PA2 NOTICE DESCRIPTIVE DE PRÉSENTATION

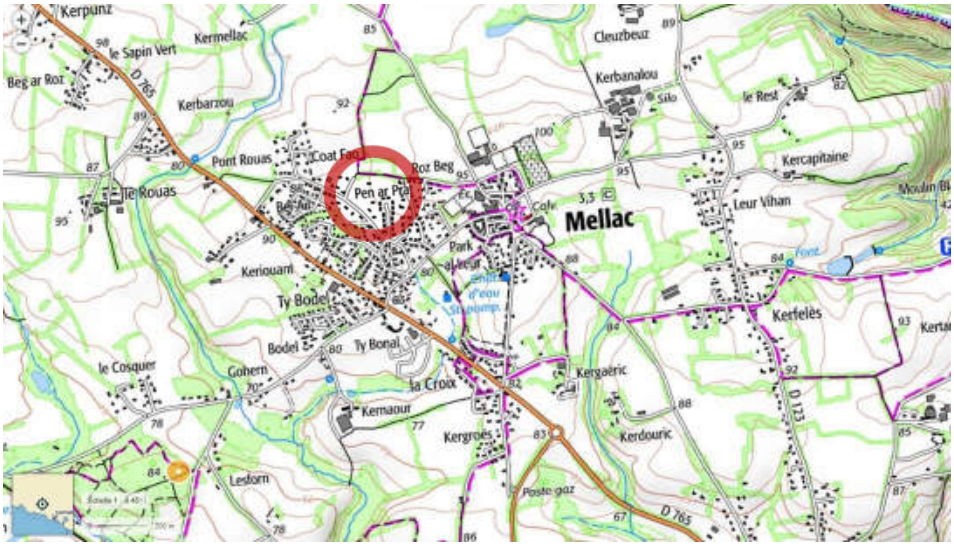
MELLAC / LOTISSEMENT « LES JARDINS DE ROZIG »

24 lots libres de constructeurs + 1 macro-lot à vocation social

1 – PRÉSENTATION DU TERRAIN DE L'OPÉRATION

1.1 Situation

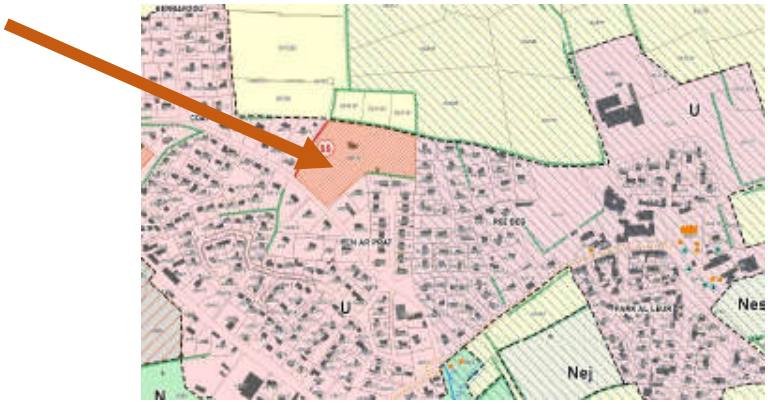
Le projet de lotissement « Les Jardins de Rozig » se situe sur la commune de **MELLAC**, dans le département du Finistère, **rue de Val Piriou,** dans le quartier de Penanprat. Il concerne la parcelle cadastrée **section AB n°122p**, pour une superficie totale d'environ **11 935 m²**. Cette opération d'aménagement est implantée **au nord-ouest du centre-bourg historique de Mellac**. Ce secteur demande à être densifié en complément de l'urbanisation existante du centre bourg, en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP-densification) inscrite au PLU intercommunal.



Situation du terrain *(sans échelle)*



1.2 Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)



Le projet de lotissement est situé en **zone U** du **Plan Local d'Urbanisme (PLUi)**, document d'urbanisme en vigueur sur la commune de **MELLAC**.
Les **règles d'urbanisme applicables à cette zone** – *secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* – sont définies par le PLUi **approuvé par le 09 février 2023** et s'appliqueront pleinement à la présente opération d'aménagement.

1.3 Topographie des lieux



Le terrain présente une déclivité relativement uniforme d'environ 4,30 %, orientée depuis le nord est vers le sud-ouest.

