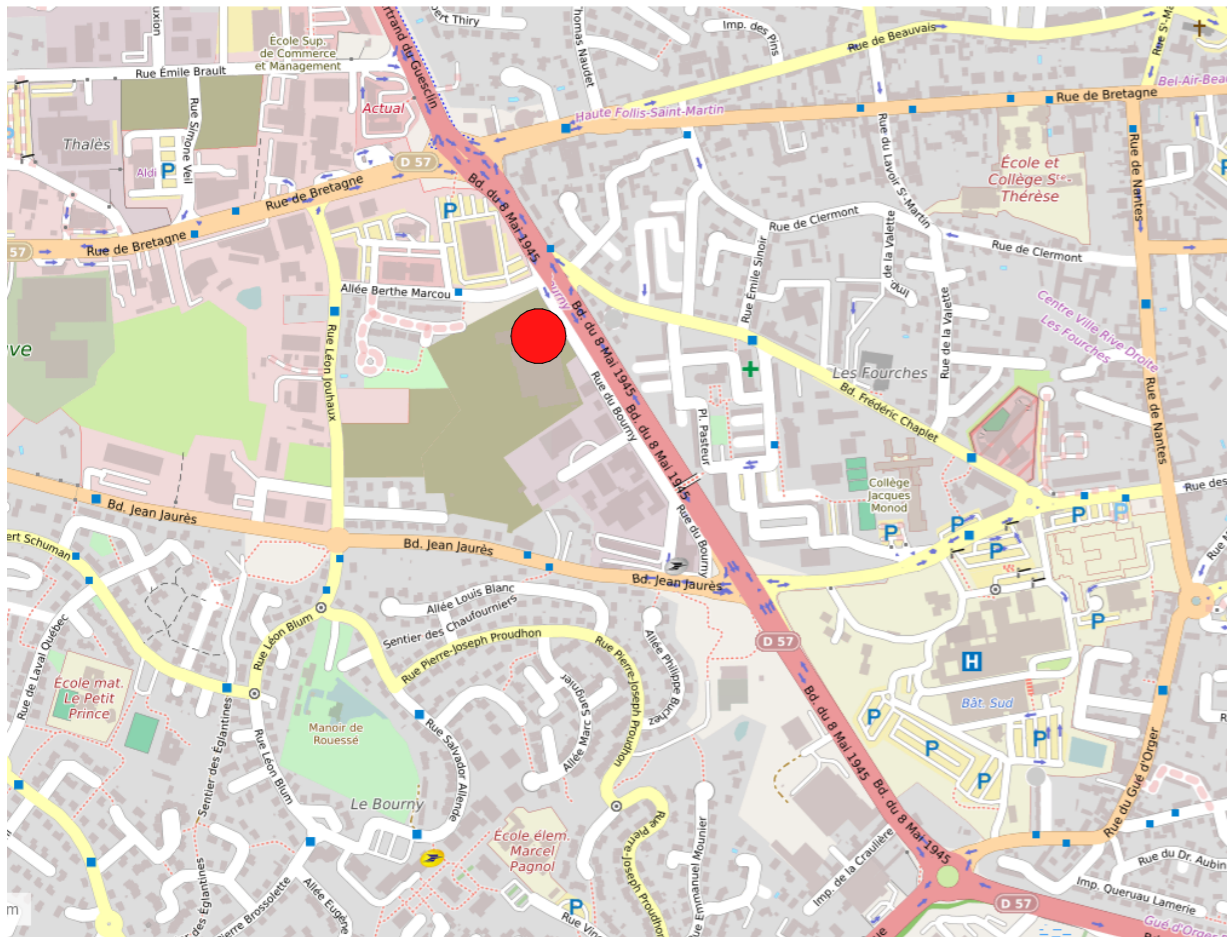
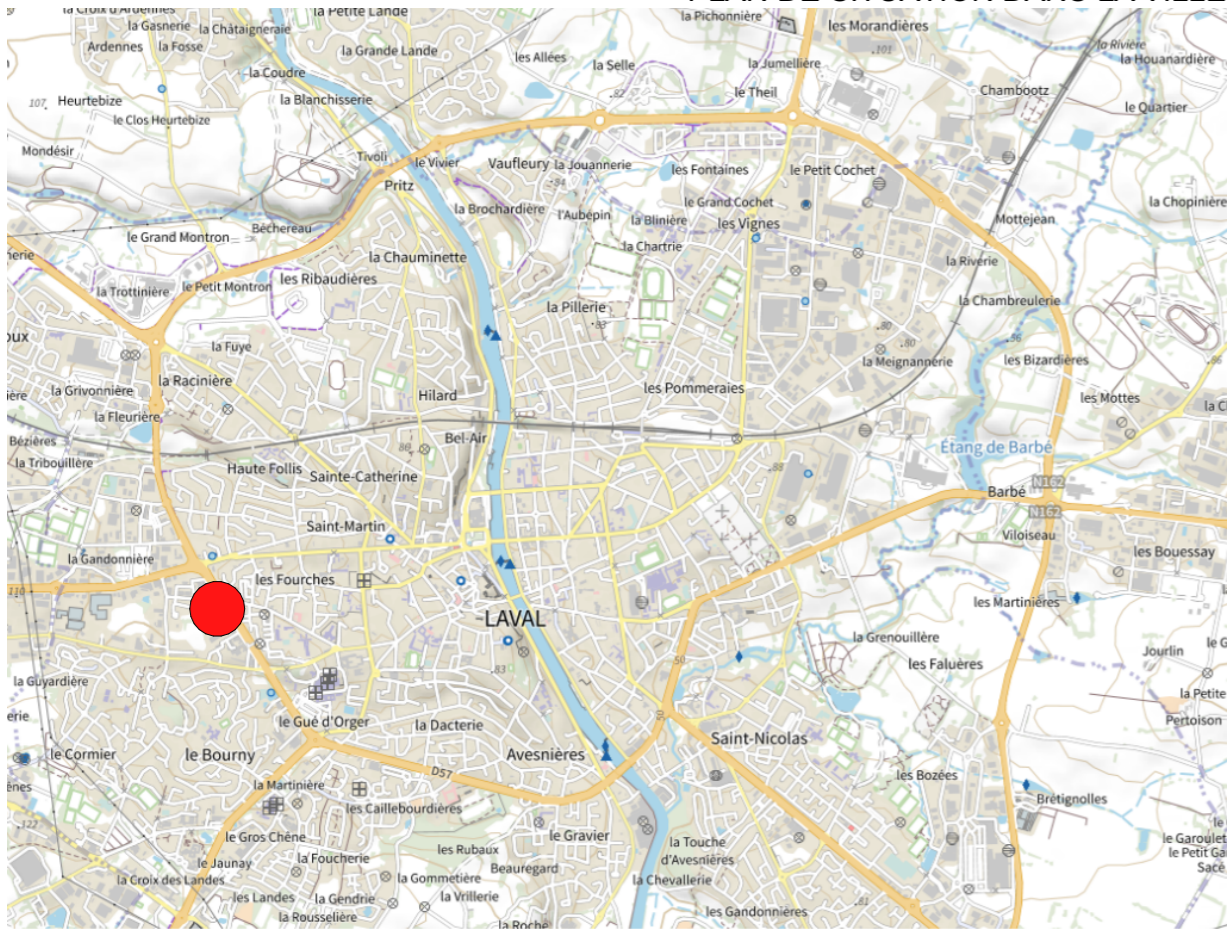
