

PA2 – Notice du Dossier de Permis d'Aménager Commune de Ploulec'h (22)

Permis d'Aménager – lotissement « Les Terres Blanches - Douar Gwenn »



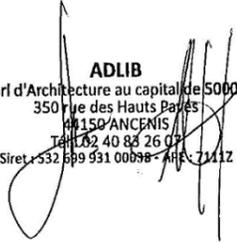
Maitre d'ouvrage : Commune de Ploulec'h

2 rue de la mairie, 22300 Ploulec'h

Représenté par : Monsieur le maire, Sylvain CAMUS



Dossier réalisé par : Groupement ADEPE / ADLIB / N2A – mars 2024

<p>ADEPE - BET Urbanisme Paysage Environnement 26, Avenue Henri Fréville - 35 200 RENNES ☎ : 02 99 83 06 20 - ✉ : be-adepe@wanadoo.fr</p>		<p>Signature architecte</p>  <p>ADLIB Sarl d'Architecture au capital de 5000€ 350 Rue des Hauts Pavés 44150 ANCENIS Tél : 02 40 83 26 07 Siret : 532 899 931 00058 - APE : 7111Z</p>
<p>ADLIB - Architecte 350, Rue des Hauts Pavés – 44 150 ANCENIS ☎ : 02 40 83 26 07 - ✉ : atelier-adilib@hotmail.fr</p>		
<p>N2A - BET VRD 176 route de Kerbalanec – 22300 LANNION ☎ : 06 79 06 24 76- ✉ : regis.nicolas@be-n2a.com</p>		

PA2 - NOTICE DE PRESENTATION	3
1.1 AVANT-PROPOS	3
1.2 SITUATION ET PERIMETRE DE L'OPERATION	3
• LOCALISATION DU PROJET	3
• INFORMATION CADASTRALE	3
• ACCESSIBILITE DU SITE	4
1.3 CONTEXTE REGLEMENTAIRE LIE A L'URBANISME	4
• LE SRADDET	4
• LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL - SCOT	4
• LE PLAN LOCAL D'URBANISME	4
• OAP N°5 ZONE DE KERVRANGUEN	5
• SAGE BAIE DE LANNION	5
1.4 LES RISQUES ET LE PATRIMOINE	5
• LES RISQUES NATURELS	5
• LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS	5
• LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL	5
• LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	5
• SITE NATURA 2000	6
1.5 ETAT INITIAL ENVIRONNEMENTAL & PAYSAGER	6
• COURS D'EAU ET ZONES HUMIDES	6
• ANALYSE PAYSAGERE	6
• L'ENVIRONNEMENT URBAIN	7
• DESSERTES ROUTIERES ET PIETONNES	7
• RESEAUX	7
1.6 PRESENTATION DU PROJET URBAIN	8
• PROGRAMME	8
• PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE	8
• TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS	8
• ORIENTATIONS PAYSAGERES :	9
1.7 GESTION DU STATIONNEMENT	9
1.8 GESTION DES ORDURES MENAGERES	9
1.9 DESCRIPTION DES CIBLES ENVIRONNEMENTALES	9
• LES CONNEXIONS PIETONNES - CYCLES	9
• LES ESPACES PUBLICS	9
• DEMARCHES ENVIRONNEMENTALES :	9
• LES EAUX USEES	9
1.10 GESTION DES EAUX PLUVIALES.	9
• LES ESPACES PUBLICS	9
• LES ESPACES CESSIBLES	9
1.11 SURFACE CESSIBLE	10
1.12 SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE ET NOMBRE MAXIMUM DE LOTS	10

Préambule

Située sur le territoire de Lannion Trégor Communauté, la commune de Ploulec'h est principalement desservie par la RD 786 (reliant Lannion à Morlaix).

La commune de Ploulec'h, d'une superficie de 10,15km², compte 1 578 habitants (population au 01/01/2021).

Afin de répondre à l'exigence d'une densification et de diversification du logement dans le cœur de la ville, et de développer son attractivité commerciale, Ploulec'h souhaite accompagner ce développement par l'aménagement d'une parcelle inexploitée afin d'y accueillir des logements, des espaces publics d'agrément et des places de stationnement.

La surface représente une contenance cadastrale de 19 032 m². Le programme prévoit 28 lots destinés au logements et activités compatibles avec l'habitat :

Soit une contenance totale de 13 588 m² cessibles et constructibles, sur lesquels porteront le règlement propre du lotissement, et 5 444 m² d'espaces publics destinés à accueillir un parvis, deux voies de circulation et les réseaux divers, du stationnement et des espaces de rencontre, de déambulation et d'agrément dont notamment des espaces verts significatifs, l'ensemble étant décrit dans la présente notice et dans les différentes pièces et plans composant le programme des travaux.

L'opération fait l'objet de la présente procédure de permis d'aménager et portera le nom de lotissement « **Les Terres Blanches - Douar Gwenn** ».

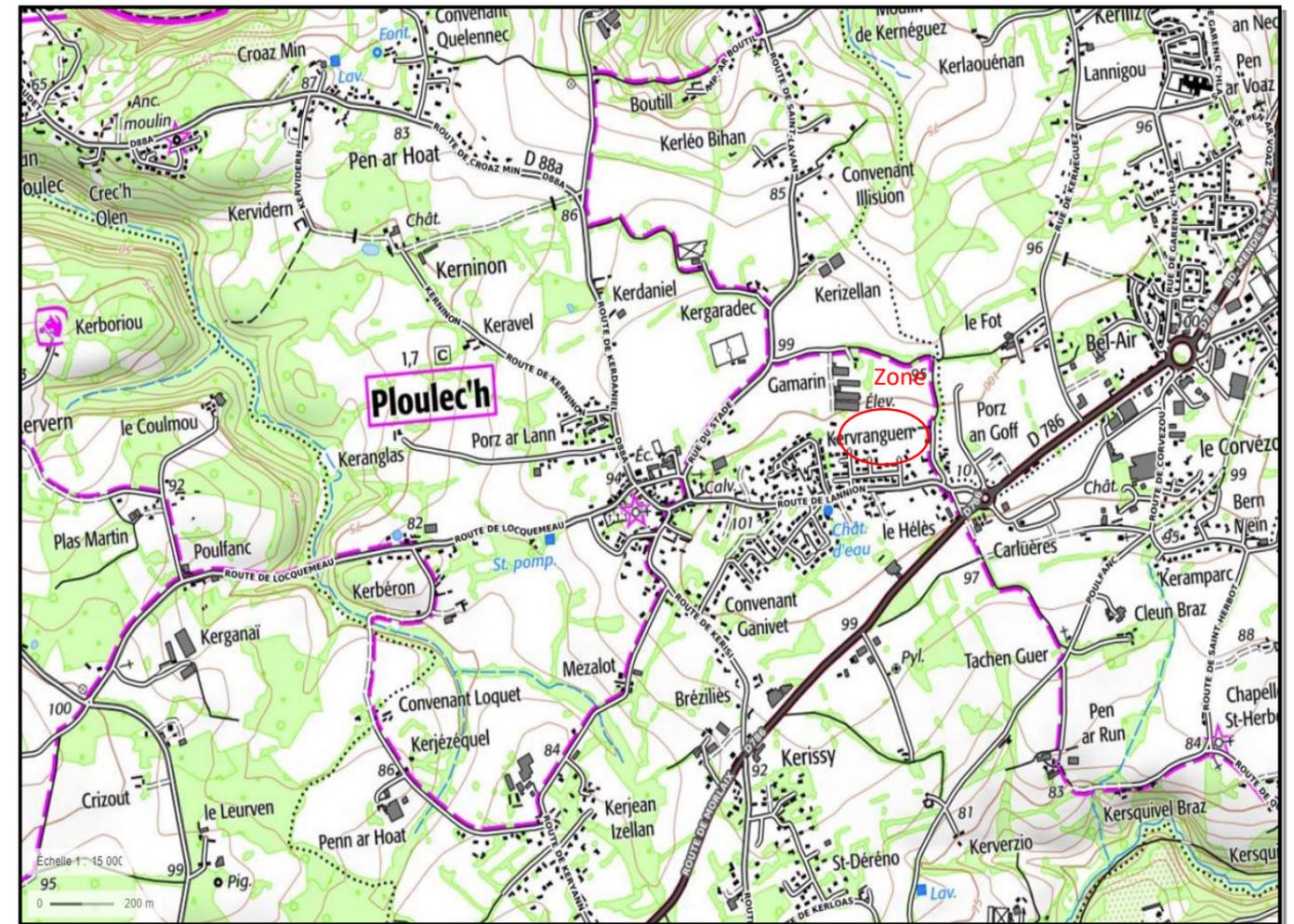
En opérant le renouvellement urbain d'une zone déjà totalement urbanisée, l'opération confortera l'attractivité du secteur ainsi que la vocation d'habitat et évitera le mitage des campagnes environnantes.

