

PERMIS D'AMENAGER

COMMUNE DE LE FAOUE

Lotissement « ... »

PA2 / NOTICE DE PRESENTATION

PROJET ARCHITECTURAL & PAYSAGER

Art. R. 441-3 du code de l'urbanisme



NICOLAS
associés

SELARL NICOLAS ASSOCIÉS

Géomètres-Experts • Urbaniste diplômé

AGENCE DE PONTIVY

32, rue du Caire

56300 PONTIVY

Tél : 02 97 25 57 04

Email : pontivy@sarlnicolas.fr

WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM



SOMMAIRE

✱	PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE	3
	1 / Localisation géographique à grande échelle	3
	2 / Localisation à l'échelle de la commune	4
	3 / Contexte réglementaire du site	5
	4 / Analyse du territoire urbain et paysager environnant	6
	5 / Analyse du site.....	7
✱	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	9
	1 / Le schéma de circulation	9
	2 / Intégration paysagère et urbaine du site.....	10
✱	PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	11
	1 / Le plan de composition du projet	11
	2 / Intégration urbaine et paysagère	12

* PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

1/ Localisation géographique à grande échelle

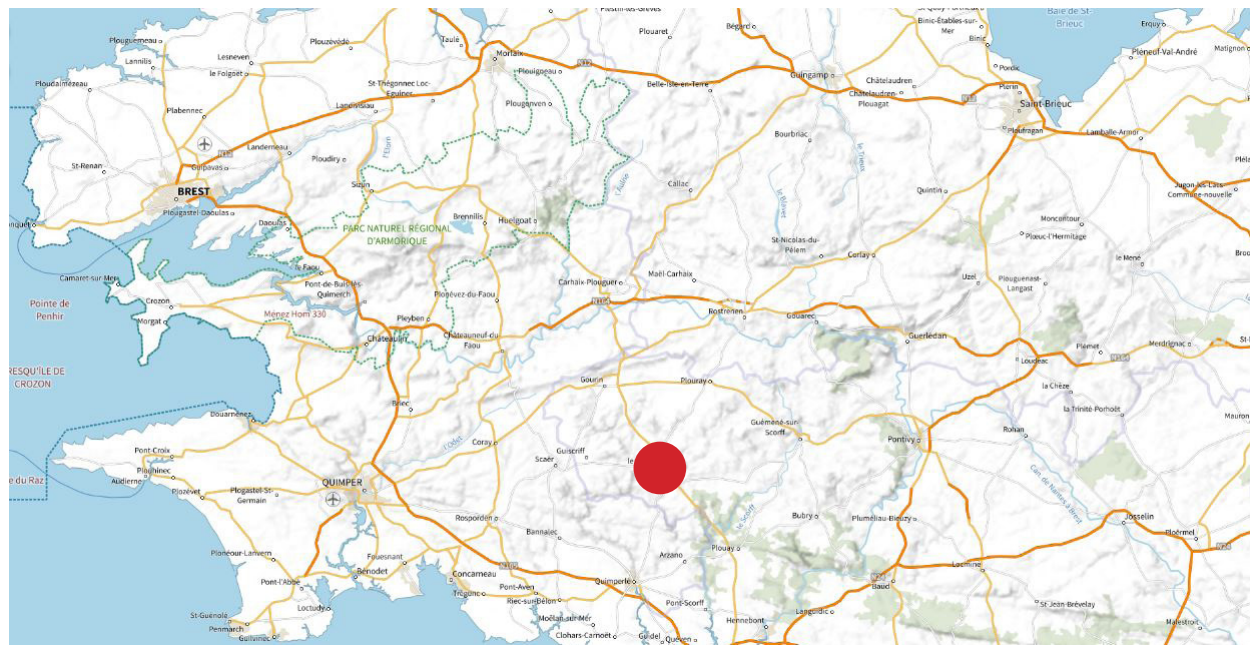
La commune du Faouët est située en Bretagne, dans le département du Morbihan. Le Faouët se trouve à distance de 19 kilomètres Quimperlé et 33 kilomètres de Lorient par la route.

La commune se trouve à proximité de la route départementale D769, longeant Hennebont à Carhaix.

