier TLPA, Architecture et Urbanisme 41 rue Jean Macé 29200 BREST		Okaré, Bureau VRD 5 square du Chêne Germain 35 510 CESSON-SÉVIGNIÉ
INDICE PA 02	DATE Pièce initiale Juillet 2024, modifiée en Octobre 2024				IAO SENN, Bureau eau et biodiversité 29 rue de Chantepie 35 770 VERN-SUR-SEICHE		 Création d'un nouveau quartier

- Un maillage piétonnier

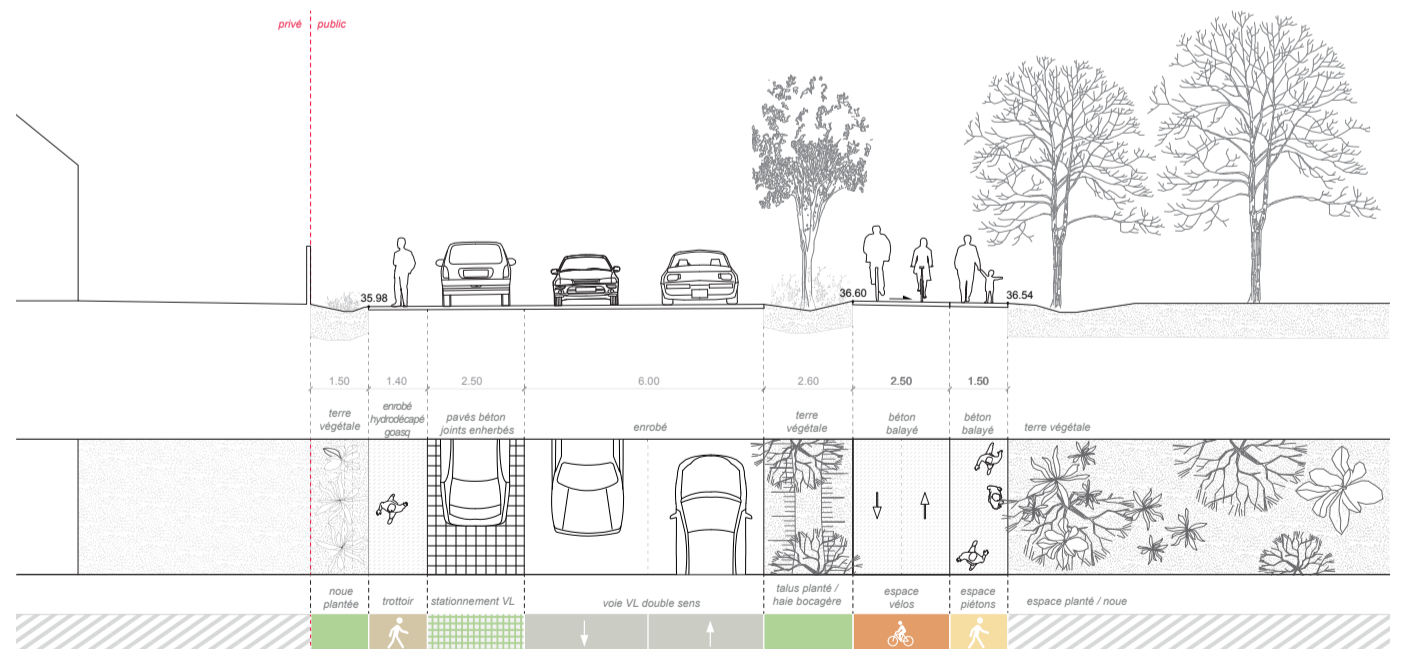
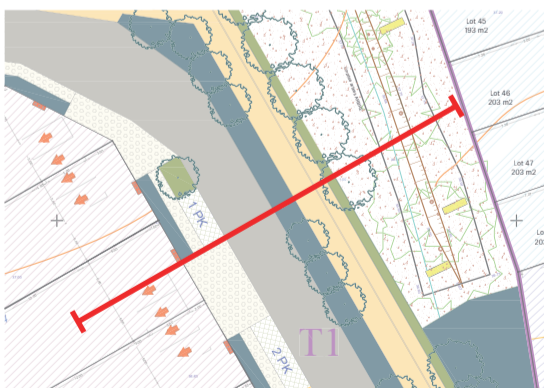
Le quartier sera maillé de sentes piétonnes à la fois pour permettre des espaces de promenades du quotidien, mais aussi des raccourcis évitant les axes circulés. Il s'agit de proposer un quartier où les déplacements doux sont une priorité. Le traitement de ces cheminements sont variés ; du béton balayé pour les plus utilisés, du stabilisé ou des chemins enherbés. Les chemins enherbés sont proposés soit pour préserver le système racinaire des arbres existants, soit parce que les cheminements doux se trouvent en zone humide. Afin de sécuriser les sorties piétonnes le long de l'axe principal, des espaces seront traités par un revêtement en pavé béton type Roxem.





