



NICOLAS
associés

SELARL NICOLAS ASSOCIÉS

Géomètres-Experts • Urbaniste diplômé

AGENCE DE LORIENT

13 rue du Sous-Marin Vénus

56100 LORIENT

Tél : 02 97 21 01 03

Email : lorient@sarlnicolas.fr

WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM

AGENCES À AURAY • HENNEBONT • LORIENT
LOUDÉAC • PLOUAY • PONTIVY • RADENAC

MAÎTRE D'OUVRAGE

AF OUEST

158 Rue Colonel Jean Müller
56100 LORIENT France

PA 56166 25 00004

Date d'export : 22/12/2025

PLOUAY

Date de dépôt dossier : 10/10/2025

Libellé du fichier : PA02. Notice de...

Date de dépôt du fichier : 19/12/2025

AF · OUEST

Aménagement Foncier Ouest

PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE DE PLOUAY

Les Jardins du Manoir

PA2 / NOTICE DE PRÉSENTATION

PROJET ARCHITECTURAL & PAYSAGER

Art. R. 441-3 du code de l'urbanisme

GÉOMÈTRES-EXPERTS URBANISTES • BUREAU D'ÉTUDES VRD • SURVEILLANCE DES TRAVAUX



SOMMAIRE	2
PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE	3
1 - LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE À GRANDE ÉCHELLE	3
2 - LOCALISATION À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE	3
3 - CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE	4
4 - ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN ET PAYSAGER ENVIRONNANT	6
5 - ANALYSE DU SITE	7
6 - TOPOGRAPHIE DU SITE	8
PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	9
1 - PLAN DE COMPOSITION	9
1.1. LE SCHÉMA DE CIRCULATION	10
1.2. INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DU PROJET	11
2 - INTÉGRATION DU PROJET DANS LE PAYSAGE EXISTANT	12

PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

PA 56166 25 00004
Date d'export : 22/12/2025
PLOUAY
Date de dépôt dossier : 10/10/2025
Libellé du fichier : PA02. Notice de...
Date de dépôt du fichier : 19/12/2025

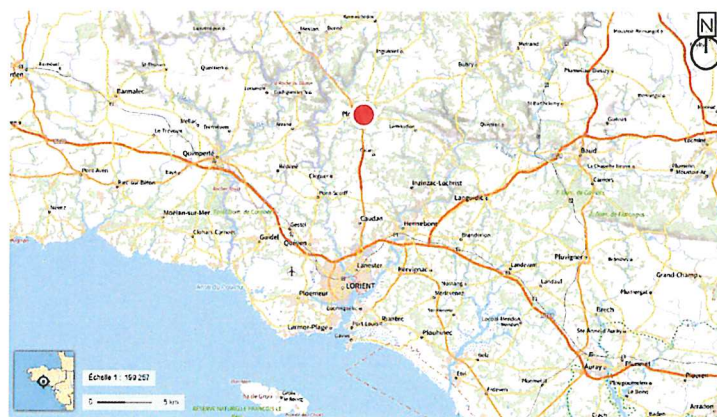
1 - LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE À GRANDE ÉCHELLE

La commune de Plouay est située à l'Ouest du département du Morbihan, en région Bretagne.

La commune se trouve à environ 20 km du centre-ville de Lorient, et à environ 30 km du centre de Pontivy. Elle relève de la communauté d'agglomération de « Lorient Agglomération ».

Plouay est une commune limitrophe de Guillegomarc'h (Finistère), Berné, Inguiniel, Lanvaudan, Calan, Cléguer et Arzano (Finistère).

