

Commune de Plescop Lotissement de "Saint-Hamon"

PERMIS D'AMENAGER



NOTICE

phase **PA** n° de pièce **PA 02**

dossier : **19URB01** _ date : 11/03/2022 indice : B

format : **A4** _ échelle :

Date de création : 20/05/2020

Indices de modification :

. Indice A _ 20/05/2020 _ Création

. Indice B_11/03/2022_ Modification PA

Maîtrise d'ouvrage :

Commune de Plescop

2, Place Marianne

56890 PLESCOP

Tél. : 02 97 44 43 44 - @ : contact@plescop.bzh



Maîtrise d'œuvre :

ArTOPIA - Paysage Urbanisme Ingénierie

168, avenue du Maréchal Juin - 56000 Vannes

17, rue du Canal - 56120 Josselin

Tél : 02 97 48 26 61 - @ : ateliers@ar-topia.fr

agence BHAU _ Architecte-urbaniste

68, av. du 4 Août 1944 _ 56000 Vannes

Tél : 06 11 38 75 23

@ : agence.bhau@gmail.com

EAU et DEBIT

57, av. Alphonse Legault _ 35 170 Bruz

Tél : 06 32 01 53 89

@ : eauetdebit@outlook.fr

H3C ENERGIES

2A, rue de Pâtis Tatelin _ 35700 Rennes

Tél. : 02 22 51 24 30

@ :



A - ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET FONCIERE

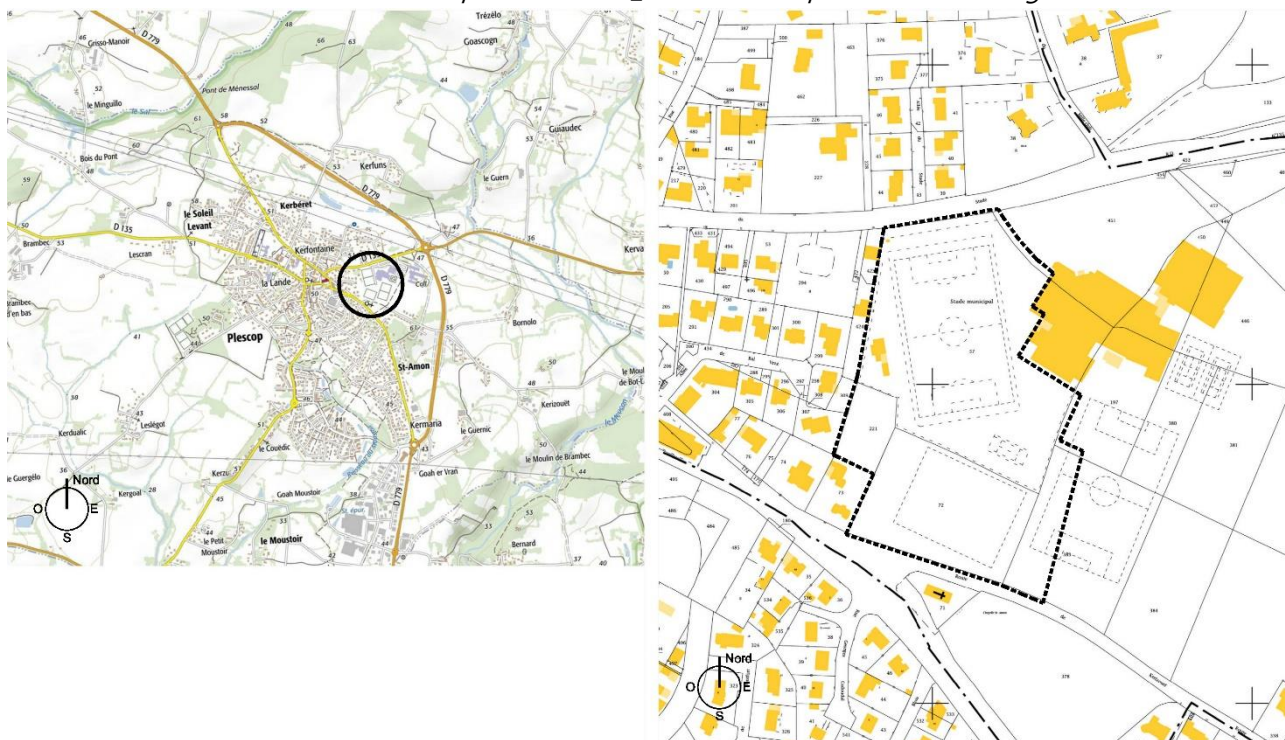
Le projet de lotissement de « Saint-Hamon » se situe à l'Est du centre-bourg de la commune de Plescop , à proximité du complexe sportif, entre la rue du Stade et l'avenue du Général de Gaulle.