COULÉE VERTE - CHEMINEMENT

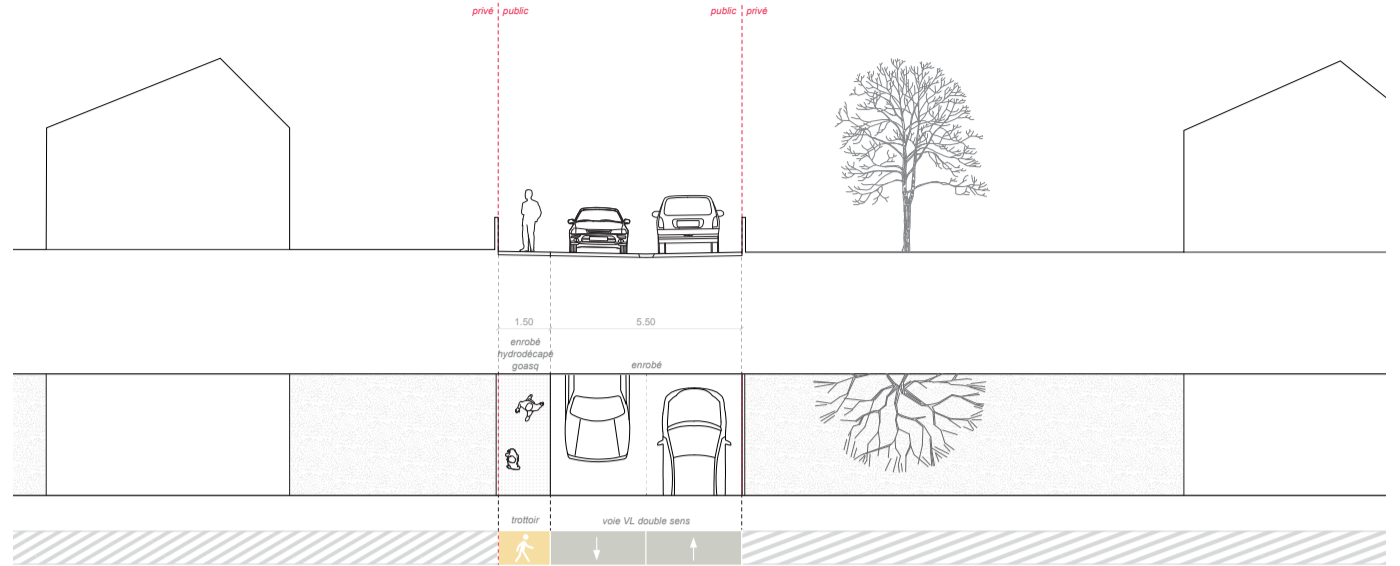
- Un réseau de voies aux hiérarchies différentes

La voie principale du quartier dimensionnée pour le passage d'un bus vient faire la jonction entre l'axe majeur de la ZAC des Basse Noës et la rue Simone Morand en direction de la Nationale 137 pour rejoindre Rennes. Cette voie principale du quartier est ramifiée par des voies secondaires partagées pour irriguer l'ensemble du quartier. Celle-ci sont aménagées de façon à apaiser et sécuriser les déplacements au sein du quartier, ces voie secondaire sont réalisées en enrobé avec caniveau central. Les voies présentent différentes formes de profils, associant voies circulables, accès aux lots, emplacements de stationnements et cheminements piétons. La largeur des voies circulables est variable.