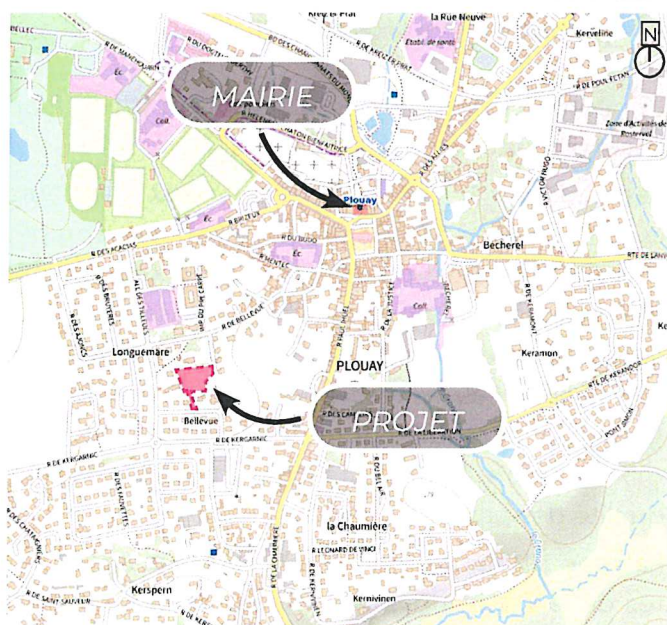
L'axe Lorient-Roscoff (D 769, ancienne route nationale 169) traverse la commune suivant un axe Nord-Sud. La départementale a été partiellement aménagée en 2x2 voies entre le bourg de Plouay et Lorient.



Localisation de la commune de Plouay à l'échelle intercommunale

Au 1er janvier 2024, Plouay est catégorisée bourg rural, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022. Elle appartient à l'unité urbaine de Plouay et fait partie de l'aire d'attraction de Lorient, dont elle est une commune de la couronne. Elle est composée de 5 784 habitants en 2021 (d'après l'INSEE) et s'étend sur une superficie de 67,33 km².

2 - LOCALISATION À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

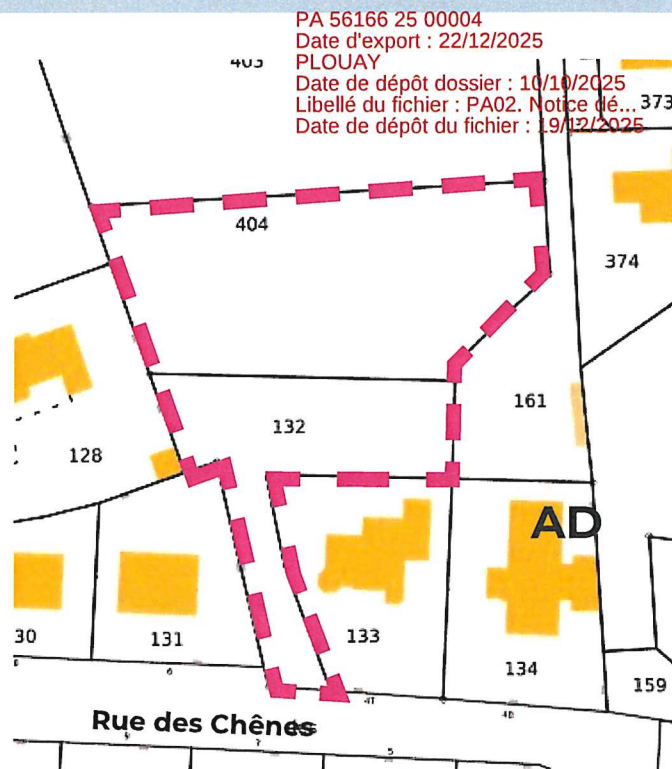


Localisation du projet à l'échelle de la commune de Plouay

Le projet se situe en périphérie du centre-bourg, à 500m au Sud-Ouest de la mairie de Plouay. Le quartier alentour comprend essentiellement de l'habitat pavillonnaire et un espace naturel.

