

VILLE DE LANGUEUX LE TERTRE ROGER



**Baie d'Armor
Aménagement**
Société Publique Locale

SOMMAIRE

1 - PA1 Situation du projet	3
2 - PA2 Notice de présentation	5
2.1 Contexte réglementaire	5
2.2 Etat initial du site et de ses abords	7
2.3 Contexte paysager du site	9
2.4 Parti d'aménagement	11
2.4.1 Trame verte et bleue	11
2.4.2 Liaisons douces	12
2.4.3 Liaisons viaires	13
2.4.4 Mixité d'habitat et mixité sociale	14
3 - PA3 Plan de l'état actuel	15
4 - PA4 Plan de composition	15
5 - PA5 Coupes	15
6 - PA6 Photographie situant le projet dans l'environnement proche	16
7 - PA7 Photographie situant le projet dans l'environnement lointain	17
8 - PA8 Programme et plan des travaux d'équipement	18
8.1 Terrassement	18
8.2 Voirie	18
8.3 Assainissement	19
8.3.1 Eaux usées	19
8.3.2 Eaux pluviales	19

8.4 Réseaux souples	20
8.4.1 Adduction en eau potable et défense incendie	20
8.4.2 Basse tension	20
8.4.3 Eclairage public	20
8.4.4 Réseau télécom	21
8.4.5 Gaz	21
8.5 Aménagements paysagers	21
8.6 Ordures ménagères	21
8.7 Tranches de travaux	21
9 - PA9 Hypothèse d'implantation des bâtiments	22
10 - PA10 Règlement	23
11 - PA12 engagement du lotisseur de constituer une association syndicale	24



Le projet objet du présent permis se situe dans le quartier du Tertre Roger, à proximité immédiate du centre-ville de Langueux.

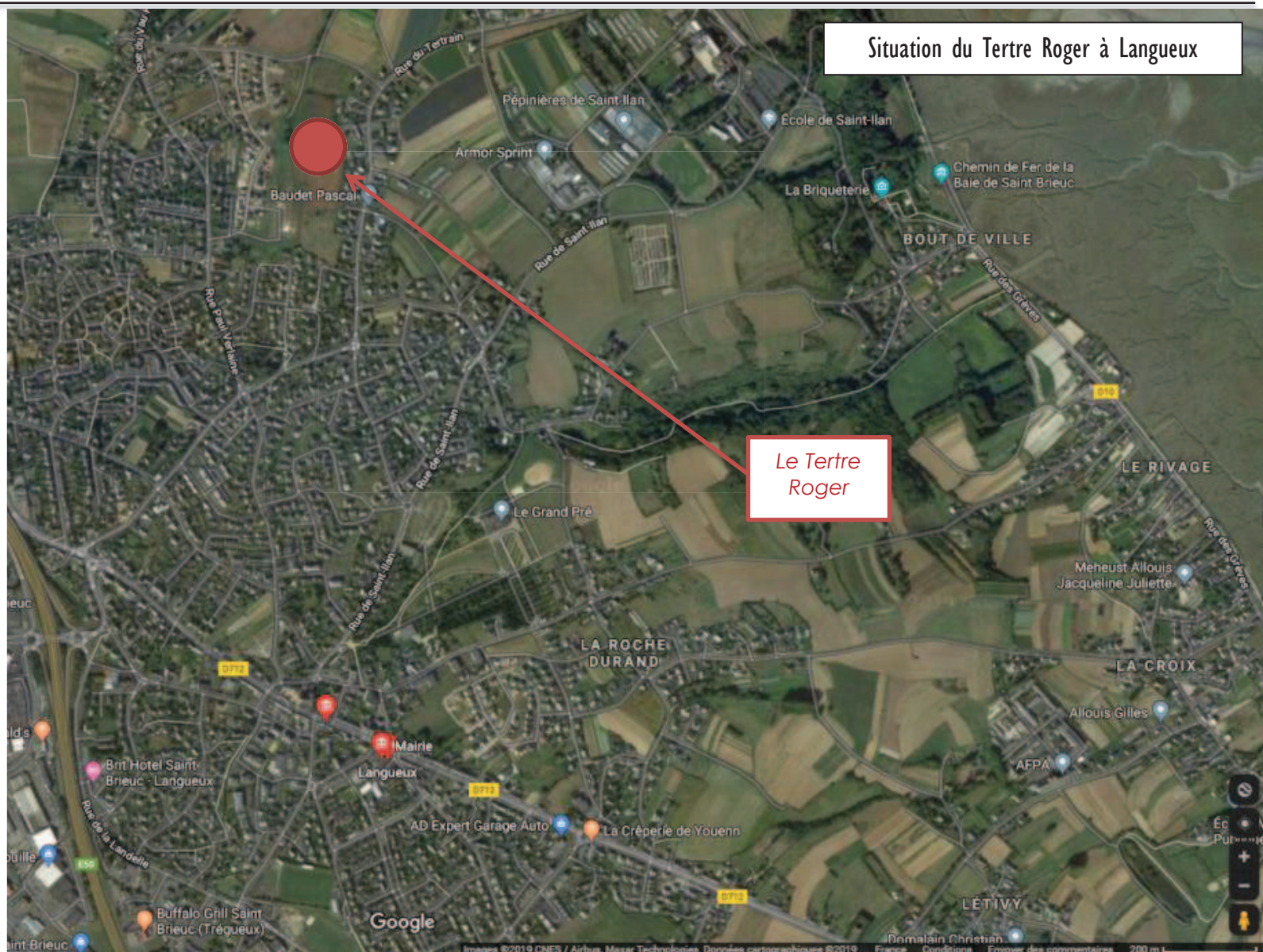
Il s'agit d'une dent creuse au sein de l'urbanisation relativement dense de ce quartier. Le projet d'aménagement a fait l'objet d'une première phase d'urbanisation en cours de finition.

