

Permis d'Aménager

Commune de PLOEMEUR

PA2- Notice de présentation

Projet architectural et
paysager

Domaine de l'Herminière

PA 05616219L0001

31 JAN. 2019



SELAR NICOLAS ASSOCIÉS • Successeur du Cabinet HUIBAN • 13 rue du Sous-Marin Venus • 56 100 LORIENT
Tél : 02 97 21 01 03 • Fax 02 97 64 28 83 E-mail: lorient@selarnicolas.fr

Envoyé en préfecture le 08/04/2019




Reçu en préfecture le 08/04/2019

Affiché le

- 8 AVR. 2019

ID : 056-215601626-20190403-DB20190418-DE

SOMMAIRE

 PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE.....	3
Article 1-1 : Localisation géographique à grande échelle	3
Article 1-2 : Localisation à l'échelle de la commune	5
Article 1-3 : Contexte réglementaire du site	6
Article 1-4 : Analyse du territoire urbain et paysager environnant	7
Article 1-5 : Analyse du site	8
Article 1-6 : Synthèse de l'analyse.....	10
 PRINCIPES D'AMENAGEMENT	11
Article 2-1 : Les objectifs.....	11
Article 2-2 : Le schéma d'aménagement	12
 PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER.....	13
Article 3-1 : Le plan de composition du projet.....	13
Article 3-2 : L'intégration urbaine et paysagère du projet.....	15

Envoyé en préfecture le 08/04/2019

Reçu en préfecture le 08/04/2019

Affiché le

- 8 AVR. 2019

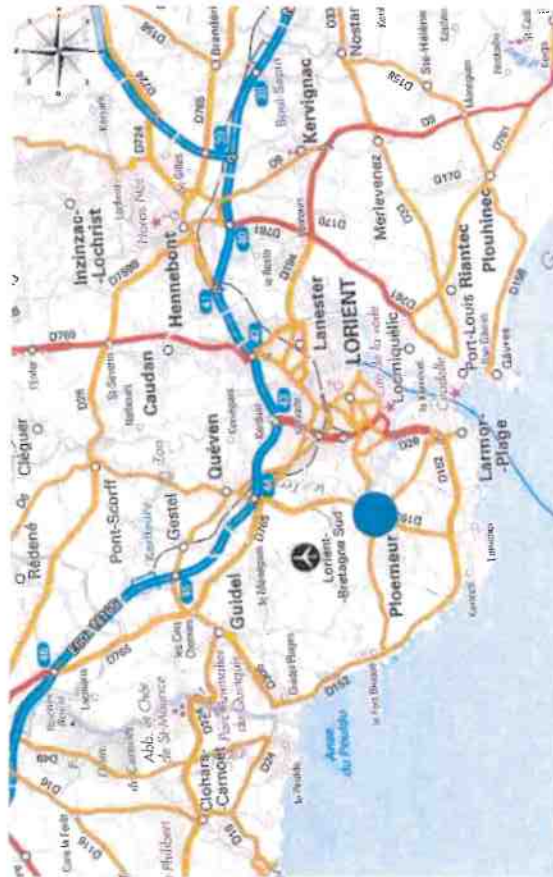
ID : 056-215601626-20190403-DB20190418-DE



PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

Article 1 - 1 : Localisation géographique à grande échelle

La commune de Ploemeur est située dans le département du Morbihan au sein de la région Bretagne. Elle fait partie de l'intercommunalité de Lorient Agglomération. Située à environ 8 km à l'ouest de Lorient, la commune de Ploemeur bénéficie de la proximité de l'agglomération lorientaise. Elle est entourée par les communes de Quéven, Lorient, Larmor-Plage et Guidel. La commune d'une superficie de 39,72 km² regroupent 17 911 habitants en 2016 (d'après l'INSEE).



Document sans échelle



La commune de Ploemeur s'est développée en périphérie de la ville de Lorient sur le littoral.

Le territoire s'est organisé autour du centre-ville et s'est composé de quelques hameaux en bord de mer autour desquels se sont rapidement développés des quartiers : Kerpape, Lomener, Kerroc'h, le Courégant et le Fort Bloqué.