VOIE PRINCIPALE




PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL		NOTICE DESCRIPTIVE		
PHASE PA	ÉCHELLE /	FORMAT A4	MAÎTRE D'OUVRAGE		MAÎTRE D'OEUVRE		
INDICE PA 02	DATE Pièce initiale Juillet 2024, modifiée en Octobre 2024		 GROUPE LAUNAY 19 bd de Beaumont 35 012 RENNES Cedex		Atelier TLPA, Architecture et Urbanisme 41 rue Jean Macé 29200 BREST Okaré, Bureau VRD 5 square du Chêne Germain 35 510 CESSON-SÉVIGNIÉ IAO SENN, Bureau eau et biodiversité 29 rue de Chantepie 35 770 VERN-SUR-SEICHE		
 Création d'un nouveau quartier							




VOIE SECONDAIRE



Localisation des deux types de voies

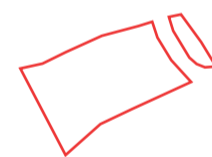
-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Passage pour les véhicules de services : collecte des déchets, pompiers.

PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL		NOTICE DESCRIPTIVE				
PHASE PA	ÉCHELLE /	FORMAT A4	MAÎTRE D'OUVRAGE  GROUPE LAUNAY 19 bd de Beaumont 35 012 RENNES Cedex		MAÎTRE D'OEUVRE Atelier TLPA, Architecture et Urbanisme 41 rue Jean Macé 29200 BREST				Création d'un nouveau quartier
INDICE PA 02	DATE Pièce initiale Juillet 2024, modifiée en Octobre 2024				Okaré, Bureau eau et biodiversité 5 square du Chêne Germain 35 510 CESSON-SÉVIGNIÉ				
				IAO SENN, Bureau eau et biodiversité 29 rue de Chantepie 35 770 VERN-SUR-SEICHE					

- Un espace naturel et écologique au Sud

Cet espace au Sud du quartier se caractérise par la présence d'une zone humide. Par conséquent, les aménagements sont légers et les interventions seront très limitées en respectant les règles liées à ces milieux protégés. Il s'agit de proposer un paysage naturel faisant la transition entre les espaces urbanisés au nord et les espaces naturels et agricoles au Sud. Cet espace sera constitué de prairie fleurie, de prairie naturelle et de zones écologiques. Des ronciers, des espaces laissés libres non accessibles ou encore une zone de dépression de type marre. Cette mosaïque d'habitat a pour objectif de conforter et d'accroître la biodiversité présente.

La création de l'accès viaire et du cheminement piéton/cycle implique un impact sur la zone humide de 800 m² détaillé dans l'étude d'impact du projet.




Espace naturel et écologique

Les espaces verts

Les espaces verts du quartier visent à favoriser son intégration dans l'environnement, sa biodiversité et à offrir un cadre de vie agréable et de qualité aux futurs habitants. Ces espaces paysagers ont pour rôle de proposer divers usages pour les riverains et les habitants : espace de jeux, d'observation de la faune et de la flore ... Certains espaces verts seront sanctuarisés (zones préservées libres identifiées sur le plan de composition) de façon à ce que la faune et la flore puissent s'y développer sans intervention humaine. Les talus bocagers et les haies seront conservés. Ainsi, l'ensemble des arbres présents sur le site seront conservés. L'espace d'intérêt paysager et écologique identifié au PLUi ne sera pas impacté.

Dans l'objectif de limiter l'entretien des espaces verts au sein du quartier, une gestion différenciée des espaces est proposée. La conception du quartier s'est aussi appuyée sur la volonté de ne pas «morceler» les espaces verts afin de faciliter leur gestion future par la collectivité.

PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL		NOTICE DESCRIPTIVE		
PHASE PA	ÉCHELLE /	FORMAT A4	MAÎTRE D'OUVRAGE		MAÎTRE D'OEUVRE		
INDICE PA 02	DATE Pièce initiale Juillet 2024, modifiée en Octobre 2024		 GROUPE LAUNAY 19 bd de Beaumont 35 012 RENNES Cedex		Atelier TLPA, Architecture et Urbanisme 41 rue Jean Macé 29200 BREST	Okaré, Bureau VRD 5 square du Chêne Germain 35 510 CESSON-SÉVIGNIÉ	IAO SENN, Bureau eau et biodiversité 29 rue de Chantepie 35 770 VERN-SUR-SEICHE
 Création d'un nouveau quartier							

Organisation et aménagement des accès et des aires de stationnement

Il est prévu deux accès véhicules au quartier : un depuis la rue Simone Morand au Nord Ouest et le second au Sud route de Cotteureuil.