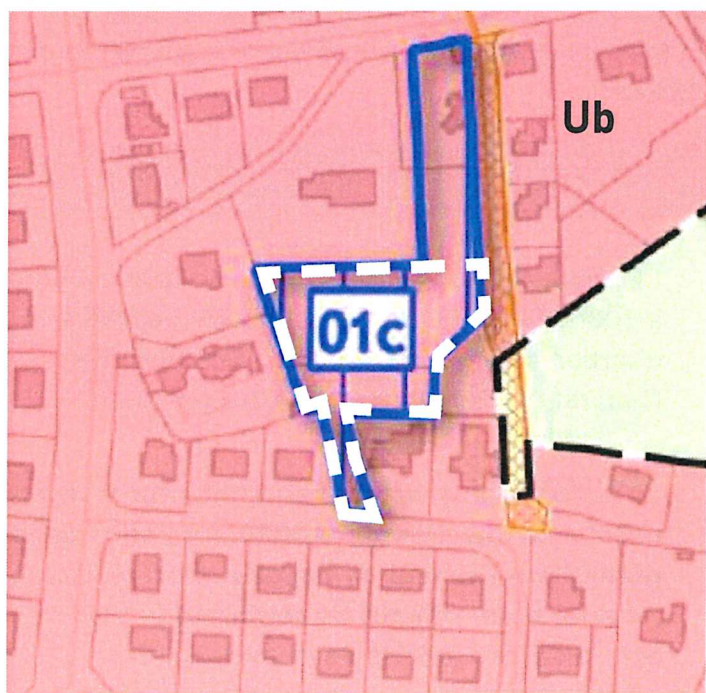
Ce projet a pour **objectif** de **renforcer le dynamisme du quartier en complétant l'offre de logements**. A l'échelle de l'agglomération, ce projet aura pour objectif de **renforcer le statut de centralité secondaire de la commune**.

L'opération est composée des parcelles cadastrées en section AD n°132 et 404, pour une **superficie d'environ 2 671 m²** (cette superficie ne sera définitive qu'après bornage).



Extrait cadastral de la commune de Plouay

3 - CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE



Extrait du règlement graphique du PLU de la commune de Plouay

- Sans échelle -

Légende

ZONAGE

□ Limites de zones et de secteurs

■ Secteurs Ub et Uc

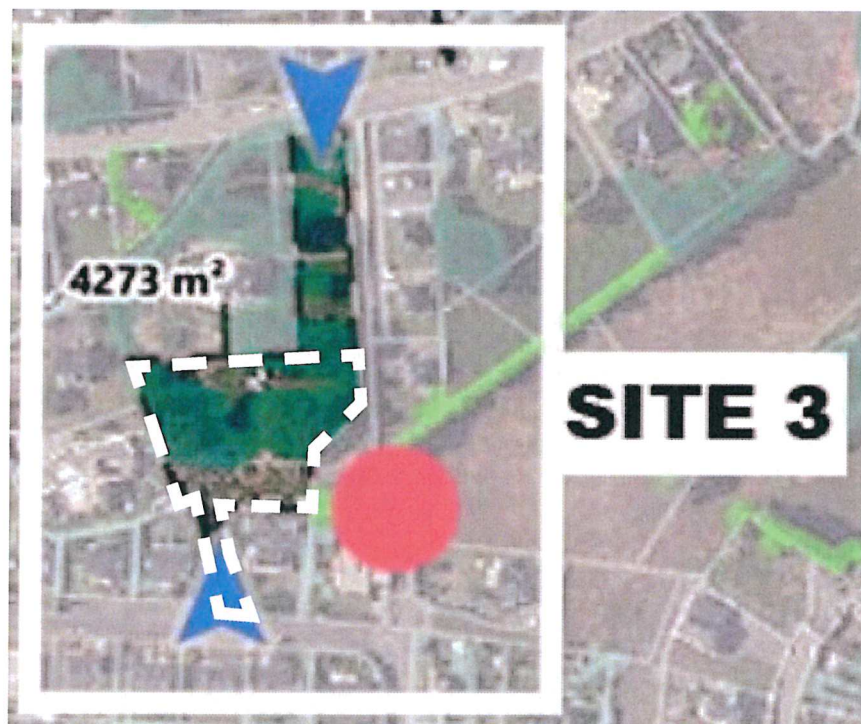
PRESCRIPTIONS

□ Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L'opération est située dans un **secteur Ub** du Plan Local d'Urbanisme de Plouay.

Les zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés ainsi qu'à ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle favorise la mixité des fonctions urbaines (logements, bureaux, équipements et services), la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains.

La zone Ub fait référence aux secteurs agglomérés de la commune, sans caractère central marqué, destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.



SITE 3



principe d'accès



habitat collectif, intermédiaire
ou individuel groupé pour
partie de l'opération



trame verte secondaire à
intégrer dans le projet

8 logements minimum

Extrait des OAP de la commune de Plouay - Sans échelle -

L'opération figure également au sein d'une « OAP densification » du Plan Local d'Urbanisme de Plouay.

