

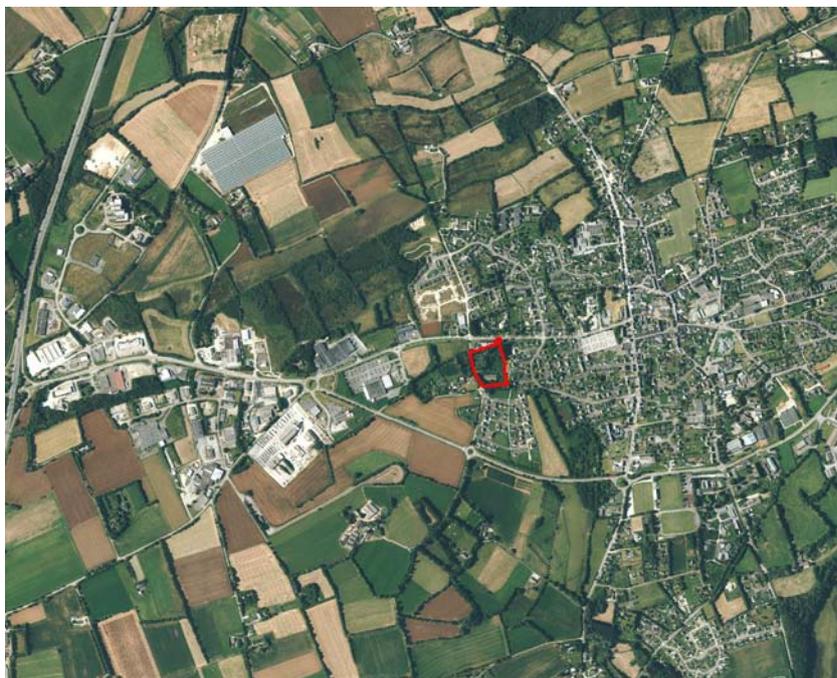
MAITRISE D'OUVRAGE

Commune de BRIEC DE L'ODET
Représenté par :
Mr Jean-Hubert PETILLON
Mairie
Rue du Général De Gaulle
29510 BRIEC

COMMUNE DE BRIEC

Lotissement Communal

« Les jardins Claude Monet »



MAITRISE D'ŒUVRE

A-MAR paysagistes
75, rue Ar Veret
29100 DOUARNENEZ
Tél : 02 98 75 51 65
Port : 06 11 57 94 59
contact@a-mar-paysage.fr

V. BERGERON architecte
39, rue de la République
29200 BREST
Port : 06 66 63 55 94
vbergeron.architecte@gmail.com

OXIA
Bureau d'études VRD
39, rue de la République
29200 BREST
Port : 06 12 15 15 52
j.millet@oxia-be.com

PA2 – NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

1 - Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

2 - Présentation du projet d'aménagement

2.1 - Quel aménagement est prévu sur le terrain ?

2.2 - Comment sont prévues l'organisation et la composition des nouveaux aménagements ?

2.3 - Comment sont traités les voies et espaces publics et collectifs ?

2.4 - Comment sont organisés et aménagés les accès du terrain et les aires de stationnements ?

2.5 - Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagement situés en limite de terrain ?

2.6 - Quels sont les équipements à usage collectif ?

3- Insertion du projet sur la photo aérienne

SOMMAIRE

PA2 – NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D’AMENAGEMENT	
1 - PRESENTATION DE L’ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS	3
2 - PRESENTATION DU PROJET D’AMENAGEMENT	5
2.1 – Quel aménagement est prévu pour le terrain ?	
2.2 – Comment sont prévues l’organisation et la composition des aménagements nouveaux ?	
2.3 – Comment sont traités les voies et espaces publics collectifs?	
2.4 – Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ?	
2.5 – Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?	
2.6 – Quels sont les équipements à usage collectif ?	
3 - INSERTION DU PROJET SUR LA PHOTO AERIENNE	10

