



Lotissement

« Le Petit Commun 2 »

Commune de MERLEVEZ

Département du Morbihan

Rue du Cerf

24 DEC. 2024

P rojet Architectural, Paysager et Environnemental

PA 2

Janvier 2025

PA 05613024N0002

- Aménagement durable
- Environnement et paysages
- Ingénierie VRD
- Droit de l'urbanisme
- Géomètres-experts

Parc d'Activités de l'aroseau
8, rue Ella Maillart
BP 30185 / 56005 Vannes cedex
Tél. 02 97 47 23 90 / Fax 01 57 67 16 87
E-mail : vannes@geobretagnesud.com
Web : www.geobretagnesud.com



SOMMAIRE

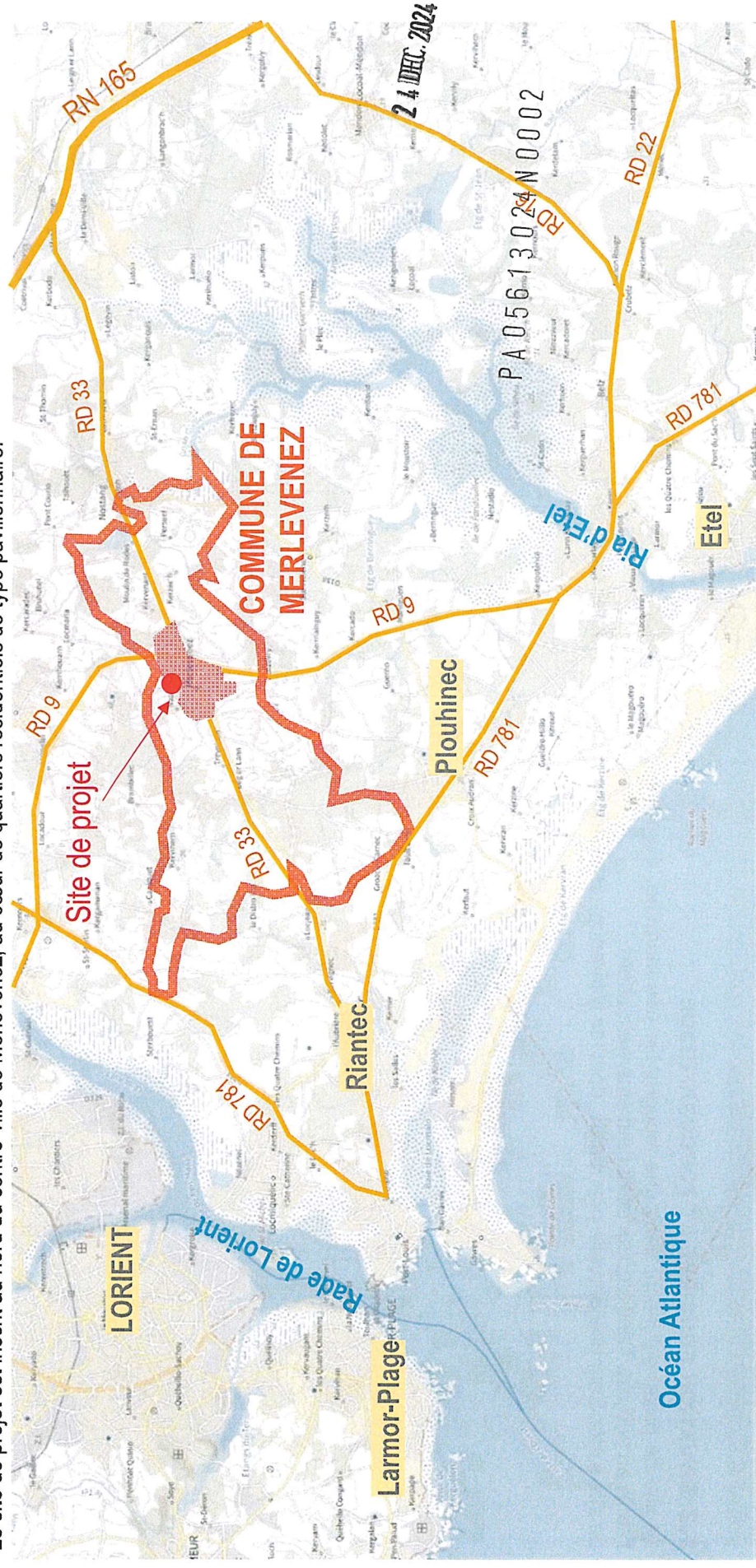
1. SITUATION ET CONTEXTE	
1.1 Situation géographique	3
1.2 Situation foncière et topographique	4
1.3 Contexte réglementaire (PLU)	6
1.4 Contexte réglementaire (OAP)	9
2. ETAT DES LIEUX	
2.1 Contexte élargi : un ancien verger/potager à la jonction entre deux quartiers résidentiels	11
2.2 Contexte local : réalités du site de projet	12
3. PROJET D'AMENAGEMENT	
3.1 Schéma directeur d'aménagement	13
3.2 Aménagement du terrain envisagé	14
3.3 Principes d'aménagement	14
3.4 Traitement des parties de terrain situées en limite de projet	15
3.5 Equipements à usage collectif – collecte des déchets	15
3.6 Travaux	15

1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Le présent projet se situe sur la commune rurale proche littoral de Merlevenez, implantée à mi-chemin entre la ria d'Etel à l'est et la rade de Lorient à l'ouest, et à seulement 10 min en voiture des plages de Plouhinec.