Le site est localisé en bordure de zone urbaine dominée par une urbanisation de type pavillonnaire.

Il correspond aux parcelles cadastrales suivantes (ou tout autre numéro parcellaire qui pourrait être défini par les services du cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage) : AB57, AB72, AB197, AB221 et AB383.

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires, d'une part à chacun des lots, d'autre part aux voies et espaces libres.

Localisation au sein de la commune et plan cadastral _ sources : Géoportail et cadastre.gouv.fr



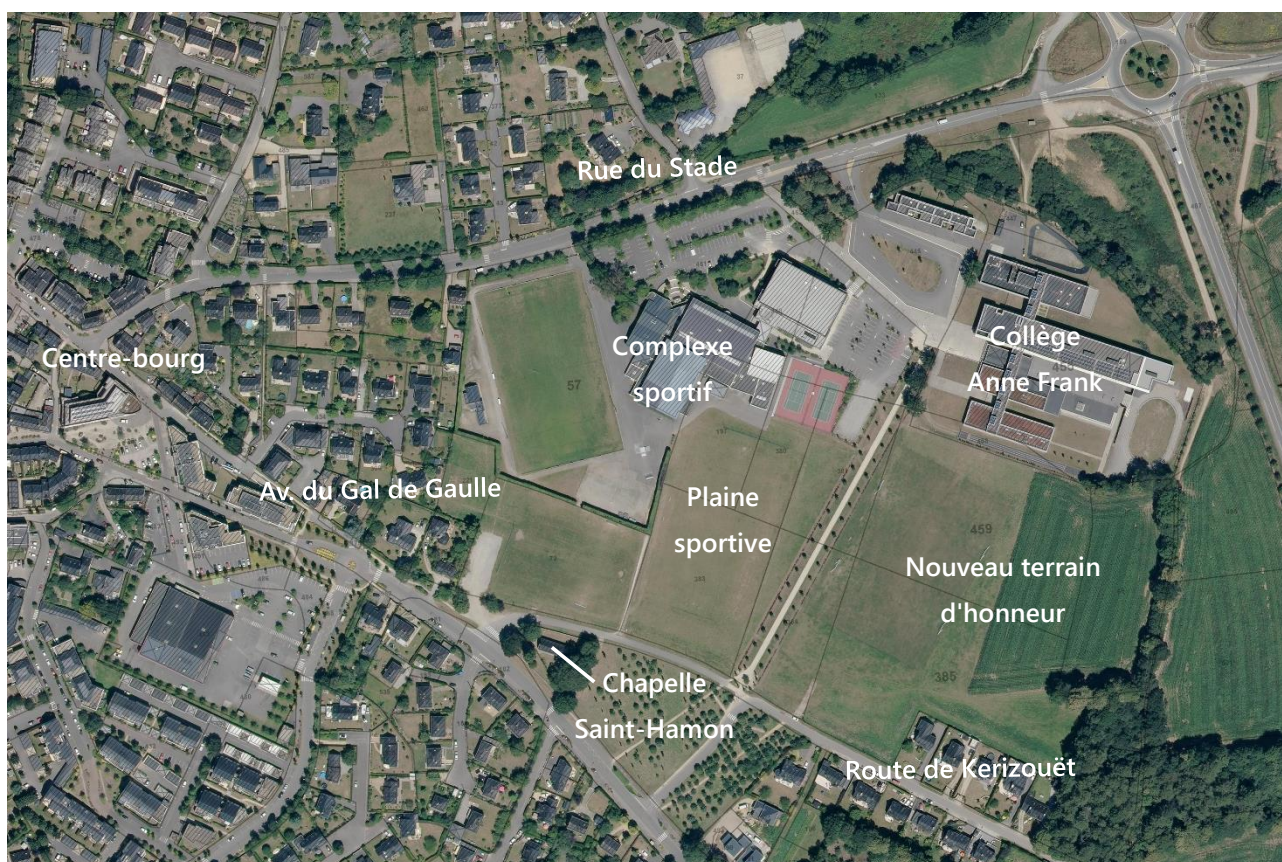
ETAT ACTUEL DU TERRAIN

Le site est aujourd'hui occupé par les terrains de sport extérieurs rattachés au complexe sportif. Un projet de réorganisation du complexe a récemment été réalisé par la commune avec notamment la création d'un nouveau terrain extérieur à l'Est des terrains existants qui permet de libérer le site sur lequel est projeté le lotissement de « Saint-Hamon ».

Le site est accessible depuis deux voies :

- au Nord par la rue du Stade,
- au Sud par l'avenue du Général de Gaulle, au droit de l'ancien débouché de la route de Kerizouët.

A noter que l'accès Nord dessert aujourd'hui les salles du complexe sportif, accès piétons et technique.



Photographie aérienne _ source : Géoportail

Les abords du site sont constitués :

- au Nord, par la rue du Stade
- à l'Est, par les salles du complexe sportif et la plaine sportive,
- à l'Ouest, par un secteur résidentiel à dominante pavillonnaire,
- au Sud, par l'ancienne route de Kerizouët et l'enclos de la chapelle Saint-Hamon.

Du fait de l'occupation actuelle du site, la végétation est peu présente. Deux ensembles végétaux remarquables sont néanmoins présents en bordure du site :

- un reliquat de trame bocagère au Nord du complexe sportif,
- et le boisement autour de la chapelle Saint-Hamon.

Vue du site depuis le Sud-Est



Vue du site depuis le Nord-Est



Un seul bâtiment existe sur le site. Il s'agit des vestiaires situés à l'Ouest du terrain d'honneur.

