

NOTA : Le document fourni ne vaut pas accord pour l'exécution des travaux.



Lotissement

Impasse des Courlis

Commune d'ERDEVEN
Département du Morbihan



P

rojet Architectural, Paysager et Environnemental

PA 2

05 septembre 2025

Réponse à la demande de pièces complémentaires : 09 octobre 2025



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

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

SOMMAIRE

1. SITUATION ET CONTEXTE

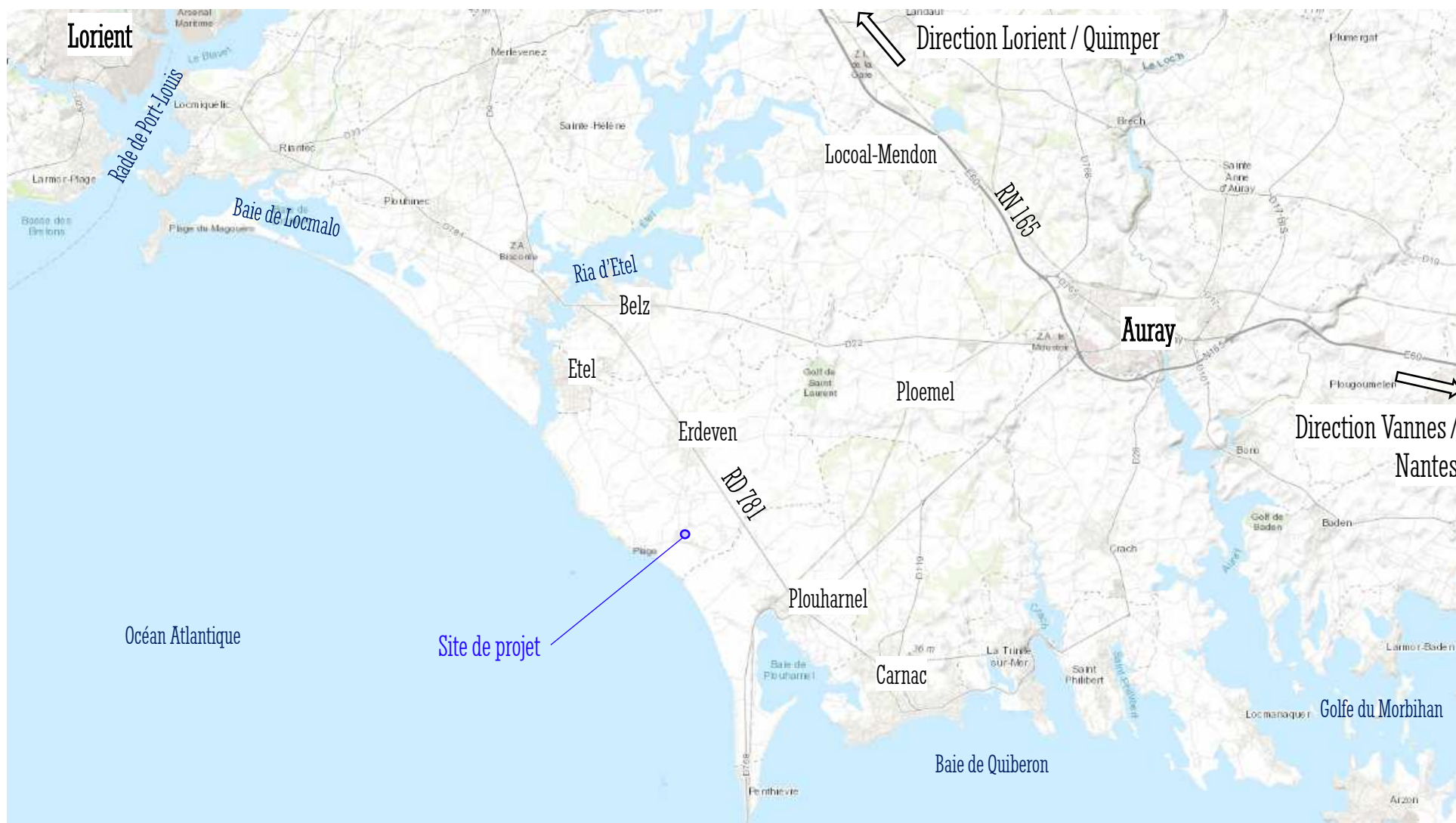
1.1 Situation géographique	4
1.2 Situation foncière et topographique	5
1.3 Contexte règlementaire (PLU)	6
1.4 Contexte paysager et urbain	10

