MAÎTRISE D'OUVRAGE

S.A.S LA SURBOISIERE
5 Boulevard Magenta C.S. 11214
35000 RENNES

LAMOTTE AMÉNAGEUR LOTISSEUR
francelot

ARCHITECTE & URBANISTE

ARCHIPOLE
72 Avenue de Keradennec
29000 QUIMPER

BUREAU D'ÉTUDES ENVIRONNEMENT

GINGER BURGEAP
BURGEAP
9 Rue du Chêne Lassé
44806 SAINT-HERBLAIN CEDEX

GEOMETRE

PRISME
PRISME
Géomètres Experts Associés
BUREAU PRINCIPAL
2 Rue de la Garenne
44120 VERTOU
BUREAU SECONDAIRE
11 Rue Henri Mainguet
44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE

CONCEPTION ET MAITRISE D'OEUVRE VRD

AGi
Agence de VERTOU
2, rue de la Garenne
44120 VERTOU

PIECE

PA2

Département de La Loire Atlantique

Commune de HAUTE GOULAINE

Rue du Pâtis Forestier - Rue de la Surboisière - Allée de la Lande

PERMIS D'AMÉNAGER
Lotissement de la Surboisière 1

NOTICE DESCRIPTIVE DU TERRAIN & DU PROJET D'AMENAGEMENT

PA 0 440 7119 A30 02

PLAN DE SUBSTITUTION
Haute-Goulaine le :
22 NOV. 2019

Dossier : 14-91-V

Indice	Date	Modifications	Visa
0	25.07.2019	Création	ARCHIPOLE
1	15.11.2019	ajout visa de l'architecte sur les PC	FJ

ETAT INITIAL

▪ CONTEXTE / SITUATION / MILIEU NATUREL

Le secteur de la Surboisière (PA de La Surboisière n° 1), d'une superficie de 6,9 ha se situe au Nord/Est du centre-ville, à environ 500 m de l'église et de l'ensemble des commerces, services et équipements publics structurants. Situés en zone d'extension d'urbanisation au Nord de la zone agglomérée, ces terrains sont limités au Nord/Est par une partie de zone humide (Sud/Est) en aval, puis des boisements qui ferment le parcellaire (Est), à l'Ouest et au Sud par les rues du Pâtis Forestier et de la Surboisière.

Le site descend en pente douce du Sud/Ouest (point haut 23,50 NGF) vers l'Est (point bas 15,25 NGF) en direction du vaste secteur du Marais de Goulaine (zone Natura 2000). L'aval du terrain au Nord et à l'Est est marqué par une large zone humide qui vient, au Nord, partiellement recouvrir 7 fonds de lots libres.

Ces terrains sont marqués respectivement au Sud et à l'Ouest par l'urbanisation pavillonnaire des rues de la Surboisière et du Pâtis Forestier et présentent sur le reste de leurs bords un paysage naturel de boisement à l'Est et au Nord (Allée de la Lande) et de taillis (50 % de la rue du Pâtis Forestier). Ces terrains (PA La Surboisière 1) possèdent également la caractéristique de posséder ponctuellement une double vue vers les clochers des églises de Haute Goulaine (Sud) et du Loroux-Bottereau (Nord). Un seconde petite zone humide en lanière traverse le terrain plus en amont (Sud/Ouest) parallèlement à une petite haie arborée (à conserver). Vaste champ peu arboré, à l'exception de quelques sujets ponctuels et d'un taillis au Nord (rue du Pâtis Forestier), ces terrains sont desservis au Sud et à l'Ouest par, respectivement, la rue de la Surboisière et celle du Pâtis forestier. Plus confidentiel à l'Est, l'allée de la Lande rejoint plus au Nord des hameaux de pavillons situés plus en aval (rue de la Gâche).

A terme, ce lotissement (PA n°1) sera desservi, soit depuis le centre-ville au Sud/Ouest via la rue des Forges et la rue du Pâtis Forestier, soit depuis l'Ouest via l'avenue de Bretagne, le giratoire rue de la Bellaudière (D74) et une nouvelle voie en prolongement de l'avenue de Bretagne créée dans le cadre de ces 2 lotissements de la Surboisière 1 et 2 (OAP).

Cette nouvelle voie est inscrite dans le cadre du PA de la Surboisière n° 2 et été étudiée avec les services de la Ville afin d'y aménager une liaison piétons/cycles (3,00 m), une chaussée de 6,00 m + 1 trottoir côté Nord.

Ainsi aménagé, l'urbanisation de l'ensemble de ces 7,5 ha (lotissements de La Surboisière 1 & 2) est doublement desservie au Sud et à l'Ouest. A terme, au regard de l'OAP du secteur de la Surboisière, est également inscrit un principe d'accès Sud/Est vers la zone d'équipements de la Croix des Tailles.

