

LOTISSEMENT DE COET MOUSSET

sur la commune de

LANGUIDIC

- Permis d'aménager -

N° pièce	Désignation			
PA 2	NOTICE DU PROJET			
Date				
DEC. 2025				
Indice	Date	Modifications	Dessiné par :	Vérifié par :
L	15/12/2025			

VRD - PAYSAGE

ARCHITECTURE & URBANISME

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	p.3
1/ ETAT INITIAL DU TERRAIN ET SES ABORDS.....	p.4
2/ LE PROJET D'AMENAGEMENT.....	p.11
3/ LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS.....	p.15
4/ HABITAT.....	p.19
5/ RESEAUX.....	p.19

PRÉAMBULE

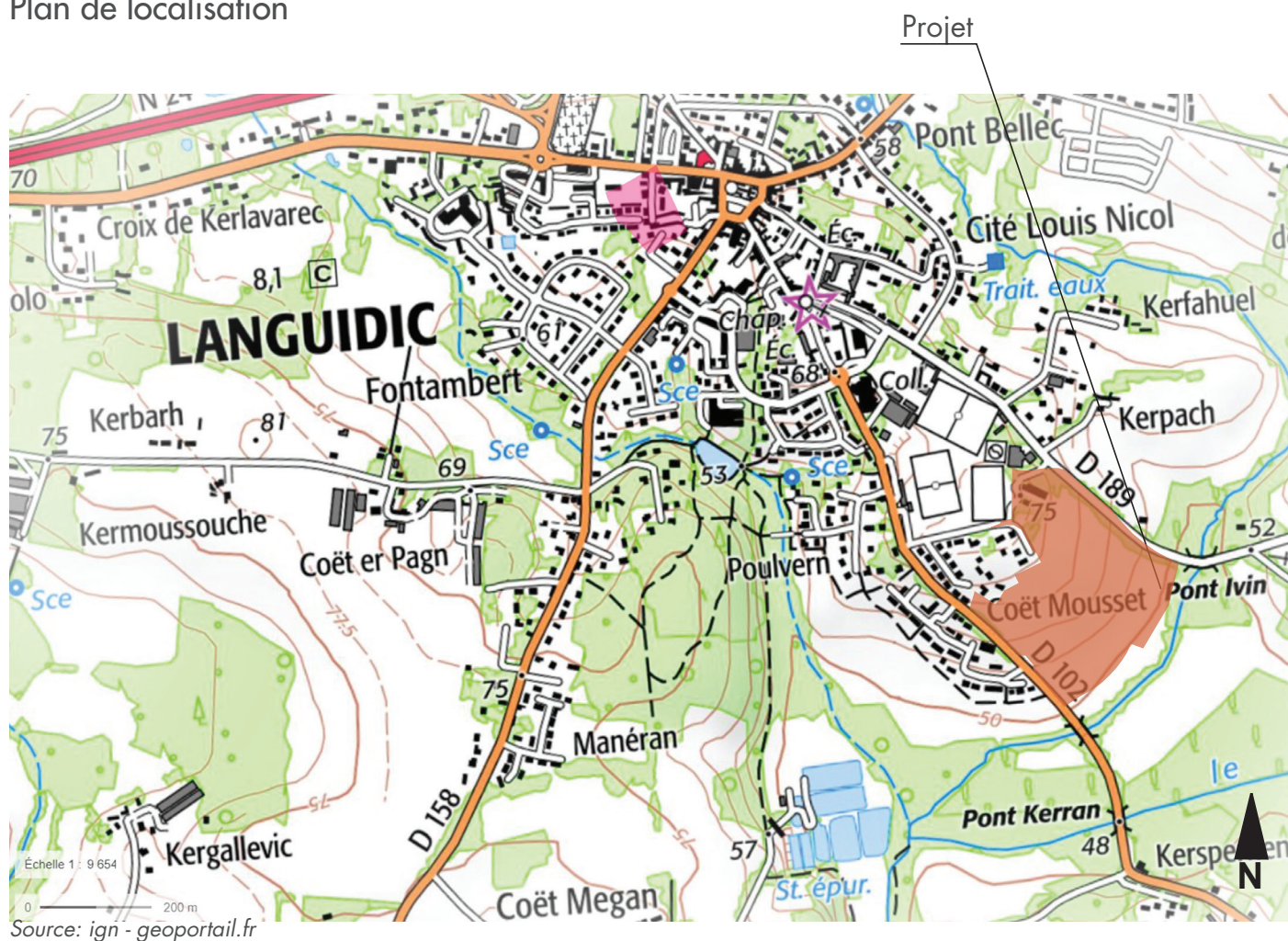
Localisé dans la continuité de la zone agglomérée de Poulvern au Sud de la commune, le projet d'aménagement investit un terrain d'accès aisé depuis les routes départementales 102 vers Pluvigner et 189 vers Camors. Le site est à proximité immédiates des équipements structurants de la Commune, tels que les stades, la salle omnisport Lucien Bigoin, et le collège Saint Aubin.

Ce terrain est en bordure non immédiate d'un ruisseau qui passe sous le pont d'Irvin en rive Sud/Est. Il vient se greffer au Nord-Ouest à une urbanisation de formes pavillonnaires existante. En rive Sud/Ouest, le lotissement et la nouvelle gendarmerie jouxtent le site.

