

PA 2

NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

NEGOCIM

PERROS-GUIREC

KERGADIC



Agence Vannes
3, rue François
Joseph Broussais
56000 Vannes
Tel : 02.97.40.27.83

Dossier : 211332Q

Dressé le : 12/09/2022

Modifié le :



AGENCE DE SAINT-BRIEUC
09, Rue de Rabelais - BP 50322
22003 SAINT-BRIEUC CEDEX 1
TEL : 02 96 33 49 52
stbrieuc@quarta.fr
www.quarta.fr

1. Etat initial du terrain et de ses abords

1.1. Localisation géographique du projet

La ville de Perros-Guirec est située au Nord du département des Côtes d'Armor, sur le littoral au Nord de la ville de Lannion. Dotée d'une superficie de 14,16 km², Perros-Guirec fait partie intégrante de l'intercommunalité Lannion Trégor Communauté. La commune recense 7 065 habitants en 2018 (source INSEE).

Le projet se situe dans le quartier de KERGADIC, situé à l'Ouest de l'espace aggloméré de Perros-Guirec. Le site s'implante dans le prolongement des espaces urbains existants, principalement composé d'habitat individuel à l'Est et d'activités économiques à l'Ouest. Il s'implante également à proximité des principaux équipements (collège, poste, complexe sportif, etc.) et commerces de proximité.

Le site est desservi par un ensemble de voiries communales qui maille le quartier de Kergadic. Ces voiries communales assurent les liaisons avec les axes structurants, comme la RD 788. En effet, le site se situe à proximité de l'axe routier structurant (RD 788) qui dessert le centre-ville de Perros-Guirec et longe le littoral pour également desservir les communes voisines (Trégastel au Nord Ouest, Saint Quay Perros au Sud-Est et la ville de Lannion au Sud). Ces liaisons routières assurent le maillage du territoire communal et assurent des connexions avec les communes voisines, contribuant à l'attractivité du territoire.

Localisation du site à l'échelle communale - Source : Scan 25



1.2. Insertion urbaine

Le site de projet prend place sur des parcelles agricoles situées dans le prolongement de l'espace aggloméré de Perros-Guirec, à proximité de plusieurs développements urbains récents (habitations individuelles au Nord, Sud et Est et zone d'activités économiques à l'Ouest).

Ce projet, implanté à proximité immédiate des commerces, équipements et services, contribuera à la densification urbaine et à la dynamisation de l'espace urbain (apport de nouveaux habitants à proximité des équipements, commerces et services).

Le site n'est occupé par aucune construction. Il est bordé par des habitations individuelles pavillonnaires au Nord et à l'Est, par des habitations individuelles traditionnelles au Sud-Est et Nord-Ouest et par une zone d'activités économiques en développement au Sud-Ouest du périmètre.

1.3. Insertion paysagère

Le site de projet est actuellement composé de plusieurs parcelles agricoles bordées de haies bocagères. Comme l'illustre la vue aérienne ci-dessous, plusieurs haies bocagères marquent les lisières du site de projet (identifiée au plan de l'état actuel du présent permis d'aménager - PA3), assurant ainsi une transition paysagère naturelle avec les habitations et activités existantes en périphérie du site. Ces boisements se prolongent également au coeur du site de projet. En effet, des talus, boisés ou non traversent le site d'Est en Ouest et du Nord au Sud (cf.photos ci-dessous). Ces éléments contribuent au cadre paysager rural du secteur et contribuent à la trame verte communale. Aussi, il est intéressant de préserver ces boisements et de les renforcer dans le cadre du projet.



Photos des talus boisés ou non :



En parallèle, des haies d'ornement marquent également la lisière Nord-Ouest et Nord-Est du périmètre et assure une transition végétale entre les jardins d'agrément et le site de projet. Ces haies sont principalement composées d'arbustes.

Un chemin creux, bordé de boisements est également présent sur la lisière Ouest du site (cf. photo ci-dessus).

En parallèle, on note qu'une bande enherbée d'environ 126 m² est sortie du périmètre du présent permis d'aménager pour être conservée en jardin d'agrément par la parcelle voisine (cf. photo aérienne ci-dessus et photo ci-dessous).



2. Parti retenu

2.1. Aménagement du terrain

Le site de projet ne prend pas appui sur l'intégralité des 3 parcelles cadastrales. En effet, une bande enherbée d'une emprise de 126 m² située au Nord-Ouest du périmètre est sortie du présent permis d'aménager pour être conservée en jardin d'agrément par la parcelle voisine (conformément au PA3).

Le projet vise le détachement de 27 lots libres à usage d'habitation individuelle et de 2 macro-lots qui prévoient l'accueil de respectivement 5 et 4 logements locatifs sociaux sous la forme de maisons de ville.

Pour permettre l'accueil des visiteurs et assurer la sécurité aux abords des lots, 15 places de stationnements banalisées seront réalisées aux abords de la voirie interne et dans des poches de stationnement.

2.2. Composition et organisation du projet, prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, stationnement

Insertion urbaine et paysagère :

Le projet prend place sur une parcelle agricole située dans le prolongement de l'espace aggloméré de Perros-Guirec. Son urbanisation contribuera à la densification du quartier.

Le projet prévoit une production urbaine et architecturale diversifiée, accueillant des habitations individuelles ou groupées sur des parcelles aux formes et aux tailles diversifiées. Cette diversité urbaine offre des logements accessibles aux diverses compositions familiales.

