

PLOUHARNEL (56)  
Projet de lotissement  
Le Préléran

Dossier : 201813Q

Dressé le 29/07/2022

- Complété le 18/11/2022
- Modifié le

## **NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT**



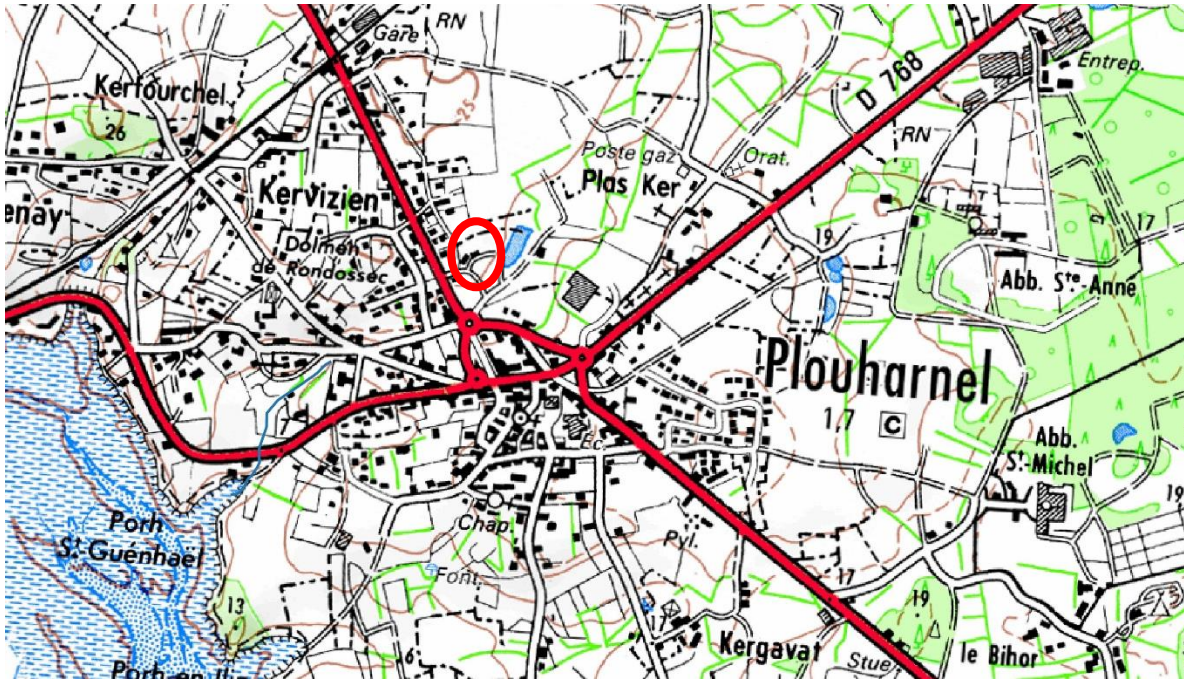
Agence de Plescop  
1, Rue Camille Claudel  
56890 PLESCOP  
Tel : 02 97 47 55 66  
Site internet : [www.quarta.fr](http://www.quarta.fr)

