

## Notice paysagère

Le projet de logements collectifs se situe sur le Boulevard de la France Libre à Crozon, au numéro 104.

Le terrain d'assise du projet est une propriété qui ne comporte actuellement aucune construction. Il borde l'Ouest du boulevard, légèrement au Nord de la piscine. A cet endroit la voie forme une patte d'oie qui vient ceinturer le grand jardin de l'hôtel de la plage. Cette parcelle, quasiment triangulaire, se termine en son extrémité Nord-Ouest par ce qui constitue l'assiette foncière du projet. En d'autres termes, il vient fermer l'îlot qui contourne les jardins de l'hôtel.

Le projet vient donc s'implanter perpendiculairement au Boulevard de la France Libre, et se développe dans la longueur du terrain. Ce faisant, la façade principale du bâtiment est exposée au Sud, et pourra bénéficier partiellement d'une vue sur la mer.

Le parti architectural consiste à proposer un ensemble cohérent, traité avec soin, qui répond aux attentes du logement contemporain : fonctionnalité, flexibilité, préservation des intimités et soucis esthétique d'homogénéité, diversité des surfaces, valorisation des modes d'habiter.

D'un point de vue architectural, le projet opte pour un parti résolument balnéaire. Nous considérons ainsi que la parcelle marque l'entrée du quartier des villas Belle Epoque de Morgat. Par respect pour cet ensemble cohérent qui fait le charme de la station balnéaire, nous lui empruntons ses codes architecturaux, afin d'opérer une harmonieuse insertion dans le site.

Le projet est ainsi composé de deux immeubles mitoyens R+3 et R+4, parfaitement ordonnancés. Les menuiseries qui scandent la façade sont constituées d'éléments répétitifs à deux ou quatre vantaux, débouchant tantôt sur un balcon, une terrasse, ou un simple garde-corps. Ces percements sont encadrés de modénatures qui lui confèrent un caractère classique : frontons, moulures d'encadrements, frises, socles, corniches et corbeaux. L'ensemble du projet est chapoté d'une couverture double pente en zinc à tasseaux, prolongée de croupes qui soulignent les volumes saillants, ponctués d'épis de faîtage. Cette toiture déborde généreusement des façades.

Pour les garages, en périphérie, ils reçoivent un traitement architectural en cohérence avec l'ensemble du projet et ils constituent les limites physiques et filtrantes du Sud de la parcelle. L'implantation de ces derniers permet de donner la part belle à l'aménagement paysager qui répond au parc de l'hôtel. Cet ensemble de jardin vient encadrer l'entrée Nord de la plage de Morgat.

Les couleurs de façades sont choisies pour accentuer le caractère balnéaire du projet. Un blanc chaud recouvre le corps principal du bâtiment et les garde-corps, souligné par des modénatures couleur sable. Quant au socle, il reçoit un parement de moellons de pierres naturelles. Les mosaïques ainsi que les pièces de charpente sont proposées dans une teinte colorée : en breton, il n'existe pas de différence entre le vert et le bleu, c'est le "glaz" qui est la couleur utilisée pour la mer et pour le ciel. Enfin, à l'entrée, le nom de la résidence est indiquée par une frise réalisée en carreaux de faïence reprenant les couleurs du bâtiment qui donne à l'ensemble un caractère d'établissement thermal de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle.

L'ensemble du terrain n'est actuellement pas clôturé. Les clôtures au Sud, ainsi qu'au Nord et à l'Ouest du projet, **en limite séparative**, seront à traiter avec soit avec une clôture seule, ou avec une clôture doublée d'une haie d'une hauteur maximale de 2.00 m (cf plan masse). Les clôtures à l'Est seront composées d'un muret en pierres d'une **hauteur maximale d'1.20m**, avec piles et lisses simples, horizontales en béton peint, **formant un ensemble d'une hauteur maximale de 1.70m**. Un recul par rapport à la voirie sera réalisé afin de permettre la création d'un grand espace paysager, planté de plusieurs grands sujets.

Les voiries du projet seront traitées en enrobé ; et les places PMR en béton désactivé. Le reste des places de parking extérieures seront réalisées avec des dalles à engazonner, la volonté étant de restituer un espace aussi naturel que possible. Dans cette optique, les espaces libres bénéficieront également d'un traitement paysager, réalisé à partir d'essences locales, proposant une diversité de types de végétation : haute, moyenne, basse (cf. palette végétale jointe)... Tout en conservant un maximum de végétation existante sur la parcelle.