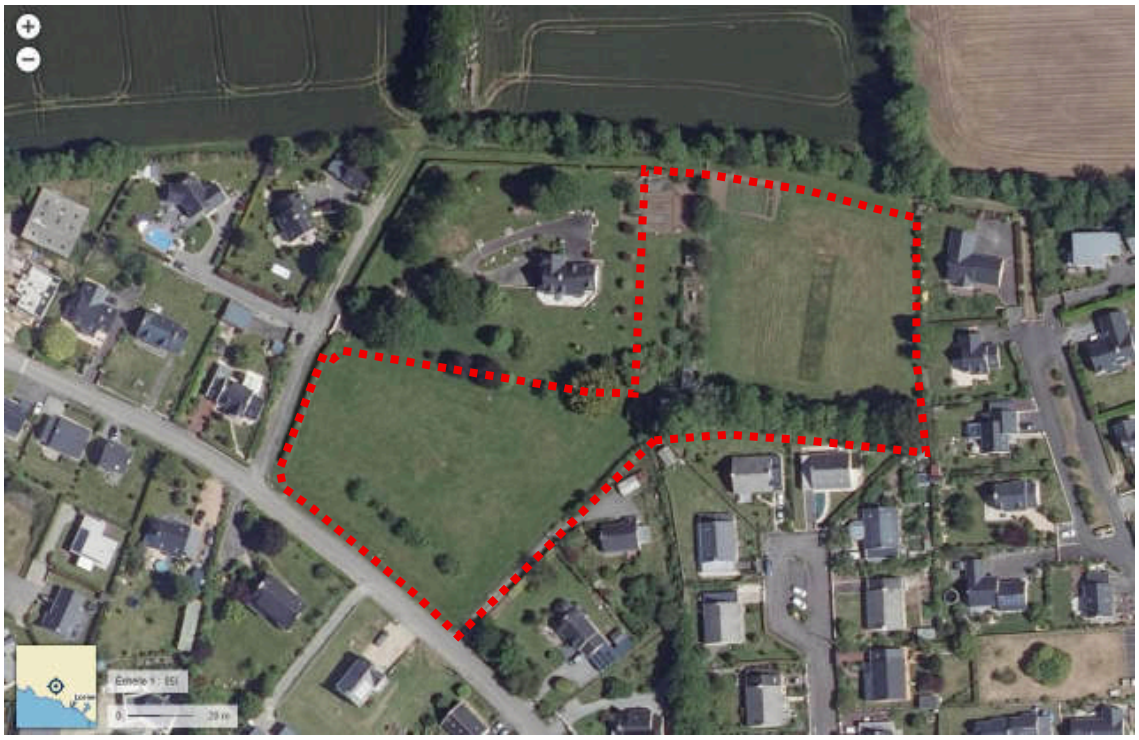
2 – ANALYSE DE L'EXISTANT / ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

2.1 Les constructions existantes

Il existe deux constructions annexes, type remises, qui feront l'objet d'une déconstruction. Cette demande fait partie intégrante de la demande de permis d'aménager.

2.2 Végétation et éléments paysagers existants

Le terrain d'assiette du projet correspond à un détachement foncier d'une partie de jardin d'agrément d'une propriété construite vers 1995. Ce parcellaire se caractérise par deux ensembles reliés entre eux. Le premier espace, à l'ouest, est un jardin ouvert comportant un espace enherbé. Le second espace, au nord-est, est délimité au sud par un talus arboré. La valorisation du talus arboré repose d'abord sur la **conservation** des arbres sains pour stabiliser le sol et préserver la biodiversité. Un **abattage par éclaircissement** ciblé élimine ensuite les sujets malades ou dangereux afin de sécuriser le lotissement et redonner de la lumière venant du sud. Enfin, un **renforcement** par la plantation d'essences locales et variées densifie l'espace pour garantir la pérennité de cet écran paysager naturel. Au nord, le foncier est bordé d'un chemin creux typiquement breton, situé hors de la propriété foncière.



2.3 Remonter le temps



Vue aérienne de septembre 1966. Le bourg de Mellac est bien lisible à l'est et la route menant à Bannalec accueille déjà un certain nombre de constructions. On peut noter la présence de haies bocagères délimitant le foncier. Le chemin creux comme le talus au sud existent déjà.