L'emprise du projet est cadastrée

AN : 211, 205, 383, 162, 156p,
148, 141, 136 pour une
contenance cadastrale de
32116m².

La gestion des eaux pluviales du projet s'appuiera sur les parcelles contiguës classées en N : AN 211 et 205.

Image source : [google.com/maps](https://www.google.com/maps)





Secteur objet de la présente demande

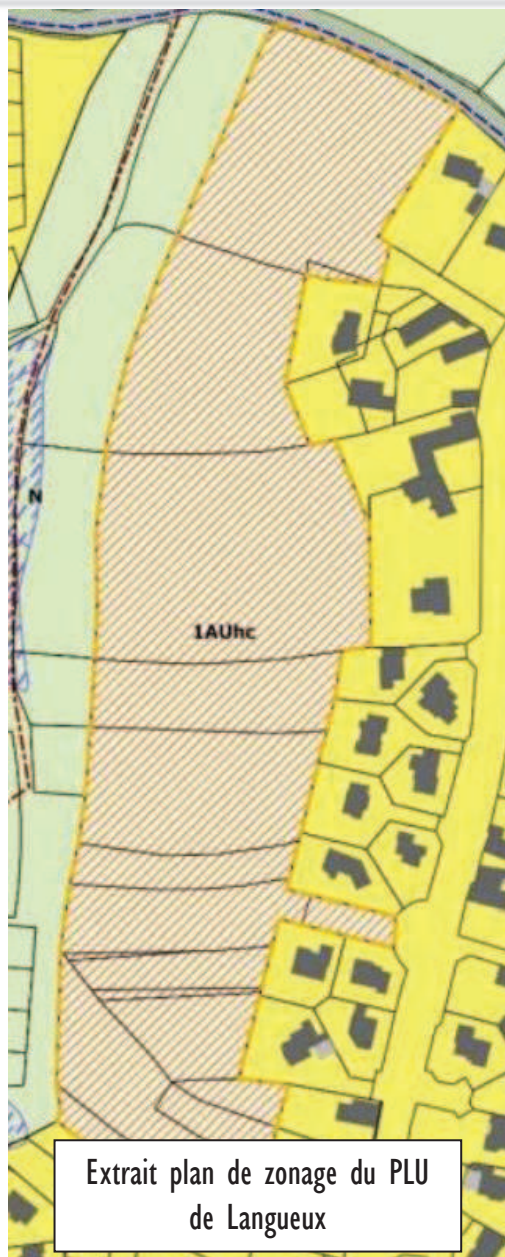
2 - PA2 NOTICE DE PRESENTATION

2.1 Contexte réglementaire

Le site est classé en zone 1AUhc au PLU de la Ville de Langueux. Le secteur est urbanisable en l'état.

