

# VILLE DE CESSON-SEVIGNE (35)



## PERMIS D'AMENAGER

Le Hameau de la Monniais

Date : Juin 2023

**Note de présentation**

**PA 02**

**Maitre d'Ouvrage**

**Architecte Urbaniste (mandataire)**

**VIABILIS AMENAGEMENT**

Rue Terre Adélie, Bâtiment O

35760 Saint-Grégoire

Tél . 02 23 25 09 93

www.viabilis.fr



**Agence UNIVERS**

Urbanisme et Paysage

2bis rue Lavoisier 35700 RENNES

Tél : 02.99.63.64.66

Courriel : urbapaysage@agenceunivers.fr



**Architecte**

**Bureau d'Etudes VRD**

**Patrick LE PRIOL**

Architecte DPLG

30, rue des Gantelles 35700 RENNES

Tél : 02.23.20.02.98

Courriel : agence@lepriolarchitecte.com



**SERVICAD**

Servicad Ingénieurs Conseils

Les Lanthanides - 5 square du Chêne Germain

35510 Cesson Sévigné

Tél. : 02 23 47 04 90

www.servicad.fr



INDICE

OBSERVATIONS

DATE

# NOTICE EXPLICATIVE DU LOTISSEMENT DE LA MONNIAIS CESSON-SEVIGNE (35)

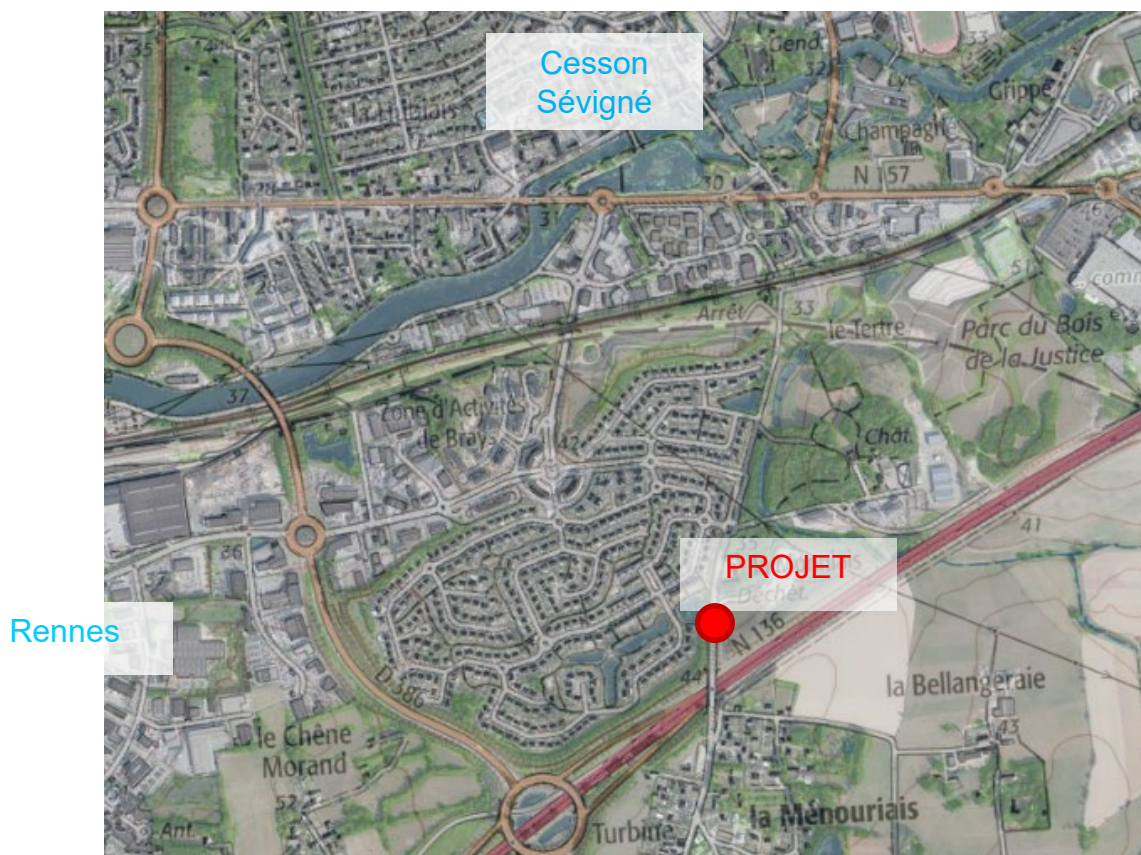
## 1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DE SES OBJECTIFS

### a. Localisation

Viabilis Aménagement envisage l'urbanisation d'un secteur sur le territoire de CESSON SEVIGNE, Le Hameau de La Monniais. Ce lotissement sera destiné à l'accueil de constructions à usage d'habitation.