Vue aérienne de juillet 1986. En vingt ans, le bourg de Mellac s'est développé. La route de Bannalec est structurée par des constructions de part et d'autre. Un terrain de football a pris place à l'ouest du cœur de bourg. On peut aussi noter que notre foncier est d'ores et déjà ceinturé par trois lotissements.



Vue aérienne de juin 2005. L'ensemble du périmètre du centre bourg se développe par le biais de constructions de maisons individuelles qui prennent place le long des voies de circulation, vers Bannalec, Quimperlé... La frange nord du centre-bourg est bien délimitée et s'étirent en continue vers l'ouest. On peut déjà lire l'assiette foncière du projet comme une « dent creuse » à densifier.

2.4 Les liens avec l'environnement

Les abords immédiats du site se caractérisent comme suit :

- **Au nord**, la zone agricole A constitue la frange de l'urbanisation de Mellac. Le chemin creux et son alignement d'arbres délimite bien l'urbanisation ;
- **Au sud**, la rue Val Piriou constitue la limite de la partie la plus à l'ouest, la voie interne du lotissement y sera connectée. Tandis que la partie la plus à l'est est délimitée par un talus planté d'arbres et au-delà de ce talus une série de maisons individuelles et leur jardin ;
- **À l'est**, le foncier est délimité par une série de maisons individuelles et leur jardin datant de la fin des années 2000.
- **À l'ouest**, la rue Virginie Heriot marque la limite du foncier.

3 – LE PROJET, PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

3.1 L'Aménagement du terrain

Ce projet s'inscrit dans une volonté de densification douce et qualitative du centre-bourg de Mellac, en proposant une mixité typologique au cœur du Sud-Finistère.

3.1.1. Parti Urbain et Composition

Le projet est structuré autour d'une voirie de desserte principale accessible par la rue Val Piriou, secteur de Penanprat. L'organisation spatiale se divise en deux entités complémentaires :

- Le Macro-lot (Logements Locatifs Sociaux) : Situé à l'entrée sud-est du projet, cet ensemble est conçu pour accueillir 6 logements locatifs sociaux minimum, conformément aux obligations de créer 20% de logement social du PLH sous forme d'un petit intermédiaire.
- Sa position stratégique permet une interface directe avec le tissu urbain existant tout en libérant le cœur d'îlot.
- Les Lots Libres : Le plan prévoit 24 lots individuels répartis de manière à épouser la topographie du terrain. On observe une organisation en sous-quartiers (lots 1 à 10, 11 à 19 et 20 à 24) pour éviter l'effet de "rue corridor".

3.1.2. Insertion Paysagère et Environnementale

L'intégration au paysage finistérien est au cœur de l'hypothèse d'implantation :

- La frange sud de l'opération est traitée par une haie, réalisée par l'aménageur, l'entretien et le maintien de la haie sera à la charge de l'acquéreur.
- Une zone de gestion des eaux pluviales est prévue au cœur de l'opération, favorisant l'infiltration naturelle et favorable au maintien de la biodiversité locale.

3.1.3. Architecture et Matérialité

Bien que les 24 lots soient libres de constructeurs, le plan de composition suggère une cohérence globale :

- Implantation : Les maisons sont orientées pour optimiser les apports solaires passifs.
- Typologie : Le bâti du macro-lot présente une volumétrie groupée qui dialogue avec les formes traditionnelles du centre-bourg tout en affirmant une écriture contemporaine.
- Accès : La voirie est traitée pour favoriser les circulations douces et limiter la vitesse des véhicules au sein du lotissement.

3.2 Les tranches de réalisation

Le lotissement sera réalisé en 1 tranche.

3.3 L'organisation et la composition des nouveaux aménagements

La répartition des contenances, entre les aménagements privés et communs s'établit comme suit :

Occupation du sol	Contenance	%
Espaces collectifs	2410	20
Voies de desserte et stationnements	*1952*	*16*
Espaces verts - cheminement doux	*458*	*4*
24 Lots privatifs - Macro-lot A	9525	80

La répartition des lots a été conçue avec une attention particulière afin de permettre une bonne orientation et la constitution d'un véritable morceau de ville.