La commune appartient à la Communauté de Communes Blavet-Bellevue-Océan, qui est limitrophe avec l'agglomération de Lorient.

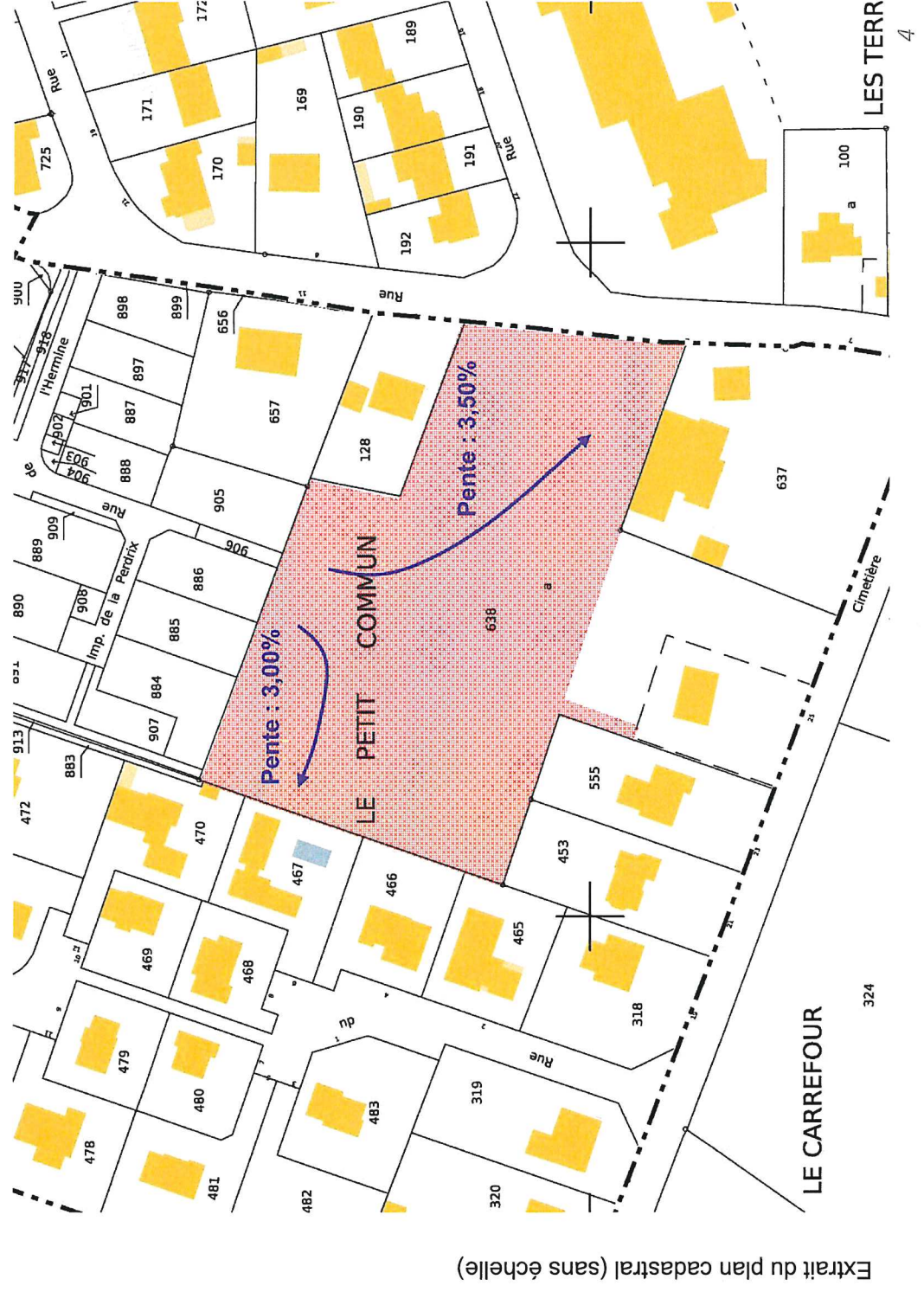
Le site de projet est inscrit au nord du centre-ville de Merlevenez, au cœur de quartiers résidentiels de type pavillonnaire.