Le présent permis d'aménager s'inscrit dans une démarche soucieuse de l'environnement naturel en intégrant une volonté forte :

- de gestion raisonnée du foncier selon une densité maîtrisée,
- d'une imperméabilisation mesurée des sols,
- de récupération et de valorisation des eaux pluviales et de ruissellement,
- de recherche de qualité architecturale et paysagère intégrée dans la pente naturelle.

Plan de localisation



1 / ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET SES ABORDS

1.1 / LA TOPOGRAPHIE ET LES LIMITES

Le projet d'aménagement s'inscrit dans la continuité du tissu urbain existant des Secteurs de Coët Mousset et Poulvern. Longé par les deux RD 102 et 189, le site est bordé au Nord par des habitations pavillonnaires.

L'accès au lotissement s'effectue par les deux RD par le Nord et le Sud (au carrefour giratoire de la Rue de la Lande), ainsi que par la Rue de Coët Mousset en liaison avec les équipements sportifs existants et à venir.

Le site est actuellement non construit. La topographie existante s'oriente de l'angle Nord-Ouest à 70 m ngf environ à l'angle Sud-Est à 50 m ngf environ rejoignant le ruisseau existant.

La déclivité d'environ 20 mètres sur la diagonale déploie une pente prononcée de 8% en moyenne. La végétation existante est en stricte périphérie du site, le long des Routes départementales.



Source: Topographie fournie par la Maitrise d'Ouvrage.

Extrait de cadastre

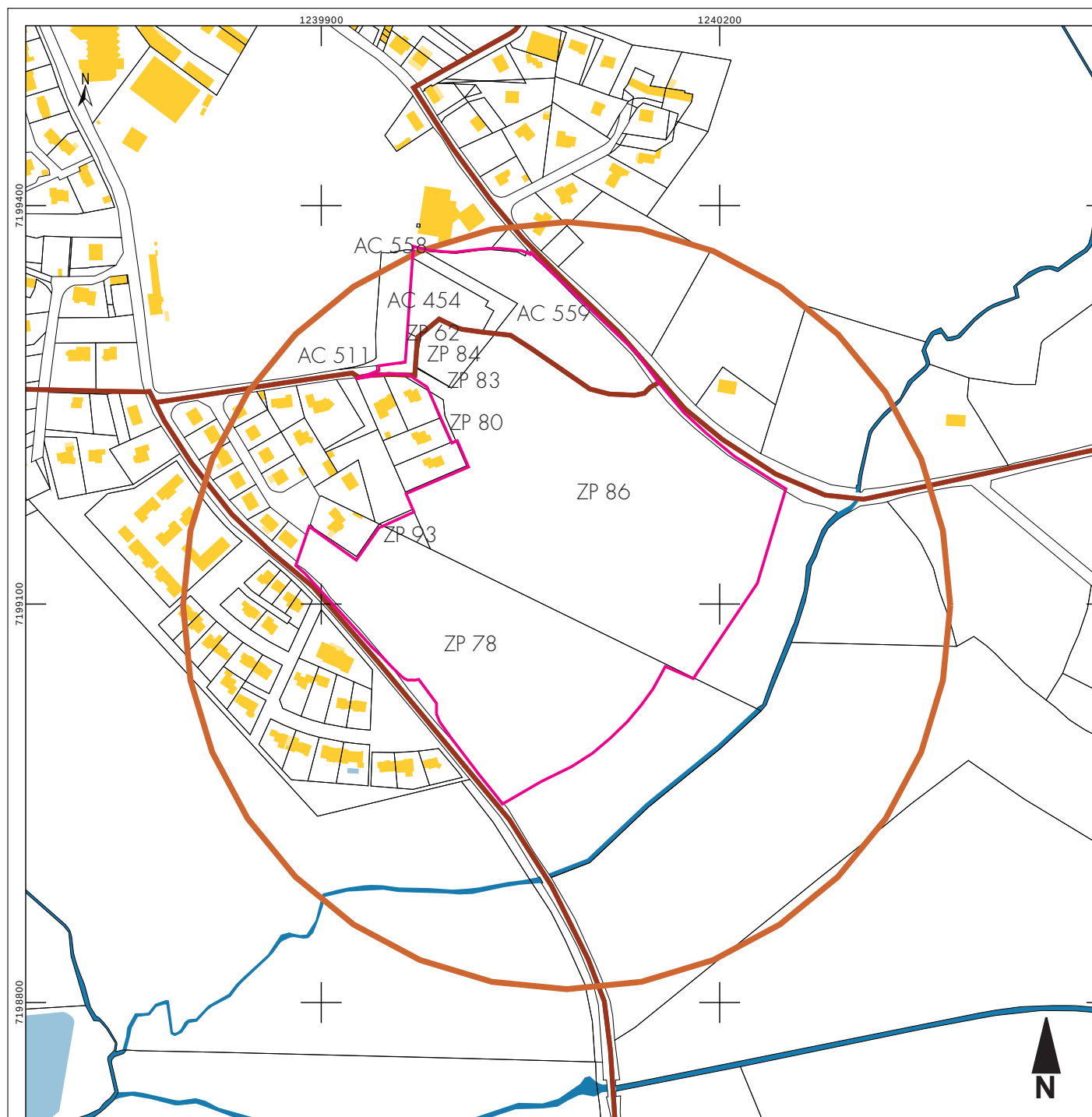
Le projet se développe sur les parcelles cadastrées complètes ou partielles suivantes :