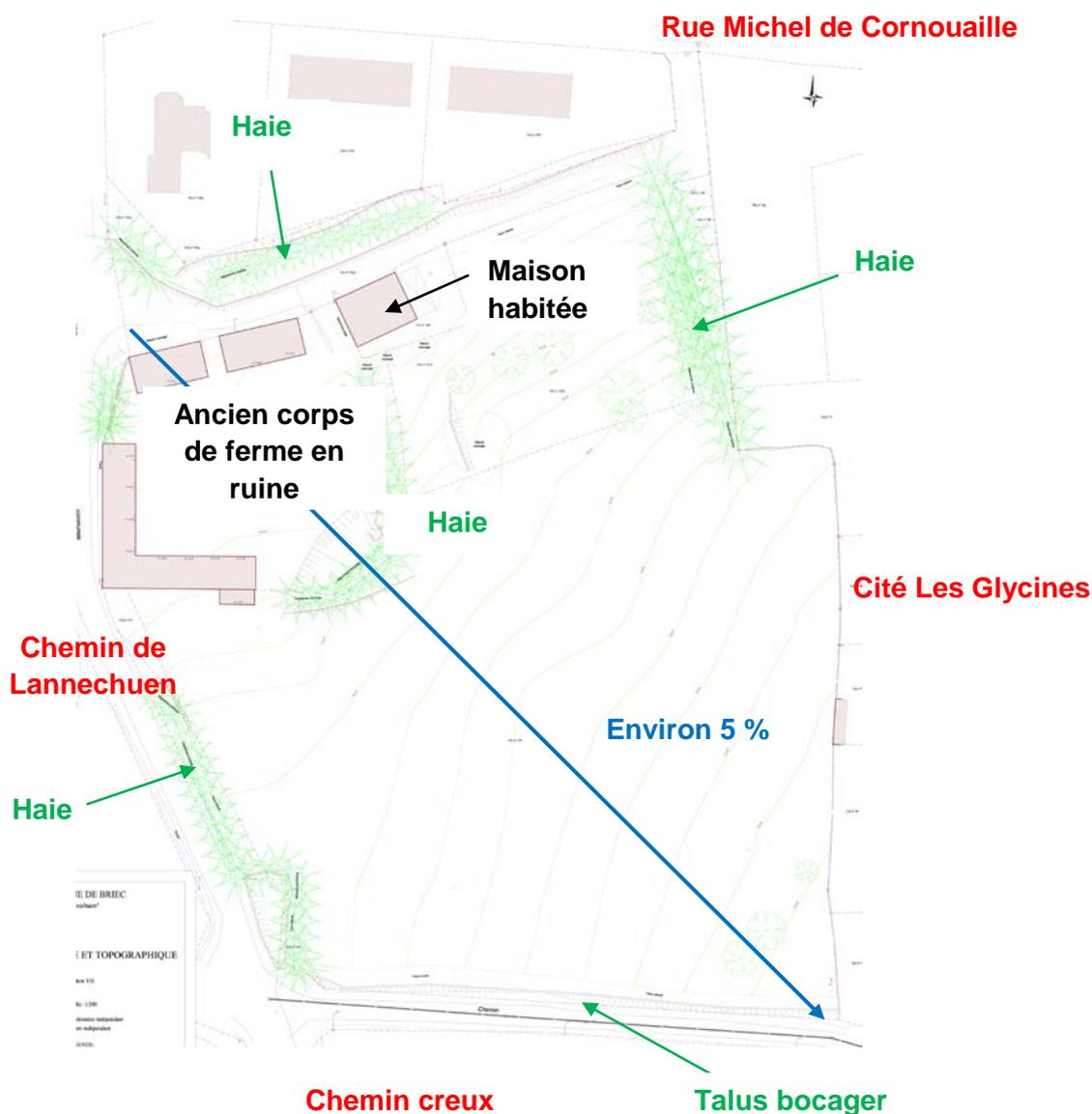
Ce terrain constitue donc aujourd'hui une dent creuse dans l'urbanisation du bourg. Cette création de lotissement s'inscrit donc dans la continuité de l'aménagement logique des zones à urbaniser sur la commune de Briec.

Cet aménagement de parcelles s'inscrit dans une logique d'urbanisation future prévue sur l'ensemble des zones UHc, ce qui correspond à un type d'urbanisation plus aéré, en ordre discontinu. Il concerne les extensions du bourg ainsi que des zones de construction moyennement dense et est destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

La pente moyenne du Nord ouest au Sud est du terrain est d'environ 5%. La topographie présente un dénivelé de 9.90 mètres allant de la cote NGF 161.40 au Nord-Ouest à la cote 151,50 au Sud-Est.