Les études et le suivi de travaux seront exécutés par les cabinets ADEPE, AD LIB et N2A, auteurs du projet désignés par la commune de Ploulec'h.



Le présent document constitue la notice du Dossier de Permis d'Aménager qui comporte :

- PA1 – Plan de situation,
- PA2 – Notice de présentation comprenant :
 - ✓ des données de cadrage (contexte réglementaire, description du site, objectifs et enjeux), en synthèse du diagnostic multicritères,
 - ✓ des éléments de projet (partis urbains, paysagers et techniques, surfaces de l'opération) expliquant la raison d'être du présent dossier.
- PA3 – Plan de l'existant et du périmètre,
- PA4 – Plan de composition,
- PA5 – Coupes du projet sur le profil de terrain naturel,
- PA6 – Photographies de l'environnement proche,
- PA7 – Photographies de l'environnement lointain,
- PA8 – Programme et plan des travaux :
 - A – Programme des travaux
 - B – Assainissement EU-EP
 - C – Réseaux souples
 - D – Nivellement bordures
 - E – Profils en travers
 - F – Aménagement paysager
- PA9 – Plan de simulation du bâti,
- PA10 – Règlement propre du lotissement,



Rappel de la pièce PA1 – plan de situation.

PA2 - Notice de présentation

1.1 Avant-Propos

Un diagnostic a été réalisé au préalable afin de décrire les principaux facteurs environnementaux du site et pour en dégager les enjeux et les hiérarchiser. Une scénarisation a permis d'envisager plusieurs modes de programmation et de composition en respect de l'OAP. Cette approche reste une étape essentielle dans un souci de bonne prise en considération des enjeux environnementaux d'un site.

Elle permet d'affiner les choix d'aménagement retenus pour le projet en s'inscrivant dans le triptyque **Eviter-Réduire-Compenser** (ERC) qui est un principe de développement durable visant à ce que les aménagements n'engendrent pas d'impact négatif sur leur environnement.

Le diagnostic réalisé pour le projet a été initié sur un périmètre étendu afin d'en mesurer les enjeux globaux et ainsi retenir un périmètre opérationnel et un projet d'aménagement le plus adapté au contexte.

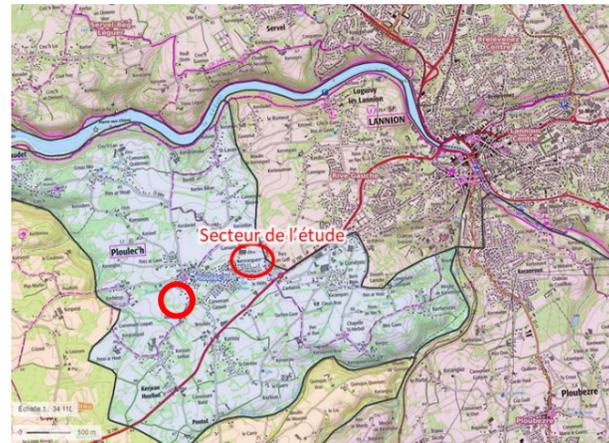
1.2 Situation et périmètre de l'opération

• Localisation du projet

La commune de Ploulec'h au Sud-Ouest de la commune de Lannion, faisant partie de Lannion-Trégor Communauté.

Elle s'étend sur une superficie de 10,15 km² et sa population comptait 1 578 habitants en 2021.

La densité de population est de 155 habitants par km².



Le site d'études se situe au Nord Est du bourg dans la continuité de l'urbanisation. Cette extension rurale est récente et aujourd'hui, se développe principalement en lierre le long de la « route de Lannion ». Le projet est un lotissement communal, « Les Terres Blanches - Douar Gwenn » sur une surface de près de 2 hectares.

• Information cadastrale

Le projet porte sur les parcelles aujourd'hui cadastrées comme suit :

Section et numéro	Surface
B 1633	10 820
B 1712	8 212
Total :	19 032 m²

La contenance cadastrale est : 19 032 m², soit environ 1,90 ha.



• Accessibilité du site

Le site est desservi par deux accès au Sud depuis le lotissement *Kervrangen*. Un accès cheminement piéton est prévu au Nord-Ouest de la zone.



- Accès voiture
- Cheminement piéton

1.3 Contexte réglementaire lié à l'urbanisme

• Le SRADDET

Le SRADDET Breton a été approuvé en 2020.

Plusieurs enjeux sont en lien avec la question du logement.