Le secteur se situe :

- en partie sud-est de l'agglomération
- en bord de la route de Chantepie
- au sud du parc de la Monniais et de la rue des Buttes
- au nord de la déchèterie



Plan de situation



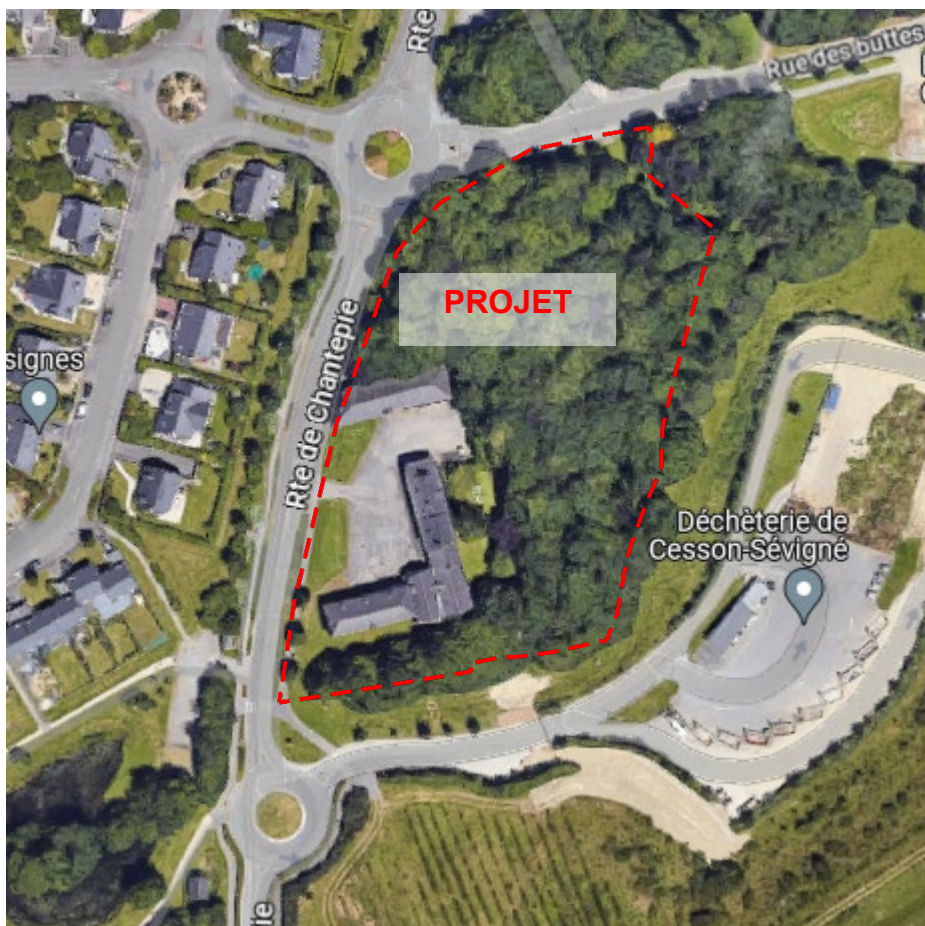
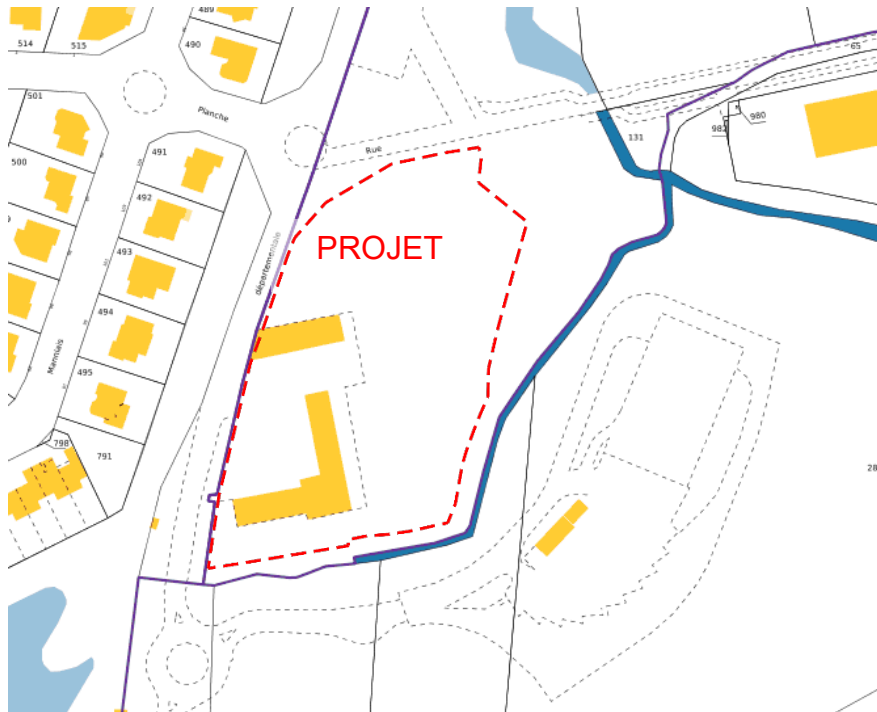


Photo aérienne du site



Périmètre du secteur d'intervention

Le lotissement couvre une superficie d'environ 9 984m<sup>2</sup> sur une partie de la parcelle AZ942 qui a une surface totale de 101 708 m<sup>2</sup>.



