



Commune de La Mézière

Beauvairie

MAITRE D'OUVRAGE

Mairie de La Mézière
1 rue de Macéria
35520 LA MEZIÈRE

Tél : 02 99 69 33 36



MAITRE D'OEUVRE

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



Tél: 02 99 65 06 14

Fax: 02 99 65 18 45

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



Tél: 02 23 47 04 90

Fax: 02 23 47 03 88

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



Tél: 02 23 31 42 94

PA2

Notice architecturale et paysagère
Modification n°2

Date : Juillet 2023

Echelle :

I. LA SITUATION

Le terrain retenu pour l'implantation du lotissement se situe au sud-ouest de l'agglomération entre le lieu-dit La Beauvairie et l'allée du Bois de la Garenne.

L'extension est bordée :

- Au nord par l'allée du Bois de la Garenne,
- A l'ouest par le lieu-dit La Beauvairie (une ferme et quelques bâtiments d'exploitation présente)
- A l'est par des lotissements existants (**Domaine du Coteau**) situés de l'autre côté d'une haie bocagère dense
- A sud par des parcelles agricoles.



Le terrain présente une déclivité vers le sud/ouest avec une pente de l'ordre de 1,2% environ.

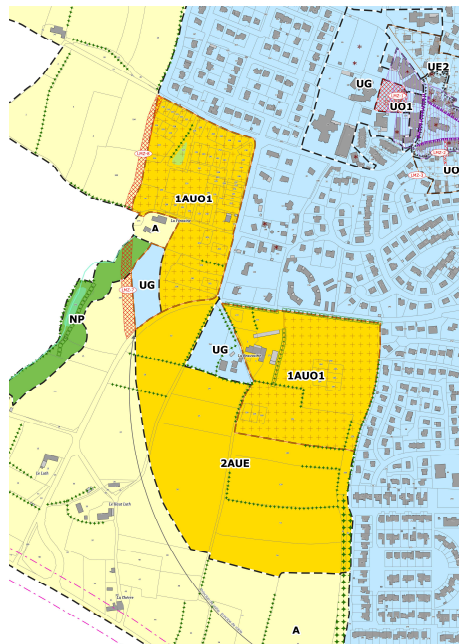
Le terrain initialement à vocation agricole, présente de nombreuses haies en périphérie du lotissement ainsi qu'une haie centrale. Elles seront à conserver.

Le terrain de 41 604 m² est classée en zone 1AUO1 au PLUi du Val d'Ille Aubigné et fait partie d'une plus large zone 1AUO1 nommée « Secteur Beauvairie » dans les orientations d'aménagement.

II. LA PRESENTATION DU PROJET

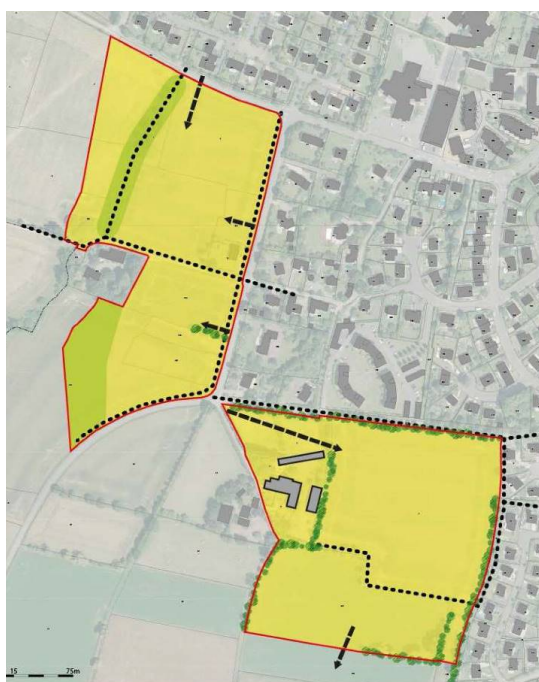
A - Le contexte réglementaire

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



Plan de zonage du PLUi en vigueur.

