

# PA2

Comprenant :

PA1 : Plan de situation

PA6 : Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche

PA7 : Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

PA9 : Hypothèse d'implantation des bâtiments



LOUANNEC  
LE STIVEL  
Lotissement « LES HAUTS DU STIVEL »

Dossier : 190030L

Dressé le : 07.05.19

•  
Modifié le

## NOTE DE PRESENTATION



QUARTA  
20, rue de Gouédic  
22 000 SAINT- BRIEUC  
Tel : 02 96 33 49 52  
[www.quarta.fr](http://www.quarta.fr)

## Situation géographique

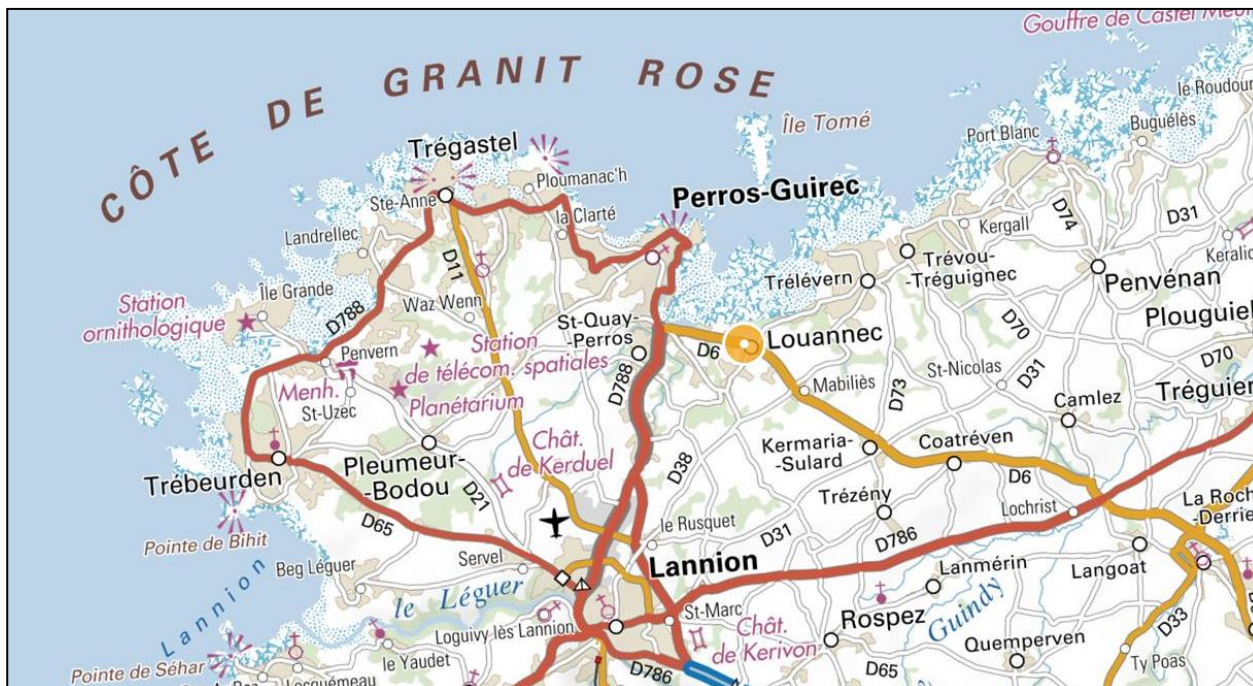
### Localisation géographique du projet à grande échelle

Louannec est une commune située sur la côte de granit rose, à l'est de la station balnéaire de Perros-Guirec. Elle est membre de Lannion Trégor Communauté (60 communes, ~118 000 habitants). La commune présente une superficie de 13.91 km<sup>2</sup> pour une population recensée à 3 078 habitants en 2015.