A l'intérieur du périmètre du lotissement se situent trois constructions (un ancien manoir d'habitation et deux annexes aussi appelés « pavillons »). Sur le reste de la parcelle, on trouve un boisement qui sera abattu.



*Vue sur la cour depuis la route de Chantepie*



*Le boisement existant sur la parcelle et qui sera abattu.*



**b. Le paysage environnant – les vues**

Le site se trouve en point bas de la route de Chantepie, la topographie, les boisements environnants et la position du bâti ne permettent pas de vues lointaines sur le site. Il est visible depuis la route de Chantepie, en face du Manoir, depuis la rue des Buttes avec une vue sur le boisement existant.



*Vue depuis la route de Chantepie vers le sud*



*Vue depuis la route de Chantepie vers le nord*



*Vue sur les arbres existants en bord de route de Chantepie*



*Vue depuis la rue des Buttes vers l'ouest*

Depuis le site, les vues sur l'environnement sont possibles depuis la cour devant le manoir et les annexes. Sur les autres points du site on ne voit pas les extérieurs.



*Vue depuis la cour du manoir vers la route de Chantepie*



Le parc de la Monniais et un cours d'eau sont présents aux abords du périmètre du permis d'aménager.



*Vue sur le parc de la Monniais depuis la route de Chantepie*



*Vue sur le cours d'eau au sud du site*

### **c. L'occupation du site**

Le site est actuellement occupé par :

- Trois constructions : un manoir d'ancienne habitation + deux annexes servant de lieu de stockage
- Un boisement



*L'ensemble des constructions présentes sur le site*



*L'annexe nord*

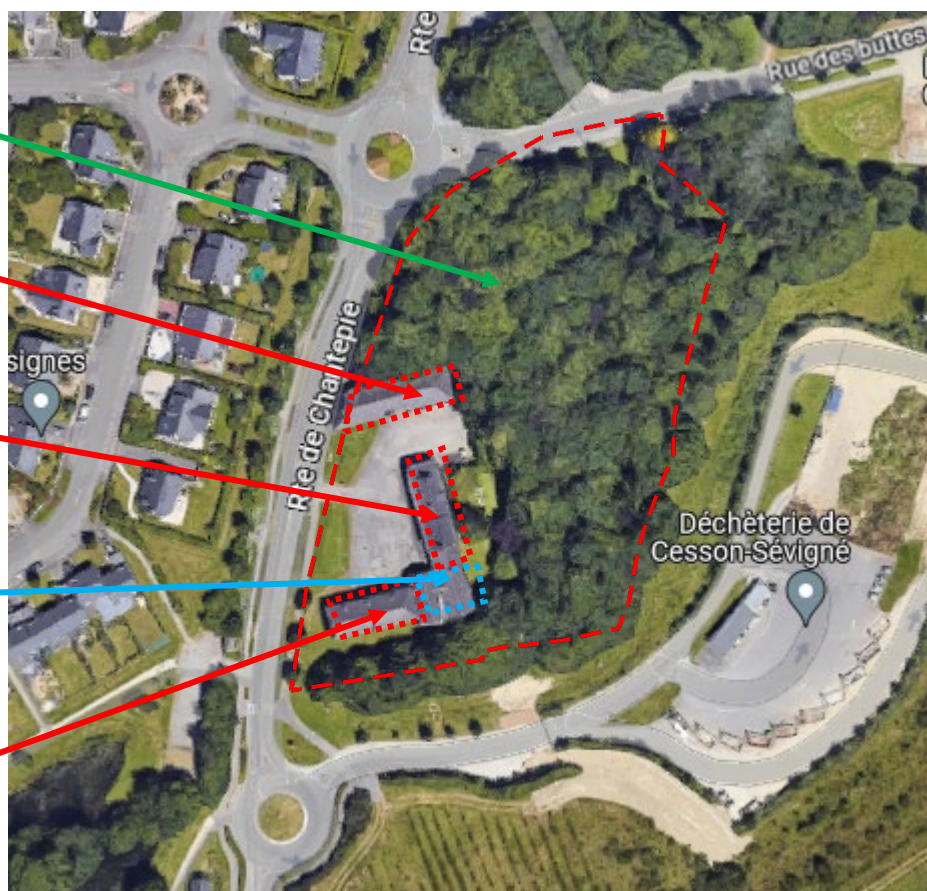


*Le manoir*





L'annexe sud



Localisation des éléments du site

Boisement  
supprimé

Annexe nord  
conservée

Manoir  
conservé

Annexe sud  
à abattre

Annexe sud  
conservée  
ou  
reconstruite

**d. Les liens avec la trame urbaine proche**

Le projet est positionné en limite sud est de l'urbanisation de Cesson Sévigné. On trouve à l'ouest un quartier d'habitations avec une part importante de lots individuels qui se positionnent en face du projet de la Monniais. Ce quartier développe aussi des bâtiments de logements collectifs et un pôle commercial de la Monniais.