# 1. Etat initial du terrain et de ses abords

## 1.1. Localisation du projet à l'échelle de la commune

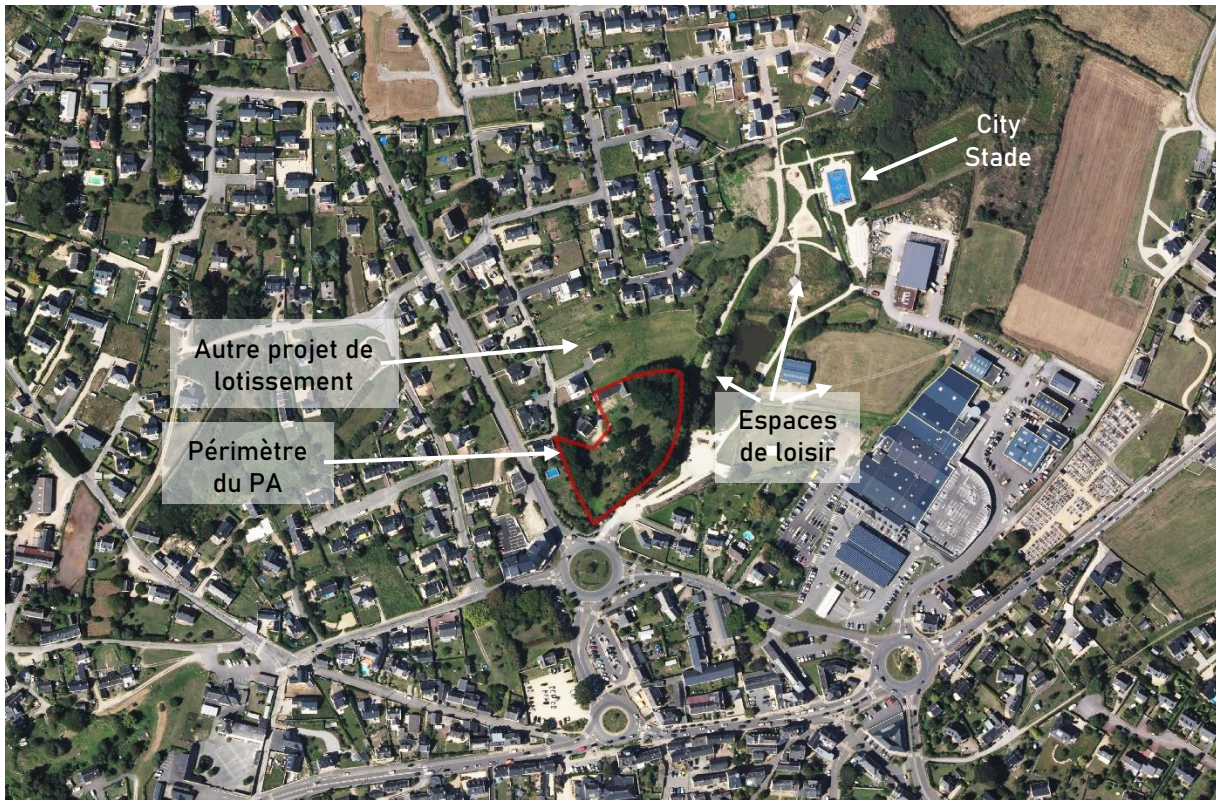
Le site de projet prend place au cœur de l'espace aggloméré de la ville de Plouharnel (56), à proximité immédiate du centre-ville et du littoral. Le site bénéficie d'une bonne desserte routière grâce à un réseau de voiries communales et départementales qui maillent le territoire et assurent des liaisons directes vers le centre et les périphéries de la commune. Le site est bordé par la rue de la Gare à l'Ouest et est accessible par l'accès à l'espace de loisirs du Prélérans.

Localisation du site à l'échelle communale



Le site est bordé au Nord par une prairie constructible qui servira à terme pour une opération de lotissement dans la continuité de ce projet.

Vue aérienne sur le site de projet et ses abords



## 1.2. Insertion paysagère et urbaine

Le projet s'implante au cœur de l'espace urbanisé de la ville de Plouharnel et à proximité immédiate du centre-bourg, de ses commerces, équipements et services de proximité.

Le site s'insère dans un tissu bâti dense majoritairement composé d'habitations individuelles (principalement de type pavillonnaire mais avec quelques habitations traditionnelles également) et de quelques immeubles de logements collectifs le long des voies.

*Photos des bâtiments (immeuble collectif et habitations individuelles) bordant le site de projet :*



Des activités de commerces sont également présentes au Sud-Est du site de projet (centre commercial, station-service, garage, etc.).

En parallèle, un espace naturel de loisir (étang, boisements, équipements sportifs) borde la lisière Est du site de projet.

