

DEPARTEMENT DU MORBIHAN  
COMMUNE DE PLOUHINEC

Rue du Pont Lorois

Lotissement « Le Bosquet »

**DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER**

**NOTE DE PRESENTATION**

**Projet architectural, paysager & environnemental**

Date de création du document :

Mars 2019

Indice du document :

Dépôt

Références cadastrales des parcelles  
concernées par le projet :

Section ZP,  
n° 102 - 1159

**Pièce n°**

**PA2**

Référence dossier :

18.018

URBANISME  
PAYSAGE  
INGÉNIERIE VRD

The logo for URBae features the company name in a stylized, white, handwritten-style font. The letters are thick and rounded, with a slight shadow effect. The background of the logo is a dark, textured grey with a faint, light-colored map or grid pattern.

# Sommaire

<b>PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>ETAT INITIAL DE LIEUX</b>	<b>4</b>
▪ SITUATION GEOGRAPHIQUE	4
▪ ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS	5
▪ DESCRIPTION DE LA VEGETATION ET DU PAYSAGE AVOISINANT	7
▪ DESCRIPTION DU TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS (TROTTOIRS, RUE, PLACES, TALUS...)	7
▪ DESCRIPTION DE L'ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS AVOISINANTES	7
<b>SITUATION FONCIERE</b>	<b>8</b>
<b>CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b>	<b>9</b>
▪ DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR	9
<b>PRINCIPES D'AMENAGEMENT</b>	<b>10</b>
▪ PROGRAMME ET PARTI-PRIS ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	10
▪ L'ORGANISATION ET L'AMENAGEMENT DES ACCES AU PROJET	11
▪ LA COMPOSITION ET L'ORGANISATION DU PROJET	11
▪ INSERTION DANS LE SITE	11
<b>TRAVAUX</b>	<b>12</b>
▪ PHASAGE	12
▪ LOI SUR L'EAU	12
▪ DESSERTE DES LOTS	12
▪ RACCORDEMENT AUX RESEAUX EXISTANTS	12

## Préambule

Le propriétaire des parcelles n° 102 et 1159, section ZP de la commune de PLOUHINEC a décidé de diviser son terrain dans le but de créer une opération de lotissement, dénommée Lotissement « Le Bosquet » objet de la présente demande.

Le projet comporte sept lots à bâtir libres de constructeur et deux lots pour des logements locatifs sociaux (LLS). Ce projet est mené afin de proposer à la vente des lots à bâtir sur la commune de PLOUHINEC.

L'opération projetée relève de la procédure de permis d'aménager, en application des articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

# Etat initial de lieux

## ▪ Situation géographique

Le présent projet se situe sur la commune de PLOUHINEC, rue du Pont Lorois (Départementale n° 781). D'une superficie de 35,58 km<sup>2</sup>, PLOUHINEC bénéficie d'une situation privilégiée proche du littoral.