Référence cadastrale:	Contenance partielle:	Surface totale cadastrée:
000 ZP 78	25 241 m ²	39 047 m ²
000 ZP 86	41 494 m ²	48 914 m ²
000 ZP 93	461 m ²	461 m ²
000 ZP 80	196 m ²	196 m ²
000 ZP 83	38 m ²	38 m ²
000 ZP 84	1 673 m ²	1 673 m ²
000 ZP 67	23 m ²	23 m ²
000 AC 511	441 m ²	441 m ²
000 AC 454	2 213 m ²	2 213 m ²
000 AC 558	993 m ²	993 m ²
000 AC 559	6 709 m ²	6 244 m ²

TOTAL **79482m²**

situées sur le secteur de Coët Mousset sur la commune de Languidic.

Surfaces cadastrées issues de cadastre.gouv nécessitant un relevé topographique précis.

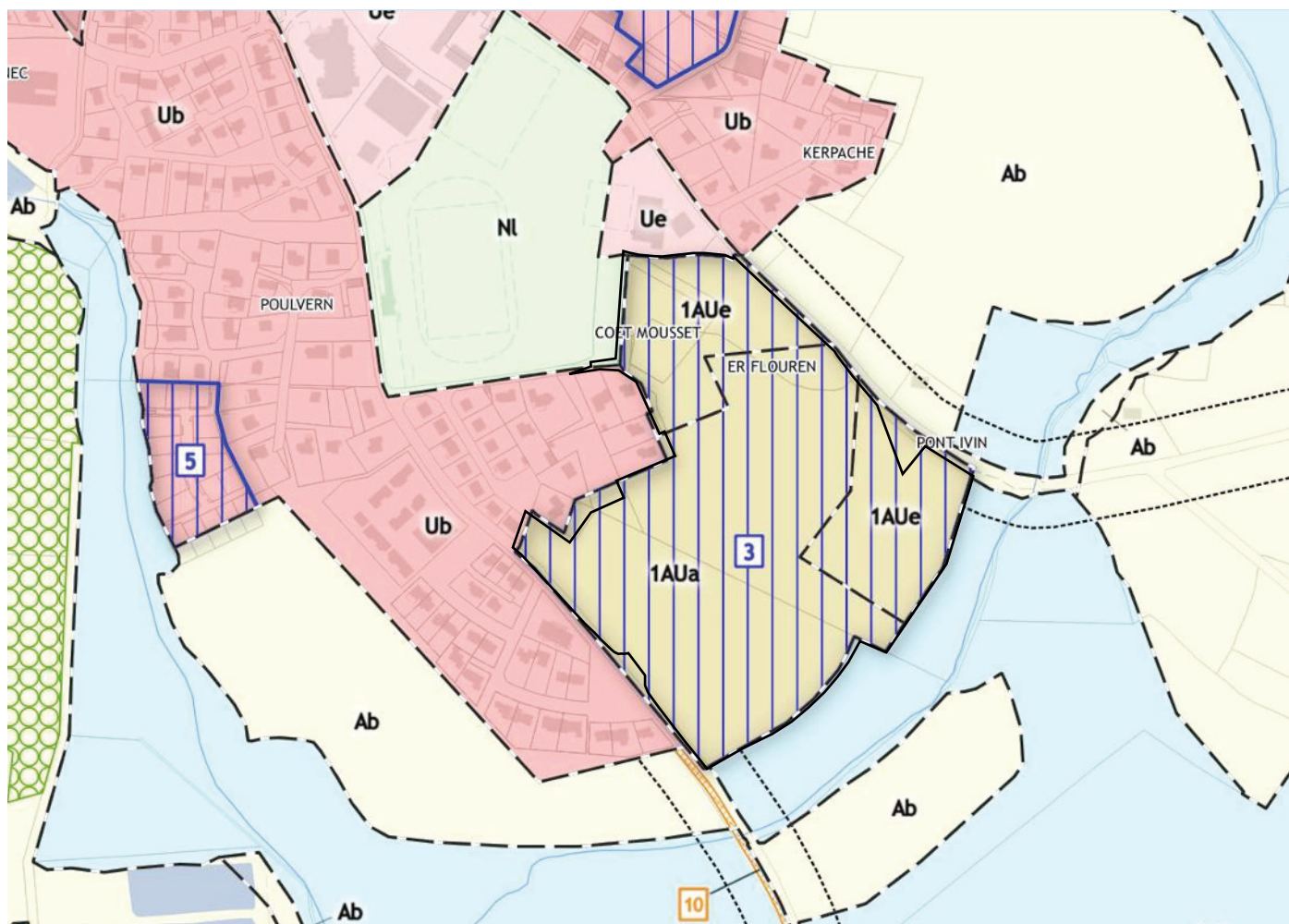


Source: Cadastre.gouv .