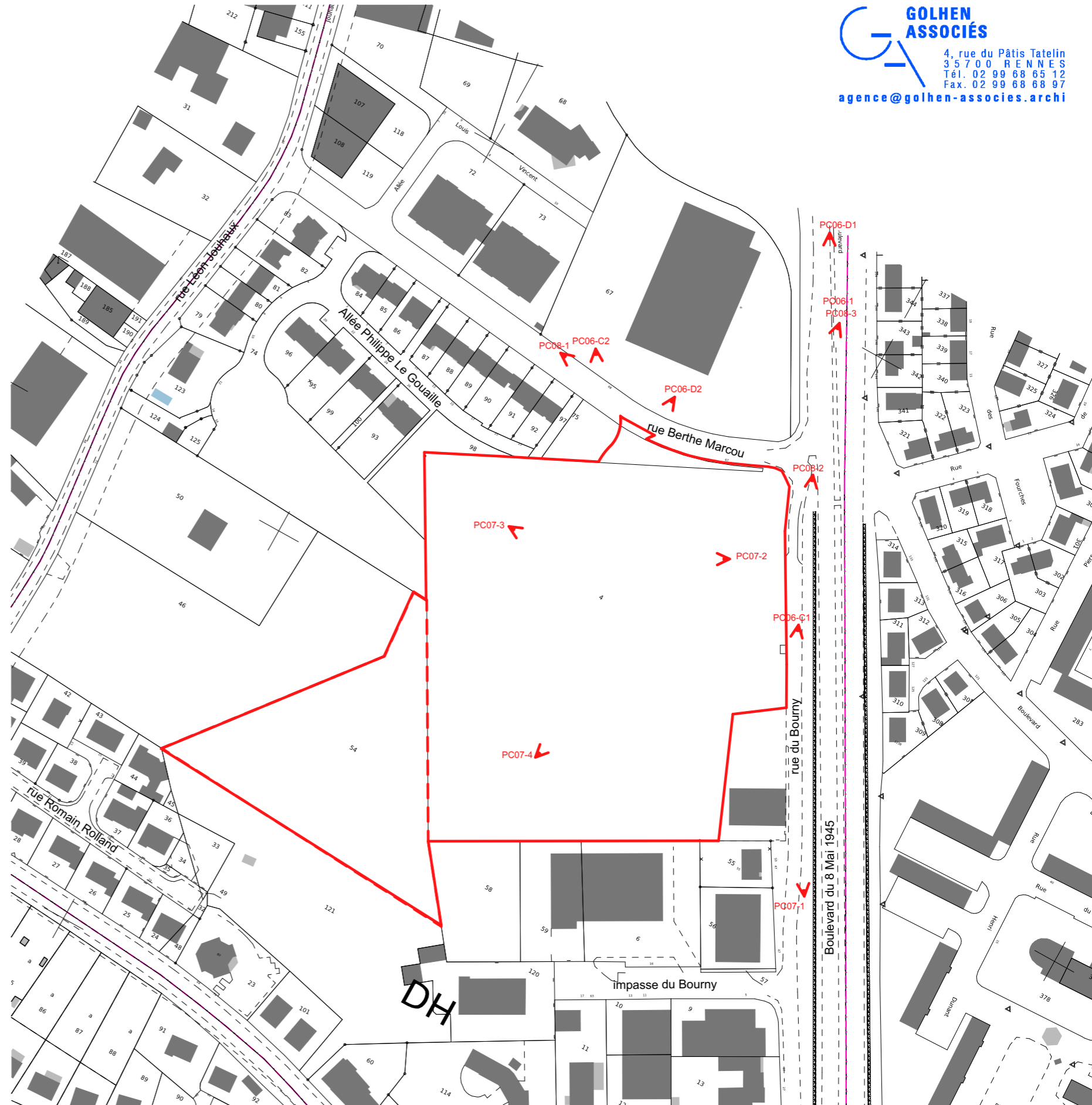