Les caractéristiques des lots privatifs créés sont les suivants :

Lot	Surface en m² (1)	Surface de Plancher max. en m²
1	325	200
2	332	200
3	392	200
4	380	200
5	343	200
6	414	200
7	338	200
8	399	200
9	315	200
10	349	200
11	312	200
12	344	200
13	439	200
14	415	200
15	458	200
16	360	200
17	311	200
18	392	200
19	377	200
20	446	200
21	337	200
22	334	200
23	342	200
24	347	200
A	724	500

(1) : Les surfaces arrondies ne seront définitives qu'après les opérations de bornage.

La superficie des lots libres de constructeurs varie entre 311 m² et 458 m². La surface moyenne des lots libres est de 367 m². La répartition de la surface de plancher maximum par lot est précisée sur le tableau ci-dessus.

3.4 L'organisation et le traitement des limites, clôture.



Accès au projet rue Val Piriou

3.5 Les équipements à usage collectifs et le stationnement commun

Le stationnement des visiteurs sera assuré par la réalisation de 14 emplacements implantés perpendiculairement ou parallèlement aux voies. Ces emplacements seront traités avec des matériaux perméables ou infiltrants.

Le programme des travaux a pour objet de définir les principes et modalités d'exécution des travaux nécessaires à la mise en viabilité des lots créés :

-l'ensemble des réseaux sera construit en souterrain ;
-l'assainissement en eaux usées sera de type collectif
-chaque lot sera desservi par les équipements de raccordement nécessaires.
- le gestion des eaux pluviales collectives seront conforme à la note rédigée par ECR, voir dossier loi sur l'eau.

La collecte des ordures ménagères se fera au moyen de conteneurs collectifs, qui seront implantés à l'entrée du lotissement, conformément au plan de composition. Chaque propriétaire, ou locataire devra donc se conformer aux règles édictées et à ses évolutions, par le service de collecte de la communauté de communes.

Les statuts concernant la gestion des équipements à usage collectifs encadrent le fonctionnement de l'Association Syndicale libre des propriétaires, qui a pour objet l'appropriation et la gestion des biens et équipements communs du lotissement.

PRE-DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE de la haie

2 RUE VIRGINIE HERIOT,
MELLAC (29)



Mai 2026

ECR environnement

MAITRE D'OUVRAGE

NOM	AF OUEST
ADRESSE	158, rue Colonel Jean Muller, 56100 LORIENT
INTERLOCUTEUR	Pierre-Henri CORNEC

ECR ENVIRONNEMENT

AGENCE	Guingamp
ADRESSE	ECR Environnement – Agence de Guingamp Village d'entreprise de Miquès B2C4 ZA de Mikez 22540 PEDERNEC
TELEPHONE	02 56 74 10 13
MAIL	guingamp@ecr-environnement.com
CHARGE D'AFFAIRES	
CHARGEE D'ETUDES	Aline GOUHIER

DATE	INDICE	OBSERVATION / MODIFICATION	REDACTION	VERIFICATION
Mai 2025	1	-	A. GOUHIER	

REDACTION	CONTROLE INTERNE
Aline GOUHIER Chargée d'étude Ecologue	

TABLE DES MATIERES

1 Intérêt écologique et implication réglementaires par grands types de milieux 4

1.1 Méthodologie appliquée 4

1.2 Flore 4

1.3 Faune 7

1.3.1 Avifaune 7

1.3.2 Escargot de Quimper 8

1.3.3 Coléoptères saproxylophages 8

2 Recommandations clefs 8

Agence de Guingamp
ZA de Mikez
22540 PEDERNEC

1 INTERET ECOLOGIQUE ET IMPLICATION REGLEMENTAIRES PAR GRANDS TYPES DE MILIEUX

1.1 Méthodologie appliquée

Equipe missionnée pour le pré-diagnostic écologique		
Aline GOUHIER	**Expert Faune Botaniste**	Expertise écologique de la haie avec recherche des potentialités d'accueil et de présence de la faune
Mathéo GAUTIER	**Stagiaire environnement**	

Investigations de terrain
L'objectif des investigations de terrain est d'évaluer les enjeux potentiels de la haie, en termes d'accueil de la faune et développement des espèces floristique de la haie. L'attention s'est notamment portée sur l'état écologique des arbres et la recherche de faune telle que l'Escargot de Quimper et des oiseaux nicheurs. Les observations d'espèces ont été soigneusement consignées.