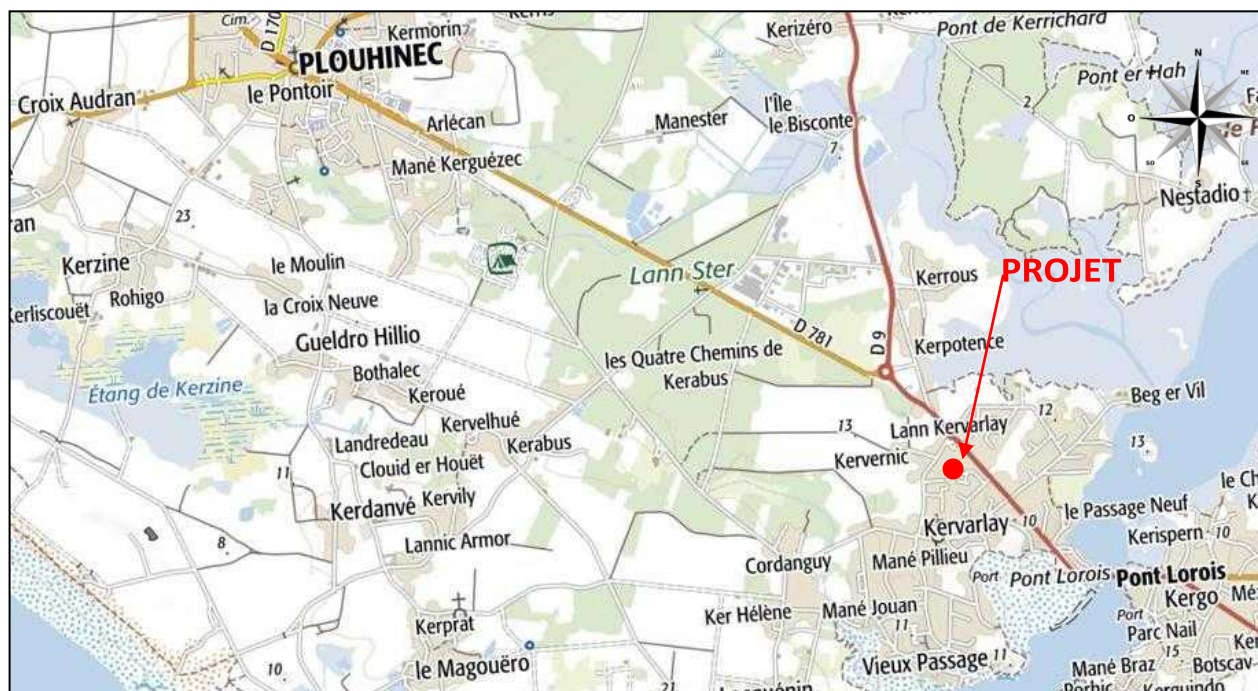
La commune est située entre la ria d'Étel : à l'est sur 17 km et la petite mer de Gâvres, sur 5 km à l'ouest. Au sud les 8 km de plage donnant sur l'océan font partie du plus grand cordon dunaire de Bretagne qui s'étend de la pointe de Gâvres, au fort de Penthièvre sur la commune de Saint-Pierre-Quiberon.

Plouhinec se situe à 15 km de Lorient, à 35 km de Vannes, chef-lieu du Morbihan, et à 147 km de Rennes, chef-lieu de la région Bretagne.



Plan de situation du projet - sans échelle

Le terrain à aménager se situe à l'Est du centre-ville de PLOUHINEC, proche de la Ria d'Étel, dans un secteur urbanisé. La voie d'accès aux parcelles sera accessible depuis la rue du pont Lorois.

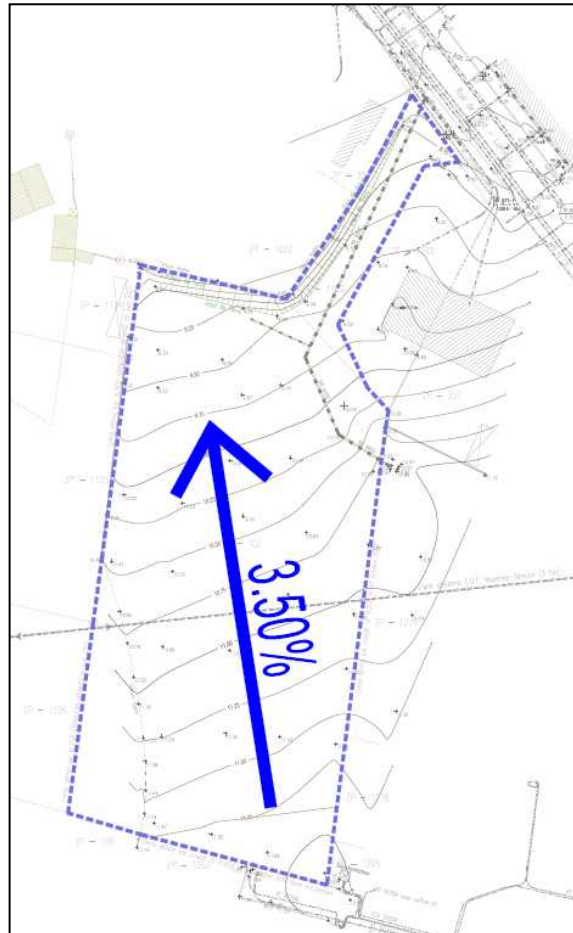


Plan de situation du projet - sans échelle

## ▪ Etat initial du terrain et de ses abords

Le terrain se présente sous forme d'un terrain enherbé à vocation agricole sans végétation.

