

DEPARTEMENT DU MORBIHAN
COMMUNE DE LANDAUL

Lieudit : Kerillio
Propriété de la société JAG M'BIC

"Lotissement de TOUL ER BIC"

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

NOTE DE PRESENTATION

Maître d'Ouvrage



Date de création du document :

30/01/2023

Indice du document :

Instruction PA

Références cadastrales des parcelles
concernées par le projet :

Section ZL
n°22p et 70

Pièce n°

PA2

Référence dossier :

A21290



LORAND GUILLOU
ARCHITECTES

LORAND GUILLOU Architectes
SARL d'Architecture
15 rue Park Ar Rannez - Kerouriec - 56410 ERDEVEN
06 22 13 75 95 - lg.architectes@gmail.com
<https://lorandguillouarchitectes.wordpress.com>
<https://fr-fr.facebook.com/LorandGuillouArchitectes>



Sarl de Géomètres-Experts
Gérant - Fabrice ILTIS

Préambule

Le lotisseur des parcelles n° 22 et 70 de la section ZL de la commune de LANDAUL a décidé de diviser ce terrain dans le but de créer une opération de lotissement. Le projet comporte 8 lots destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

L'opération projetée relève de la procédure de permis d'aménager, en application de l'article R.421-19 du nouveau Code de l'Urbanisme.

1. LE TERRAIN DANS SON ETAT ACTUEL ET ABORDS

• *Situation géographique*

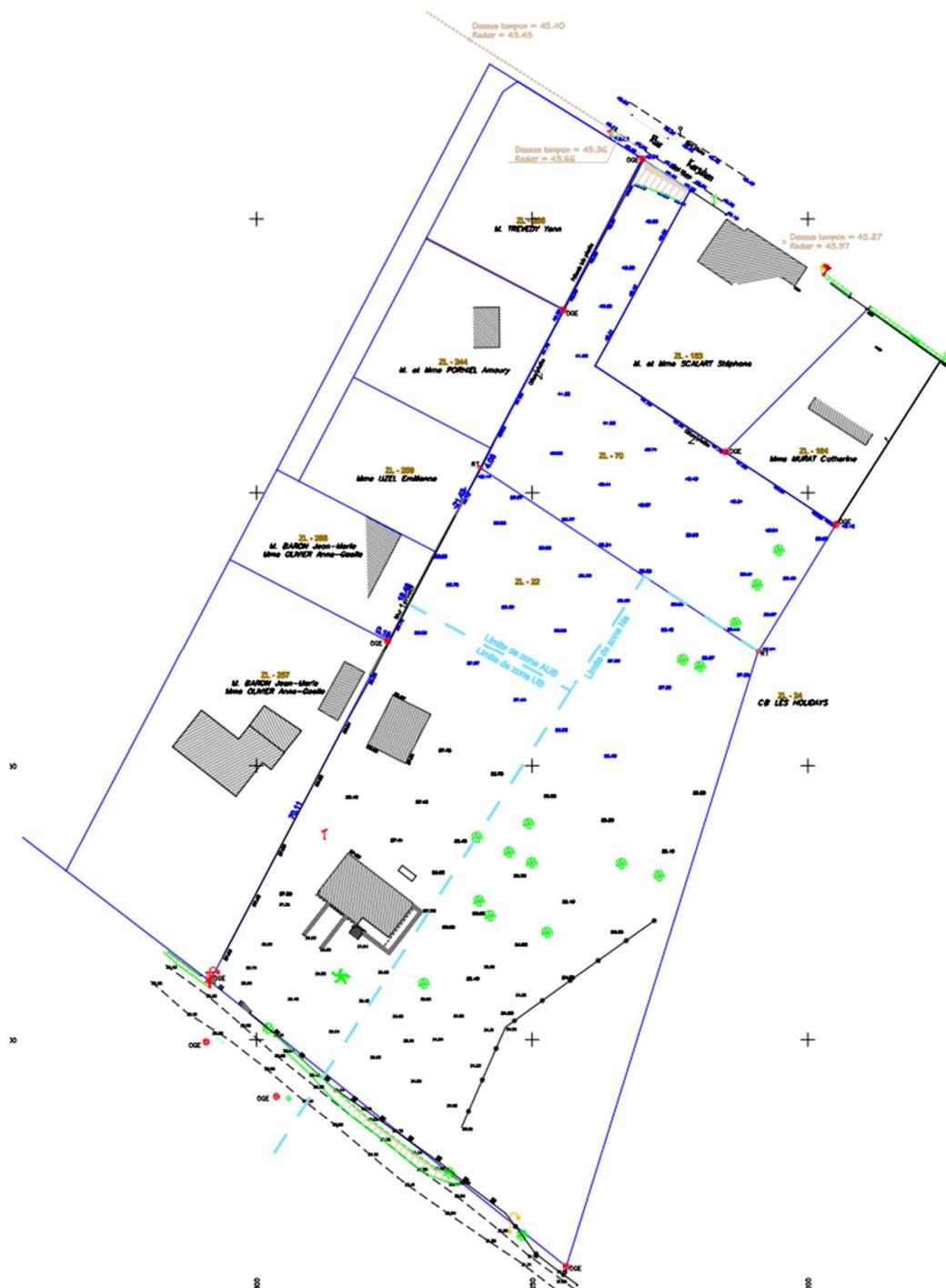
LANDAUL est une commune du Morbihan (56), Sud Bretagne, bâtie entre terre et mer. La commune de LANDAUL est idéalement située entre Vannes et Lorient, à proximité d'Auray. Sa situation géographique en fait un point d'attache idéal pour s'installer.



