

Commune de Saint-Erblon
Quartier de Cotteureil

PERMIS D'AMÉNER

Pièce initiale Juillet 2024, modifiée en octobre 2024

PA3 - Plan de l'existant 1/500

Format du document : A0


Aménageur
GROUPE LAUNAY
19 bd de Beaumont CS-71 202
35 012 RENNES Cedex

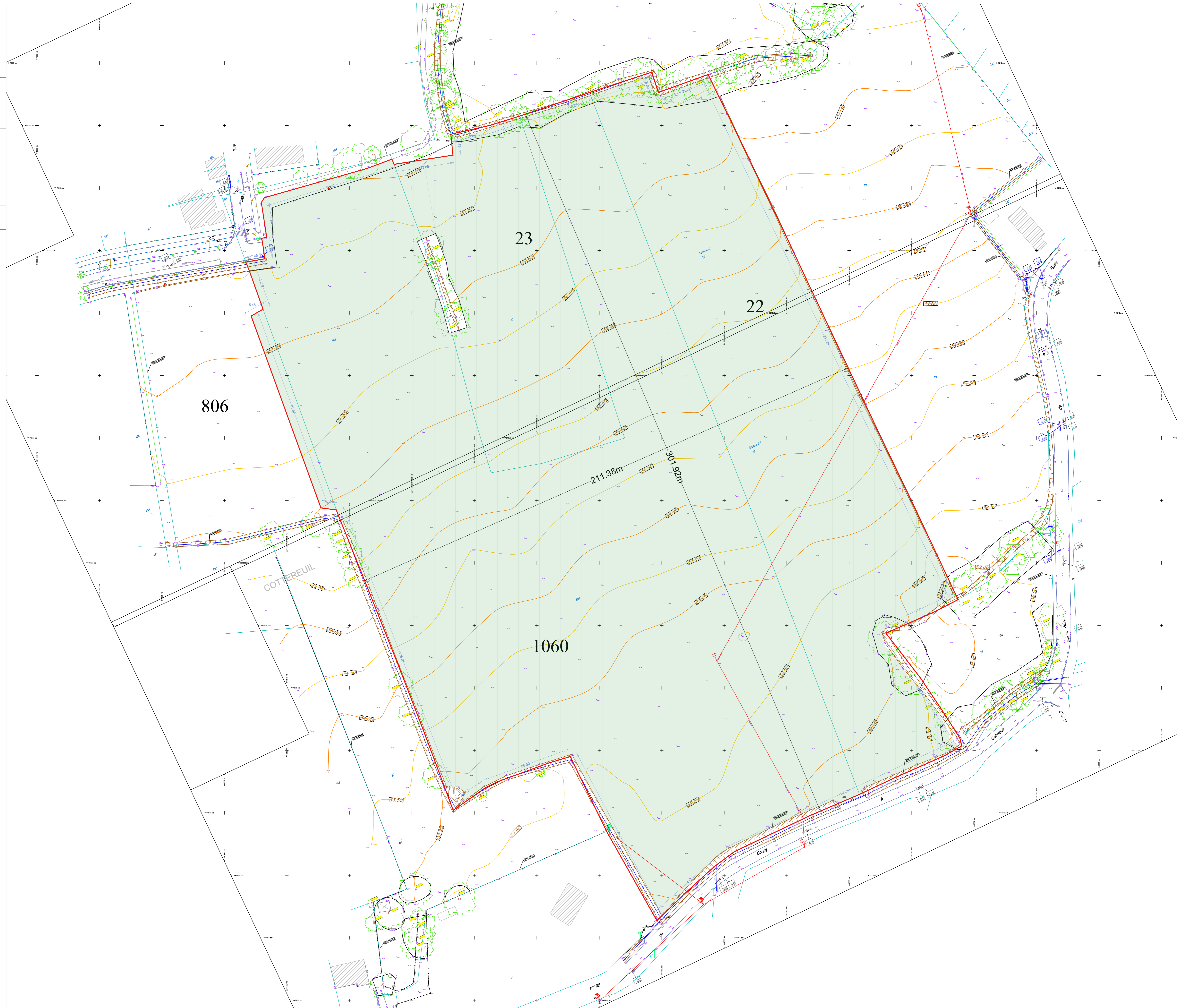
ATELIER TLPA
41 rue Jean Macé
29 200 BREST

SERVICAD
5 square du Chêne German
35 510 CESSON-SEVIGNE

IAO SENN
29 rue de Chantrole
35 770 VERN-SUR-SEICHE

 Périmètre de l'opération

 Occupation du sol actuel :
Culture de maïs



Commune de Saint-Erblon
Quartier de Cotteureil

PERMIS D'AMÉNAGER

Pièce initiale Juillet 2024, modifiée en octobre 2024

PA4 - Plan de composition 1/500

Format du document : A0



Aménageur
GROUPE LAUNAY
19 bd de Beaumont CS-71 202
35 012 RENNES Cedex

ATELIER TLPA
41 rue Jean Massé
29 200 BREST

SERVICAD
5 square de Cédric Germain
35 510 CESSON-SEVIGNE

IAO SENN
23 rue de Chambré
35 770 VERN-SUR-SEICHE

LES ESPACES PUBLICS DU QUARTIER DE COTTEUREIL

ESPACES MINÉRALES

Voie principale
Enrobé Pavés béton type Roxem ou similaire

Voie secondaire
Enrobé avec caniveau central

Voie piétonne
Béton balayé Enrobé Hydrodécapé goasq Stabilisé renforcé

Chemin en herbe (dont terrain de jeux) Pavé béton à joint sable

Stationnement
Pavé béton à joint enherbé stationnement PMR : 3,30 x 5 m
stationnement en bataille : 5 x 2,50 m
stationnement en long : Cf cotation plan

ESPACES PAYSAGERS

Les arbres, haies et massifs
Arbre - conifère Arbre - feuillu Arbre - existant

Haie basse Haie bocagère

Massif arbustif ornemental Massif arbustif rustique

Les espaces libres
Engazonnement Prairie fleurie Prairie naturelle

Les espaces d'infiltration
Noüe enherbée Noüe plantée Dépression

Les espaces de fourrés écologique
Zone préservée libre Roncier

Muret

LE MOBILIER

Banc Potelet bois
Borne camion OM Corbeille
Butte roue en bois Support vélo

PARCELLES PRIVÉES

Lot libre Lot dense Macro-lot

Entrée de lot avec flèche rouge Longueur 5m x largeur 5m
Entrée de lot avec flèche grise Longueur 5m x largeur 5,5m

Périmètre de l'opération Phasage de l'opération Tranche 1 / Tranche 2



Commune de Saint-Erblon
Quartier de Cotteureil

PERMIS D'AMÉNAGER

Pièce initiale Juillet 2024, modifiée en octobre 2024

PA5 - Coupes 1/200

Format du document : 50 x 2400 mm



Aménageur

GROUPE LAUNAY

19 00 de Beaumont CS71 202
35 012 RENNES Cedex

ATELIER TLPA

41 rue Jean Moulin
29 200 BRIST

SERVICAD

3 square du Chêne Garnier
35 510 CESSON-SÉVIGNE

IAO SENN

29 rue de Courmayeur
35 770 VERN-SUR-SEICHE

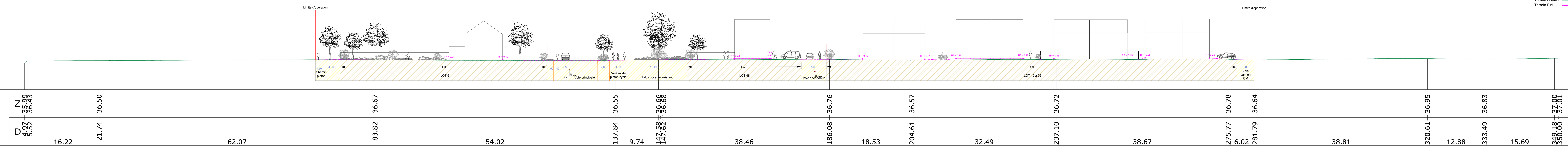
Axe : Coupe

Echelle X : 1/1

Echelle Z : 1/1

Plan Comp : 30.00

Terrain



COUPE A

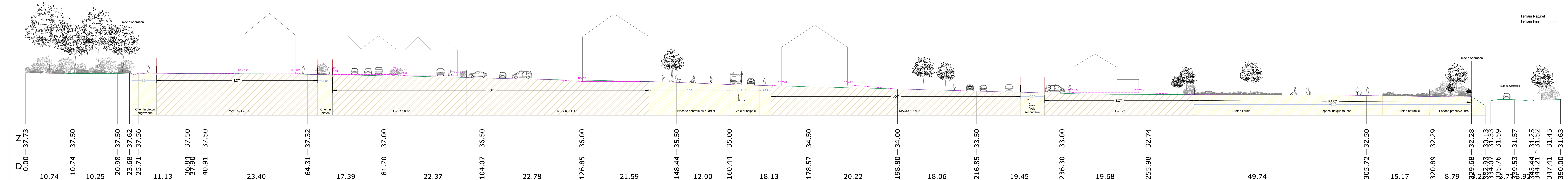
Axe : Coupe

Echelle X : 1/1

Echelle Z : 1/1

Plan Comp : 26.00

Terrain




COUPE B




PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT PROCHE



PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL	PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT PROCHE			
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 06	DATE Pièce initiale Juillet 2024, rééditée en Octobre 2024						



PA 6 - PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT PROCHE



PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL		PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT PROCHE								
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 06	DATE Pièce initiale Juillet 2024, rééditée en Octobre 2024		Création d'un nouveau quartier										



PA 6 - PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT PROCHE



PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL		PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT PROCHE			
PHASE PA	ÉCHELLE /	FORMAT A4	MAÎTRE D'OUVRAGE		MAÎTRE D'OEUVRE		 Création d'un nouveau quartier	
INDICE PA 06	DATE Pièce initiale Juillet 2024, rééditée 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

PA 6 - PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT PROCHE



PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL		PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT PROCHE				
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 06			DATE Pièce initiale Juillet 2024, rééditée en Octobre 2024		 Création d'un nouveau quartier				



PA 6 - PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT PROCHE

6.5




6.6



PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL		PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT PROCHE				
PHASE PA	ÉCHELLE /	FORMAT A4	MÂÎTRE D'OUVRAGE		MÂÎTRE 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 06	DATE Pièce initiale Juillet 2024, rééditée en Octobre 2024		 <p>Création d'un nouveau quartier</p>						


PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT LOINTAIN



PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL	PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT LOINTAIN			
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 07	DATE Pièce initiale Juillet 2024, rééditée 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			



PA 7 - PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT LOINTAIN



PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL		PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT LOINTAIN		
PHASE PA	ÉCHELLE /	FORMAT A4	MAÎTRE D'OUVRAGE		MAÎTRE D'OEUVRE		Création d'un nouveau quartier
INDICE PA 07	DATE Pièce initiale Juillet 2024, rééditée 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	



PA 7 - PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT LOINTAIN



PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL		PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT LOINTAIN			
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			
INDICE PA 07	DATE Pièce initiale Juillet 2024, rééditée 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		


PA 7 - PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT LOINTAIN



PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL		PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT LOINTAIN			
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			
INDICE PA 07	DATE Pièce initiale Juillet 2024, rééditée 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

PA 7 - PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT LOINTAIN



PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL		PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT LOINTAIN			
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			
INDICE PA 07	DATE Pièce initiale Juillet 2024, rééditée 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



GROUPE LAUNAY

Aménagement du secteur de Cottereuil SAINT-ERBLON (35)

Permis d'aménager

PA8.1 – Programme des travaux

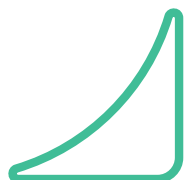


Dossier	Nom du fichier	Rédacteur	Vérificateur	Date	Indice
M2687.11	M2687.11-PA8.1-Programme des travaux-C.docx	GM	GM	09/10/2024	C



Suivi des Modifications

Indice	Description	Rédacteur	Vérificateur	Date
A	Établissement du document	GM	GM	28/06/ 2024
B	Suite remarque GL 12/07/2024	GM	GM	12/07/2024
C	Suite Avis service instructeur	GM	GM	09/10/2024



Sommaire

1	PREAMBULE.....	4
2	SITUATION / TOPOGRAPHIE DU TERRAIN	4
2.1	Situation	4
2.2	Topographie.....	5
2.3	Accès.....	6
2.4	Plan de circulation	7
3	EXECUTION DES TRAVAUX.....	7
3.1	Découpage des tranches.....	7
4	TERRASSEMENTS GENERAUX.....	7
5	VOIRIES.....	8
5.1	Voies de circulation.....	8
5.2	Structures des chaussées et parkings.....	9
5.2.1	Voie principale.....	9
5.2.2	Voies secondaires	9
5.3	Bordures et caniveaux.....	9
5.4	Signalétique.....	9
6	RESEAUX DIVERS.....	9
6.1	Gestion des eaux pluviales.....	9
6.2	Assainissement eaux usées.....	11
6.3	Alimentation eau potable et défense incendie.....	11
6.3.1	Adduction en eau potable.....	11
6.3.2	Défense incendie.....	11
6.4	Électricité.....	12
6.5	Éclairage public	13
6.6	Réseau télécommunications (fourreaux).....	13
6.7	Réseau fibre optique.....	14
6.8	Réseau gaz.....	14
6.9	Réalisation des Branchements.....	14
7	COLLECTE DES DECHETS	15
8	AMENAGEMENTS DES ESPACES VERTS	15
8.1	Aménagements paysagers	15
9	MODIFICATIONS D'ORDRE TECHNIQUE.....	17
10	DATE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX.....	17

1 PREAMBULE

Le présent programme des travaux a pour objet de décrire les dispositions générales que nous proposons d'adopter pour assurer la viabilisation du lotissement de Cottereuil à Saint-Erblon.

Des plans techniques sont annexés au présent programme (PA8.1) :

- ▶ PA8.2 Plan des voiries
- ▶ PA8.3 Plan de gestion des eaux pluviales
- ▶ PA8.4 Plan des réseaux EU, eau potable, défense incendie et télécom
- ▶ PA8.4 Plan des réseaux électricité et éclairage

Les ouvrages du présent lotissement seront rétrocédés aux collectivités compétentes.

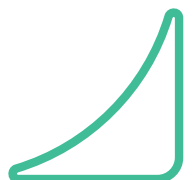
Les équipements décrits dans le présent programme seront étudiés dans le détail avec les Services Techniques de Rennes métropole et de la ville de Saint-Erblon, ainsi qu'avec les différents concessionnaires des réseaux concernés par les travaux de viabilisation.

2 SITUATION / TOPOGRAPHIE DU TERRAIN

2.1 Situation

L'opération projetée est située sur la commune de Saint-Erblon, entre la rue Simone Morand au nord et la voie communale de Cottereuil au sud.

Les travaux à l'intérieur du périmètre de l'opération seront menés sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur GROUPE LAUNAY.



2.2 Topographie

Le terrain, assise du présent projet, correspond à un champ. Il présente une pente du nord vers le sud de 2,00 % en moyenne (cotes comprises entre 38.00 NGF et 31.00 NGF).

Au nord et au sud du site sont présentes deux zones humides (en bleu ci-dessous).

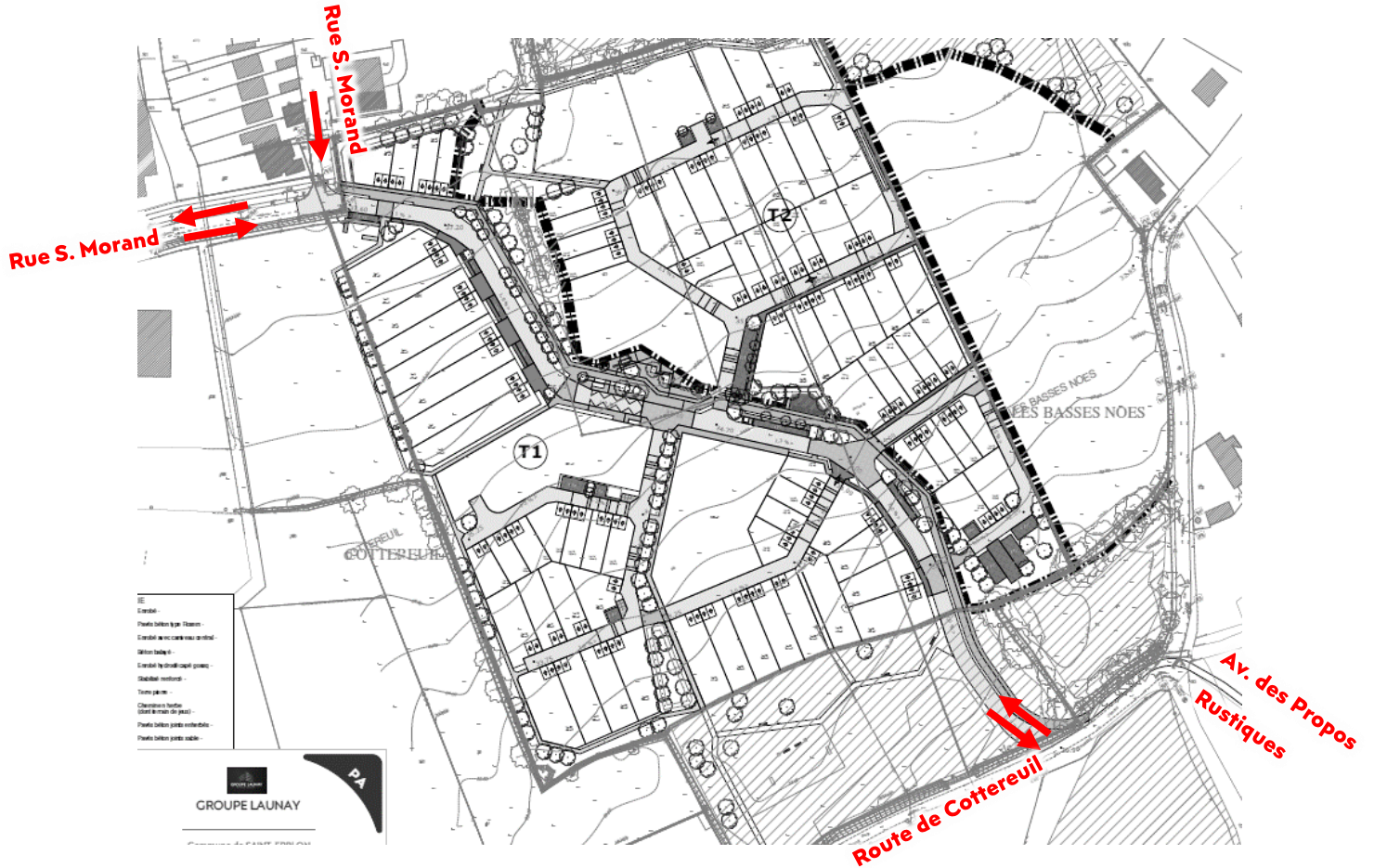


Extrait plan topographique

2.3 Accès

Les accès viaires au lotissement se feront via deux rues :