Elle est bordée par :

- La commune de Saint-Quay-Perros à l'Ouest
- La commune de Lannion au Sud
- La commune de Kermaria-Sulard à l'Est
- La Manche au Nord

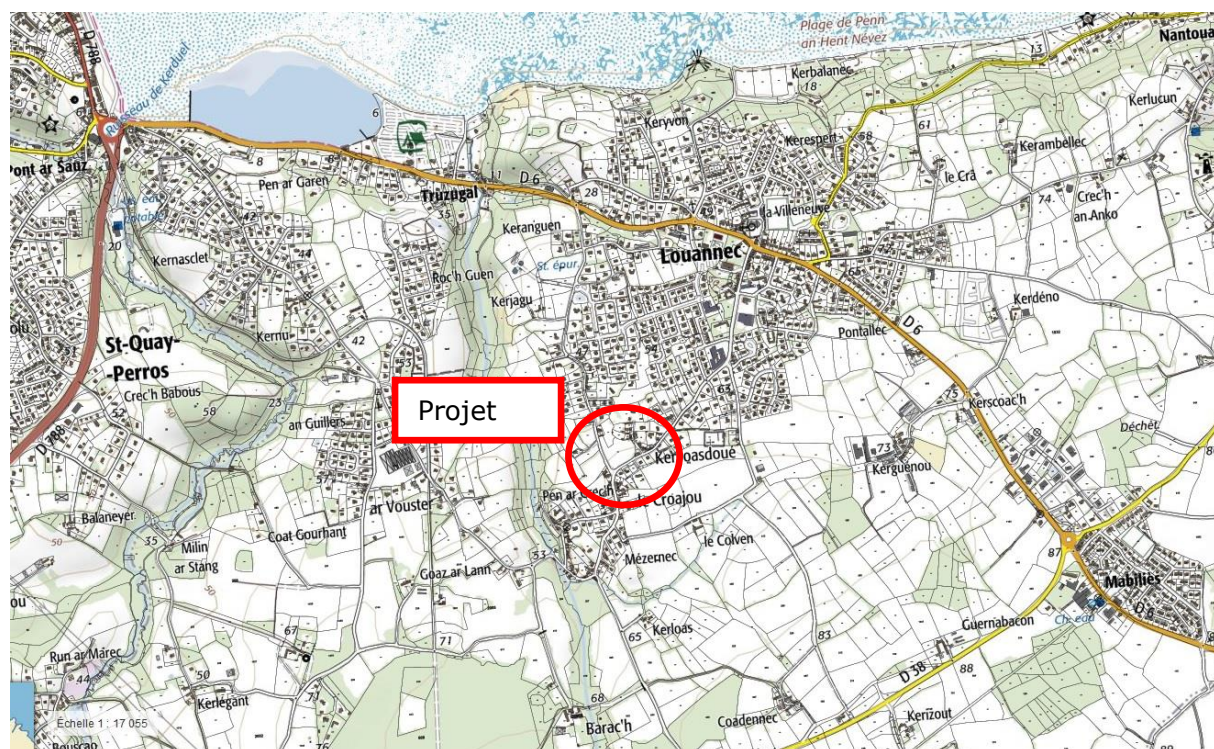
*Situation géographique de la commune, source : géoportail, sans échelle*



### Localisation du projet dans la commune

Le site d'étude est localisé au Sud de la zone agglomérée de Louannec, à proximité du lieu-dit Kervoasou. Le site est situé au carrefour entre la route du Stivel et la route de Croajou.

*Situation géographique du projet dans la commune, source : IGN, sans échelle*



Le terrain concerné est accessible par la route du Croajou au Sud et par l'impasse Garen'Kervasdoue à l'Est.

## Situation cadastrale

Le terrain à lotir, objet de la présente demande de permis d'aménager :