Afin de répondre aux contraintes en matière de densités, le projet prévoit la réalisation de 57 logements soit une densité de 25 logements par hectare et 18 logements sociaux afin de respecter les 30% imposés dans le cadre de l'orientation d'aménagement.

Enfin, le permis d'aménager respectera les orientations d'aménagement de la zone, en proposant des îlots pour les logements intermédiaires et/ou collectifs et des accès au Nord et à l'Est. Le projet ne comprenant pas toute l'emprise de la zone 1AUhc, l'illustration page suivante figure l'évolution possible du secteur.



Extrait plan de zonage du PLU
de Langueux

OBJECTIFS

- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.
- Connecter le projet au réseau existant.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Forme urbaine et organisation du bâti

- Densité minimum de l'opération = **25 logts/ha**
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.
- Mixité de l'offre en habitat en proposant 30% de LLS.

Organisation de la desserte et des déplacements

- Deux accès automobiles à prévoir (Nord et Est).
- Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.
- Création de cheminements doux, avec un accès au Sud.

Insertion paysagère et Environnement

- Conforter la trame verte et bleue présente à l'Ouest.



LEGENDE

----- Périmètre de l'OAP

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI

Logements individuels

Logements intermédiaires et/ou collectifs

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS (emplacements indicatifs)

Accès automobile et piéton

Accès exclusivement piéton

Cheminement doux à créer

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Cours d'eau

Extrait des orientations d'aménagement
PLU de Langueux



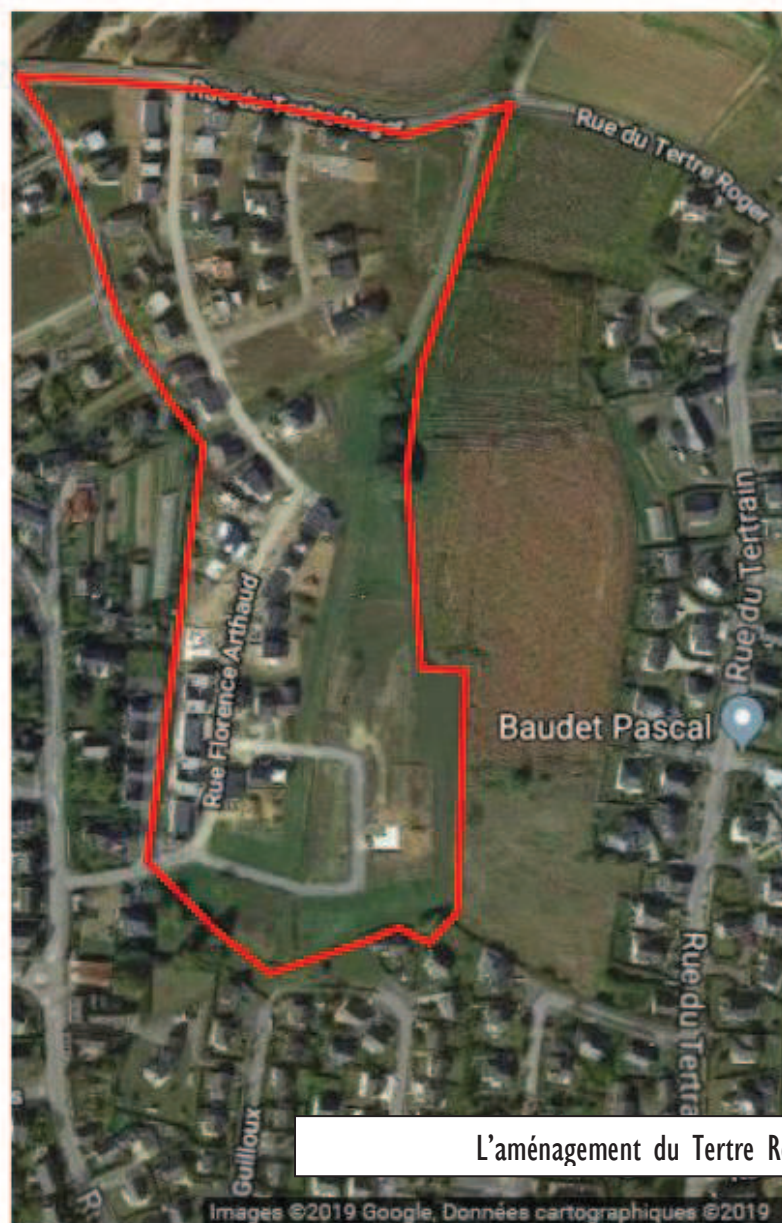
2.2 Etat initial du site et de ses abords

Le foncier dont fait objet la présente opération a un passif de foncier agricole. Il est bordé des deux côtés d'un quartier pavillonnaire, séparé côté Ouest par un ruisseau. Il est accessible depuis la rue du Tertre Roger au Nord et la rue du Tertre Josse qui assure la liaison avec la rue du Tertrain à l'Est.



