

Lotissement communal route des Liniou

Commune de Lanildut

PA 2

DOSSIER N° : 10132

DEPOT INITIAL :

Octobre 2022

Note de présentation

Volet Architectural, Environnemental et Paysager

Maitre d'Ouvrage

Commune de Lanildut
35 Rte de l'Aber lldut
29840 Lanildut

Maître d'œuvre :

URBATEAM

10 rue Joseph Le Velly - 29290 SAINT-RENAN
Tel 02 98 84 29 65 – contact@urbateam.fr

Paysagiste concepteur:
Mme Camille Lormeteau



Sommaire

| | |
|---|----|
| Note de présentation | 4 |
| Partie 1- État initial et ses abords..... | 4 |
| 1 – Contexte à grande échelle | 5 |
| a/Localisation..... | 5 |
| b/Le socle topographique, hydrologique et géologique | 6 |
| c/ Le contexte urbain et paysager et environnemental | 8 |
| d/ Équipements, usages et commerces et maillage viaire | 9 |
| f/ Contexte règlementaire : le plan de zonage de la carte communale | 11 |
| 2 Le terrain et ses abords..... | 13 |
| a/ Constructions : typologies des bâtiments environnants | 13 |
| b/ Réseau viaire : typologie des voies environnantes..... | 18 |
| c/ Cadre paysager..... | 21 |
| 1 Les enjeux d'aménagement retenus..... | 23 |
| a/ Enjeux urbains : | 23 |
| b/ Enjeux paysagers: | 23 |
| c/ Enjeux liés à l'usage : | 23 |
| d/ Enjeux architecturaux : | 23 |
| e/ Enjeux écologiques : | 23 |
| 2 Composition et Organisation du Projet | 24 |
| a/ Orientation d'aménagement..... | 24 |
| b/ Organisation du projet | 24 |
| 3 Bilan de la concertation | 25 |
| Volet Paysager, Architectural et Environnemental | 25 |
| Partie 1 - Volet Paysager | 25 |
| 1 Limites..... | 25 |
| a/ Définition des types de limites pour chaque lot..... | 25 |
| b/ Plantations en limite d'emprise publique..... | 26 |
| c/ Clôtures en limite séparative..... | 26 |
| 3 Matériaux de l'espace public..... | 29 |
| a/ Matériaux de l'espace public..... | 29 |
| Partie 2 - Volet Architectural | 30 |
| 1 Obligations réglementaires | 30 |
| 2 Implantation des constructions | 30 |
| 3 Volumétrie et aspect extérieur des constructions | 32 |
| 4 Annexes à l'habitation | 32 |

| | |
|---|----|
| Partie 3- Volet Environnemental..... | 33 |
| Objectif n°1 : S'adapter au terrain..... | 33 |
| Objectif n°2 : L'ambiance générale du quartier | 33 |
| Objectif n°3 : Les circulations et stationnements..... | 34 |
| Objectif n°4 : Traitement des déchets | 34 |
| Objectif n°5 : Les eaux pluviales..... | 34 |
| Objectif n°6 : Eviter la pollution de son environnement | 34 |
| Objectif n°7 : Favoriser la biodiversité au jardin | 34 |

Note de présentation

Partie 1- État initial et ses abords

1 – Contexte à grande échelle

a/Localisation



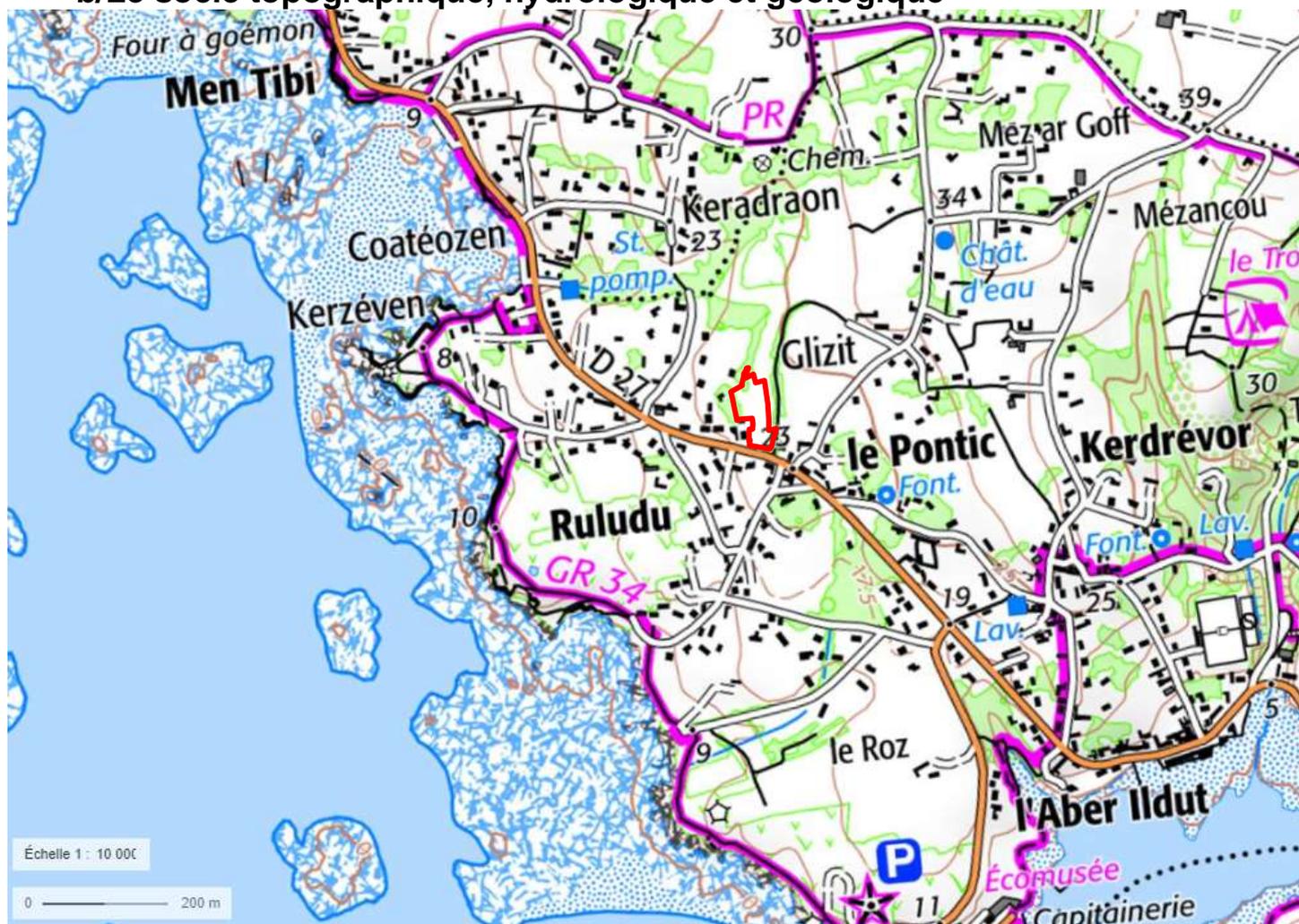
Périmètre de projet

Localisation du projet et son paysage – Source (fond de carte): Géoportail

Le projet se situe au nord-ouest du bourg de Lanildut en front de la route des Liniou et en continuité urbaine. Il s'intègre dans du bâti ancien peu dense, dominé actuellement par un habitat résidentiel néo-breton réalisé au coup par coup ces 40 dernières années. Le parcellaire est varié et en mutation (densification des grandes parcelles). Au nord et à l'est du projet se trouve des prairies ainsi qu'une zone humide boisée en fond nord du projet et un chemin rural bordant la façade est du périmètre. Ces prairies sont entourées de zones urbanisées plus haut, notamment de l'habitat individuel et des espaces boisés et linéaires bocagers.

Commune littorale, Lanildut se situe au nord-ouest de Brest à environ 20 km possédant une grande richesse dans son patrimoine naturel, maritime et bâti. Le territoire communal est constitué d'une zone urbanisée organisée autour du bourg qui s'étend vers le littoral, une deuxième tâche urbaine décrochée du bourg à l'est et la présence de quelques hameaux et fermes. Sont également présents des campings et résidences touristiques au nord du bourg au cœur de l'espace boisé.