2. PROJET D'AMENAGEMENT

2.1 Schéma directeur d'aménagement	12
2.2 Aménagement du terrain envisagé	13
2.3 Principes d'aménagement	13
2.4 Traitement des parties de terrain situées en limite de projet	13
2.5 Equipements à usage collectif – collecte des déchets	13
2.6 Travaux	13

1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

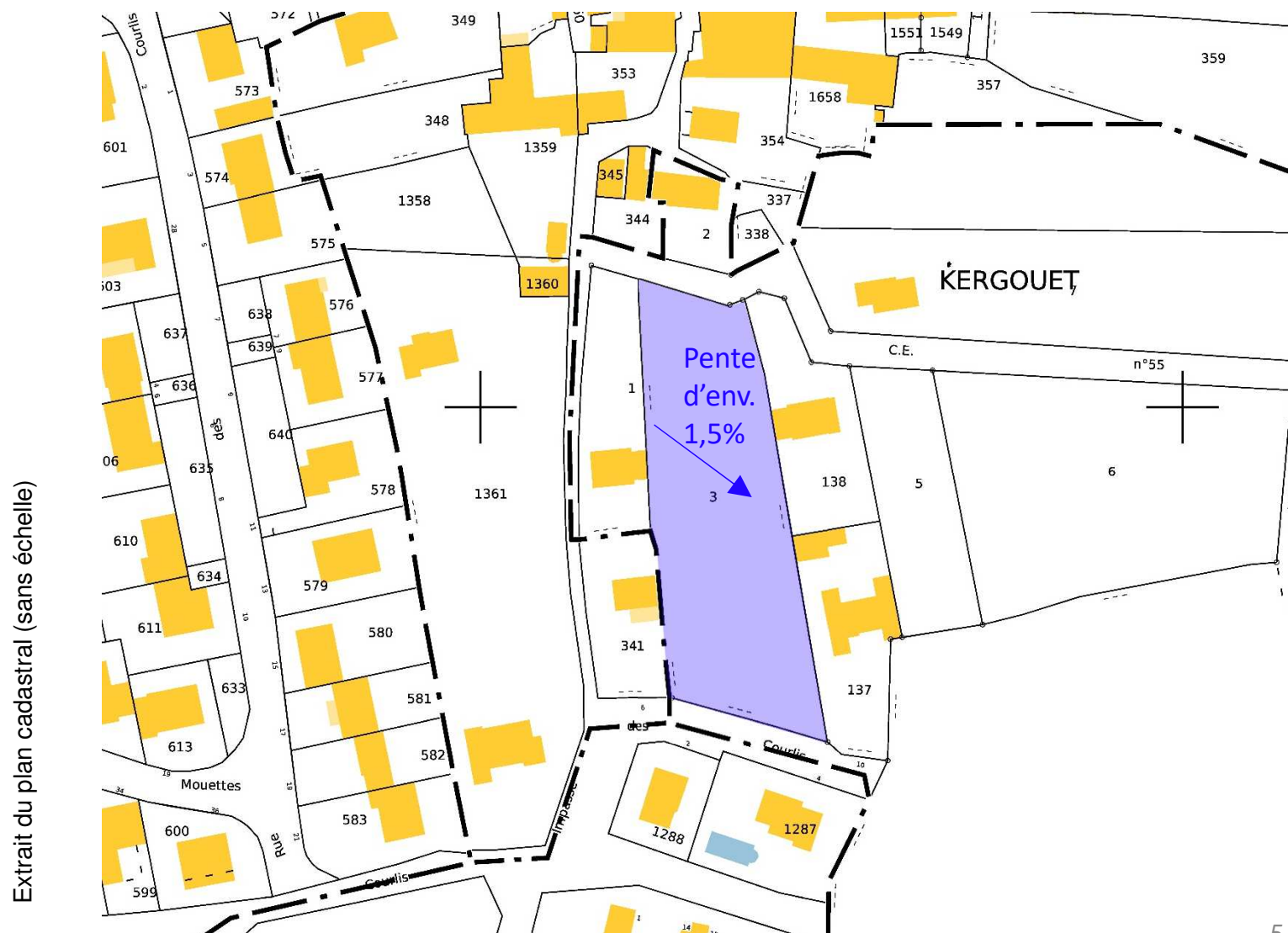
Le projet d'aménagement se situe dans le hameau de Kergouët au sud de la commune d'Erdeven. Le site intéressé par le projet est une dent creuse au cœur de propriétés résidentielles, dont principalement des pavillons, mais également d'anciens corps de fermes.