Dont l'Objectif 33 : Favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement :

- 33.1 Adapter la taille des logements aux besoins des ménages pour favoriser les parcours résidentiels, tout en évitant les situations de mal logement (surpeuplement, logement d'abord)
En intégrant des enjeux de mixités urbaines comme la mixité générationnelle, architecturale et en rééquilibrant l'offre par typologie de logement pour répondre aux besoins.
- 33.2 Parvenir dans tous les territoires à un parc de 30% de logement social ou abordable (neuf ou rénovation)

Ou la Règle 1-2 : Production de logements locatifs abordables et mixité

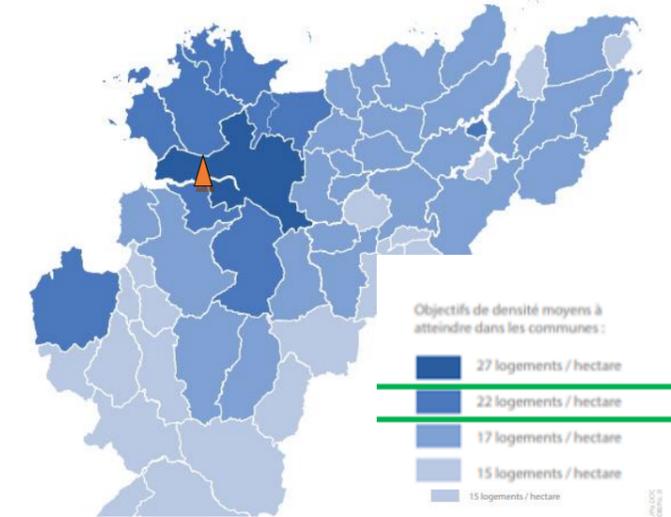
- Inscrire aux documents d'urbanisme un objectif de production de logements locatifs abordables de 30% à l'échelle régionale, cet objectif étant différent en fonction des polarités de leur armature territoriale (pôles principaux, intermédiaires, maillages de bourgs...).
- Définir également un objectif de réhabilitation du parc locatif abordable.
- Pour éviter la spécialisation sociale des quartiers résidentiels, les documents d'urbanisme doivent prévoir pour chaque opération significative, une mixité sociale et générationnelle.

• Le Schéma de Cohérence Territoriale - SCoT

Le SCoT approuvé en Février 2020, présente un objectif de construction de 190 logements à Ploulec'h d'ici 2040 soit environ 9 à 10 par an. Il présente également un objectif de 22 logements par hectares minimum pour la commune.

Le SCoT est ici, plus récent que le PLU de Ploulec'h.

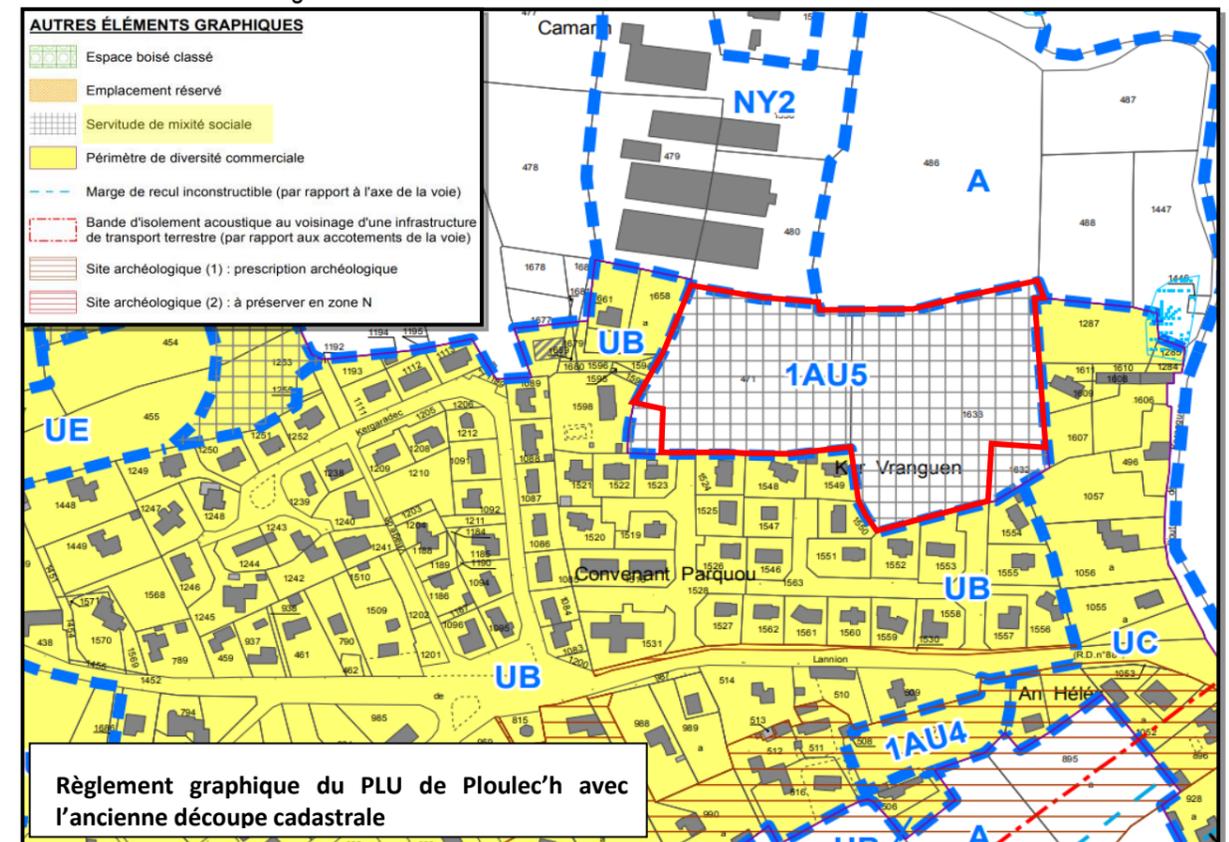
Le PLU et le SCoT n'ont donc pas les mêmes nombres de logements imposés.



• Le Plan Local d'Urbanisme

Le PLU de Ploulec'h a été approuvé le 13 mars 2014.

Le site d'études est zoné **1AU5**, correspondant au secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Ce secteur est également soumis à une OAP.