Le terrain présente une pente faible, de l'ordre de 3.50 %, orienté du Sud-Est vers le Nord-Ouest. Le terrain présente une pente homogène, sans aucune rupture de pente ni d'obstacle naturel.



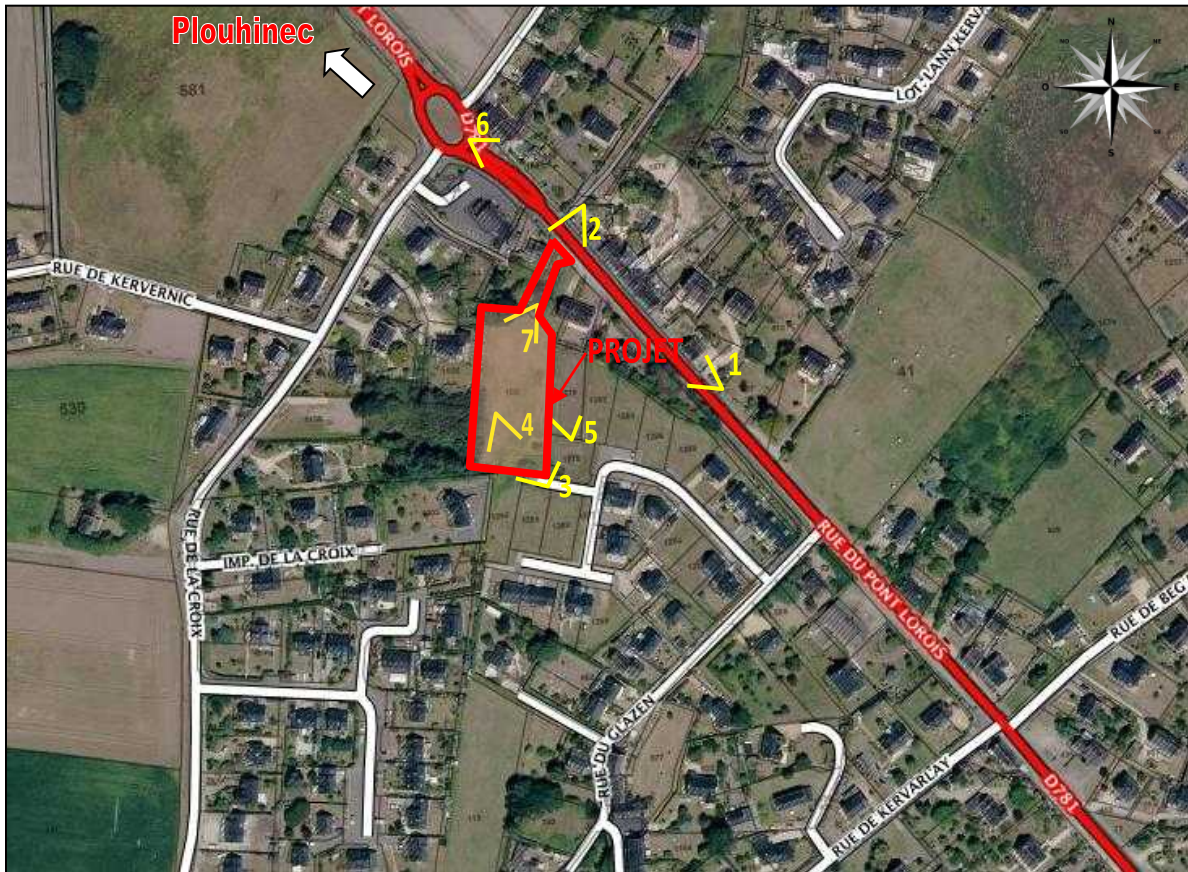
Plan topographique - sans échelle

Le terrain est bordé:

