



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR



Ville de Guipavas

Place Saint Eloi
29490 GUIPAVAS
Téléphone : 02 98 84 75 54



DEPARTEMENT DU FINISTERE
COMMUNE DE
GUIPAVAS

PA 0290751800006

Lotissement communal
du Menhir



Géomètre Expert
Bureau d'étude VRD

ARCHITECTE

Yves DUVAL
Parc d'Innovation de Mescoat
Rue Ingénieur Jacques Frimot
29800 LANDERNEAU
Tél: 09.53.39.22.08

E-mail :
sarl.yduval@gmail.com

AVIS FAVORABLE
Vu pour être annexé à notre arrêté

Bureau de Landerneau

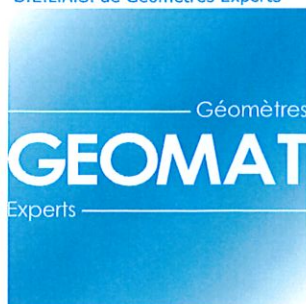
6, rue de la Marne
B.P. 734
29207 LANDERNEAU Cedex

Téléphone : 02 98 85 04 96
Télécopie : 02 98 85 22 98

E-mail :
agence.landerneau@geomat.fr

PA2 - Notice

S.E.L.A.S. de Géomètres Experts



Cadastre section CB n°92, 93, 94, 469, 472 Ref. dossier : 3180014
Lieu-dit : rue Marie Curie

Date	Indice	Observations
29/10/2018	A	-----
9/03/2019	B	Modification suite à la PA4 modifiée

ATELIER

D'ARCHITECTURE

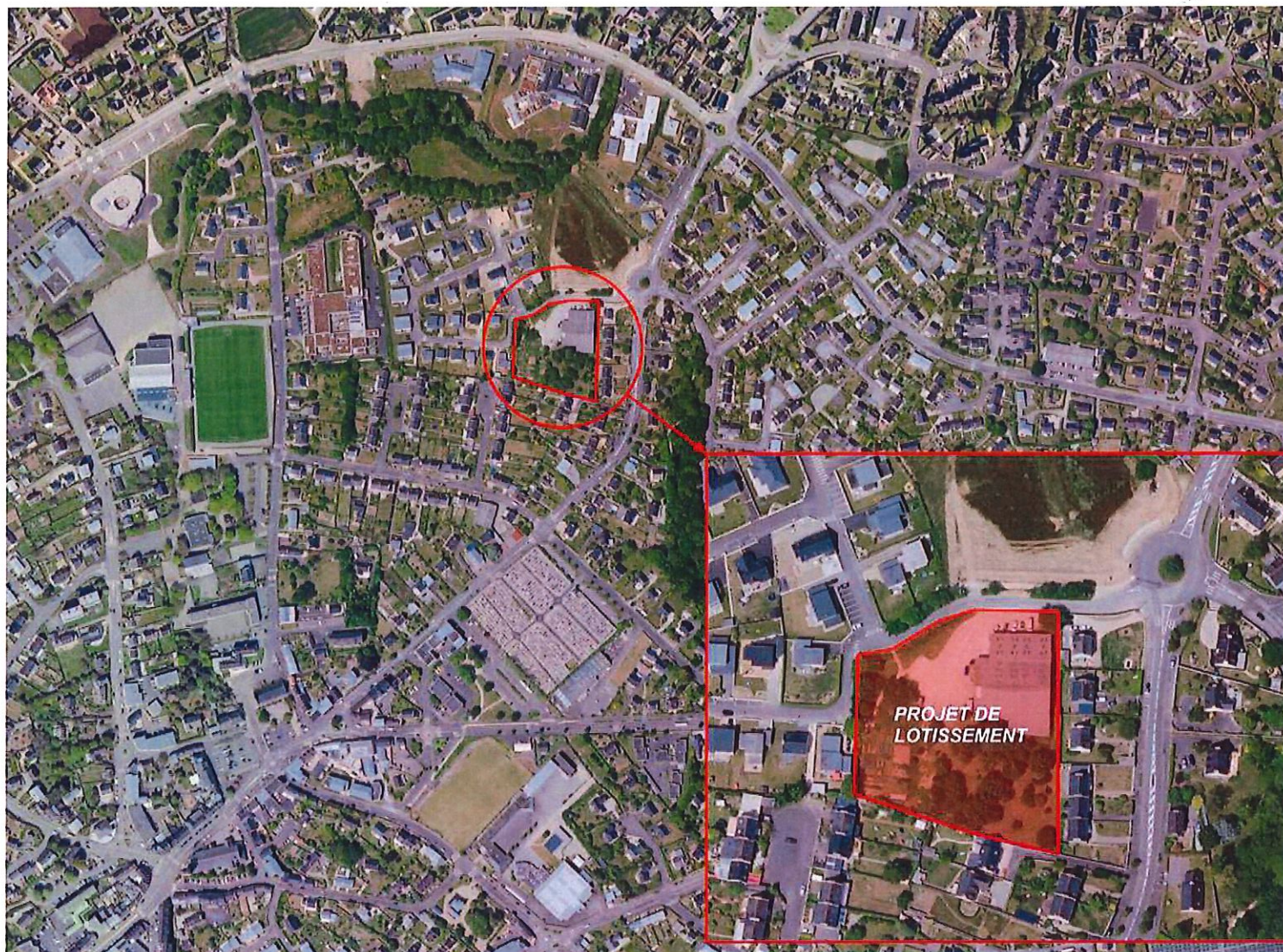
YVES DUVAL
S.A.R.L. D'ARCHITECTURE
Parc d'Innovation de Mescoat
Rue Ingénieur Jacques Frimot
29800 LANDERNEAU
Tél: 09 53 39 22 08
Fax: 09 58 39 22 08
sarl.yduval@gmail.com

