



PC4.

Notice décrivant le terrain et présentant le projet

[Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]

Le projet concerne la construction, sur la commune de Dol-de-Bretagne, d'un complexe sportif récréatif. Il prévoit également l'aménagement de la parcelle, nécessaire au bon fonctionnement du bâtiment et de son activité liée. Le projet recevra du public.

1) Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.

Le terrain d'assise du projet se situe sur la commune de Dol-de-Bretagne, dans la zone d'activités des Rolandières à l'est du territoire de la commune. D'une superficie totale de 8 000 m², il est libre de toute construction.

Le terrain se compose de 2 parcelles cadastrales partielles référencées 000 AM 1104p, et 1110p.

Il est de forme quadrilatère. Il est bordé au nord-ouest par une future route d'accès à la parcelle (la route est à l'heure actuelle non créée mais prévue). Sur le reste des limites, les parcelles voisines comportent déjà des constructions.

L'accès se fait au nord-ouest par la route d'accès au terrain, elle-même accessible par la rue de la Rouelle.

Dans l'environnement immédiat, les parcelles voisines faisant parties de la zone d'activités sont déjà bâties avec des constructions commerciales ou d'activités de services de taille variable, selon les dimensions des terrains.

Le terrain est légèrement pentu avec une altimétrie variant de +28.18 NGF dans l'angle nord-ouest à +25.88 NGF à l'angle sud-est. La différence est donc de 2.3m sur une distance approximative de 115m, soit une pente moyenne de 2% sur le terrain.

D'un point de vue paysager, le terrain présente en son sein une haie considérée comme un élément paysager repéré.

1 hydrant de défense contre l'incendie et une réserve d'eau entrée se situent à proximité :

- Le premier localisé rue de la Rouelle à environ 150m au nord-ouest du bâtiment ;
- Le deuxième localisé lui aussi rue de la Rouelle à environ 135m au nord-ouest du bâtiment.

2) Présentation du projet :

a) Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Vous devez préciser ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs...).

Le projet concerne la construction d'un bâtiment à deux niveaux, abritant un complexe sportif récréatif. Le projet recevra du public.

En complément du bâtiment, un abri vélos est prévu le long de la façade ouest.

Outre ces constructions, le projet prévoit l'aménagement du terrain avec les voiries et les stationnements. Le reste du terrain sera gardé en espaces verts.

Des plantations d'arbres à large canopée dans et autour du parc de stationnement complètent l'aménagement

du terrain. 2 arbres existants, faisant partie de la haie considérée comme un élément paysager repéré, sont supprimés et 2 arbres sont plantés pour compenser dans l'espaces verts au nord-est et au sud-ouest du bâtiment. L'ensemble du terrain est clôturé sur ses limites lorsqu'il n'y en a pas déjà d'existantes.

- b) Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

Il faut, à cet endroit, expliquer les choix que vous avez retenus pour l'implantation de la construction ou les constructions projetées.

Le projet se situe dans la zone UAa ce qui correspond aux zones urbaines d'activités.

L'accès au terrain se fait au nord-ouest.

Le bâtiment est implanté au centre du terrain. Il est en retrait de plus de 3m des limites séparatives ou H/2 m (H étant la hauteur à l'égout) et de 5m des limites avec l'emprise publique. Il est 6m minimum sur sa limite sud (pour une hauteur à l'égout/acrotère de 9,52m). Il s'agit d'un volume simple à 2 niveaux : il forme un rectangle de 48,60m x 41,16m et de 9,52m ou 10,18m de hauteur à l'acrotère par rapport au terrain projeté (selon égout ou faîtage).

La hauteur d'acrotère du bâtiment est de 9,28m calculée au niveau du point le plus haut d'implantation (c'est-à-dire à l'angle nord-ouest) et par rapport au terrain naturel. Le projet est donc conforme au règlement qui impose une hauteur maximum de 9,50m à l'acrotère.

Cette implantation est complétée par les voiries et le parc de stationnement, dont la disposition permet la circulation et la manœuvre de véhicules (motorisés ou non) depuis l'accès au terrain au nord-ouest jusqu'aux stationnements au nord et à l'ouest du bâtiment et l'entrée sur la façade ouest.

Cette disposition permet de laisser les limites sud et est du terrain en espaces verts.

Au final, le projet s'intègre ainsi parfaitement dans son environnement.

- c) Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?

Il faut, en réponse à cette question, indiquer plus précisément ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique, et donc plus visibles de l'extérieur.