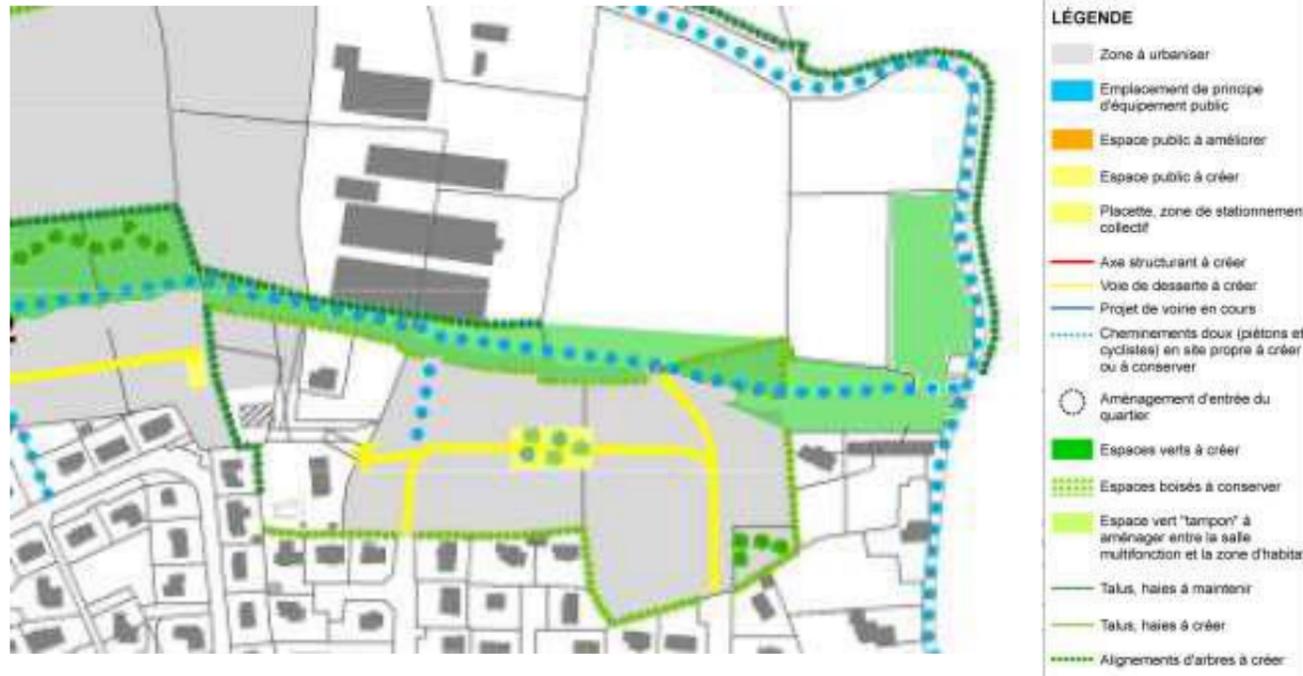


Parmi les règles littérales pouvant présenter des contraintes, on citera :

- Servitude de mixité sociale et 31 logements minimum
- 20 % de logements sociaux minimum
- Un minimum de 20% traité en espaces verts de pleine terre

Cette zone n'est pas inscrite dans le périmètre de protection d'un monument historique mais il est soumis au Droit de préemption urbain.

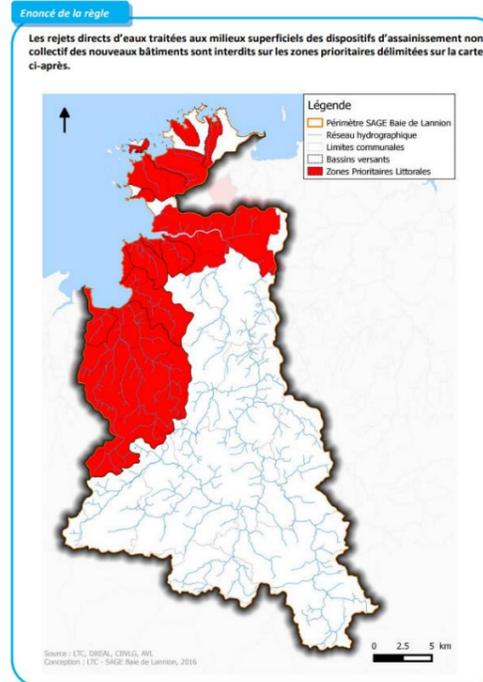
• OAP N°5 Zone de Kervranguen



- Importance accordée aux espaces verts et à la plantation de haies bocagères
- Gestion des dessertes VL et modes doux

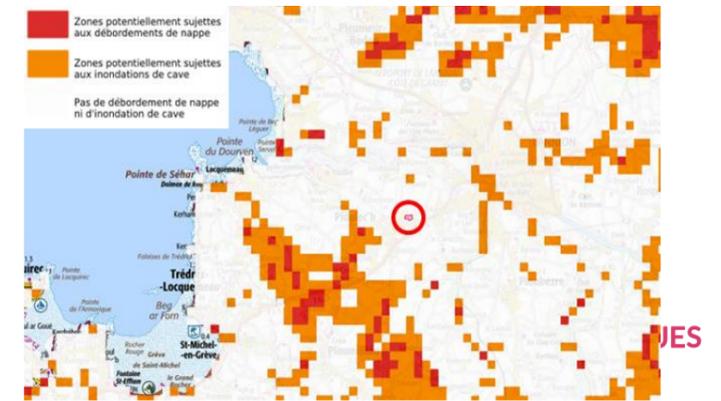
• SAGE Baie de Lannion

- Périmètre identifié en zone Prioritaires Littorales, la Règle suivante s'applique donc : « *Le carénage réalisé hors des lieux équipés de systèmes de collecte et de traitement des effluents est interdit* », ce qui signifie qu'il ne peut pas y avoir de rejets directs d'eaux traitées dans un milieu superficiel pour les dispositifs d'assainissement non collectif des nouveaux bâtiments.
- Le SAGE protège également les zones humides



1.4 Les risques et le patrimoine

- Les risques naturels
 - risque radon (classement en potentiel de catégorie 3 sur le territoire communal)
 - risque faible d'exposition au retrait gonflement des argiles,
 - zones sensibles aux remontées de nappes
 - Risque faible au regard du zonage sismique.



• Les risques technologiques et industriels

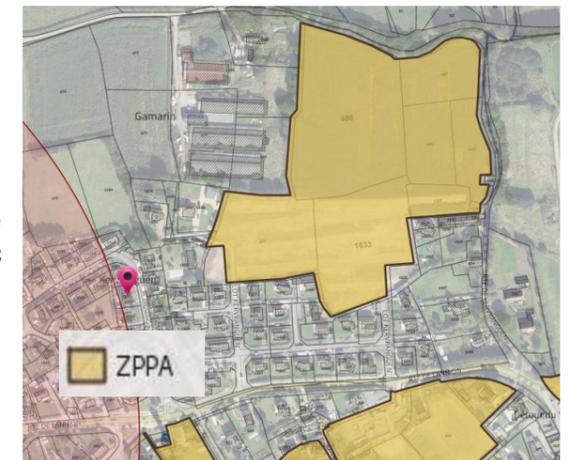
Concernant le risque technologique et industriel, de nombreux sites Basias sur la commune mais aucun n'est à proximité immédiate du site et ils n'ont pas d'impact sur le projet.

• Le patrimoine architectural

La zone d'étude n'est pas dans une zone de protection d'un patrimoine architectural remarquable notamment d'un MH.

• Le patrimoine archéologique

La zone d'étude est dans le périmètre de présomption de prescriptions archéologiques. Des fouilles préventives ont donc été réalisées sur le terrain fin 2022.