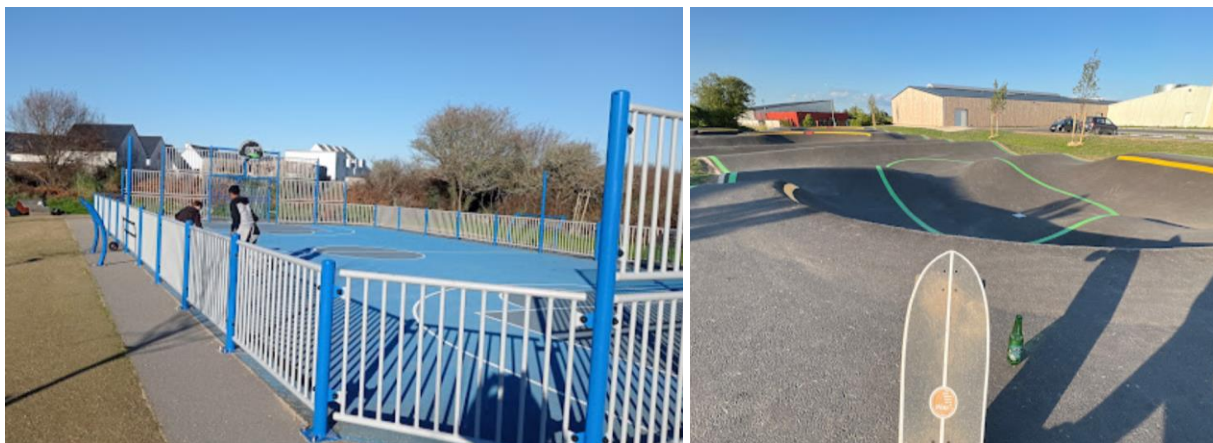


Photo de l'étang bordant le site au Nord-Est du périmètre :



Cet espace de loisir offre plusieurs chemins de promenade aux abords de l'étang qui assurent une liaison piétonne entre le centre-bourg et les nouveaux équipements sportifs récemment aménagés (city stade, pumptrack, etc.).

*Photo du city stade et du pumptrack présent aux abords du site :*



Ces équipements offrent une réelle aire de loisir, de jeux et de détente à proximité immédiate du site de projet. De plus, les cheminements doux qui sont aménagés aux abords de l'étang assurent une liaison directe entre le site de projet et ces équipements.

En parallèle, des boisements denses marquent la lisière Est du site de projet et assurent la transition paysagère entre le projet et les cheminements doux qui bordent l'étang. Ces boisements seront préservés dans le cadre du projet afin de préserver cette transition paysagère naturelle et ainsi de limiter les vues sur les futures constructions.

Actuellement le terrain support de l'opération est une parcelle enherbée, provenant du détachement de la maison existante de la parcelle n°835 (sur laquelle il y a deux projets de construction en cours pour de la maison individuelle). La construction existante sur la parcelle n°775 sera détruite dans le cadre du projet. Et l'accès actuel à la parcelle par le parking de l'étang sera conservé.

*Photographies du site de projet :*



Le périmètre de projet est un terrain présentant une pente estimée à 2.5 % orientée vers le sud-ouest. Le projet s'inscrit dans le bassin versant de l'étang du Préléran, situé à une dizaine de mètres à l'Est.

## **2. Parti retenu**

### **2.1. Aménagement du terrain**

Etant confrontée à une pénurie de logements sur son territoire, la commune de Plouharnel a souhaité que ce projet développe une offre de logements correspondant à une mixité de typologies et de parcelles afin de pouvoir répondre aux besoins d'une population au profil socio-démographique le plus large possible afin de faciliter son maintien toute l'année.

Dans ce cadre le projet de lotissement prévoit la réalisation de 9 lots libres aux tailles et aux formes diversifiées, à usage d'habitations individuelles ainsi que la réalisation d'un macro-lot visant l'accueil de 15 logements aidés sous forme d'habitat collectif (10 en BRS et 5 en locatif social).

Il y aura donc au total 24 logements pour une densité brute de 44 logements/ha (sachant que le minimum défini dans l'Orientation d'Aménagement et de programmation – OAP – du Préléran est de 20 logements/ha).

Cette densification urbaine participera à la dynamisation et au maintien des écoles, commerces et services de proximité présents sur la commune.

Un ouvrage de stockage des eaux pluviales avant rejet dans le réseau existant (selon le plan de zonage des eaux pluviales) sera réalisé au point bas du secteur, c'est-à-dire au Sud-Ouest, conformément au programme des travaux (PA8.1).

S'agissant des eaux usées, des réseaux gravitaires existent en périphérie de l'opération. Sous la Rue de la Gare, le réseau est en amiante ciment. Rue du Moulin Péro et l'amorce sur la Rue du Préléran, les réseaux sont en PVC. Un raccordement au réseau existant est possible.

### **2.2. Composition et organisation du projet, prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, stationnement**

Le projet prend place sur une parcelle située dans le prolongement des espaces urbanisés de la commune de Plouharnel. Son urbanisation contribuera à la densification et à la dynamisation du centre-bourg de la commune.

Le projet prévoit une production urbaine et architecturale diversifiée, accueillant des habitations individuelles et groupées/collectives sur des parcelles aux formes et aux tailles diversifiées. Cette diversité urbaine offre des logements accessibles aux diverses compositions familiales.