Le terrain est longé :

- en partie Ouest par le chemin de Lannechuen
- au sud par le talus bocager et le chemin creux
- au nord, par une série de maisons bordées de jardins
- en partie est, par la cité des Glycines



Le terrain n'est pas situé dans un périmètre de servitude de protection des monuments historiques.

2 – PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

2.1 – Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Le projet prévoit l'aménagement des espaces extérieurs et la viabilisation du futur lotissement composé de 23 lots, destinés à la construction de maisons individuelles isolées, de maisons mitoyennes et éventuellement de petits collectifs sur des parcelles de surfaces variant de 338m² à 1524 m².

Le programme prévoit la création de :

- 22 lots destinés à être vendus en lots libres pour la construction de maisons individuelles. La diversité de tailles de ses lots permettra d'assurer une mixité des projets.
- 1 lot adressé à un bailleur social permettant la création de 8 logements sociaux.

Le projet s'inscrit dans la logique de développement préconisé par le Plan Local d'Urbanisme.

Les grandes cibles d'aménagement pour le lotissement sont :

- la Gestion économe des futurs aménagements
- la Qualité du cadre de vie pour le nouveau quartier
- L'identité paysagère du site et l'insertion harmonieuse dans son environnement
- La protection des milieux naturels, valorisation du patrimoine paysager et biodiversité
- La diversité des usages en adéquation avec sa position en lisière ville/campagne
- L'évolutivité des espaces en fonction des initiatives des riverains
- La réponse diversifiée et de qualité aux besoins en logements
- L'alternative au tout « voiture » et modes de déplacement alternatifs
- La limitation des nuisances des aménagements et des constructions

Cette opération vient en continuité immédiate de deux zones déjà urbanisées avec un caractère pavillonnaire et s'inscrit dans cette logique en privilégiant les liens à instaurer avec ces quartiers et une qualité urbaine, architecturale et paysagère en continuité avec son environnement.

Pour ce faire, la réalisation du lotissement conduira à :

- la suppression du verger existant au nord de la parcelle
- la reconversion de l'ancienne cour de ferme
- la démolition de deux bâtiments (une maison et une grange en ruine)
- la mise en sécurité et la valorisation d'une grange en ruine

Pour les espaces publics, le projet prévoit :

. **La création de voirie de desserte interne au quartier.** Ces voiries sont conçues de manière à limiter leur emprise et assurer un environnement agréable aux futurs habitants. Il s'agit de voie partagée avec les piétons où la vitesse de circulation est limitée. Ces voiries permettent l'entrée dans le lotissement, les accès aux lots, la défense incendie et le ramassage des ordures ménagères. Elles sont bordées par des massifs arbustifs et plantations d'arbrisseaux en limite de lots ainsi que des noues engazonnées qui permettent la gestion des eaux pluviales. Ces voiries seront éclairées par un balisage.

. **La création de raquette d'entrée pour un certain nombre de lots privés.** Ces raquettes d'une surface moyenne de 50m² sont dédiées aux girations pour distribuer et accéder aux stationnements privés prévus dans l'emprise des lots.

. **La création de deux zones de stationnements visiteurs.** Une aire en entrée de lotissement le long de la voirie communale offrant 11 places sur mélange terre-pierre et trois places situées au sud de la dation.

. **La création de cheminements piétons** permettant de mailler le lotissement avec le réseau de liaisons douces existantes (rue Michel de Cornouaille au nord, chemin creux au sud, sente piétonne vers le clos de Lannechuen).

. **La création d'un espace public collectif** autour de l'ancienne cour de ferme et de la grange sud. Il s'agit d'un espace vert qui réinterprète l'ancienne cour de ferme et propose aux habitants du quartier et riverain un lieu pour se retrouver et effectuer des activités ensemble (bandes de prairies pouvant être utilisées comme zone de potager, bancs pour discuter, ruines de la grange valorisée avec des massifs de plantes).

. **Des espaces d'intégration paysagères du lotissement.** Ces espaces engazonnés plantés d'arbres à moyens ou grands développements permettent de mettre à distance les nouvelles constructions de voies de circulation, des maisons existantes mais permet également de créer des filtres végétaux afin que le lotissement s'intègre bien dans son environnement.