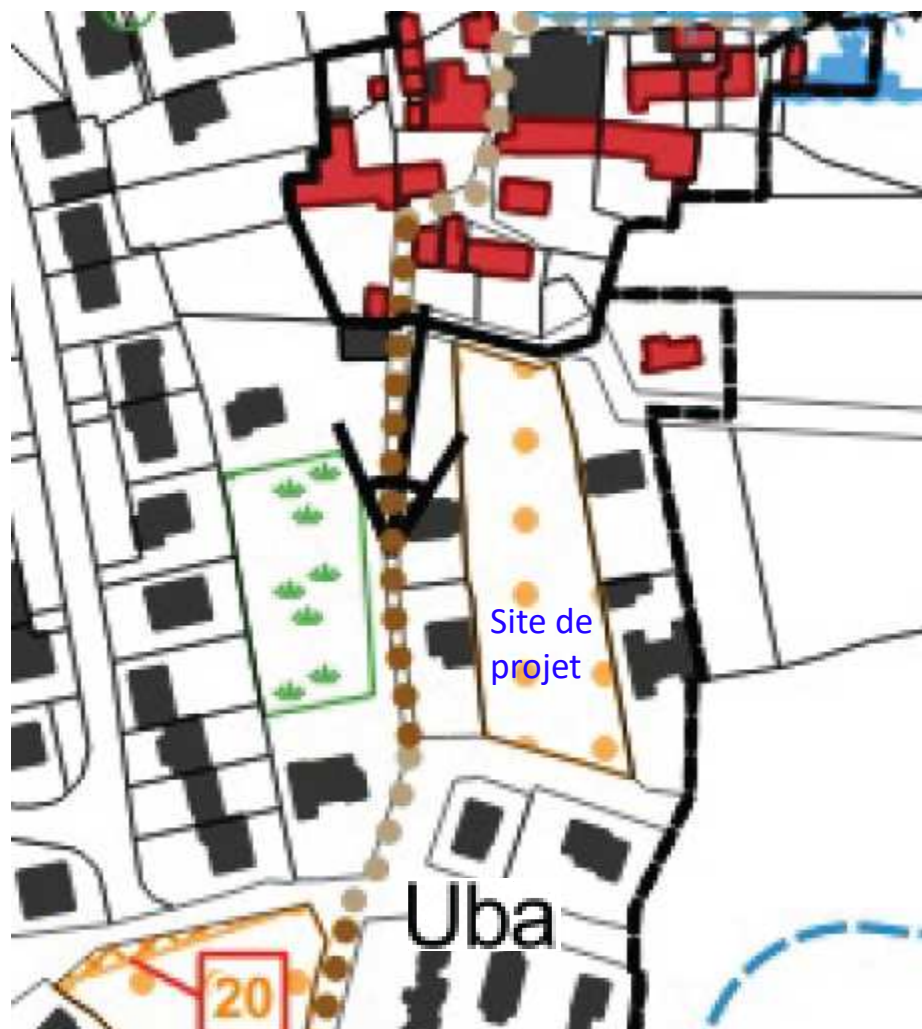
1.2 SITUATION FONCIÈRE ET TOPOGRAPHIQUE

Le site du projet présente une pente d'environ 1,5%, du nord-ouest vers l'Est.