1.2 / LES RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR

Le présent permis d'aménager se développe sur la zone 1AUA et 1 AUe du PLU actuel de la commune de Languidic.

Le périmètre de l'opération longe la zone humide identifiée au Sud.



Extrait plan de zonage du PLU

1.3 / LE CONTEXTE GÉNÉRAL AUTOUR DU SITE



- | | |
|---|--|
|  Périmètre de l'opération |  Connexions routières principales à double sens |
|  Arrêt de BUS |  Equipements |
|  frange résidentielle composée de fonds de parcelles |  Principe de voirie de desserte du projet d'aménagement |
|  jardins familiaux et espaces récréatifs |  Place urbaine et parkings publics |

Les deux Routes départementales longent l'opération d'aménagement en rive Sud pour la RD 102 et Nord pour la RD 189. Elles desservent le site en entrée/sortie en deux points.

Une place et un parking ménagent un accès véhiculé au Nord par la Rue Coët Mousset, et mutualisent le besoin en stationnements entre les équipements sportifs et le quartier d'habitation.

A noter que deux dessertes en modes doux descendent vers le Sud-Est et le ruisseau. Ces cheminements larges rejoignent une frange paysagée de l'opération, composée de jardins familiaux, de bassins de traitement des eaux de pluies et d'une aire de jeux pour les enfants.

Des fonds de parcelles d'habitations existantes sont en rive nord du site: Une grande attention sera ainsi portée au respect des intimités afin de préserver les habitants présents au pourtour du lotissement (en termes de reculs d'implantations et de gestion des clôtures).

Un recul paysager est ménagé le long de la RD 189, au Nord, atténuant l'impact de l'urbanisation. La desserte de la zone sera complétée par un arrêt de bus au coeur de l'opération.

1.4 / LE PAYSAGE



Le terrain est actuellement une ancienne parcelle agricole située en entrée d'agglomération de la commune.

Il est bordé par une végétation naturelle composée :

- sur la RD 102 au Sud, par un talus bocager avec quelques arbres tiges doublé d'un fossé enherbé,
- sur la RD 189 au Nord, par une haie bocagère d'arbres tiges accompagnant la route,
- en limite nord par une friche dégagée devant accueillir un projet de salle de sports.

L'enjeu paysager de l'aménagement est de conserver le plus possible, et suivant diagnostic sanitaire, ces éléments de paysage limitrophes afin de :

- préserver la qualité paysagère de ces entrées d'agglomération sur les RD,
- assurer une transition naturelle vers les espaces naturels du ruisseau au Sud-Est,
- renforcer la présence végétale par un maillage accompagnant les liaisons douces de l'opération.



Vue 1 : depuis la RD 102

1.4 / LE PAYSAGE



Vue 2 : depuis la Rue Coët Mousset



Vue 3 : depuis la RD 189

2 / LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1 / LES GRANDS PRINCIPES DE L'AMÉNAGEMENT

Il s'agit de proposer un quartier d'habitation qui intègre les notions liées au respect de l'environnement tout en mettant en relation le nouveau quartier avec le tissu urbain existant de Couët Mousset et en projet au niveau du secteur sportif.

Ce projet de lotissement vise à :

- > Élaborer un quartier sécurisant sur le plan de la circulation et du stationnement, relié à la voie existante et créant un bouclage entre les deux départementales
- > Tirer parti du cadre paysager du secteur de projet et en limite du site pour asseoir des continuités de liaisons douces et des espaces communs de qualité.
- > Créer des espaces publics de rencontre, récréatifs et de convivialité autour de placettes et de chemins piétons.
- > Préserver l'intimité à la fois des habitants et des futurs résidents en maîtrisant les vues et les flux.
- > Utiliser l'espace foncier disponible de manière raisonnée
- > Rechercher la moindre perméabilisation des sols
- > Absorber et valoriser les eaux pluviales et de ruissellement des espaces publics
- > Déployer une offre de logements diversifiée et adaptée au marché et à la demande du secteur
- > Promouvoir l'intégration architecturale et paysagère
- > Articuler l'accueil de personnes âgées par le biais de l'EPHAD et de la résidence Séniors dans un espace connecté, Arrêt de Bus, stationnements, Jardins familiaux, espaces récréatifs...

Compte tenu de la déclivité du terrain, la gestion des eaux pluviales se fera de façon gravitaire vers l'exutoire au Sud de l'opération.