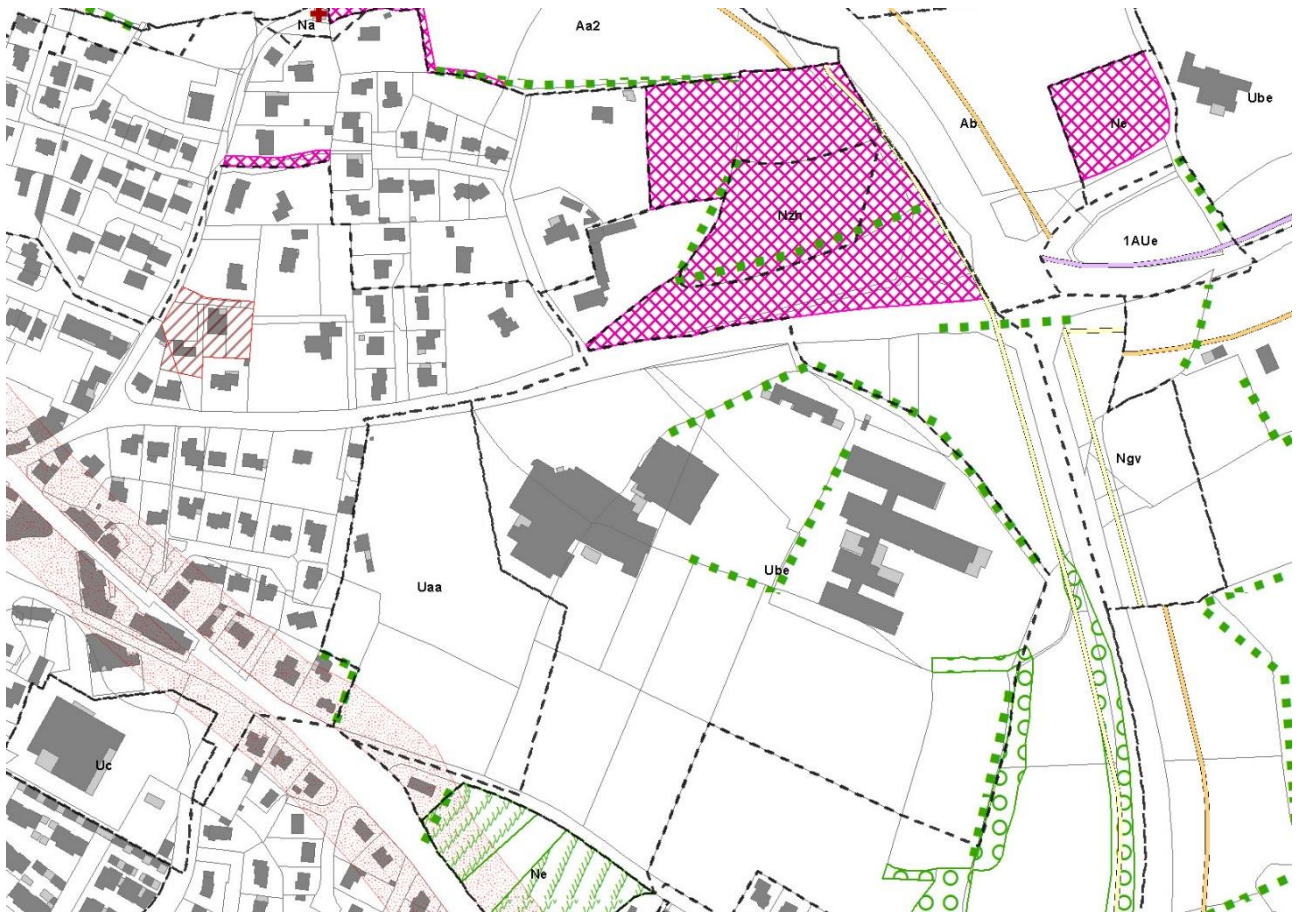
En terme de topographie, le site présente peu de dénivelé du fait notamment des terrassements existants provenant des terrains de sport. Une différence de niveau d'environ 3 mètres entre la rue du Stade et l'avenue du Général de Gaulle fait apparaître une pente moyenne de 1,3% en descendant vers le Nord du site.

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La majorité du terrain est située en zone Uaa au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, correspondant à l'urbanisation dit du « centre-bourg ». Une partie des abords du complexe sportif située en zone Ube est intégrée au périmètre de lotissement pour gérer l'interface entre le futur quartier et les équipements. A noter qu'un emplacement réservé est prévu au Nord de la rue du Stade pour une gestion des eaux pluviales externalisée au site.

Le PADD précise que les études préalables des opérations d'aménagement détermineront les programmes de construction et viseront à porter la proportion de logements sociaux à 20% de l'ensemble de parc de logements et à augmenter la part du collectif.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



B - PRESENTATION DU PROJET

PRESENTATION DU PROJET D'ENSEMBLE

Le projet du lotissement de « Saint-Hamon » s'inscrit dans une réflexion d'ensemble intégrant le complexe sportif, les terrains de sports et les abords du collège Anne Frank. Ce projet d'ensemble intègre :

- le déplacement du terrain d'honneur avec tribune et vestiaires à l'Est du site (en cours de réalisation) (1),
- la création éventuelle d'un deuxième terrain de foot pour les entraînements (non réalisé) (2),
- la création d'un parking à proximité du nouveau terrain d'honneur (réalisé) (3),
- la réalisation d'un city-stade (réalisé) (4),
- la construction d'un pôle raquettes (tennis et tennis de table) en complément des terrains de tennis existants (à l'étude) (5),
- la création d'un quartier d'habitation à l'emplacement des terrains de foot actuels, sujet du présent dossier de demande de permis d'aménager (6),
- la réorganisation des abords de ces différentes entités : espaces libres, cheminements piétons, parkings...