Dates des relevés	Conditions météorologiques	Température moyenne
Inventaires diurnes		
19/05/2026	Couvert à pluie faible	12°C
Intervenants		
Claire GUILPART – Chargée d'études Ecologue		Faune / Botanique
Mathéo GAUTIER – Stagiaire environnement		Botanique

1.2 Flore

Le passage du 19/05/2026 a permis d'effectuer une prospection globale, visant à rechercher les espèces protégées et patrimoniales ainsi que réaliser un pré-diagnostique des arbres de la haie. Cet inventaire est exhaustif, au vu de la saison de prospection.

Agence de Guingamp
ZA de Mikez
22540 PEDERNEC

Tableau 1 : Flore identifiée sur le site d'étude

Strate	CD_REF	NOM SCIENTIFIQUE	NOMS COMMUNS	Statut de conservation				Invasives Bretagne
				Monde	Europe	France	Bretagne	
Arborée	89304	*Castanea sativa*	Chataignier, Châtaignier commun	LC	LC	LC	LC	
	116759	*Quercus robur*	Chêne pédonculé, Gravelin	LC	LC	LC	LC	
	116089	*Prunus laurocerasus*	Laurier-cerise, Laurier-palme	LC	LC			IA1i
	79319	*Abies alba*	Sapin pectiné, Sapin à feuilles d'If	LC	LC	LC		
	90411	*Chamaecyparis lawsoniana*	Cyprès de Lawson	NT				
	116043	*Prunus avium*	Merisier vrai, Cerisier des bois	LC	LC	LC	LC	
	103514	*Ilex aquifolium*	Houx commun	LC	LC	LC	LC	
	97947	*Fagus sylvatica*	Hêtre commun	LC	LC	LC	LC	
Arbustive	119097	*Rubus fruticosus*	Ronce					
	90939	*Choisya ternata*	Oranger du Mexique					
	87143	*Buxus sempervirens*	Buis commun	LC	LC	LC	LC	
	92606	*Corylus avellana*	Noisetier, Avelinier	LC	LC	LC	LC	
Herbacée	128215	*Umbilicus rupestris*	Nombril de Vénus			LC	LC	
	94959	*Digitalis purpurea*	Digitale pourpre		LC	LC	LC	
	94164	*Cytisus scoparius*	Genêt à balais			LC	LC	
	99373	*Galium aparine*	Gaillet gratteron		LC	LC	LC	
	128268	*Urtica dioica*	Ortie dioïque	LC	LC	LC	LC	
	96895	*Erodium cicutarium*	Bec-de-grue			LC	LC	
	100225	*Geum urbanum*	Benoite commune		LC	LC	LC	
	100142	*Geranium robertianum*	Géranium herbe-à-Robert			LC	LC	
	84110	*Arum italicum*	Arum d'Italie			LC	LC	
	100787	*Hedera helix*	Lierre grimpant, Herbe de saint Jean		LC	LC	LC	

LÉGENDE :

LR : Liste Rouge - **« CR : En Danger Critique d'Extinction » ; « EN : En Danger » ; « VU : Vulnérable » ; « NT : Quasi menacée » ; « LC : Préoccupation mineure » ; « DD : Données insuffisantes » ; « NA : Non applicable » ; « NE : Non Evaluée ».**

IA1i : Espèces invasives avérées installées

Les données ci-dessus sont issues du site de l'INPN et des Listes Rouges Nationales et Régionales.

Agence de Guingamp
ZA de Mikez
22540 PEDERNEC

La flore présente dans la haie correspond majoritairement à une haie bocagère typiquement bretonne, mis à part les quelques espèces horticoles.

Aucune des espèces identifiées n'a de statut de patrimonialité.

Trois espèces exotiques ont pu être observées, dont une ayant le statut d'espèce exotique envahissante :

- Le laurier palme (*Prunus laurocerasus*), espèce invasive avérée installée en Bretagne,
- L'Oranger du Mexique (*Choisya ternata*),
- Le Cyprès de Lawson (*Chamaecyparis lawsoniana*).

Sur l'ensemble de la haie, aucune cavité arboricole n'a été mis en évidence lors des prospections.

La majorité des arbres (Châtaigner et Chêne pédonculé) présentes des branches mortes, zone potentielle d'entrée de pathogènes. Certains d'entre eux sont même dépérissant.