PLAN DE SITUATION DANS LA VILLE



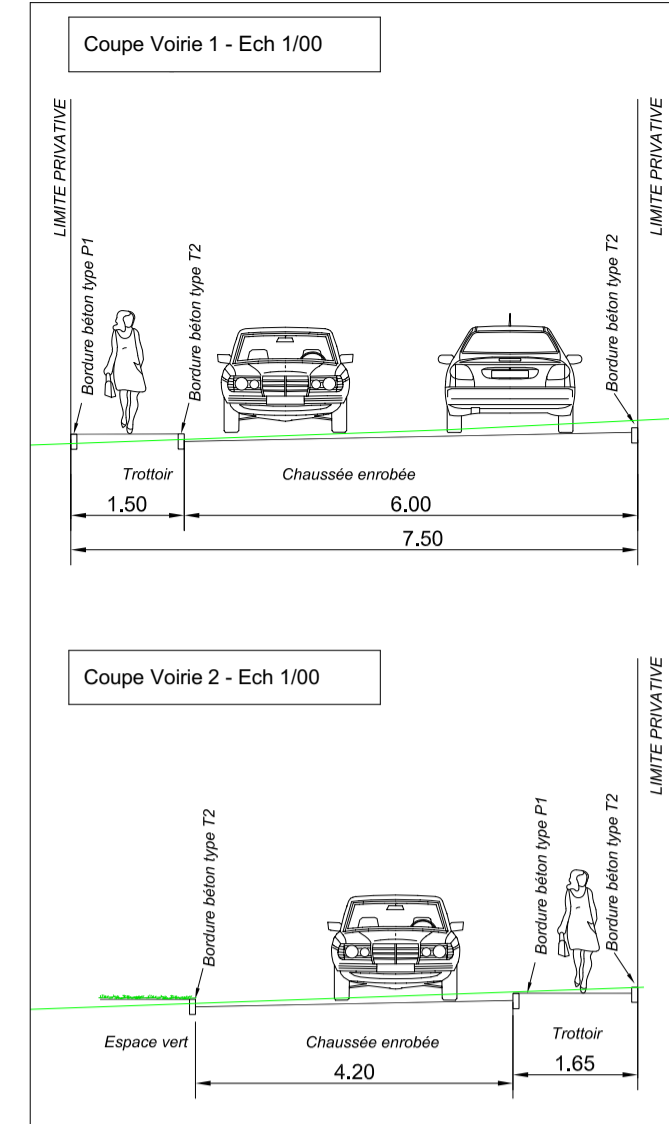
PLAN DE SITUATION DANS LE QUARTIER



PLAN CADASTRAL 1/2000°



TIÈRE TRANCHE
 demande de permis de
 construire
 n°53 130 21K1139



- LEGENDE**
- Limite parcelaire
 - ▭ Zone non-Aedificandi
 - ▭ Cotes altimétriques Terrain Naturel
 - ▭ Cotes altimétriques Terrain Fixe
 - ▭ Cheminement béton
 - ▭ Cheminement stabilisé
 - ▭ Voies en Enrobé à usage prioritaire
 - ▭ Parkings en Enrobé
 - ▭ Zones engazonnées
 - ▭ Haies et massifs sous-jacents
 - ▭ Frange végétale existante
 - Arbre à conserver
 - Arbre de haie prêt à planter dans les espaces libres
 - Arbre de haie prêt à planter à proximité des aires de stationnement

LAVAL - LE BOURNY
 Construction de logements collectifs
 rue du Bourny
 53000 LAVAL