Le foncier à l'Ouest du secteur du Tertre Roger (en bleu sur le schéma page précédente) a déjà fait l'objet d'une opération confiée à la SPL Baie d'Armor Aménagement. Ce projet est en cours de finition.

Le plan est affiché ci-contre.

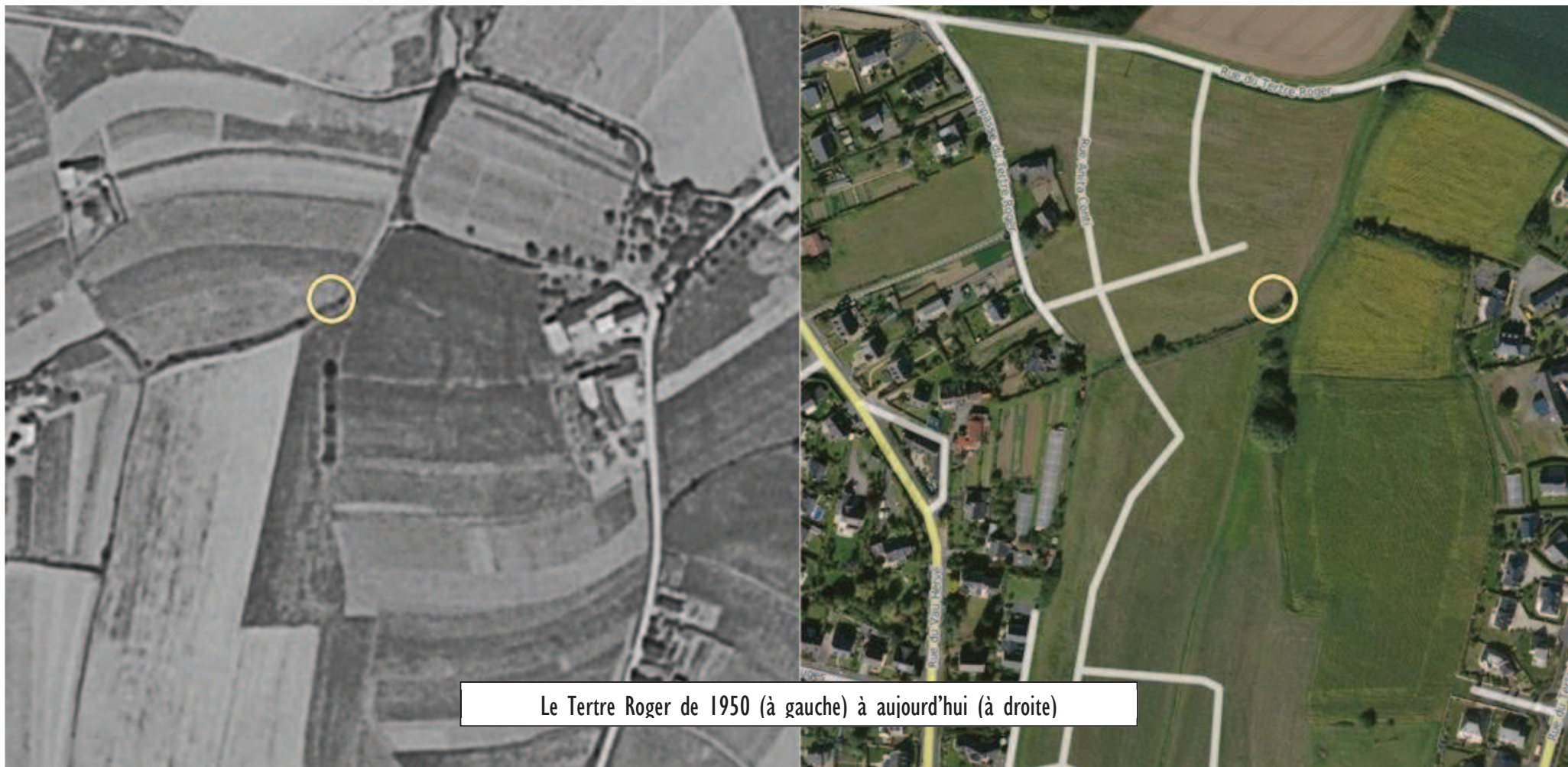