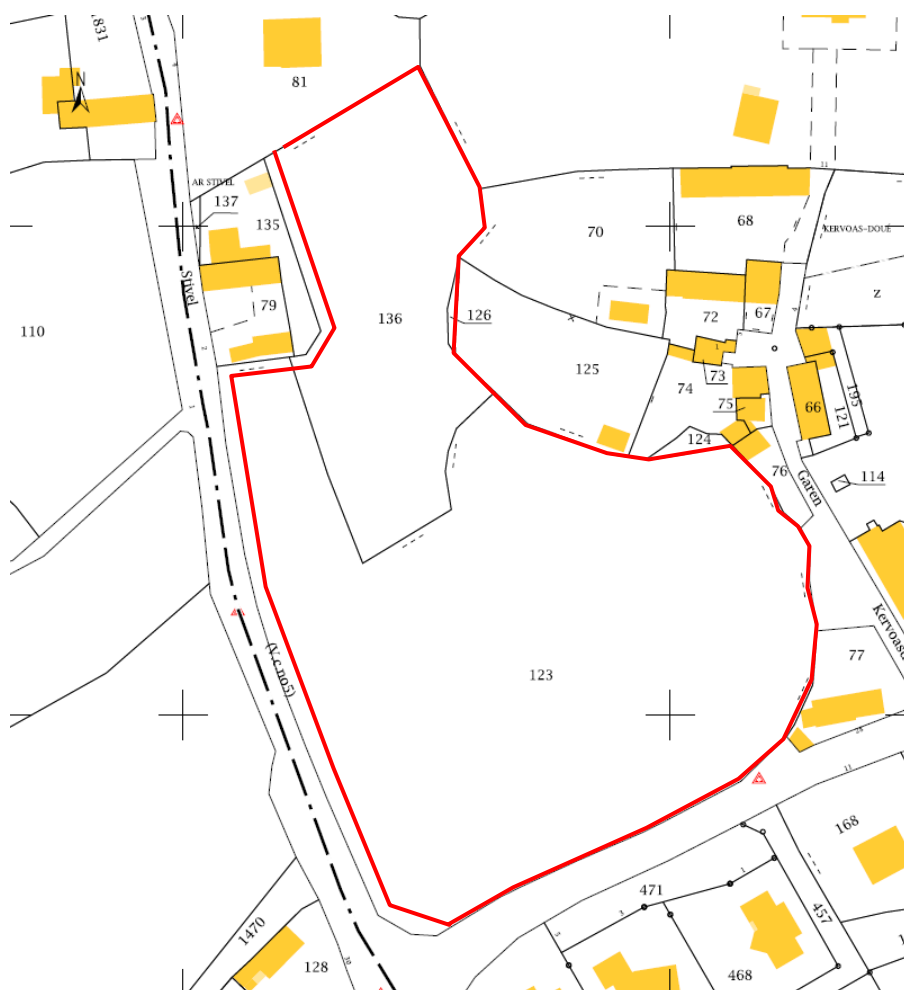
Commune de Louannec

Section : AE numéros 123p & 136p & 126

- Référence cadastrale de la parcelle 000 AE 123p  
Contenance cadastrale : 8 873m<sup>2</sup>  
Adresse : Parc ar Rumeur Bras
- Référence cadastrale de la parcelle 000 AE 136p  
Contenance cadastrale : 2 867m<sup>2</sup>  
Adresse : Liors Jegous
- Référence cadastrale de la parcelle 000 AE 126  
Contenance cadastrale : 50m<sup>2</sup>  
Adresse : AR HLAS

La surface de l'opération est de 10 947 m<sup>2</sup>

*Plan de cadastre des parcelles, source : cadastre, sans échelle*





## Occupation du sol et usages

Le parcellaire est actuellement valorisé en agriculture.

## Topographie

Le plan topographique permet de constater qu'il y a deux points bas sur ce site d'étude.

*Plan topographique du terrain, courbes de niveaux, pentes et points de rejet source :IGN, sans échelle*



La pente du terrain s'établit depuis la côte 62.11 au Sud jusqu'à la côte 53.22 au Nord, soit une pente moyenne à 5.23%

## Le cadre réglementaire

### L'intercommunalité

Louannec fait partie de Lannion Trégor Communauté (LTC). Elle rassemble depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2017, 60 communes pour 118 000 habitants.

Les actions de la communauté d'agglomération pour les 6 prochaines années vont s'appuyer sur le projet de territoire (2015-2020).

Celui-ci vise à tracer une perspective et à fédérer les communes qui composent la Communauté autour d'un même objectif: instaurer une nouvelle dynamique territoriale afin de créer des conditions propices au développement de ce territoire. Celui-ci est d'ailleurs étroitement lié au Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Tégor, entré en vigueur en Mars 2013.

Cette feuille de route, élaborée par les élus et les représentants de la société civile, a été finalisée et validée par le Conseil communautaire le 30 juin 2015.

#### Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune de Louannec est incluse dans le périmètre du SCoT de Lannion Trégor Communauté, rendu exécutoire le 6 mars 2013. Seule 44 communes de LTC sont prises en compte dans le Schéma de Cohérence Territoriale actuellement en vigueur. Un nouveau SCoT est en cours d'élaboration depuis le 4 Avril 2017, il prendra en considération les 16 nouvelles communes ayant rejoint LTC depuis 2013.

Le SCoT préconise une densité de logements de 20 à 25 par hectare selon la commune.

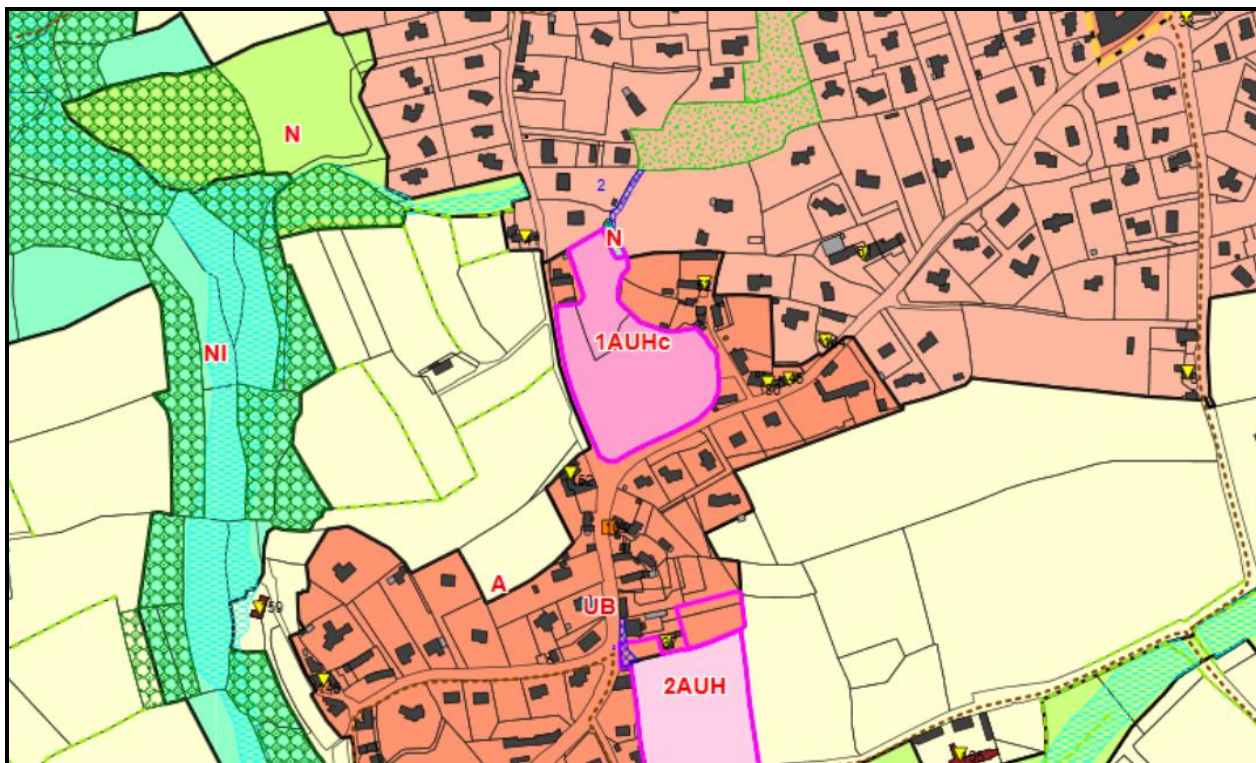
#### Programme Local de l'Habitat (PLH)

La commune est soumise en PLH élaboré par Lannion Trégor Communauté et validé en Juin 2017.

#### Programme Local d'Urbanisme (PLU)

Actuellement, la commune de Louannec dispose d'un PLU, approuvé en 2017.

Le projet se situe en zone 1AUHc, zone située autour du bourg et faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Les occupations et utilisations du sol devront respecter le PLU et être compatible avec ces OAP.



Les organisations d'aménagement et de programmation pour la zone préconisent la réalisation de 23 logements minimum, dont 17% de logements aidés.