b/Le socle topographique, hydrologique et géologique

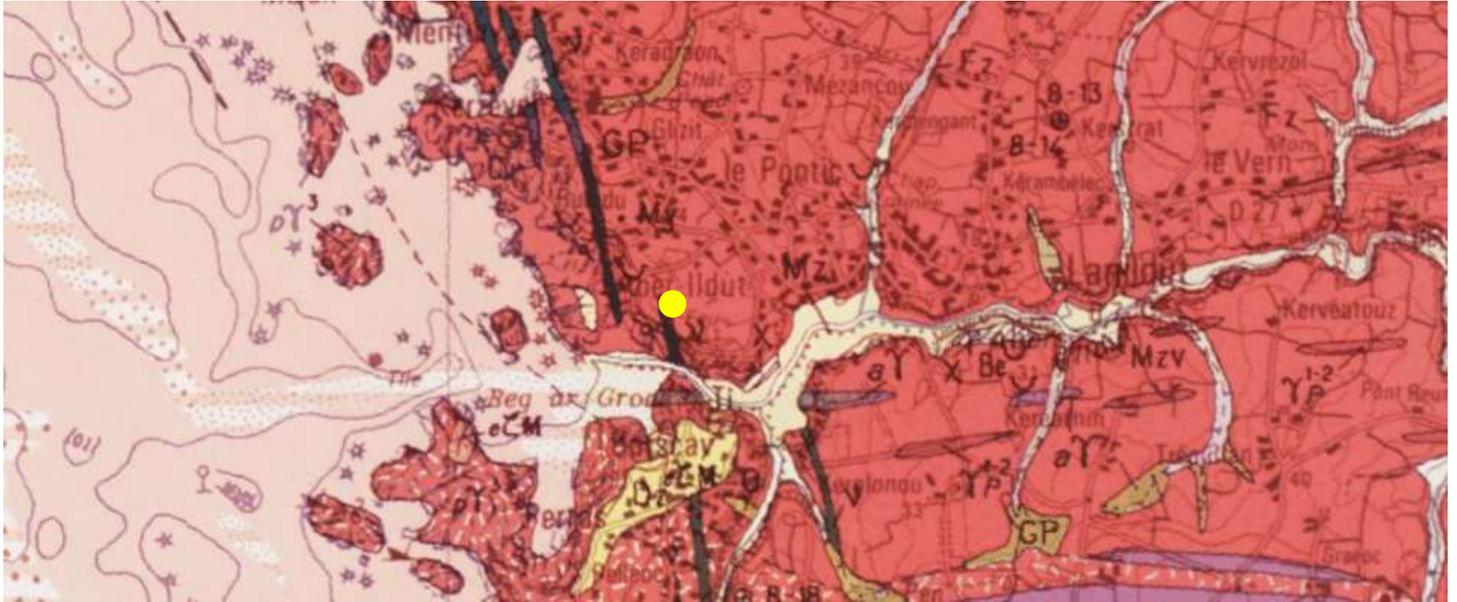


Périmètre de projet

Carte IGN – Source (fond de carte): Géoportail

La topographie du site est régulière avec des pentes de l'ordre de 2% orientée d'Ouest en Est et de 1% du Sud vers le Nord.

Un fossé borde la limite Est du projet qu'il convient de conserver ainsi qu'une zone humide tout au Nord du projet.



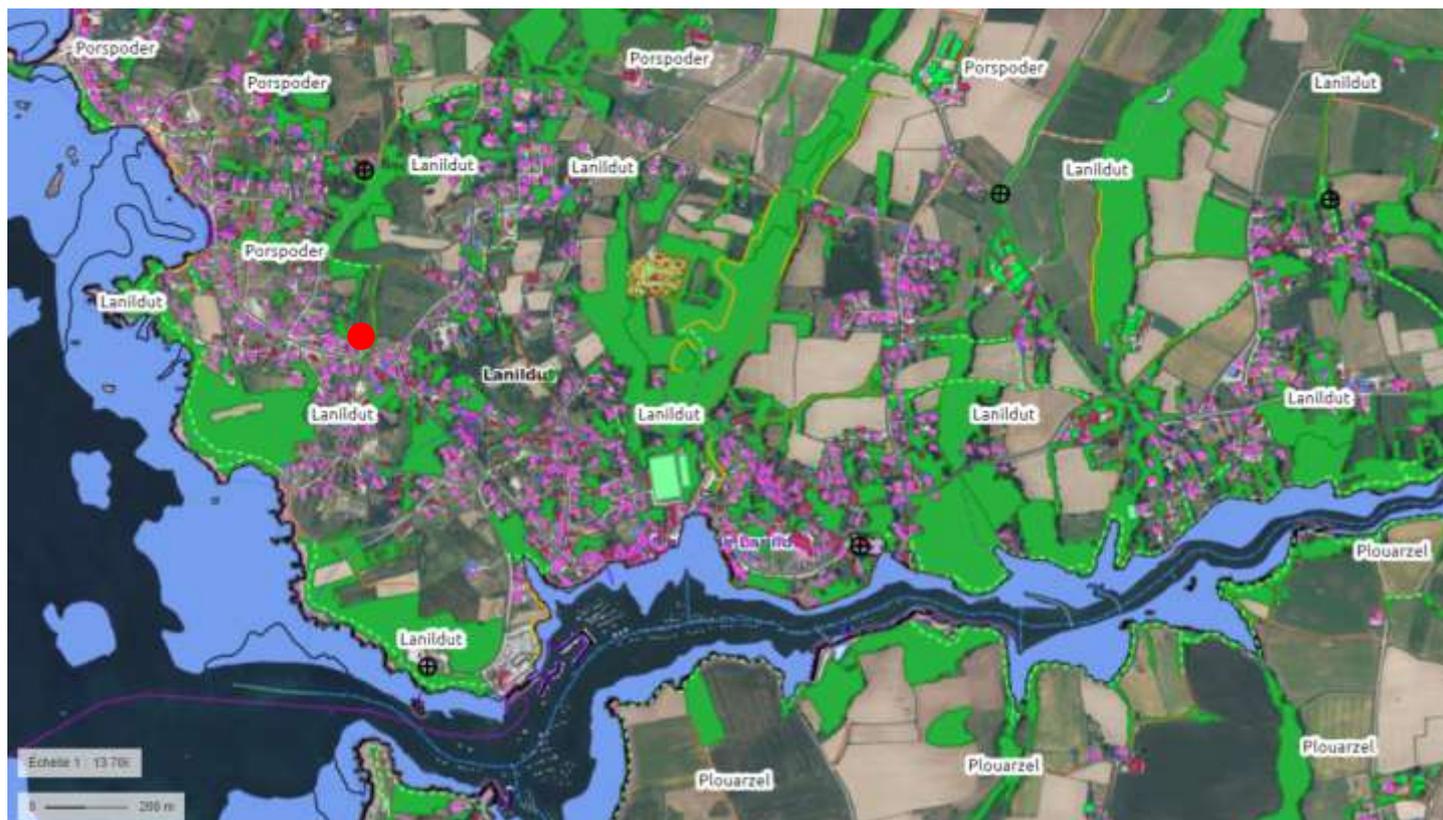
Carte géologique – Source (fond de carte): Géoportail



Localisation du projet

Le socle géologique du territoire et notamment le secteur d'étude sont caractérisés par le Massif granitique polyphasé de l'Aber-Ildut: Granite porphyroïde rose de l'Aber-Ildut. Le terrain en lui-même est concerné par plusieurs affleurements rocheux (boules de granit).

c/ Le contexte urbain et paysager et environnemental



● Localisation du projet

Lanildut – Source (fond de carte) : Géoportail

Le contexte urbain est caractérisé par un bourg linéaire qui rejoint celui de Porspoder sans discontinuité bâtie. Le Bourg s'est développé le long de la RD 27 qui longe le littoral puis en épaisseur au nord, rejoignant petit à petit les écarts et hameaux anciens. Cette configuration est due à la forte pression foncière et au caractère touristique et littoral de la commune. À l'est il y a quelques hameaux et fermes regroupés dont très peu isolés. Le territoire est concerné par une forte présence d'habitat individuel.

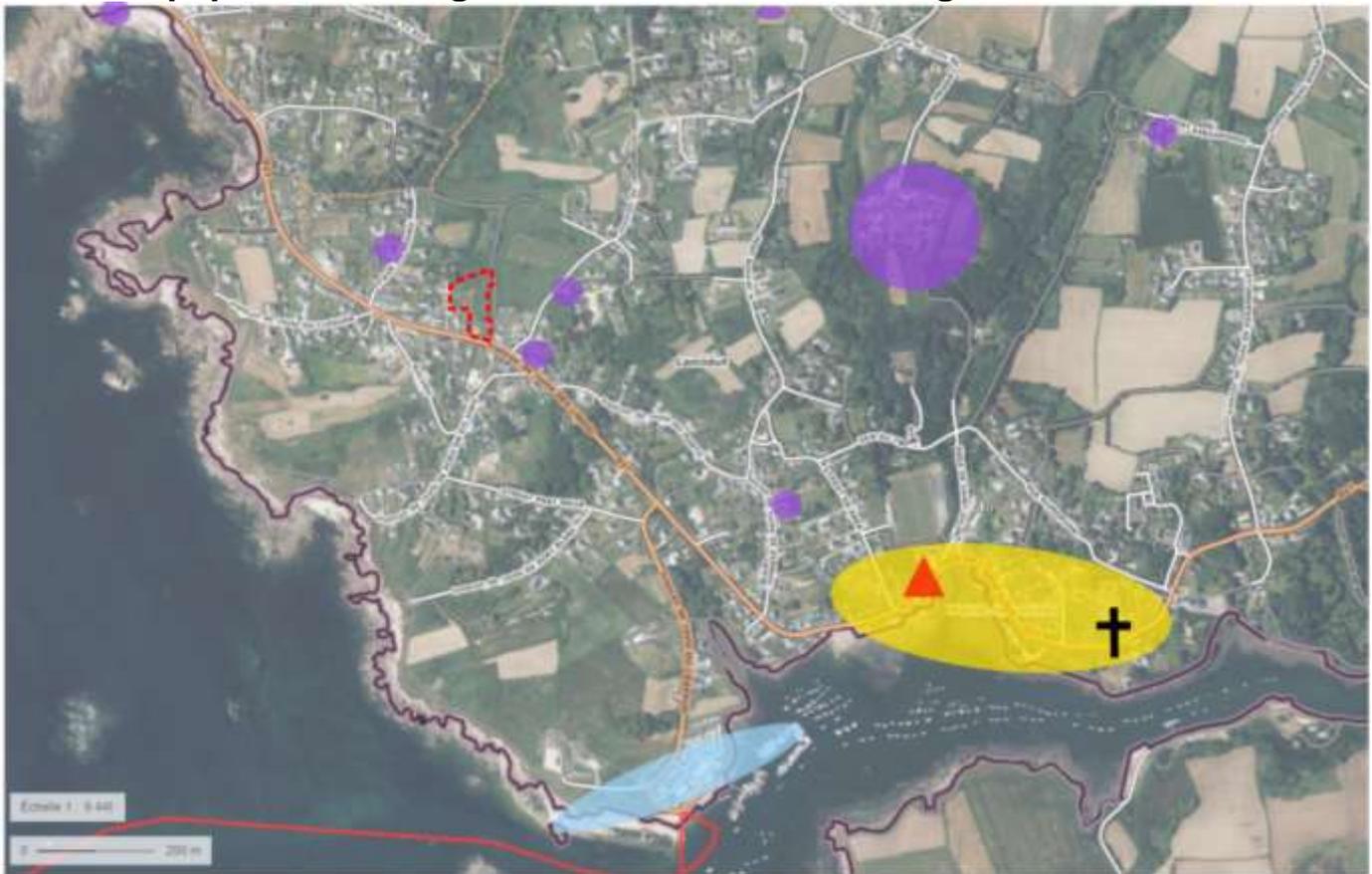
Le projet s'inscrit en continuité urbaine le long de la route des Liniou, en front de rue, entouré à l'ouest, au sud et une partie au sud-est par du bâti et au nord et nord-est par des prairies et espaces boisés humides.