L'ensemble du secteur (La Surboisière 1) est marqué en périphérie par un habitat homogène de type pavillonnaire (RdC et R+1) qui se caractérise par un paysage urbain relativement arboré et jardiné (haies vives + clôtures...), dont seule se distingue architecturalement au Sud/Ouest (intersection de la rue des Forges et la rue du Pâtis Forestier) l'opération de logements locatifs sociaux (habitats individuels et semi-collectifs) plus contemporain.

Les futurs lotissements de la Surboisière 1 et 2 sont des opérations à vocation d'habitat mixte (social – libre et privé) qui répondent aux besoins d'implantation de nouveaux ménages sur la commune (exigence du PLU / SCOT 2 du vignoble nantais et PLH)

Les 2 opérations se développeront respectivement sur :

69 632 m^2 (PA de la Surboisière 1) (OAP)

6 805 m^2 (PA de la Surboisière 2) (OAP)

Elles sont accessibles par une armature routière existante plutôt intime, qui bénéficiera à terme d'un renforcement important des dessertes par la création d'une nouvelle voie (Nord/Ouest), ainsi que la création d'un giratoire sur la rue du Pâtis Forestier desservant les 2 futurs lotissements.

Le **lotissement de La Surboisière 1** (objet de la demande de permis d'aménager) porte sur la réalisation au total de 161 logements répartis en 60 lots libres et 10 macrolots de 101 logements collectifs ou individuels groupés. Ceux-ci se répartissent comme suit : 4 macrolots (F - G - H – I) sous forme de logements collectifs locatifs sociaux (58 logements collectifs) + 2 maisons individuelles groupées, 6 macrolots (A – B – C1 – C2 – D – E) de maisons individuelles groupées en accession (43).

Les superficies des terrains sont comprises entre 348 m^2 et 795 m^2 pour les lots libres (lot moyen = 499 m^2) et entre 1 286 m^2 et 2 292 m^2 pour les macrolots.

Les surfaces cessibles atteignent environ 46 817 m^2.

Les 2 lotissements répondent aux dispositions du PLU en vigueur (OAP) et sa modification N°1 approuvé le 16 février 2018.

Un visa de l'architecte en charge du projet de lotissement sera prévu pour validation des permis de construire avant dépôt des dossiers en mairie.

Le plan d'ensemble ci-après, affiche le parti général de la composition et des hypothèses d'implantation des constructions.

- **REGLES D'URBANISME**

Le lotissement de la Surboisière 1 est situé en zone 1 AUh et 1AUha (petit secteur à l'Est) au P.L.U de Haute Goulaine approuvé par délibération le 21 février 2014 et objet de la modification 1 approuvée le 16 février 2018. Le PLU définit également une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour ce secteur spécifique de la Surboisière.

- **LE FONCIER**

PA de la Surboisière 1 = 69 632 m^2 (section BC, 54, 55p , 56p, 57p, 58p et 93p).

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur fortement souhaité et favorisé par la collectivité (HAUTE GOULAINE) via les 2 aménageurs prend en compte les éléments suivants :

PROGRAMME

- Un secteur homogène à vocation exclusivement d'habitat diversifié dans son programme (logement social / libre / privé), développant une mixité sociale (35 % de logements sociaux) et des formes urbaines variées (immeubles collectifs, maisons individuelles groupées, lots libres).
- Un secteur relativement dense mais aéré (PLH) avec environ 23 logements à l'hectare. L'objectif est d'éviter l'éparpillement urbain et de favoriser une plus grande densité en lisière d'urbanisation et à proximité du cœur de ville.

DESSERTE – CIRCULATION

Lotissement de La Surboisière 1. Prise en compte des éléments suivants :

- Amélioration de la desserte du site par la création à l'Ouest d'un accès principal sous forme d'un giratoire (hors périmètre PA) situé dans le prolongement de la nouvelle voie créée depuis le giratoire de la rue de la Bellaudière (PA de La Surboisière 2).
- Prise en compte d'une desserte possible du secteur au Sud/Est sur la rue de la Surboisière vers les équipements publics de La Croix des Tailles.
- Hiérarchisation des voiries et le développement de liaisons douces internes à la fois sur la coulée verte et sur la voie principale (piétons/cycle de 2,00 m).
- Stationnements privatifs et publics (principalement par poche) en nombre suffisant (80 parkings publics) et opportuns dans leur positionnement.
- Un principe de bouclage au Nord de la voie principale et d'impasses (2) au Sud avec aire de retournement.
- Réduction des emprises de chaussée, sur les voies secondaires afin de passer le futur lotissement en zone 30 (voie partagée).

