



LA RESIDENCE DE POUL HUERN PLOUHINEC (56)



DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF PAM01 SEPTEMBRE 2019

Pièce n°2 PA2. Notice Explicative



LORAND GUILLOU
ARCHITECTES



1 - PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DU SITE

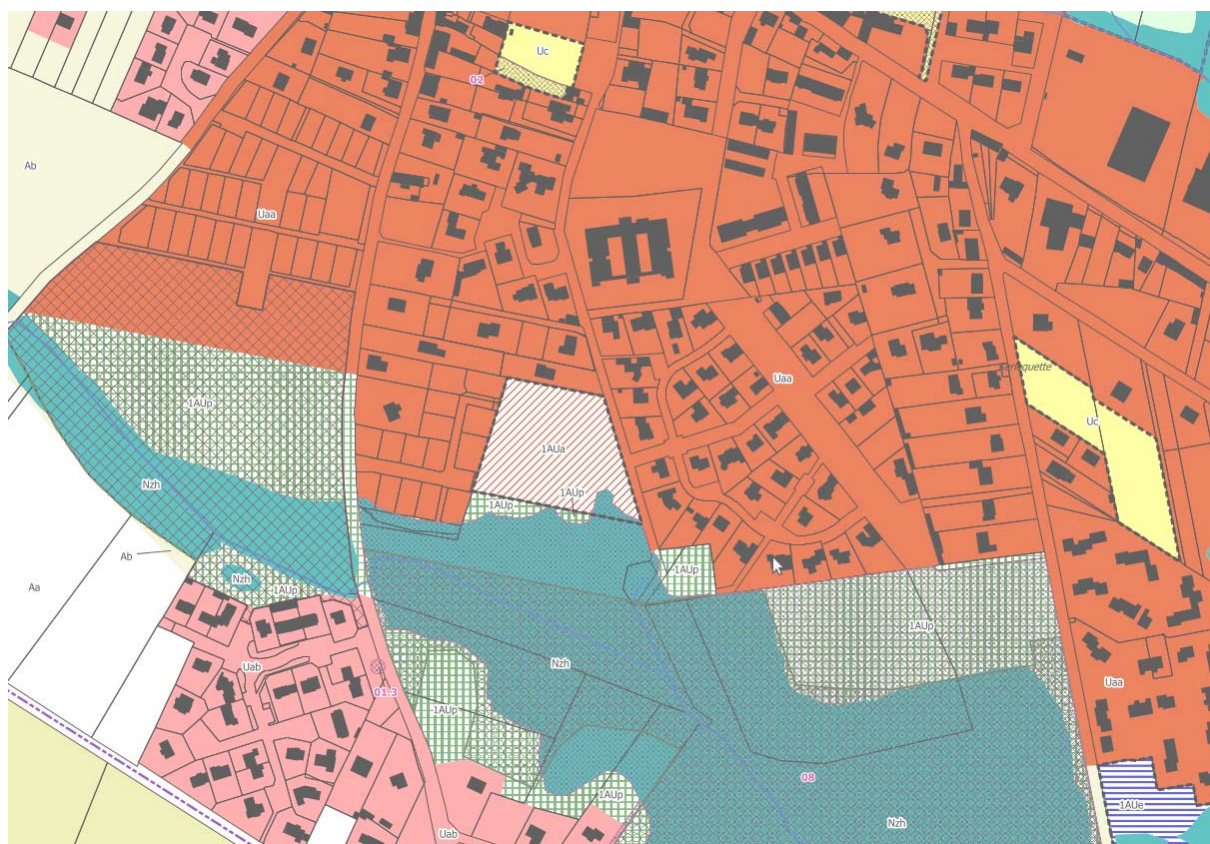
1.1 Situation

Ce projet de lotissement, objet du présent permis d'aménager modificatif, est situé sur la commune de PLOUHINEC, rue du Poul Huern, au sud du centre-bourg. La parcelle est une « dent creuse » comprise entre deux lotissements. Ce secteur constitue une frange urbanisée bordée au sud par une zone humide naturelle. L'accès s'effectue à l'est par la rue des Moissons, et une liaison, conformément à l'OAP, sera réalisée avec le lotissement mitoyen à l'ouest. La parcelle qui constitue l'emprise du lotissement est référencée, section ZW n°134, pour une contenance de 7 675 m² environ.