ARRÊTÉ n° 2022-080 portant prescription de fouille archéologique préventive

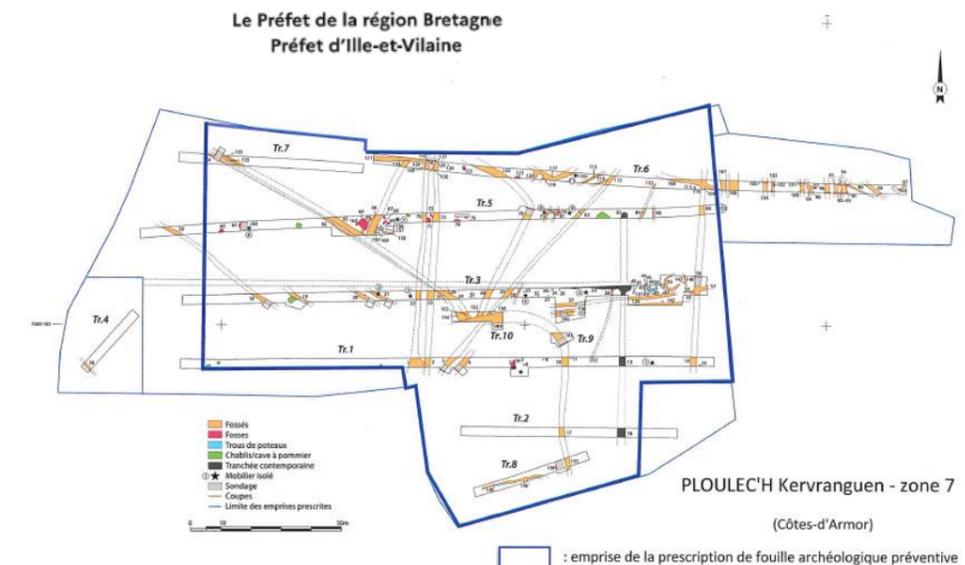


Fig. 7 Plan des vestiges des diagnostics

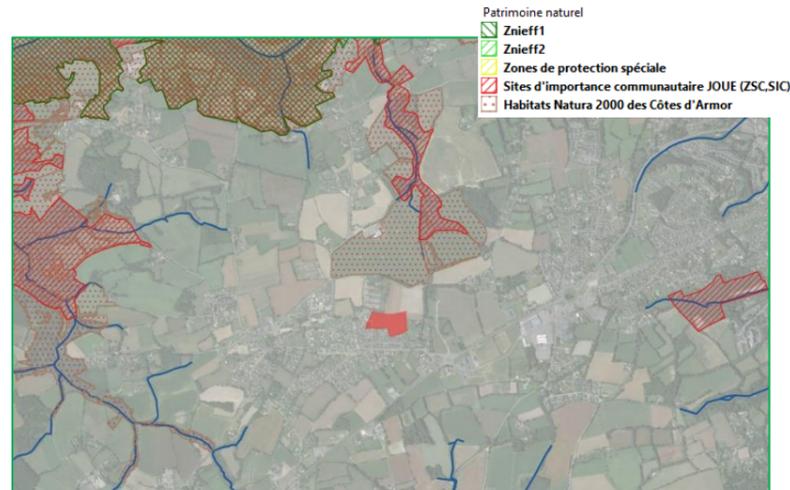
• Site Natura 2000

Proche à 400 m. d'un site Natura 2000 : *Rivière Leguer, forêts de Beffou, coat an noz et coat an hay*. Ces milieux abritent de nombreux habitats d'intérêt communautaire.

Des connexions hydrauliques sont également présentes entre la zone étudiée et le site Natura 2000.

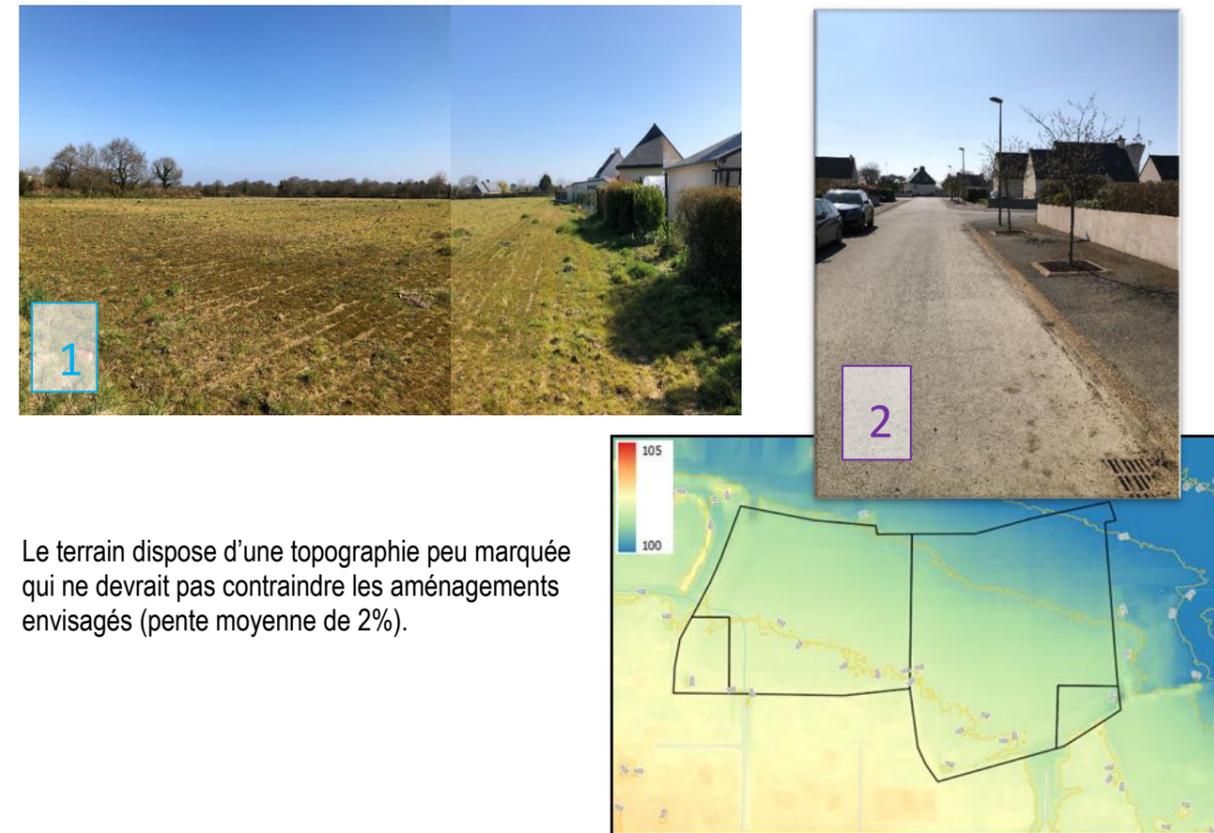
Un bassin de rétention est prévu au Nord-Est du lotissement et la qualité de l'eau en aval est à assurer pour ne pas affecter la zone Natura 2000.

Un dossier de déclaration loi sur l'eau explicitera les incidences éventuelles du projet sur l'environnement.



- de l'ouverture visuelle : points de vue,
- de son occupation par l'activité humaine : paysage rural, urbain ou industriel,
- du relief : analyse de la topographie (IGN),
- des espaces « semi-naturels » présents souvent liés au réseau hydrographique.

Le paysage du site est majoritairement agricole, avec d'anciennes parcelles agricoles aujourd'hui inoccupées. Nous pouvons retrouver, au Nord-Ouest un linéaire bocager sinon la strate arborée n'est pas très présente. Nous retrouvons également au Sud-Ouest une route qui dessert quelques maisons plus loin. Des voies existent donc déjà et sont facilement prolongeable afin de créer des accès à l'opération. Implantée dans le prolongement Est du centre bourg de Ploulec'h, le site emplit une parcelle inexploitée en continuité de d'habitations plus ou moins récentes.