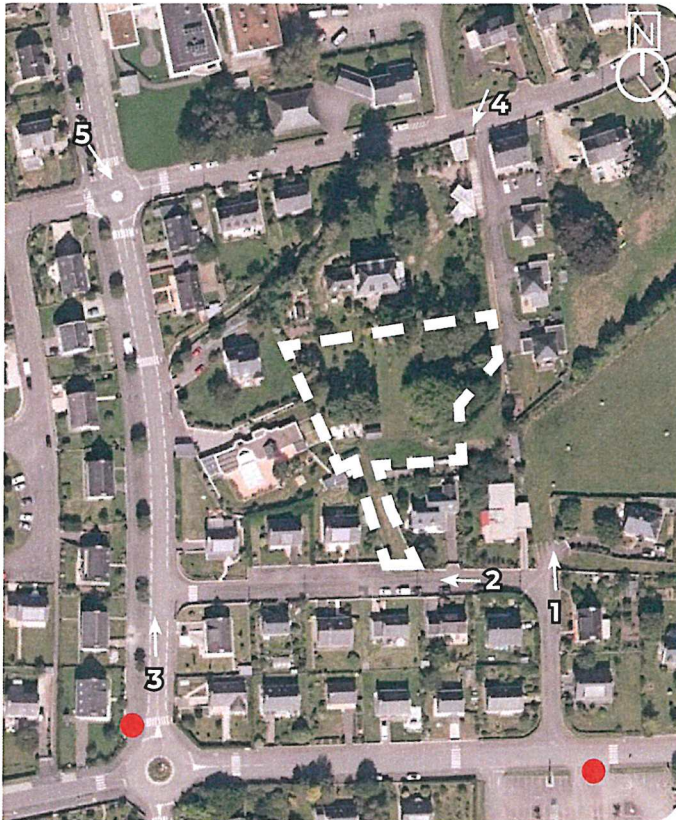
Conformément à l'OAP, l'accès au nouveau quartier d'habitat se fera par la rue des Chênes.

Le projet d'aménagement privilégiera de l'habitat individuel groupé.

Une trame verte secondaire sera intégrée dans le projet.

Il s'agira bien d'une opération d'ensemble, basée sur le règlement écrit de la commune de Plouay.

4 - ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN ET PAYSAGER ENVIRONNANT

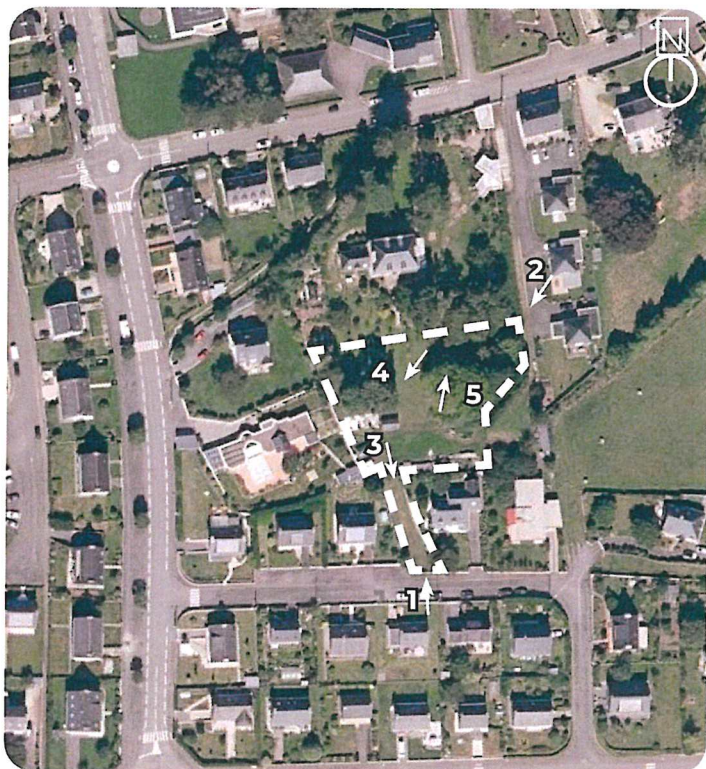


L'opération s'intègre en périphérie du centre-bourg, au sein d'un quartier pavillonnaire qui présente une urbanisation assez diffuse depuis les années 2000.