Le contexte paysager est caractérisé par ces espaces naturels entourant le projet au nord et nord-ouest. Plus largement, le territoire communal possède de nombreux espaces naturels et boisés le long de l'Aber Ildut et dans les terres marquant les reliefs. La commune est donc ouverte sur le grand paysage littoral observable depuis le site du projet.

Enjeux :

- Inscrire le projet dans un contexte moyennement dense et en continuité urbaine (densité maîtrisée)
- Travailler le front bâti sur la route des Liniou et les limites du projet
- Travailler l'insertion paysagère du projet en s'appuyant sur les talus boisés périphériques et la zone humide boisée au nord
- Prendre en compte la vue mer depuis la route des Liniou

d/ Équipements, usages et commerces et maillage viaire



Légende

| | | | |
|--|--------------|---|---|
|  | Centre-bourg |  | Campings, gîtes, hébergements de vacances |
|  | Mairie |  | Port Goémonier de Lanildut |
|  | Église |  | Périmètre du projet |

Équipements, usages, commerces et maillage viaire – Source (fond de carte) : Géoportail

Les services et commerces se situent et s'étalent le long de l'Aber Ildut dont la Mairie, l'Église, le cimetière, une bibliothèque, l'école, La Poste, Supérette, restaurants ainsi qu'un terrain de football et des jeux pour enfants... En façade maritime au nord-ouest se trouve ainsi des bars et restaurants. Plus loin que le bourg au sud-ouest se trouve le Port Goémonier de Lanildut où il se trouve la Maison de l'Algue, restaurants, loisirs aquatiques, la compagnie maritime Finist'Mer, le chantier naval du Crapaud, une plage et plus loin du patrimoine bâti : la batterie de l'Aber Ildut. Le territoire communal propose plusieurs hébergements de vacanciers notamment deux campings et plusieurs chambres d'hôtes.

Ces espaces sont desservis par des voies communales et départementales notamment la D27 (route des Liniou) qui dessert également le projet et est un axe structurant et traversant pour la commune. Les espaces urbanisés sont connectés par les voiries communales et départementales et les quartiers/lotissements fonctionnent pour la plupart en impasses. La commune est desservie par les transports en communs et lignes scolaires.

Enjeux :

- Conserver une proximité avec le bourg en renforçant les déplacements doux
- Affirmer un front bâti par le premier lot bâti à l'entrée du projet, en continuité de l'existant ouvert sur la route départementale route des Liniou (D27)
- Réutiliser le tracé de desserte existant sur la parcelle pour desservir les lots et créer l'accès sur la route des Liniou



Eglise Saint-Ildut



Bibliothèque de Lanildut



Supérette et Mairie de Lanildut



Terrain de football

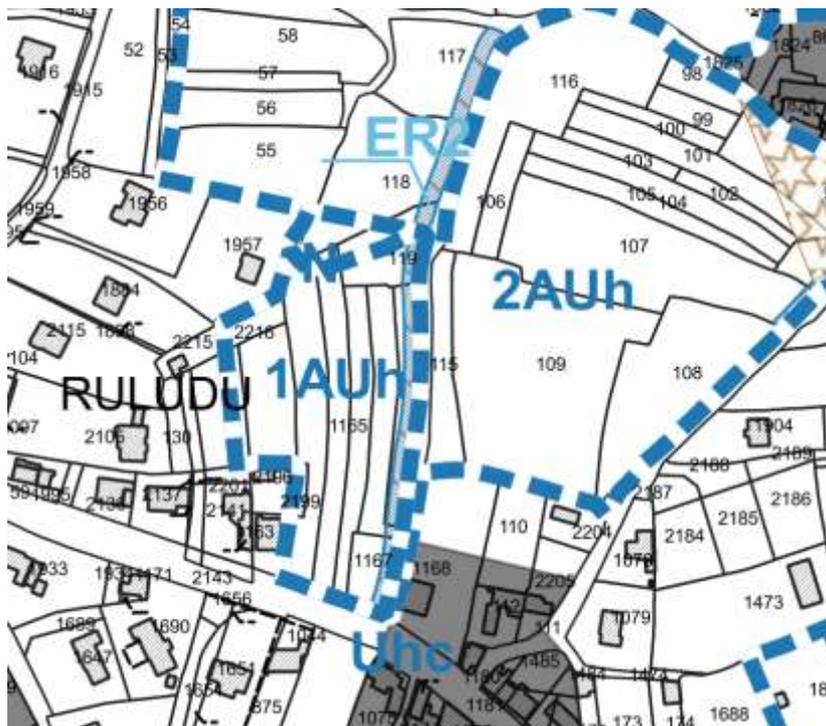


Jeux pour les enfants



Arrêt de car

f/ Contexte règlementaire : le plan de zonage de la carte communale



Règlement graphique :

Le site du projet se situe en zone 1AUh soit une zone à urbaniser à court terme, à vocation d'habitat et activités compatibles.

La haie bocagère bordant les limites est du projet constitue un emplacement réservé

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Les orientations d'aménagement concernent les futurs quartiers d'habitat soit les zones AUH et détermine les principes d'aménagement concernant les :

- Accès et voiries
- Insertions paysagères et la qualité architecturale,
- L'implantation du bâti,
- L'aspect environnemental
- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

Ces orientations sont développées dans le PLU et le document des orientations d'aménagement :

Densité et programme de logements :

→ Réalisation de 9 logements

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :

→ L'aménagement de la zone est en échéance 1 c'est-à-dire urbanisable en priorité

Implantation du bâti

→ Prévoir une implantation des constructions qui permette de profiter au maximum de l'ensoleillement

Accès, voirie et cheminements

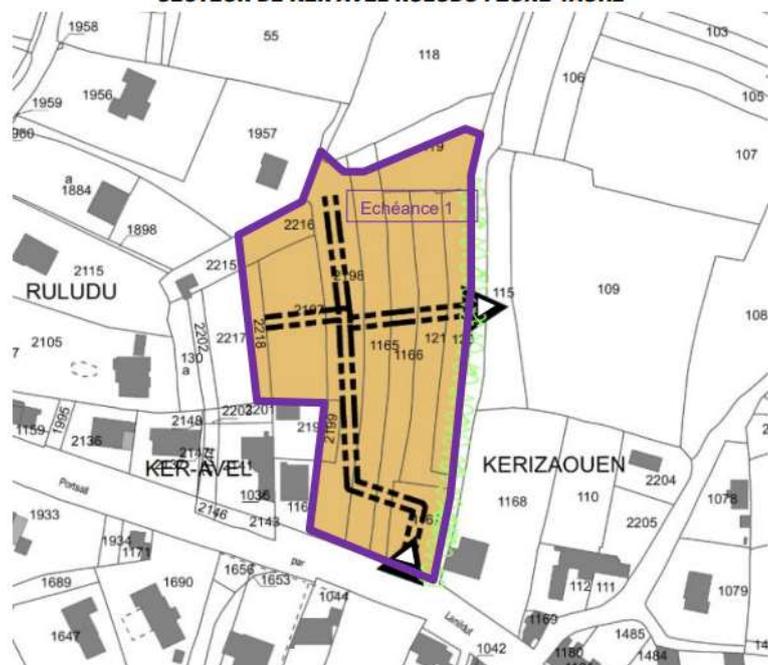
→ Un accès commun pour toutes les constructions à partir de la voie départementale au Sud

→ Prévoir un accès vers la future zone d'habitat 2AU afin de mutualiser les réseaux et éviter les enclavements

Trame végétale

→ Conserver la trame végétale longeant la zone à l'est, qui constituent un écran végétal pour les futures constructions et qui permet une pré-végétalisation de la zone

SECTEUR DE KER AVEL RULUDU : ZONE 1AUH2



LEGENDE

| | | | |
|--|-----------------------------------|---|-----------------------------------|
|  | Zone d'urbanisation à court terme |  | Echéance |
|  | Principe d'accès |  | Trame végétale (haies, talus,...) |
|  | Principe de voirie | | |



Site de patrimoine remarquable- Source : Ministère de la Culture (Atlas des patrimoines)

Servitudes d'utilité publiques :

Le projet n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique et n'est pas inscrit dans le périmètre de site patrimonial remarquable.