Plan du projet d'ensemble



COMPOSITION GENERALE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement du lotissement de « Saint-Hamon » prend place sur un terrain d'environ 2,5 hectares entre la rue du Stade et l'avenue du Général de Gaulle. Depuis ces voies, deux accès véhicules et piétons sont créés pour desservir le quartier :

- au Nord depuis la rue du Stade, le premier accès aboutit à une placette intégrée au parvis destiné au complexe sportif (1)

- au Sud depuis l'avenue du Général de Gaulle, le second accès traverse le nouveau parvis de la chapelle Saint-Hamon et aboutit à une placette et à un parking public au sein du projet (2).

Une liaison piétonne Nord-Sud (3) est créée dans le prolongement de ces deux accès afin de desservir efficacement le complexe sportif. Cette liaison piétonne bénéficie d'une emprise large (11m mini.) permettant à terme le passage éventuel d'un transport public en site propre et/ou d'une voie de circulation.

Depuis les deux placettes d'entrée, une voie de type « zone de rencontre » (4) vient desservir la quasi-totalité des logements. L'aménagement de ces voies et des placettes limitera au maximum les circulations de transit au travers du futur quartier.

Depuis le cœur du quartier, trois liaisons piétonnes en direction du complexe sportif sont créées :

- un accès depuis le nouveau parvis du complexe sportif (5) ,

- une liaison traversant les lots situés au cœur de l'opération (6),

- une liaison traversant le parking public (7).

La composition générale du projet est soutenue par la proposition de découpage parcellaire et les prescriptions d'implantation qui accompagneront la construction du cadre bâti. La création d'une forme urbaine adaptée au contexte et à la qualité des espaces, et la recherche d'optimisation des apports solaires ont aussi guidé la composition globale du projet.