Le terrain naturel présente une déclivité à l'Ouest de la parcelle ; Cette déclivité sera traitée avec un mur de soutènement au niveau des garages. L'accès à la parcelle en voiture sera assurée par un portail positionné en recul de la voie publique, afin de permettre un espace de manœuvre suffisant, avec zone d'attente pour deux véhicules, notamment lors des grosses fréquentations estivales de la presqu'île. La voirie principale du projet est accessible aux pompiers, et de dimensions suffisantes pour permettre l'intervention sur chacune des cages d'escalier. Deux autres portails permettront également l'accès au projet pour les piétons.

En terme de stationnements, le projet possède 48 places, dont 2 places PMR, et 14 garages. L'accès aux stationnements au Sud du projet se fera par le biais d'un porche. Le stationnement des vélos est assuré par un local cycle de 38.90 m<sup>2</sup>, situé dans le prolongement des garages (voir plan RDC joint).

Un système de rétention avec débit régulé de 3l/s/ha maximum est prévu pour collecter les eaux pluviales. Cet ouvrage est dimensionné en fonction des surfaces de toitures et des revêtements extérieurs prévus en fonction de leurs coefficients d'absorption (voir notice hydraulique jointe).

La gestion des déchets sera assurée par un local poubelle d'une surface de 29.88 m<sup>2</sup>, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, situé à proximité de la zone présentation des poubelles (cf. plan RDC). Cette dernière est accessible depuis la voie publique, afin de satisfaire les exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

PC 4

## Sommaire :

- 00 - NOTICE PAYSAGÈRE - **PC 4**
- 01 - PLAN MASSE EXISTANT / PRISES DE VUES PROCHES ET LOINTAINES / PLAN DE SITUATION / EXTRAIT CADASTRAL - **PC 1 / 2 / 7-8**
- 02 - PLAN MASSE PROJET - **PC 2**
- 03 - PLAN RDC / INSERTION - **PC 6**
- 04 - FACADES / COUPES - **PC 3 / 5**
- 05 - FACADES / DETAILS - **PC 5**

**les modifications du permis initial sont indiquées en bleu sur les plans ainsi que dans la présente notice**

Projet de construction d'un bâtiment de logements collectifs (30 logements)

Lamotte Construction 29

**LAMOTTE**

bd de la France Libre  
29160 CROZON

Section 00 HZ Parcelle 407 + 408 + 409

Superficie cadastrale : 2530 m<sup>2</sup>

Surface plancher totale projet : 1883,21 m<sup>2</sup>

Surface taxable totale projet : 2520,73 m<sup>2</sup>

Surface construite : 1118,56 m<sup>2</sup>

Surface restante : 1462,63 m<sup>2</sup>

Surface perméable due : 705,52 m<sup>2</sup>

Surface perméable projet : 791,72 m<sup>2</sup>

Surface végétalisée due : 352,86 m<sup>2</sup>

Surface végétalisée projet : 482,55 m<sup>2</sup>

aires de stationnement : 48 places

PC 121-145 MO1  
Mairie de Crozon  
Service Urbanisme

3 0 MARS 2023



ARRIVEE



architectes <b>trace &amp; associés</b> architecture - architecture intérieure - Ingénierie - design antoine ely architecte dplg - ludovic lesaint architecte dplg - mikaël rivoallon architecte d'intérieur cfai - nicolas bottu ingénieur siège social - 3 rue keravel 29200 brest - tél 02 98 43 00 85 - contact@trace-associes.com - www.trace-associes.com 13 rue de la loire bât d 44230 saint sébastien sur loire tél 02 40 63 28 87 - 118 bd gabriel peri 92240 malakoff tél 09 54 48 99 85 sarl de 930 375 € - rcs brest 533 899 167 - siret 533 899 167 000 19 - tva fr 48 533 899 167 000 19 - naf-ape 7111Z - breS01599 - cfai 1181	phase <b>PC</b> <b>MOD</b>	LAMOTTE 5 bd Magenta 35012, Rennes <b>LAMOTTE</b>	VILLE DE CROZON bd de la France Libre 29160, Crozon projet de construction de logements collectifs N° Dossier 2161B Dessin : AP Le 24/03/2023
	n° plan : 00	NOTICE PAYSAGÈRE	Les présents documents sont exclusivement destinés à la phase indiquée ci-joint. Ils ne sont pas des plans d'exécution. Ils ne peuvent en aucun cas être utilisés directement pour la construction. Toute utilisation ou reproduction est interdite en dehors du cadre d'un contrat de maîtrise d'œuvre.