Le secteur autour du bourg est quant à lui concerné par un site patrimonial remarquable d'une maison inscrite depuis le 30/09/1970 pour sa façade et sa toiture.



Points d'eau incendie- Source : GéoBretagne

Sécurité incendie

Le point d'eau incendie le plus proche au sud-est du projet se situe à moins de 150mètres de l'entrée du projet et à environ 250mètres jusqu'à l'extrémité nord du projet.

2 Le terrain et ses abords

a/ Constructions : typologies des bâtiments environnants



Route des Liniou

Habitat individuel peu dense avec des parcelles majoritairement grandes, toiture ardoise à double et quatre pans ainsi que quelques toitures plates et combles aménagés, style classique et néo-breton/années 60, façades claires avec des constructions plus récentes (projets Maison de Santé). Le bâti est implanté proche ou en retrait de la voirie. Les clôtures sont mixtes : murs en pierres, grillage, absence de clôture, buissons ...





Rue du Sphinx

Habitat individuel peu dense avec des parcelles de tailles moyennes, toiture ardoise à double plans avec combles aménagés, style classique/contemporain mixé à de l'ancien (bâti en pierre en entrée de rue). Le bâti est implanté en retrait de la voirie. Les façades sont claires (à l'exception du bâti ancien en pierre). Les clôtures sont mixtes : murs revêtus et clôtures PVC ou bois avec barrières, buissons végétales, murs en pierres...





14



15



16



19



20

Rue du Cleguer

Quartier en impasse avec de l'habitat individuel peu dense, toiture ardoise à double plans ou toiture plate avec combles aménagés, style classique et contemporain, plusieurs matériaux (pierre, bois,...). Le bâti est implanté en retrait de la voirie avec des volumes secondaires. Les façades sont claires et sont très proche du littoral et des chemins de randonnées. Les clôtures sont matérialisées par des murs empierrés, clôtures PVC, bois, buissons et mixtes.



17



18

Ruludu

Quartier d'habitat individuel avec des constructions en place, du neuf et du bâti en construction proposant ainsi plusieurs styles allant de l'ancien (bâti en pierre), du classique au contemporain avec un jeu de toiture à deux pans abaissés, semi-plate, et des toitures classique ardoise double pans. Les clôtures sont mixtes pour le bâti existant (murs empierrés, bois et buissons), les constructions récentes n'étant pas toutes clôturées.



21

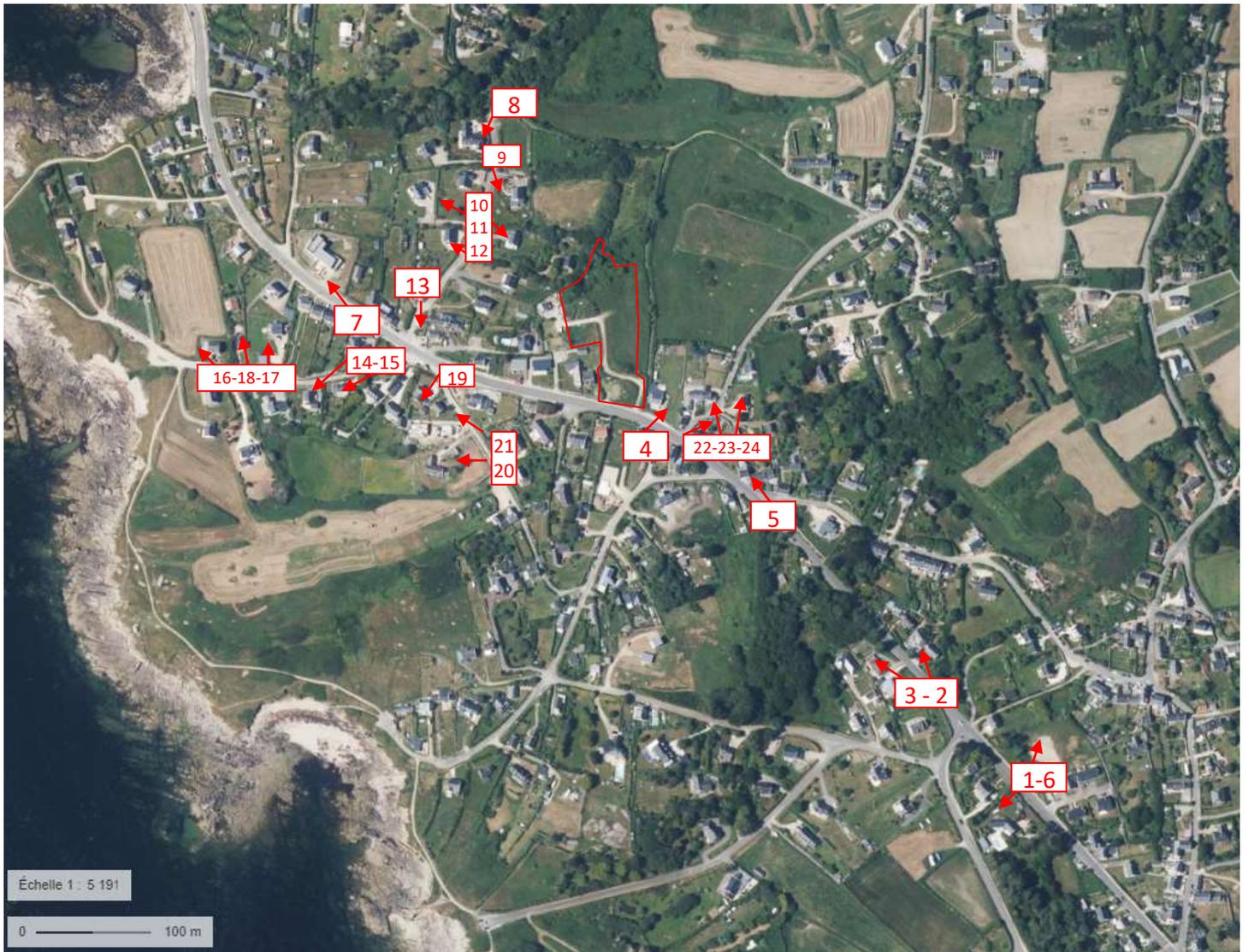


Rue de Mezancou

Quartier résidentiel marqué par la présence de bâtis anciens à l'entrée, par des constructions néobretonnes avec de la mitoyenneté. Les bâtis sont également implantés en retrait de la voirie.

Les clôtures sont matérialisées par de la pierre, du PVC et des claustras en bois.



Localisation des prises de vues des constructions et typologie des bâtiments environnants

Localisation des prises de vue – Source (fond de carte) : Géoportail

b/ Réseau viaire : typologie des voies environnantes



Route des Liniou

Voie départementale (D 27) traversant la commune vers le littoral très fréquentée, il n'y a pas de trottoirs. Des espaces sont aménagés ou laissés pour le stationnement. Il n'y a pas de pistes cyclables sur la route. Les différents usagers doivent se partager la route. Il y a de l'éclairage public. Des accès sur le site du projet sont directement accessibles par la route des Liniou, notamment un chemin privé emprunté par le propriétaire en fond de la parcelle et un chemin piéton qui fait le tour du terrain.



Rue du Sphinx

Voie en impasse desservant le quartier d'habitat individuel, assez large et à double sens. Il n'y a pas de trottoirs. La rue est éclairée.



Rue du Cleguer

La rue fonctionne en impasse vers le littoral et les chemins de randonnées. Il n'y a pas de trottoirs.