Pour notre projet, 15 lots libres sont prévus, le nombre de logements sociaux reste à déterminer.

### Orientation d'aménagement et de programmation.

Louannec- Révision du PLU - OAP

## 1. CROAJOU STIVEL



Superficie du site de l'OAP : 1,16 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de liaison à créer
-  Principe de liaison douce à créer
-  Boisement à préserver
-  Talus à préserver
-  Ouvrage de gestion des eaux pluviales éventuel

**Programmation**

23 logements minimum seront réalisés dont 17 % minimum de logements aidés.

**Fonctionnement**

Le site sera desservi par une voie mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés) accessible depuis la route du Croajou. Une entrée depuis le hameau de Garen Kervoasdoué sera également prévue pour améliorer la desserte de ce quartier.

Une liaison douce (piétons, cycles) sera aménagée au nord-est de l'opération.

**Paysage**

La trame arborée existante en fange du site sera maintenue.

Le talus existant sur la limite ouest du site sera préservé.

**Aménagement et cadre bâti**

Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

**Prise en compte environnementale**

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.



### Situation

Ce nouveau lotissement sera desservi à l'est par l'impasse Garen'Kervasdoue et au Sud par la route du Croajou qui coupe la commune en reliant la D6 (vers Perros-Guirec) à la D38 (vers Lannion).

Il est bordé :

- Par des terres agricoles à l'Est
- Par des habitations pavillonnaires, au Nord, au Sud et à l'Ouest

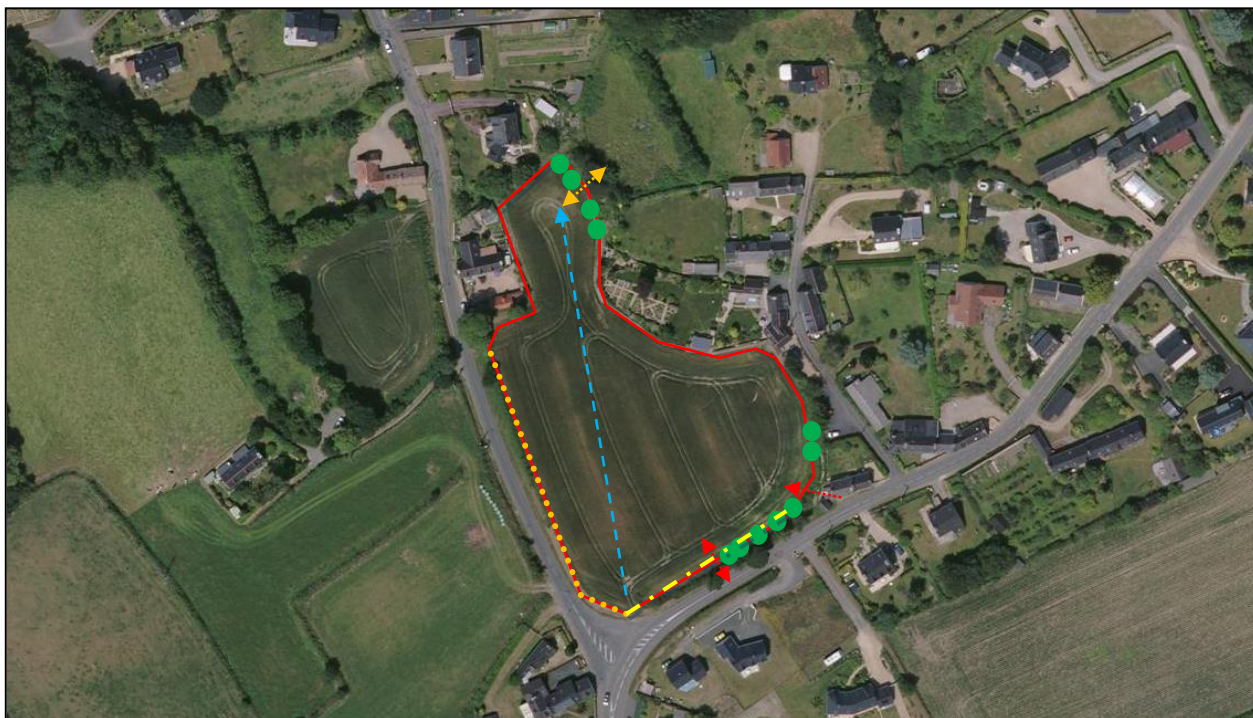
### Analyse du site d'étude

Le PLU de Louannec identifie une zone humide sur la partie Nord de la zone d'étude.