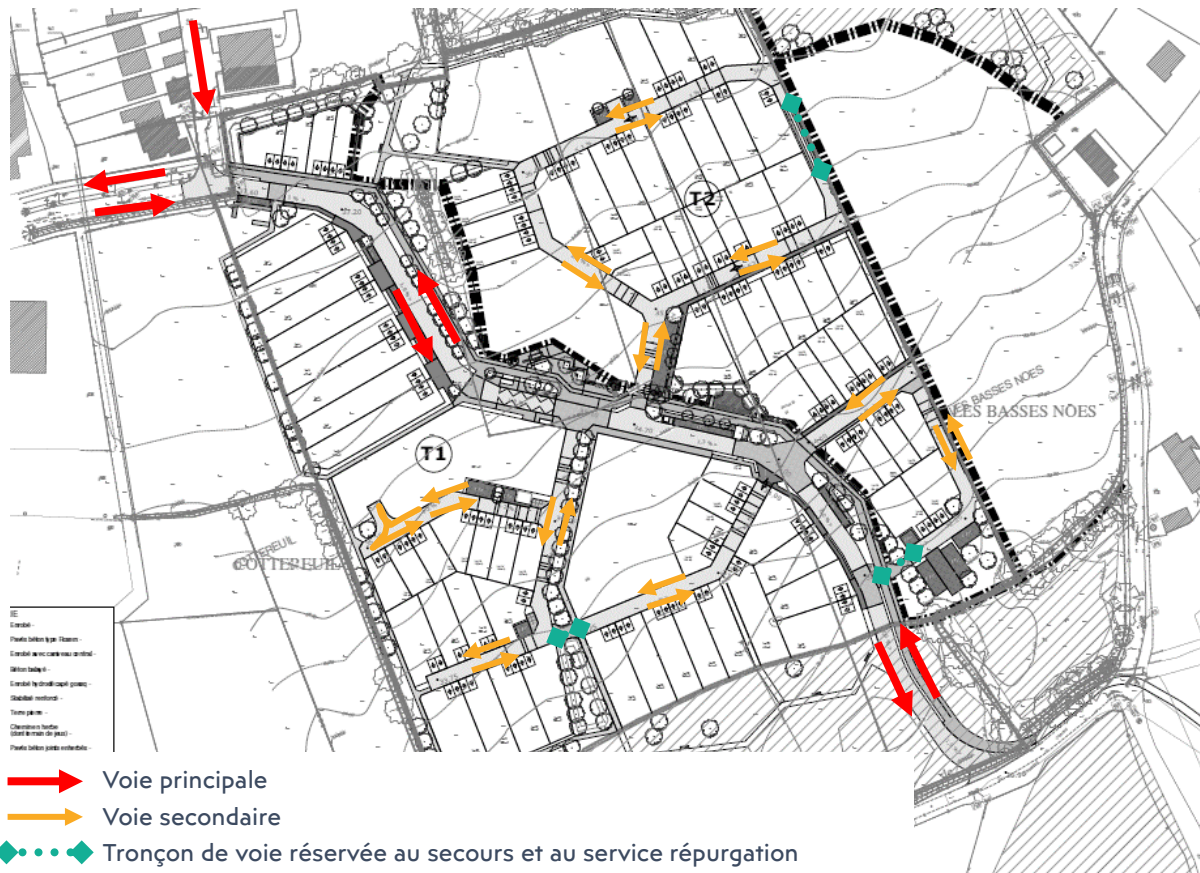
- Au nord, le lotissement sera connecté à la rue Simone Morand. Cette rue, actuellement en sens unique, sera mise à double sens (sur le tronçon entre le lotissement et le giratoire) pour permettre les entrées et sorties du lotissement ;
- Au sud, le lotissement sera connecté à la route de Cottereuil.



Plan de localisation des accès

2.4 Plan de circulation

Le plan de circulation à l'intérieur du lotissement est le suivant :



Plan de circulation

3 EXECUTION DES TRAVAUX

3.1 Découpage des tranches

L'aménagement du lotissement sera réalisé en deux tranches de travaux représentées au plan de composition.

4 TERRASSEMENTS GENERAUX

Avant l'exécution des terrassements proprement dits, il sera procédé à un nettoyage du terrain (évacuation des déblais du site et suppression des végétaux non conservés). Ces travaux préparatoires réalisés, il sera procédé à l'exécution des terrassements.

La terre végétale sera décapée sur l'emprise des voies et des placettes et mise à disposition en tas pour la réalisation des espaces verts communs ou privés. Puis, il sera procédé aux travaux de déblais, qui seront évacués ou régaliés sur l'emprise du lotissement.

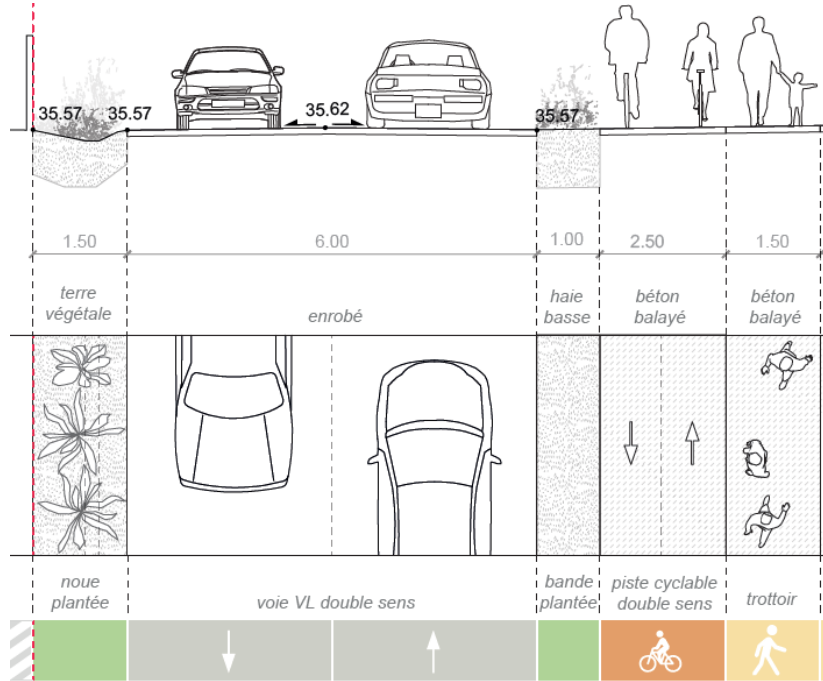
Les terrassements concernent les déblais pour réalisation des voies et divers ouvrages de viabilisation.

5 VOIRIES

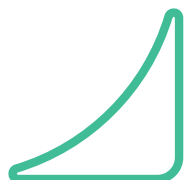
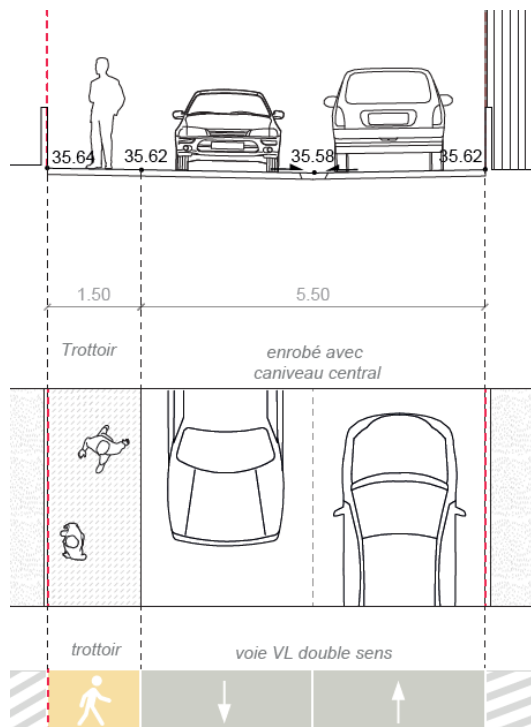
5.1 Voies de circulation

Les voies de circulations présenteront deux types de profils :

- ▶ La voie principale constituée d'une chaussée de largeur 6,00 m et d'une voie douce pour piétons et vélos de largeur 4 m.



- ▶ De voies secondaires constituées d'une chaussée de 5,50 m de largeur et d'un trottoir



5.2 Structures des chaussées et parkings

Les chaussées et stationnements auront la structure suivante, sous réserve d'un sol de portance suffisante :

5.2.1 Voie principale

- un géotextile anti-contaminant si nécessaire,
- une couche de forme en GNT 0/100 sur 40cm,
- une couche de fondation en GNT 0/31.5 sur 20cm,
- une couche de base en GB 0/14 sur 8 cm,
- une couche de revêtement définitif en enrobé – 6 cm.

5.2.2 Voies secondaires

- un géotextile anti-contaminant si nécessaire,
- une couche de forme en GNT 0/100 sur 40cm,
- une couche de fondation en GNT 0/31.5 sur 20cm,
- une couche de revêtement définitif en enrobé – 6 cm.

A noter que les structures sont données à titre indicatif. Elles pourront être adaptées lors de l'étude de détail et à l'exécution en fonction de la nature du sol rencontré. Tous les choix de matériaux seront validés ultérieurement avec les services concernés.

5.3 Bordures et caniveaux

Les voies seront bordées par des bordures béton et des caniveaux en pavés béton ou granit.

5.4 Signalétique

La voie principale sera en zone 30 : une signalisation au sol de rappel de zone 30 sera mise en place.

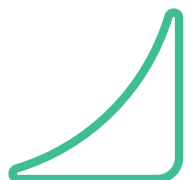
Les voies secondaires seront en zone 30 ou zone de rencontre : dans ce dernier cas, une signalétique de voirie partagée sera mise en place.

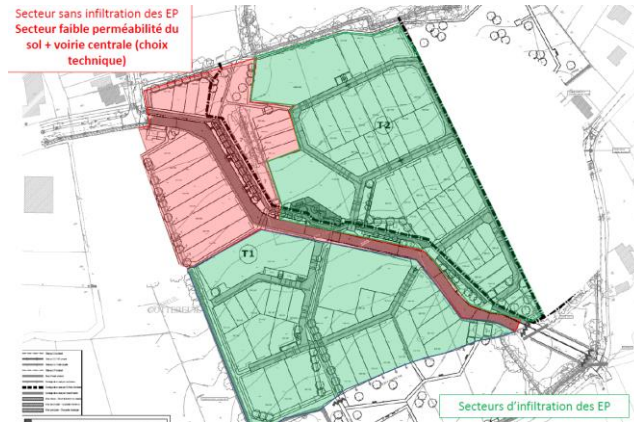
6 RESEAUX DIVERS

6.1 Gestion des eaux pluviales

Un dossier de déclaration au titre du code de l'environnement (dossier loi sur l'eau) sera établi par l'aménageur. La gestion des eaux pluviale du lotissement respectera ce dossier.

Le secteur fera l'objet de gestion des eaux pluviales : un secteur nord sans infiltration (car perméabilité du sol trop faible) et un secteur sud avec infiltration.