Plan de composition esquissé



Extrait du plan de composition PA4



N cf - Extrait PA 4 fourni en format A1

LEGENDE

Espaces publics

REVÊTEMENTS

- Chaussée
- Accotement perméable
- Trottoir / Chemin piéton
- Calade
- Parking PMR réalisé par l'aménageur
- Stationnement perméable
- Places de stationnements publics
- Zone de regroupement des OM
- Soutènement

ESPACES VERTS

- STRUCTURE PAYSAGÈRE EXISTANTE
- Arbres conservés
- Zone arbutive et sous-bois conservés
- Merlon planté conservé
- Arbres supprimés
- Zone défrichée
- Merlon planté supprimé

STRUCTURE PAYSAGÈRE PROJET

- Plantation strate arbutive
- Plantation strate arbutive
- Plantation végétation basse
- Pelouse agrément
- Semis type noue ou fossé
- Plantation pour bassin

Ilots cessibles

- Périmètre lot cessible
- 01 Numéro et surface de lot indicative
- 5-0 m²
- 1.9 Cotation générale de la parcelle (avant bornage géométrique)
- Entrée/sortie préconisée sur lot de logements groupés
- 2 places de stationnement privées par lot individuel - Emplacement imposé

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Merlon de protection anti-ruissellement à réaliser ou maintenir
- Implantation des jardins de pluie en profil de noue
- Dimensionnement donné à titre indicatif suivant A10-Article 4

2.2 / L'ORGANISATION ET LA COMPOSITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Le périmètre du Permis d'Aménager est égal à environ 79 482m² (Surface à confirmer par relevés topographiques précis).

Le programme du quartier correspond à la réalisation de 191 logements minimum, un EPHAD de 76 lits et une salle des Sports.

Le présent projet d'aménagement regroupe l'ensemble des caractéristiques qui lui assure un fonctionnement autonome.

191 logements minimum sont programmés, dont 27 en lots libres ainsi que des logements privés sous forme de bâtis intermédiaires et collectifs.

En respect du PLH, l'ensemble de l'opération comprendra :

- 35% de logements sociaux locatifs soit 66 logements dont 36 sur îlot 4, et 30 sur les îlots 2-3-5-6-7-8.
- 13% de logements accession abordable soit 22 logements sur les îlots 2-3-5-6-7-8

lot - typologies		surfaces m ²	surfaces cessibles m ²	Epannelage	SP moyenne de 70 m ² en collectif 50 m ² en village seniors	Nombre de logements	% pour chaque typologie
------------------	--	-------------------------	--------------------------------------	------------	---	------------------------	----------------------------

EQUIPEMENT							
TOTAL Salle de Sport ilot 9		8 218	8 218		3 654		

LOTS LIBRES							
lot1		452	452	R+1	200	1	
lot2		439	439	R+1	200	1	
lot3		510	510	R+1	200	1	
lot4		466	466	R+1	200	1	
lot5		465	465	R+1	200	1	
lot6		515	515	R+1	200	1	
lot7		474	474	R+1	200	1	
lot8		414	414	R+1	200	1	
lot9		409	409	R+1	200	1	
lot10		413	413	R+1	200	1	
lot11		388	388	R+1	200	1	
lot12		292	292	R+1	200	1	
lot13		298	298	R+1	200	1	
lot14		274	274	R+1	200	1	
lot15		273	273	R+1	200	1	
lot16		370	370	R+1	200	1	
lot17		328	328	R+1	200	1	
lot18		323	323	R+1	200	1	
lot19		323	323	R+1	200	1	
lot20		323	323	R+1	200	1	
lot21		296	296	R+1	200	1	
lot22		318	318	R+1	200	1	
lot23		335	335	R+1	200	1	
lot24		280	280	R+1	200	1	
lot25		281	281	R+1	200	1	
lot26		281	281	R+1	200	1	
lot27		285	285	R+1	200	1	
TOTAL lots libres		9 825	9 825		5 400	27	14%

lot - typologies		surfaces m ²	surfaces cessibles m ²	Epannelage	SP moyenne de 70 m ² en collectif 50 m ² en village seniors	Nombre de logements	% pour chaque typologie
LOGEMENTS COLLECTIFS							
ilot 2 collectif		3 910	3 910	R+1+C	1 960	28	
ilot 3 collectif		2 671	2 671	R+1+C	1 260	18	
TOTAL collectifs privés		6 581	6 581		3 220	46	24%
LOGEMENTS INTERMEDIAIRES							
ilot 5 A+B intermediaire	A	1 833	1 833	R+1	670	8	9%
	B	1 966	1 966	R+1	700	10	
	Sous-Total Ilot 5	3 799	3 799		1 370	18	
ilot 6 A+B intermediaire	A	2 740	2 740	R+1	1 100	14	7%
	B	187	187				
	Sous-Total Ilot 6	2 927	2 927		1 100	14	
ilot 8 A+B+C+D intermediaire	A	757	757	R+1	420	6	16%
	B	2 095	2 095	R+1	1 120	16	
	C	561	561	R+1	560	8	
	D	75	75				
	Sous-Total Ilot 8	3 488	3 488		2 100	30	
TOTAL intermédiaires		10 214	10 214		4 570	62	32%
LOGEMENTS SENIORS							
ilot 7 A+B village seniors	A	1 657	1 657	R+1	600	10	10%
	B	1 823	1 823	R+1	600	10	
	Sous-Total Ilot 7	3 480	3 480		1 200	20	
TOTAL Logements seniors		0	0		0	20	10%
LOGEMENTS SOCIAUX							
ilot 4 collectif social		4 428	4 428	R+1+C	2 520	36	19%
							0%
TOTAL Logements sociaux		7 908	7 908		3 720	36	19%
EHPAD (Hébergements)							
ilot 1 EHPAD		7 478	7 478	R+1+C	5 000	76	
TOTAL		7 478	7 478		5 000	76	

RECAPITULATIF	surfaces cessibles m ²		Total Surfaces plancher	Nombre de logements	
TOTAL logements	34 528		16 910	191	
TOTAL hébergements EHPAD	7 478		5 000	76	
TOTAL Salles de sports	8 218		3 654	0	
TOTAL surfaces cessibles	50 224	63,2%			
Périmètre PA total	79 482 m ²				
Densité brute	24,03 logements par hectare				
Périmètre déduit EHPAD, Salle sport, Pk induit, coulée verte rive Est	52 970 m ²				

Les surfaces exactes des lots cessibles seront définitives après réalisation du relevé et bornage géomètre.

