Lotissement «Les Hauts de St Renan» Route de Kerveuleugant BRELES - 7 lots



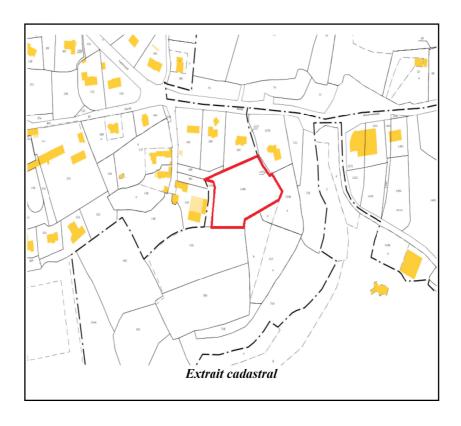
87 Boulevard de l'Europe 29200 BREST tel : 02 98 37 24 34 e-mail : parcelliz@orange.fr

NOTICE DE PRESENTATION

La présente demande de lotissement porte sur un aménagement situé en zone 1 AUHb au P.L.U., situé Kerveuleugant sur la commune de BRELES.

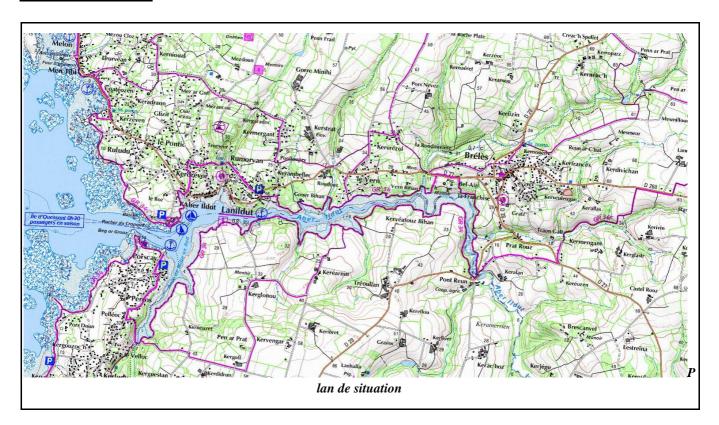
Cette propriété s'identifie cadastralement de la façon suivante :

Section cadastrale	Numéro cadastral	CONTENANCE CADASTRALE
С	1439p	1 a 01 ca
С	1440p	38 a 17 ca
С	1230p	4 a 90 ca
С	717p	1 a 90
SURFACE LOTIE APPARENTE TOTALE		45 a 98 ca



1-LECTURE DU SITE

1-1 ETAT DES LIEUX





Analyse du secteur

Le terrain se situe sur la Commune de BRELES à l'Est du bourg, proche de l'agglomération. Les parcelles impactées se trouvent dans une zone à l'urbanisation moyenne, entourées de constructions existantes à l'Ouest, l'Est et au Nord et des champs au Sud.







1) Vue depuis l'Ouest de la rue de Kerveuleugant

2) Vue depuis l'Est de la rue de Kerveuleugant

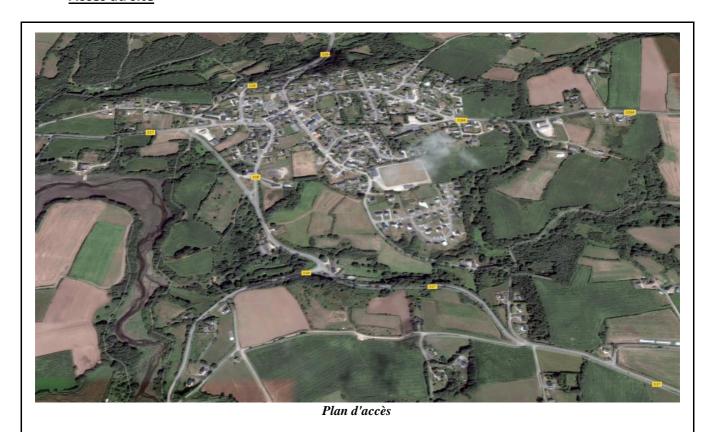




3) Vue du terrain depuis l'entrée du projet

4) Vue du terrain depuis l'angle Est du terrain

Accès au site



Description du terrain

Le site est un Champs entouré de talus arboré sur ses façades Nord et Est, une haie à l'Ouest et un talutage au Sud de la Parcelle. Le terrain est pentu et ne présente pas de plantations particulières. Il se raccordera à la route de kerveuleugant par un chemin existant.

Le site bénéficie d'une implantation privilégiée, à l'entrée du bourg, proche des écoles, des commerces et des axes routiers.

1-2 CONTEXTE URBAIN

Le terrain est classé en zone 1 AUHb.

CARACTERE DE LA ZONE

Zones 1AU: Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ou les Orientations d'Aménagement.

2 - CHOIX DE L'AMENAGEMENT

2-1 POTENTIALITES

- Le terrain bénéficie de la proximité du bourg ;
- Le quartier se trouve à proximité de la route départementale n° 268.
- Le relief du terrain et l'absence de boisement significatif favorisent l'implantation de maisons : absence de contraintes majeures connues;
- Les constructions seront orientées si possible vers le Sud Sud-Ouest pour profiter d'une bonne exposition pour l'apport calorique.

<u>2-2 PRINCIPE D'AMENAGEMENT DU SITE ET DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE</u>



accès

L'entrée et la sortie se feras par le chemin au Nord Ouest du terrain.

Voirie

La voirie interne sera réalisée de manière à faciliter l'accessibilité aux lots.

• Haies et talus séparatifs

A - Dispositions générales à toutes les clôtures :

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles et/ou de talus existants, même s'ils n'ont pas été répertoriés au document graphique.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, et doivent tenir compte de ceux des façades.

Sont interdits:

- Les éléments décoratifs en béton moulé
- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ;
- Les éléments en béton préfabriqué ;
- Les grilles ou grillages sans végétation ;
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc...).

B — Les clôtures en zones AUhb et AUhba :

Les clôtures sur voies seront établies de la façon suivante :

Murets enduits pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Hauteur maximale : 1 mètres. Les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 0,60 mètres. Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

Les clôtures sur limites séparatives :

Les maçonneries de pierres sèches sont préconisées ainsi que les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.

Sinon, les clôtures seront constituées :

en maçonnerie de moellons bruts hourdés à la chaux aérienne naturelle (ces murs ne seront surmontés d'aucun dispositif),

ou exceptionnellement maçonnerie d'agglomérés de ciments enduits, pouvant être surmonté d'un grillage, (hauteur maximale de 2 mètres).

NB : Les clôtures en limite sur voie ou séparatives en plaques préfabriquées, béton ou bois, sont interdites.

• Gestion des ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères n'est pas individualisé. Il appartiendras à chacun de déposer ses ordures ménagères en limite de la R.D. N° 268. La collecte des déchets pourra s'opérer dès l'arrivée des premiers habitants.

Eaux pluviales

a) La gestion des eaux pluviales

• Sera réalisé un bassin de rétention/infiltration des eaux pluviales des voiries publiques.

2-3 PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

• Plan de composition du projet

Ce programme comprendra 7 lots libres à la construction.

Les lots seront desservis à partir de la voie interne.

• Intégration paysagère