*Les collectifs du quartier La Monniais*



*Le pôle commercial « La Monniais »*

A l'est du site en limite avec la zone commerciale « Carrefour », se situent un pôle d'activités tertiaires et les services techniques de la ville.



*Les services techniques*

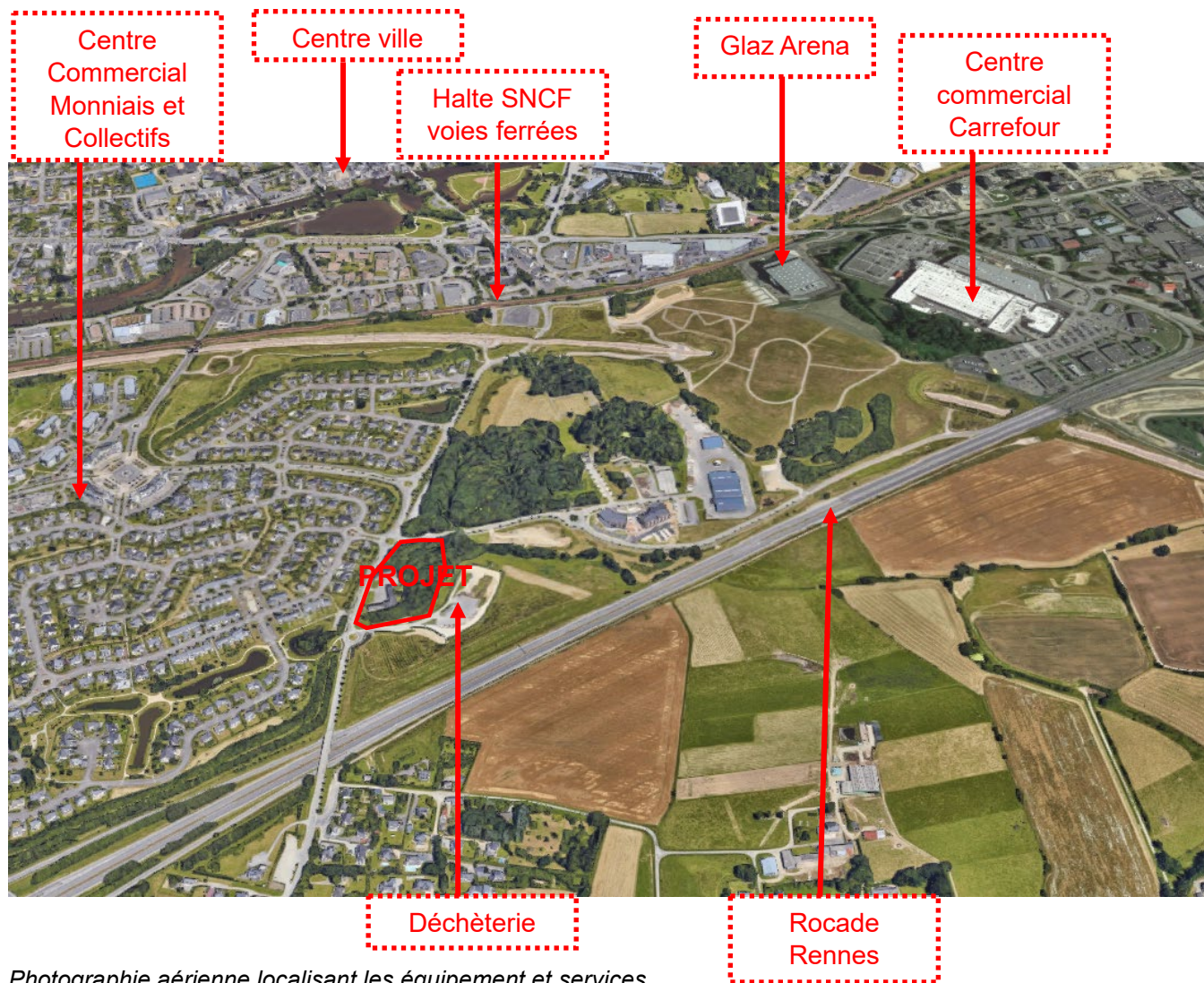


*Le pôle tertiaire vu depuis la rue des Buttes*

Le site est aussi proche des infrastructures et équipements de la ville de Cesson Sévigné : le Glaz Aréna (900m), le centre commercial « Carrefour » (env 1.5km), la halte SNCF (600m), le centre-ville de Cesson Sévigné (1km). La rocade de Rennes est située à 500m au sud du site et les voies ferrées passent à 400m au nord du site.