Il s'étend sur une parcelle dont voici les références cadastrales : section ZN - numéro 3, et couvre une contenance cadastrale d'environ 2 696 m².



1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE (PLU GRAPHIQUE)



-  Emplacement reserve
-  Secteur comportant des OAP niveau 1
-  Secteur comportant des OAP niveau 2
-  Secteur comportant des OAP niveau 3
-  Liaison douce existante à conserver en site propre
-  Liaison douce existante à conserver en site partagé
-  Cône de vues ou ouvertures visuelles à maintenir
-  Cours d'eau
-  Espaces verts
-  Bâti de qualité

20	Elargissement de voirie et sécurisation du carrefour	Commune	155
----	--	---------	-----

1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE (PLU : RÈGLEMENT ÉCRIT)

Le terrain est situé en secteur Uba du Plan Local d'Urbanisme de Erdeven. Cela correspond aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de densités moyennes hors agglomération d'Erdeven. Les règles principales de ce secteur sont :

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. Elles doivent comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter soit à 0m soit à au moins 3 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront être implantées soit sur les limites séparatives latérales - soit lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 m.

Pour les constructions comportant des balcons et/ou des terrasses accessibles en étage : afin de préserver les espaces privés voisins de vues plongeantes, ces constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3,00m en tous points de la construction.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions est de 50% sur une même unité foncière.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

	Egout de toiture	Faitage	Acrotère
Construction principale, annexe	4,50m	8,00m	6,00m
Abri de jardin	/	3,00m	3,00m

Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'architecture:

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les constructions de typologie traditionnelle :

- Simplicité des volumes (base rectangulaire)
- Hiérarchie affirmée des volumes entre eux,
- Toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45°,
- Largeur maximum de pignons de 8,00m

1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE (PLU : RÈGLEMENT ÉCRIT)

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les clôtures :

Les clôtures sur voies respecteront les typologies suivantes :

- Les murets auront une hauteur maximale de 0,80m, ils seront enduits ou en moellons. Ils pourront être accompagnés d'une haie arbustive ou bien être surmontés d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale totale de 1,80m).
- Les plantations seront composées d'essences locales en mélange. Elles pourront être protégées par un grillage discret. Le tout ne devra pas excéder 1,80m de hauteur. Les arbustes seront plantés à minimum 50cm de la limite.
- Les talus plantés préexistants sont à préserver. Il est possible d'en créer également.

Les clôtures en limites séparatives respecteront les typologies suivantes (hauteur maximale d'1,80m) :

- Les murets auront une hauteur maximale de 1,00m, ils seront enduits ou en moellons apparents. Ils pourront être accompagnés d'une haie constituée d'essences locales ou bien être surmontés d'un grillage ou claustra.
- Les plantations seront composées d'essences locales. Elles pourront être protégées par un grillage. Le tout ne devra pas excéder 1,80m de hauteur.
- Des talus plantés pourront être aménagés.

Sont interdits :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée...).