- Au **Nord**, par des parcelles bâties et la rue du Pont Lorois (D781). (Photo 1, 2 et 6)
- Au **Sud et à l'Est**, par un lotissement d'habitation. (Photo 3, 4 et 5)
- À l'**Ouest**, par des parcelles bâties et non bati. (Photo 7)

L'accès à la propriété se fera par la rue du Pont Lorois. (Photo 1 et 6)





1. Vue depuis l'Est du terrain depuis la rue du pont Lorois



2. Vue depuis le Nord du terrain sur la voie d'accès



3. Vue depuis la limite Sud du terrain vers le Nord



## ▪ Description de la végétation et du paysage avoisinant

Le caractère paysager du secteur est donné, principalement, par les plantations ornementales associées aux habitations existantes.

La parcelle objet du projet se présente sous forme d'un terrain enherbé à vocation agricole sur lequel aucune végétation existe. (Photos 2, 3, 5 et 7)

## ▪ Description du traitement des espaces publics (trottoirs, rue, places, talus...)

La parcelle est accessible depuis la rue du Pont Lorois, située au Nord de la propriété. (Photos 1 et 6)

La rue du Pont Lorois présente une chaussée d'environ 7 mètres de large. Elle est bordée de part et d'autre d'un trottoir de largeur variable. (Photos 1 et 6)

## ▪ Description de l'architecture des constructions avoisinantes

Les constructions, qui composent le secteur du présent projet, sont très hétéroclites.

Un bâti ancien se mêle à une architecture plus contemporaine sur la rue du pont Lorois. Sur le pourtour du terrain, des lotissements ont été créés récemment, avec des maisons de constructeur récentes. La situation urbaine montre un habitat de type lotissement résidentiel. (Photos 6, et 7)

### Lotissement Glazen



4. Vue depuis le sud du projet vers le lotissement Glazen



5. Vue depuis le Sud du projet vers le Nord (Bassin de rétention du lotissement Glazen)



6. Vue depuis l'Ouest de la rue du Pont Lorois

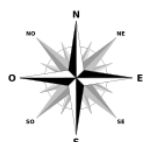
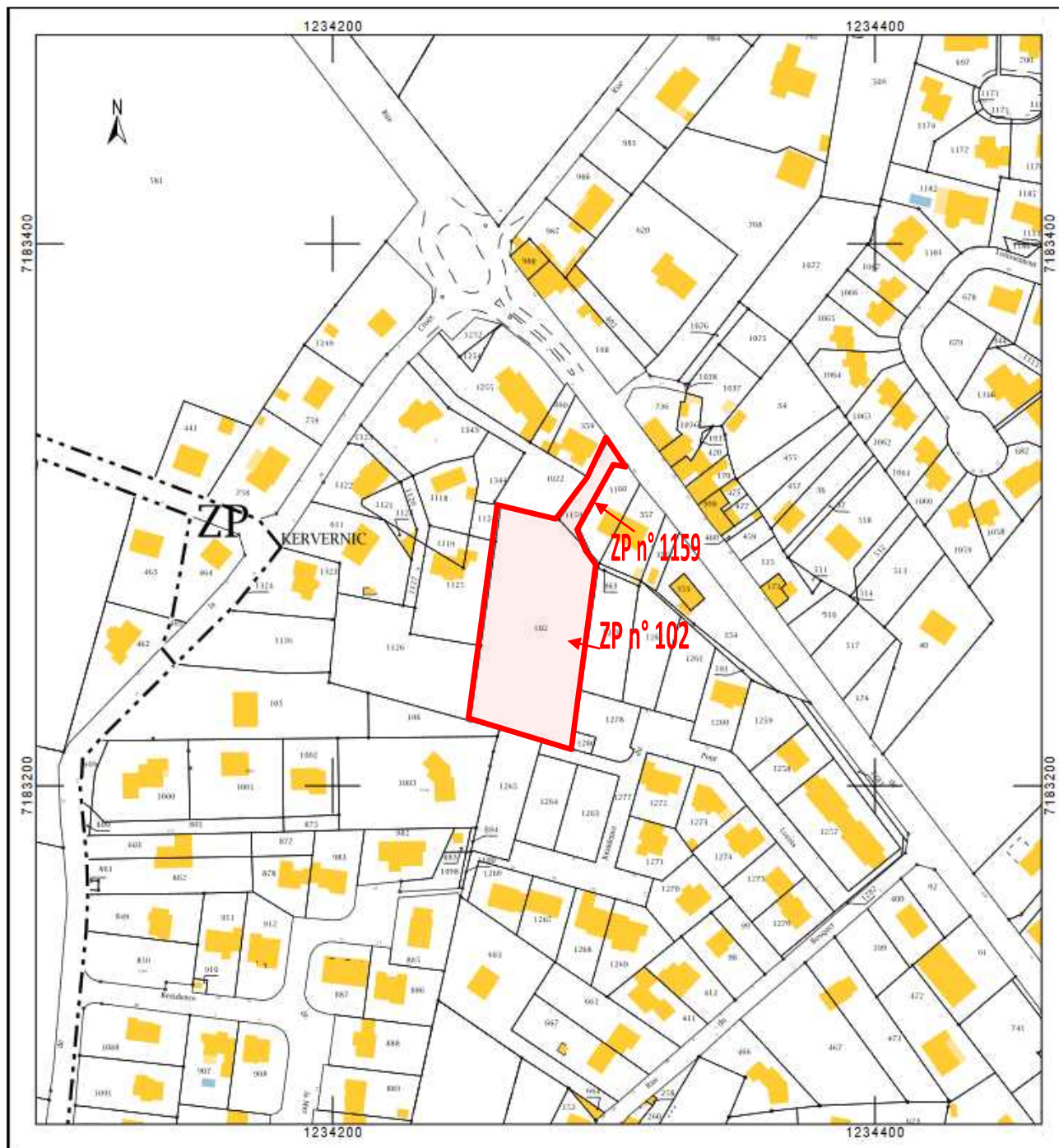