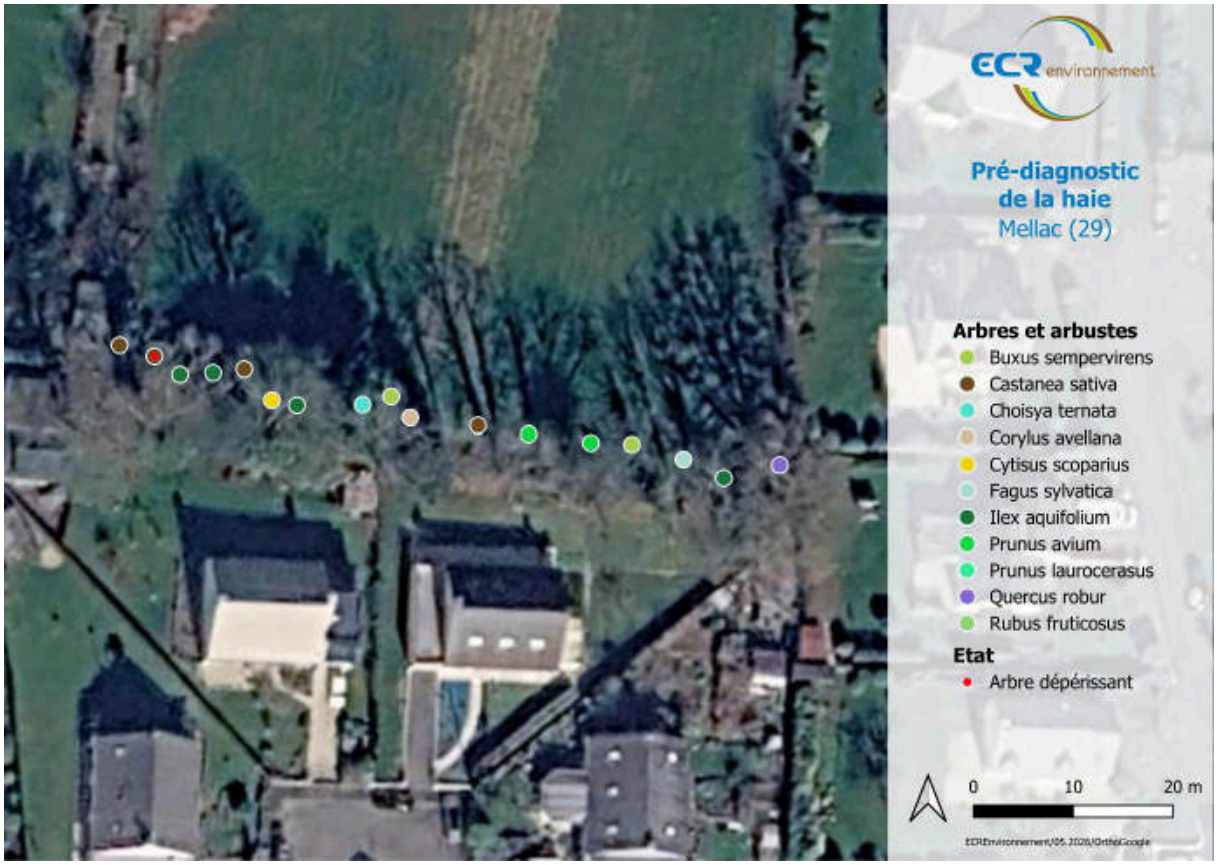


Figure 1 : Arbres et arbustes composant la haie

Agence de Guingamp
ZA de Mikez
22540 PEDERNEC

1.3 Faune

1.3.1 Avifaune

8 espèces d'oiseaux ont été identifiées sur le site. Ces espèces sont communes dans les milieux urbanisés. Ils ont été observés dans la haie et en périphérie, soit par observation à vue, soit par leurs chants.

Ces espèces sont protégés (mise à part le Merle noir, le Pigeon ramier et la Tourterelle turque, mais sont répandues en Bretagne). Le moineau domestique à un statut « Vulnérable » sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de Bretagne. Toutes ses espèces sont certainement nicheuses dans le secteur, mais aucun signe de reproduction n'a été observé au niveau de la haie (pas de chant territorial, pas de nid ni de coquilles d'œufs, et pas d'aller-retour pour le nourrissage des jeunes). Cependant, la haie présente des arbres matures et des arbustes couvrants, elle pourrait être utilisée par les espèces nommées ci-dessous, pour la reproduction notamment.