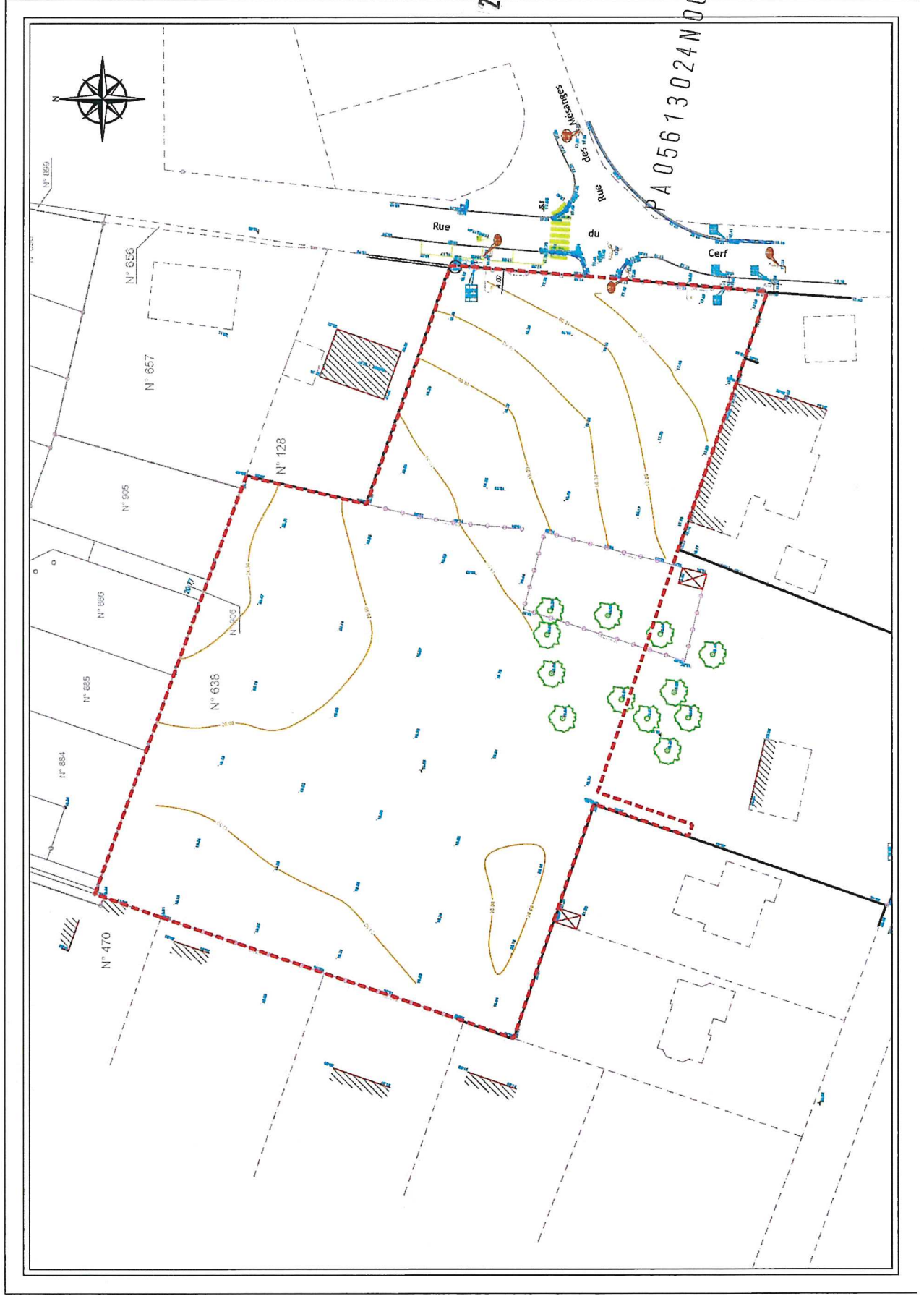
1.2 SITUATION FONCIÈRE ET TOPOGRAPHIQUE

Le site de projet est inscrit dans une topographie peu marquée, avec une pente d'environ 3%. Deux points bas se distinguent : l'un au nord-ouest, l'autre au sud-est. Tandis qu'un point haut émerge au nord.