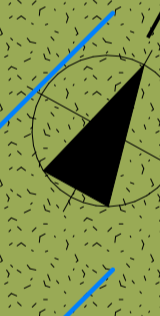
MAITRISE D'OUVRAGE
EDOUARD DENIS
 9 rue des Fossés
 35000 RENNES

MAITRISE D'OEUVRE
AGENCE GOLHEN ASSOCIES
 ARCHITECTES
 4, rue du Pâtis Tatelin
 35700 RENNES
 Tél: 02 99 68 65 12
 agence@golhen-associes.archi

GOLHEN ASSOCIÉS
 4, rue du Pâtis Tatelin
 35700 RENNES
 Tél: 02 99 68 65 12
 agence@golhen-associes.archi

PERMIS DE CONSTRUIRE PC 02
 N° DOSSIER: 21001 A 31/08/2022
 Plan Masse - Batiment F

Boulevard du 8 Mai 1945



Echelle 1/500

La présente demande de permis de construire concerne la construction d'un immeuble 47 logements collectifs en R+3, labellisé BBCA ainsi que la réalisation des aménagements de parcelle qui en découle (voirie interne, stationnements et espaces verts).

Ce bâtiment vient en complément d'un projet ayant fait l'objet d'une autre demande de permis de construire, actuellement en cours d'instruction. Il s'agit du PC n° 53 130 21K1139 déposé le 10 novembre 2021 (cf bâtiment grisé sur plan masse, PC 2). Ce nouveau bâtiment bénéficiera des réseaux, des voiries internes et des accès à la voie publique aménagés pour le permis n° 53 130 21K1139.

Cette première demande prévoit :

- la construction de 5 immeubles de logements collectifs allant de R+2 à R+3 totalisant 188 logements et de 5 locaux de stationnements vélos ;
- l'aménagement de la parcelle lié au projet de construction : voiries internes de desserte et réseaux, stationnements, mise en place de Points d'Apports Volontaires, ouvrage de traitement des eaux pluviales... ;
- la démolition de l'ancien transformateur électrique situé rue du Bourny ;
- la conservation du transformateur électrique récent ;
- la construction d'un nouveau transformateur sur la parcelle

Le site se situe rue du Bourny, à l'Ouest du centre-ville de la commune de Laval.

Le terrain comprend les parcelles cadastrales DH 4 partielle (une division est en cours afin de séparer la parcelle du commerce existant et de ses stationnements) et DH 54 et DH 75 partielle (une division est en cours) qui totalisent une superficie de 34 420 m².

Les deux permis de construire sont instruits concomitamment par les services de la commune. **Le projet global fait l'objet d'une unique étude d'impact (PC 11).**

Afin de permettre à l'administration d'appréhender le projet dans son ensemble et de s'assurer du respect des dispositions du PLUi, la présente notice architecturale précise :

- l'emprise au sol des constructions et des espaces perméables pour l'ensemble du site (en additionnant les surfaces de chaque permis de construire) ;
- le traitement paysager des espaces libres et des aires de stationnement pour l'ensemble du site (plantation d'arbres) ;
- le nombre de places de stationnement pour l'ensemble du site (en additionnant les places de stationnement prévues par chaque permis de construire).

I. ETAT INITIAL

Etat initial du terrain et des abords

Le terrain est actuellement à l'état de friche industrielle et végétale.

Les bâtiments d'activités existants sur le site ont déjà été démolis laissant de grandes dalles de bétons et d'enrobés au sol correspondant à leurs emprises et aux circulations extérieures, on peut constater un nombre important de gravats béton encore présents sur le site.

Les seules constructions présentes à ce jour sur le site sont :

- Un transformateur électrique
- un ancien transformateur électrique dont seule reste la construction, les éléments techniques de réseaux ayant été enlevés précédemment.

Le site étant non entretenu depuis plusieurs années de la végétation spontanée à pris place sur le site. Une large prairie se trouve sur les pourtours de la dalle béton et d'enrobé des anciens bâtiments. Les lisières Nord-Ouest et Sud sont relativement denses, composées d'une végétation arbustives et arborée spontanée aux essences peu intéressantes d'un point de vu paysager et écologique (robinier faux-acacia, peuplier tremble, saule marsault..). Un inventaire été fait de l'état et l'intérêt de cette végétation, il en ressort que peu de sujets seront conservables. Trois bouleaux au Nord-Est de la parcelle seront conservés du fait de leur ampleur et de leur intérêt paysager.

Le terrain est bordé :

- à l'ouest et au sud par des clôtures grillagées faisant la séparation avec des parcelles privées
- à l'est dans la partie Nord, par la rue du Bourny, sur cette limite Est, il existe une clôture en panneaux béton et une entrée avec un portail dans la partie Nord de la rue.
- à l'est dans la partie , par une clôture en grillage avec remplissage séparant la parcelle en cours de division, où se situe de le commerce.
- au nord-Ouest, par une clôture grillagée donnant sur un espace vert communal (DH75 partie hors du projet) qui le sépare de la rue Berthe Marcou.
- Au Nord-Est, il n'y a pas de clôture en limite de la partie de la DH75 intégrée au terrain.