Enfin, notons que les branches sénescentes de certains arbres montrent la fréquentation de Pics pour la recherche de nourriture.

Tableau 2 : Liste de l'avifaune présente sur le site d'étude

CD_REF	NOM SCIENTIFIQUE	NOM COMMUN	STATUT Monde	STATUT EU	STATUT FR	STATUT BZH 2021	Directive Oiseaux	PROTECTION FR
4117	*Turdus merula*	Merle noir	LC	LC	LC	LC	Annexe II/2	
3764	*Parus major*	Mésange charbonnière	LC	LC	LC	LC		Article 3
4525	*Passer domesticus*	Moineau domestique	LC		LC	VU		Article 3
4564	*Fringilla coelebs*	Pinson des arbres	LC	LC	LC	LC		Article 3
4001	*Erithacus rubecula*	Rougegorge familier	LC	LC	LC	LC		Article 3
3967	*Troglodytes troglodytes*	Troglodyte mignon	LC	LC	LC	LC		Article 3
3424	*Columba palumbus*	Pigeon ramier	LC	LC	LC	LC	Annexe III/1	
3429	*Streptopelia decaocto*	Tourterelle turque	LC	LC	LC	LC	Annexe II/2	

LC : Préoccupation mineure ; VU : vulnérable

Directive habitat faune flore

Annexe II Faune et flore d'intérêt communautaire

Protection nationale

Art 3 Protection des individus, commercialisation des individus interdite

Agence de Guingamp
ZA de Mikez
22540 PEDERNEC

1.3.2 Escargot de Quimper

L'Escargot de Quimper a fait l'objet de recherches spécifiques, la saison et la météo du jour étant propice à son observation. Les tas de bois mort ainsi que les creux au pieds des arbres ont été prospectés.

Malgré l'effort de prospection, aucun individu vivant, ni aucune coquille d'Escargot de Quimper n'a été observé le 19 mai 2026.

1.3.3 Coléoptères saproxylophages

Comme pour l'Escargot de Quimper, au vu de la maturité voire la sénescence des arbres de la haie, des indices de présences de coléoptères saproxylophages ont été recherchés.

Les prospections du 19 mai 2026 n'ont pas mis en évidence la présence de ce type de coléoptères.

2 RECOMMANDATIONS CLEFS

Dans le cadre de la construction d'un lotissement, le promoteur prévoit d'éclaircir la haie en procédant à de l'abattage et de l'élagage. En complément, il prévoit de replanter des essences arbustives entre les arbres de haut-jet.

D'un point de vue écologique, il est conseillé :

- D'**éliminer les pied de Laurier palme et d'Oranger du Mexique en les coupant à la base et en arrachant les jeunes pieds.** Dans le cas d'une coupe sans dessouchage, les troncs ayant la capacité de rejeter de souche : il est donc nécessaire de **couvrir** les souches par une bâche pour éviter les repousses. Tous les rémanents doivent être **évacués avec précaution vers un centre de compostage et les engins et outils doivent faire l'objet d'un nettoyage après les travaux** pour ne pas les introduire vers d'autres lieux lors de futures opérations ;
- D'**élaguer minutieusement les arbres** de haut-jet, en commençant par les branches mortes, qui offrent aujourd'hui une porte d'entrée pour de potentiels pathogènes ;
- De recéper les noisetiers et châtaigniers qui le nécessitent ;
- De **replanter, uniquement, des essences arbustives locales, typiques des haies bocagères** bretonnes : Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), Noisetier (*Corillus avellana*), Houx (*Ilex aquifolium*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Bourdaine (*Rhamnus frangula*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Genêt à balai (*Cytisus scoparius),* Viorne obier (Viburnum opulus), Prunellier (Prunus spinosa).