En effet aujourd'hui, les extensions d'urbanisation réalisées au coup par coup créent d'importantes zones d'imbrications entre espaces construits, espaces naturels et agricoles.

Le centre-ville concentre un habitat plutôt dense, tandis que sur le reste de la commune celui-ci est moins dense. La commune est composée principalement de maisons individuelles et ne dépose de très peu de logements collectifs et sociaux.

Envoyé en préfecture le 08/04/2019

Reçu en préfecture le 08/04/2019

Affiché le

- 8 AVR. 2019

ID - 056-215601626-20190403-DB20190418-DE



PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

Article 1 -2 : Localisation géographique à l'échelle de la commune

L'opération se situe au Sud du centre-ville de la commune, rue des Chasseurs. Elle se trouve au sein du tissu urbain existant plus ou moins dense. L'ensemble de l'opération envisagée est situé à environ 3km du centre-ville de la commune.



L'opération est composée des parcelles cadastrées section DW n° 162, 163 et 165, ou tout autre numéro cadastral délivré par les services du cadastre, pour une superficie de 4 967 m². Cette superficie ne sera définitive qu'après bornage.

Envoyé en préfecture le 08/04/2019

Reçu en préfecture le 08/04/2019

Affiché le

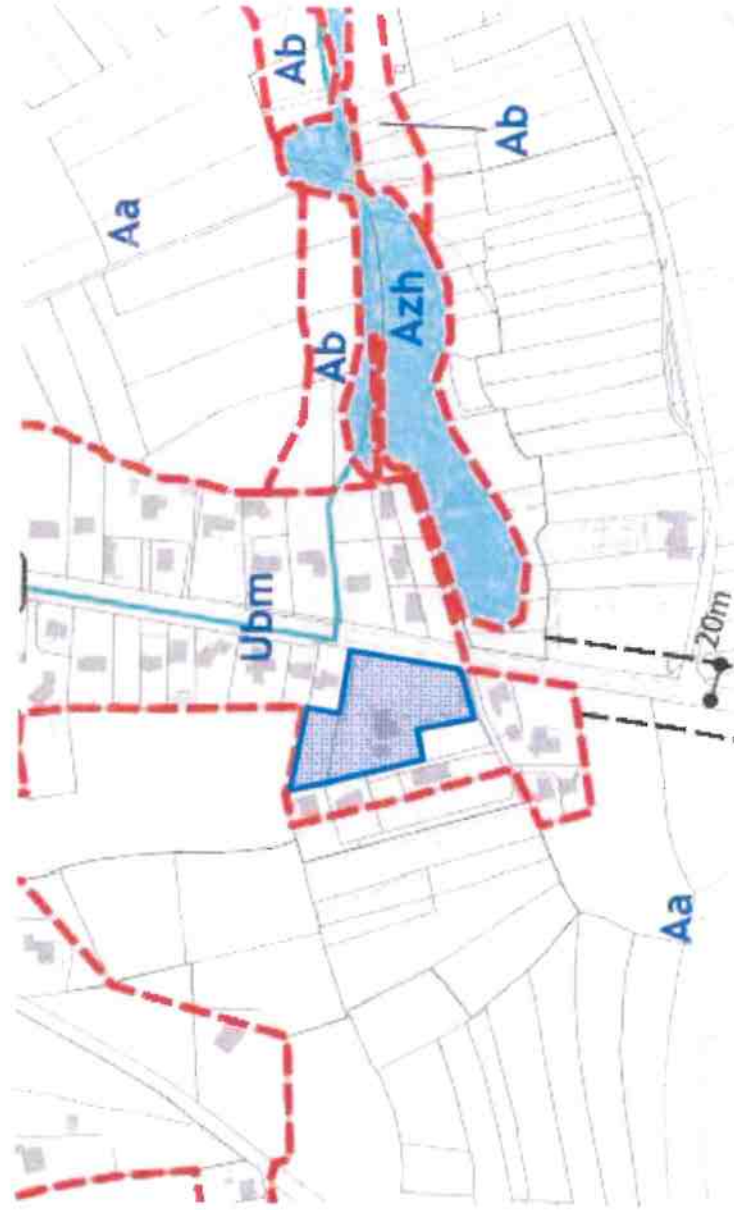
- 8 AVR. 2019

ID : 056-215601626-20190403-DB20190418-DE

PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

Article I-3 : Contexte réglementaire du site

L'opération est située dans une zone Ubm du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune de Ploemeur. Cette zone est une « zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat ».