La rue Simone Morand est conçue pour un double-sens. Actuellement en sens unique dans l'attente de la réalisation du projet du secteur Cotteureuil, elle sera mise en double-sens par Rennes Métropole pour permettre un accès à double-sens au projet de Cotteureuil.



 **Accès véhicule**

Aire de stationnement privée :

Chaque logement devra obligatoirement prévoir une aire de stationnement non close pour deux voitures. Ces aires de stationnement appelées entrées charretières sont identifiées au plan de composition PA 4.


Les stationnements privés des logements collectifs seront prévus sur chaque macro-lot conformément au règlement du PLUi en vigueur.

Aire de stationnement publique :

Les 52 places de stationnement visiteurs dont 2 places de stationnement PMR sont réparties sur l'ensemble du quartier. Les places de stationnement seront de dimension 2,5m x 5m et 3,3m x 5 m pour les places PMR. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'ensemble des places de stationnement sont réalisées en pavés béton à joints enherbés.

Des racks à vélos sont également prévus sur l'espace public au niveau de la placette pour permettre le stationnement des cycles.



PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEUREUIL	NOTICE DESCRIPTIVE			
PHASE PA	ÉCHELLE /	FORMAT A4	MAÎTRE D'OUVRAGE  GROUPE LAUNAY 19 bd de Beaumont 35 012 RENNES Cedex	MAÎTRE D'OEUVRE Atelier TLPA, Architecture et Urbanisme 41 rue Jean Macé 29200 BREST			Création d'un nouveau quartier
INDICE PA 02	DATE Pièce initiale Juillet 2024, modifiée en Octobre 2024		Okaré, Bureau VRD 5 square du Chêne Germain 35 510 CESSON-SÉVIGNIÉ	IAO SENN, Bureau eau et biodiversité 29 rue de Chantepie 35 770 VERN-SUR-SEICHE			

Traitement des limites du projet (constructions, clôtures, végétations ou aménagement)

Les limites du projet sont principalement traitées par des aménagements d'espace public. Sur l'ensemble des limites du périmètre de projet, il s'agit d'être en cohérence avec l'existant et de garantir un raccord de qualité quels que soient les aménagements : raccord voirie existante, raccord avec les espaces verts.

Sur la limite Ouest, le projet propose une densification de la haie bocagère existante, la création d'une noue et d'un cheminement piéton venant créer un espace tampon avec la zone naturelle.

- Sur la limite Sud, le projet prévoit la renaturation de la zone humide qui viendra proposer une connexion qualitative avec les espaces naturels existants. Les lots à proximité de cette zone humide ont été conçus avec des profondeurs importantes, permettant par des plantations sur les terrains privés de prolonger ces espaces naturels. La limite entre les lots et la zone humide est prévue sous forme de ganivelle afin d'offrir un paysage naturel.

- Sur la limite Est : une bande enherbée vient assurer la transition entre l'espace agricole et les voies secondaires du projet.

- Sur la limite Nord : un espace vert permet d'assurer une transition entre la haie bocagère existante et les lots d'habitation.

Équipements à usage collectif (collecte des déchets, garages à vélos, etc.)

Les équipements à usage collectif, notamment liés à la collecte des déchets, sont détaillés dans le programme des travaux.

Une aire de jeux est proposée le long du corridor central. Cette aire de jeux de 84 m² permettra de créer du lien social au sein du quartier.


Les réseaux

Le raccordement aux réseaux se fera conformément au programme des travaux détaillé dans la PA8.

Gestion des espaces communs

Les espaces communs seront rétrocédés à la commune et à Rennes Métropole en fonction de la répartition de compétences de chacune des collectivités.



PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL	NOTICE DESCRIPTIVE					
PHASE PA	ÉCHELLE /	FORMAT A4	MAÎTRE D'OUVRAGE  GROUPE LAUNAY 19 bd de Beaumont 35 012 RENNES Cedex	MAÎTRE D'OEUVRE Atelier TLPA, Architecture et Urbanisme 41 rue Jean Macé 29200 BREST			Okaré, Bureau VRD 5 square du Chêne Germain 35 510 CESSON-SÉVIGNIÉ	IAO SENN, Bureau eau et biodiversité 29 rue de Chantepie 35 770 VERN-SUR-SEICHE	Création d'un nouveau quartier
INDICE PA 02	DATE Pièce initiale Juillet 2024, modifiée en Octobre 2024								