L'aménagement du Tertre Roger Ouest par B2A



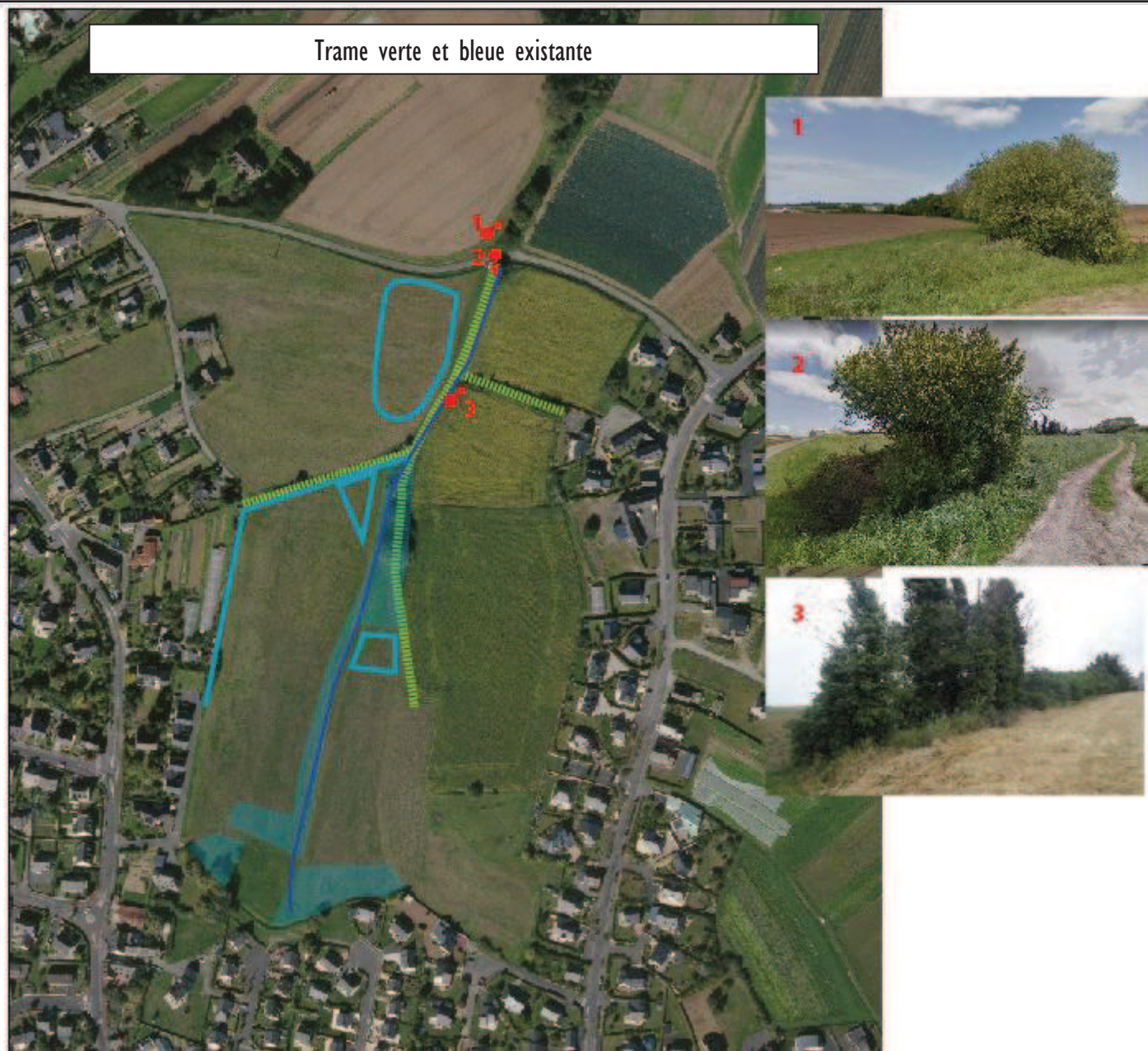
2.3 Contexte paysager du site

Lorsque l'on regarde le site du Tertre Roger en 1950, seul le talweg boisé central est encore reconnaissable aujourd'hui. Il s'agit d'un atout majeur du site à mettre en valeur.