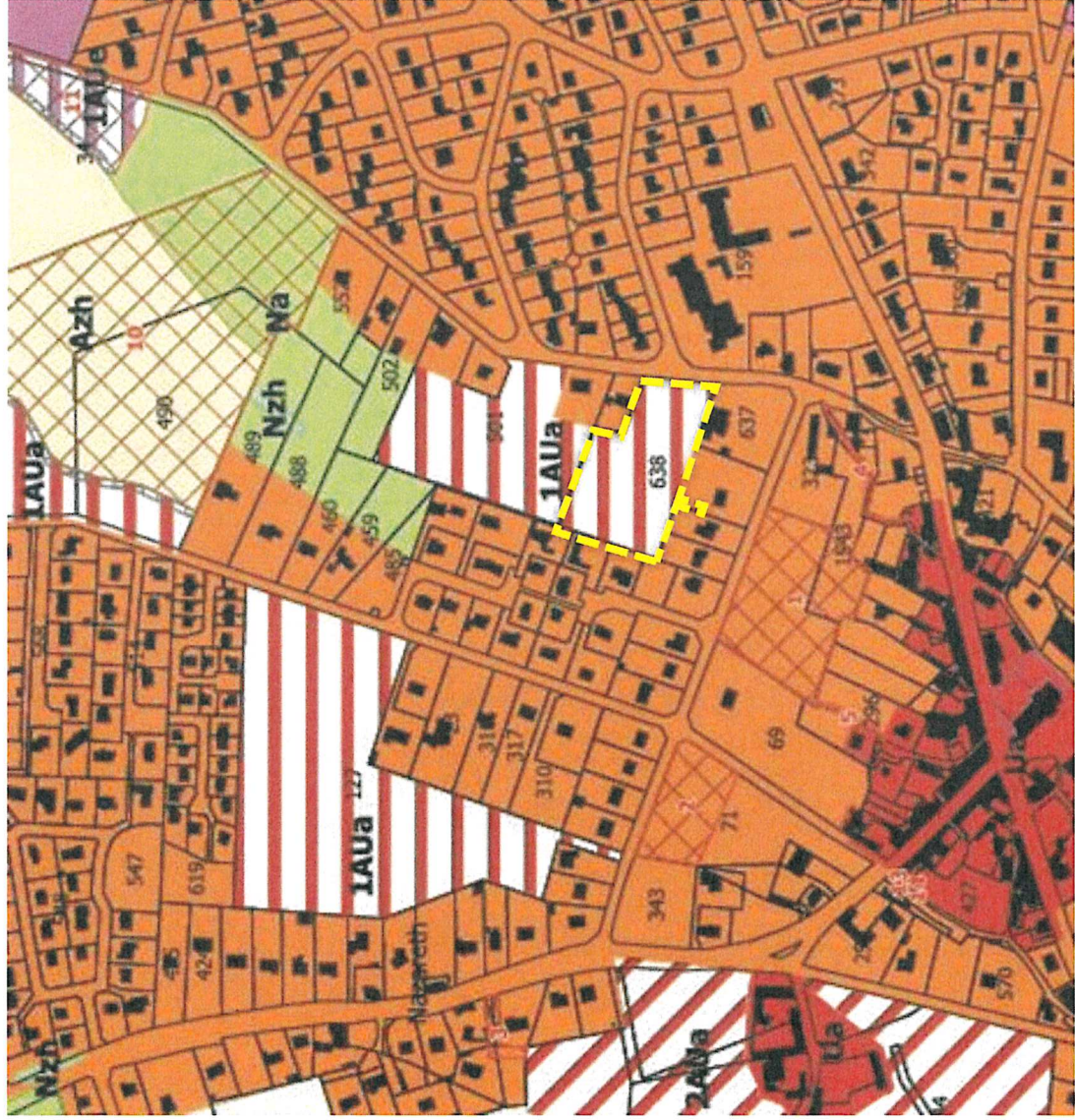
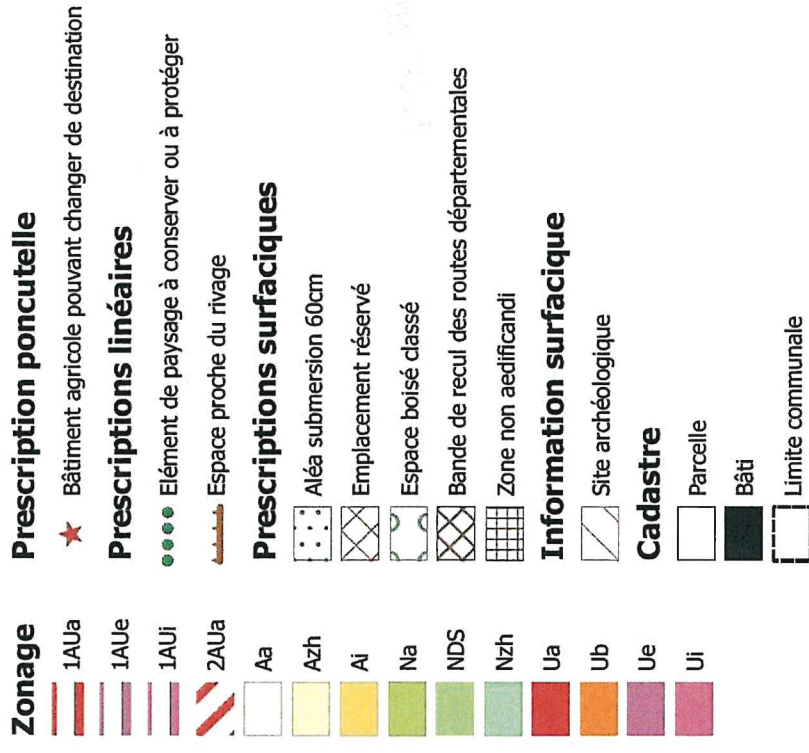
Le site s'étend sur une parcelle pour partie, dont les références cadastrales sont les suivantes : section ZH - numéros 638p.