Le site ne bénéficie pas d'un accès de proximité au transport en commun bus de Rennes Métropole.

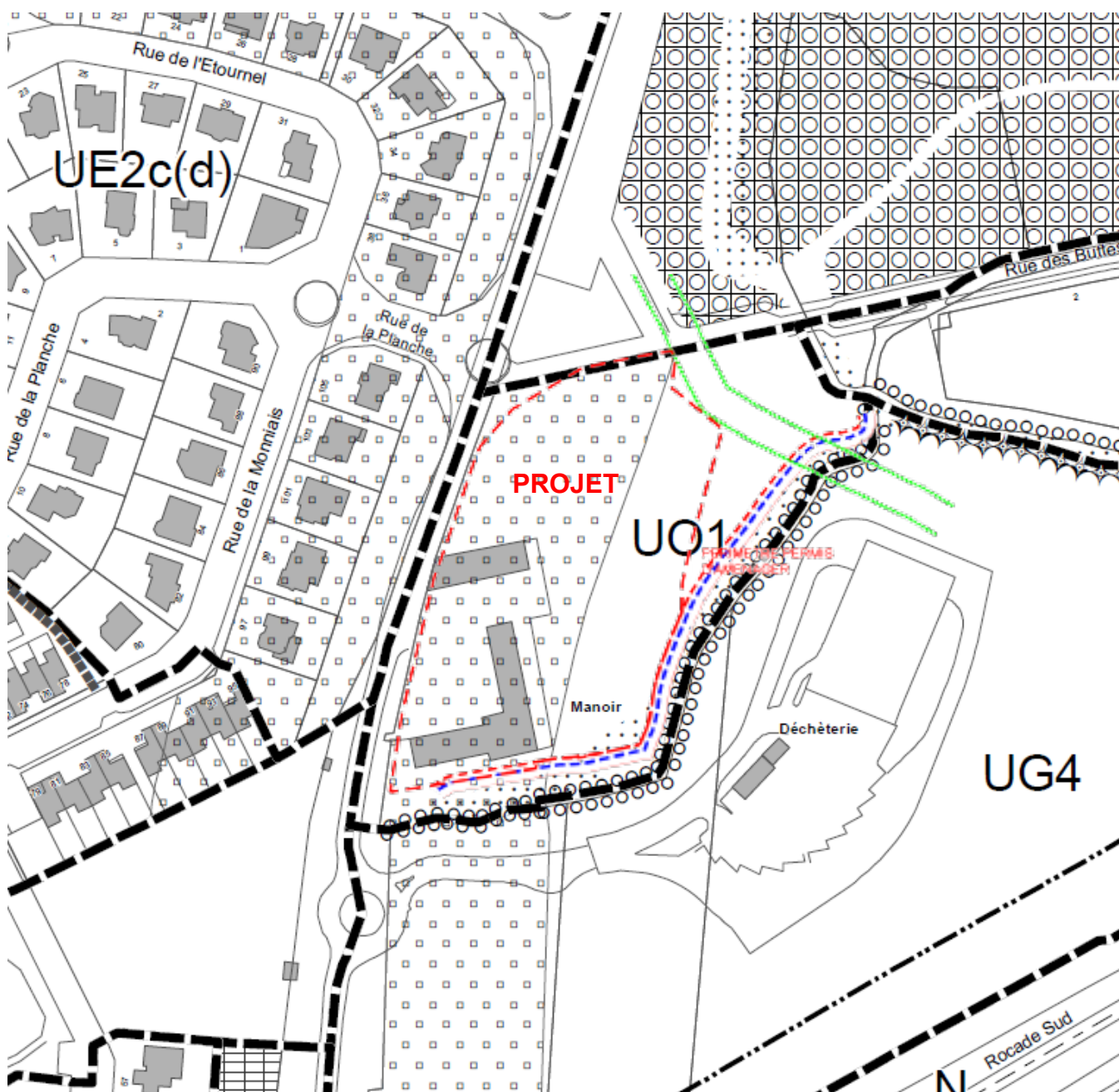




Photographie aérienne localisant les équipement et services



## 2. DISPOSITIONS D'URBANISME



Le secteur d'étude est en zone UO1 au PLUi de Rennes Métropole.

