MILIZAC
"Rue du Ponant"

Maître d'ouvrage:

Mairie de MILIZAC

Hameau de kervalan

NOTE DE PRESENTATION

11764 Septembre 2008

Maître d'oeuvre: Architecte:

Yannick OLLIVIER
Gilles LE COMPES
Geometre Expert Foncier D.P.L.G
Gilles LE COMPES
Architecte D.P.L.G
37, rue de la Liberation - 29720 LESHEVEN
02 98 83 03 03 - 02 98 83 60 55
E-mail: cabinet-ollivier@yanadoo.fr
79 Rue General de Gaulle
02 98 87 13 46 - 02 98 87 35 54
1 - Situation géographique

Le terrain à lotir se situe à MILIZAC, à 400m environ au sud ouest du centre bourg sur la voie communale n°3 en direction de la Route Départementale 67 reliant Gouesnou à Saint Renan.

Le terrain est bordé à l’ouest par la voie communale n°3, par une propriété bâtie à l’est, au nord par des propriétés bâties et au sud par un terrain communal aménagé aujourd’hui en terrain de football et destiné à recevoir ultérieurement une opération de lotissement.

La propriété située au sud du projet est destinée à recevoir le projet « Ty An Heol » (Centre de vie pour personnes handicapées).

2 - Désignation cadastrale

La parcelle est cadastrée à la section AE parcelles n°55p et 106 pour une superficie mesurée de 14 316m².

3 - Urbanisme

Le terrain à lotir est classé en zone 1AUB au Plan Local d’Urbanisme de MILIZAC.

Dans le secteur 1AUB, il n’existe pas de coefficient d’occupation des sols. Nous proposons d’attribuer au lotissement une Surface Hors Oeuvre Nette maximale de 4670 m².

4 – Approche de l’aménagement

La parcelle s’inscrit dans un maillage bocager partiellement urbanisé par des lotissements récents et des bâtiments d’intérêt collectif (écoles, salle de sport).
La limite de la parcelle est constituée de talus ruraux arborés.
L’entrée de la voie d’accès, à l’Ouest, fait face à l’école publique.
Outre le présent lotissement, cette voie desservira à l’Est un foyer pour personnes handicapées, au sud un futur lotissement à l’emplacement du terrain de football actuel.
La voie interne du lotissement sera à sens unique.

5 – Volet paysager (référence : plan paysager pièce n°13)

- **Isoler visuellement le lotissement de sa voie d’accès** par l’aménagement d’un talus en limite de voirie le long du passage piétonnier.
  Ce talus sera planté de végétaux en harmonie avec l’ambiance bocagère mais dont le développement sera compatible avec la surface des parcelles (500/600m²).
Module de plantation 2 :
  - arbrisseaux 2/4m (Amélanchier et Syringa) ;
  - arbustes intermédiaires 1/2m (millepertuis phillyrea et spirées) ;
  - végétaux couvre sol (Stephanandra).
- **Limiter la vitesse des véhicules sur cette voie et le nombre de véhicules entrants dans le lotissement**, par l’aménagement d’une chicane constitué par un parking extérieur au lotissement.
Maîtriser l'unité visuelle de la limite publique/privee en confiant au Maître d'Ouvrage le soin de réaliser :

1. Les plantations prévues sur le domaine public proprement dit : arbres tige 1 et 2 (charmille et amélanchier) le massif en module 4 et les bords de muret en modules 1 ;
2. La construction de murets technique en pierres de moellons en façade des lots, pour y recevoir les coffrets électriques. Une réservation sera réalisée pour la boîte aux lettres.
3. La plantation de petites bandes végétales et la réalisation des clôtures des lots sur la voirie (module 1) constituées de plantes vivaces à fleurs (Schizostylis coccinéa, Crocosmias, Hémérocalles) et d'un grillage galva plastifié vert en retrait de 0 m 80 et d'une hauteur de 0 m 80.
4. La plantation d'un espace d'arbustes à grand développement (module 4) constituée de rhododendrons, d'hortensias et d'orangers du Mexique ;
5. La plantation sur le fond privé, en limite de propriété, d'une haie variée (module 5) constituée d'arbustes persistants (Lonicera doré, Fusain blanc, Abelia rose, Phillyrea à feuillage vert) que surplomberont des arbustes caducs (Aronia à feuillage vert, Tamarix à floraison d'été rose, Syringa à floraison blanche de printemps, Weigelia de floraison blanc rose en juin.

6 – Tableau de répartition des surfaces et de la SHON

<table>
<thead>
<tr>
<th>N° du lot</th>
<th>Surfaces</th>
<th>S.H.O.N.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1</td>
<td>1 244 m²</td>
<td>900 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2</td>
<td>535 m²</td>
<td>230 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>3</td>
<td>622 m²</td>
<td>260 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>4</td>
<td>650 m²</td>
<td>270 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>5</td>
<td>754 m²</td>
<td>260 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>6</td>
<td>684 m²</td>
<td>250 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>7</td>
<td>802 m²</td>
<td>260 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>8</td>
<td>829 m²</td>
<td>250 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>9</td>
<td>613 m²</td>
<td>260 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>10</td>
<td>574 m²</td>
<td>240 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>11</td>
<td>560 m²</td>
<td>240 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>12</td>
<td>522 m²</td>
<td>230 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>13</td>
<td>478 m²</td>
<td>230 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>14</td>
<td>464 m²</td>
<td>230 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>15</td>
<td>597 m²</td>
<td>240 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>16</td>
<td>584 m²</td>
<td>240 m²</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Surface totale des lots

| Surfaces | 10 492 m² | 4 670 m² |

Voirie / Espace vert

| Surfaces | 3 824 m² |

Surface totale lotie

| Surfaces | 14 316 m² |

Nota : Les surfaces des lots sont approximatives et ne seront définitives qu'après bormanage des lots sur le terrain.

L'affectation des lots sera la suivante : habitation, et à titre mixte habitation / profession libérale ou assimilée.
Le lot n°1 recevra un programme de dix logements collectifs.

7 - Viabilité

Le terrain sera entièrement viabilisé par la commune en ce qui concerne la voirie, les eaux pluviales, les eaux usées, la desserte électrique basse tension, le gaz, le téléphone, l'eau potable et l'éclairage public.
Ces voies créées seront éclairées par 15 lampadaires.
Les branchements seront amorcés environ à un mètre à l'intérieur des lots.
A charge des acquéreurs de s'y raccorder.

Pièce jointe :
- extrait cadastral