PA 0 290751800006

A. SITUATION ET ENVIRONNEMENT

1. Situation générale

Pièce complémentaire
19 MARS 2019



La présente demande de permis d'aménager concerne la possibilité de réaliser un projet de lotissement communal à usage d'habitation sur la commune de Guipavas.

Le terrain de l'opération se situe sur la partie Nord-Est du centre-bourg, le long de la rue Marie Curie, non loin du rond-point du Menhir.

Jusqu'alors le terrain était utilisé par des associations pour diverses activités. Le bâtiment présent sur le site a été récemment démoli en raison de sa vétusté.

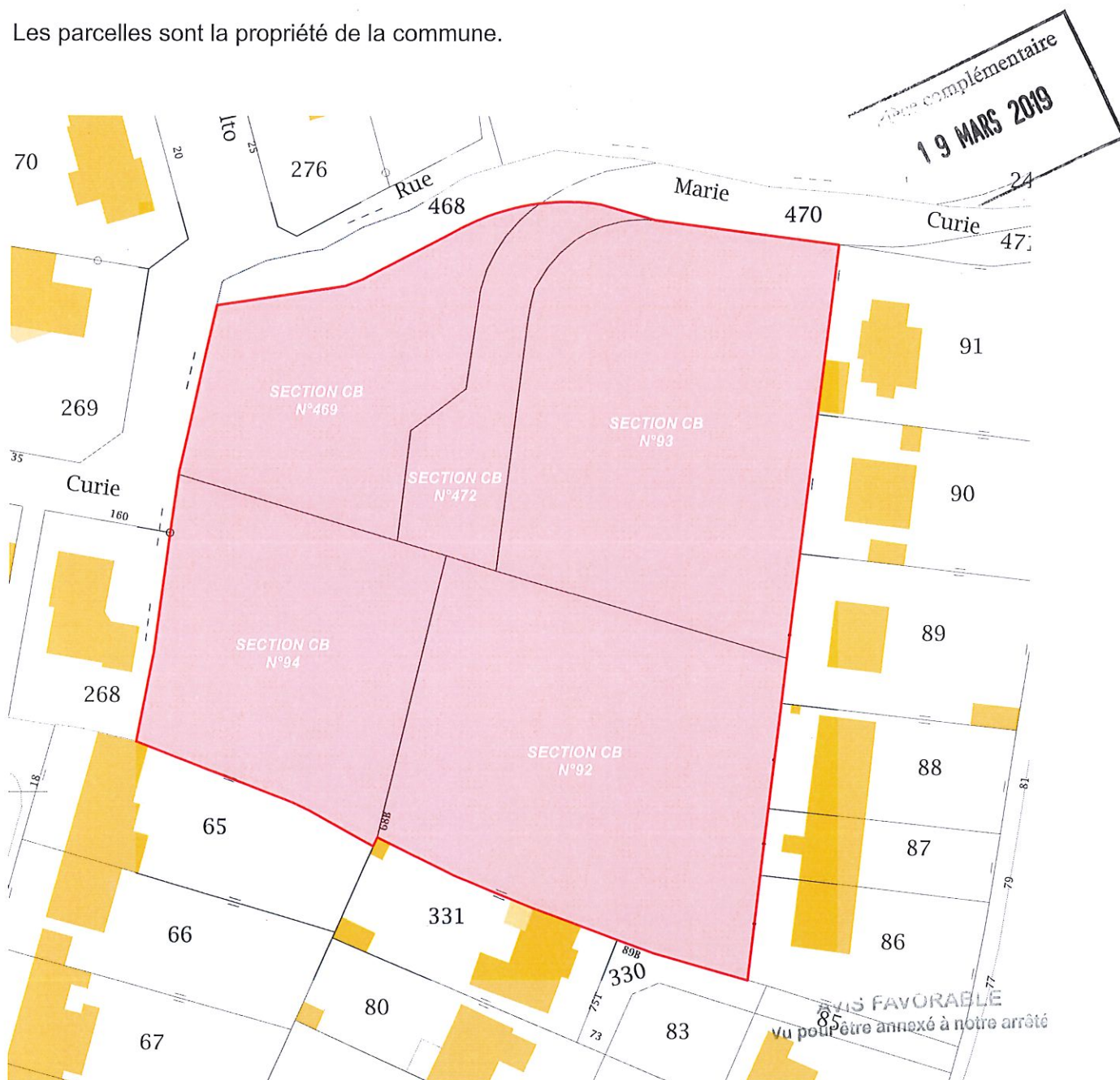
AVIS FAVORABLE

PA 0290751800008

2. Situation administrative

Le projet de lotissement est implanté sur cinq parcelles cadastrées sous les numéros 92, 93, 94, 469 et 472 de section cadastrale CB totalisant ainsi une surface de 6992 m² environ.

Les parcelles sont la propriété de la commune.



L'ensemble des parcelles concernées par le futur projet est assujetti aux règles de la zone urbaine UC du Plan Local d'Urbanisme de Brest Métropole.

PA 020751800006

Pièce complémentaire
19 MARS 2019

3. Environnement immédiat

L'environnement bâti immédiat se compose majoritairement de constructions à usage d'habitation. En ce qui concerne l'aspect des maisons existantes reste varié. Deux architectures totalement différentes se côtoient.



Sur les parties Est et Sud qui longent le terrain, on constate la présence de maisons individuelles datant des années 1970 et 1980 d'architecture plutôt régionaliste avec des toitures à deux pentes en ardoises.

AVIS FAVORABLE
vu pour être annexé à notre arrêté



Côté Ouest, le long de la rue Marie Curie, on notera la présence d'un lotissement récent. Une volumétrie avec une toiture mono-pente que l'on retrouve de plus en plus au sein de nouvelles opérations.

PA 0290751800006

Pièce complémentaire
19 MARS 2019

4. Desserte

Le terrain est actuellement desservi depuis la rue Marie Curie sur la partie Nord.

5. Présentation du terrain

En ce qui concerne sa topographie, le terrain, de forme carré, a une déclivité orientée du Sud-Ouest vers le Nord-Est de l'ordre de 3,5 mètres sur sa plus grande longueur qui est de 115 mètres. Ce qui nous donne une pente moyenne d'environ 3%.