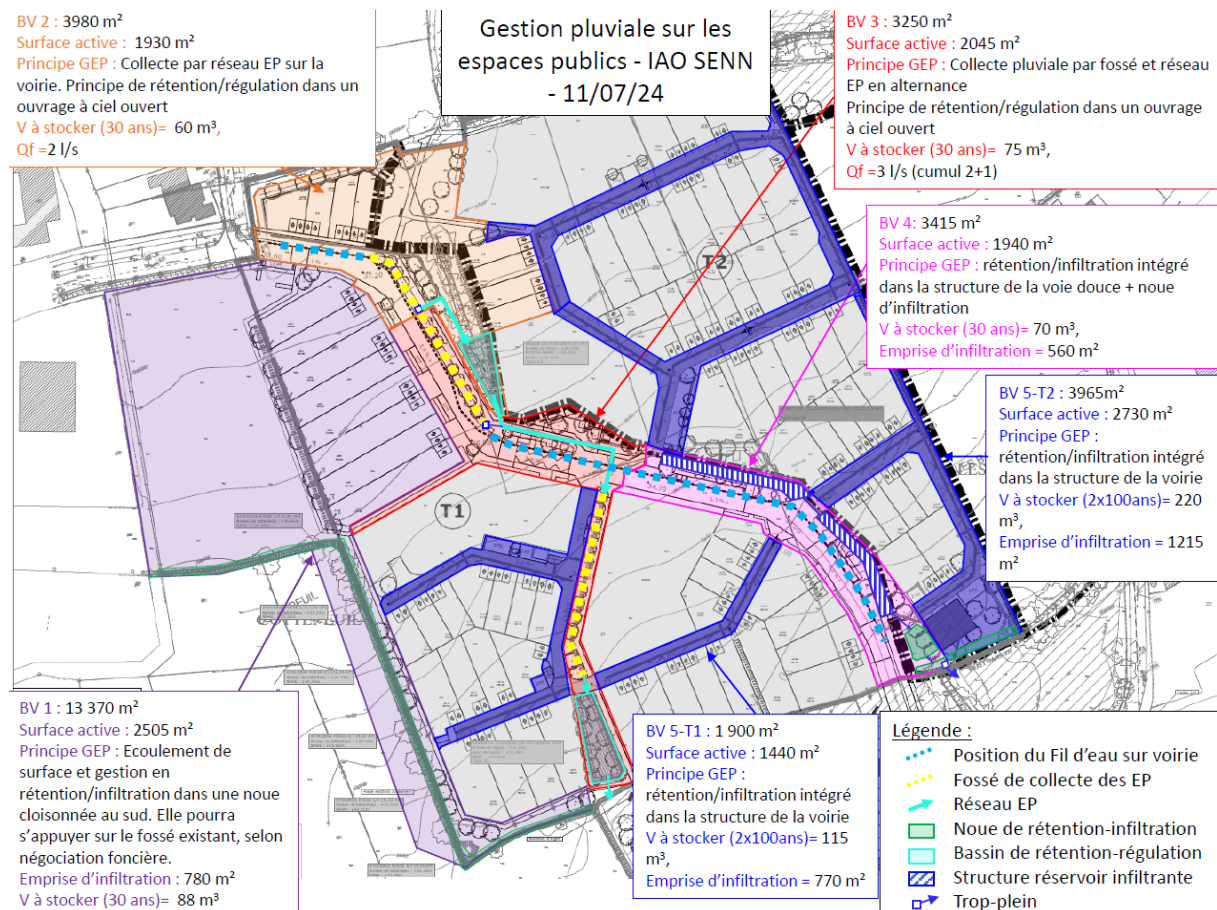




Plan des secteurs d'infiltration - Source Iao Senn

Chaque secteur sera découpé en plusieurs bassins versants. Pour chaque bassin versant, les surfaces à infiltrées ont été calculées par Iao Senn. Différents ouvrages seront mis en œuvre pour obtenir les volumes des ouvrages :

- Bassins à sec ;
- Noues ;
- Structures réservoir sous chaussées, parkings et voies douces.



Plan des bassins versants de gestion des eaux pluviales - Source Iao Senn - Juillet 2024

La grande majorité des lots ne disposera pas de branchement enterré : le rejet EP des lots individuels se fera en aérien sur l'espace public. Les écoulements se feront vers des caniveaux (voiries) ou vers des noues (espaces verts). Une cote minimale de RDC sera imposée à chaque lot.

Le projet sera validé en concertation avec la direction de l'assainissement de Rennes Métropole.

6.2 Assainissement eaux usées

Les lots seront desservis par un branchement individuel, se terminant par un regard de branchement implanté en limite de lot sous domaine public.

Un collecteur principal Ø200 sera mis en œuvre sous la voie. Ce collecteur sera de type PVC CR16 ou fonte en fonction de la sensibilité des tronçons concernés (voir plan PA8.4). L'ensemble du lotissement se rejetera dans le réseau EU existant sous la route de Cottereuil.

Les effluents transiteront par les postes de refoulement ISE et LEUZIERES avant de rejoindre la station d'épuration de Saint-Erblon.

Le projet sera validé en concertation avec la direction de l'assainissement de Rennes Métropole.

6.3 Alimentation eau potable et défense incendie

6.3.1 Adduction en eau potable

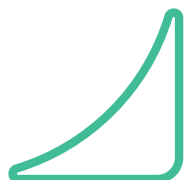
L'alimentation en eau potable sera assurée à partir des réseaux existants sous la rue Simone MORAND et sous la route de Cottereuil. Le projet de desserte du réseau d'eau potable sera réalisé en concertation avec Eau du Bassin Rennais Collectivité.

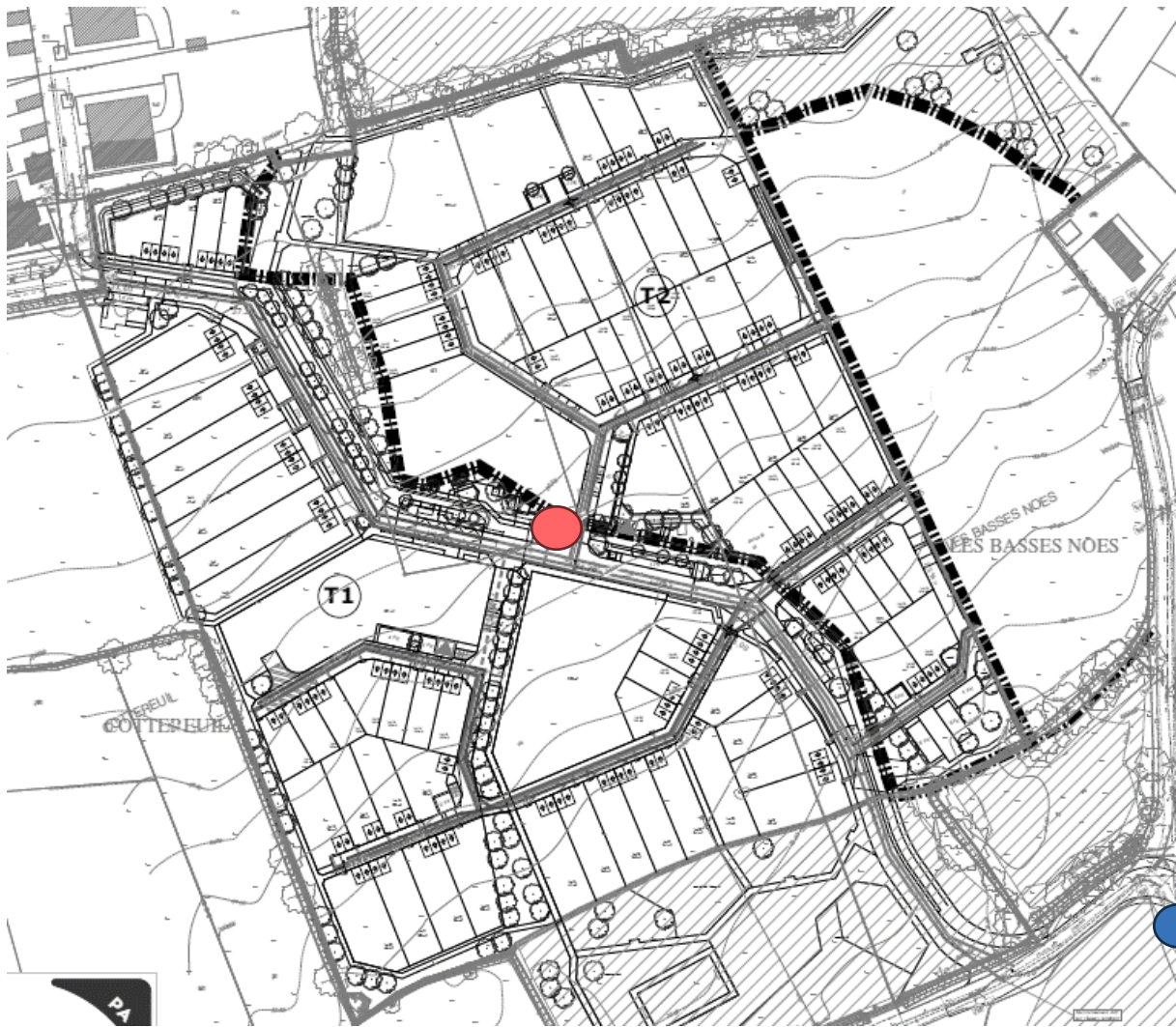
Le tracé des canalisations porté sur le plan du réseau AEP est donné à titre indicatif.

Chaque lot sera desservi par un branchement individuel se terminant par un coffret de branchement en limite de lot. Les branchements des ilots seront réalisés lorsque les programmations seront connues.

6.3.2 Défense incendie

La défense incendie sera assurée par la création d'un poteau incendie sur le réseau à créer (en rouge ci-dessous). L'ensemble des lots du lotissement se situe à moins de 200 m d'un poteau existant ou projeté.





Poteau à créer (en rouge) et poteaux existants (en bleu)