- **Désignation et Généralités**

Le présent dossier est établi en vue de l'obtention du permis d'aménager en 8 lots constructibles à usage d'habitation pour le terrain :

- Situé commune de LANDAUL, impasse de Toul er Bic.
- Une partie située en zone 1AUB (Partie Nord du lotissement pour environ 29a45ca), une autre partie en zone UB (Partie Sud-Ouest du lotissement pour environ 13a11ca) et une dernière partie en zone Na (Partie Sud-Est du lotissement pour environ 23a85ca) au PLU approuvé le 21/09/2017
- Cadastré ZL n° 22p et 70 (ou tous nouveaux numéros issus d'un document d'arpentage) pour une contenance totale apparente de 66a41ca.



- **Etat initial du terrain et des abords**

Le terrain, objet du présent Permis d'Aménager, est actuellement à usage de champ avec quelques arbres et arbustes.

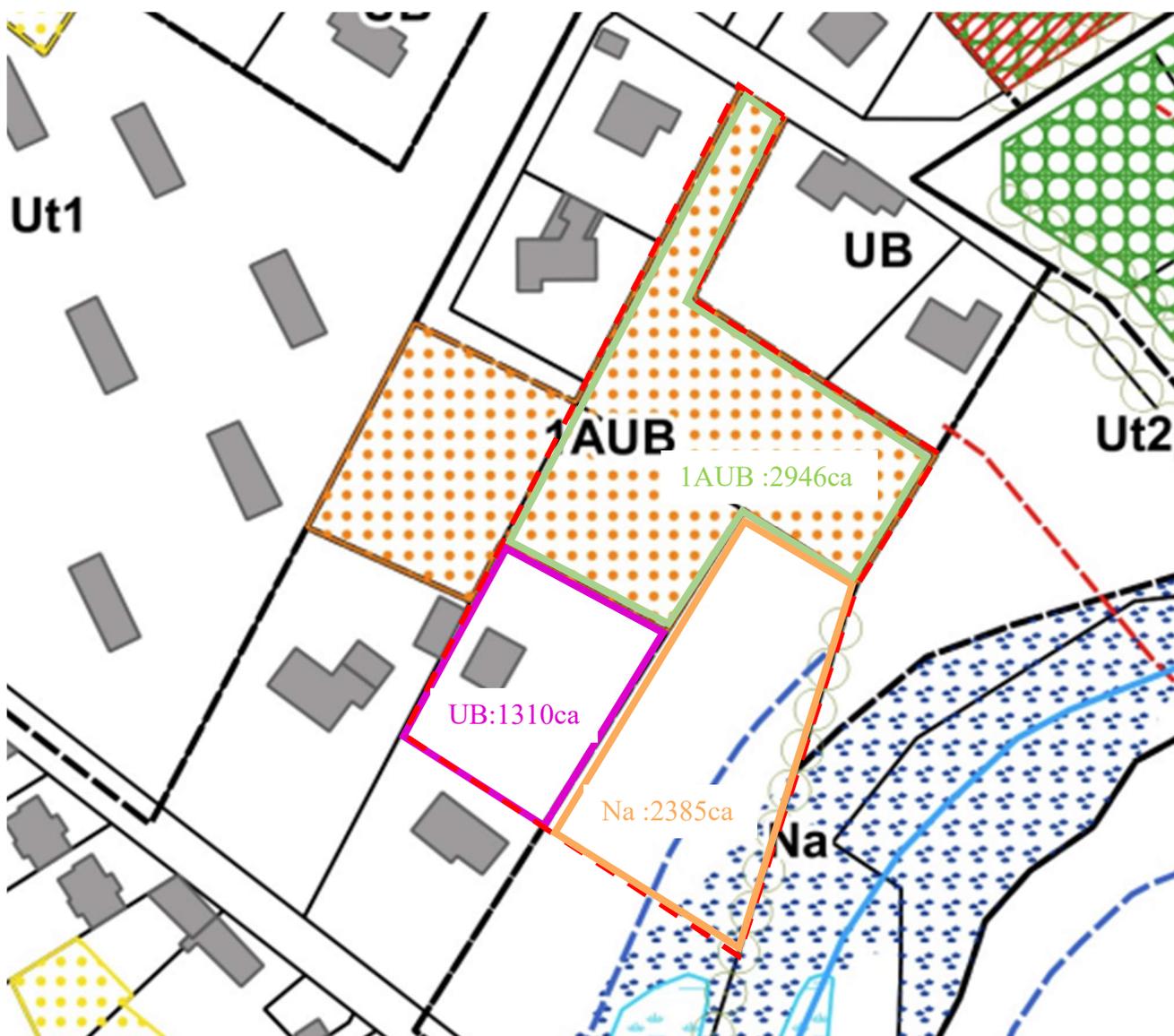
Il est bordé au Nord par la rue Kerjulien, et les parcelles bâties ZL n°183 et 184, à l'Ouest par les parcelles bâties ou en cours de construction ZL n°206, 244, 257 et 258 et la parcelle non bâtie ZL n° 259, au Sud par le reliquat de la parcelle ZL n° 22 et à l'Est par la parcelle non bâties ZL n°24.