1.2 SITUATION FONCIÈRE ET TOPOGRAPHIQUE



1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE (RÈGLEMENT GRAPHIQUE - PLU)



1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE (RÈGLEMENT ÉCRIT - PLU)

Le terrain est situé en secteur 1AUa et Ub du Plan Local d'Urbanisme de Merlevenez. Cela correspond aux zones de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation à dominante d'habitat. Les règles principales de ce secteur sont :

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES OU SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Pour les opérations supérieures à 10 lots, l'aménagement doit prévoir 25% de logements sociaux dont au minimum 50% de logements locatifs sociaux de l'ensemble des lots construits.

ACCÈS ET VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées en limite de propriété. Les annexes et dépendances doivent être implantées à une distance de 3 mètres minimum des voies et de l'emprise publique.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites latérales définie dans le plan d'aménagement.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 mètre. Si les façades donnant directement sur les limites séparatives ne comprennent pas d'ouverture, la marge de recul peut être ramenée à 1 mètre minimum.

EAUX PLUVIALES

Les nouvelles constructions doivent prévoir l'installation d'un puits d'infiltration de 2m3. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES

Faitage ou point le plus haut
9,50 m

24 DEC 2024

PA 05613024N0002

1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE (RÈGLEMENT ÉCRIT - PLU)

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions respectera les prescriptions suivantes :

- La toiture du bâtiment principal pourra privilégier la double pente d'apparence et de type ardoise,
- Les toitures terrasses sont autorisées, et pourront être végétalisées,
- Pour les constructions en couverture traditionnelle, la pente des toitures sera voisine de 45°. Toutefois la toiture des appentis pourra être plate.

Les clôtures :

Dans le cas de réalisation de clôtures, celles-ci doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Sur rue : mur en pierre de 2 m maximum - ou mur enduit ton clair de 1,20 m surmonté ou non d'un complément de clôture, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m - ou haies végétales - ou un grillage rigide de type panneaux soudés d'une hauteur maxi de 1,50 m, doublé d'une haie vive.
- Sur les limites entre propriétés : haies végétales - ou un grillage en panneaux rigides d'une hauteur maxi de 1,50 mètre, doublé ou non d'une haie vive - ou claustra ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur.

STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

Logements individuels	2 places par logement + 1 place banalisée pour 3 logements
Logements collectifs	1 place par tranche même incomplète de 60m ² de surface de plancher + 1 place banalisée par tranche même incomplète de 250 m ² de surface de plancher.

ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m² de la superficie affectée à cet usage. Le plan de composition devra prévoir des espaces verts d'un seul tenant correspondant à 10% de la superficie totale du projet.