De plus, **les travaux sur la haie ne pourront être réaliser qu'en dehors de la période de nidification, c'est-à-dire entre le 15 septembre et le 15 mars.**

Agence de Guingamp
ZA de Mikez
22540 PEDERNEC

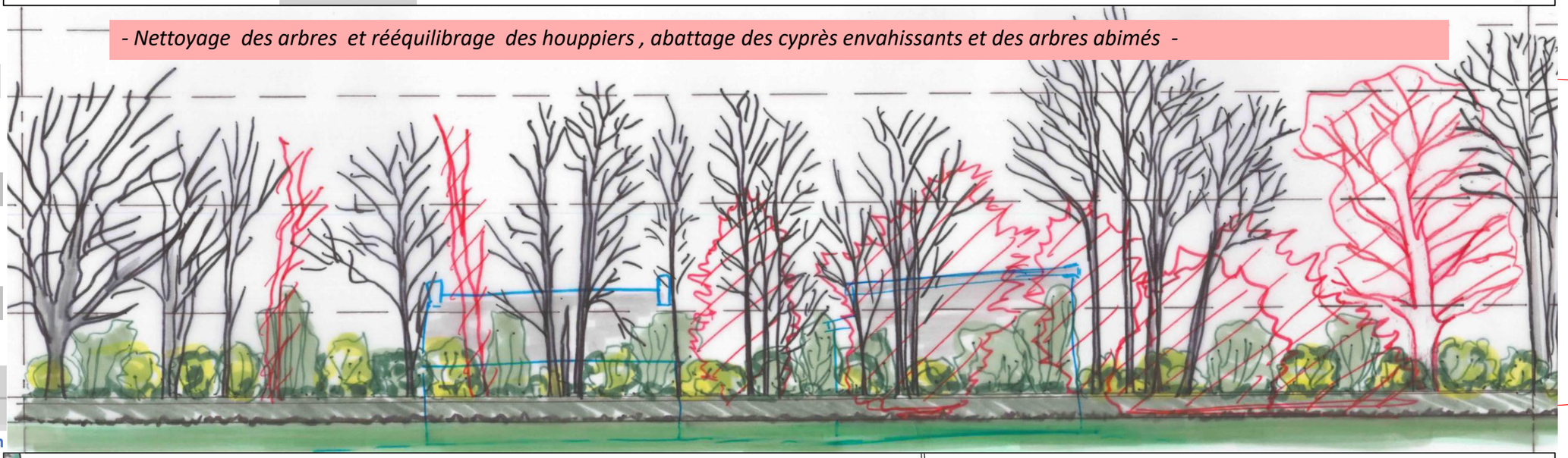
- ARBRES EN PLACE SUR LE TALUS EXISTANT-

- Talus existant planté d'arbres de hauts jets avec ajout d'un complément d'arbustes pour haie bocagère -



Plantation d'arbustes pour haie bocagère

- Nettoyage des arbres et rééquilibrage des houppiers , abattage des cyprès envahissants et des arbres abimés -



Arbres envahissants Et arbres abimés

AF · OUEST
Aménagement Foncier Ouest
158, rue Colonel Jean Muller
56100 LORIENT

MELLAC _____ Penanprat

Rue Val Piriou

23/02/26

- ARBRES EN PLACE SUR LE TALUS EXISTANT-



Quercus Ruber



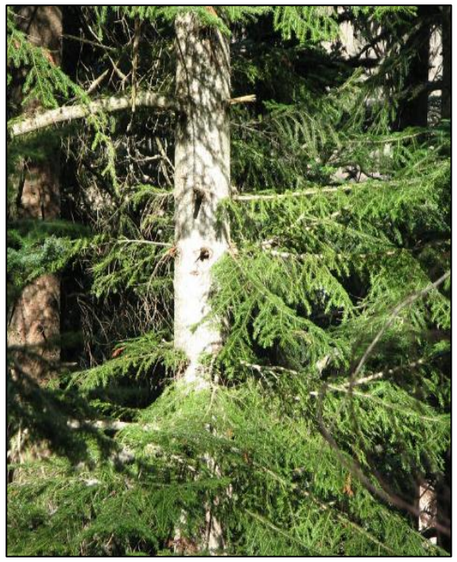
Castanea Sativa



Prunus avium



Cyprès de Lawson



Abies alba

- COMPLEMENT D'ARBUSTES POUR HAIES BOCAGERES



CRATAEGUS MONOGYNA (04:06)



Corillus Avellana



Ilex aquifolium



VIRBURNUM TINUS



LIGUSTRUM OVALIFOLIUM



Euonimus japonicus