Les constructions qui seront édifiées sur chacune des parcelles divisées s'intégreront dans la trame urbaine environnante (principalement composée d'habitations individuelles de type pavillonnaires), favorisant ainsi l'insertion urbaine et paysagère du projet.

Afin de renforcer l'insertion paysagère du projet, les haies bocagères présentes au cœur et sur les limites du site seront préservées et les talus non boisés seront plantés.

Pour assurer la préservation des talus et boisements dans les lots, le plan de composition et le règlement du présent permis d'aménager imposent aux acquéreurs le maintien et l'entretien des talus plantés. De plus, des zones constructibles ont été définies afin d'éloigner les futures constructions des boisements existants.

En parallèle, pour assurer leur préservation dans les espaces communs, des espaces verts enherbés ont été définis afin de protéger les systèmes racinaires des arbres.

Ces espaces verts communs et le maintien des boisements contribueront au traitement paysager au cœur et sur les abords du site de projet.

Le talus présent à l'Est du périmètre ne sera pas impacté car la voirie empruntera la percée existante.

Malgré tout, 2 percées devront être réalisées dans les talus traversant le site d'Est en Ouest (conformément au plan de l'état actuel) pour permettre le passage de la voirie et ainsi la desserte de l'ensemble des lots. De plus, 2 portions de talus seront modifiées sur la lisière Est et Ouest du site, pour permettre l'installation de deux escaliers afin d'assurer la continuité des cheminements piétons et ainsi assurer le maillage piéton du secteur.

Pour compenser ces modifications de talus, des arbres de haute tige seront plantés sur les talus actuellement non végétalisés. Ces plantations permettront de reconstituer des haies bocagères denses sur les talus présents aux abords et au cœur du site de projet. Ces arbres renforceront ainsi le traitement paysager au sein du site de projet et assureront l'insertion des constructions dans le paysage.

Stationnements :

Pour assurer un bon fonctionnement au sein du lotissement, 15 places de stationnements banalisées sont prévues aux abords de la voie de desserte interne et dans des poches de stationnement. Ces stationnements banalisés permettront l'accueil de visiteurs. Ils seront réalisés en pavés à joints engazonnés afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'ainsi favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Certaines poches de stationnements seront prolongées en espaces vert afin d'assurer un traitement paysager interne au lotissement.

En complément de cette offre, une place de stationnement aérienne sera aménagée sur chaque lot libre au sein d'une enclave privative, conformément au plan de composition. Les acquéreurs des lots devront réaliser les places de stationnement privatives complémentaires, conformément au règlement du lotissement du présent permis d'aménager.

2.3. Accès

Accès :

Un accès commun sera créé au Nord de l'opération, sur le chemin de Kergadic.

Desserte :

Cet accès se prolonge en une voie de desserte interne qui traverse le site de projet du Nord au Sud pour assurer la desserte de l'ensemble des lots. Cette voirie interne de faible dimensionnement et formant plusieurs impasses, contribuera au maintien de l'intimité et de la sécurité aux abords des lots. La voirie sera partagée entre les mobilités motorisées, dynamiques et douces, ainsi la vitesse y sera limitée pour assurer la sécurité de tous les usagers.

Pour assurer le passage des véhicules de sécurité, deux accès et places de retournement en terre pierre, seront réalisés aux extrémités des impasses de plus de 60 mètres de long, conformément au plan de composition. Pour les autres impasses, celles-ci font moins de 60 mètres de long et ne nécessitent ainsi pas d'aménagement permettant aux véhicules de sécurité de faire demi-tour. Le dimensionnement des impasses permet aux véhicules de particulier de circuler sans difficultés. Lorsque l'impasse fait moins de 60m et dessert plus de 4 lots, une petite surlargeur de voirie est prévu pour faciliter le retournement des véhicules.

Cheminements doux :

Un cheminement doux sera aménagé au coeur du présent permis d'aménager, conformément au plan de composition. Ce chemin traverse le site de projet du Nord au Sud et assure ainsi le maillage piéton du secteur en raccordant le chemin de Kergadic (au Nord) au chemin creux présent au Sud-Ouest du périmètre.

En complément, un passage pour les piétons sera délimité sur la placette de retournement pompiers située en limite Est du site de projet. Cette délimitation sera faite par l'aménagement de «pas japonais» et se prolongera par une passerelle en bois (conformément au programme des travaux) pour assurer une liaison piétonne vers la rue « Toul al Lan». Ce cheminement doux contribuera au maillage piéton avec les quartiers voisins.

2.4. Traitement des parties du terrain situées en limite du projet

Les arbres présents sur les lisières et au cœur du site de projet seront préservés et les talus qui ne sont pas végétalisés seront plantés par l'aménageur pour renforcer la trame bocagère du site de projet.

Des bandes enherbées ont été prévues sur les espaces communs pour protéger les boisements et leurs systèmes racinaires et des zones constructibles ont été définies sur les lots pour éloigner les constructions des boisements et ainsi assurer leur préservation.

En parallèle, les acquéreurs des lots doivent conserver et entretenir les boisements présents sur leurs lots. Ils sont également encouragés à planter des haies en limite de lot afin de réduire les co-visibilités et d'assurer l'insertion paysagère des constructions.

2.5. Équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets

Réseaux :

Les réseaux seront réalisés en conformité avec le programme des travaux du présent permis d'aménager.

Collecte des déchets :

Les acquéreurs des lots devront apporter leurs déchets aux bornes d'apports volontaires prévues au coeur de l'opération, conformément au plan de composition.