

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



Lotissement

Rue du Calvaire

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'aroiseau
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

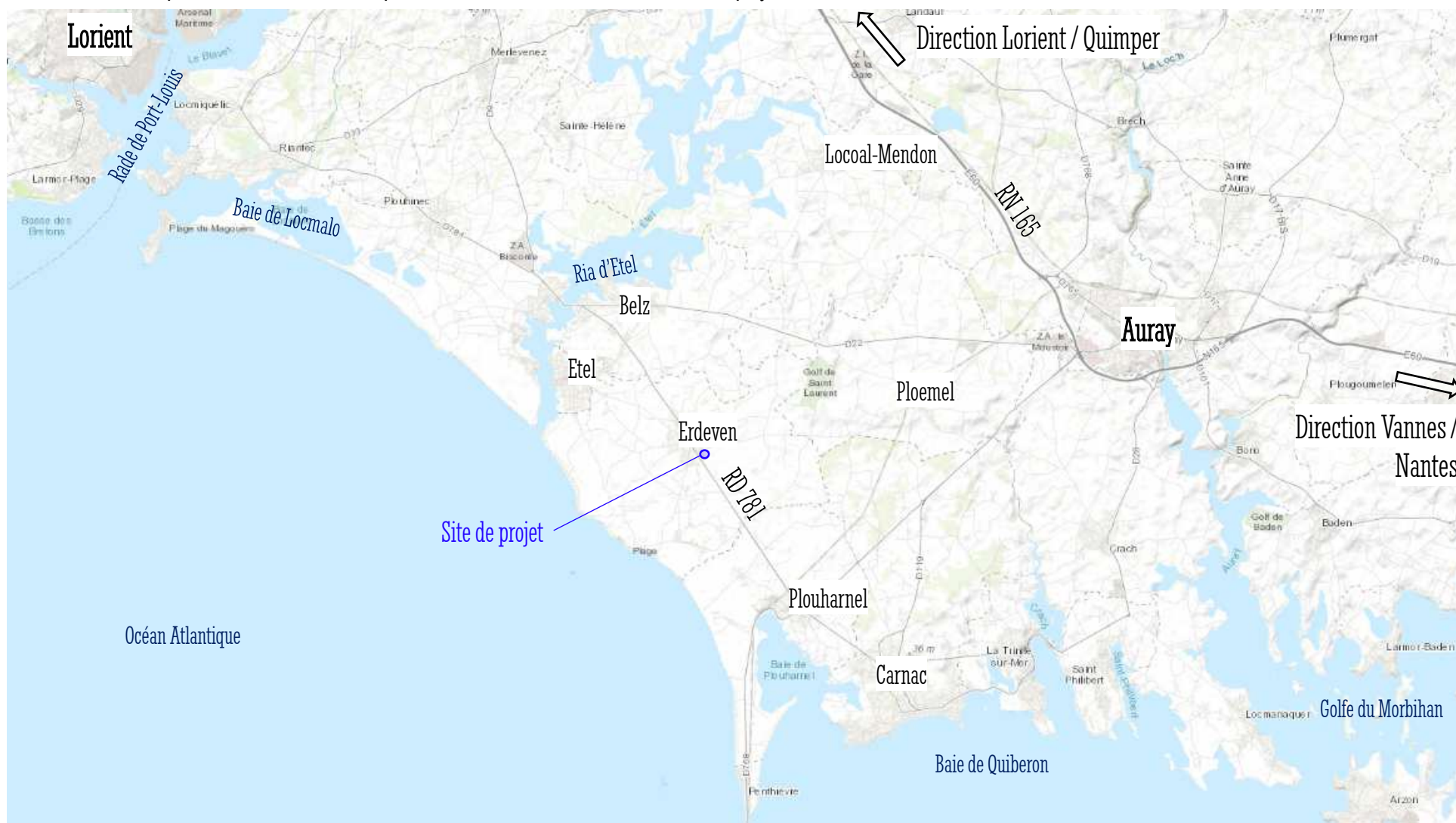
1.1 Situation géographique	4
1.2 Situation foncière et topographique	5
1.3 Contexte règlementaire (PLU)	6
1.4 Contexte paysager et urbain	11

2. PROJET D'AMENAGEMENT

2.1 Schéma directeur d'aménagement	13
2.2 Aménagement du terrain envisagé	14
2.3 Principes d'aménagement	14
2.4 Traitement des parties de terrain situées en limite de projet	14
2.5 Equipements à usage collectif – collecte des déchets	14
2.6 Travaux	14

1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Le projet d'aménagement se situe en périphérie sud-est du bourg d'Erdeven. Le site intéressé par le projet est à la jonction entre espaces agricoles et quartiers pavillonnaires. La rue des Boutons d'Or, qui est un chemin carrossable empierré, longe le site par l'Est et le dessert. Ce chemin est inscrit sur les itinéraires de petite randonnée IGN, permettant de découvrir tout l'arrière-pays littoral d'Erdeven.