7. Vue du Nord-Est du projet vers le Sud-Ouest

## Situation foncière

La parcelle, objet du projet de lotissement, est identifiée au cadastre de la commune de PLOUHINEC; section ZP ; sous le numéro 102 et 1159.

La surface totale du terrain loti est de 3289 m<sup>2</sup>.



*Découpage foncier de la parcelle du projet - sans échelle*










# Contexte réglementaire

## ▪ Documents d'urbanisme en vigueur

Le terrain est situé en partie en zone Uc au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PLOUHINEC, approuvé le 24 Juillet 2018.

*"Le secteur Uc correspond aux secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation générales qui définissent des principes d'aménagement et des programmes de construction."*

Principes d'aménagement :	
	Périmètre de secteur soumis à OAP
	Accès principal pour véhicules motorisés
	Accès facultatif pour véhicules motorisés
	Point d'accès des liaisons douces
	Limite de sous-secteur
	Dénomination du sous-secteur
	Liaisons douces traversantes à prévoir

La zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Le lotissement est prévu pour pouvoir laisser la possibilité d'accès pour la zone représenté en 2.

Une liaison douce devra être créée avec le lotissement du Glazen.

L'OAP impose un programme de constructions de 2 logements locatifs sociaux.

Le règlement du lotissement fixera les règles d'urbanismes applicables au lotissement en complément des règles d'urbanisme du PLU.

Les règles principales de cette zone sont :

- Les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques, existant ou futur ou en recul d'au moins 1.90m.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, elles doivent être édifiées à une distance au moins égale à 1.90 mètres. L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.
- Emprise au sol : 60 % de la superficie du terrain d'assiette (pourra être globalisé et réparti librement entre les lots).
- Hauteur des constructions : égout de toiture : 8 m ; acrotère : 9 m ; hauteur maximale : 12 m.
- Deux places de stationnement en aérien, minimum sur le terrain de construction et une place de stationnement banalisée pour quatre logements.