Le site présente :

- Une bande d'axe de flux en partie ouest. (trame avec ronds sur le plan)
- Une indication de zone humide identifiée par le SAGE Vilaine sur l'emprise du cours d'eau mais qui ne correspond pas au tracé de ce cours d'eau. (trame petits points sur le plan)

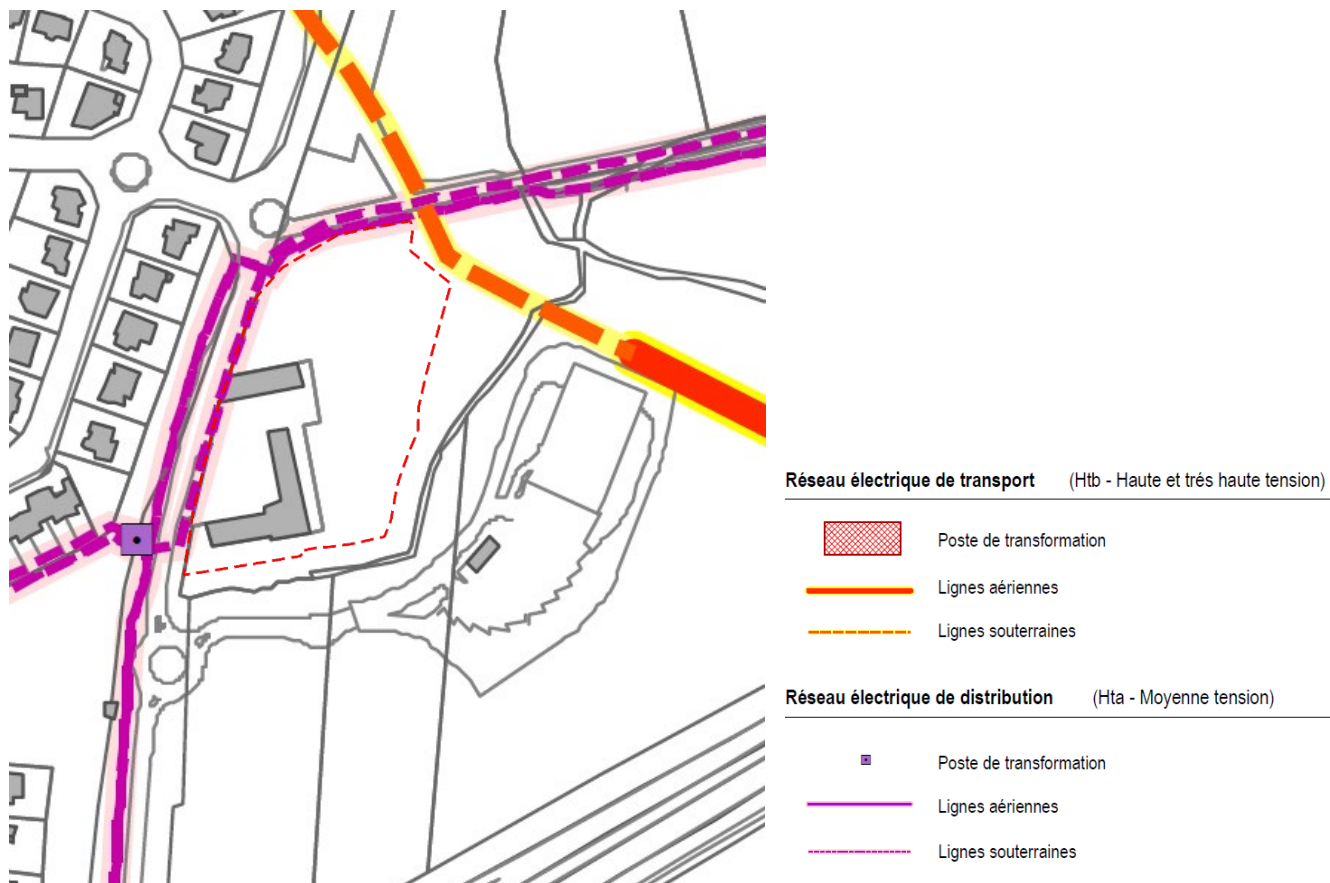
Le périmètre du projet est soumis à un recul par rapport à la crête du talus du cours d'eau de :

- 5m sans aménagement (pointillé rouge sur le plan ci-dessus)

Un autre recul de 3m sans construction par rapport à la crête du talus du cours d'eau crée la limite du permis d'aménager au sud (pointillé bleu sur le plan ci-dessus).

Une servitude de réseau électrique est positionnée à proximité du périmètre sans être dans celui-ci (pointillé vert sur le plan ci-dessus).





Extraits du PLUi – E-ANNEXES E-1 Servitudes d'Utilité Publique – E-1-4 Réseaux électriques (Hta-Htb) Plan E-1-4.12

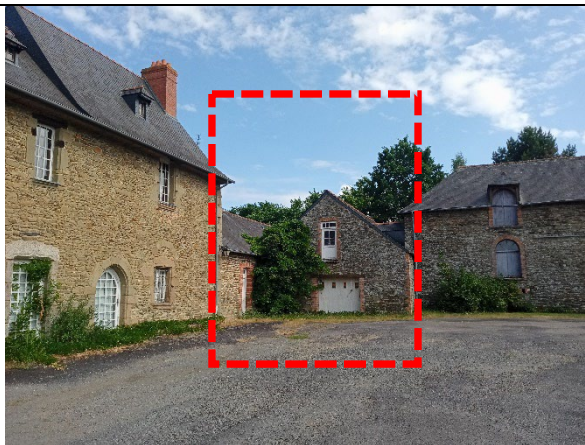


### 3. DESCRIPTION DU PROJET



Le projet de lotissement du Hameau de la Monniais sur la commune de Cesson Seigné est à destination d'habitations. Il se compose de 8 lots libres destinés à des constructions de maisons (lots 01 à 08), de trois ilots (de A à C) avec constructions existantes qui pourront être divisés et de cinq ilots (de PK1 à PK5) destinés aux stationnements des logements des ilots. L'accès est prévu sur la rue des Buttes et permet de distribuer par une voie centrale du nord au sud, à la fois les ilots et les lots libres.