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

Habitation	2 places par logement + 1 place visiteur pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel
------------	--

ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises..., devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

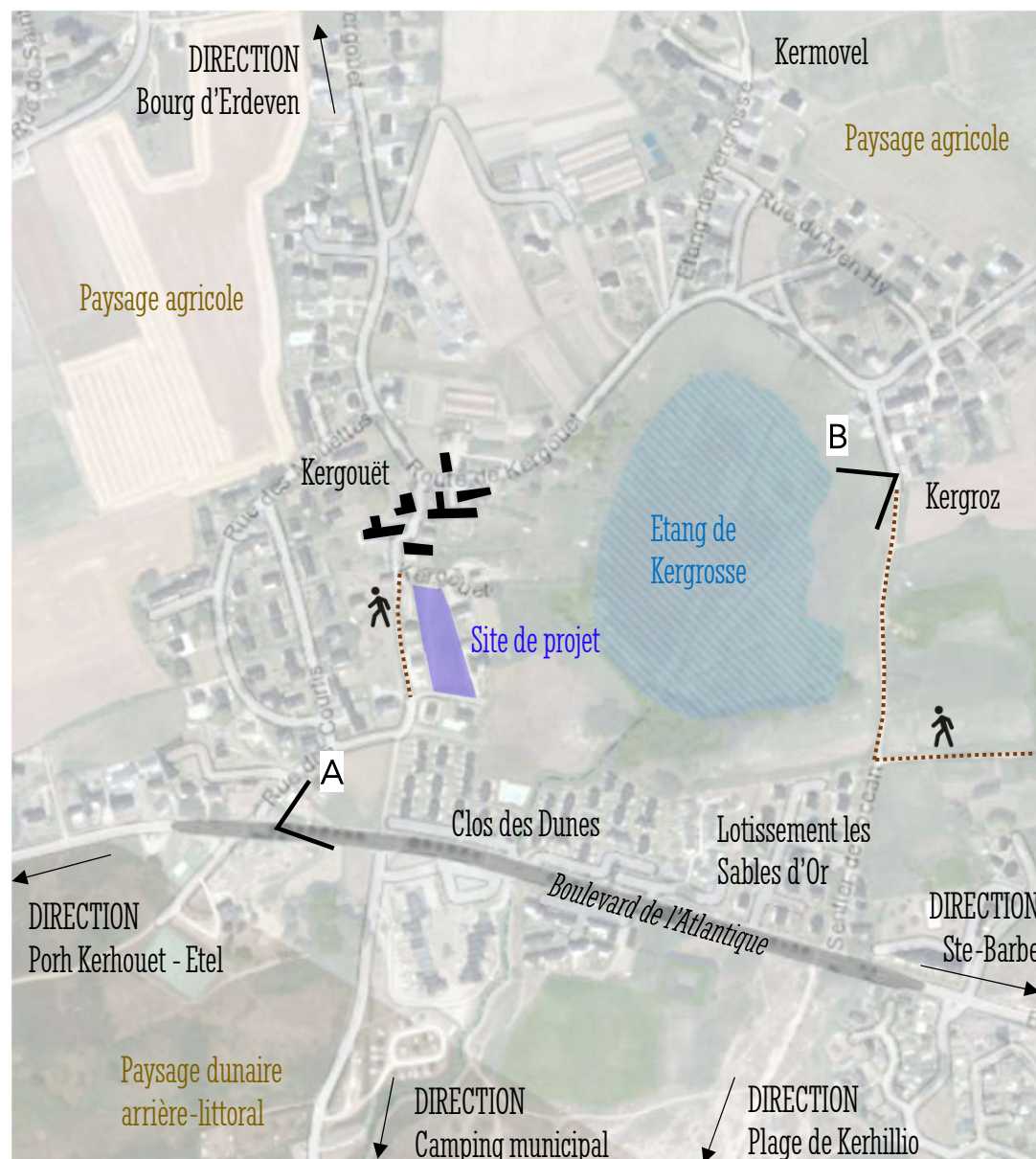
Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE (PLU : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)



-  Secteurs à vocation d'habitat - densité de 20 logements/hectare
-  Principe d'accès

1.4 CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN



A – La route principale qui dessert le secteur est le boulevard de l'Atlantique. Les quartiers résidentiels qui le longent sont composés de maisons de style néo-breton (toiture deux pans en ardoise, volume en R+combles, façades enduites claires).