Enfin, le talus bocager existant situé au sud est conservé. Les arbres présentant un dépérissement seront abattus et ceux nécessitant un entretien seront élagués.



Plan masse du lotissement

2.2 – Comment sont prévues l’organisation et la composition des nouveaux aménagements?

Le lotissement s’organise autour d’une voirie principale de desserte qui structure l’ensemble du quartier.

Cette voirie à sens unique d’une largeur de 3m permet l’accès au lotissement depuis la voie communale (chemin de Lannechuen). Les véhicules rentrent au sud puis par le système d’une boucle ressortent au nord.

Aux points d’entrée et sortie du lotissement, la voirie passe en double sens à 4m50, afin de permettre l’accès aux véhicules vers le stationnement visiteur et le stationnement des immeubles collectifs au nord.

A partir de cette voie, trois antennes en impasses s’étirent d’Ouest en Est de manière à desservir les lots situés à l’Est du terrain. Ces impasses ont également une largeur de 3 mètres. Le stationnement visiteur et l’espace collectif autour de l’ancienne cour de ferme sont situés sur le côté Ouest du lotissement et constituent une façade qualitative du nouveau quartier.

Plusieurs cheminements piétons viennent se glisser dans la composition générale du lotissement. Un cheminement nord-sud suit la voie communale et participe au maillage de liaison douce sur l’échelle territoriale. Un cheminement est-ouest permet de raccorder l’espace public collectif de la cour de ferme à la partie Est du lotissement. La liaison nord sud est également assurée depuis la rue Michel de Cornouaille vers le chemin creux grâce à deux tronçons de chemins uniquement piétons.

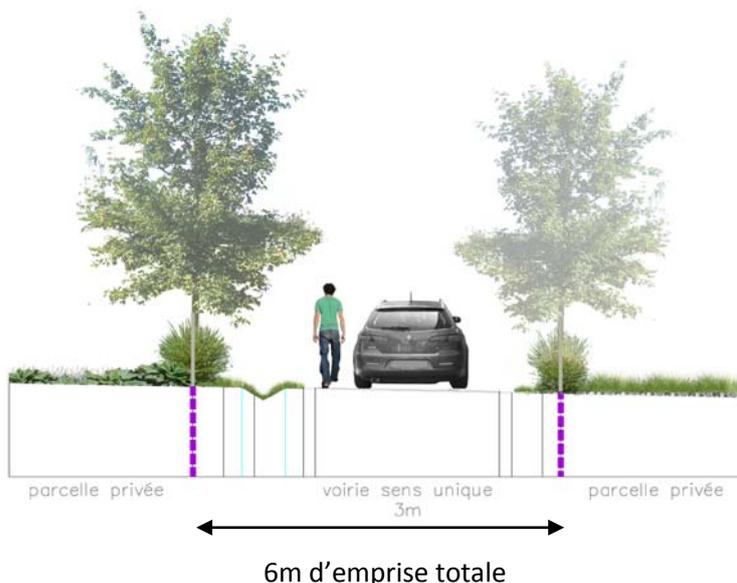
2.3 – Comment seront traités les voies et espaces publics collectifs et espaces verts ?

Traitement des voies :

La voirie principale présente une emprise générale de 6m de large. Elle est bordée :

- d’un côté d’un espace de 1m de large avec bande engazonnée et plantations d’arbustes et d’arbrisseaux en limite de lot privé
- de l’autre coté d’un espace de 2m de large avec noue engazonnée et plantations d’arbustes et d’arbrisseaux en limite de lot privé

Elle est revêtue d’enrobé sans bordurage et présente une pente en travers de minimum 1% orientée vers la noue pour récupérer les eaux pluviales.



Coupe type en travers des voiries

6m d’emprise totale

Les voiries en impasse d'un gabarit général de 5m présentent également un tapis de roulement en enrobé de 3m de large. Des bandes de 1m sont prévues de part et d'autre et assurent la végétalisation de la voie (bande engazonnée + massifs d'arbustes en limite de lot privé).

Le principe d'aménagement, sans bordure, met en scène un espace public partagé, entre véhicules et piétons, l'espace ouvert sans obstacles incite à un respect de la vitesse pour les voitures et donc de la sécurité des usagers.