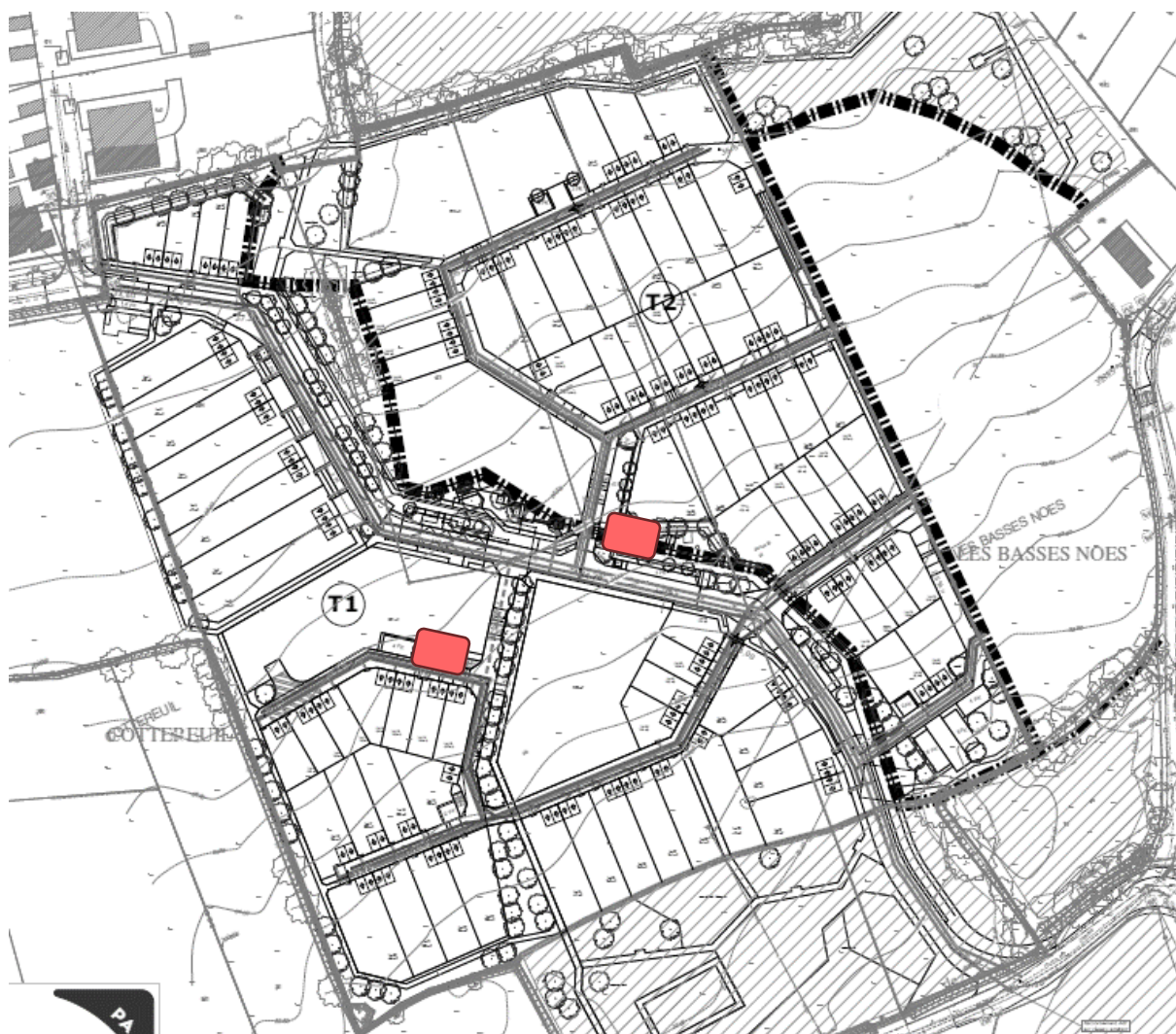
6.4 Électricité

La conception et la réalisation des travaux de réseau basse tension sera réalisé sous la maîtrise d'ouvrage du Syndicat Départemental des Energies 35 (SDE35) en coordination avec ENEDIS.

L'alimentation électricité sera assurée à partir du réseau haute tension existant qui traverse le projet (réseau aérien). Ce réseau sera enfoui et deux nouvelles postes de transformation y seront raccordés.

Concernant les postes de transformation, une autorisation d'urbanisme sera déposée ultérieurement par le concessionnaire concerné par cet ouvrage.

Chaque lot sera desservi par un branchement individuel se terminant par un coffret implanté en limite de lot.



Localisation des deux nouveaux postes de transformation

6.5 Éclairage public

Le réseau d'éclairage public sera réalisé à partir d'une armoire à créer près du poste de transformation à créer, dans le centre du quartier.

Les emplacements des candélabres indiqués sur le plan des réseaux, pourront être modifiés en fonction des impératifs techniques.

Pour limiter la pollution lumineuse, l'éclairage se fera avec des lanternes équipées de LED avec un flux lumineux dirigé vers le sol.

Le projet sera validé en concertation avec la direction de la voirie, service éclairage public, de Rennes Métropole.

Le matériel d'éclairage sera de type :

- ▶ Voie principale : Ensemble ITEM de chez ECLATEC – Hauteur 6m
- ▶ Voies secondaires : Ensemble ITEM de chez ECLATEC – Hauteur 5m

Le RAL du matériel sera celui de la commune : RAL 7026.

6.6 Réseau télécommunications (fourreaux)

Un réseau télécommunications souterrain, étudié en accord avec un organisme agréé et avec le service numérique de Rennes Métropole sera mis en place par le lotisseur, depuis le réseau existant.

Chaque lot individuel sera desservi par un branchement individuel composé d'un fourreau qui se terminera par un citerneau implanté sur le lot.

6.7 Réseau fibre optique

Conformément à la loi n°2015-990 du 6 août 2015 « Loi Macron » applicable aux opérations d'aménagement depuis décembre 2017, le lotissement sera fibré. L'ensemble du dispositif permettra le raccordement des constructions en haut débit et très haut débit conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme.

6.8 Réseau gaz

Le réseau gaz n'est pas déployé sur l'opération.

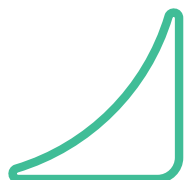
6.9 Réalisation des Branchements

Les divers branchements des lots (EP, EU, Télécom, eau potable) seront réalisés par le lotisseur.

Les branchements électriques seront réalisés par le SDE35.

Les coffrets aériens pourront éventuellement être intégrés dans un mur d'habillage.

Tous les réseaux projetés sont adaptés à la réalisation des 94 lots maximum projetés.



7 COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets ménagers se fera en porte à porte. Des aires de présentation seront mise en place pour les impasses.



Plan de la réputation, des aires de présentation (en rouge) et du PAV verre (en vert)

Des aires de compostage seront mises en place par les acquéreurs de lots individuels et par les syndicats ou les bailleurs sociaux pour les lots collectifs.

L'organisation globale de la collecte des déchets est réalisée en coordination avec les services de Rennes Métropole.

8 AMENAGEMENTS DES ESPACES VERTS

8.1 Aménagements paysagers

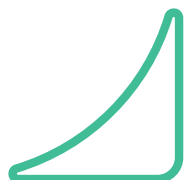
Les travaux d'aménagement des espaces verts publics sur le lotissement comprennent :

- La végétalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
- Les travaux de terrassements spécifiques tels que les fosses de plantation et les modelages ;
- La préparation des terres par décompactage et amendements organiques ;
- La fourniture et la mise en place des plantations d'arbres et d'arbustes ;
- Les engazonnements.

La palette végétale pressentie est fournie ci-dessous. Les essences choisies seront majoritairement issues de cette palette végétale mais des adaptations sont possibles en concertation avec la commune, future gestionnaire des espaces verts.

- ▶ Essences arborescentes :
 - ▶ Bouleau (*Betula pendula*)
 - ▶ Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
 - ▶ Chêne sessile (*Quercus petraea*)
 - ▶ Châtaignier (*Castanea sativa*)
 - ▶ Erable champêtre (*Acer campestre*)
 - ▶ Frêne à fleur - *Fraxinus ornus*
 - ▶ Merisier (*Prunus avium*)
 - ▶ Ginkgo (*Ginkgo biloba*)
 - ▶ Pin noir d'Autriche (*Pinus nigra*)

- ▶ Essences arbustives rustique :
 - ▶ Amélanchier de Lamarck (*Amelanchier Lamarckii*)
 - ▶ Aubépine (*Crataegus monogyna*)
 - ▶ Bourdaine (*Frangula alnus*)
 - ▶ Églantier (*Rosa camina*)
 - ▶ Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
 - ▶ Houx (*Ilex aquifolium*)
 - ▶ Lila commun (*syringa vulgaris*)
 - ▶ Néflier commun (*Mespilus germanica*)
 - ▶ Noisetier (*Corylus avellana*)
 - ▶ Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
 - ▶ Poirier sauvage (*Pyrus pyraster*)
 - ▶ Prunier sauvage (*Prunus domestica*)
 - ▶ Prunellier (*Prunus spinosa*)
 - ▶ Groseiller commun (*Ribes vulgare*)
 - ▶ Sureau noir (*Sambucus nigra*)



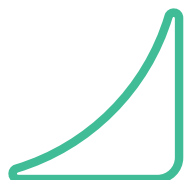
9 MODIFICATIONS D'ORDRE TECHNIQUE

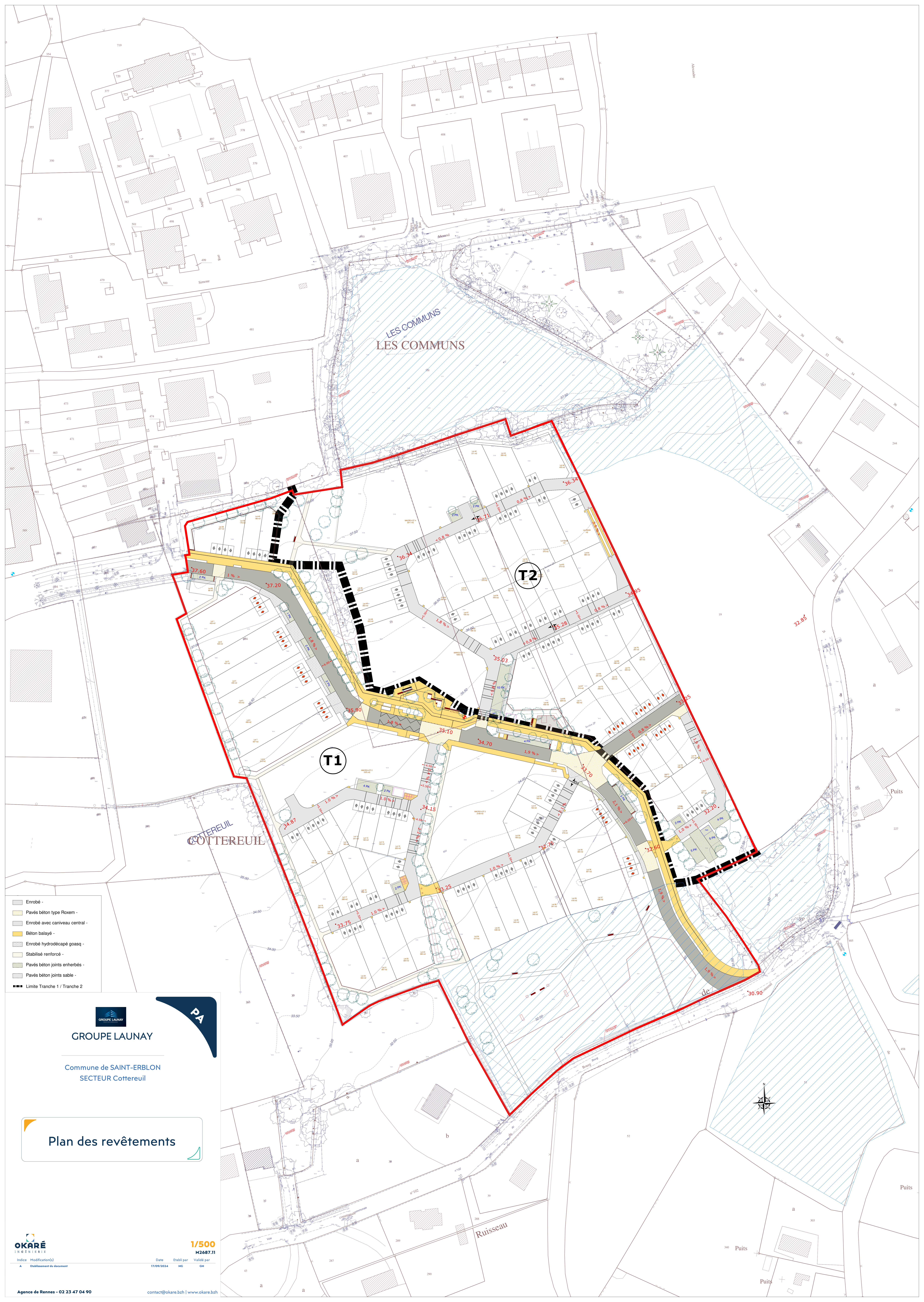
L'ensemble des travaux d'aménagement du lotissement seront réalisés suivant les plans de travaux joints au permis d'aménager et le présent programme des travaux. Néanmoins, le lotisseur et les différents concessionnaires de réseaux pourront apporter toutes modifications d'ordre technique qu'ils jugeront utiles au projet.