Le terrain dispose d'une topographie peu marquée qui ne devrait pas contraindre les aménagements envisagés (pente moyenne de 2%).

1.5 Etat initial environnemental & paysager

• Cours d'eau et zones humides



Aucune zone humide n'est identifiée dans notre périmètre au PLU mais celui-ci se trouve au Sud du réservoir de biodiversité potentiel avec une dominante de milieux humides.

Aucun cours d'eau n'est présent dans la zone.

Un bassin versant de 178 hectares, d'un affluent de la rivière *Leguer* se trouve, lui, sur la quasi-totalité de notre secteur d'étude, qui lui-même comprend un zonage Natura 2000.

• Analyse paysagère

Le paysage est la traduction d'une perception sensible qui est variable selon la personne, la lumière, la saison.

Le paysage est aussi une réalité physique observable ; il est donc mesurable au travers :

- des boisements présents : bois, boisements résiduels, linéaire bocager,

• L'environnement urbain

A l'échelle de l'agglomération, le terrain se situe à l'Est du bourg à la continuité d'une large zone de lotissement d'habitation



A une échelle plus rapprochée, nous retrouvons différentes typologies d'habitat qui entoure notre zone d'étude. Tout d'abord au Sud et à l'Ouest, nous retrouvons des lotissements d'habitations, ensuite au Nord-Ouest des entrepôts de stockage, puis à l'Est un quartier d'habitation moins dense et pour terminer au Nord-Est des parcelles agricoles.

Comme nous pouvons le voir sur la photo aérienne, le lotissement s'inscrit dans la continuité des lotissements existants et appui le développement de la commune vers l'Est et la ville de Lannion.

Exemple de lotissement : lotissement Kervrangen



Lotissement situé au sud et à l'ouest de la zone d'étude

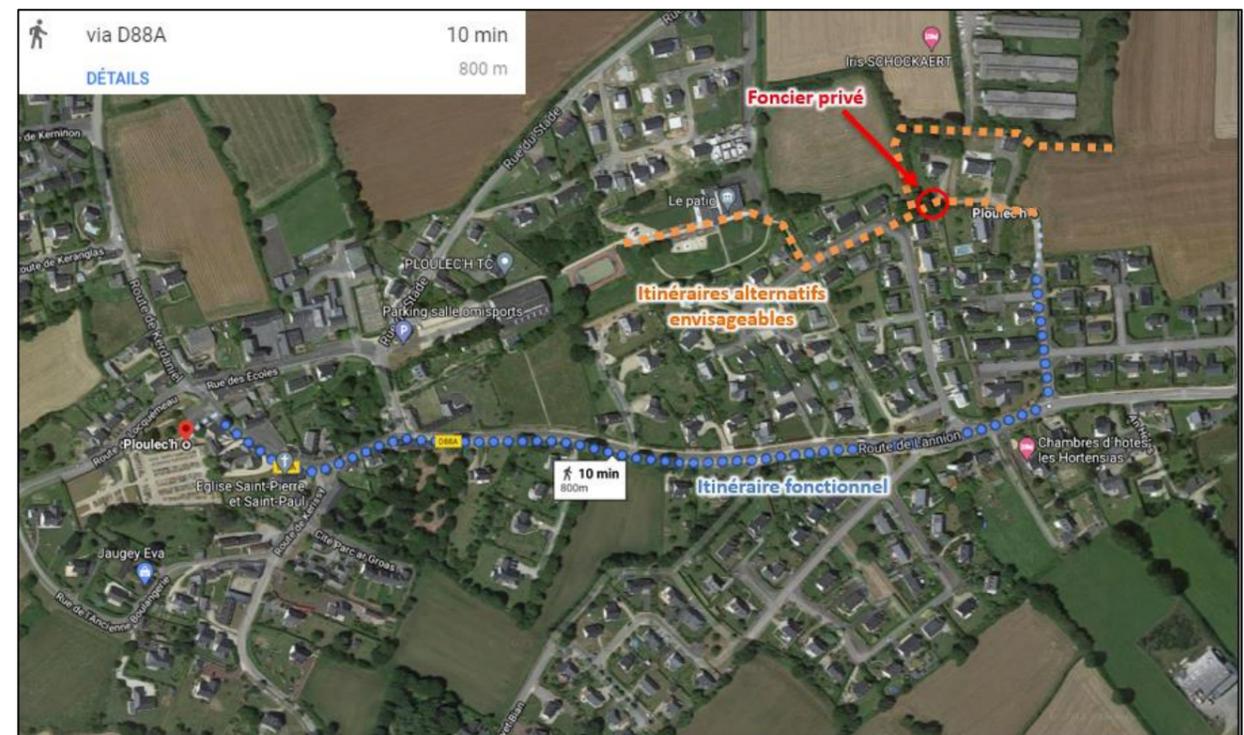
- Parcellaire homogène avec une superficie de 400 à 500 m² n moyenne
- Maisons avec une volumétrie traditionnelle et contemporaine
- Des espaces verts sobres et des clôtures existantes

• Dessertes routières et piétonnes

Le site à une très bonne desserte routière. En effet, le secteur est proche de la RD786 qui rejoint les villes de Lannion et Morlaix, avec près de 14 000 voitures par jour.

Toutefois, la zone n'est par desservit par des transports en commun, les arrêts les plus proche étant le long de la D786. (15 minutes théorique à pied, en pratique il n'y a aucun aménagement praticable).

Un cheminement piéton existe déjà avec des aménagements de part et d'autre de la voirie (D88A), le trajet est très court puisqu'il représente 800 m effectués en environ 10 minutes. Des itinéraires alternatifs sont également possibles comme nous pouvons l'observer sur le schéma suivant :



La zone se situe donc à proximité des commerces et des équipements et l'utilisation des modes doux pour rejoindre le centre de Ploulec'h a un fort potentiel.

• Réseaux

Présence des réseaux nécessaires à la viabilité du site.

1.6 Présentation du projet urbain

- Programme

Le présent lotissement vient réhabiliter un terrain inexploité sur la commune de Ploulec'h et vise à :

- Répondre aux enjeux de développement urbain définis dans le document d'urbanisme communal,
- Mettre en œuvre une composition urbaine s'inscrivant dans la continuité du quartier existant tout en intégrant les contraintes données par le document d'urbanisme communal (densité, ...),
- Intégrer des espaces végétalisés et perméables qualitatifs à l'échelle du site et en lien avec son environnement.

L'aménagement vise à mettre en cohérence les découpages fonciers avec les objectifs suivants :

- Création de vingt-huit îlots, à destination des futurs habitants communaux,
- Préservation et renforcement du patrimoine naturel sur place notamment les haies bocagères, et les espaces verts.
- Création d'un bouclage de desserte grâce à plusieurs voiries qui garantiront la sécurité des riverains.