PAYSAGE

- Le maintien et la préservation de la quasi-totalité des trames végétales internes (restreintes) et en lisière du site afin de bénéficier pour cette urbanisation d'un cadre naturel et champêtre relativement fermé, intime, contenu et plaisant.
- Préservation de la vaste zone humide au Nord, et de la plus petite au Sud et amélioration de la gestion hydraulique par la création de noues paysagères en aval de la voie principale, mais aussi par la création de bassin à faible pente sur la coulée verte publique (aval) au Nord/Est.
- La mise en place d'un paysage végétal et minéral accompagnant les espaces publics (voiries, carrefours, placettes, jardins, haies et talus plantés, promenades piétonnes et bassin / noues de rétention des EP…).

Haute-Goulaine le : 24 NOV. 2019

- Un travail plus fin sur la position et qualification de haies arbustives à mettre en place sur certaines limites séparatives ou entre limites privées/publiques (voir PA4).

LE PARTI GÉNÉRAL RETENU

L'insertion de ce projet d'envergure dans cet environnement naturel péri-urbain tient largement compte à la fois du caractère champêtre du site, de son relief en pente douce, de sa situation en extension urbaine, mais également du cadre réglementaire de l'OAP, ainsi que de la préservation des 2 zones humides.

Le parti d'aménagement repose à la fois sur le cadre naturel existant et qualitatif, ainsi que sur un nouveau paysagement qualitatif du lotissement, composé de séquences visuelles alternant transparences et écrans (bâti), espaces publics de qualité (minéral et végétal), arbres d'alignement structurants, et tissu urbain formant de la rue. Les maillages piétons depuis le lotissement vers le centre-ville sont largement assurés au sein de l'opération. Le parti intègre une gestion durable des eaux pluviales, ainsi qu'une préservation des 2 zones humides.

Les principales mesures retenues pour le parti architectural et paysager portent sur :

- La recherche d'une forme urbaine et architecturale maîtrisée et diversifiée en extension urbaine du bourg, à l'échelle du site, des quartiers limitrophes et tenant compte du relief du meilleur ensoleillement des bâtiments (Sud-Sud Ouest).
- Une mixité de programmes en terme d'habitat avec des îlots recevant du logement collectif en R+1 (de faible hauteur), des maisons individuelles groupées et des terrains à bâtir libres de constructeurs.
- La création d'une urbanisation plus dense et structurée au niveau de l'entrée Ouest (giratoire) de l'opération afin de maitriser l'impact des constructions (petits immeubles collectifs sociaux structurants). La pointe Sud/Ouest entre les rues de la Surboisière et du Pâtit Forestier présentera également un tissu urbain homogène sous la forme de 2 macrolots de logements collectifs et individuels groupées marquant l'entrée Sud et le départ de la coulée verte.
- Un alignement équilibré imposé aux futurs bâtiments collectifs et individuels donnant sur les rues et les espaces publics afin de maîtriser les fronts bâtis et garantir une mise à distance des logements depuis l'espace public.
- Le confortement de la trame verte existante à travers un paysagement cohérent. Celui-ci est renforcé grâce à des espaces verts plantés, taillis paysagers maintenus, arbres d'alignement et ouvrages paysagers de rétention des eaux pluviales qualitatifs. Ces éléments recloisonnent l'espace et créent une strate végétale complémentaire en appui des lisières naturelles Nord et Est.
- Le parti pris de voiries hiérarchisées tendant vers une étroitesse des profils qui répondent aux objectifs d'économie de l'espace et du foncier et de limitation de l'imperméabilisation de sols.
- La prise en compte dans l'aménagement des déplacements piétons/vélos en privilégiant des parcours sécurisés sur des espaces publics qualitatifs.
- Le traitement des clôtures privées sur l'espace public et de certaines haies privées séparatives prises en charge par les aménageurs participent également à la qualité du lotissement par la cohérence et l'unité de leur traitement (ex : hauteur, choix des essences végétales…).

L'ensemble permet ainsi d'assurer une cohérence et une logique d'aménagement durable afin de répondre aux exigences à la fois de la collectivité (Ville de Haute Goulaine) et des aménageurs (LAMOTTE et FRANCELOT) sur la volonté d'une extension d'urbanisation maîtrisée, qualitative, durable et pérenne.

- LES DESSERTES/ VOIES ET STATIONNEMENTS

Principalement réalisée depuis le Nord/Ouest (zone urbaine), la desserte du secteur s'appuie sur la création d'un nouvel accès principal (giratoire – cadre d'un P.U.P.) sur la rue du Pâtis Forestier. Une impasse à l'angle Sud/Ouest (rue du Pâtis Forestier) dessert 2 macrolots (E et I) de 9 maisons et 8 logements collectifs sociaux.

Au Sud/Est, rue de La Surboisière est prévue une liaison Piétonne (2,00m de large) + espaces verts (12 m au total) pour une future desserte VL.