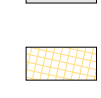
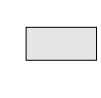
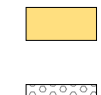
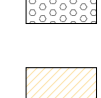
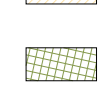
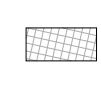


Toute modification sera soumise à permis d'aménager modificatif.

10 DATE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux de finitions est en 2030.





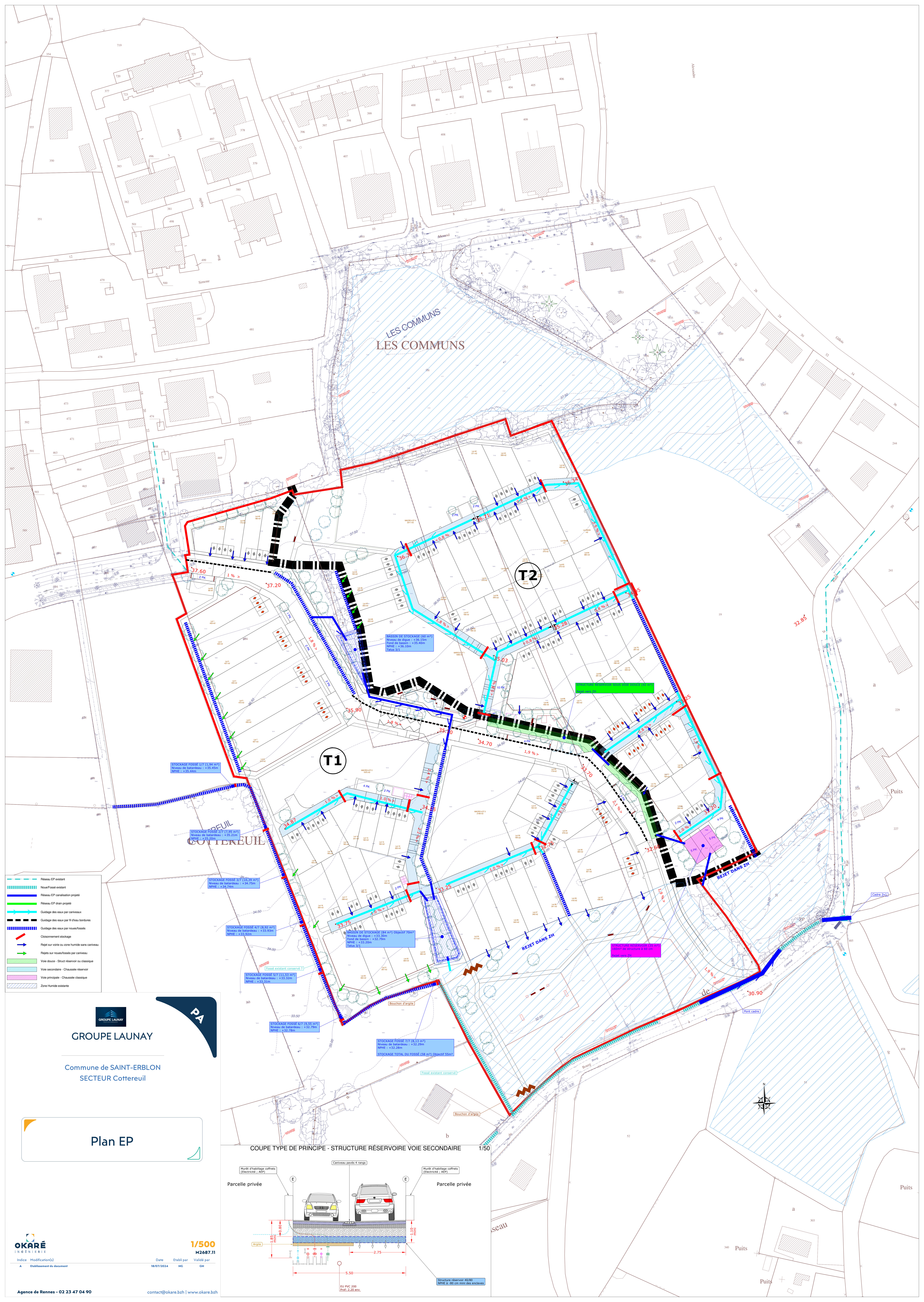
-  Enrobé -
-  Pavés béton type Roxem -
-  Enrobé avec caniveau central -
-  Béton balayé -
-  Enrobé hydrodépoussié -
-  Stabilisé renforcé -
-  Pavés béton joints enherbés -
-  Pavés béton joints sable -
-  Limite Tranche 1 / Tranche 2



GROUPE LAUNAY

Commune de SAINT-ERBLON
SECTEUR Cottereuil

Plan des revêtements



LES COMMUNS
LES COMMUNS

T2

T1

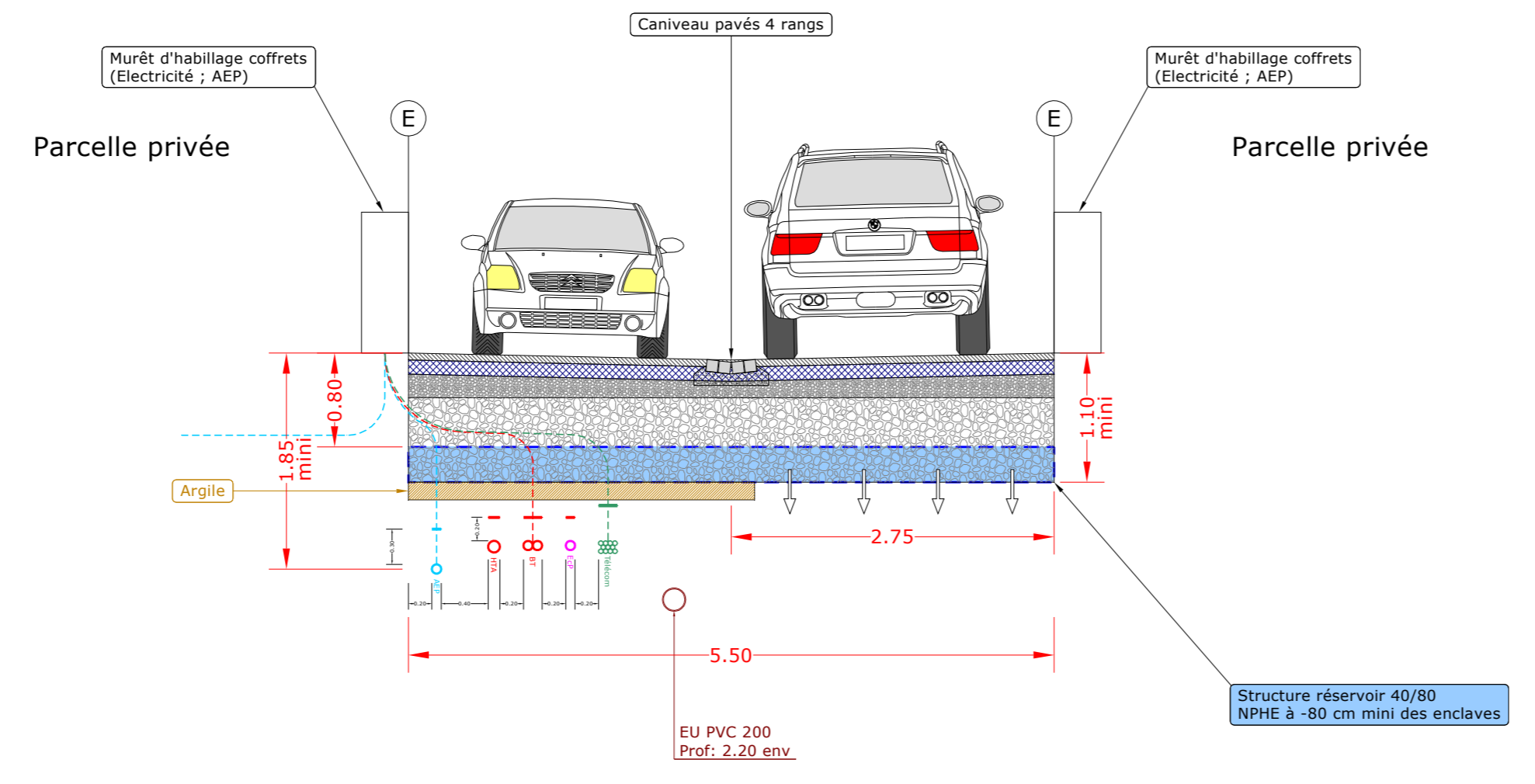
- Réseau EP existant
- Nouv. Réseau existant
- Réseau EP candidat projet
- Réseau EP drain projet
- Guidage des eaux par caniveaux
- Guidage des eaux par fil d'eau bordure
- Guidage des eaux par noues fossés
- Clotissement stockage
- Rejet sur voirie ou zone humide sans caniveau
- Rejet sur noues fossés par caniveau
- Voie douce - Struct. réservoir ou classique
- Voie secondaire - Chaussée réservoir
- Voie principale - Chaussée classique
- Zone Humide existante