II. PRESENTATION DU PROJET

a. L'aménagement du terrain

Concernant les parcelles DH 4 partielle et DH 75 partielle : le projet prévoit le remaniement global des aménagements sur la partie de la parcelle concernée par la demande de permis de construire. Il est précisé qu'une partie de la parcelle DH 4 située au sud-est (comprenant un commerce existant et ses stationnements) n'est pas comprise dans le périmètre de la demande de permis de construire et fait l'objet d'une division cadastrale.

Il n'est prévu aucun aménagement sur la parcelle DH 54, hormis la mise en place d'une clôture pour y empêcher tout accès en limite séparative avec la parcelle DH 4

Réseaux EU, FT et AEP :

Les réseaux EU, FT et AEP sont alimentés via des branchements sur les réseaux publics existants depuis le Boulevard du 8 mai 1945 et la rue du Bourny (cf plan des réseaux).

Réseaux EP :

Les eaux pluviales seront gérées en globalité sur la parcelle.

Elles seront régulées via des ouvrages sous les voiries et parkings internes à l'opération avant un rejet régulé sur le réseau de la rue du Bourny, dans le réseau EP de la commune (cf. plan des réseaux).

A titre informatif, il est précisé que la commune réalise un « Porter à connaissance » pour cette modification apportée à son réseau.

Réseau électrique :

Le réseau électrique sera connecté à un nouveau transformateur qui prendra place sur le site. (demande PC n° 53 130 21K1139)

b. Implantation, organisation, composition, nature, mise en œuvre et couleurs des matériaux

Le projet prévoit la réalisation d'une construction en ossature bois. Celle-ci présente une forme en T. Elle est implantée :

- Hors de la zone non-aedificandi, située à l'ouest du site,
- A plus de 3m00 des limites séparatives.

Le bâtiment est couvert d'une toiture étanchée sur support bois.

Les menuiseries sont en PVC blanc, avec des volets roulants.

La décomposition des volumes est assurée par :

- La mise en place d'acrotères de hauteurs différentes,
- La réalisation de retraits de façade,
- De l'alternance des matériaux et de leur teinte :
 - o Le soubassement est prévu en panneaux fibro-ciment laqués de coloris gris-brun,
 - o Du R+1 au R+3, les volumes plus bas sont couverts d'un bardage bois à faux-claire voie posé verticalement. Il s'agit d'épicéa de teinte bronze,
 - o Du R+1 au R+3, les volumes plus hauts sont bardés de panneaux en fibro-ciment laqués de coloris blanc.

Les balcons en métal laqué blanc sont désolidarisés de la façade. Les garde-corps sont en serrurerie de même teinte et leur remplissage est prévu en vitrage transparent.

Les pare-vues sont traités à l'identique avec un vitrage opalescent.

Le local vélos constitue un volume annexe à la construction.

Il est situé au nord du bâtiment. Il jouxte le local transformateur prévu dans la demande de PC n° 53 130 21K1139.

Il s'agit d'un volume parallélépipédique à simple rez-de-chaussée, couvert d'une toiture terrasse étanchée. Il se compose d'une structure métallique bardée de tasseaux de bois posés en claire-voie vertical.

c. Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain

Les clôtures existantes donnant sur l'espace public seront déposées. Les clôtures en limites séparatives seront non modifiées ou le cas échéant remplacées à l'identique si elles sont détériorées.

Il ne sera pas prévu de nouvelles clôtures en limite d'espace public

d. Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer

La parcelle DH 54, de forme triangulaire au sud-ouest, ne fera l'objet d'aucune modification, conformément aux préconisations de l'étude d'impact. Elle sera isolée du reste du site par une clôture de type ganivelle renforcée, en pied de clôture sera prévu un jour afin que la petite faune puisse passer.

Comme indiqué dans la demande de PC n° 53 130 21K1139, les parcelles DH 4p et DH 75p à l'Est ; cette zone actuellement imperméable sur une grande partie. En effet, la démolition de l'usine qui prenait place sur ce site a laissé au sol des dalles bétons de très grandes dimensions et des zones en enrobé qui occupent une grande partie du terrain.

Le but est de recréer un parc habité, redonnant ainsi beaucoup de perméabilité au sol et de revégétaliser cette parcelle.

1 / La végétation conservée

Après un diagnostic arboré sur l'ensemble des parcelles du projet, peu de végétaux se sont avérés d'une importance paysagère, ou de biodiversité. La majorité des essences présentes sont soit invasives, fortement allergènes ou avec un âge réduit (arbres de lisière).

Le bosquet de bouleaux (3 sujets) au Nord-Est de la parcelle est conservé du fait de la grandeur des sujets et de son potentiel paysager, dû à son positionnement dans le prolongement du talus Nord-Est. Il permet de conserver un point focal/habillage végétal le long de la Rue du Bourny.