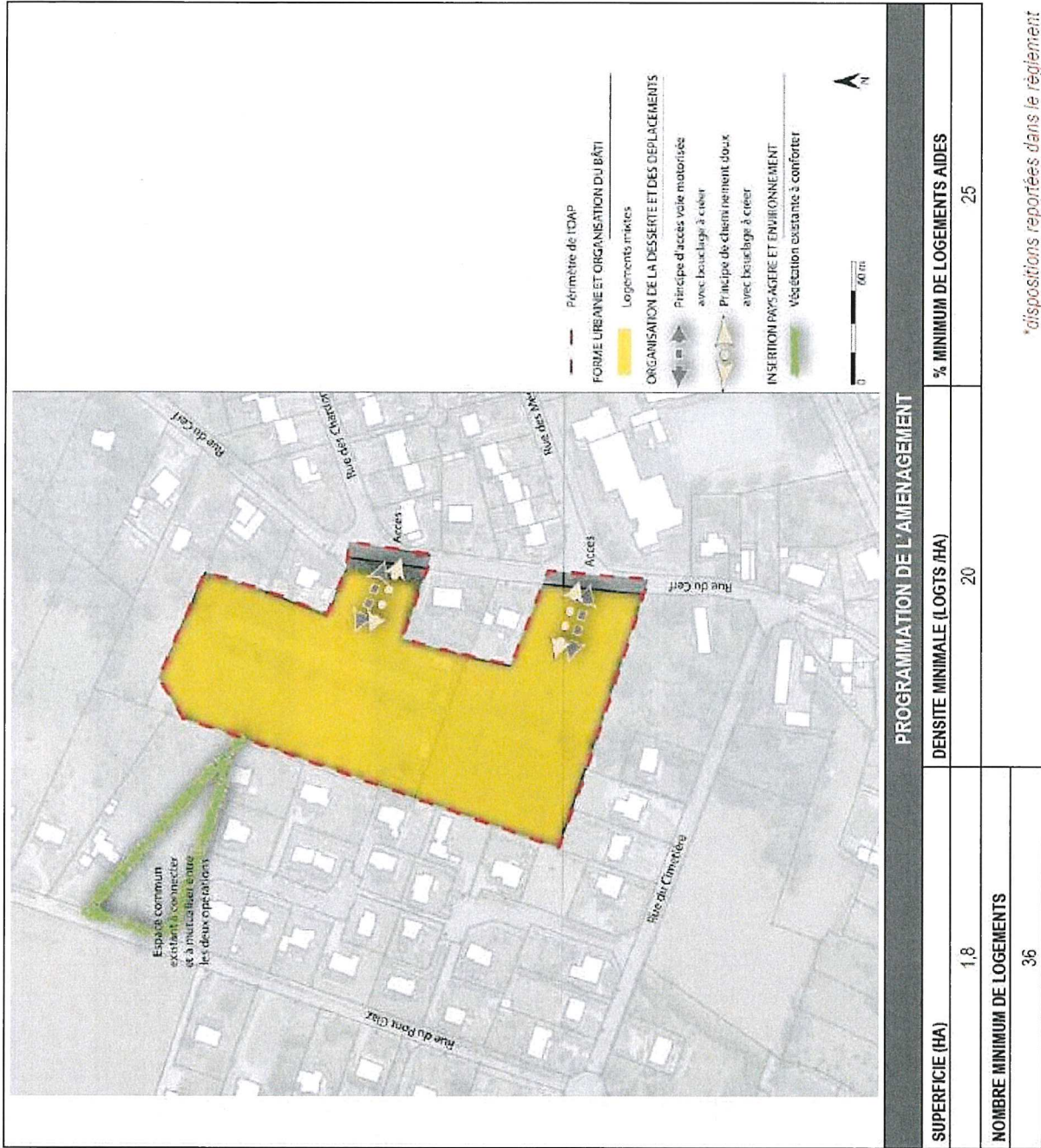
Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

1.4 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - PLU)