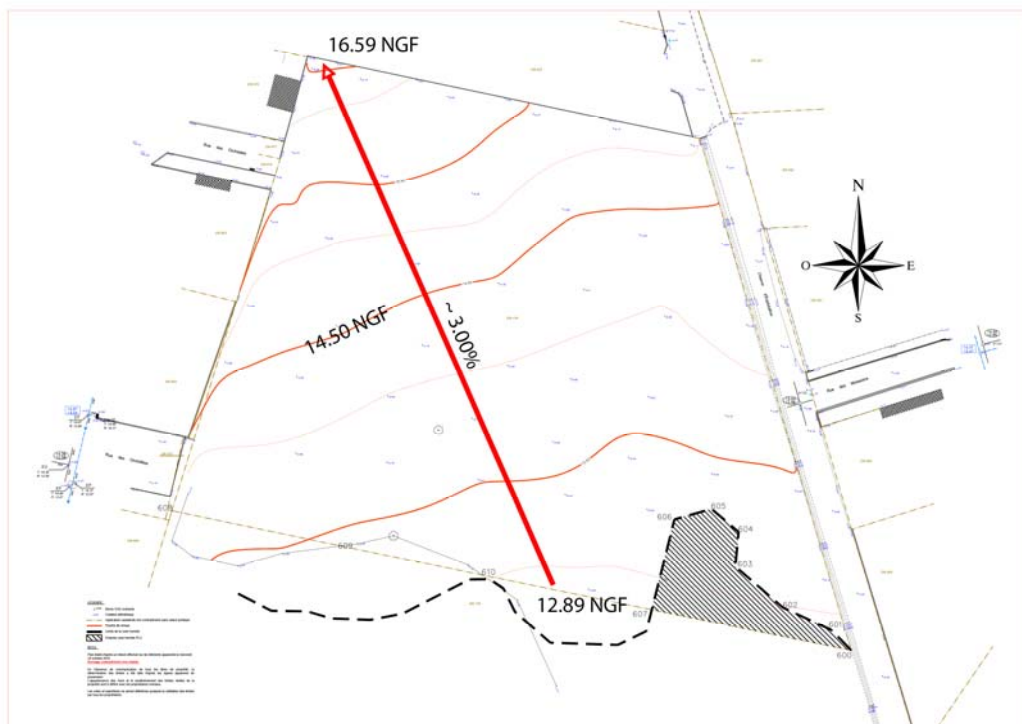
Ce projet de lotissement a pour objectif la création de 11 lots à bâtir, et 2 lots (lot A et lot B) ayant vocation à recevoir des logements locatifs sociaux (2 x 2 logements).

1.2 Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Les règles d'urbanisme applicable à la zone 1AUa, et à la zone Nzh contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 juillet 2018, dans la Commune de PLOUHINEC, s'appliqueront au présent lotissement.



1.3 Topographie des lieux



Le terrain est disposé sur les pentes d'un coteau rattaché au bassin versant de la Ria d'Étel. Une zone humide, drainée par un ru s'écoule au sud du projet et se déverse dans l'étang du Bisconte. Le terrain est marqué par une faible déclivité continue de direction Nord-Ouest/Sud-Est, avec une pente d'environ 3%. Les eaux de ruissellement des terrains non encore aménagés du lotissement s'écoulent cette direction.

2 - ANALYSE DE L'EXISTANT / ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

2.1 Les constructions existantes

Il n'existe aucune construction sur le terrain objet du lotissement.

2.2 Végétation et éléments paysagers existants

Le terrain d'assiette de ce projet est aujourd'hui une prairie nue dans l'attente de la viabilisation. Seuls quelques arbustes prennent place dans la zone plus humide.

2.3 Les liens avec l'environnement

Les lieux avoisinants se caractérisent, au nord, à l'est, comme à l'ouest, par un tissu pavillonnaire de maisons récentes, l'ensemble étant composé d'habitats individuels. Au sud, la zone humide boisée ferme le paysage.

3 - LE PROJET, PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

3.1 L'Aménagement du terrain

Le projet consiste en la viabilisation de 11 lots et de 2 macro-lots sociaux par une voie principale qui relie la rue des Moissons à la rue des Orchidées du lotissement mitoyen, conformément à l'OAP du PLU ; et par une voie secondaire en impasse au nord-ouest. Concernant le stationnement public, 8 places banalisées dont 2 aux normes PMR sont positionnées à l'ouest de la voie principale ; et 2 autres le long de la voie secondaire. L'ensemble de ces places est traité en matériaux drainants.

Concernant la gestion des eaux pluviales de voirie, chacune des voies est bordée d'une noue plantée de régulation jusqu'au point bas du projet autour de la zone de stationnement principale. Ces noues assurent ainsi une transition naturelle vers la zone humide.