Traitement des espaces collectifs et espaces verts:

Le principal espace collectif a pour vocation d'offrir aux personnes du quartier et riverains un espace de jardin et de rassemblement pour se détendre, discuter ou jouer. Il s'agit de créer autour des ruines de l'ancienne grange et de la cour de ferme, un espace paysager au traitement simple qui offre la possibilité d'évoluer avec le temps et avec les volontés des habitants. Les murs de la grange seront conservés et réhabilités pour servir de cadre à un jardin aux massifs de fleurs. L'espace central de la cour engazonnée sera occupé par des grands parterres de fleurs annuelles pouvant servir à terme de potagers collectifs.

Les espaces verts le long de la façade ouest et au nord du lot collectif, seront constitués de plantations d'arbres de talus bocagers en respectant les espèces locales. Un bâchage de type bio dégradable sera prévu sur les espaces de haies arbustives. Les parties libres en périphérie du lotissement seront accompagnées de lisières arbustives et arborées afin de garantir la tranquillité des riverains.

2.4 – Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ?

Accès :

Il est prévu une entrée et une sortie véhicule dans le lotissement ;

L'entrée pour les lots privés, la maison existante et les terrains en dation s'effectue au sud ouest, par le chemin communal de Lannechuen.

La sortie pour les lots privés, la maison existante et les terrains en dation s'effectue au nord ouest, par le chemin communal de Lannechuen.

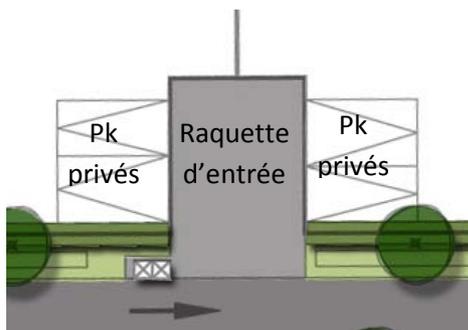
L'entrée et la sortie pour le collectif s'effectue au nord ouest, par le chemin communal de Lannechuen.

Des accès piétons sont possibles depuis le nord (rue Michel de Cornouaille), le sud (chemin creux) et l'ouest (le long du chemin de Lannechuen).

Raquettes :

Il est prévu des raquettes d'entrée pour un certain nombre de lots privés.

Ces raquettes d'une surface moyenne de 50m² réalisées en enrobé permettent la giration des véhicules et l'accès aux stationnements privés prévus dans l'emprise des lots. Cette organisation permet de diminuer le dimensionnement des voiries de desserte. Ces raquettes seront bordées par des bordures béton afin de limiter les risques de détérioration du revêtement lors de la construction des lots.



Principe de raquette d'entrée pour accéder à deux lots privés

Stationnements :

- Stationnements privés:

Pour chacune des parcelles, il est défini au plan de composition, une aire de stationnement non close pour deux voitures (de dimensions 5mx5.5m). Ces zones de stationnements doivent être réalisées avec un revêtement perméable type pavés avec joints gazons.

- Stationnements visiteurs:

Une aire de stationnement adressée aux visiteurs est prévue en entrée de lotissement le long de la voirie communale (chemin de Lannecheun). Elle offre onze places sur mélange terre-pierre. Trois places supplémentaires situées au sud de la dation, le long de la voirie principale de desserte seront aménagées en enrobé.

2.5 – Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?

Des haies champêtres seront plantées sur les limites séparatives donnant sur l'espace public. Les arbustes, graminées et arbrisseaux qui composeront ces haies seront choisis pour leur croissance lente et leur petite taille à maturité. La mise en place de clôture est laissée au libre choix de l'acquéreur. Si il souhaite en mettre une, elle sera réalisée selon les dispositions du règlement de lotissement à savoir de type grillage à mouton.

2.6 – Quels sont les équipements qui seront à usage collectif ?

Les espaces communs du lotissement seront constitués par la voirie principale de desserte, les impasses et raquettes, ainsi que les espaces verts communs.

La collecte des ordures ménagères se fera au devant des lots privés ou sur des points de collecte sur la voirie principale de desserte interne quand il s'agit de lots situés dans des impasses.

3 – INSERTION DU PROJET SUR LA PHOTO AERIEENNE