Le découpage parcellaire favorise une compacité dans la mise en œuvre des constructions.

Le parcellaire est composé de manière à faciliter les implantations, tout en permettant des juxtapositions harmonieuses. La zone de constructibilité indiquée définit le positionnement des constructions et les reculs de construction en limite séparative. Ces règles participent à la préservation d'espaces intimistes pour chaque habitation tout en privilégiant les meilleures orientations bioclimatiques.

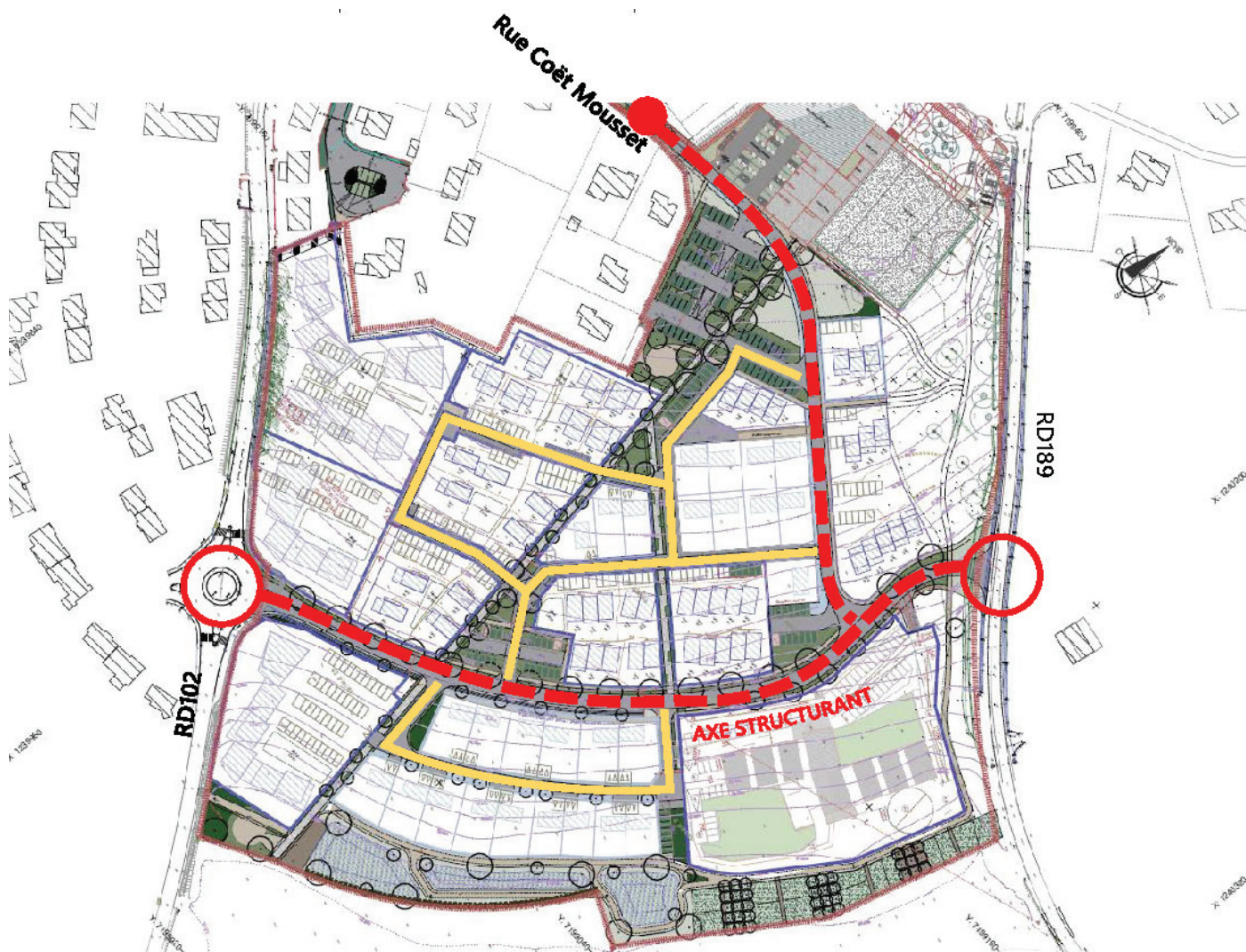
3 / LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

3.1 / LES ACCÈS ET STATIONNEMENTS

L'accès au quartier se fera via :

- un axe structurant reliant les routes départementales RD102 et RD189. L'accroche sur la route RD102 se fera au niveau du giratoire existant.
- la rue Coët Mousset desservant l'équipement public sportif au Nord-Ouest de l'opération.