Ce dernier est constitué de maisons individuelles de type RDC+1+Combles ou bien encore RDC+Combles.

Deux bornes incendies sont situées à moins de 250m de l'opération (points rouges localisés sur la photographie aérienne ci-dessus). Conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie, la distance maximum d'un point d'eau incendie est de 400m. Il ne sera donc pas nécessaire d'ajouter une borne incendie sur l'opération.

5 - ANALYSE DU SITE



Le projet d'aménagement se situe sur une parcelle dénuée d'urbanisation, sur le fond de jardin d'une parcelle déjà urbanisée. L'objectif est de transformer ce terrain en un espace habitable intégré et harmonieux.

La trame végétale existante doit guider et conforter le projet afin d'insérer l'opération dans son environnement.

L'opération sera directement desservie par un unique accès en double sens depuis la rue des Chênes, au Sud du projet.

6 - TOPOGRAPHIE DU SITE

PA 56166 25 00004
Date d'export : 22/12/2025
PLOUAY
Date de dépôt dossier : 10/10/2025
Libellé du fichier : PA02. Notice de...
Date de dépôt du fichier : 19/12/2025

Le parcellaire d'étude présente une topographie avec une pente d'environ 3,6%. Le point bas se trouve à l'Est de l'opération, dirigé vers le linéaire bocager.

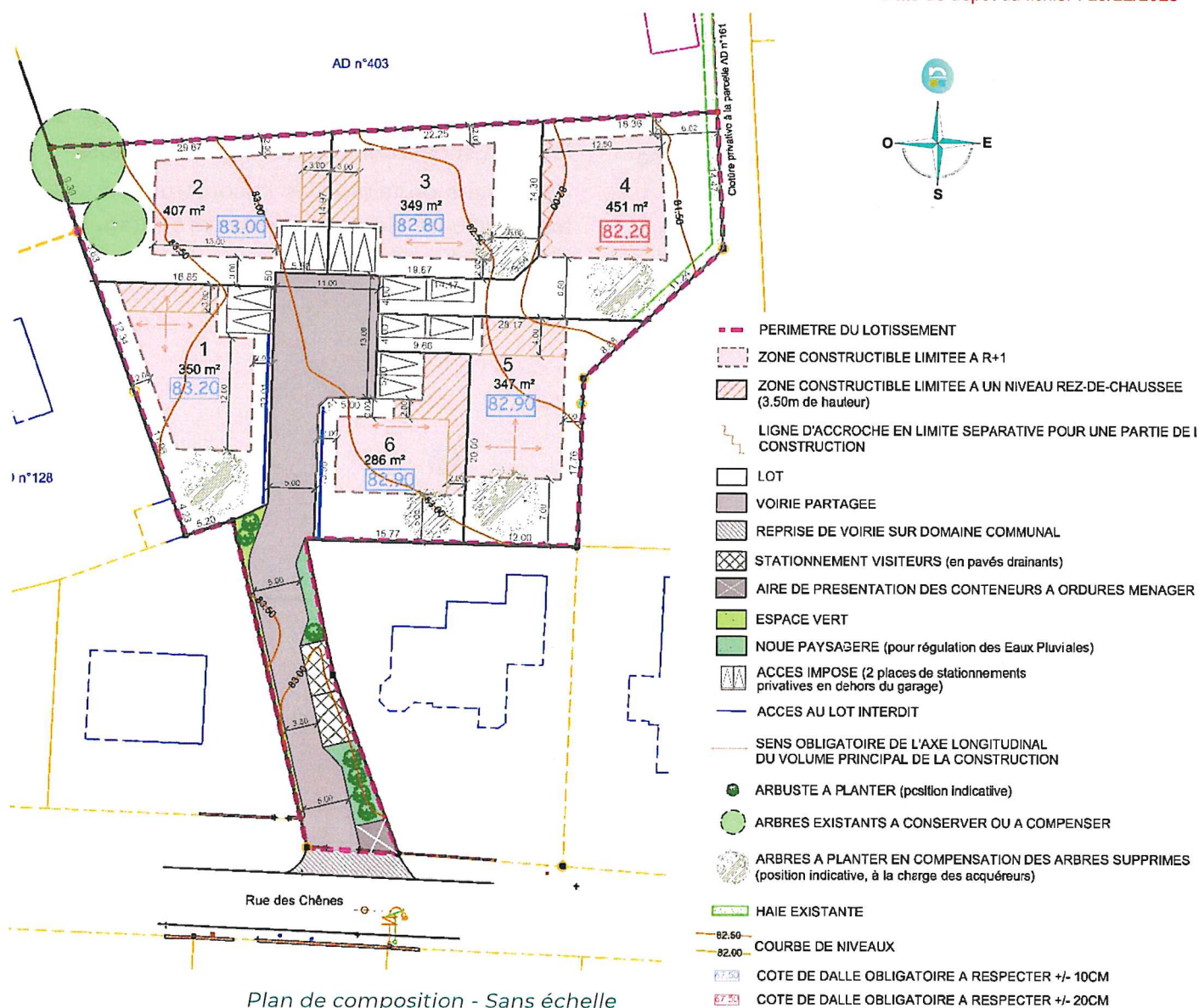
Sur les pourtours de l'opération, les franges paysagères existantes seront prises en compte afin d'intégrer pleinement le projet dans son environnement proche. Les zones constructibles seront reculées afin d'impacter le moins possible les alentours de l'opération.