Une campagne de sondages pédologiques a cependant été réalisée dans l'emprise du projet afin de vérifier cette information et éventuellement de préciser cette information.

### Délimitation de la zone humide après expertise





- ◄-----► Principe de liaison à créer
- ◄-----► Principe de liaison douce à créer
- Haies et boisements à préserver
- Talus à préserver
- > Orientation du versant
- Mur à conserver

La lecture de l'organisation du secteur nous montre un lieu composé majoritairement d'habitations pavillonnaires et de terres agricoles.

En ce qui concerne l'architecture des bâtiments on assiste à un domaine assez varié entre l'utilisation de la pierre comme matériel dominant, ce qui renforce l'identité et le caractère historique du secteur et des habitations de style contemporaines. Les implantations pavillonnaires plus anciennes partagent actuellement l'espace avec des habitations plus récentes, qui viennent contraster cette prédominance granitique.

Au Sud du secteur, se trouvent des lotissements récents constitués de pavillons d'habitation à l'architecture contemporaine et de tailles diverses.

A l'Est et au Nord, se trouvent des habitations plus anciennes, majoritairement en pierres. L'Ouest de la zone présente une ambiance plus rurale composée de champs agricoles.

### Habitats et espèces remarquables

Au regard de l'occupation du sol sur ce secteur, code Corin 11 : « Tissu urbain continu », et de la valorisation agricole du parcellaire, ce site n'est pas susceptible d'accueillir d'habitats ou espèces remarquables.

### Sites naturels remarquables

Aucun site naturel remarquable n'est présent sur la commune de Louannec

Le site Nature 200 le plus proche se situe à environ 3.5km de la zone d'étude. Il s'agit de la Côte de Granit rose et de Trégor Goëlo.



Plusieurs monuments historiques sont recensés sur la commune. Cependant le périmètre d'étude se situe en dehors du périmètre de protection de ces monuments.

## Les principes d'aménagement

Le programme du présent projet est le suivant :

- 15 lots libres d'une superficie de 337 m<sup>2</sup> à 585 m<sup>2</sup>
- 1 ilot pour accueillir plusieurs logements, destinés à l'accession et/ou location social sur une parcelle de 560 m<sup>2</sup>.

Des espaces verts de qualités seront aménagés en complément de la trame végétal existante, à savoir :

- Des massifs d'arbustes et de vivaces (tels que des graminées et iris) seront plantés conformément aux indications portées sur le plan de composition dans l'enceinte du lotissement.

Tous les lots libres auront une enclave privative pour permettre le stationnement de deux véhicules, en dehors de l'emprise publique.

Dix places de stationnement visiteurs seront aménagées, réparties dans ce nouveau quartier par poches, conformément au plan de composition :

- Quatre places de stationnement en pavés béton 20x20 enherbés situé à l'entrée du lotissement par la route du Croajou.
- Deux places au bout de l'impasse formée par la nouvelle voirie au sud-ouest du projet.
- Deux autres places de stationnements enherbées seront situées en guise de chicane au sur la voie principale .

## Organisation du quartier

Un accès à double sens d'une largeur de 6m sera créé depuis la route du Croajou afin de desservir le futur lotissement. Une autre voie à double sens d'une largeur de 5m minimum sera également créée depuis l'impasse Garen'Kervasdoue.

Une liaison douce (piétons, cycles) reliera le lotissement vers les habitations et un sentier de promenade au nord du projet. La collecte des ordures ménagères se fera à partir de points de collectes situés à des endroits stratégiques conformément au plan de composition.

Les voiries seront calibrées tel que décrit dans le programme des travaux (pièce PA8).



## Les réseaux

Le lotissement sera alimenté à partir des réseaux existants, conformément au PA8.

### Eaux usées

Le réseau des eaux usées recueillera les eaux sales en provenance des constructions sur l'emprise du lotissement et les acheminera gravitairement vers le réseau existant route du Stivel, à l'Ouest du terrain.