Une partie de la construction entre le manoir et l'annexe sud sera démolie.



Partie entre manoir et annexe sud qui sera démolie

Pour la partie est les lots libres sont orientés est ouest avec pour chacun d'eux une ouverture sur la partie de bois existante maintenue.

Les deux lots libres de la partie ouest les deux lots libres sont en alignement sur la limite avec le trottoir en bordure de la route de Chantepie.

La rue est prévue en voirie partagée, une largeur variable de 5m minimum est cependant destinée à la circulation des véhicules, une bande de minimum un mètre de large sera pour les piétons.

Des allées piétonnes distribuent les habitations au sein des îlots A, B et C. La cour actuelle du manoir est décomposée en jardins destinés aux habitations, en espaces verts publics et lien avec la route de Chantepie et en allées piétonnes permettant de connecter le cœur du projet et la route de Chantepie.

Des espaces verts sont prévus en façade ouest du lotissement en raccord avec la route de Chantepie. Un corridor végétal est prévu entre les lots 5 et 6 afin de connecter le cœur du lotissement avec le boisement existant maintenu. L'ensemble du lotissement reste intégré dans l'environnement du bois existant et maintenu en dehors du lotissement.

Les stationnements sont prévus sur les lots pour les lots libres et sur des îlots indépendants pour les îlots A, B et C. Les stationnements des visiteurs sont prévus sur le parking du parc de la Monniais situé juste au nord de la rue des Buttes, de l'autre côté de l'accès au lotissement, un stationnement visiteur est prévu dans le périmètre du lotissement.

Les ordures ménagères sont prévues sur deux points d'apport volontaire en bord de route de Chantepie et à l'entrée du projet sur la rue des Buttes.

La superficie maximale de boisement défriché est d'environ 5 600 m<sup>2</sup>. Au sein du périmètre du lotissement environ 1000 m<sup>2</sup> ne seront pas abattus (coulée verte centrale, poche d'espaces verts arborés, etc.).

Le projet prévoit également de conserver 15 arbres existants et de planter 8 arbres tiges.

L'Etude d'Impact dans la Partie Biodiversité / contexte écologique, précise en page 33 que « *les enjeux semblent plus faibles du fait de la présence de milieux peu diversifiés et globalement artificialisés (gazons entretenus, anciens jardins à l'abandon, boisement « anthropique » sur remblais).* Il est également indiqué en page 45 que : « *le boisement est globalement peu diversifié et largement fermé par des ronces et le lierre* ».

Ainsi, nous pouvons considérer qu'il n'y a pas d'arbres « remarquables ».

Les arbres supprimés feront l'objet d'une compensation avec la plantation d'un nouveau boisement d'environ 6 500 m<sup>2</sup> au sein du Parc de la Monniais. L'Etude d'Impact précise en page 45 que : « *ce boisement s'insère dans une démarche volontariste de la Ville et de Viabilis de favoriser la biodiversité sur et à proximité de la zone d'étude. Le projet prévoyant d'abattre plusieurs arbres, il est apparu intéressant de créer un boisement équivalent (bien que plus qualitatif pour la biodiversité que celui de la zone d'étude)* ».



## MESURE COMPENSATOIRE : CREATION D'UN NOUVEAU BOISEMENT DANS LE PARC DE LA MONNIAIS (Extrait de l'Etude d'Impact)

Suite à la suppression de plusieurs arbres au sein de la zone d'étude, en concertation avec la Ville, il a été décidé de créer un nouveau boisement d'environ 6 500 m<sup>2</sup> (Figure 102), en continuité de ceux existant dans le Parc de la Monniais.

Le secteur retenu est situé à l'extrémité ouest du Parc, le long de la rocade et de la LGV. A noter qu'à priori il n'interfère pas avec le projet de parc photovoltaïque au nord. Les parcelles sur lesquelles ce boisement sera implanté appartiennent toutes à la Ville de Cesson-Sévigné.

Ce boisement s'insère dans une démarche volontariste de la Ville et de Viabilis de favoriser la biodiversité sur et à proximité de la zone d'étude. Le projet prévoyant d'abattre plusieurs arbres, il est apparu intéressant de créer un boisement équivalent (bien que plus qualitatif pour la biodiversité que celui de la zone d'étude). Cela sera encadré réglementairement par une mesure d'accompagnement (voir «3.7.2 Perte d'habitats au niveau du boisement», page 172).