Les constructions qui seront édifiées sur chacune des parcelles divisées s'intégreront dans la trame urbaine environnante. En effet, l'immeuble collectif envisagé sur le macro-lot A sera le pendant de la résidence le Gallion située de l'autre côté de la rue de la gare et les autres lots du lotissement accueilleront des habitations individuelles de type pavillonnaires reprenant les codes des habitations individuelles voisines, favorisant ainsi l'insertion urbaine et paysagère du projet.

Afin de renforcer l'insertion paysagère du projet et de respecter l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation), les arbres présents sur la lisière Est du site de projet seront préservés et le règlement du lotissement impose la préservation de ces boisements aux futurs acquéreurs des lots. De plus, pour limiter l'impact sur les boisements, le règlement du présent lotissement impose un retrait minimal de 2 mètres entre les boisements à conserver et les nouvelles constructions pour ne pas impacter les systèmes racinaires et ainsi assurer leur préservation à long terme.

En complément, le projet prévoit l'aménagement d'un espace paysager aux abords de la placette afin d'assurer un traitement qualitatif des espaces communs et de prolonger le traitement paysager au cœur du site de projet. De plus, un muret en pierre sera réalisé aux abords de la poche de stationnement et se prolongera au Nord de la placette assurant également un traitement qualitatif des espaces publics et assurant une délimitation claire (en plus de la différence de revêtement) de cette zone de convivialité (placette).

De plus, pour assurer un bon fonctionnement au sein du lotissement, 5 places de stationnements banalisées, dont 1 place PMR, sont prévues aux abords de la voie de desserte interne. Ces stationnements banalisés permettront l'accueil de visiteurs. Ils seront réalisés en pavés à joints engazonnés afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'ainsi favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les stationnements situés dans la poche de stationnement seront prolongés par un espace vert planté (haies) à l'Ouest et par un muret en pierre à l'Est, permettant d'assurer un traitement paysager interne au lotissement.

### 2.3. Accès

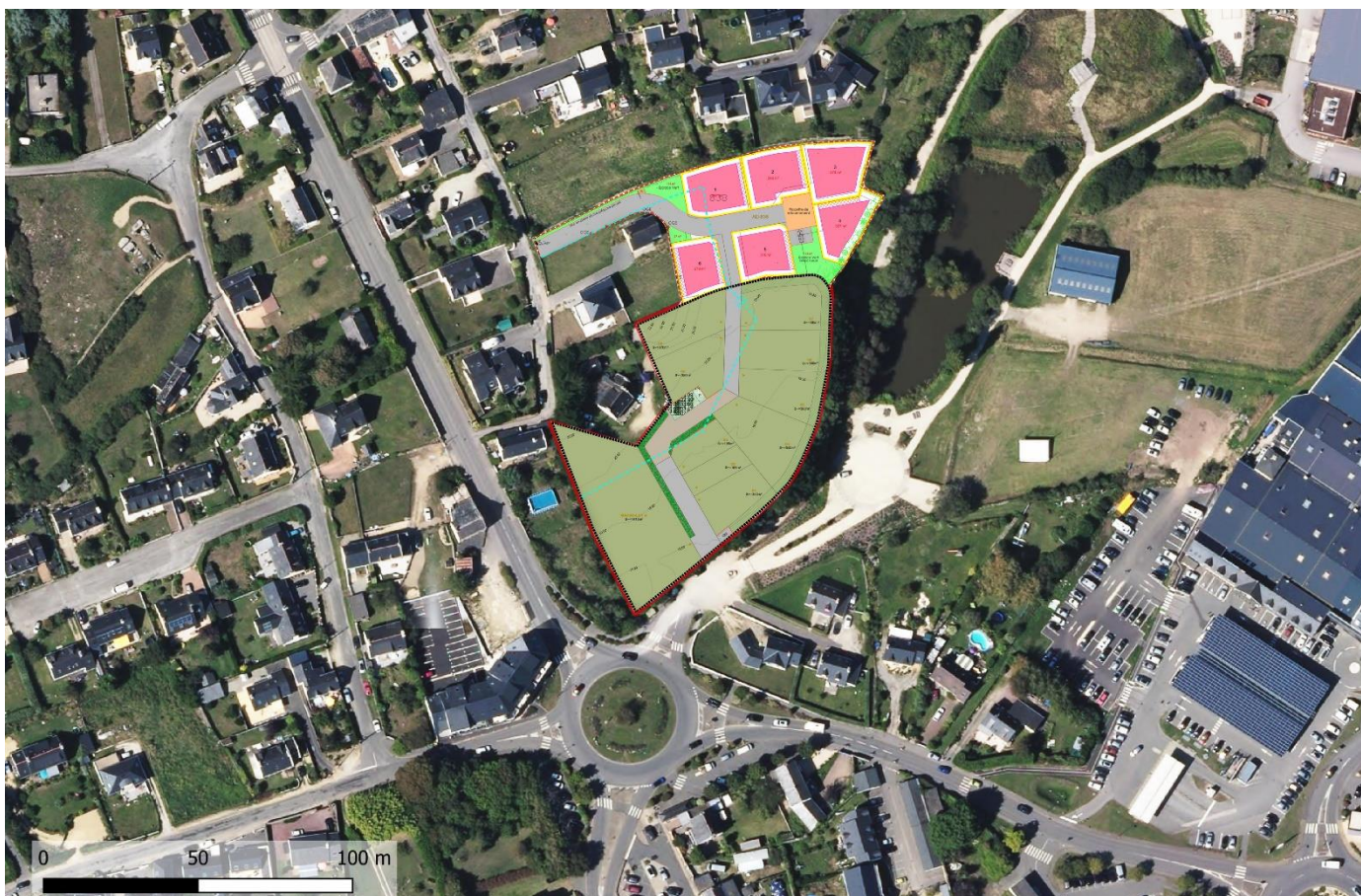
Le site sera accessible par le parking menant à l'espace loisirs du Préléran, attenant au projet, au Sud.