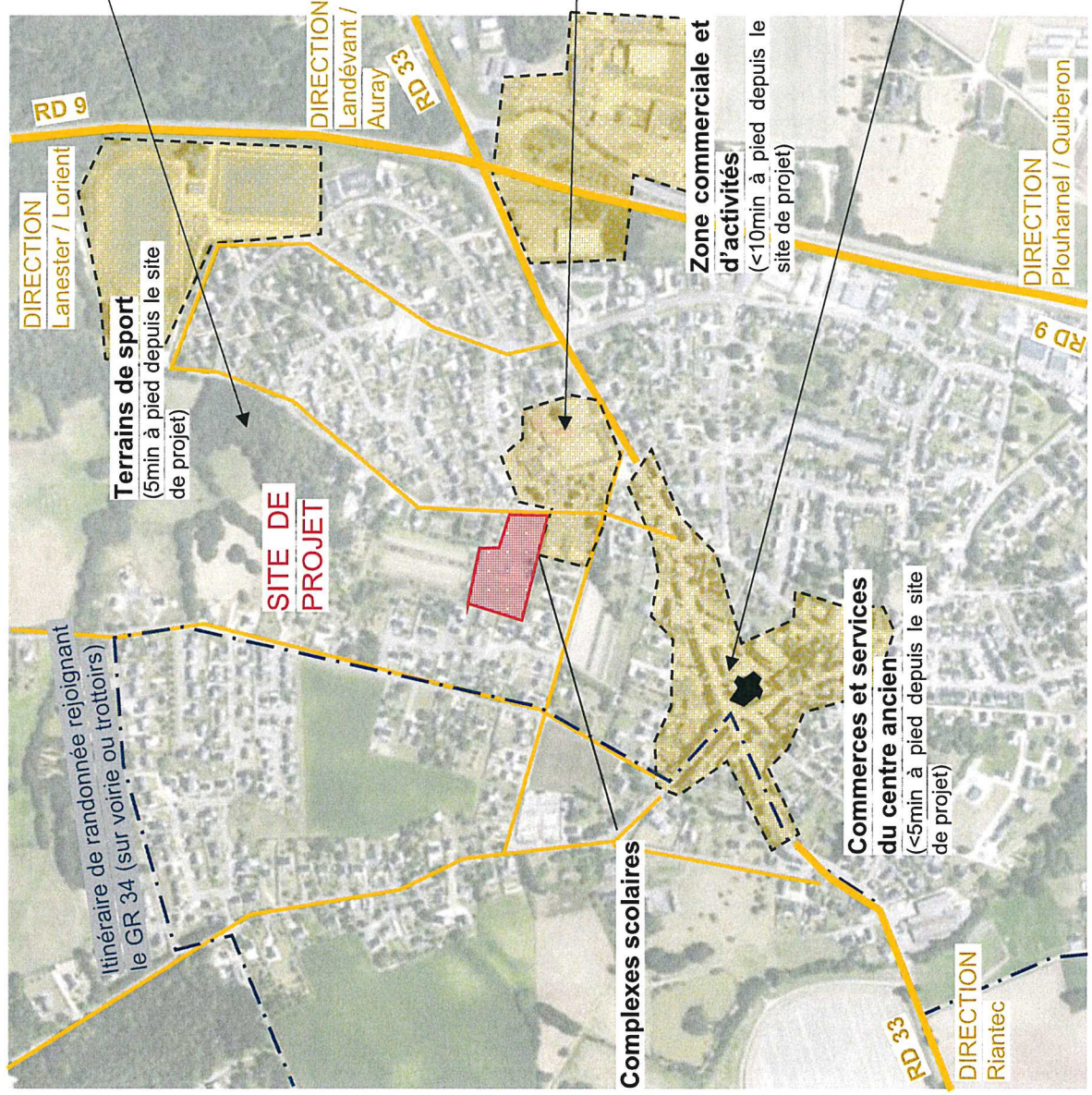
 3 - Vue sur le secteur depuis le Clos Vallon	
 4 - Vue sur l'espace commun à l'angle de la rue du Clos Vallon	
OBJECTIFS	
- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant. - Connecter le projet au réseau viaire existant. - Conserver la haie existante, rue du Cerf.	- Connecter le projet aux équipements existants. - Assurer une offre de logements diversifiée sur le secteur.
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	
FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI	
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc. - Exposition des façades principales vers le Sud. - Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.	
ORGANISATION DE LA DESERTE ET DES DEPLACEMENTS	
- 2 accès à créer, rue du Cerf.* - 1 cheminement doux à créer et connectant les deux accès.* - 1 cheminement doux à créer permettant de relier le site à l'espace paysager existant - Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.	
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT	
- Mettre en place un puits d'infiltration.* - Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé, dalles engazonnées, ...). - Gestion des eaux pluviales : elle devra être assurée en concordance avec les préconisations du schéma directeur / zonage d'assainissement des eaux pluviales. La réalisation d'un bassin de rétention pourra, le cas échéant, être prévue dans le cadre du projet d'aménagement. Son dimensionnement et sa localisation devront être assurés en concordance avec le schéma directeur / zonage d'assainissement des eaux pluviales par le pétitionnaire.	

124 DEC 2024
PA 05613024 N 0002

1.4 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - PLU)



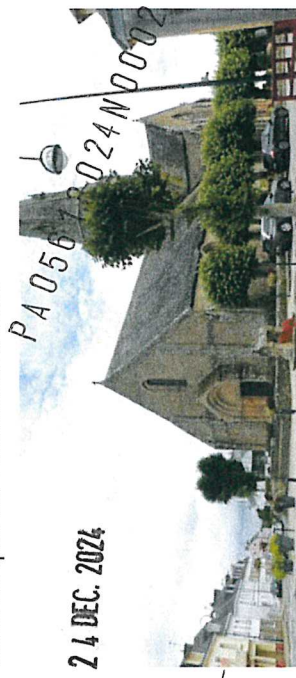
2.1 CONTEXTE ÉLARGI : UN ANCIEN VERGER/POTAGER À LA JONCTION ENTRE DEUX QUARTIERS RÉSIDENTIELS



Environnement boisé aux abords des quartiers : les hautes pinèdes se distinguent dans le paysage rural environnant Merlevenez, offrant un cadre de vie très agréable.



Ecole, centre de loisirs, salle de sports et loisirs : les infrastructures sont situées à deux pas du site de projet, dans un quartier résidentiel calme.



24 DEC. 2024

Centre-ville: église trapue centrale, plusieurs commerces de proximité, architecture traditionnelle avec façades en pierre généralement enduites de couleur claire, alignées sur la rue, toits d'ardoise.

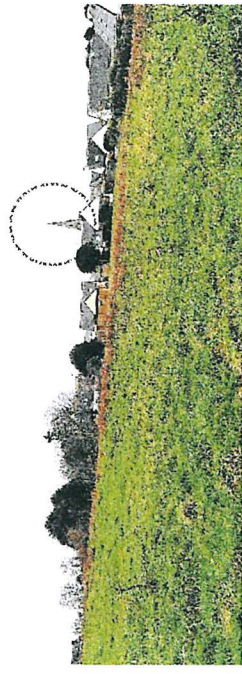
2.2 CONTEXTE LOCALISÉ : RÉALITÉS DU SITE DE PROJET



(VUE A) Perspective sur le quartier en construction au nord et pinède en arrière-plan



(VUE B) Entrée Est du site : l'accès est encadré par une propriété voisine au nord et l'établissement scolaire au sud.