Extrait du P.L.U de la zone Ubm de la commune de Ploemeur

Envoyé en préfecture le 08/04/2019

Reçu en préfecture le 08/04/2019

Affiché le

- 8 AVR. 2019

ID : 056-215601626-20190403-DB20190418-DE

PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

Article 1 -4 : Analyse du territoire urbain et paysager environnant



Périmètre de l'opération

Rue

Limite de zone Ubm

Zone humide classée

Le terrain se trouve au cœur d'habitation déjà existante.

Envoyé en préfecture le 08/04/2019

Reçu en préfecture le 08/04/2019

Affiché le

- 8 AVR. 2019

ID : 056-215601626-20190403-DB20190418-DE



PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

Article I -5 : Analyse du site



Aujourd'hui le terrain accueille une habitation déjà existante qui sera démolie. Le terrain est occupé par de nombreux arbres qui seront pour la plupart supprimés pour harmoniser le projet.

Envoyé en préfecture le 08/04/2019

Reçu en préfecture le 08/04/2019

Affiché le

- 8 AVR. 2019

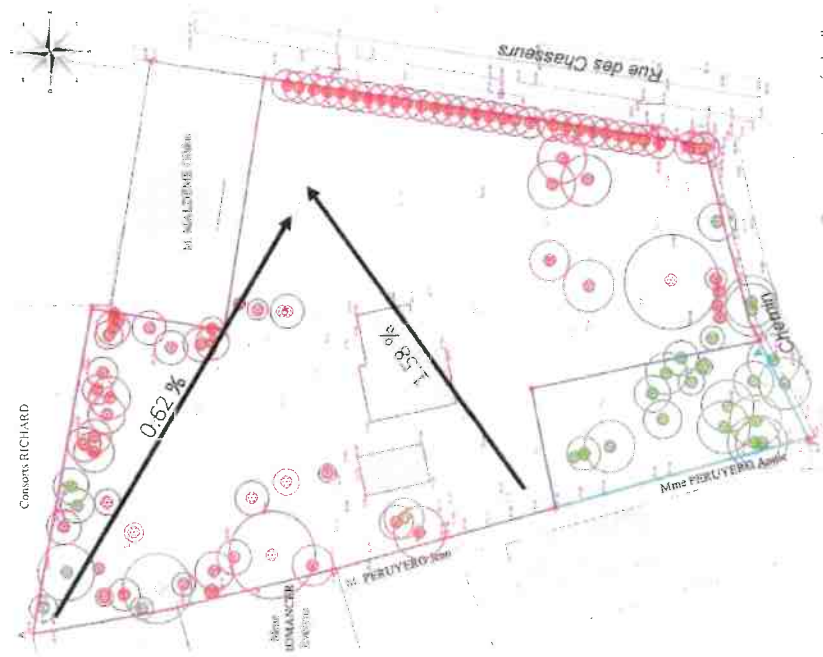
ID : 056-215601626-20190403-DB20190418-DE





Le terrain s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation du quartier. En effet il est entouré d'habitations déjà existantes.

L'accès au futur aménagement sera réalisé par le chemin existant au sud de l'opération desservi par le rue des Chasseurs.
 Le terrain présente une pente entre 1% et 2%.
 Une grande partie de la végétation sera supprimé epour harmoniser le projet.