Toutes les poches végétales d'intérêts seront conservées ou remplacées notamment au Nord-Ouest et au Sud afin que l'écran végétal existant entre les constructions avoisinantes et les nouvelles constructions continue de à jouer son rôle.

2/ La végétation à planter

Les trames paysagères développées dans ce projet sont les suivantes (voir plan masse PC2) :

- Poursuivre l'espace naturel à l'Ouest par des lisières naturelles au Nord-Ouest et au Sud
- Créer un espace de balade sur la partie Ouest du projet au moyen de modelés de terrains et de plantations d'arbres majeurs
- Maqueter les espaces de circulation et de stationnement par des alignements arborés bordés de graminées et de vivaces
- Identifier les entrées de bâtiment par des plantations arborées moins structurées, accompagnées de massifs d'arbustes et de vivaces

Au Nord-Ouest, une haie arbustive épineuse doublée d'une clôture est plantée avec des essences locales indigènes (Cornouillers, genêts, aubépines, pruneliers, églantiers...etc), elle remplace les peupliers trembles existants.

Sur la lisière Sud, une haie défensive doublée d'une clôture à mouton marque la limite de parcelle et empêche l'accès au talus situé plus au Sud. Cette dernière est également composée d'essences locales indigènes et remplace la haie d'érable, de robiniers faux-acacia et de bouleaux.

Ces deux lisières (largeur environ 2m) ont pour objectif de recréer des écrans de végétation entre les parcelles avoisinantes et les nouvelles constructions ainsi que de développer la biodiversité.

À l'Ouest, une balade serpente entre les modelés de terre plantés d'arbres majeurs (hêtres, tilleuls...). Quelques pierriers et bancs en rondins de bois s'invitent dans ce paysage de prairie, entretenu en gestion différenciée afin de favoriser le développement de la biodiversité et d'assurer la continuité entre les corridors écologiques de l'espace préservé. Des passages à faune dans la clôture seront réalisés, facilitant ainsi la mixité des populations de microfaune et de petits mammifères.



Pyrus calleryana 'Chanticleer'



Acer campestre



Amélanthier lamarckii



Fagus sylvatica

La nouvelle identité du lieu est marquée en son coeur par des alignements de Pyrus calleryana 'Chanticleer' offrant une belle floraison printanière. Des Quercus ilex identifient les angles et les Acer ginnala et campestre, eux, marquent les entrées des accès aux logements.

Le long de ces accès en béton, des Amélanthiers lamarckii associés à des Acer campestre sont plantés en bosquet ou en isolé. Des massifs de vivaces et d'arbustes complètent la palette végétale. Ils rythment les cheminements et habillent les locaux vélos, transformateurs et autres PAV.

Les jardins privatifs sont bordés de haies qui marquent leurs emprises par une composition de végétaux à majorité persistante : cornus, saules, viornes...etc Quelques sujets arborés viennent donner de la hauteur dans ces haies et apporter des couleurs automnales plus vives.

Nombre de sujets plantés sur l'ensemble du site et pour la présente demande :

- 65 arbres à proximité des stationnements (PC n° 53 130 21K1139 / Bât. A, B, C, D, E)
- 18 arbres à proximité des stationnements pour la présente demande (Bât. F)
- 7 arbres sur la balade naturelle (PC n° 53 130 21K1139 / Bât. A, B, C, D, E)
- 9 arbres sur les espaces privés dont 1 pour la présente demande (Bât. F)

Total des sujets arborés plantés : 99 arbres pour l'ensemble du projet dont 19 pour la présente demande (Bât. F)

2 / L'emprise au sol des espaces perméables

Concernant la demande de permis de construire n° 53 130 21K1139 pour la construction des bâtiments A, B, C, D, E) :

- emprise au sol des constructions : 4 391m² soit environ 13 % de la surface du terrain ; surfaces de voiries et stationnements : 4 561m² soit environ 13 % de la surface du terrain ; surface des espaces perméables : 25 468m² soit environ 74 % de la surface du terrain.

Concernant la présente demande de permis de construire pour la construction du sixième bâtiment, nommé F :

- emprise au sol des constructions : 953 m² (dont 882 m² de bâtiment et 71 m² de local vélos) soit environ 3 % de la surface du terrain ; surface de voiries et stationnements (compris dalle PAC) : 1 451 m² soit environ 4 % de la surface du terrain ; surface des espaces perméables : 2 404 m² soit environ 7 % de la surface du terrain.

Concernant l'aménagement global du site (en prenant en compte la demande de permis de construire PC n° 53 130 21K1139):

- emprise au sol totale des constructions : 5 344 m² soit environ 16 % de la surface du terrain ;

- surface totale de voiries et stationnements (compris dalle Pompe à Chaleur) : 6 618 m² soit environ 19 % de la surface du terrain ;
- surface totale des espaces perméables : 22 459 m² soit environ 65 % de la surface du terrain ;

4/ Le traitement paysager des aires de stationnement à l'air libre

Concernant la demande de permis de construire n° 53 130 21K1139 pour la construction des bâtiments A, B, C, D, E : conformément aux dispositions du PLUI, il y aura 1 arbre de haut jet pour 3 places de stationnements, soit 65 arbres.