(VUE C) Perspective en direction du centre-ville : le clocher de l'église est visible depuis le site, les circulations internes pourraient être axées sur cette perspective afin de la conserver et la valoriser.



Bouquet arboré : à la jonction avec le voisin au sud.

3.2 AMÉNAGEMENT DU TERRAIN ENVISAGÉ

Le projet porte sur la création de 16 lots à bâtir (dont 4 lots abordables), affectés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat comme permis par le Plan Local d'Urbanisme de Merlevenez.

Les lots auront une superficie variante entre 284 m² et 462 m², avec une moyenne autour de 388 m².

Les surfaces sont réparties de la façon suivante (*superficies données à titre indicatif avant bornage*) :

Lots	5 846 m ²
Aménagement paysager	796 m ² (soit au moins 10% de la superficie totale de l'opération)
Voiries / stationnements	1 058 m ²
TOTAL	7 700 m²

3.3 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation logement

La programmation globale représente 16 logements. Elle permettra d'assurer une mixité sociale et de typologie d'habitat respectant les OAP du PLU à savoir au minimum :

4 lots abordables	→ soit 25 % du total
12 lots libres de constructeurs	→ soit 75 % du total

Composition et organisation du projet

La rue principale de l'opération d'aménagement prend accès depuis la rue du Cerf, à l'Est du projet. Elle dessert ensuite deux voies secondaires à circulation partagée, l'une partant vers le nord, l'autre vers l'ouest. Ces axes finissent de desservir l'ensemble des lots de l'opération. Elles aboutissent chacune sur une petite placette facilitant les manœuvres. La voie nord peut se connecter directement à un axe en sens unique existant au sein de l'opération nord en cours de construction.

Le carrefour central, irriguant les 3 voies de l'opération, recevra un revêtement différencié afin de symboliser une placette de cœur de quartier où les piétons sont prioritaires.

La largeur des voiries oscillera entre 3,50m à l'endroit des chicanes dédiées aux stationnements visiteurs, et 5,00m à 5,50m. Chacune des voies sera accompagnée d'une noue de gestion des eaux pluviales enherbée.

Les déplacements piétons sont assurés sur l'axe en provenance de la rue du Cerf par un chemin piédestre sécurisé. Les piétons aboutissent ensuite sur la placette centrale puis peuvent filer par l'une des deux voiries partagées. Un chemin piédestre relie l'opération en cours de construction au nord en longeant la limite ouest, accessible depuis l'impasse ouest.

Prise en compte des constructions ou paysages avoisinants

Les zones d'implantation des constructions ont été étudiées de manière à limiter les vis-à-vis et de permettre d'avoir des lots aux maisons bien orientées avec des jardins exposés le plus possible Sud. Cette disposition permet de libérer au maximum les parties Sud des lots afin d'utiliser au mieux les apports solaires.

Pour les besoins des constructions, certains arbres présents sur site devront être abattus. Ils seront remplacés par des plantations d'arbres tige plantés sur les espaces verts communs de l'opération. De plus le règlement de lotissement impose à chaque acquéreur de planter un arbre tige sur son terrain, dans une recherche de valorisation de la biodiversité.

Solutions retenues pour le stationnement des véhicules

Pour le stationnement des véhicules, deux places par lot libre sont imposées. Ces places devront être en revêtement perméable afin de participer à la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Sept places de stationnements banalisées seront également prévues au sein de l'opération, en revêtement perméable, dont une PMR.

3.4 TRAITEMENT DES PARTIES DE TERRAIN SITUÉES EN LIMITE DE PROJET

Les parties de terrain situées en limite du projet seront constituées :

- En partie par des limites de lots. Celles-ci seront traitées par les acquéreurs en respectant les clôtures et haies imposées par le règlement du lotissement.
- En partie par des espaces communs, les clôtures, haies et talus existants seront conservés en l'état, conformément au plan de composition d'ensemble. Par ailleurs, des haies arbustives mixtes seront plantées par l'aménageur sur la limite Est des lots 1 et 16.

3.5 EQUIPEMENTS À USAGE COLLECTIF – COLLECTE DES DÉCHETS

Un emplacement pour le regroupement des conteneurs individuels est prévu au centre du projet, conformément au plan de composition d'ensemble.

Les acquéreurs devront se conformer aux prescriptions de la Communauté de Communes Blavet Bellevue Océan (CCBBO), compétente en matière de ramassage des ordures ménagères.

3.6 TRAVAUX

Les travaux d'aménagement sont définis par le programme des travaux qui décrit les prestations à réaliser par le lotisseur. Il s'applique aux voiries, aux accès, aux réseaux d'alimentation et d'évacuation.

24 DEC. 2024

PA 05613024N 0002