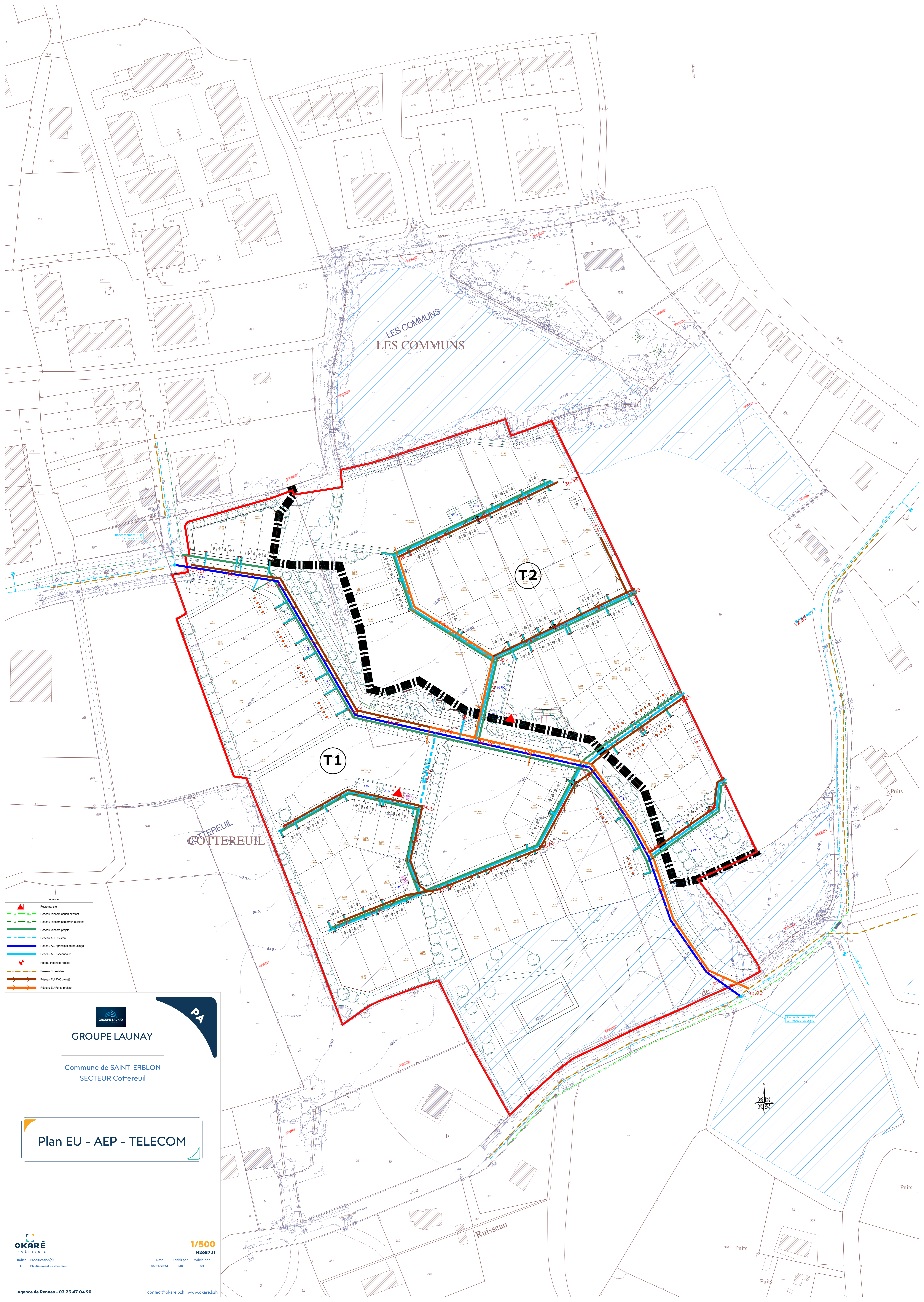
GROUPE LAUNAY

Commune de SAINT-ERBLON
SECTEUR Cotteureuil

Plan EP

COUPE TYPE DE PRINCIPE - STRUCTURE RÉSERVOIRE VOIE SECONDAIRE 1/50





LES COMMUNS
LES COMMUNS

T2

T1

COTTEREUIL
COTTEREUIL

Ruisseau

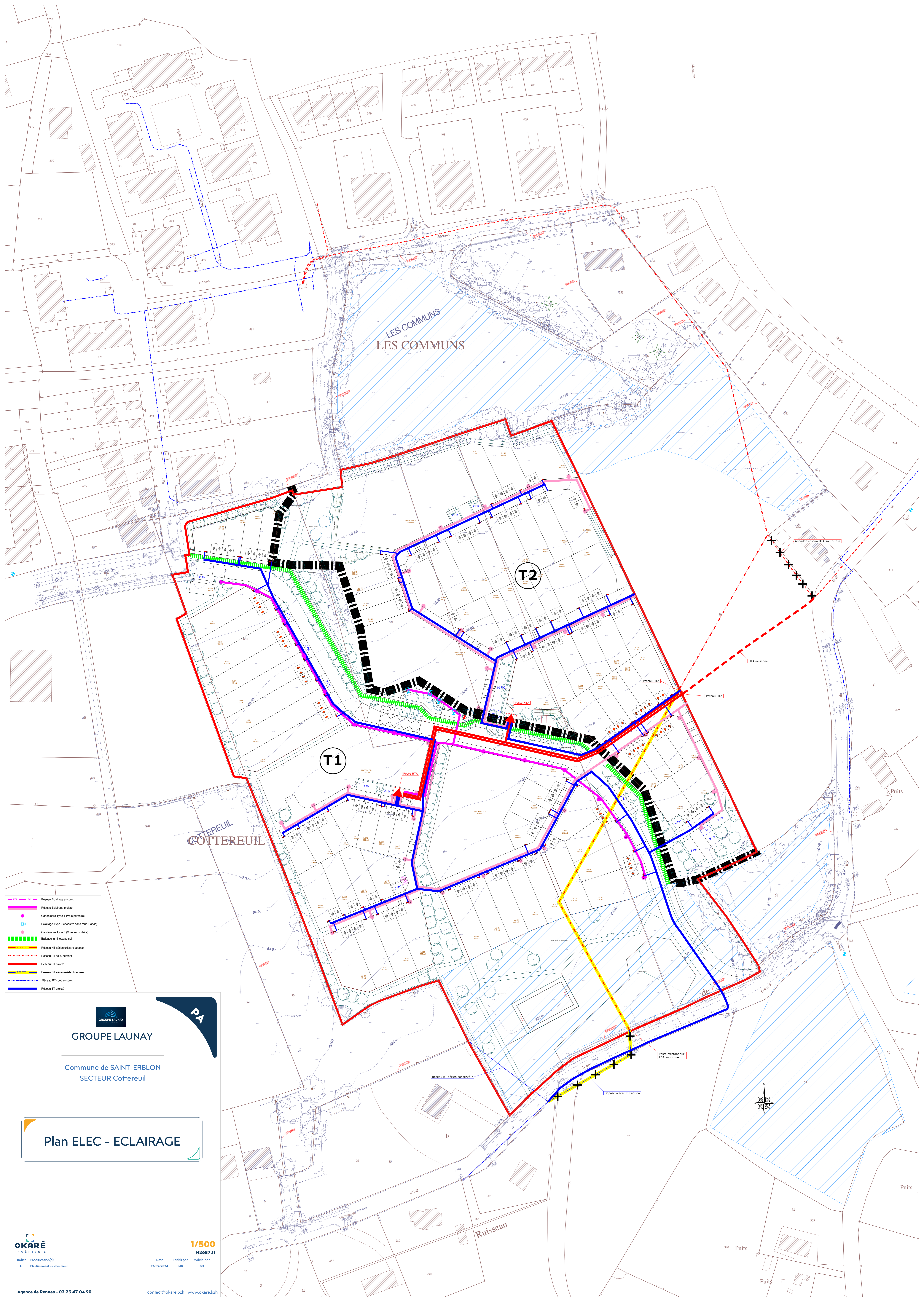
- Légende
- Poste transito
 - Réseau télécom aérien existant
 - Réseau télécom souterrain existant
 - Réseau télécom projeté
 - Réseau AEP existant
 - Réseau AEP principal de bouclage
 - Réseau AEP secondaire
 - Puits Incendie Projeté
 - Réseau EU existant
 - Réseau EU PVC projeté
 - Réseau EU Forte projeté



GROUPE LAUNAY

Commune de SAINT-ERBLON
SECTEUR Cottereuil

Plan EU - AEP - TELECOM



- Réseau Eclairage existant
- Réseau Eclairage projeté
- Candélabre Type 1 (Voie primaire)
- Eclairage Type 2 encastré dans mur (Pavés)
- Candélabre Type 3 (Voie secondaire)
- Balisage lumineux au sol
- Réseau HT aérien existant déposé
- Réseau HT sout. existant
- Réseau HT projeté
- Réseau BT aérien existant déposé
- Réseau BT sout. existant
- Réseau BT projeté




GROUPE LAUNAY

Commune de SAINT-ERBLON
SECTEUR Cottereuil

Plan ELEC - ECLAIRAGE

HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION




PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL	PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT PROCHE			
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 09	DATE Pièce initiale Juillet 2024, rééditée 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			

PA 9 - HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION



Localisation des points de vues



PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTREUIL		HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION				
PHASE PA	ÉCHELLE /	FORMAT A4	MAÎTRE D'OUVRAGE  GRUPE 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
INDICE PA 09	DATE Pièce initiale Juillet 2024, rééditée en Octobre 2024		Création d'un nouveau quartier						