Le réseau d'eaux usées du lotissement sera réalisé en accord avec Lannion-Trégor Communauté.

### Eaux Pluviales

Le réseau "Eaux Pluviales" permettra de recueillir les eaux de ruissellement superficielles des chaussées et celles des constructions du présent lotissement vers un bassin de récupération situé au Nord du terrain.

## Défense incendie

La défense incendie sera assurée à partir d'un poteau incendie déjà existant au Sud du terrain, au croisement entre la route du Stivel et la route du Croajou.

### Situation du poteau incendie dans le projet

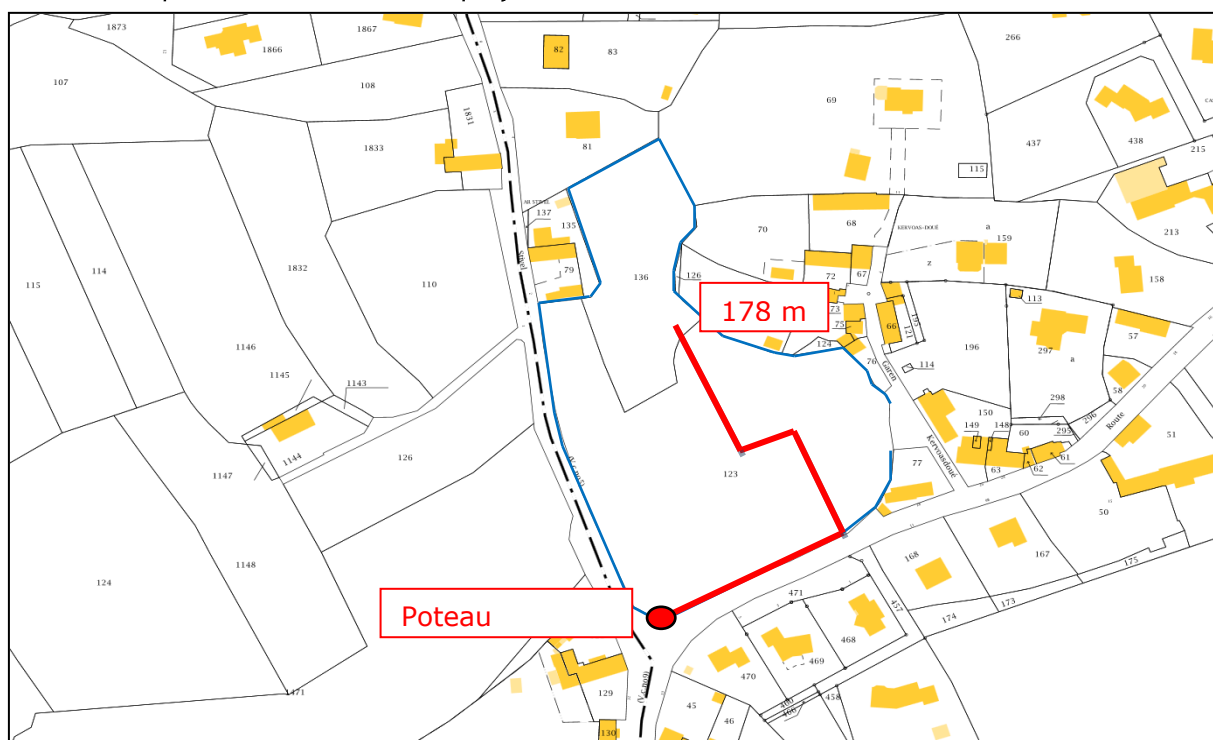


Photo du poteau incendie dans son environnement,

source : Google maps



### Electricité

Un réseau électricité basse tension souterrain sera réalisé par Enedis.

Le raccordement au réseau existant se fera à partir du réseau existant route du Croajou.

### Adduction d'eau potable

L'alimentation en eau potable sera assurée par le raccordement au réseau existant situé route du Croajou.

### Télécommunication

Le réseau téléphonique/Fibre sera réalisé et raccordé au réseau existant, en concertation avec Orange.

Le raccordement au réseau existant se fera à partir du réseau existant route du Croajou.