Le territoire s'est organisé autour de son centre-bourg et d'anciens villages aujourd'hui agglomérés. Par ailleurs, de nombreux hameaux parsèment la partie rurales du territoire.

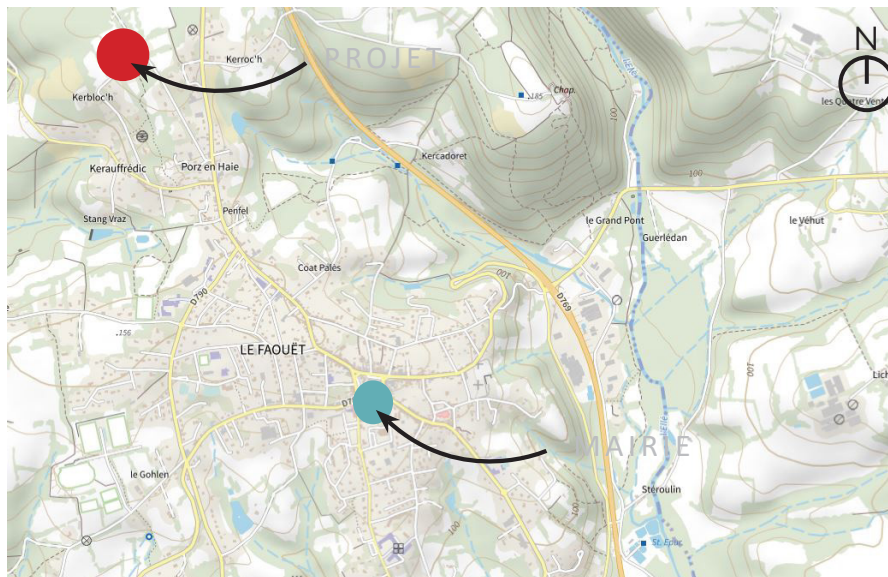
La commune est peuplée de 2 800 habitants (recensement Insee 2020), et s'étend sur une superficie de 34.03 km².

Les communes limitrophes du Faouët sont Priziac, Meslan, Lanvégen, Guiscriff, Le Saint et Langonnet.



Localisation de la commune du Faouët à l'échelle de la Bretagne

2 / Localisation à l'échelle de la commune



Localisation du projet à l'échelle de la commune du Fauët

L'opération se situe au Nord-Ouest de la commune, rue Kerbloch.

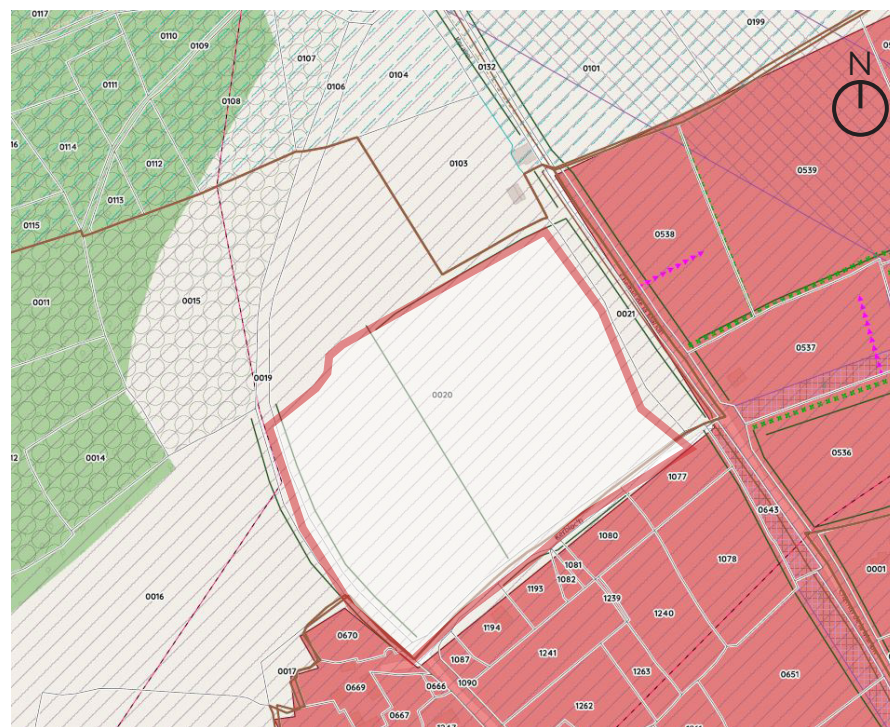


Extrait du plan cadastral

L'opération est composée de la parcelle cadastrée en section ZW sous le numéro n°20 ou tout autre numéro délivré par les services du cadastre pour une superficie d'environ 32 413 m² (cette superficie ne sera définitive qu'après bornage).