3.2 La composition et l'organisation du projet

Le projet crée 11 lots destinés à recevoir des habitations individuelles et 2 lots pour du « logement locatif social » sur lesquels sera construit un minimum de 2x2 logements type maisons en bande et qui fera l'objet d'un permis de construire spécifique.

3.3 Les tranches de réalisation

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche.

3.4 L'organisation et la composition des nouveaux aménagements

La répartition des contenances, entre les aménagements privés et communs s'établit comme suit :

Occupation du sol	Contenance	%
Espaces collectifs	1615 m ²	21 %
<i>Voies de desserte et stationnements</i>	<i>1315 m²</i>	<i>81 %</i>
<i>Espaces verts et cheminements piétons</i>	<i>300 m²</i>	<i>19 %</i>
Lots privés	6060 m ²	79 %

La répartition des lots a été conçue avec une attention particulière afin de permettre une bonne orientation.

Les caractéristiques des lots privés créés sont les suivantes :

Lot	Surface ⁽¹⁾	Surface de Plancher maximum
A	279 m ²	250 m ²
B	331 m ²	250 m ²
1	314 m ²	200 m ²
2	501 m ²	200 m ²
3	735 m ²	200 m ²
4	494 m ²	200 m ²
5	310 m ²	200 m ²
6	310 m ²	200 m ²
7	349 m ²	200 m ²
8	598 m ²	200 m ²
9	435 m ²	200 m ²
10	515 m ²	200 m ²
11	889 m ²	200 m ²

(1) : Les surfaces arrondies ne seront définitives qu'après les opérations de bornage.

La superficie des lots libres de constructeur varie entre 310 m² et 889 m². La surface moyenne des lots libres est de 495 m².

La contenance du lot A destiné à l'habitat locatif est de 249 m² environ et la contenance du lot B destiné à l'habitat locatif est de 331 m².

La répartition de la surface de plancher maximum par lot est précisée sur le tableau ci-dessus. La surface de plancher maximum cumulée est de 2 700 m².

3.5 La composition urbaine

La première étape de conception s'axe autour de la voie structurante reliant la rue des Moissons à la rue des Orchidées. Cette voie, en double sens, est composée d'une chaussée partagée de 5,50 m de large, bordée d'un côté d'une noue paysager de 1,50 m. Ce tracé, est parallèle aux courbes de niveaux, et permet la desserte de 3 lots libres, du lot B, locatif social et d'un cheminement doux vers la zone boisée. La voie secondaire permet de distribuer le lot A, locatif social et les 8 lots restants au nord. Ce tracé de la voirie s'efforce d'offrir des

parcelles orientées Nord-Sud, de manière à positionner positivement les futures constructions. Une hypothèse d'implantation des constructions ainsi que des coupes et vues sont jointes au dossier d'instruction.

Un travail paysager est réalisé autour de noues afin de créer une unité. La voirie partagée permet d'organiser les liaisons douces (piétons-vélos) ; et le stationnement en matériaux drainants amène la transition entre les espaces bâtis et la zone naturelle. Le programme des travaux et le règlement préciseront la nature des travaux envisagés en limite du projet, tant dans les espaces collectifs, qu'en limite des lots libres de constructeur.

3.6 L'organisation et le traitement des limites, clôture.

Une plaque de désignation de la voirie sera installée à l'entrée du lotissement.



Accès au projet depuis la rue des Moissons

3.7 Le stationnement des véhicules

Le stationnement des visiteurs sera assuré par 10 places dont 2 emplacements dit « PMR », réparti en deux endroits.

Le stationnement privatif :

- sur les lots libres : chaque propriétaire devra aménager, en aérien, deux places de stationnement à l'intérieur du lot ;
- le plan de composition mentionne l'emplacement obligatoire ou conseillé de ces accès sur les lots libres.

3.8 Les équipements à usage collectif

Le programme des travaux a pour objet de définir les principes et modalités d'exécution des travaux nécessaires à la mise en viabilité des lots créés :

- l'ensemble des réseaux sera construit en souterrain ;
- l'assainissement en eaux usées sera de type collectif ;
- chaque lot sera desservi par les équipements de raccordement nécessaires.

Il sera prévu les dispositions spécifiques suivantes de rétention des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel :

- sur les lots libres de constructeur, les eaux pluviales devront être conduites vers un « plateau » d'infiltration situé sous la zone de stationnement ;
- les eaux pluviales des voiries du lotissement seront conduites vers un réseau de noue d'infiltration réalisée en bordure de voirie, et de la zone sud de stationnements, avant rejet dans le milieu naturel ;

Les résidents, aux jours de collecte, présenteront les containers individuels de tri sélectif sur l'un des deux points de regroupement prévus aux accès Est et Ouest du lotissement.