Vue depuis le chemin piéton

AVIS FAVORABLE
Vu pour être annexé à notre arrêté

Sur la partie Nord, de l'autre côté de la rue Marie Curie, un bassin paysagé assure la rétention des eaux pluviales. Il est bordé par un cheminement piéton et un talus arboré.



Vue depuis la rue Françoise Dolto

La partie Nord du terrain est bordée par la rue Marie Curie. Un bâtiment accueillant des associations a récemment été démoli en raison de sa vétusté.



Vue depuis la rue Marie Curie

PA 0290751800006

Pièce complémentaire
19 MARS 2019



Vue depuis l'angle des rues Marie Curie et Françoise Dolto

AVIS FAVORABLE
vu pour être annexé à notre arrêté

L'ensemble des arbres ont été coupés pour la réalisation du lotissement et pour faciliter les travaux des futures constructions. La partie centrale de la parcelle est enherbée.



B. DESCRIPTION DU PROJET D'URBANISATION

L'enjeu du projet est la réalisation d'un lotissement à usage d'habitation de 14 lots dont un macro lot (Lot N°14). Les lots numérotés de 1 à 13 sont des lots libres destinés à l'habitation individuelle. Le lot 14 accueillera un projet de logements intermédiaires locatifs sociaux.



L'accès au projet se fera par une voie à créer depuis la rue Marie Curie au Nord. Cette voie en boucle desservira l'ensemble des lots et se raccordera de nouveau sur cette même voie côté Ouest. Un étranglement ne permettant pas le croisement des véhicules sera créé à l'Ouest avec la jonction sur la voie existante. Afin d'assurer le raccord de la voie, il sera nécessaire d'ouvrir une partie du talus existant.

Les voies et espaces publics soumis à la circulation seront revêtus d'une émulsion de bitume bi-couche en première phase des travaux, puis en enrobé à chaud en phase définitive. Des bordures droites seront mises en place en partie basse pour permettre de guider les eaux de ruissellement, tandis que des solins seront placés en partie haute.

Chaque lot (sauf le lot 14) disposera d'un accès de cinq par cinq mètres de manière à accueillir deux véhicules. Ces accès sont disposés sur les lots de manière à permettre aux futures constructions d'avoir une orientation des pièces de vie au Sud.

Le projet accueillera onze places de stationnement supplémentaires permettant aux visiteurs ou aux acquéreurs d'en profiter. Ces places sont situés en majorité sur la partie Sud du lotissement le long de la voie.

Le talus arboré existant sera entièrement conservé pour une meilleure harmonie entre le lotissement et les propriétés voisines et limiter l'impact des constructions dans le paysage.

Le réseau collecteur des eaux usées permettant de desservir l'ensemble des lots sera mis en place sous la voirie à créer. Ce réseau sera raccordé à la canalisation existante sous le chemin piéton au NORD du projet. La position et la profondeur de ce réseau existant ne sont pas parfaitement identifiées.

Le réseau collecteur des eaux pluviales sera à mettre en place sous la voirie à créer. Ce réseau collecteur recueille les eaux pluviales de la voirie ainsi que de l'ensemble des lots à l'exception des lots 4, 5, 6, 7, et 8. Une partie de ces eaux pluviales sera infiltrée avant rejet dans le bassin existant au nord de l'opération.

Les eaux pluviales privatives des lots 4, 5, 6, 7, et 8 seront gérées par chaque acquéreur qui aura à sa charge la réalisation d'un dispositif d'infiltration individuel. Ce dispositif devra respecter les préconisations du bureau d'étude Reagih dont une copie est jointe en pièce diverse de la présente demande.

Une extension des réseaux souples sera réalisée depuis les réseaux existants dans la rue Marie Curie:

- au NORD-EST, réseaux électricité, éclairage, et téléphone
- au NORD OUEST, boîtier de coupure gaz
- à l'OUEST, canalisation existante en eau potable

Les travaux de branchements des lots seront effectués en concertation avec les services concessionnaires concernés.

PA 0290751800006