Le site présente donc une importante trame verte et bleue avec le talweg central ou cours un ruisseau, bordé de boisements. Il a été complété par les ouvrages de gestion des eaux pluviales de l'aménagement de la 1^{ère} phase du Tertre Roger.

Les boisements existants seront à conserver ou conforter. Seule la haie visible sur la photographie n°3 sera à retravailler tant les boisements sont peu qualitatifs.



2.4 Parti d'aménagement

2.4.1 Trame verte et bleue

Les aménagements projetés viseront à compléter ces atouts existants.

Dans le même esprit de que celui du talweg, des noues plantées permettraient de gérer les eaux pluviales de manière naturelle et de conforter l'existant

Enfin les ouvrages de gestion des EP, seront placés en point bas le long de cette trame et pourront être traités en « cascade » dans le sens du fil de l'eau



2.4.2 Liaisons douces

Le projet s'appuiera sur une colonne vertébrale constituée du talweg, de la zone naturelle centrale qui abrite l'ancien chemin agricole. Ce chemin permettant de relier les quartiers au Sud à l'aménagement doux créé en bordure de la rue du Tertre Roger.

Des raccourcis piétons sont créés régulièrement dans le cadre du projet afin de le relier à cette trame principale.



2.4.3 Liaisons viaires

La desserte du projet s'articule autour de deux accès rue du Tertre Roger et rue du Champ Plévin. Les voies internes au site seront sous formes de voiries partagées de manière à apaiser la circulation. Deux « pincements » de voies seront créés. Ils permettront de créer des « micro-quartiers » dans le quartier en gérant les flux de circulation qui pourront être redistribués entre les deux accès :

- La partie 1 sur le schéma suivant entrera et sortira par la rue du Tertre Roger.
- La partie 2 entrera par la rue du Champ Plévin et sortira par la rue du Tertre Roger.
- La partie 3 entrera et sortira par la rue du Champ Plévin.



2.4.4 Mixité d'habitat et mixité sociale

Afin de respecter les orientations d'aménagement du secteur, le projet qui s'étale sur 22 608m², comptera 57 logements soit 25 logements par hectare et 18 logements sociaux soit un pourcentage de 31.5%.

Les îlots dédiés à l'accueil de logements sociaux sont déterminés aux emplacements prévus dans l'orientation d'aménagement pour la réalisation d'habitat en bande, intermédiaire ou collectif.



3 - PA3 PLAN DE L'ETAT ACTUEL

Voir le plan à l'échelle

4 - PA4 PLAN DE COMPOSITION

Voir le plan à l'échelle

5 - PA5 COUPES

Voir le plan à l'échelle



6 - PA6 PHOTOGRAPHIE SITUANT LE PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE



7 - PA7 PHOTOGRAPHIE SITUANT LE PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT

LOINTAIN

La photographie aérienne oblique ci-contre montre le projet dans son environnement plus lointain. D'une part, le Tertre Roger Est aujourd'hui urbanisé, au Sud un espace à urbaniser au contact de zone pavillonnaire et à l'est d'autres zones pavillonnaires. La rue du tertre Roger au Nord délimite l'espace agricole et naturel.

La partie Nord du Site offre des échappées visuelles vers la mer.



8 - PA8 PROGRAMME ET PLAN DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

Dans le cadre de la viabilisation du projet du Tertre Roger Est, les travaux ci-après seront réalisés :

- Les terrassements généraux nécessaires à la réalisation de la voirie et des bassins de rétention,
- Les travaux de structure de voirie et de revêtements divers,
- La mise en place des réseaux d'assainissement Eaux Usées et Eaux Pluviales,
- La réalisation des ouvrages de rétention des eaux pluviales,
- La réalisation du réseau adduction en eau potable et défense contre l'incendie,
- La réalisation, en souterrain, du génie civil du réseau téléphonique, des réseaux basse tension, gaz et éclairage public,
- L'aménagement des espaces verts,