L'orientation d'aménagement indique des haies à préserver. Un accès pour la desserte du lotissement est prévu depuis le carrefour de la rue de Beauvairie et de l'allée du Bois de la Garenne. Une ferme et des bâtiments agricoles sont existants au nord-ouest. Des chemins doux existants sont à conserver, d'autres sont à créer au centre de la parcelle. Un accès doit être gardé au sud de l'opération pour l'urbanisation future.



Orientations d'aménagement du PLUi en vigueur.

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

B - Le projet

1 - Les aménagements prévus pour le terrain :

Le projet du lotissement Beauvairie sera desservi par un accès ~~en double sens unique~~ au carrefour entre la rue de Beauvairie et l'allée du Bois de la Garenne. Une voie principale permettra d'irriguer la parcelle et permettra la desserte future des parcelles situées au sud. ~~A l'ouest, une voie sens unique (du sud vers le nord) communale permettra de desservir en sens unique le lotissement.~~ Des voies en bouclage et des antennes en impasse permettront de desservir le reste du lotissement.

Des T de retournement sont prévus au niveau des impasses pour permettre le retournement des véhicules de pompiers (entre le lot 52, 57 et 58, les lots 15, 23 et 34, les lots 29 et 41, les lots 63 et 68).

La totalité des voies internes au lotissement futur est prévue en « zone de rencontre », limitées à 20 km/h, donnant la priorité aux piétons, excepté la voie centrale qui gère davantage de flux qui est limitée à 30km/h avec deux plateaux ralentisseurs. ~~Une seule et unique~~ Deux sorties de lotissement sont prévues et donneront sur la rue de la Beauvairie avec un giratoire (situé hors lotissement). Par la poursuite de l'aménagement des rues de Beauvairie, le projet contribuera à apaiser les circulations automobiles sur ce secteur. La voie principale est doublée d'un trottoir de 2m de large protégée par une noue récupérant les eaux de voirie. Cette noue sera plantée d'un alignement d'arbres. Les autres voies de dessertes sont de type voies partagées.

Une coulée verte sera créée depuis une haie bocagère au centre de la parcelle et permettra de créer un maillage bocager important (cf plan de composition) sur l'ensemble de la parcelle. Ces haies bocagères seront supports de liaisons douces et permettront de relier les quartiers existants.

Cette urbanisation sera l'occasion de recomposer la lisière Sud de l'agglomération.

De plus, le maillage doux permet de connecter le futur lotissement aux différents services de la commune ainsi qu'à la ligne 15 de transport en commun qui dessert la commune. Cette ligne sera située à environ 200 mètres du futur lotissement « Beauvairie ».

2 - Le programme de l'opération :

Le projet de lotissement « Beauvairie » comprend 105 logements sur une surface de 41 604 m² soit 25,2 logements par hectare. Il réunit le programme suivant :

- de 73 maisons individuelles (dont 6 maisons en accession sociale et 9 maisons en locatif social) sur des lots dont la surface varie de 181 m² pour le plus petit à 469 m² pour le plus grand.
- d'un îlot A de 14 logements minimum.
- d'un îlot B de 18 logements minimum en locatif social.

Soit 25,7% de logements locatifs sociaux et 5,7% de logement en accession sociale.

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

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



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

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

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

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

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

Des principes d'alignement obligeront un ordonnancement des maisons sur la rue.

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

La voie principale sera plantée d'arbres. La coulée verte centrale sera plantée créant à terme une haie bocagère ceinturant différente partie du lotissement. Un espace jeux est réservé près de l'îlot B.

5 - Equipements à usage collectif :

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

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

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

Concernant les ordures ménagères et le tri sélectif (plastique), trois points de collecte seront aménagés le long de la voie principale : une en entrée d'opération au nord de l'îlot A, une seconde à l'est de l'îlot A et un troisième au sud de l'îlot B.