3 / Contexte réglementaire du site

L'opération est située dans une zone constructible. Pour cette opération, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui est applicable.



Autres servitudes

- ▶▶ Prescription - Accès véhicule
- ■ Hales, talus, murets à conserver ou créer
- Hales, talus (L113-1)
- Chemins piéton
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Zone urbaine (OpenStreetMap)

Autres servitudes

- ▶▶ Prescription - Accès véhicule
- ■ Hales, talus, murets à conserver ou créer
- Hales, talus (L113-1)
- Chemins piéton
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Zone urbaine (OpenStreetMap)

Fond cartographique : OpenStreetMap

Pour cette opération, nous avons pris en compte les prescriptions futures du PLUi. Ce projet se trouve dans un secteur OAP. De ce fait, lors de la réflexion de cet aménagement, nous avons pris en compte les différentes orientations.



Légende (Secteur Kerbloch au Fauët)

- Ilot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé...
- Hypothèse d'implantation des constructions principales
- Accès à créer
- Principe de voie structurante à créer
- ● ● Hypothèse de desserte
- ↔ Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement
- ● ● Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter
- ● ● Haie bocagère à conserver et à valoriser

4 / Analyse du territoire urbain et paysager environnant

Le projet est situé au Nord Ouest du bourg du Faouët en continuité d'une urbanisation diffuse constituée de constructions résidentielles existantes. Ces dernières sont des maisons individuelles de type R+1.

Au sud de la parcelle, se trouve un chemin communal permettant ainsi d'accéder au futur lotissement. Ce chemin fera l'objet d'un aménagement qu'il conviendra de prendre en compte lors de l'aménagement du futur quartier.

L'environnement alentour au Nord et à l'Ouest du projet est composé d'un grand espace boisé.