### Eclairage du lotissement

Le réseau d'éclairage sera réalisé par le lotisseur.

Le raccordement au réseau existant se fera à partir du réseau existant route du Croajou.

### GAZ

Le réseau gaz sera réalisé par le lotisseur

**Le raccordement au réseau existant se fera à partir du réseau existant route du Croajou**

### Ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif se fera à partir de points de collectes, situés conformément au plan de composition

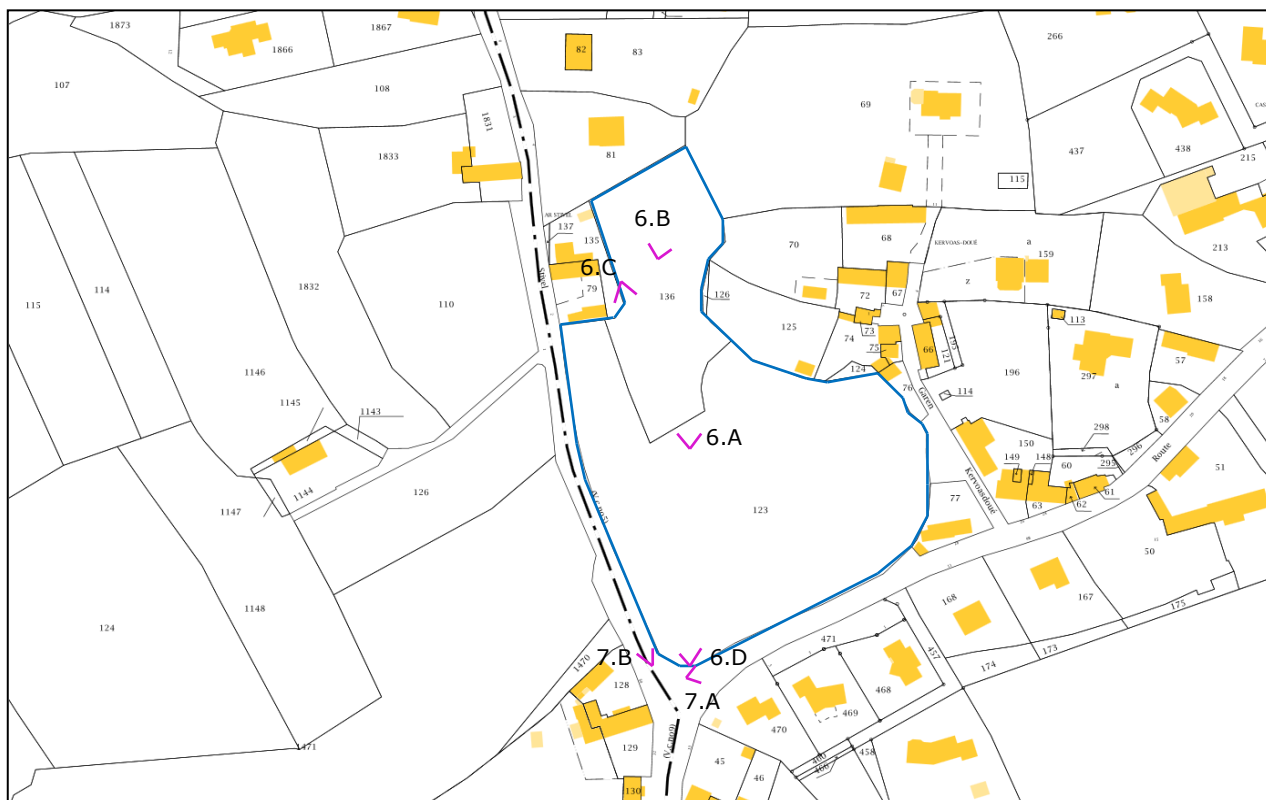
### Signalisations verticales et horizontales

Signalisations verticales et horizontales seront au frais du lotisseur.



## Localisation du projet dans son environnement proche et lointain

### Localisation des vues



### Localisation dans l'environnement proche (PA6)



**6.A**



**6.B**



**6.C**



**6.D**

### Localisation dans l'environnement lointain (PA7)



**7.A**



**7.B**



## Hypothèse s'implantation des bâtiments (PA9)