PA 9 - HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION

9.1 Vue axonométrique depuis le Sud



9.2 Vue depuis la voie à l'Est du quartier



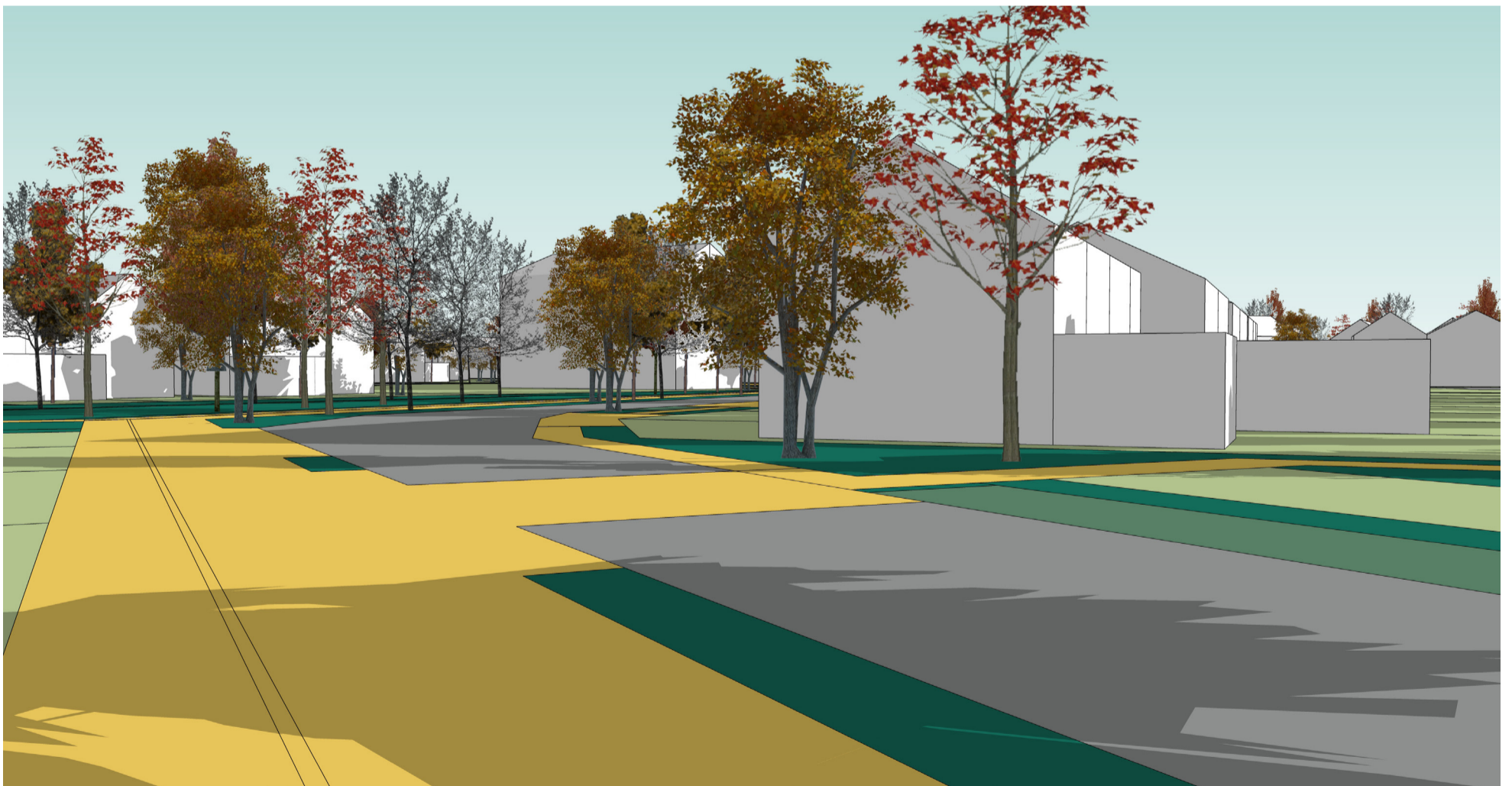
PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL	HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION				
PHASE PA	ÉCHELLE /	FORMAT A4	MAÎTRE D'OUVRAGE  GROUPE LAUNAY 19 bd de Beaumont 35 012 RENNES Cedex	MAÎTRE D'OEUVRE Atelier TLPA, Architecture et Urbanisme 41 rue Jean Macé 29200 BREST			Okaré, Bureau VRD 5 square du Chêne Germain 35 510 CESSON-SÉVIGNIÉ	IAO SENN, Bureau eau et biodiversité 29 rue de Chantepie 35 770 VERN-SUR-SEICHE
INDICE PA 09	DATE Pièce initiale Juillet 2024, rééditée en Octobre 2024		 Création d'un nouveau quartier					


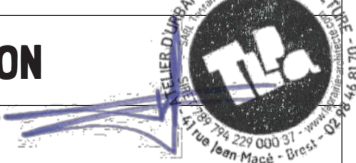
PA 9 - HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION

9.3 Vue depuis la voie mixte au Sud du quartier



9.4 Vue depuis la voie mixte à Nord du quartier




PERMIS D'AMÉNAGER			QUARTIER DE COTTEREUIL	HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION		
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
INDICE PA 09	DATE Pièce initiale Juillet 2024, rééditée en Octobre 2024		 <p>Création d'un nouveau quartier</p>			

Commune de Saint-Erblon
Quartier de Cotteureil

PERMIS D'AMÉNAGER

Pièce initiale Juillet 2024, rééditée en octobre 2024

PA9 - Hypothèse d'implantation 1/1000

Format du document : A2 



Aménageur
GRUPE LAUNAY
19 bd de Beaumont CS-71 202
35 012 RENNES Cedex

ATELIER TLPA
41 rue Jean Macé
29 200 BREST

SERVICAD
5 square du Chêne Germain
35 510 CESSON-SEVIGNE

IAO SENN
29 rue de Chantepie
35 770 VERN-SUR-SEICHE





LÉGENDE

Le présent règlement est complémentaire aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole en vigueur. Conformément à l'article R 442-6-a du code de l'urbanisme, il se substitue à celui-ci sur les thématiques précisées sur le présent règlement graphique et sa légende.

Pour toutes les autres, le Plan Local d'urbanisme intercommunal de Rennes métropole en vigueur s'applique et fait référence aux articles de la zone correspondant au secteur.

Généralités

- La division de lots libres est interdite
- Les constructions sur sous-sol sont interdites (sauf logements collectifs)
- La gestion des dénivelés s'effectue sur la propriété privée
- Les terrasses, les abris de jardin et les piscines sont tolérées en dehors des zones constructibles.
- Les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites entre propriétés et aux limites avec l'espace public.

Enclaves privatives

Les entrées charretières composés de deux places restent ouvertes sur la voie publique.

Les entrée charretières sont réalisées par un revêtement perméable. L'enrobé et les résines sont interdits.

- Entrée charretière (5*5m)
Carport non autorisé
- Entrée charretière (5*5.50m)
Car-port autorisé jusqu'à la construction

LES CONSTRUCTIONS

Volumétrie

Pour le volume principal de la construction des logements individuels, seules les toitures double pente à 25° minimum en ardoises naturelles, en zinc ou en bac acier à joint debout sont autorisées.

Pour les volumes secondaires, seules sont autorisées :

- les toitures double pente en ardoises naturelles, en zinc ou en bac acier à joint debout,
- les toitures mono-pente en zinc ou en bac acier à joint debout,
- les toitures terrasse en membrane ou en étanchéité dissimulées par un arotère et de préférence végétalisées.

Ligne de faîtage imposé pour le volume principal de la construction

Les volumes secondaires sont limités à trois y compris le garage.
Les abris de jardins seront limités à une surface de 9 m² et seront réalisés en bois avec une toiture en bac acier ou en zinc

Les systèmes de pompes à chaleur ne doivent pas être visible depuis l'espace public. Dans tous les cas, il est obligatoire de dissimuler les systèmes de pompe à chaleur par l'intégration de la pompe à chaleur dans un volume bâti ou la réalisation d'un habillage bois

Matériaux

- Les matériaux de synthèse, n'imitent pas un rendu naturel.
- Les ardoises synthétiques sont interdites et les tuiles sont autorisées uniquement pour le faîtage.
- Le PVC est interdit pour les portes d'entrée, les portes de garage, les portillons, les portails extérieurs.
- Les bandeaux colorés sur les façades sont interdits.
- Les baguettes d'angles blanches sont interdites lorsque l'enduit est de couleur.

Implantation

- Zone constructible Macro-lot en R+3+combles ou attique ou étage partiel maximum
- Zone constructible en R+2+combles maximum
- Zone constructible en R+1+combles maximum
- Zone constructible en RDC uniquement
- Zone inconstructible
- Zone inconstructible pour toute construction (y compris terrasse et abris de jardin)
- Ligne d'accroche des constructions
La façade de la construction devra s'implanter sur minimum 50% de la ligne d'accroche identifiée au plan
- Mitoyenneté obligatoire (50% minimum du linéaire de la façade)
Lorsque la mitoyenneté n'est pas obligatoire, les constructions doivent s'implanter, soit en limite séparative soit à minimum 1.5 mètres des limites séparatives.
- Coffret technique

LES EXTÉRIEURS, LE JARDIN

Les terrasses situées en-dehors de la zone constructible sont en bois sans dalle béton afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les dispositifs de recouvrements du sol synthétiques sont strictement interdits. Seul les dispositifs naturels biodégradables sont autorisés

- Arbre(s) de haute tige ou en cepée obligatoire à planter pour contribuer à la qualité du cadre de vie du quartier

- Massif arbustif ou haie vive à planter obligatoirement

Le soutènement des terres doit être réalisé par et sur la parcelle de l'acquéreur devant soutenir ses terres. Ils seront limités à 0,50 cm. Les murs en briques de construction et les parpaings apparents non enduits sont interdits.

Les clôtures

Les clôtures devront respecter les règles définies pour chaque lot sur le règlement graphique. Toutes autres clôtures non mentionnées sur le règlement graphique sont interdites.

La pose de clôtures n'est pas obligatoire. Le doublage des clôtures par une haie vive ou des plantes grimpantes est obligatoire pour garantir une bonne insertion paysagère.

Spécificité : En cas de construction en limite séparative (hors annexe), la construction pourra être prolongée uniquement sur la zone constructible par un mur de même aspect que la construction ou par un claustra bois opaque d'une hauteur de 1.80m maximum

- Clôtures interdites, laisser libre ou végétaliser
- Clôtures en planches de bois verticales ajourées de 1,5m de hauteur maximum
- Muret bas (40cm de hauteur maximum)
- Clôtures en planches de bois verticale ajourées ou grillage souple galvanisé de 1,80m de hauteur
- Ganivelles de 1,5m de hauteur

Aucun dispositif supplémentaire aux clôtures n'est autorisé (sur-élévation, doublage ...)

Le PVC est interdit.

Les grillages rigides sont interdits.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Certains lots devront, dans le cas d'un projet en double-mitoyenneté, proposer une solution technique adéquate pour répondre aux contraintes de la gestion des eaux pluviales à la parcelle qui sera validée lors du visa.