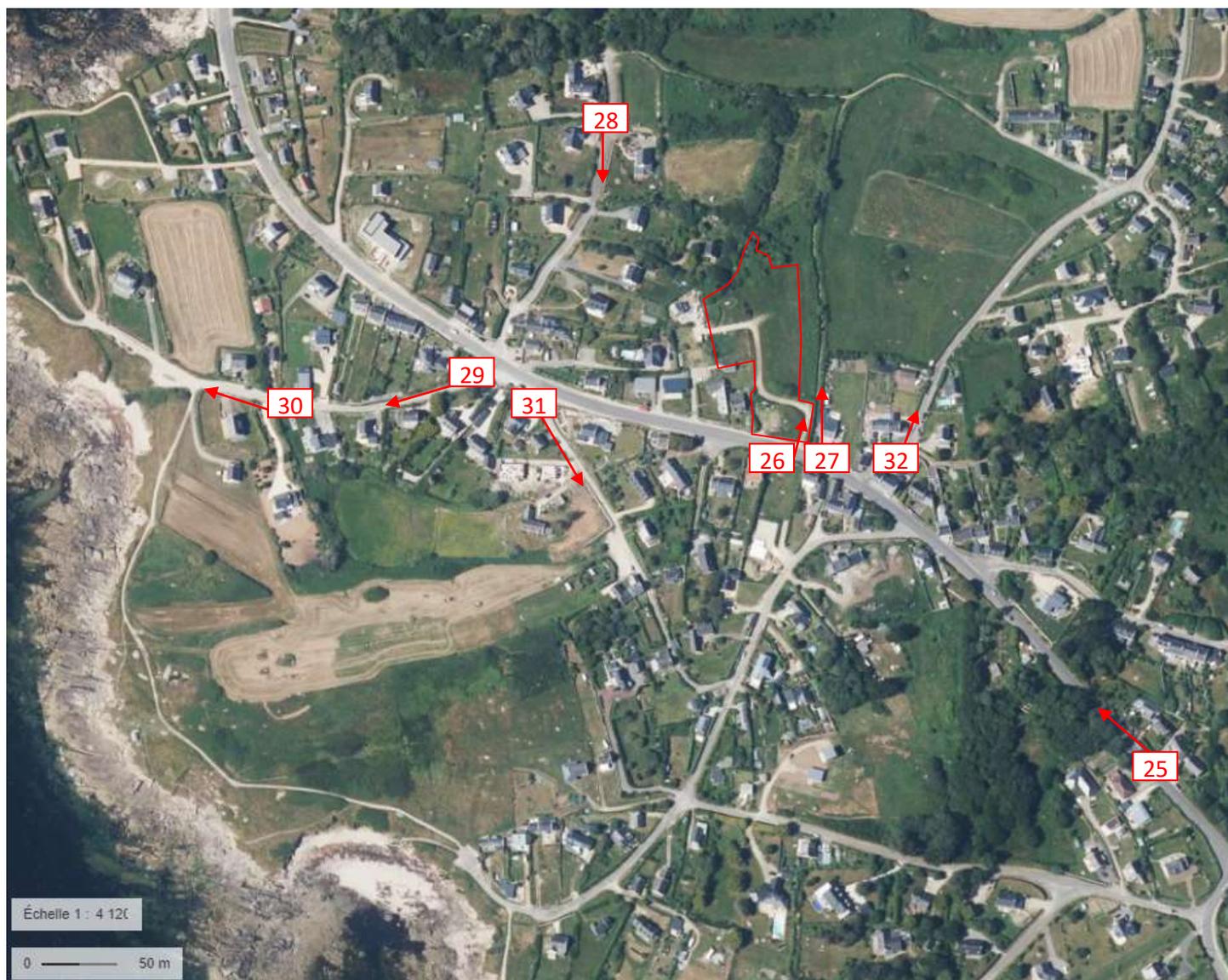
Ruludu

La voirie dessert le quartier et rejoint la route de Pors an EisVinis au sud-est.



Rue de Mezancou

La rue traverse le quartier d'habitation et permet l'accès aux quartiers situés au Nord.

Localisation des prises de vues de réseau viaire, typologie des voies environnantes

Localisation des prises de vue – Source (fond de carte) : Géoportai.fr

c/ Cadre paysager



Le cadre paysager est marqué par un paysage végétal important (zones arborées sur le site, jardins végétalisés) à l'est et notamment au nord du projet avec la présence du cheminement piéton en limite du projet, et par la vue mer à l'ouest proche du site. Les constructions sont peu denses. La parcelle est actuellement en friche, persiste seulement le chemin dont le propriétaire de la parcelle au nord-ouest du projet emprunte pour s'y rendre.

Enjeux

- Inscription d'un projet de lotissement communal moyennement dense en continuité de l'urbanisation existante
- Préserver et renforcer les surfaces arborées le long des limites est et nord de la parcelle du projet et zone humide

Localisation des prises de vues paysager



Localisation des prises de vue – Source (fond de carte) : Géoportail.fr

Partie 2 - Parti retenu pour l'aménagement

1 Les enjeux d'aménagement retenus

a/ Enjeux urbains :

- Développer un projet résidentiel urbain en front de rue sur la route départementale RD 27 (route des Liniou)
- Réussir la greffe urbaine en assurant une desserte adaptée du projet
- Assurer une circulation apaisée à l'intérieur du nouveau quartier et des habitations existantes qui emprunte le chemin existant
- Maîtriser l'implantation des constructions à la parcelle, notamment pour structurer l'accroche urbaine

b/ Enjeux paysagers:

- Accompagner les limites nord, ouest, est et sud avec une végétation arbustive et conserver les talus existants en permettant d'intégrer le projet
- Encourager les plantations en limite de domaine public pour éviter la minéralisation des clôtures en limite de domaine public

c/ Enjeux liés à l'usage :

- Travailler l'accessibilité au projet avec un plan de circulation assurant une circulation apaisée et la mixité des usages sur les voies (automobilistes, piétons, cyclistes, ...)
- Maîtriser l'imperméabilisation du sol avec un travail sur la largeur des voies de desserte et sur un choix de matériaux perméable pour les stationnements publics
- Assurer régulièrement du stationnement public sur les voies internes
- Développer des liaisons piétonnes en site propre favorisant les déplacements doux

d/ Enjeux architecturaux :

- Constructions soumises aux prescriptions précisées au règlement du quartier
- Constructions soumises à la réglementation thermique en vigueur.

e/ Enjeux écologiques :

- Limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols.
- Travailler l'implantation des constructions permet la meilleure exposition par rapport au soleil
- Maîtriser l'implantation des constructions, limiter les effets de « masque », ombrage...

2 Composition et Organisation du Projet

a/ Orientation d'aménagement



- Voies de dessertes internes
- Voie pour un futur aménagement
- Voie départementale
- Surfaces perméables (pavés joints creux gravillonnés)
- Talus à créer ou conserver
- Espaces engazonnés

- Point OM
- Stationnement public
- Chemin piéton
- Périmètre de projet



Zone humide répertoriée

b/ Organisation du projet

Le nouveau quartier sera accessible par la route des Liniou. Une accroche urbaine sera mise en place par un premier lot au sud. Le projet s'appuie sur tracé du chemin existant sur la parcelle permettant de desservir les logements existants au nord-ouest. Cette voirie de desserte interne accueillera des places de stationnements publics et organisera les déplacements. Une emprise est conservée à l'Est pour assurer une potentielle urbanisation à l'Est du projet, conformément à l'OAP du PLU.

La collecte des déchets se fera sur un point de regroupement à l'entrée du lotissement.

3 Bilan de la concertation

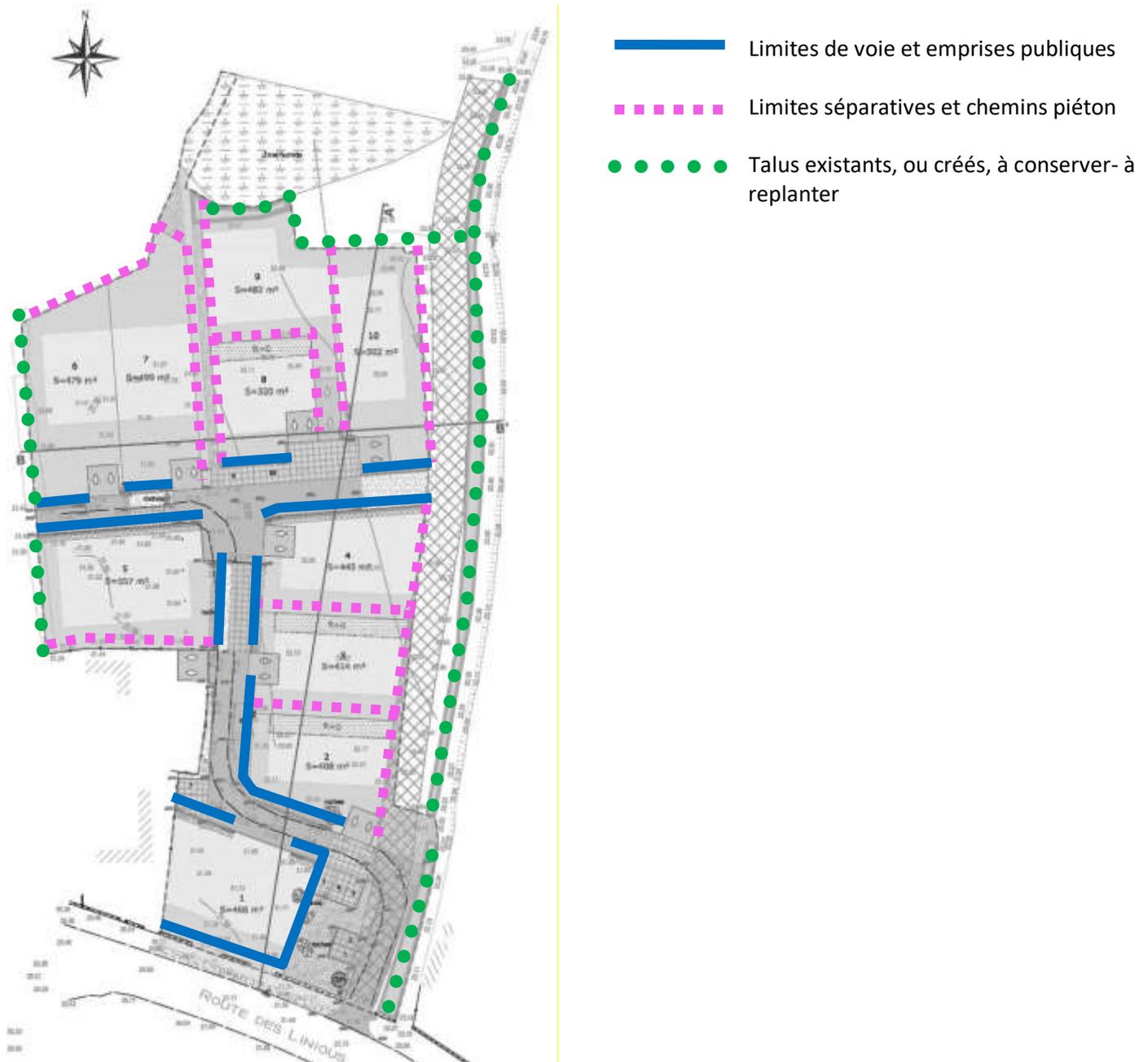
Le projet n'est pas soumis à concertation réglementaire. Toutefois les services techniques, administratifs et les élus de la commune ont été consultés pendant l'élaboration de ce projet.