Plan de l'état actuel - Sans échelle

1 - PLAN DE COMPOSITION

PA 56166 25 00004
Date d'export : 22/12/2025
PLOUAY
Date de dépôt dossier : 10/10/2025
Libellé du fichier : PA02. Notice de...
Date de dépôt du fichier : 19/12/2025



Plan de composition - Sans échelle

L'opération tend à s'intégrer au paysage existant et vient compléter l'offre de logements de la commune de Plouay.

Ce projet comprend **6 lots individuels en libre accession**.

L'implantation des bâtiments se fera à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition (zones internes aux pointillés marron).

Conformément au plan de composition, les **accès aux lots sont imposés** pour les 6 lots libres.

Chaque lot disposera de 2 places de stationnement privatives en dehors du garage, chacune d'une largeur de 2m50 pour une profondeur de 5m.

2 places « stationnement visiteurs » perméables, constituées de pavés drainants, sont présentes sur l'opération.

Pour la collecte des ordures ménagères, les acquéreurs devront se conformer aux règles édictées par le service de collecte de Lorient Agglomération. Ainsi, 1 aire de présentation des conteneurs à ordures ménagères est créée en entrée d'opération..

Pour minimiser l'impact visuel du lotissement sur les constructions riveraines, pour chaque lot, les ouvertures situées à l'étage règlementées :

- Pour le lot 1 :

- Si le sens de faitage de la construction suit un axe Nord/Sud, alors les ouvertures à l'étage de sa façade Ouest devront être des fenêtres de toit,
- Si le sens de faitage de la construction suit un axe Est/Ouest, alors les ouvertures à l'étage de son pignon Ouest sont interdites.

- Les lots 2 à 4 ne disposeront pas d'ouvertures au Nord à l'étage.

- Pour le lot 4, en cas d'une ouverture à l'étage, côté Est, le vitrage devra être opaque.

- Pour le lot 5 :

- Si le sens de faitage de la construction suit un axe Nord/Sud, alors les ouvertures à l'étage de sa façade Est devront être des fenêtres de toit,
- Si le sens de faitage de la construction suit un axe Est/Ouest, alors les ouvertures à l'étage de son pignon Est sont interdites.

1.1. LE SCHÉMA DE CIRCULATION

L'accès à l'opération se fera directement depuis la rue des Chênes, au Sud du projet de quartier d'habitat, par la voie de desserte en double sens, d'une largeur de 5 mètres, se terminant en impasse.

Une placette de retournement est prévue au bout de l'impasse afin de faciliter les manoeuvres des véhicules.

2 places « stationnement visiteurs » perméables, constituées de pavés drainants, sont présentes sur l'opération.

