



CREATECTE
ARCHITECTE

ARCHITECTURE
CONCEPTION
REALISATION

27 avenue René Cassin
22 100 Dinan
Tel 02 96 39 87 30
Vincent.ausseil@crea-com.fr

Dinan le : mercredi 18 octobre 2023

Objet : Demande de pièces complémentaires :

Descriptif détaillé des travaux pour demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Permis d'Aménager : PA 022 201 23 C0001

Demande au cas par cas : G2023 010986

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la demande d'étude au cas par cas à la réalisation d'une évaluation environnementale, nous vous présentons ici la situation actuelle avant et après travaux ainsi qu'un descriptif détaillé des travaux qui seront réalisés.

Contexte

La crêperie le petit Gallet située à Plévenon a fait l'objet de plusieurs campagnes de travaux qui n'ont pas été validées par des demandes administratives a priori. Une démarche administrative de régularisation avait été mise en place a posteriori mais elle n'a pas abouti car l'étendu des travaux illégaux et la complexité à pouvoir relater une chronologie certaine n'avait pu être établi clairement.

Nous avons été missionnés pour établir un projet de modification d'un état existant non satisfaisant afin de remodeler ce bâtiment et ces abords dans un contexte règlementaire encadré.

Le bâtiment principal a subi différentes modifications avec des remplacements de baies et surtout l'ajout d'une terrasse coté rue qui ne respecte pas la réglementation en termes d'emprise au sol et la création d'un parking en partie haute de l'unité foncière dans une zone naturelle.

Dans le cadre du permis de construire ainsi que celui d'aménager nous avons recherché à mettre à plat l'ensemble des travaux illégaux à la demande de M LEBRIS Architecte des Bâtiments de France et repartir de cette base pour recomposer un projet qui s'articule autour d'un état supposé plus historique et permettant une meilleure insertion architecturale et paysagère.

Travaux précédents

Les travaux de modelage du terrain ont principalement consisté à créer une plateforme en guise de parking et permettre la création d'un accès depuis la rue.

Photos des travaux du parking pendant les travaux d'aménagement :



Les raisons qui ont motivé cet aménagement découle de trois facteurs principalement :

1. Le manque de place de parking pour l'établissement proportionnel aux nombres de clients
2. Le foisonnement des places sur le parking du Fort La Latte qui ne devrait avoir à servir de parking tampon pour la crêperie
3. La dangerosité à remonter la rue à pied en s'étant garé sur le parking du Fort pour venir à la crêperie : cette voie ne possède par de trottoir ni de cheminement piéton adapté

Ainsi les travaux ont aplani l'ancienne prairie rustique enherbée pour créer une zone stabilisée permettant de garer quelques voitures.

L'accès :



Le parking en panorama :



Les travaux du parking sont des travaux assez rudimentaires car la mise en œuvre a consisté à modifier la topographie pour créer une plateforme. L'impact de ces travaux est le talutage lié au décaissement en partie haute du terrain. La zone naturellement enherbée a été réduite pour la création d'une zone de stationnement stabilisée.

Les travaux sur le bâtiment ont consisté à remplacer des fenêtres et à créer une terrasse côté rue en remplacement d'ancienne terrasse plus petite :
L'ancienne terrasse :



Celle réalisée qui sera démontée :



Projet

Le projet se décompose en deux interventions majeures.

La première veut dans un premier temps supprimer la terrasse existante qui ne rentre pas dans le cadre réglementaire pour retrouver le volume initial et repartir de ce point.

L'idée de la terrasse est une bonne idée car elle apporte énormément d'agrément pendant les beaux jours et permet de profiter de ce cadre exceptionnel.

La future terrasse se veut être le prolongement de l'espace intérieur.

Une varangue couvre cette terrasse et vient créer un espace de transition entre intérieur et extérieur. La terrasse est traitée en espalier pour se conformer à la déclivité naturelle du jardin.



Coté rue l'espace de l'ancienne terrasse retrouve sa destination initiale en forme de cours sur rue et permet l'implantation de place de parking PMR proche du bâtiment.



Un accès piéton sera créé entre le parking et la crêperie sur la parcelle pour éviter tout cheminement extérieur le long de la voie.

Travaux et matériaux

Les travaux architecturaux font appel à des matériaux respectueux de l'environnement. La structure de la varangue sera en bois. La couverture en zinc prépatiné quartz. Le terrain sera soutenu avec des traverses paysagères en chêne naturel. La terrasse sera réalisée en bois de type chêne ou en châtaignier. Le travail de terrassement utilisera des agrégats locaux pour stabiliser les sols : remblais composés de roche calibrée de granit. La composition drainante de ce remblai assurera un écoulement naturel des eaux de pluies.