Volet Paysager, Architectural et Environnemental

Partie 1 - Volet Paysager

1 Limites

a/ Définition des types de limites pour chaque lot



b/ Plantations en limite d'emprise publique

Les haies et clôtures en limite d'emprise publique seront réalisées par la commune avec entretien à la charge des acquéreurs. Elles seront réalisées conformément au règlement.

- L'ensemble de ces clôtures et haies pourra accueillir des portails et portillons. Dans ce cas l'ouverture devra se faire vers l'intérieur de la parcelle.
- Les haies auront une hauteur maximale d'1.80m, seront implantées dans les lots et seront doublées d'une ganivelle 1m à l'intérieur du lot.

La séquence proposée ci-dessous est constituée d'arbustes persistants. Les variétés sélectionnées ayant une hauteur maximale de 2.00m, leur entretien peut être limité à 2 tailles dans l'année. Elles génèrent peu de déchets verts.



Grévillea
Grevillea junipera
Fleurs en
printemps/été



Griseline
Griselinia littoralis



Laurier Tin
Viburnum tinus
Fleurs en hiver



Laurier du Portugal
Prunus lusitanica
'Variegata'



Céanothe 'Marie
Simon'
Ceanothus x pallidus
'Marie Simon'
Fleurs en été

Sélectionnées pour leur feuillage persistant et leur floraison étalée toute l'année, ces plantes auront besoin:

- d'arrosage fréquent la première année de plantation (1/semaine)
- d'une taille régulière de formation pour amener de la densité et former un écran opaque dès la 3ème année

Passé ces 3 années, la taille pourra être réduite à 2 interventions annuelles, ou sélectivement en fin de floraison pour chacun d'entre eux.

c/ Clôtures en limite séparative

Les claustras, clôtures ou murs en limite séparative

Les éventuelles clôtures auront une hauteur maximale d'1.80m. Dans ce cas, le dispositif choisi pourra préserver 1 ou 2 passages 10x10cm pour le passage des hérissons et autre petite faune.

La clôture n'est pas obligatoire, s'il y a lieu, elle sera réalisée avec des matériaux à claire-voie : grillages, panneaux métalliques de couleur foncé, ou clôture bois (exemples non contractuels) :



Grillage noyé dans une haie libre
mitoyenne



Clôture bois à claire-voie verticale ou horizontale. Elle pourra être doublée de plantations libres (vivaces, arbustes) ou de plantations conduites (palissée) pour prendre moins de place



Clôture minérale à claire-voie accompagnée de plantes grimpantes pouvant être persistantes



Les claustras devront être en bois issu de forêts gérées durablement et certifiés, notamment par le **label FSC**. Les plantes grimpantes sont préconisées sur les claustras. Cela permet d'apporter une présence paysagère tout en limitant l'emprise des clôtures sur la largeur des lots. D'un point de vue esthétique, **les essences persistantes** habillent leur support en toute saison, mais peuvent s'accompagner d'essences caduques comme des **fruitiers palissés** (en palmette - exemple ci-contre)

Plantes grimpantes persistantes pouvant accompagner les clôtures. Il faudra prendre en compte l'exposition pour assurer leur pérennité et protéger les pieds du gel (en plaçant des pierres plates par exemple)



Chèvrefeuille de Henry
Lonicera henryi



Chèvrefeuille du Japon
Lonicera japonica



Clématite
armandii Clematis armandii 'Apple Blossom'



Jasmin étoilé
Trachelospermum jasminoides



Lierre de Colchide
Hedera colchica 'Dentata Variegata'

Pour le paillage au pied des plantations, pensez à l'**herbe de tonte** (le plus économique), au **broyat de bois** ou autres, paillage minéraux et **bâches biodégradables**...



Herbe de tonte



Feuilles mortes



Broyat de bois



Bâche biodégradable + vivaces tapissantes et persistantes pour prendre le relais

La pose de bâche plastifiée est formellement interdite sur la totalité des haies et talus existants, ces toiles sont surtout utilisées pour leurs fonctions anti-herbes. En effet, quand elles sont bien posées, elles occultent complètement la pousse des mauvaises herbes, tout en permettant à l'eau de pluie d'atteindre le sol car elles sont perméables. Malheureusement le sol a besoin de bien d'autres choses pour être en bonne santé.

Pour être bien équilibrée, bien structurée et apte à bien nourrir vos plantes (car c'est bien le sol qui nourrit vos plantes) la terre a besoin d'eau mais surtout d'humus, de matière organique. Sans cet humus, votre sol se désagrège, perd sa structure et devient vite compact. De plus, sans matière organique en décomposition, la

vie de la micro-faune du sol devient impossible et sans cette vie votre sol devient déséquilibré, malade en quelque sorte, et **vos plantes en pâtissent**. Elles deviennent **plus sensibles aux manques ou excès d'eau** et sont **plus sujettes aux attaques des maladies et des insectes ravageurs**. L'intérêt du paillage est de protéger et nourrir le sol, les toiles de paillage font tout l'inverse.

Les haies

Le traitement de ces limites est à la charge des acquéreurs.

Les éléments végétaux doivent être favorisés sous forme de haies mixtes, doublées ou non d'un dispositif ajouré noyé dans la haie.



Exemple d'un jardin de 100m², en lotissement



Groseilles

Mûroise

Framboises

La richesse des jardins en petite faune est directement liée à la variété des écosystèmes présents. Actuellement, cette variété se développe dans les nouveaux jardins, dans un objectif d'esthétique comme de sensibilisation et de protection à la nature. Le label « Oasis Nature », par exemple, encourage les particuliers à développer des espaces naturels dans leur jardin comme sur leur balcon. Transformer son jardin en un espace agréable et écologique ne demande pas forcément plus de moyens financiers, ou plus d'entretien.

<http://www.label-ecojardin.fr/>

3 Matériaux de l'espace public

a/ Matériaux de l'espace public



Les voies seront réalisées en enrobé noir.



Les stationnements et passages perméables seront réalisés en pavés à joints creux (image non contractuelle).

Partie 2 - Volet Architectural

Préambule

Un projet de construction tient compte, depuis toujours, de l'environnement, des matériaux, du climat, du contexte culturel et économique. Un bâtiment participe ainsi à l'identité du territoire dans lequel il s'inscrit.

La qualité architecturale est le résultat, tout au long de l'élaboration et de la réalisation du projet, d'un travail de cohérence entre le programme, son économie, son usage, l'implantation et l'orientation, le site, les matériaux, les volumes, les couleurs...

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti, et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails architecturaux, une harmonie de couleur et une unité dans le choix des matériaux.