Réduction du plan de composition PA4

- Principes de composition urbaine

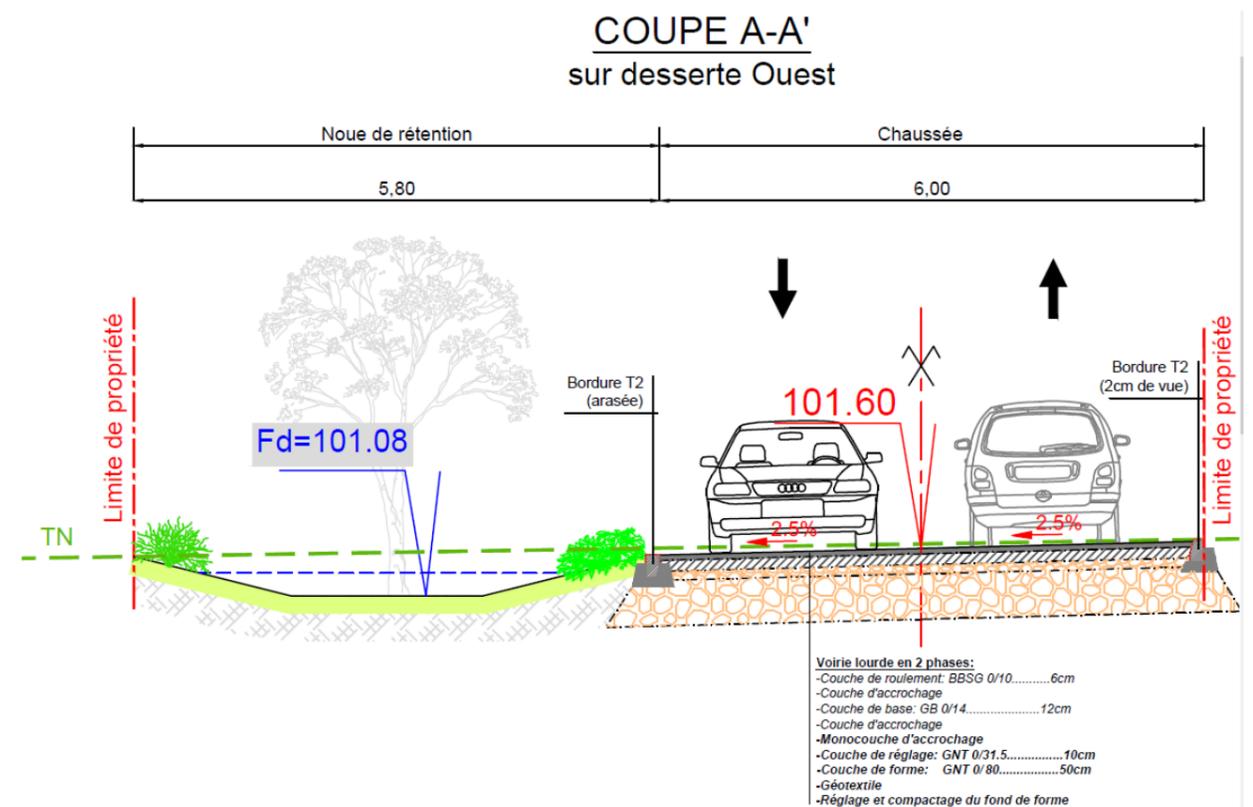
L'accès au secteur se fera à partir des voies du lotissement Kervrangen existant au sud de notre aménagement. Le projet divise le parcellaire en 28 lots, alimentés par des voiries formant un bouclage.

La composition s'efforce de préserver et de renforcer les continuités écologiques et paysagères en prolongeant les haies bocagères au nord et en les intégrant dans le nouveau lotissement. Cette trame verte permet aussi d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions et ainsi de préserver les riverains et les co-visibilités lointaines.

Les eaux pluviales non infiltrée dû à l'imperméabilisation de l'espace public seront infiltrées grâce à des noues engazonnées, qui comporteront des surverses en direction du bassin de rétention. Des chaussées réservoirs seront également réalisées pour minimiser les eaux de ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols, et ainsi réduire les impacts sur le cycle de l'eau.

- Traitement des espaces publics

Les voies de desserte, de largeur six mètres, viendront desservir les futurs lots de la zone, et achemineront les eaux de ruissellement par des noues infiltrantes situées à l'ouest ou au nord des voies, avec une surverse en direction du bassin de rétention plus au nord.



Réduction des coupes PA8

• Orientations paysagères :

Les principes paysagers de la zone sont de garantir au mieux une intégration du site dans son environnement initial.

Pour ce faire, des traitements paysagers le long du linéaire de la route de desserte ainsi qu'au nord des aménagements sera effectué, afin de garantir une entrée de ville qualitative et agréable, importante pour l'image de la commune et le confort des utilisateurs de la zone. Des plantations viendront également agrémenter les voiries de desserte, pour rendre l'espace agréable visuellement ainsi que de réduire le potentiel de création d'un îlot de chaleur urbain sur le secteur.

1.7 Gestion du stationnement

Des stationnements sont prévus sur les espaces public conformément au plan PA4. Il s'agit de 13 places de stationnements dont :

- 10 places sur la chaussée réservoir n°1
- 3 places sur la chaussée réservoir n°2

1.8 Gestion des ordures ménagères

Les ordures ménagères sont collectées par un camion le long de la voie de desserte principale. La collecte s'effectuera collecte en porte à porte sauf pour les lots 13 à 28 pour lesquels il y aura trois points d'apport volontaire localisés en concertation avec le service en charge de la collecte.

1.9 Description des cibles environnementales

• Les connexions piétonnes - cycles

Une connexion piétons cycles sous la forme d'un cheminement doux sera créée à l'ouest des aménagements afin de rejoindre la parcelle au Nord des lots

Les voies seront des voies mixtes apaisées où les différents choix modaux devront cohabiter sur la chaussée.

• Les espaces publics

Les espaces publics se composent principalement de :

- La voirie pour la desserte des mobilités douces et motorisés, formant un bouclage avec les rues du lotissement Kervranguen
- Les espaces verts
- Les noues d'acheminements des eaux pluviales et le bassin de rétention paysager

• Démarches environnementales :

Les démarches environnementales découlent des phases diagnostic réalisées en amont, qui sont alors caractérisées par une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour le cessible, une gestion des eaux de ruissèlement par des noues d'infiltration, la conservation du patrimoine naturel sur site ainsi que le traitement paysager des abords du lotissement.

• Les eaux usées

Les eaux usées issues des habitations viendront rejoindre un poste de refoulement implanté sur le nouveau lotissement, en partie nord-est non loin du bassin de rétention.