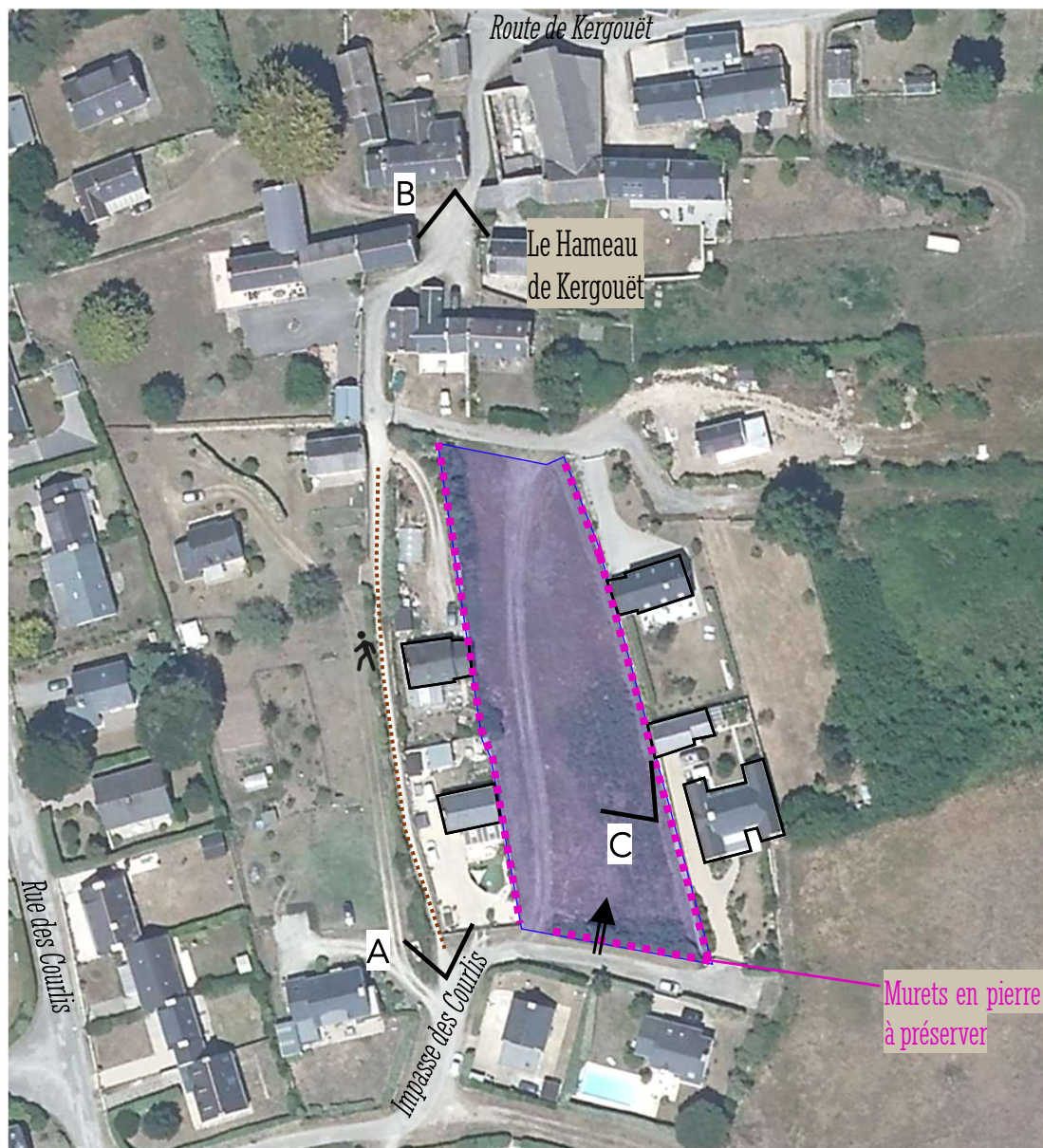


B – À une centaine de mètres du site de projet s'étend l'Etang de Kergrosse, refuge de biodiversité en arrière du cordon dunaire littoral. Un sentier permet de le découvrir à pied.