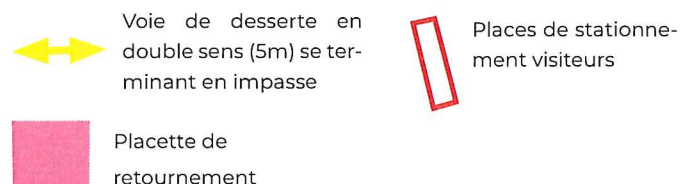
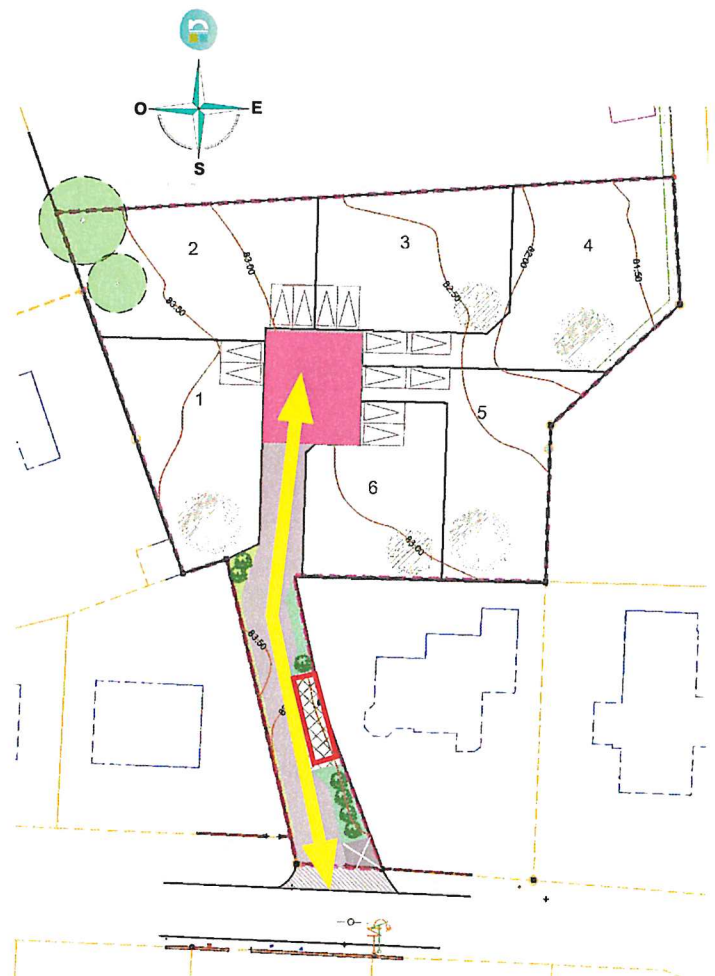


Schéma de circulation

1.2. INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DU PROJET

Pour garantir l'insertion paysagère dans l'environnement alentour et offrir un quartier agréable, de nouveaux espaces verts seront créés au sein du quartier.

En effet, des espaces verts engazonnés et/ou bâchés et plantés de vivaces et/ou d'arbustes accompagneront la voie d'accès à l'opération et les stationnements visiteurs.

Pour assurer la régulation des eaux pluviales au sein du quartier d'habitat, une noue paysagère bordant la voirie sera créée à l'Est de l'opération. Cette dernière sera engazonnée et/ou plantée de végétaux adaptés pour une meilleure rétention des eaux pluviales. Les places de stationnement « visiteurs » seront constituées de pavés drainants.

Les clôtures des lots en limites de voiries et espaces communs pourront être constituées de végétaux à essences variées afin de s'harmoniser avec le paysage existant.

Pour compenser les 5 arbres supprimés sur l'opération, chaque acquéreur, à l'exception du lot 2, devra planter et entretenir au moins un arbre sur son lot. Ainsi, l'opération comptabilisera au minimum 5 arbres, en compensation des 5 arbres abattus.

L'acquéreur du lot 2 devra conserver et entretenir les deux arbres existants ou les remplacer par des plantations équivalentes.