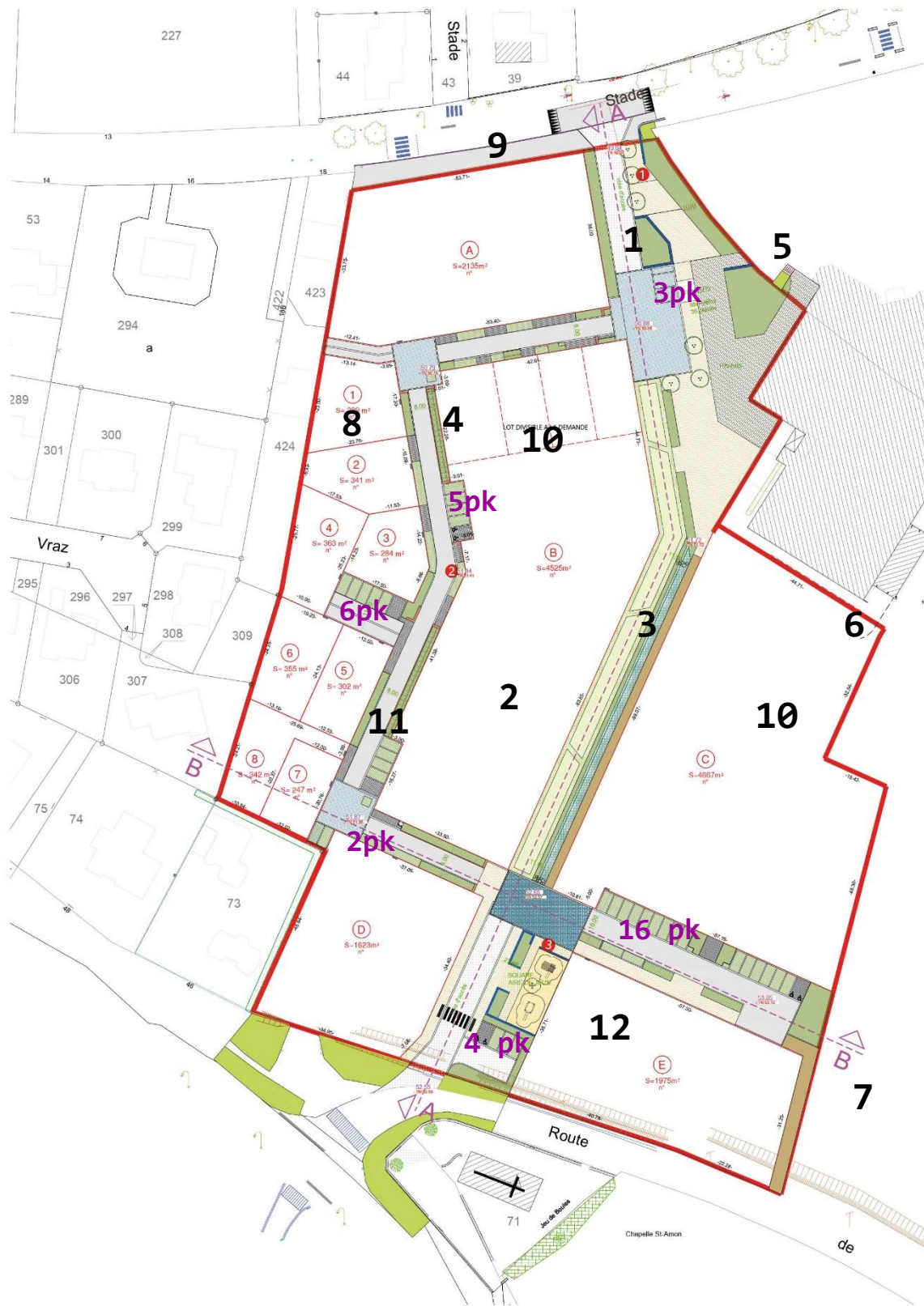
Adaptation réglementaire

Le plan de composition et le règlement du lotissement ont été conçus de manière à encadrer les futurs projets de construction afin de composer un ensemble bâti cohérent et intégré au contexte. A cet effet, le projet déroge aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques inscrites au PLU (article 6) en autorisant ou en obligeant l'implantation des constructions en recul des voies existantes et créées.

La programmation actuelle du projet se répartit comme suit :

- Lots libres : 8 lots libres dédiés à la construction de maisons individuelles en limite avec le tissu pavillonnaire existant à l'Ouest du site (8),
 - Lot A : 1 lot pour une opération groupée de logements et/ou de services
 - Lots B et C : 2 lots au cœur de l'opération pouvant accueillir environ 90 logements collectifs dont a minima 30% de logements intermédiaires (10),
 - Lot D : 1 lot donnant directement sur le parvis de la chapelle Saint-Hamon pouvant accueillir environ 14 logements collectifs et intermédiaires et 500m² de surface commerciale ou d'activité en rez-de-chaussée (11),
 - Lot E : 1 lot dédié à un programme intergénérationnel (12),
- Au total, 120 logements environ sont prévus, soit une densité brute de 48 logements à l'hectare, auxquels s'ajouteront les logements du programme intergénérationnel.