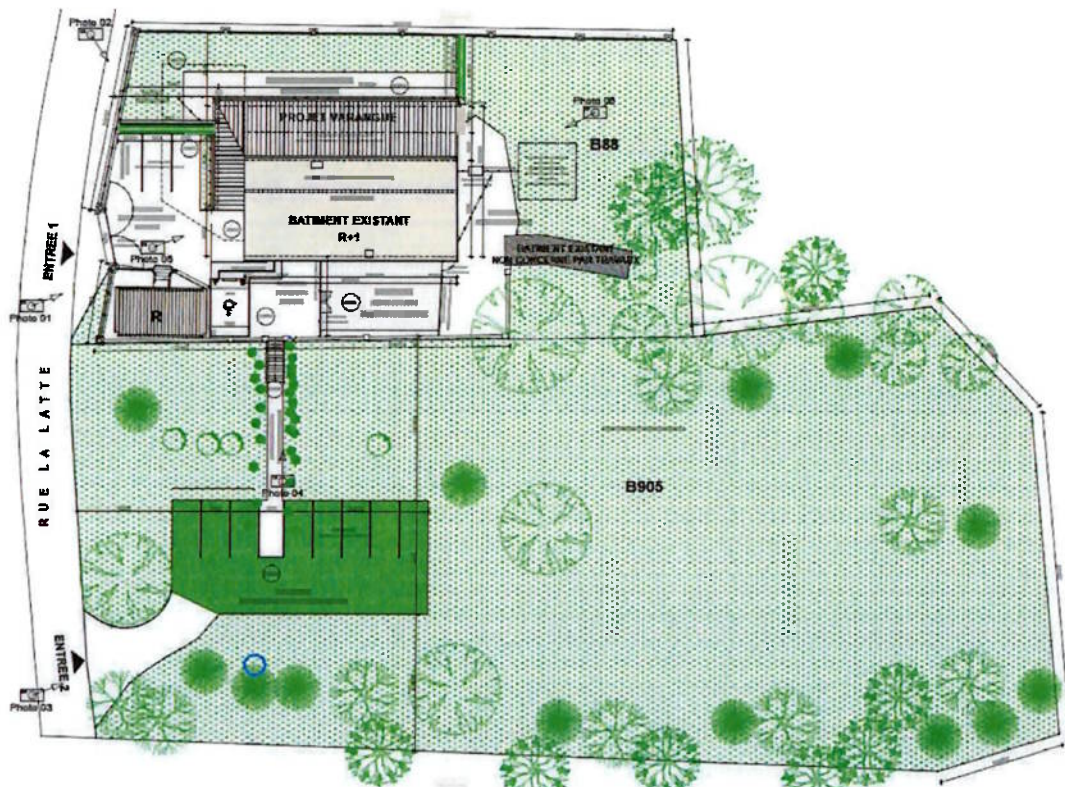
Le parking devra être décapé pour retrouver une surface appropriée à la restitution de la prairie rustique initiale.

La rampe d'accès sera conservée en stabilisé pour éviter qu'elle ne se transforme en borbier lors des fortes périodes de pluies.

Le fauchage régulier génèrera un paillis naturel qui maintiendra la surface du parking en état pendant la période estivale. Cette disposition permettra une restitution à l'état naturel de la prairie en dehors de la période estivale.

La restitution de cet espace passera aussi par des plantations de végétaux adaptées au sol granitique et déjà présent sur zone.

Les essences adaptées à ces sols sont : Ajoncs, genets, Prunelliers, Aulnes, chênes de haies, frênes, hêtres, noisetiers et résineux de type pin maritime.



Le plan masse restitue la proportion d'espace vert qui sera remise en état.

Il est à considérer que ces modifications sont réversibles et que la qualité première de ce projet est de ne plus impacter le site de la même façon.

Il s'agit en fait d'une intervention architecturale de valorisation et d'une intervention minimale en termes d'aménagement par rapport à ce qui a été déjà fait pour permettre le maintien de l'exploitation de cette crêperie dans des conditions normales mais qui tendent à laisser une place plus grande au côté naturel du site.

En vous souhaitant bonne réception, et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, veuillez agréer, madame, monsieur, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Vincent AUSSEIL
Architecte DPLG