Concernant la présente demande de permis de construire pour la construction du sixième bâtiment, nommé F : conformément aux dispositions du PLUI, il y aura 1 arbre de haut jet pour 3 places de stationnements, soit 18 arbres.

Concernant l'aménagement global du site (en prenant la demande de permis de construire n° 53 130 21K1139) : conformément aux dispositions du PLUI, il y a aura 1 arbre de haut jet pour 3 places de stationnement, soit 83 arbres.

e. L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

Les accès et stationnements véhicules :

Pour les véhicules et les vélos, une entrée/sortie est créée depuis la rue Berthe Marcou séparée par un haricot franchissable, réalisé en résine, afin de sécuriser la circulation des véhicules et la traversée des piétons circulants sur la bande en enrobée au sud de la rue Berthe Marcou. Cette voie d'accès est réalisée en enrobé, elle a une largeur de 6m00 et s'élargie à sa connexion avec la rue Berthe Marcou afin de faciliter les entrées et sorties des véhicules. Elle est mise en œuvre sur l'emprise de 400 m² à l'Est de la parcelle DH 75 qui est en cours de division. Cette parcelle actuellement propriété de la commune, est en cours de cession vers le pétitionnaire conformément à la délibération du conseil municipal 27 juin 2022 (cf délibération annexée). Cette voie sera bordée à l'Ouest par un cheminement piétons de 1m50 de largeur, réalisée en stabilisé, en continuité des cheminements piétons du projet.

Une seconde entrée (sans sortie) est également créée rue du Bourny. Cette voie d'accès est réalisée en enrobé, elle a une largeur de 6m00 et s'élargie à sa connexion avec la rue du Bourny afin de faciliter les entrées des véhicules. Cette voie est bordée au Sud par un cheminement piétons de largeur variable avec un minimum de 1m50 de largeur, réalisée en stabilisé, en continuité des cheminements piétons du projet, des passages piétons seront marqués au sol en cas d'interruption du cheminement par la voirie.

Des voiries internes de 6 m de large desservent des stationnements de part et d'autre afin de répondre aux besoins de stationnements des logements créés sur le site. Ces voies permettent de relier les deux entrées sur site décrites précédemment.

Il est prévu que les voies internes restent dans le domaine privé de la copropriété. Les voies internes devront être dénommées en accord avec la commune.

Les voiries permettant d'accéder à la desserte du bâtiment F sont créées dans le cadre de la demande de permis de construire n° 53 130 21K1139 pour la construction des bâtiments A, B, C, D, E.

La voirie de desserte du bâtiment F se termine en impasse et à une longueur supérieure à 50m00 de ce fait un retournement pour les camions pompiers est aménagé au bout de cette impasse.

Un réseau de cheminements piétons est réalisé en stabilisé et permet de se déplacer sur et à travers le site.

Les accès depuis les voiries internes vers les bâtiments sont réalisés en béton strié, ces accès sont de largeurs variables sans jamais être inférieures à 1m50.

Concernant la demande de permis de construire n° 53 130 21K1139 pour la construction des bâtiments A, B, C, D, E) : 195 places de stationnement sont prévues dont 10 seront adaptées et accessibles aux PMR.

Concernant la présente demande de permis de construire pour la construction du sixième bâtiment, nommé F : 54 places de stationnement dont 3 adaptées et accessibles aux PMR, ainsi qu'une aire de retournement pour les camions pompiers.

Concernant l'aménagement global du site (en prenant en compte la demande de permis de construire n° 53 130 21K1139): au total, 249 places de stationnement sont prévues dont 13 adaptées et accessibles aux PMR.

Les accès piétons/vélos :

Les accès piétons/vélos se feront depuis la rue du Bourny et la rue Berthe Marcou.

Le stationnement vélos :

Un local clos et couvert vélos indépendant de la construction principale est prévu à raison de 2,5% de la SP créée, soit 67m².

La gestion des déchets :

La gestion de déchets se fait par la mise en place de Points d'Apport Volontaires (PAV) sur le terrain d'assiette du projet le long de la rue du Bourny. Deux stationnements en arrêts minutes sont créés pour les usagers des PAV. Ces aménagements sont mis en place dans le cadre du PC n° 53 130 21K1139.