Au sud du boulevard de l'Atlantique, le cordon dunaire littoral offre des paysages uniques. Cet espace est très fréquenté. Il est notamment occupé par le camping municipal de Kerhillio

1.4 CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN : LE SITE DE PROJET



A – La traversée piétonne existante à grande proximité du site permet de traiter l'opération en impasse, sans gêner les mobilités douces.



B – Le Hameau de Kergouët présente un tissu bâti de caractère, en co-visibilité directe avec le site de projet. L'intégration architecturale devra être adaptée à ce contexte particulier.

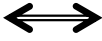


C – L'ensemble des maisons riveraines ont au moins un volume en limite du site de projet. Ce qui implique qu'un travail fin de gestion des co-visibilités devra être fait pour intégrer les futures constructions à l'environnement bâti existant.

2.1 SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT



LEGENDE

-  Périmètre du site de projet
-  6 lots libres
-  Voie en impasse, circulation en double sens, en partie perméable
-  Aire de retournement
-  Mur à conserver
-  Noue d'infiltration des EP
-  Accès au lot interdit
-  Accès des véhicules au lot interdit

2.2 AMÉNAGEMENT DU TERRAIN ENVISAGÉ

Le projet porte sur la création de 6 lots à bâtir, affectés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat comme permis par le Plan Local d'Urbanisme d'Erdeven.

Les lots libres présentent une superficie variant entre environ 286 m² et 473 m², avec une moyenne d'environ 340 m².

2.3 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Composition et organisation du projet

L'opération d'aménagement est accessible depuis l'impasse des Courlis au sud. Une voirie interne en impasse, longeant la limite Est de l'opération, aboutit sur une aire permettant le retournement. Cette voie permet une circulation en double sens. Son revêtement est en partie perméable : la chaussée est composée d'une voie en enrobé de 3,50m, couplée à un accotement perméable de 1,50m côté Est. Le long de cet accotement est prévu une emprise végétalisée d'environ 2,00m de largeur dédiée à la gestion des eaux pluviales, qui prendra la forme d'une noue enherbée.

Prise en compte des constructions ou paysages avoisinants

Les règles précisées au plan de composition, ainsi que dans le règlement du lotissement et au PLU permettent de limiter les vis-à-vis et d'avoir des lots aux maisons bien orientées avec des jardins exposés le plus possible Sud et/ou Ouest. Ainsi les futures constructions utilisent au mieux les apports solaires avec un maximum d'espaces « côté jardin ».

Les eaux pluviales seront directement gérées à la parcelle.

Les murets en pierre existants seront conservés en l'état. Le règlement de lotissement se chargera de rappeler aux acquéreurs leur devoir de conservation et d'entretien de ces murets.

Solutions retenues pour le stationnement des véhicules

Pour le stationnement des véhicules, trois places sont imposées par lot. L'accès par la voie en impasse au nord de l'opération sera interdit pour le lot septentrional.

2.4 TRAITEMENT DES PARTIES DE TERRAIN SITUÉES EN LIMITE DE PROJET

Les limites de projet correspondant aux limites de lots seront traitées par les acquéreurs en respectant les clôtures et haies imposées par le règlement du lotissement ainsi que le PLU en vigueur, et en préservant les clôtures déjà en place.

Les limites de projet constituées d'espaces communs devront conserver en l'état les clôtures, haies et talus existants.

2.5 EQUIPEMENTS À USAGE COLLECTIF – COLLECTE DES DÉCHETS

Les acquéreurs devront se conformer aux prescriptions de AQTA – Auray-Quiberon – Terre-Atlantique, autorité compétente en matière de collecte des déchets.

2.6 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.