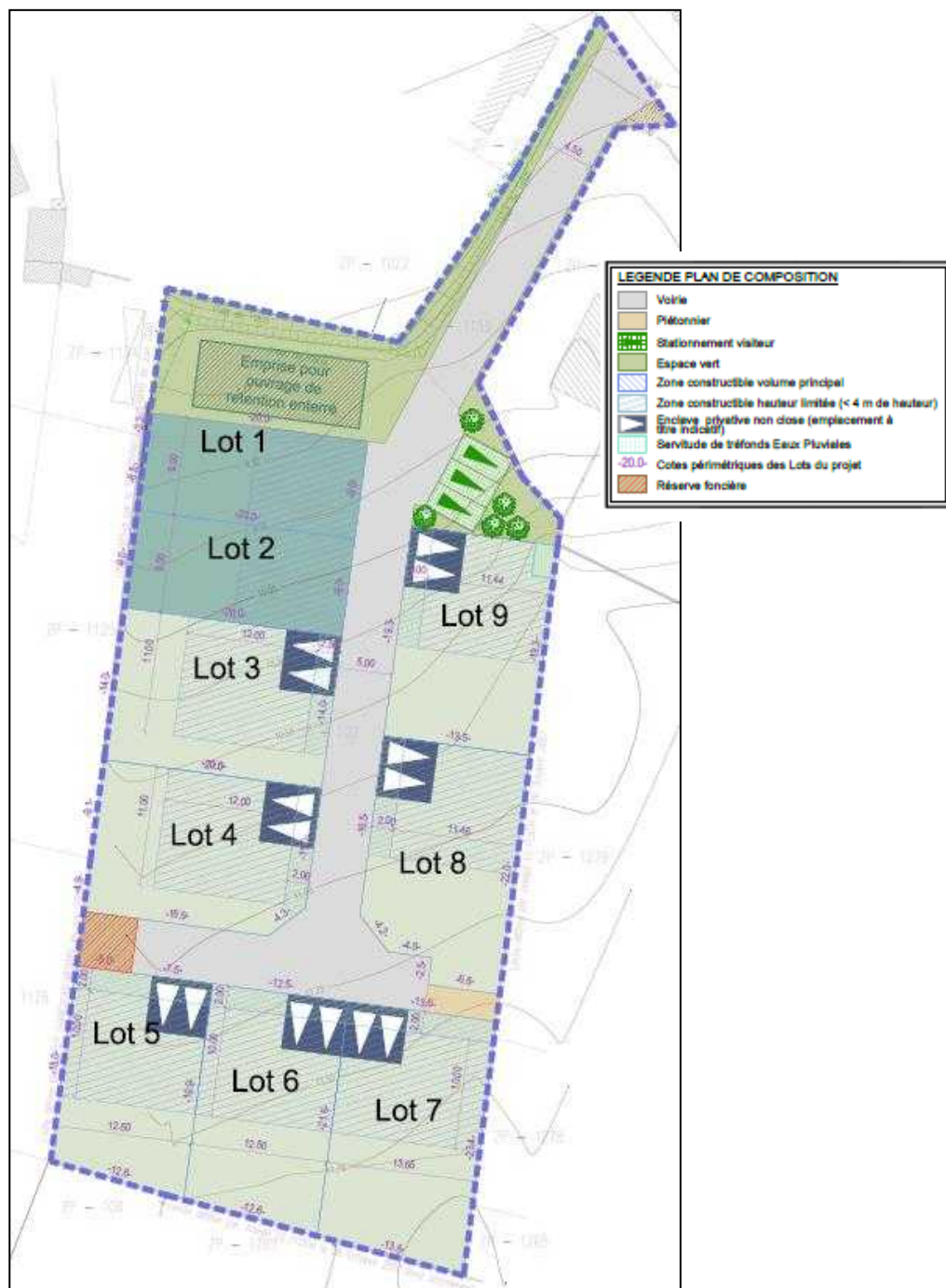


# Principes d'aménagement

## Programme et parti-pris architectural et paysager

L'objectif de ce projet est de créer 7 lots à bâtir libres de constructeur et deux lots destinés à du logements locatifs sociaux, à 4km du centre-ville de Plouhinec sur une propriété qui se présente sous forme d'un terrain enherbé.

Le projet comprend la réalisation de neuf lots, desservis par une voie en impasse, avec placette de retournement et une réserve foncière pour desservir à terme la parcelle ZP 1126.