Un réseau de voirie secondaire permettra la desserte des espaces cessibles.



Légende :

- Voie structurante
- Voie secondaire

Schéma de circulation

La desserte automobile interne est conçue comme précisé sur le schéma ci-dessous. Les voiries secondaires sont calibrées en tant que voirie partagée.



Légende :



Voie double sens



Voie sens unique

Stationnement au sein du quartier

Le projet prévoit la réalisation de 95 places de stationnement sur le domaine public suivant la répartition ci-après, dont 5 pour personnes à mobilité réduite (PMR). L'ensemble de ces places seront traitées en matériau drainant.

Les lots collectifs : les stationnements seront réalisés par les acquéreurs dans l'emprise du lot.

Les lots libres de construction :

- Pour les lots 1 à 15 et 21 à 23 : 2 places de stationnements aériennes, en partie privatives, seront à charge de l'acquéreur pour chacun des lots ;
- Pour les lots 16 à 20 et 24 à 27 : 2 places de stationnement externes au lot seront réalisées par l'aménageur.



Les cheminements piétons et cycles :

- Un réseau de cheminement reliera le Nord de l'opération (salle de sport) au vallon et permettra une connexion avec la liaison douce du lotissement situé au Sud-Ouest de l'opération ;
- Sur les axes structurants, un trottoir sera séparé de la chaussée par une frange paysagère plantée ;
- Sur les voiries secondaires, les piétons circuleront sur les voiries partagées.

Avec pour objectif de réduire les surfaces imperméabilisées et compte de tenu de la limitation de vitesse du secteur, les cycles circuleront sur la chaussée.

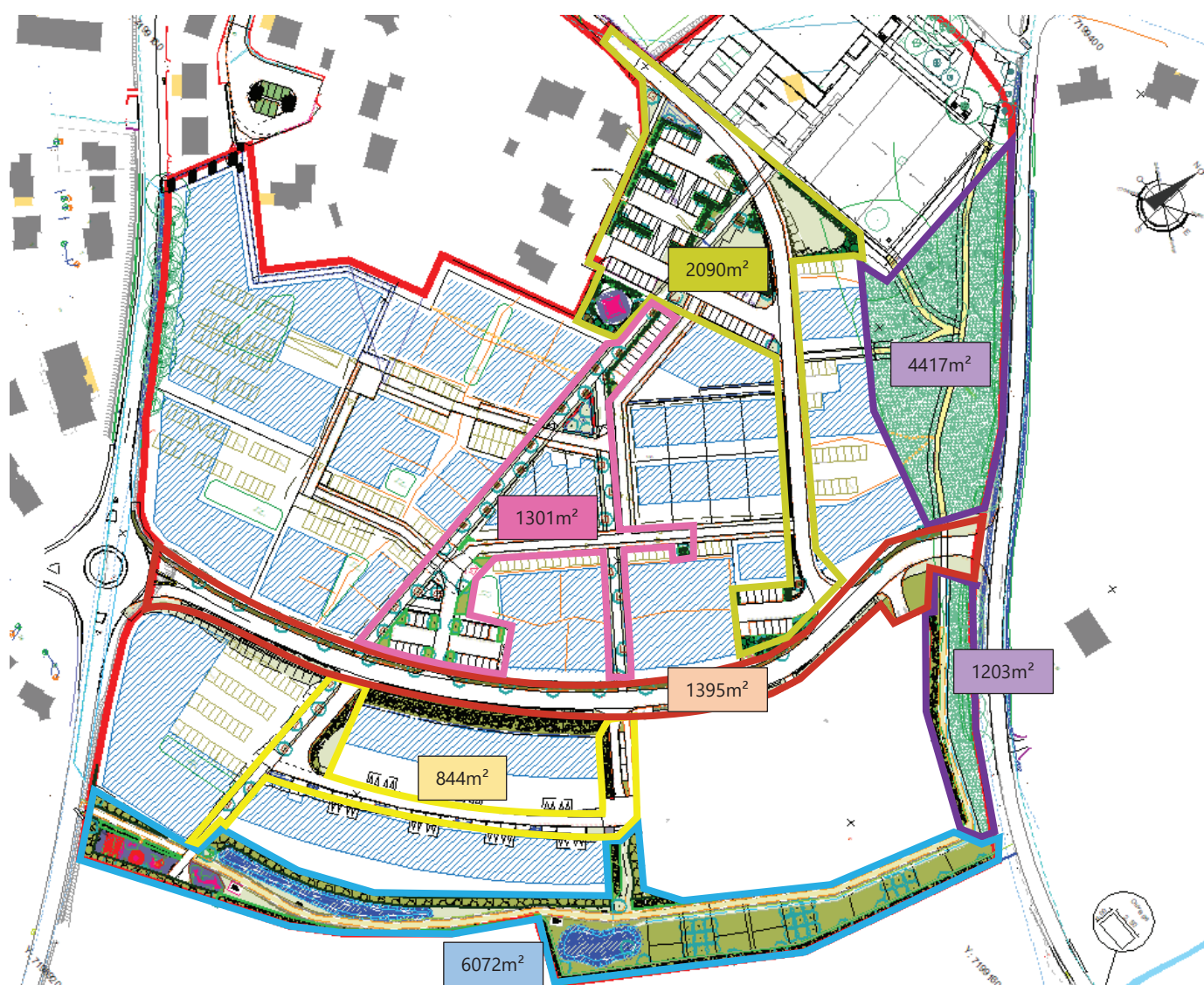
3.2 / LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

La trame paysagère du quartier s'appuiera sur les éléments structurant le paysage actuel en préservant les haies et talus arborés la trame bocagère sera renforcée par l'alignement accompagnant la voie entre les deux routes départementales.