LEGENDE RESEAUX

Eaux pluviales

- Boîte de branchement
- Regard de visite
- Ouvrage de régulation
- Regard 40x40
- Grille
- Réseau projeté
- Drain projeté
- Massif de stockage EP

Eaux usées

- Boîte de branchement
- Regard de visite
- Réseau projeté
- Réseau unitaire existant

Eau potable

- Citerneau
- Réseau projeté
- Vanne
- Poteau incendie
- Réseau existant

Télécommunication

- Citerneau
- Chambre
- Réseau projeté
- Réseau existant

Electricité

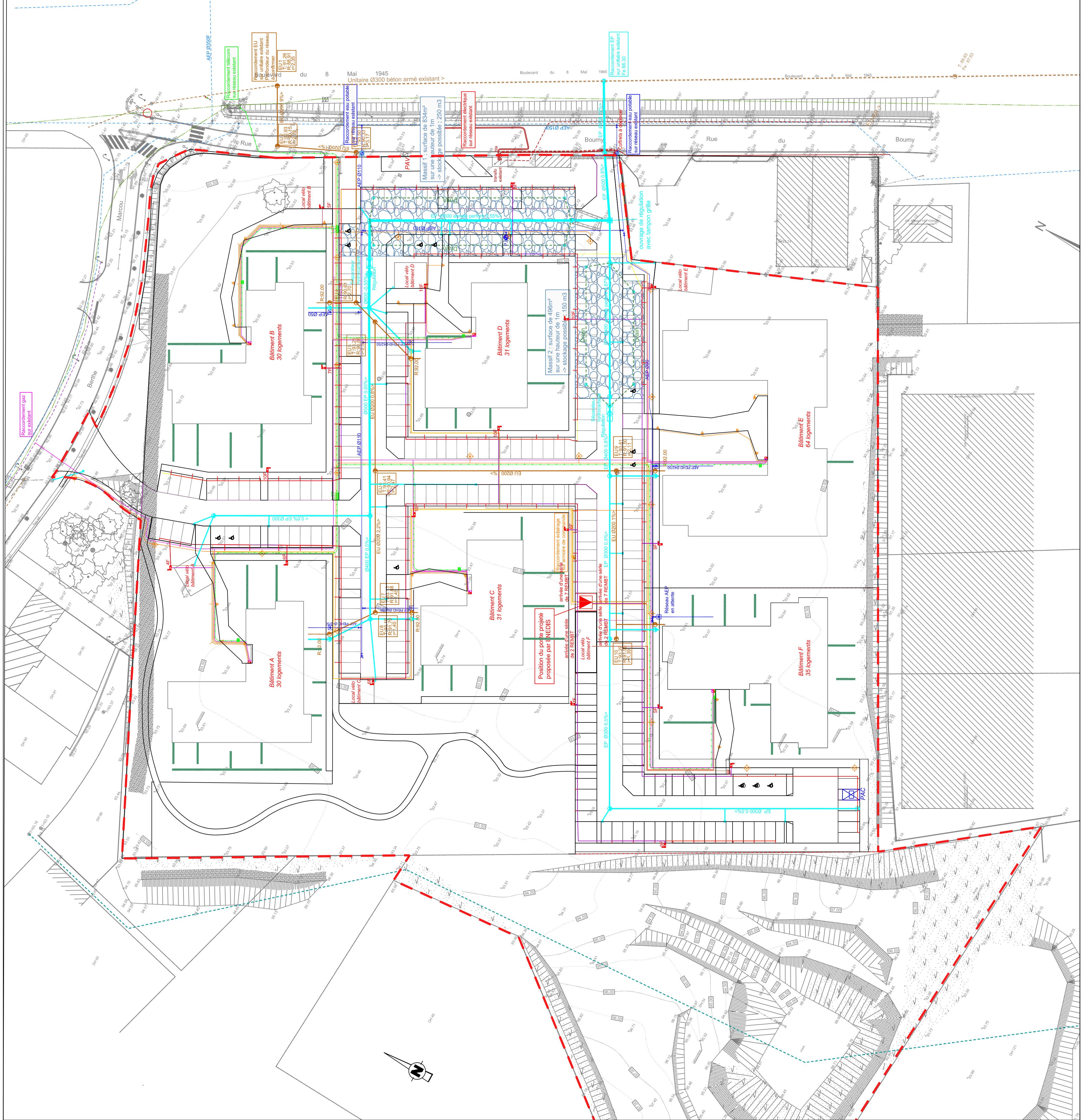
- Coffret technique
- Réseau BT
- Chambre dans local vélo
- Fourreau IRVE
- Poste transfo
- Réseau existant

Gaz

- Coffret technique
- Réseau gaz
- Réseau existant

Eclairage public

- Candélabre
- Borne
- Réseau projeté
- Hale dans lots privatifs
- Périmètre de l'opération



Edouard DENIS

Commune de LAVAL
Rue du Bourny
Construction de logements collectifs
'Les Jardins de Phaé'

PROJET

PLAN DES RESEAUX

Echelle : 1/500



10 ZA Le Boulais
52000 L'ANDEL
TEL : 02 99 83 41 76
contact@infraconcept35.fr

Affaire N° : 2021 72

Incl	Date	Établi par	Approuvé par	Objet de la révision
A	Mars 2022	N. DANICON	N. VERTE	1ère Diffusion
	Septembre 2022			Réseaux avec lot F
				Périmètre intégrant une partie de la parcelle Dh75