1 Obligations réglementaires

Règlement du lotissement PA10

Le règlement du lotissement indique différentes règles qu'il conviendra de respecter afin d'assurer la bonne harmonie des constructions les unes par rapport aux autres, notamment :

- implantation des constructions, reculs
- Hauteurs des constructions
- Implantation des annexes (abri de jardins)

PLU de la commune

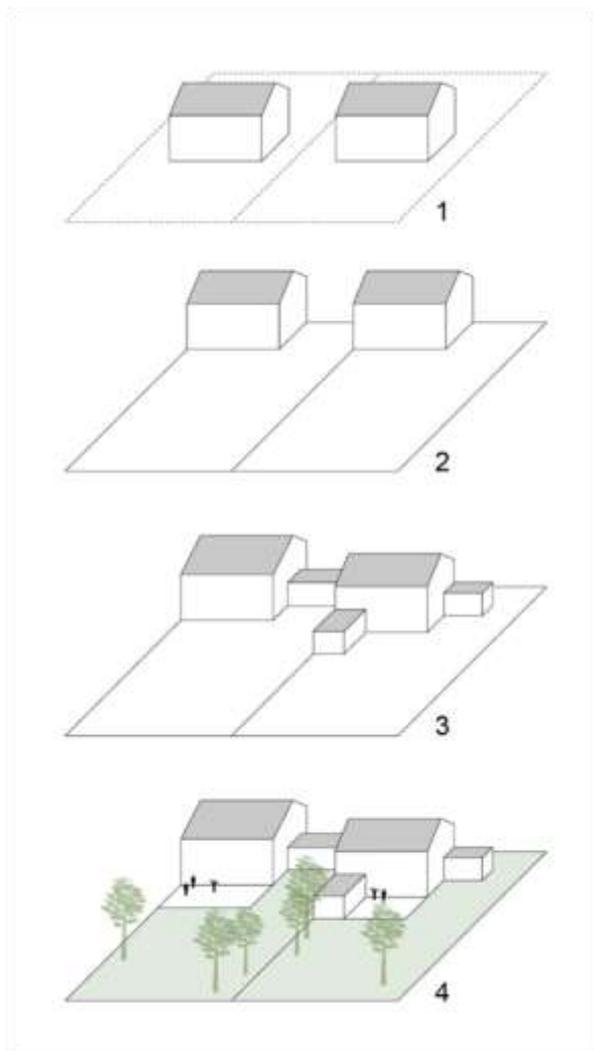
La commune étant dotée d'un P.L.U au moment de l'étude de ce lotissement, les règles d'urbanisme à respecter dans le lotissement seront celles en vigueur sur la commune au moment du dépôt du permis de construire sous réserve de l'observation des prescriptions complémentaires contenues dans l'arrêté de lotissement et les pièces annexées.

Les lots sont affectés à des constructions individuelles libres de constructeur.

2 Implantation des constructions

Les années 1980 ont vu se développer un type d'habitat individuel où la construction s'implante généralement en milieu de parcelle. Ce modèle présente le double inconvénient de laisser des espaces extérieurs résiduels, qui ne sont guère utilisés par les habitants, parce que trop étroits ou trop exposés aux regards depuis l'espace public et d'avoir les quatre façades de la maison donnant sur l'extérieur, ce qui favorise les pertes d'énergie, et donc des factures de chauffage plus importantes.

D'autres modèles urbains peuvent être explorés, afin d'expérimenter d'autres formes urbaines et de diversifier les offres de logements. Les zones constructibles présentées dans le plan d'aménagement ont été pensées de manière à offrir la possibilité de construire différemment.



1. Modèle de pavillons dans un lotissement traditionnel : les constructions sont au milieu de la parcelle, aucune orientation principale n'est définie.

2. Implanter les constructions en limite de propriété permet de dégager un jardin plus vaste et d'orienter la parcelle. Privilégier une orientation Sud, pour offrir aux pièces principales un fort ensoleillement. Si l'orientation Sud est celle qui donne sur la voie publique, des solutions de clôtures végétalisées peuvent être une solution afin de protéger des regards tout en ayant des qualités esthétiques et écologiques.

3. Des mitoyennetés entre les logements permettent de limiter les déperditions en énergie. Afin de ne pas perturber le confort acoustique des habitants, ces mitoyennetés peuvent être amenées via des garages ou des volumes secondaires, dans lesquels on ne trouve pas de pièces de vie principales.

4. Cette forme d'habitat, sans être radicalement différente du pavillon traditionnel permet de profiter d'un jardin avec des zones d'intimité, tout en assurant une continuité du tissu d'espaces verts, qui ne sera pas rompu par une construction en plein milieu.

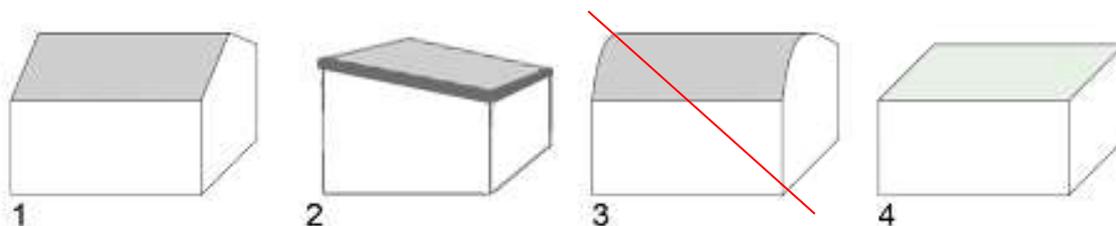
L'implantation en limite par rapport aux voies publiques, permet de libérer un vrai espace extérieur, protégé, intime. Le tissu urbain est structuré, plus dense, avec une identité de quartier.

L'étude des apports solaires est un élément essentiel avant de décider de l'implantation de la maison sur la parcelle (dans le respect des règles présentées dans le présent dossier).

Une conception bioclimatique nécessaire avec la réglementation thermique en cours peut être accompagnée gratuitement par l'agence locale de l'énergie de Brest avant le dépôt du permis de construire.

3 Volumétrie et aspect extérieur des constructions

L'étude des typologies des bâtiments environnants a montré que la plupart des constructions existantes présente des toitures 2 pentes ardoises, avec parfois des décrochés et des volumes secondaires. L'ambition du projet est de proposer une intégration harmonieuse dans le site, tout en laissant une certaine liberté à des projets ambitieux et de qualité.



1. Les toitures deux pentes ardoises sont autorisées, et encouragées'. Ce type de maison est largement présent dans l'environnement du projet et s'intégrera facilement avec le contexte.
2. Les toitures monopente sont autorisées pour les volumes secondaires
3. Les toitures cintrées **ne sont pas autorisées**.
4. Les toitures plates **sont interdites pour les volumes principaux**. Elles peuvent être autorisées pour les volumes secondaires et les annexes. Les **toitures végétalisées** peuvent garantir une isolation thermique et phonique intéressante si elles sont mises en œuvre dans les règles de l'art.

Les constructions peuvent être hiérarchisées en volumes principaux et volumes secondaires. Des jeux de volumes peuvent ainsi être imaginés, pour avoir une maison adaptée aux besoins des usagers, unique. Un logement avec une écriture moderne et contemporaine n'est pas forcément en rupture avec son contexte et peut tout à fait s'intégrer dans un tissu classique, en y apportant une certaine diversité architecturale.

Les matériaux utilisés seront qualitatifs et toujours dans le but de favoriser l'intégration du projet dans son environnement. Des enduits clairs peuvent être mis en œuvre, voir des bardages bois ou métalliques si le projet est cohérent dans son ensemble. Pour la toiture, privilégier l'ardoise ou le zinc.

Des menuiseries aluminium ou bois sont préconisées : leur profil plus fin apporte des qualités esthétiques indéniables, tandis que leurs qualités écologiques et de durabilité dans le temps sont aussi compétitives.

4 Annexes à l'habitation

Les annexes à l'habitation jouent un rôle important dans la qualité globale du quartier, car elles sont visibles depuis l'espace public. Les acquéreurs devront porter un soin particulier à leur aspect extérieur et à leur implantation.

Partie 3- Volet Environnemental

Préambule

L'objectif de ce volet environnemental est de préconiser le meilleur cadre environnemental possible.

Afin de garantir un cadre agréable pour tous, le respect du développement durable est pris en considération dès le début du projet en aiguillant nos actions comme un fil conducteur pour:

- Développer l'urbanisation de la commune en continuité avec le tissu existant
- Favoriser une approche environnementale en matière de construction et d'aménagement
- Lotir sans uniformiser, en favorisant une architecture de haute qualité environnementale
- Assurer la cohabitation harmonieuse des deux entités ville et campagne
- Organiser des circulations adaptées et multi usages
- Limiter l'impact des constructions sur l'environnement
- Utiliser et promouvoir les énergies renouvelables

Objectif n°1 : S'adapter au terrain

- Adapter son projet aux caractéristiques et contraintes du site

Ces contraintes sont principalement liées à la qualité du sol et à sa topographie. Il s'agit d'identifier la nature du sol (structure, texture, capacité d'infiltration) ainsi que tous les éléments le structurant (nappe phréatique, réseaux divers). Un relevé topographique a été établi et permet de connaître les points de niveau du terrain afin d'optimiser les mouvements de terre (déblais et remblais) de sorte que le projet s'intègre au mieux dans le site.

- Minimiser le compactage du sol

Les terrassements seront minimisés pour éviter de perturber l'équilibre du sol.

Objectif n°2 : L'ambiance générale du quartier

- **Insérer le projet de construction dans le grand paysage** (volumes) et en harmonie avec les constructions voisines. Une étude de site permet de trouver l'équilibre et le recul nécessaire afin d'intégrer le projet dans son environnement (hauteur, toiture, matériaux, respect des vues, les végétaux...).

- Créer une ambiance agréable à l'échelle d'un quartier

Le paysage urbain se construit avec des éléments de proximité. Des rues entourées de murs enduits sont plus désagréable à traverser, c'est pourquoi l'on privilégiera des haies d'essences variées et fleuries en bordure du domaine public.

- Protéger et mettre en valeur l'existant

Les caractéristiques paysagères fortes comme les arbres remarquables, perspectives, talus boisé, espace naturel... sont le gage d'un patrimoine intéressant à sauvegarder.