Plan d'hypothèse d'implantation



DESCRIPTION DES ESPACES COMMUNS

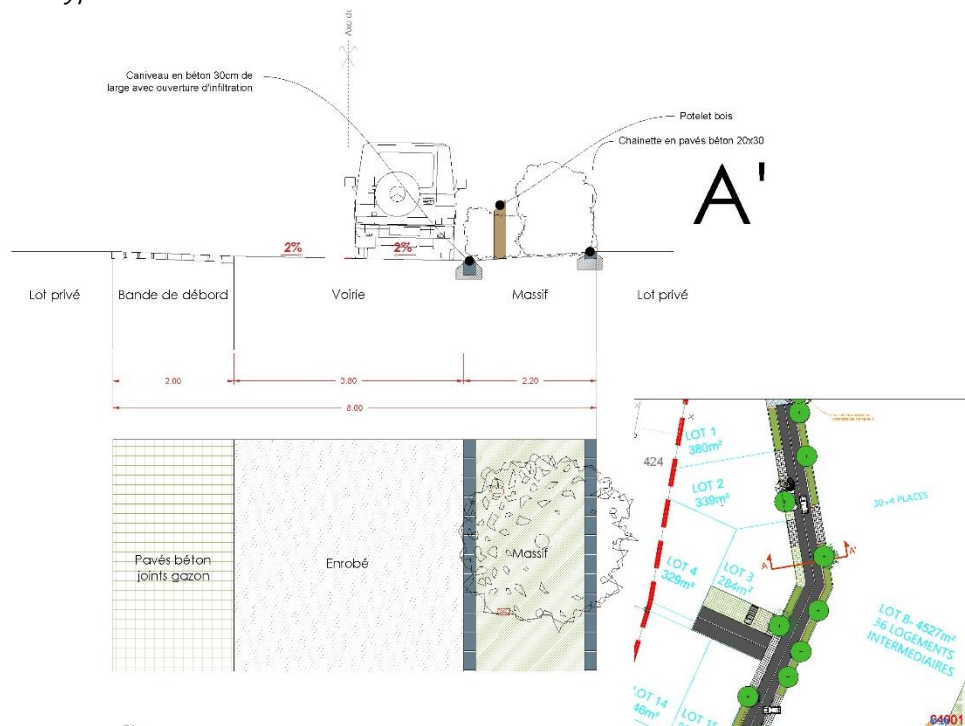
Les voiries et les cheminements

Les deux voies d'accès sont aménagées dans la continuité de la rue du Stade et de l'avenue du Général de Gaulle, avec trottoirs et chaussée séparée de 6 mètres de large. La voie desservant les stationnements au Sud du lot C est aménagée de la même manière pour conserver un cheminement sécurisé vers la plaine sportive.

La voie desservant la partie Ouest est elle aménagée en "zone de rencontre" : vitesse limitée à 20km/h et priorité aux piétons. L'objectif est de créer des espaces propices à la vie de quartier. En section courante, elle se compose d'une voie de circulation partagée pour tous les types de déplacements de 4 mètres de large, étendue sur 2 mètres par une zone pavée d'un côté et bordée d'une bande plantée de l'autre.

Entre les lots B et C, une liaison douce Nord-Sud est créée pour relier le secteur de la chapelle Saint-Hamon au complexe sportif. Sur une emprise totale de 11 mètres, cette liaison pourra selon les besoins intégrer une voie de circulation pour les transports en commun et/ou les véhicules particuliers.

Profil-type sur voie de desserte en « zone de rencontre »



Les stationnements

Les places de stationnement correspondant aux projets de constructions sont à réaliser sur l'emprise des lots. Pour les opérations de logements collectifs, le règlement du lotissement impose la réalisation des places banalisées sur l'emprise des lots. En complément, 38 places visiteurs sont réparties sur l'ensemble de l'opération (cf. localisation sur plan précédente).

Autres espaces communs

Au niveau de l'entrée Nord, un vaste espace piéton est aménagé pour créer un véritable parvis au droit de l'accès aux salles du complexe sportif.

L'entrée Sud est elle aussi élargie afin de prolonger la placette qui sera réalisée au devant de l'enclos de la chapelle Saint-Hamon (placette hors périmètre du PA). Un square de jeux y est aménagé en lien avec la parcelle voisine destinée au programme intergénérationnel.

Les revêtements

Suivant plans et coupes de voirie



La végétation

A l'échelle du grand paysage, le lotissement Saint-Hamon vient densifier le tissu urbain à proximité du centre-ville. Il s'implante en lieu et place de terrain sportif traité sous forme de pâtures. Ces terrains sont déplacés à l'ouest du projet. Ils viendront ainsi traiter la frange entre ville et campagne de façon plus cohérente. Le projet paysager prend en compte la couture entre lotissement et ces futurs espaces de loisir.

Le traitement des espaces communs du lotissement s'appuie sur la démarche de gestion intégrée des eaux pluviales dans laquelle la commune de Plescop a décidé de s'engager.

L'objectif est, par l'implantation de matériaux et de systèmes permettant l'infiltration, de proposer des aménagements qualitatifs et en accord avec le caractère urbain du quartier tout en limitant l'imperméabilisation.

Ainsi les voiries sont en simple pente vers les espaces verts. Les eaux sont canalisées par des caniveaux avec ouvertures d'infiltration. Les espaces peu circulés et les stationnements seront en pavés à joint gazon.

La palette végétale proposée est en accord avec le paysage environnant. Les arbres, arbustes et plantes vivaces sont de caractère rustique et leur choix a été fait par rapport à la nature du sol, l'orientation, leur développement adulte, de la période de floraison, de sa couleur, des colorations de feuillage, de la fructification et de leur entretien limité.