Toute modification d'implantation altimétrique et/ou planimétrique des boîtes de branchement, coffrets, citerneaux et autres ouvrages techniques sera à la charge financière (coûts de l'éventuelle démarche administrative et des coûts de travaux) exclusive de l'acquéreur. Dans tous les cas, la nouvelle implantation devra être validée par le maître d'œuvre, le maître d'ouvrage et les services de la commune et de Saint Brieuc Armor Agglomération

8.1 Terrassement

Compte tenu de la topographie du terrain, la réalisation des voies et le raccordement des constructions aux différents réseaux nécessiteront l'exécution de travaux de terrassements conduisant à créer en général une voirie en légers déblais par rapport au terrain naturel.

Avant l'exécution des terrassements proprement dits, il sera procédé à un nettoyage du terrain qui consistera principalement à un débroussaillage, à l'enlèvement des clôtures et des arbres pouvant gêner la construction des voies.

Ces travaux préparations réalisés, il sera procédé à l'exécution des terrassements.

La terre végétale sera décapée sur l'emprise des voies, chemins, placettes et aires de stationnement et régalée ou stockée dans l'emprise de l'opération. Puis il sera procédé aux travaux de déblais qui seront évacués hors de l'emprise du lotissement ou bien régalés sur l'emprise du lotissement.

8.2 Voirie

Les caractéristiques et structures des voies seront conformes aux plans des profils types ci-joints.

La voirie principale (desserte des lots 1 à 11) sera constituée :

- d'une chaussée de 6.00 m de large,

La voirie secondaire (desserte des lots 12 à 31) sera constituée :

- d'une chaussée de 5.00 m de large,

La voirie tertiaire (desserte du lot B), sera constituée :

- d'une chaussée de 4.00 m de large,

La structure des îlots des placettes sera composée de :



- Revêtement géotextile type Bidim (si nécessaire),
- Couche de forme composée de pierres cassées 0/150 sur 0.30 m d'épaisseur,
- Couche de fondation composée de GNT A 0/31.5 sur 0.15 m d'épaisseur,
- Un revêtement bicouche,
- Couche de base composée de GNT A 0/31.5 sur 0.10 m d'épaisseur,
- Revêtement définitif en enrobé à chaud BB 0/10 à raison de 130kg/m².
- D'un revêtement superficiel différencié type résine méthacrylate ou enrobé poncé.

La structure des allées piétonnes sera composée de :

- Couche de fondation composée de GNT A 0/31.5 sur 0.25 m d'épaisseur;
- Un revêtement bicouche,
- Couche de base composée de GNT A 0/31.5 sur 0.10 m d'épaisseur,
- Revêtement de sable ciment 0/4.

c. Bordures – Caniveaux

Des bordures béton T2 seront mises en place entre la chaussée et les espaces verts, entre les stationnements et les trottoirs.

Des bordures béton P3 seront mises en place entre les espaces carrossables et les lots à l'extérieur des lots.

La signalisation routière sera réalisée, si cela s'avère nécessaire après accord de la commune.

8.3 Assainissement

8.3.1 Eaux usées

Le réseau « Eaux Usées » recueillera les eaux sales en provenance des constructions du présent lotissement et les acheminera gravitairement vers le poste de refoulement existant et dimensionnée pour le projet, situé le long de la rue du Tertre Roger.

Les canalisations seront en polypropylène de Ø200 pour le réseau principal et de Ø125 pour les branchements.

Avant tout démarrage des travaux, le projet sera soumis, pour avis, au gestionnaire du réseau.

8.3.2 Eaux pluviales

Le réseau "Eaux Pluviales" permettra de recueillir les eaux de ruissellement superficielles des chaussées et des constructions du présent lotissement. Les eaux pluviales seront acheminées



gravitairement vers les ouvrages de rétention créés dans le cadre du projet et dont les plans sont annexés.

Le réseau d'eaux pluviales recueillera d'une part les eaux de ruissellement de voirie, récupérées par des grilles concaves ou plates de 400x400 mm ou 300x700 en fonte et des grilles avaloirs de type TEMPO 50 T de dimension 620x610 mm en fonte, et transiteront à travers des collecteurs d'eaux pluviales.