Document sans échelle



Envoyé en préfecture le 08/04/2019
 Reçu en préfecture le 08/04/2019
 Affiché le
- 8 AVR. 2019
 ID : 056-215601626-20190403-DB20190418-DE

PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

Article 1 -6 : Synthèse de l'analyse



Périmètre de l'opération

Rue

Limite de zone Ubrm

Zone humide classée

Pente du terrain

Bâtiment à caractère industriel,
commercial ou agricole
Autre bâtiment

Envoyé en préfecture le 08/04/2019

Reçu en préfecture le 08/04/2019

Affiché le

- 8 AVR. 2019

ID : 056-215601626-20190403-DB20190418-DE



Créé le 31.01.2019

PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Article 2-1 : Les objectifs

Le terrain est situé en zone Ubm au PLU de Ploemeur. Ce projet a pour objet de réorganiser une parcelle, rue des Chasseurs à quelques pas du centre-ville, aujourd'hui trop importante pour étendre l'offre de logement sur la commune. Ce futur lotissement proposera une offre diversifiée: des lots libres et des lots destinés aux logements aidés de type intermédiaire. Cette parcelle dépourvue d'urbanisation, se situe au cœur d'un tissu urbain pavillonnaire existant plus ou moins densifié. L'opération devra donc s'intégrer à l'environnement alentour et aux contraintes du sites (topographie, nature du sol, réglementaires...)



Document sans échelle

Créé le 31.01.2019

Envoyé en préfecture le 08/04/2019

Reçu en préfecture le 08/04/2019

Affiché le

- 8 AVR. 2019

ID : 056-215601626-20190403-DB20190418-DE



10

PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Article 2-2 : Le schéma d'aménagement

L'opération est composée de 6 lots libres et d'un lot destiné pour accueillir deux logements aidés.

2 places de stationnements visiteurs sont prévues au sein de l'opération.

Un grand espace vert est mis en place au cœur du lotissement pour être conforme au PLU en vigueur qui impose 10% d'espaces communs hors voirie et stationnement.

Un cheminement piéton au Nord permet de desservir le lotissement.

- 1 Accès de l'opération
- 2 Voirie
- 3 Placette
- 4 Cheminement piéton
- 5 Espaces verts
- 6 Stationnement visiteur
- 7 Espace de dépôt des OM



Document sans échelle



Envoyé en préfecture le 08/04/2019

Reçu en préfecture le 08/04/2019

Affiché le

- 8 AVR. 2019

ID : 056-215601626-20190403-DB20190418-DE

PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Article 3-1 : Le plan de composition du projet

Ce lotissement comprendra 6 lots destinés à de l'habitat individuel et un lot destiné à accueillir environ 2 logements aidés.

Pour chaque lot, chaque acquéreur devra réaliser 2 places de stationnements à l'intérieur de son lot, à l'exception du lot n°7 où il devra être réalisé une place de stationnement par logement. De plus, 2 places de stationnement banalisées (visiteurs) seront réalisées au sein du lotissement.

D'autre part, les eaux des toitures seront recueillies dans un puits installé sur chaque lot.
Les zones constructibles sont définies sur le plan par un aplat bleu clair.

La voirie sera réalisée en enrobé noir, et les placettes seront réalisées en enrobé noir ou de couleur ou en enrobé avec résine. L'espace vert sera engazonné et/ou bâché et planté d'essences locales. Il sera parsemé d'arbres de hautes tiges.



Envoyé en préfecture le 08/04/2019

Reçu en préfecture le 08/04/2019

Affiché le

- 8 AVR. 2019

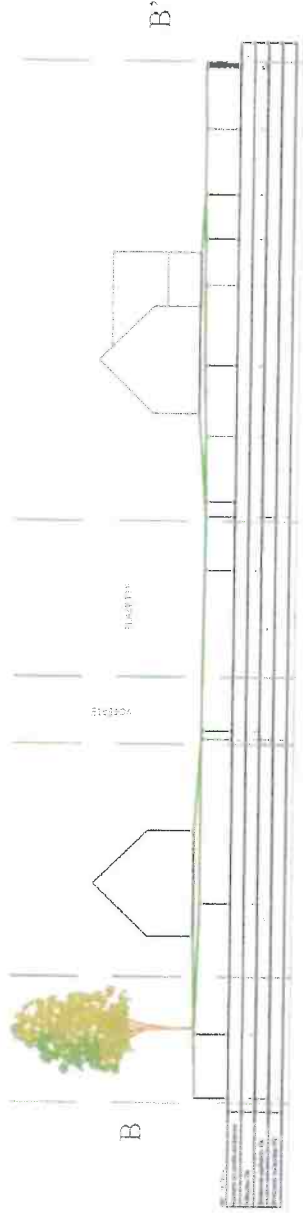
ID : 056-215601626-20190403-DE20190418-DE