La construction ne jouxte en aucun point les limites avec l'emprise publique ni les limites séparatives.

Sur l'ensemble des limites, une clôture de 1.80 m de haut est prévue. Elle est constituée d'un grillage à mailles rigides avec poteaux alu de couleur verte (RAL 6002). Le portail d'accès, coulissant est en métal et également de la même teinte.

Le terrain est laissé en espaces verts sur l'ensemble des limites, à l'exception de l'entrée avec sa voie d'accès en enrobé.

- d) Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?

Vous pouvez simplement indiquer la nature globale des matériaux que vous envisagez d'utiliser pour votre projet (ardoise, verre, bois...). Dans certains secteurs (secteurs sauvegardés, zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager, ...), des règles plus strictes peuvent être prévues. Vous devez préciser la nature des matériaux, leur couleur, et la façon exacte dont les travaux seront mis en œuvre.

Vous devez par exemple préciser s'il s'agit d'ardoise naturelle ou synthétique, de matériau collé, enduit ou agrafé... Renseignez-vous à la mairie.

Les matériaux utilisés sont :

Bâtiment :

Murs : bardage métallique nervuré vertical gris pierre ou équivalent ;

bardage métallique nervuré vertical type Onwood (A3S) teinte chêne naturelle ;

Coiffes d'acrotères, Cornières et lamiers : aluminium laqué, teinte dito bardage vertical, gris pierre ou équivalent;

Portes et menuiseries : aluminium prélaqué teinte gris pierre ou équivalent ;

Auvent : Métal inox

Garde-corps : Alu teinte gris pierre ou équivalent ;

Abri 2 roues : Structure métallique teinte verte (RAL 6002) et couverture et panneaux en polycarbonate ;

Toiture : Etanchéité multicouche gris clair (RAL 7035) ;

Panneaux photovoltaïques (environ 31% de la toiture) ;

Extérieurs : Voirie : enrobé ;

Stationnements : pavés infiltrants ;

Clôture : Grillage maille rigide teinte vert feuillage (RAL 6002)

e) Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?

Décrivez ici comment sera aménagé le terrain. En effet, le permis de construire porte à la fois sur le projet de bâtiment et sur l'aménagement de son terrain.

Les espaces non construits et ceux non utilisés pour de la voirie ou le stationnement sont laissées en espaces verts.

Le terrain présente en son sein une haie considérée comme un élément paysager repéré dans le règlement graphique. 2 arbres sont supprimés dans cette haie afin d'implanter le projet. Ils sont compensés par la plantation de 2 arbres de haute tige, l'un au nord-est et l'autre au sud-ouest, dans les espaces verts afin de se conformer aux besoins règlementaires du PLUi.

De plus 21 arbres à large canopée permettant en partie l'ombrage du parc de stationnement sont plantés dans et en périphérie du parc de stationnement afin de répondre à la réglementation (Art.L111.19.1 du code de l'urbanisme).

f) Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

Décrivez sommairement ces accès.

Il existe un accès aménagé au terrain qui se situe au nord-ouest par la route d'accès au terrain, elle-même accessible par la rue de la Rouelle.

Depuis l'entrée nord-ouest, la circulation se fait facilement vers les places de stationnement. Il est prévu 55 stationnements automobiles (dont 2 PMR et 11 IRVE pré-équipées), afin de répondre aux besoins réglementaires du projet. Ces places sont principalement réparties au nord et à l'ouest du bâtiment.

Le parc de stationnements a une superficie de 1722,69m² (supérieur à 500m²). Selon la réglementation, plus de la moitié de cette surface doit avoir un revêtement favorisant la perméabilité ou l'infiltration des eaux pluviales (pavés infiltrants et espaces enherbés) ou un système hydraulique favorisant l'infiltration. Ainsi, 862,10m² sont traités en pavés infiltrants et espaces verts, soit 50% de la surface du parc de stationnements.

De plus, afin de répondre aux problématiques d'ombrage, 21 arbres de large canopée, sont plantés dans et autour du parc de stationnement, conformément à la réglementation (1arbre pour 3 places de stationnement).

Enfin, conformément à la réglementation, 8 stationnements pour les 2 roues sont également prévus dans un abri spécialement dédié, implanté le long de la façade ouest sur une surface de 15,5m².

atelier phi
S.A.S.U d'Architecture
Ordre des Architectes : S18828
Siret : 827 785 668 00019
TVA : FR 1027785668
10 T rue Lanjuinais 35000 RENNES