Objectif n°3 : Les circulations et stationnements

- **Eviter l'imperméabilisation des sols** par la limitation des espaces en enrobé et, lorsque cela est possible, l'utilisation d'autres matériaux similaires perméables. Les revêtements imperméables empêchent l'infiltration des eaux dans le sol, ce qui provoque par la suite l'assèchement des nappes phréatiques. Des solutions autres doivent être recherchées : gravier, pavés à joint enherbé, bandes de roulement, ecogreen... Dans le même esprit, il est préférable de privilégier les carports aux garages, les premiers permettant une infiltration des eaux pluviales sous leur surface.

- **Mettre en place des portillons** permettant d'accéder directement aux sentiers piétons du domaine public, notamment pour le déplacement des enfants. La connexion aux sentiers piétons répond à une logique globale de connexion aux équipements divers de la ville.

Objectif n°4 : Traitement des déchets

La commune possède des conteneurs pour le tri sélectif. Il est important de prévoir, lors de la conception de sa maison, un emplacement où le tri peut être stocké en attendant de l'amener aux conteneurs.

Réaliser un compost permet de diminuer de 60% son poids de déchets.

Objectif n°5 : Les eaux pluviales

- **Installer une cuve de récupération des eaux pluviales** est importante pour stocker l'eau (arrosage du jardin nettoyage voiture ...) et éviter ainsi le gaspillage d'eau potable.

- limiter l'imperméabilisation de votre parcelle à la seule construction d'habitation et son accès. Dalles à joints creux, terrasse sur lambourdes bois... beaucoup de solutions simples s'offrent à vous

Objectif n°6 : Eviter la pollution de son environnement

- **Proscrire les produits phytosanitaires au jardin.**

Les produits traitants de synthèse tels que les produits phytosanitaires et engrais chimiques sont nocifs pour le monde végétal et animal. De plus les produits migrent dans les sols, les cours d'eau et les nappes phréatiques et deviennent donc à terme nocif pour le milieu naturel et pour l'homme. **De même, surveillez votre chantier lors de la construction : les résidus de béton, plastiques etc. sont vite enterrés ou brûlés !**

Objectif n°7 : Favoriser la biodiversité au jardin

La diversité des espèces repose sur la variété des milieux. Plus le milieu est diversifié, en creux, bosses, zones d'ombre et de soleil, végétation et pierres, plus il sera accueillant pour un panel d'espèces animales et végétales.

De plus, en favorisant les lieux d'abris des petits animaux tels que les hérissons, les musaraignes... le jardinier se dote d'alliés de poids contre les ennemis qui parasitent nos cultures : insectes, larves, limaces ou chenilles.

Dans la nature, les grands espaces de type prairies, champs, bocages, forêts et parcs ne sont que des îlots indépendants si aucun corridor naturel ne les relie.

Ces routes sont constituées par la juxtaposition des jardins privés. Sans eux, aucun déplacement n'est possible pour les animaux et les plantes.

Un jardin riche en milieux participe de manière concrète au maillage de ces corridors écologiques indispensables aux déplacements des petits animaux sauvages.

Si votre jardin est entouré d'une clôture, vous pouvez réaliser un trou dans celle-ci au niveau du sol (minimum 10x10 cm). Ainsi les déplacements des petits mammifères comme le **hérisson (1)** seront favorisés... et passez le message à votre voisin.



Différents moyens très simples peuvent être mis en œuvre pour encourager la biodiversité au sein même du jardin :

- **La haie fine (2), support de plantes grimpantes persistantes ou non ou d'arbustes nécessitant peu de taille**, favorise la venue d'insectes auxiliaires (coccinelles, carabes, abeilles, chrysopes) qui sont les prédateurs de différents parasites au jardin. De plus, ces auxiliaires permettent la pollinisation des fleurs des légumes et arbres fruitiers.

La plantation de végétaux diversifiés évite aussi la propagation de maladies des arbres (comme la graphiose de l'orme, mineuse du marronnier, bupreste du thuya.)

- **Les murets en pierres sèches (3)**: de nombreuses espèces y trouveront refuge dans les interstices des pierres côté soleil et ombre. Il faut jointoyer avec de la terre, pas avec du mortier.



- Nichoirs pour oiseaux, chauves-souris et insectes...



Pour les oiseaux



Pour coccinelles et abeilles sauvages



Pour chrysope (dévoreurs de pucerons) : trous dans une plaque de bois non traité.



Pour perce-oreilles dévoreur de puceron, psylles et œufs de limaces et escargots (déposez l'abri au sol dans la journée pour qu'ils s'y réfugient, et soulevez-le au soir pour qu'ils sortent se nourrir)

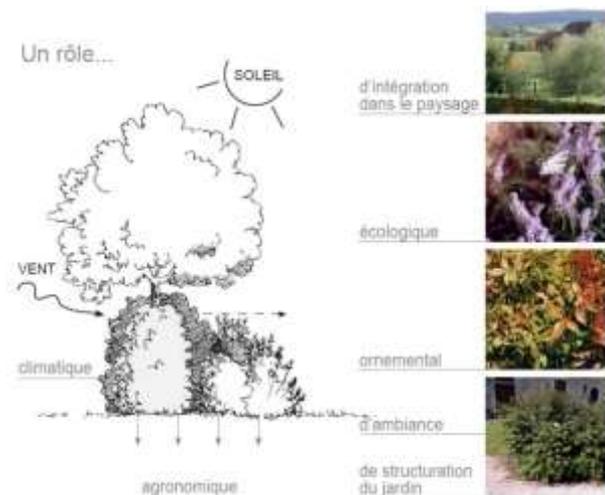


Il est possible d'empiler différents gabarits de bois de manière à favoriser la venue d'espèces multiples, ou simplement de réaliser un fagot avec des branchages (taille de haie...)



L'herbe haute ou la prairie fleurie, tas de feuilles mortes...

L'ensemble constitue un excellent refuge pour tous les petits animaux et abeilles qui viendront butiner les fleurs. Au lieu de tondre méticuleusement votre jardin, **pensez à garder une parcelle plus sauvage au fond du lot** ou au pied de vos arbres fruitiers, en prairie tondue deux fois par an. Elle va permettre à divers animaux d'y trouver refuge et de s'y reproduire.



Une haie variée pour les clôtures...

La diversité assure un étalement des floraisons et fructification assurant gîte et nourriture aux insectes et oiseaux du jardin.

Elle assure également une variation des ambiances au jardin en fonction des saisons, et évite ainsi la monotonie des clôtures uniformes.

Insectes utiles au jardin, sachez les préserver !

Insectes utiles au jardin, sachez les attirer !

| | | |
|--|---|--|
|  <p>Syrphe</p> <p>Intérêt Pollinisateur remarquable, ses larves peuvent également tuer jusqu'à 300 pucerons par nuit.</p> <p>Les attirer Plantes mellifère : Achillée, Sauge... Limitation des intrants, pratiques écologiques au jardin Confection de nattes de roseaux ou de bois creux, les tas de feuilles coriace</p> |  <p>Carabe</p> <p>Intérêt Anti-ravageurs: Limaces -escargots- vers blancs</p> <p>Les attirer Pierres plates, rondins de bois disposés dans le jardin. Des fagors de bois sec convient également parfaitement</p> |  <p>Perce-oreille</p> <p>Intérêt Participe largement à la décomposition de matière organique végétale et se nourrit également de pucerons et de Pnylles (un ravageur des fruitiers)</p> <p>Les attirer Les bûches percées et les empilements de vieux bois constitue un abri idéal pour l'hiver. Paille...</p> |
|  <p>Chrysope</p> <p>Intérêt Anti-ravageurs Pucerons</p> <p>Les attirer... Avec des superpositions de cartons ondulés par exemple, il reste ainsi de petites fentes permettant au chrysope de se faufler. Paille</p> |  <p>Hérisson</p> <p>Intérêt Anti-ravageur nocturne: Limaces Escargots</p> <p>Les attirer Créer des abris inaccessibles pour animaux domestiques comme des caisses en bois couverts de feuilles, des empilements de grosses bûches aux pieds de haies peuvent aussi convenir pour l'hibernation.</p> |  <p>Staphylin</p> <p>Intérêt Décomposition de la matière organique, végétale et animale. Anti-ravageur : limaces et de très nombreux autres parasites</p> <p>Les attirer : Créer de refuges composés de tas de feuilles mortes de pierres ou de bois. Limiter l'utilisation d'intrants</p> |
|  <p>Coccinelle</p> <p>Intérêt Anti-ravageurs pucerons oidium acariens cochenilles aleurodes</p> <p>Les attirer Utiliser des plantes attractives : Tanaisie- Pelargonium Aster- Angélique Limitation des intrants, Pratiques écologiques au jardin</p> |  <p>Cloporte</p> <p>Intérêt Décomposition de matière organique principalement végétale dans les compostes, les lieux frais et humides</p> <p>Les attirer Placer des pierres plates, rondins de bois, de vieilles souches aux abords du composte tuiles dans le jardin.</p> |  <p>Epeire</p> <p>Intérêt Décomposition de matière organique. Tout comme les acariens les cloportes et les vers de terres, elle est très importantes pour l'enrichissement et le renouvellement du sol.</p> <p>Les attirer Hibeme dans les feuille mortes et dans les compostes. Apprécie également les herbes hautes et prairies.</p> |