Le vallon accueillant les ouvrages de rétention des eaux pluviales paysagés sera largement planté afin d'assurer la transition entre le paysage naturel et le paysage urbain.

Un réseau de calade plantée reliera l'espace urbain au vallon.

La mise en œuvre des aires de stationnements privatives et des clôtures en limites d'espace public seront à charge des acquéreurs, ils répondront au règlement et au plan d'implantation afin de garantir une harmonie d'ensemble ainsi qu'un cadre agréable en cœur de quartier. La palette végétale sera composée d'essences adaptées au milieu. Le rapport entre rendu esthétique / charge d'entretien / plus-value environnementale, sera recherché.



	Surface
Emprise projet	Environ 79 490m²
Soit objectif 10%	7 950m²
Projet EV public	
Sous-bois conservé	4417 + 1203 = 5620m ²
Vallon	6072m ²
Axe primaire (Bande plantée + fossé)	1395m ²
Axe secondaire + zone parking Nord	2090m ²
Lotissement Sud Est	844m ²
Zone interne	1301m ²
TOTAL	17322m² soit 22%

Les adaptations d'aménagement ne sont pas de nature à modifier significativement l'emprise des espaces verts (+25m² soit +0.03%).

Le pourcentage total d'espaces verts reste de 22% et conforme à la prescription du PLU.

3.3 / LE TRAITEMENT DES LIMITES

Le choix du traitement des clôtures met l'accent sur la volonté de privilégier des limites végétalisées. Dans la recherche d'une certaine homogénéité du paysage du quartier, il sera ainsi fortement conseillé aux acquéreurs de traiter de manière qualitative les clôtures, les espaces attenants sur l'espace privatif et de les entretenir durablement. Ces dispositions sont décrites dans le Règlement de lotissement.

3.4 / PRISE EN COMPTE DE LA QUESTION DES DÉCHETS

Le ramassage des déchets se fera en porte à porte. Les lots collectifs aménagement des structures d'accueil des containers en limite de lot.

4 / HABITAT

Les constructions devront présenter un volume et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, la topographie marquée et les habitations voisines existantes sur la partie Nord.

Les fonds de lots ou marges latérales donnant sur les propriétés bâties pourront être construites suivant les règles du PLU en vigueur sauf disposition plus contraignante du plan de composition et du règlement (cf Zones de constructibilité PA4).

Le règlement, établi pour cette opération, s'appuie sur celui de la zone 1AUa avec toutefois des prescriptions complémentaires.

5 / RÉSEAUX

L'ensemble du lotissement sera desservi par les réseaux d'assainissement EU / EP, d'eau potable, de télécommunication, d'électricité et de gaz. Pour chacun des concessionnaires de réseaux souples, un coffret de branchement sera réalisé sur chaque lot.

Eaux usées : Les eaux usées seront recueillies dans un collecteur enterré sous la chaussée et se raccordant gravitairement sur le réseau EU présent en contre bas du lotissement.

Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales sera intégrée à l'urbanisme en axant les solutions sur :

- le piégeage des eaux pluviales à la parcelle, .
- des techniques alternatives au tout tuyau ;
- la limitation de l'imperméabilisation.

Cela signifie que l'infiltration in situ sera priorisée suivant les procédés développées ci-dessous.

Les acquéreurs des lots assureront la gestion des eaux de ruissellement selon les modalités suivantes :

- Infiltration d'une pluie décennale pour les lots libres 1 à 23 ;
- Infiltration d'une pluie centennale pour les lots libres 24 à 27 ;
- Régulation d'une pluie décennale pour les lots collectifs et équipement avec un abattement de 10mm par infiltration.

L'ensemble des prescriptions sont précisées au PA10.

Suivant un principe identique, les eaux de ruissellement de l'espace public seront infiltrées dans les accotements végétalisés ou structure drainante des tranchées d'infiltration et parkings perméables.

Le contexte topographique et la nature du sol conduit à réaliser un collecteur acheminant les eaux régulées et le volume de surverse éventuel vers le vallon. Ce volume résiduel sera traité par des ouvrages paysagers assurant une diffusion vers la zone humide situé à l'aval.

Réseaux divers : Les autres réseaux enterrés (eau potable, électricité, éclairage public, téléphonie/numérique et gaz) desserviront l'ensemble des lots. L'ensemble de ces réseaux sera réalisé par les syndicats respectifs. Le raccordement aux réseaux, se fera conformément au plan et programme des travaux (cf PA 8)