Il est desservi par la rue Kerjulien débouchant au Nord de la parcelle ZL n°70.

Il présente une pente Nord-Sud d'environ 7%.

Plan de situation – vue aérienne – extrait cadastral – extrait du PLU

- **Urbanisme**



Le terrain, objet du présent Permis d'Aménager est situé en zone

- 1AUB, secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat de densité moyenne, ordre continu ou discontinu dans le bourg et ses extensions référence à la zone UB. (environ 29a 46 ca)
- UB, secteur correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de moyennes densités, localisées d'une part au bourg et dans la 1^{ère} couronnes d'extension du centre. (environ 13a 10ca)
- Na, zones naturelles et forestière, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. (environ 23a 85ca)

Densité

En zone 1AUB située à l'intérieur du périmètre du permis d'aménager (zone avec un contour vert sur le schéma ci-dessous : 29a 46ca), il est demandé au PLU une densité de 20 logements à l'hectare.

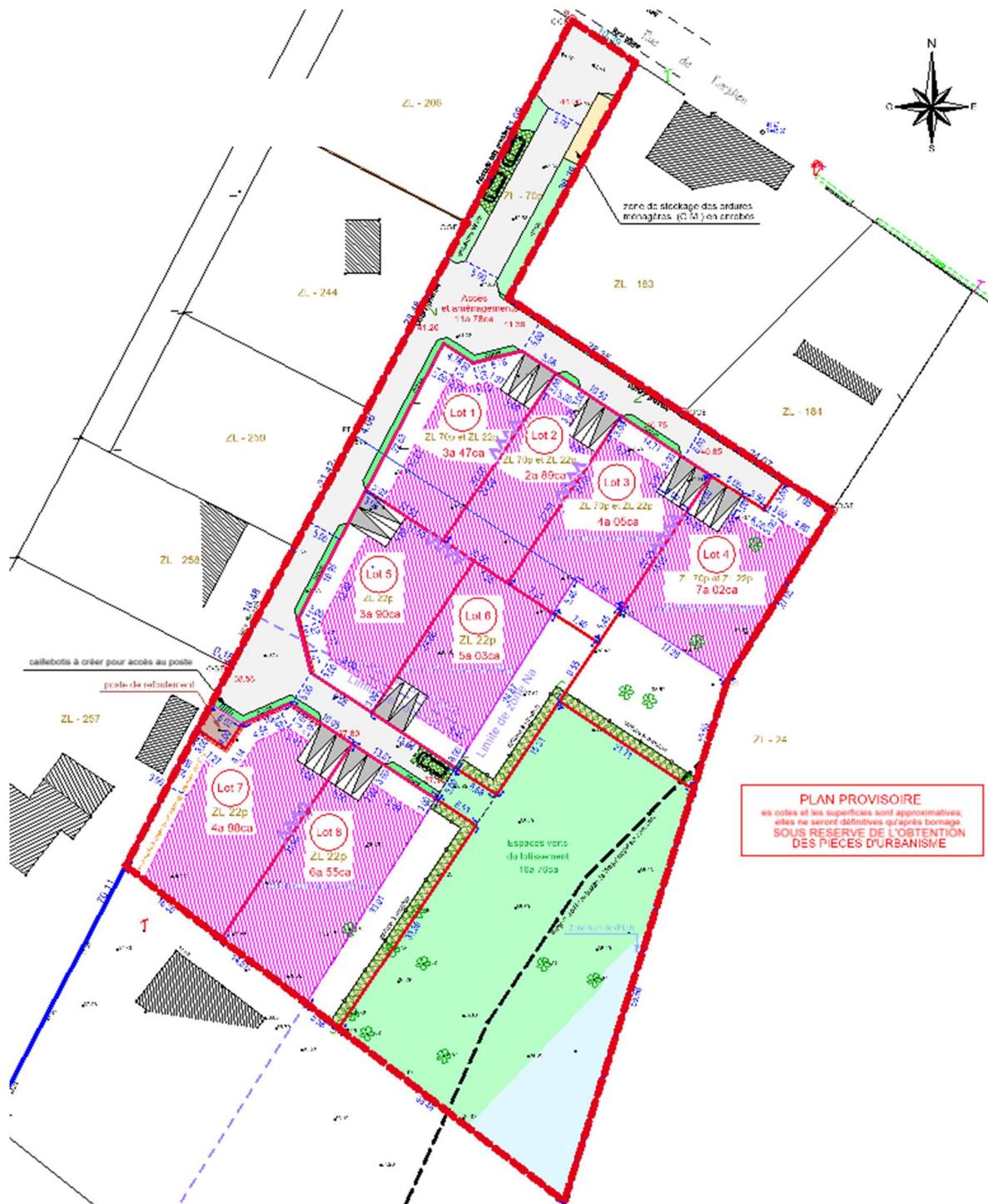
Le plan de composition (pièce PA4) prévoit de créer 6 logements en zone 1AUB pour 29a 46ca. Cela nous fait une densité d'environ un logement pour 491 m² (lots et voies inclus). Cette densité est donc conforme à celle demandée pour cette zone.

A noter qu'une partie des fonds de lot des lots 5 et 6 se trouvent en zone Ub. La contenance des fonds des lots 5 et 6 réunis située en zone Ub est d'environ 105 ca.

2. PROPOSITION D'AMENAGEMENT

Principe d'aménagement

Le projet prévoit la création de 8 lots sur les parcelles ZL n° 22p et 70, au Sud de la rue Kerjulien.



Réseaux et Accès