Document sans échelle

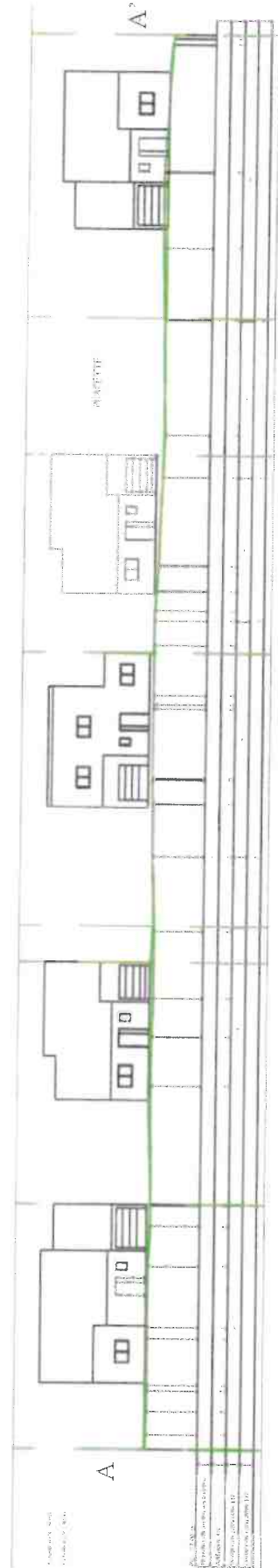
12



L'opération dispose d'un accès à partir du chemin existant au Sud de l'opération, desservie par le rue des Chasseurs. Une voie interne à l'opération desservira chacun des lots.



Document sans échelle



Envoyé en préfecture le 08/04/2019
 Reçu en préfecture le 08/04/2019
 Affiché le - 8 AVR. 2019
 ID : 056-215601626-20190403-DB20190418-DE





PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Article 3-2 : L'intégration urbaine et paysagère du projet

Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints, tout matériau teinté de couleurs brillantes et réfléchissantes, les palplanches, les toiles, panneaux ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, est interdits.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

Les clôtures en bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions seront établies soit :

Grillage plastifié sur poteaux métalliques ou en bois, la clôture n'excédant pas une hauteur maximale de 1,50 m.

Mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, éventuellement surmonté de lisses, grillage ou d'un système à claire-voie. La hauteur globale de la clôture n'excèdera pas 1,50 m.

Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 1,50 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve que ces clôtures soient de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elles prolongent.

Les clôtures en limites séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions :

Pourront atteindre une hauteur maximale de 1,80m

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture brise-vue

d'une hauteur de 2 mètres pourra être réalisée côté jardin sur une distance limitée à 4 mètres. Elle sera composée de panneaux bois ou d'un mur de même nature que la construction.

Ramassage des ordures ménagères :

Le ramassage des ordures ménagères n'est pas individualisé pour l'ensemble du lotissement.

Il appartient à chaque propriétaire de déposer son conteneur à ordures ménagères à l'entrée du lotissement sur l'espace prévu à cet effet.

Ce dépôt se fera soit la veille au soir de la collecte, soit le matin même, et son ramassage se fera au plus tard le soir de la collecte.

Chaque propriétaire devra donc se conformer aux règles édictées par le service de collecte.

Envoyé en préfecture le 08/04/2019

Reçu en préfecture le 08/04/2019

Affiché le

- 8 AVR. 2019

ID : 056-215601626-20190403-DB20190418-DE



L'opération s'intègre parfaitement au paysage existant et vient compléter l'offre de la commune. Une attention particulière sur l'aménagement des espaces publics est mise en place pour intégrer l'opération à l'environnement résidentiel alentour. En effet un grand espace vert servant est mis en place au cœur de l'opération.



Envoyé en préfecture le 08/04/2019

Reçu en préfecture le 08/04/2019

Affiché le

- 8 AVR. 2019

ID : 056-215601626-20190403-DB20190418-DE



Créé le 31.01.2019