Cet accès se prolongera en une voirie aux usages mixtes, partagée entre les circulations motorisées (voitures, motos), dynamiques (cycles) et douces (piétons).

Cette voirie interne, à double sens de circulation, sera de faible dimensionnement afin de limiter la vitesse de circulation (vitesse limitée sur cette zone de rencontre entre usagers), d'assurer la sécurité et de préserver l'intimité aux abords des lots. En complément et conformément à l'OAP, une placette sera aménagée au cœur de l'opération, contribuant au cadre paysager de l'opération et favorisant ainsi la place du piéton dans l'espace public. Cette placette sera réalisée avec un enrobé coloré qui permettra de la différencier de la voirie.

De plus et conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), la voirie interne se prolongera vers le Nord afin de se raccorder au projet de lotissement voisin. Cette liaison assurera ainsi un maillage au sein du quartier, bénéfique à l'ensemble des usagers qu'ils soient piétons, cyclistes ou automobilistes.

Voici un plan (non contractuel) qui présente le futur maillage routier envisagé :



Conformément à l'OAP, la voirie étant à usage mixte, elle assurera une connexion routière et piétonne entre les différentes opérations et assurera également la liaison l'espace de loisir présent à l'Est du périmètre.

Ainsi, cette liaison piétonne contribuera au maillage piéton du quartier et assure un accès direct aux espaces récréatifs bordant le site de projet.

Les accès aux lots devront se faire conformément au plan de composition.

## **2.4. Traitement des parties du terrain situées en limite du projet**

Les arbres présents sur la lisière Est du site de projet seront préservés, conformément au plan de composition (cf.PA4). Aucune construction n'est autorisée à proximité des boisements pour préserver leur système racinaire.

Toutefois, quelques arbres ne présentant pas d'intérêt paysager ou environnemental seront supprimés au cœur du site de projet afin de permettre la réalisation de la voirie, des accès aux lots et des constructions.

Des espaces verts seront plantés par l'aménageur aux abords de la placette afin d'assurer un traitement qualitatif des espaces communs.

En parallèle, les acquéreurs des lots sont encouragés à planter des haies et boisements en limite de lot afin de limiter les vues et d'assurer l'insertion paysagère des constructions. De plus, le choix des clôtures est réglementé au sein du règlement du présent lotissement afin d'assurer un traitement qualitatif des lisières (cf.PA10).

## **2.5. Équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets**

Un point de collecte des ordures ménagères et du tri sélectif sera aménagé à l'entrée du site de projet (au Sud).

Chaque acquéreur devra apporter ses déchets au point de collecte la veille de la collecte et récupérer son conteneur après chaque collecte.

Les réseaux sont détaillés dans le PA8 du présent permis d'aménager.