Les arbres sont adaptés au climat et seront préférentiellement conduits en forme (tige remontée ou cépée de plusieurs troncs) pour une meilleure intégration paysagère. Les arbres positionnés en bordure de voie devront être formés en tige remontée avec les premières branches à minimum 2.5m de haut. Leurs volumes et leurs formes seront adaptés à chacune des situations afin de ne pas obstruer les cônes visuels des automobilistes et des piétons.

Le choix des végétaux utilisés pour habiller le long des voies est de caractère rustique et le développement de ceux-ci sera adapté à la place disponible. C'est-à-dire que si l'on travaille sur une bande plantée de 1.5m de large, le végétal retenu devra à taille adulte avoir une hauteur adaptée au volume du lieu, tout en respectant les expositions, le droit au soleil sur les constructions privées.

De la végétation existante, sont supprimés trois arbres de développement moyen en limite Sud du périmètre, huit arbres de développement moyen en limite Nord, ainsi que les haies de thuyas séparant les terrains de sports.

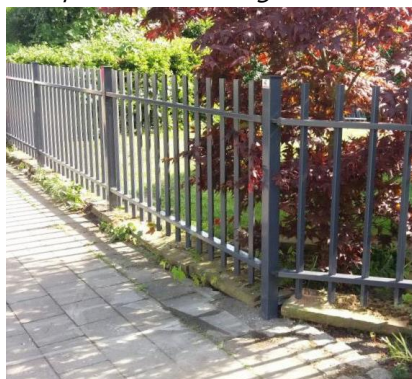
TRAITEMENTS DES LIMITES PUBLIQUES/PRIVEES

Le traitement des limites publiques/privées se fera de manière sobre et « ouverte » sur les parcelles privées.

Sont autorisés par le règlement du lotissement :

- Les grilles barreaudées en acier d'aspect sobre, sans ornement et sans muret d'assise.
- Les grillages souples en rouleau (panneaux rigides interdits) obligatoirement doublés d'une haie ou de massifs.
- Les clôtures en bois ajourées (minimum 30% de jour) avec lames verticales, ex : palissade, ganivelle...

Exemples de clôture : grille barreaudée, grillage+haie , clôture bois ajourée



GESTION DES DECHETS

La collecte des déchets s'effectue par des bacs de collecte. Les bacs seront stockés sur les parcelles et amenés les jours de collecte au niveau des espaces réservés à cet effet (emplacements indicatifs des aires de présentation des bacs de collecte au plan de composition - PA4).

ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Compte-tenu de la faible topographie du site, l'ensemble des cheminements sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Plusieurs places de stationnement adaptées sont créées afin de faciliter l'accessibilité au site, et notamment sur le nouveau parvis du complexe sportif.

ACCESSIBILITE AUX VEHICULES DE SECURITE ET D'ENTRETIEN

Les voiries ont été dimensionnés (largeurs et structures) pour permettre l'accessibilité aux véhicules de sécurité, de collecte des ordures ménagères et d'entretien des réseaux au sein de l'opération.

TRAVAUX DU PERMIS D'AMENAGER

Les travaux projetés portent sur la réalisation des ouvrages suivants:

- terrassements et travaux préparatoires dont nettoyage du terrain,
- voiries et autres espaces communs,
- assainissement eaux pluviales,
- réseau de télécommunication (Génie Civil),
- réseau d'eau potable,
- réseau de desserte d'électricité (ERDF),
- réseau de desserte du chauffage urbain collectif,
- réseau d'éclairage public.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront collectées et acheminées vers un bassin de rétention créé à l'extérieur du périmètre du permis d'aménager au Nord-Est de la rue du Stade. La création de ce bassin en dehors du périmètre de l'opération se justifie notamment par la volonté de créer un quartier dense en lien avec la proximité du centre-bourg. La réalisation de ce bassin est d'ailleurs inscrite au PLU sous la forme d'un emplacement réservé. Le bassin sera de conception à sec et végétalisé comme figurant au plan PA8-d.

Cet ouvrage a fait l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau et du code de l'environnement.