La desserte cyclable intérieure est également prévue depuis l'entrée Nord via le rond-point créé et un trottoir élargi de 2,00 m (chaussée de 5,50 m) menant vers le Sud/Est du lotissement.

Le maillage des voiries principales, secondaires ou en impasse tient compte de la meilleure visibilité possible, de la sécurité des VL et piétons/cycles et des dessertes des logements individuels et collectifs (zone 30 sur l'ensemble du lotissement).

Les voies sont dimensionnées à l'échelle du projet et se caractérisent par un petit gabarit (trottoir + chaussée + bandes plantées ponctuellement – impasse avec placette de retournement).

Le profil est volontairement conçu avec une largeur de chaussée modérée (5,50 m) et des bordures de voie différenciées pour protéger les piétons.

La voie principale est bordée d'un trottoir unilatéral. Les autres chaussées sont systématiquement soit bordées de trottoirs unilatéraux (2,00 m), soit de plates-bandes engazonnées (1,50 m), soit seul (5,50 m). Seules sont prévues 2 impasses essentiellement au Sud/Ouest qui limitent également les surfaces imperméabilisées.

L'ensemble de ce futur secteur sera en zone 30 (Code de la route - zone de rencontre) afin de sécuriser les rapports VL/piétons et d'apaiser la circulation.

Le traitement des carrefours et intersections sera conçu ponctuellement par une couleur différente (pavés/résine pépite) afin de sécuriser les traversées piétonnes.

Un maillage de liaison douce Nord/Sud (coulée verte) et Est /Ouest (voie primaire) sera créé le plus souvent en parallèle de talus et haies arborées existantes ou espaces verts qualitatifs.

Seuls 4 lots libres seront desservis depuis la rue de La Surboisière afin de limiter la circulation sur cette chaussée de desserte locale.

- LA TRAME VERTE ET BLEUE - LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La qualité paysagère du projet est définie par le travail réalisé sur l'espace public, les voiries, les cheminements doux, les franges végétales et les façades de lots.

Le projet paysager de l'opération s'appuie également sur les composantes suivantes :

- Le maintien de la trame végétale interne et limitrophe (haies/taillis + petit talus planté et boisement) et leur replantation le cas échéant (rue de la Surboisière).
- L'aménagement d'une coulée verte centrale (vue sur les 2 clochers) dédiée aux circulations douces et desservant l'ensemble du projet. Cette trame verte sera connectée et reliée à la fois au Sud/Ouest et au centre/cœur des principaux macrolots de logements collectifs et d'habitats groupés (libres ou sociaux). Cette coulée verte est à la fois un bel espace public de promenade et liaison vers le centre-ville, mais aussi un support de traitement des eaux pluviales.

  En effet, sur cette coulée verte s'installe en point bas Nord la rétention des eaux pluviales participant à la qualité environnementale de l'ensemble. Cet aménagement vient limiter l'impact de l'urbanisation en transition avec la zone humide en aval et forme un évènement paysager et naturel au cœur du projet.

Haute-Goulaine le : 22 NOV. 2019

- La plantation d'arbres d'alignement et de hautes tiges (essences locales) le long des voies de desserte principale d'opération et au sein de la coulée verte.
- Le choix d'essences locales qui accompagnent certains points de vue, (perspectives, perception des placettes, de stationnement, alignement de rue…).
- L'accompagnement du bâti, en limite séparative et en alignement de rue, par des haies vives composées d'essences variées et locales conformément aux règles édictées dans le PLU et le règlement PA10 (voir PA4 pour localisation).
- L'intégration paysagère des constructions depuis les voiries et espaces publics principaux par un espace paysager (glacis vert) relativement large, ainsi qu'un traitement paysager et architectural homogène des espaces privatifs et des futurs petits immeubles collectifs locatifs en entrée d'opération Ouest.

- IMPACTS DE L'OPÉRATION

Le projet à travers son parti pris d'aménagement vise à limiter les impacts sur l'environnement par une bonne gestion des eaux pluviales, une préservation des zones humides, ainsi qu'une végétalisation importante des espaces publics (voiries ou coulée verte).

- LES STATIONNEMENTS

Les stationnements sont gérés à la parcelle à la fois pour les lots libres avec une aire de 5,00 m x 5,00 m obligatoire (2 parkings) en entrée de chacun des lots, ainsi que sur les macrolots d'immeubles ou de maisons. 80 parkings publics, traités par poches, sont également prévus pour les stationnements visiteurs et macro lots.

- LA COLLECTE DES DECHETS.

Les ordures ménagères seront collectées au moyen de 3 emplacements de colonnes enterrées en partie centrale proche des collectifs, ainsi qu'au Sud/Ouest.

- RESEAUX DIVERS

Voir PA8. Programme des travaux.

PA 0 440 7119 A30 02