1.10 Gestion des eaux pluviales.

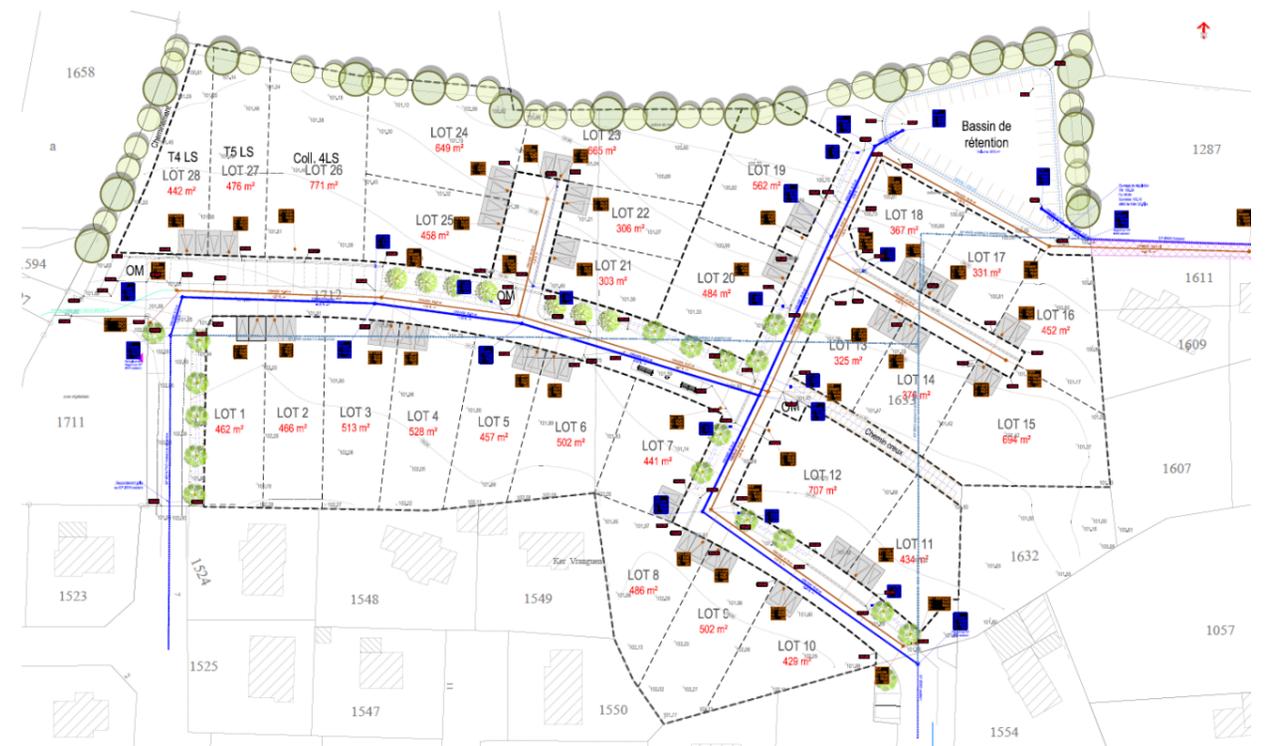
• les espaces publics

Afin de limiter les impacts d'une telle urbanisation sur les écoulements et les infiltrations des eaux pluviales, des revêtement perméables ont été choisi pour les revêtements de voirie dès que les aspects techniques et budgétaires le permettraient. Il est ainsi implanté trois chaussées réservoirs sur l'espace public, permettant notamment l'implantation des stationnements. La chicane présente au centre de la voirie contient également un revêtement de pavés à joint enherbés.

Les eaux pluviales non infiltrées dû à l'imperméabilisation de l'espace public sont infiltrées grâce à des noues engazonnées, avec une surverse en direction du bassin de rétention qui viendra s'implanter au nord des aménagements en concordance à la topographie du site.

• Les espaces cessibles

La régulation des eaux pluviales devra être effectué à la parcelle. Le dossier loi sur l'eau qui sera instruit sur la zone sera le document de référence que chaque acquéreur se devra de respecter.



1.11 Surface cessible

RECAPITULATIF DES SURFACES DE LOTS

Le projet comporte : 28 lots, avec une emprise au sol maximale des constructions de 50% (PLU).

LOTS	ADRESSE		SURFACE DU LOT	SP MAX. (COS 0,5)
LOT 1	2	rue des tisserands	462 m ²	231 m ²
LOT 2	4	rue des tisserands	466 m ²	233 m ²
LOT 3	6	rue des tisserands	513 m ²	256 m ²
LOT 4	8	rue des tisserands	528 m ²	264 m ²
LOT 5	10	rue des tisserands	457 m ²	228 m ²
LOT 6	12	rue des tisserands	502 m ²	251 m ²
LOT 7	7	rue du vase au serpent	441 m ²	220 m ²
LOT 8	5	rue du vase au serpent	486 m ²	243 m ²
LOT 9	3	rue du vase au serpent	502 m ²	251 m ²
LOT 10	1	rue du vase au serpent	429 m ²	214 m ²
LOT 11	4	rue du vase au serpent	434 m ²	217 m ²
LOT 12 - Coll. 3L	6	rue du vase au serpent	707 m ²	353 m ²
LOT 13	8	rue du vase au serpent	325 m ²	162 m ²
LOT 14	10	rue du vase au serpent	376 m ²	188 m ²
LOT 15	12	rue du vase au serpent	694 m ²	347 m ²
LOT 16	17	rue du vase au serpent	452 m ²	226 m ²
LOT 17	15	rue du vase au serpent	331 m ²	165 m ²
LOT 18	13	rue du vase au serpent	367 m ²	183 m ²
LOT 19	11	rue du vase au serpent	562 m ²	281 m ²
LOT 20	9	rue du vase au serpent	484 m ²	242 m ²
LOT 21	17	rue des tisserands	303 m ²	151 m ²
LOT 22	15	rue des tisserands	306 m ²	153 m ²
LOT 23	13	rue des tisserands	665 m ²	332 m ²
LOT 24	11	rue des tisserands	649 m ²	324 m ²
LOT 25	9	rue des tisserands	458 m ²	229 m ²
LOT 26 - Coll. 4LS	7	rue des tisserands	771 m ²	385 m ²
LOT 27 - LS	5	rue des tisserands	476 m ²	238 m ²
LOT 28 - LS	3	rue des tisserands	442 m ²	221 m ²
TOTAL CESSIBLE			13 588 m²	6 788 m²

Nombre de logements :	33	
Nombre de logements à l'hectare :	17	
superficie moyenne lot individuel	442	(hors collectif)

1.12 Surface de plancher maximale et nombre maximum de lots

La surface d'opération est de :	19 032 m².
La surface cessible est de :	13 588 m².
La surface d'espace public est de :	5 444 m² (29 %).
Le nombre maximum de lots sur la zone est de :	28
La surface de plancher maximale autorisée est de :	6 788 m².

NB :

Pour le calcul des surfaces, il est fait application de l'emprise maximale des constructions autorisées par le PLU (50%) pour chaque lot.

Les surfaces sont indicatives - Un bornage définitif devra être renseigné par un Géomètre Expert en cas de besoin de surfaces et/ou de linéaires précis.

Ces seuils ne déclenchent pas le dépôt d'un dossier d'examen au cas par cas. Le présent dossier de demande de permis d'aménager n'est donc pas soumis à cette procédure.