D'autre part, un regard de branchement, posé au niveau du sol naturel, recueillera les eaux pluviales des constructions de chaque lot. Chaque branchement sera raccordé au réseau principal par l'intermédiaire d'une canalisation en PVC, série CR8, d'un diamètre intérieur de 160 mm.

Ces branchements permettront de récupérer le trop plein des éventuels ouvrages individuels de traitement des eaux pluviales.

8.4 Réseaux souples

8.4.1 Adduction en eau potable et défense incendie

Le lotissement sera alimenté par le réseau existant situé au nord sous la rue du tertre Roger et au Sud-Est dans la rue du Tertrain.

Les branchements prendront la forme d'un citerneau implanté à l'intérieur des enclaves de stationnements privatives de chaque lot. Chaque branchement sera raccordé au réseau principal, par une canalisation de diamètre 20/25 mm.

Avant tout démarrage des travaux, le projet sera soumis, pour approbation, au gestionnaire du réseau et aux services des eaux de Saint Briec Agglomération.

Avant travaux, le projet sera soumis, pour approbation au gestionnaire réseau.

Nota : les compteurs d'eau potable sont à la charge financière de chaque acquéreur.

La défense incendie sera assurée par : deux poteaux incendie assurant un débit de 60m³/h pendant 2 heures sont projetés à côté des lots 25 et 31.

8.4.2 Basse tension

Le lotissement sera alimenté par un réseau souterrain. Les ouvrages seront réalisés en concertation et selon les normes et règles exigées par le concessionnaire du réseau électrique.

Les branchements aboutiront à des coffrets placés en limite de propriété, à l'intérieur des lots.

Le lotissement sera alimenté par un réseau souterrain, à partir du poste de transformation à créer.

Les branchements aboutiront à des coffrets placés en limite de propriété.

Avant tout démarrage des travaux, le projet sera soumis, pour approbation, au concessionnaire du réseau électrique.

8.4.3 Eclairage public

Le réseau pour l'éclairage des voies sera réalisé en souterrain à partir du réseau souterrain existant ou de l'armoire dans le poste de transformation à créer.



Des candélabres équipés de luminaires, seront posés le long des voies sur mâts. Le projet d'éclairage (emplacement des mâts et matériel) sera validé par la commune.

8.4.4 Réseau télécom

Le projet sera desservi en souterrain à partir du réseau souterrain existant, situé (à définir) rue du tertre Josse. Une convention entre le lotisseur et un opérateur sera passée.

Les branchements aboutiront à des coffrets ou citerneaux placés en limite de propriété, à l'intérieur des lots.

Avant tout démarrage des travaux, le projet sera soumis, pour approbation, au concessionnaire du réseau téléphonique.

8.4.5 Gaz

Un réseau gaz sera mis en place par le concessionnaire conformément à la convention passée entre lui et l'aménageur.

Les coffrets de coupure gaz seront implantés en façade de lots.

8.5 Aménagements paysagers

Les espaces verts de l'opération seront réalisés conformément au plan de composition et plantés d'arbres et d'arbustes.

Les essences des arbres et arbustes seront choisies en accord avec la municipalité et l'aménageur.

8.6 Ordures ménagères

La collecte des déchets se fera de façon individuelle par les services de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

8.7 Tranches de travaux

Les travaux de viabilisation se feront en une tranche.



9 - PA9 HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS



10 - PA10 REGLEMENT

Le PLU en vigueur sera appliqué pour le présent lotissement.

Les constructions devront respecter les règles définies au plan de composition (pièce PA4).



Accès au lot et stationnement

L'accès au lot et deux places de stationnement directement accessibles depuis la voie publique seront créés conformément au plan de composition.



Sens des constructions

Les volumes principaux des constructions respecteront les orientations fixées au plan sur chaque lot.



Zone constructible

Les constructions respecteront les zones inconstructibles définies au plan sur chaque lot. Les abris de jardin pourront toutefois y être implantés en respectant le règlement du PLU de la Ville de Langueux.

Les zones techniques sont également inconstructibles.

Reculs minimums

Recul en limite séparative :

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, elle devra respecter un recul de 1 m minimum.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

En application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, lorsque la construction n'est pas implantée en limite des voies ou emprises publiques, elle devra respecter un recul de 1 m minimum.

Côte de seuil

Les seuils des constructions respecteront +/- 30cm les côtes figurées au plan de composition.