Une voie commune d'environ 1178 m² sera créée entre la rue Kerjulien et l'accès à chaque lot. Cette voie comprendra la voie d'accès, des noues ou espaces végétalisés, une aire de stockage des ordures ménagères et des places de stationnement. Cette voie permettra l'accès et le passage des réseaux pour les 8 lots créés.

La voie créée à l'intérieur du lotissement sera une voirie partagée pour les véhicules et les piétons.

Les parcelles seront desservies en eau potable, électricité et téléphone depuis les réseaux existants sur la rue Kerjulien.

3. INTEGRATION DANS LE SITE

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Il en est de même pour les clôtures. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux en évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction) et en cherchant la simplicité des formes et des structures.

Zone humide et espaces verts en zone Na

La zone humide identifiée au PLU et indiquée en bleu sur le plan de composition (PA4) sera préservée.

La partie « espaces verts » indiquée sur le plan de composition en zone Na sera conservée et mise en valeur comme prairie avec une clôture paysagère de type : talus en terre végétale + haie plantée + clôture à mouton Les parties des lots 4 , 6 et 8 situées en zone Na seront préservées.

4. LES FUTURES CONSTRUCTIONS : D'UN POINT DE VUE ARCHITECTURAL

Les concepteurs devront privilégier une architecture simple puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle tout en la réinterprétant et en l'adaptant au mode de vie actuel.

Ainsi toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois, et éventuellement granit, enduits teints dans la masse).

L'architecte conseil de l'opération visera les demandes de Permis de Construire avant leurs dépôts en Mairie.

Fait à Auray – le 30/01/2023