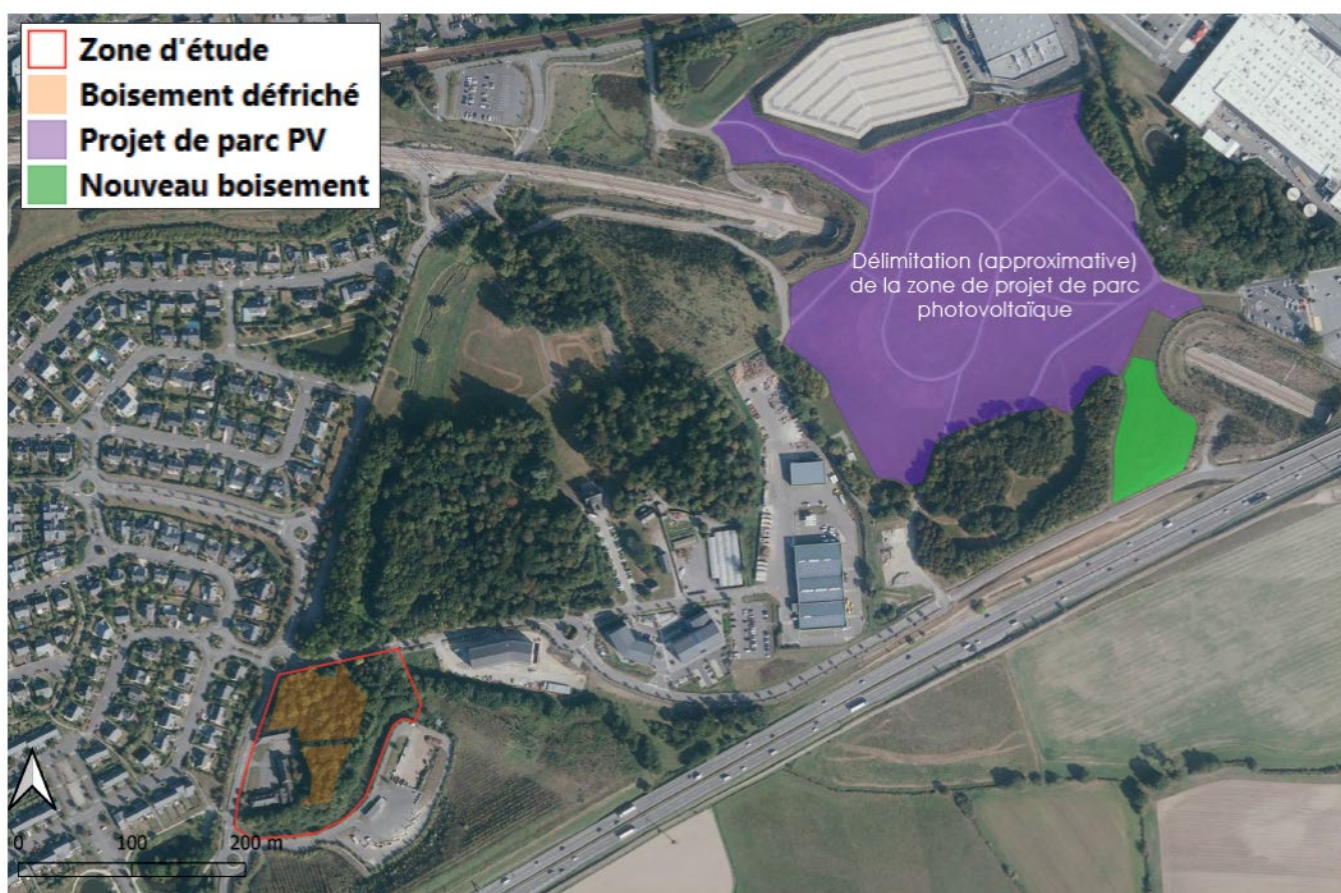


Figure 102 : Projet de nouveau boisement à proximité de la zone d'étude

Des inventaires ont été réalisés sur ce secteur du Parc de la Monniais dans le cadre du projet de parc photovoltaïque. Ils n'y ont pas mis en évidence d'enjeux pour la faune (Figure 104). Le périmètre des inventaires flore n'incluait par contre pas ce secteur. Cependant, vu de la similarité à priori de ces secteurs, il semble que les enjeux soient similaires à ceux du secteur plus central (emplacement du futur parc photovoltaïque), soit modéré à nul.

A noter que les boisements du Parc de la Monniais sont considérés comme présentant des enjeux assez forts à forts. La création d'un boisement similaire à ces boisements existants pourrait donc, potentiellement et à terme, aboutir à des habitats aux enjeux de biodiversité relativement forts, ou favorable à l'accueil d'une certaine biodiversité.