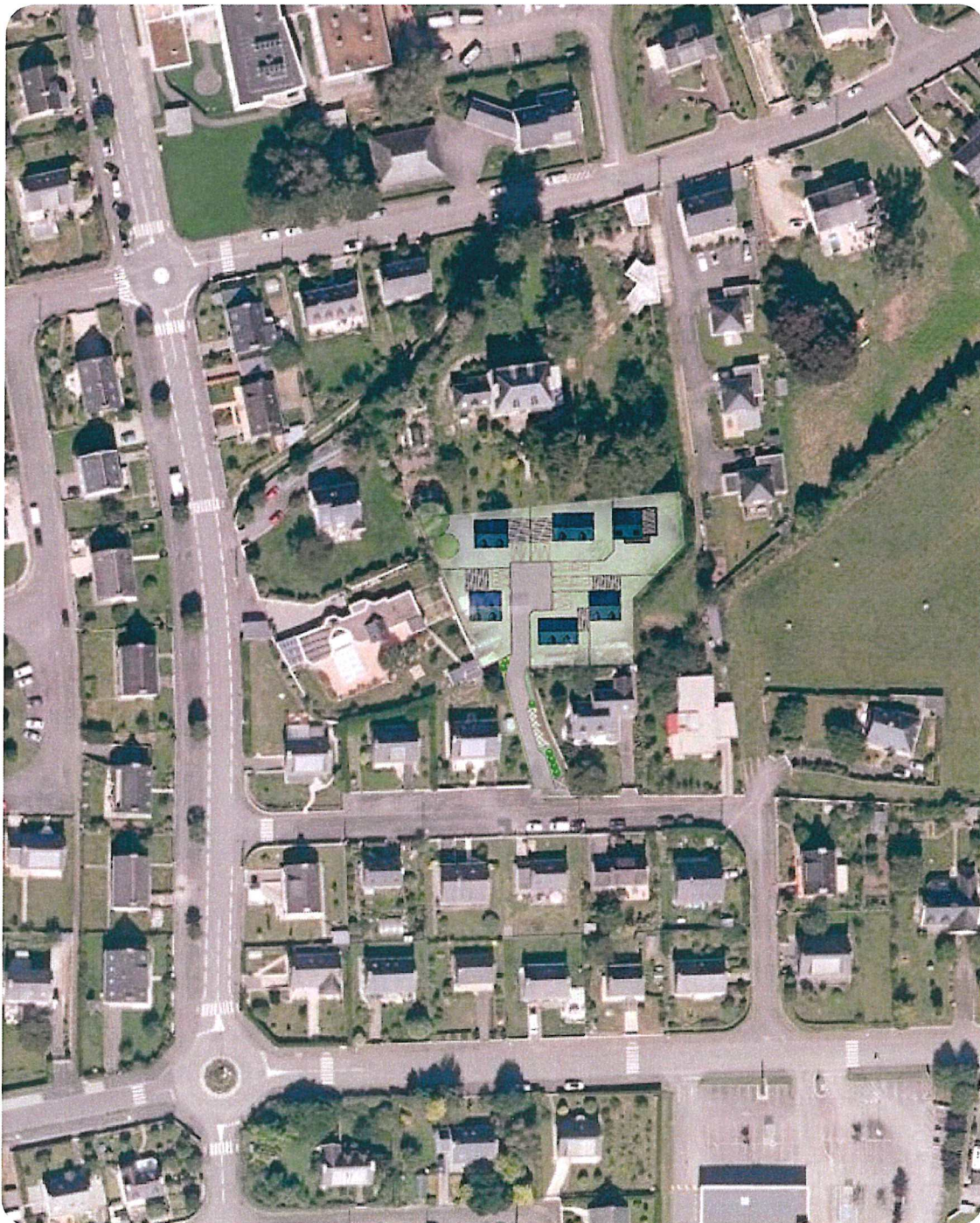
Le projet d'aménagement vise ainsi à densifier une zone urbaine, tout en l'intégrant dans le paysage existant. Ce projet complètera en partie l'offre de logements sur la commune tout en contribuant à la vitalité et à la cohésion du quartier.



Plan des espaces verts

2 - INTÉGRATION DU PROJET DANS LE PAYSAGE EXISTANT

L'opération s'intègre dans le paysage existant et vient compléter l'offre de logements sur la commune de Plouay.



Insertion aérienne - Sans échelle