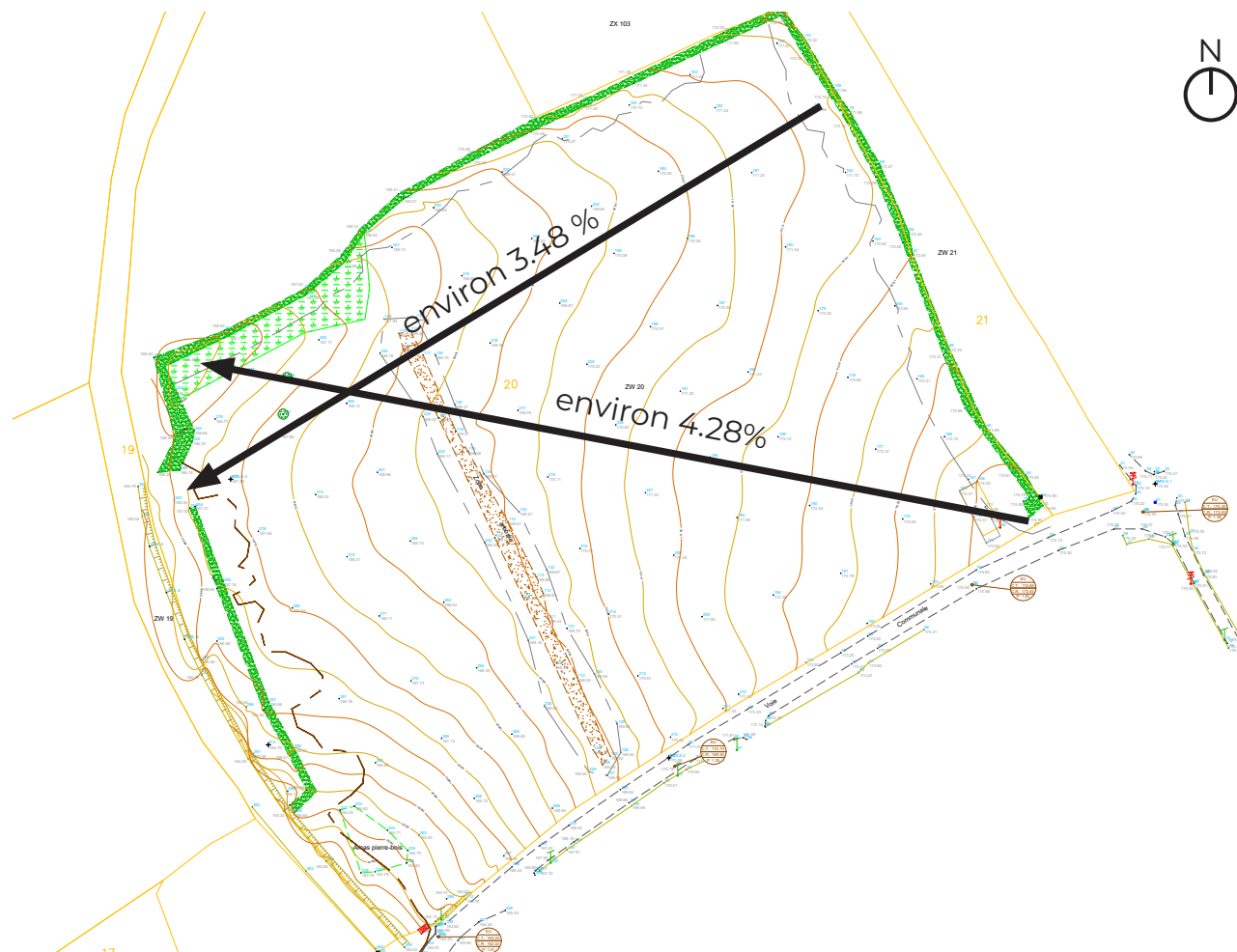
5 / Analyse du site

Le terrain est aujourd'hui une parcelle dépourvue d'urbanisation. Au Nord, à l'Ouest et à l'Est de la parcelle, nous pouvons observer la présence d'élément paysager (talus, arbres...) qu'il conviendra de conserver et de renforcer. La visibilité du site depuis le chemin Keravel est ainsi obturée par la présence de cette frange végétale. Le projet prendra bien en compte l'espace boisé existant et devra l'intégralité pleinement à l'aménagement.

Au coeur du projet, se trouve également un alignement d'arbres. Il s'agira de valoriser cet espace, véritable poumon vert de l'opération. L'opération devra prévoir des connexions avec cet espace afin qu'il fasse partie intégrante de l'aménagement. Cette trame végétale existante doit guider et conforter le projet afin d'insérer l'opération dans son environnement.



Nous pouvons remarquer la présence d'une zone humide au Nord-Ouest du projet conformément au plan ci-contre.



* PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2/ Le schéma de circulation

Les deux accès principaux du lotissement se feront depuis le chemin de Kербloch au Sud de l'opération. Un accès au Nord Est permettra également d'accéder à l'opération. Un troisième accès sera mis en place au Nord Est de l'opération donnant sur le chemin de Keravel. L'ensemble des lots seront desservis par la voie interne de l'opération. Les lots auront des accès imposés sauf les lots 17, 18 et 35 qui, eux, ont des accès préconisés. Pour assurer une sécurité des futurs résidents et apaiser les flux, ces voies mesurent 5m de large.

Les placettes viendront rythmer l'opération et permettront de connecter les différentes voies, en apaisant les flux tout en créant de véritables lieux de vie. Les voiries internes seront constituées de places de stationnement visiteurs et permettront de structurer le réseau viaire.

Un cheminement piéton/cycle traversera l'opération dans sa globalité permettant ainsi de connecter le nouveau quartier à l'environnement alentours. Au travers de ces cheminements, il s'agit également d'assurer le déplacement en sécurité des piétons. Ces circuits courts visent à privilégier les mobilités actives tout en permettant de recréer un environnement agréable à pratiquer pour les usagers.

Ces cheminements accompagneront les talus et espaces verts arborés et permettront ainsi de reculer les lots de la végétation existante.



* PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2/ Intégration urbaine et paysagère du projet

L'objectif est de proposer des espaces d'agréments dans les meilleures conditions d'accès et de proximité pour chacun.

Au coeur du projet, la trame végétale existante sera mise en valeur la valorisation de l'espace vert central permettant ainsi de préserver les nombreux sujets existants.

Pour compléter cet espace vert central, l'opération comprendra différents espaces verts plus ou moins importants selon leurs tailles permettant ainsi de créer de véritables lieux de vie et de convivialité au carrefour de nombreuses connexions (piétonnes, viaires, paysagères). Ces espaces ont pour but d'améliorer le cadre de vie au sein du lotissement et limiter l'imperméabilisation des sols. Ces espaces verts, ponctués de stationnements, permettront de recréer un environnement végétal sur ce terrain non urbanisé.

En limite périmétrique Nord, Ouest et Est du projet, le talus existant de-

vra être conservé et valorisé dans sa totalité. La quasi-totalité du talus se retrouvera sur les espaces privatifs des lots. Le talus au coeur du projet se retrouvera quant à lui sur l'espace commun.

Cette trame végétale permettra de créer un filtre végétal de manière à préserver les constructions existantes au Sud.

Pour compléter cette trame végétale, les lots 1 et 7 à 12, devront créer une haie sur l'emprise privative sud de leur lot. L'entretien ainsi que la mise en place de cette dernière sera à la charge de l'acquéreur.

Des noues paysagères seront mises en place pour permettre une gestion alternative des eaux pluviales des espaces communs et des lots privatifs. Ces noues bien que technique pourront être plantées de végétaux adaptés aux milieux humides et participeront également au paysage du nouveau quartier.



1/ Le plan de composition du projet

L'opération tend à s'intégrer au paysage existant et vient compléter l'offre en logements de la commune. Une attention particulière sur l'aménagement des espaces communs est mise en place pour intégrer l'opération à l'environnement urbain alentour.

L'accès à l'opération pourra se faire depuis le chemin de Kerbloch par 2 accès. Le premier accès est situé au Sud Ouest et le deuxième au Sud Est. Un troisième accès sera mis en place au Nord Est de l'opération donnant sur le chemin de Keravel. Le projet est composé de 45 lots libres et 2 macro-lot destiné aux logements sociaux.

Conformément au plan de composition, les accès aux lots sont imposés pour l'ensemble des lots sauf pour les lots 17, 18, et 35 qui, eux, ont des accès préconisés.

Pour chaque lots libres,
chaque acquéreur devra ré-
aliser 2 places de stationne-

ments à l'intérieur de son lot. Pour lots destinés aux logements sociaux, 1 place de stationnement par logement est exigée à l'intérieur du lot.

De plus, 28 places de stationnement 'visiteurs' seront réalisées au sein de l'opération.

Pour la collecte des ordures ménagères, les acquéreurs devront déposer leurs conteneurs à ordures ménagères sur les espaces prévus à cet effet conformément aux points de collectes mises en place sur l'opération.

La voirie sera réalisée en enrobé noir et les placettes en enrobé noir, de couleur ou recouverte d'une résine. Le cheminement piéton sera réalisé en sable-ciment ou en stabilisé renforcé.

Le choix de conception des espaces publics s'appuie sur des emplacements pertinents (tant pour la technique qu'au titre des usages). Les espaces verts sont dispersés sur l'en-



semble de l'opération, généralement adossés à des liaisons piétonnes et cyclables. Ceci crée une répartition équilibrée d'emprises végétales généreuses dans le futur quartier.

Les espaces verts situés sur l'ensemble du lotissement seront engazonnés et plantés d'essences locales. Les pieds d'arbres seront plantés par des plantations basses de manière à limiter l'entretien. Ces espaces ont un rôle central au projet. En effet, ils

permettent une intégration plénière du lotissement au paysage alentour. Ces derniers viennent compléter la trame paysagère déjà existante sur l'emprise de la parcelle.

Les noues paysagères seront engazonnées et/ou plantées de végétaux adaptés pour une meilleure rétention des eaux pluviales.

2/ L'intégration urbaine et paysagère du projet

L'opération s'intègre dans le paysage existant et vient compléter l'offre de logements de la commune.