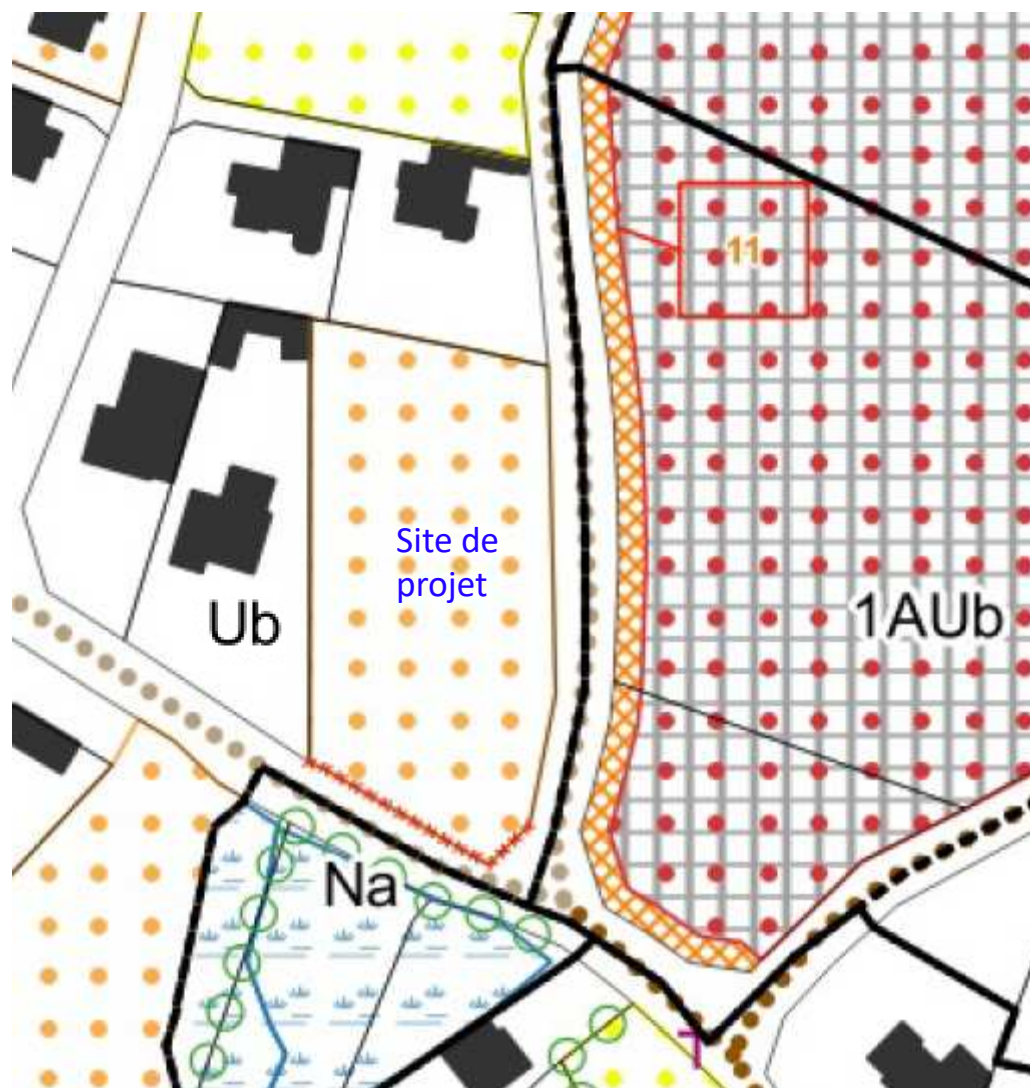
1.2 SITUATION FONCIÈRE ET TOPOGRAPHIQUE

Le site du projet présente une pente d'environ 2,5%, du nord-ouest vers le sud-est.

Il s'étend sur une parcelle dont voici les références cadastrales : section YC - numéro 94p.