Plan de composition - sans échelle

## ▪ **L'organisation et l'aménagement des accès au projet**

La voie de desserte sera directement accessible depuis la rue du Pont Lorois. Cette voie de desserte des lots, dont d'emprise sera variable entre 4.50m et 5 m, sera revêtue d'un enrobé, se terminant par une placette de retournement.

Une bordure T2 sera calée au fil d'eau de voirie pour permettre de récupérer les eaux pluviales de voirie. Un cheminement piéton sera réalisé pour desservir le lotissement à l'Est de l'opération.

Une réserve foncière est indiquée au plan de composition, permettant de désenclaver la parcelle ZP 1126.

### Servitudes :

Le lot 9 sera grevé d'une servitude de tréfonds en eaux pluviales, afin de récupérer le réseau existant à l'Est de l'opération.

## ▪ **La composition et l'organisation du projet**

Les constructions devront respecter les règles prévues au plan de composition. Le plan de composition présente des zones constructibles destinées à l'implantation de la construction principale.

Il est souhaitable d'implanter les constructions le plus au nord possible, de façon à avoir une plus grande exposition sud (apport d'énergie gratuite) en limitant les ombres portées d'une maison à l'autre et en conservant une cohérence globale d'implantation.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il devra être aménagé par chaque acquéreur et à sa charge, au moins deux places de parking privatif non clos. Les enclaves ne peuvent être closes, mais elles peuvent être couvertes (carport, auvent, abri). A cette fin, les enclaves sont intégrées dans les zones constructibles. (Hormis pour le lot 1 et 2).

La gestion des eaux pluviales des lots se fera par un bassin de rétention enterré de 81m3 présent au Nord du lotissement (Se référer à l'étude de gestion des eaux pluviales jointe au programme des travaux)

Les acquéreurs devront se conformer au tableau du plan de composition concernant la surface imperméabilisable de chaque parcelle (voir le plan de composition).

## ▪ **Insertion dans le site**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit .

La qualité recherchée vise l'implantation des constructions, les volumes (qui devront être simples), y compris la forme de la toiture et les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux ainsi que les abords de la construction à l'intérieur du lot (clôtures, aménagement paysager).

Une possible implantation des constructions est simulée dans la pièce graphique PA 9 nommée "Hypothèse d'implantation".



# Travaux

Les travaux d'aménagement sont définis par le programme des travaux, qui décrit les prestations à réaliser par le lotisseur. Il s'applique à la voie de l'opération, aux réseaux d'alimentation et d'évacuation, ainsi qu'aux espaces communs.

## ▪ Phasage

Les travaux pourront être réalisés en deux phases. Dans ce cas un arrêté de différé les travaux sera demandé ultérieurement par l'aménageur.

### 1ère phase :

- Réalisation du bassin de rétention
- Terrassements généraux.
- Pose des réseaux.
- Empierrement des voies de circulation.

### 2ème phase :

- Pose des bordures
- Revêtements définitifs.
- Aménagements paysagers

## ▪ Loi sur l'eau

L'opération n'est pas soumise à déclaration ni autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

## ▪ Desserte des lots

Le programme des travaux prévoit que les lots seront desservis par les réseaux :

- d'évacuation des eaux usées.
- d'évacuation des eaux pluviales
- d'alimentation en électricité.
- d'alimentation en téléphone.
- d'alimentation en eau potable.

## ▪ Raccordement aux réseaux existants

**Le réseau d'eaux usées** à créer sera raccordé, vers le réseau existant présent au Nord de l'opération, sur la rue du Pont Lorois.

**Les eaux pluviales** de la voirie seront raccordées gravitairement vers le bassin de rétention prévu au Nord de l'opération et raccordé au réseau existant en servitude sur la voie d'accès du lotissement.

**Le réseau électrique** sera raccordé au réseau électrique existant, présent dans le lotissement Glazen.

Une ligne aérienne HTA existe au-dessus de notre lotissement, son effacement est prévu dans le cadre des travaux de viabilisation.

**Un réseau d'eau potable** sera créé à partir du réseau d'existant, rue du pont Lorois. Le raccordement sera réalisé par la SAUR.

Le génie civil du **réseau téléphone** sera réalisé à partir du réseau souterrain existant, sur la rue du Pont Lorois.