1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE (PLU GRAPHIQUE)



- Emplacement reserve
- Secteur a programme de logements mixite sociale
- Interdiction d'accès nouveau sur voie
- Secteur comportant des OAP niveau 1
- Secteur comportant des OAP niveau 2
- Secteur comportant des OAP niveau 3
- Haie, talus planté
- Zones humides
- Liaison douce existante à conserver en site propre
- Liaison douce existante à conserver en site partagé
- Liaison douce à créer en site propre

11	Elargissement de voirie (4m de large)	Commune	1521
----	---------------------------------------	---------	------

1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE (PLU : RÉGLEMENT ÉCRIT)

Le terrain est situé en secteur Ub du Plan Local d'Urbanisme de Erdeven. Cela correspond aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de densités moyennes localisées dans l'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 privatifs 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 70% sur une même unité foncière.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

	Egout de toiture	Faitage	Acrotère
Construction principale, annexe	6,00m	11,00m	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 comprise entre 0,80m et 1,00m, 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 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)

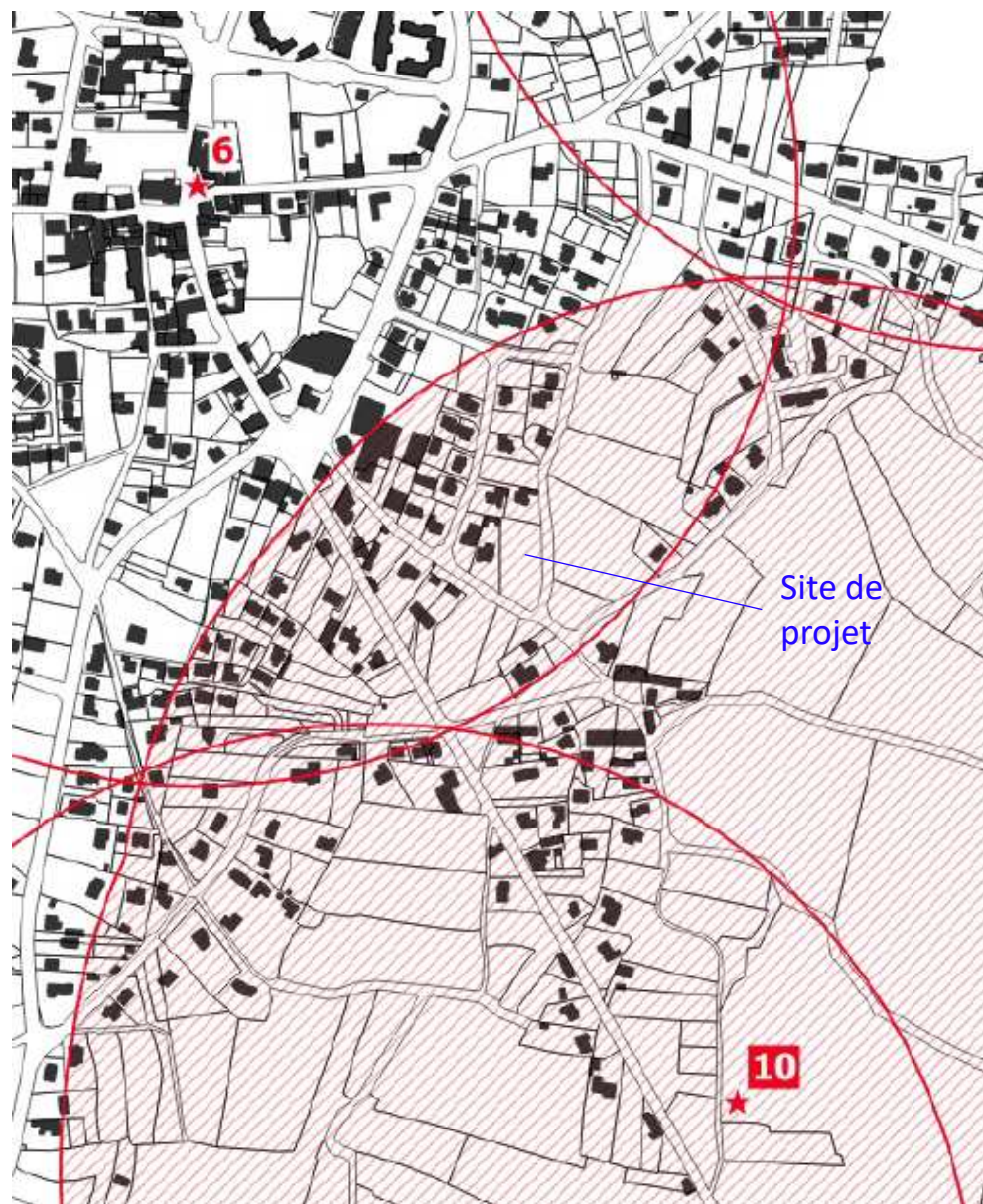


Secteurs à vocation d'habitat -
densité de 20
logements/hectare



Principe d'accès

1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE (PLU : PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE)

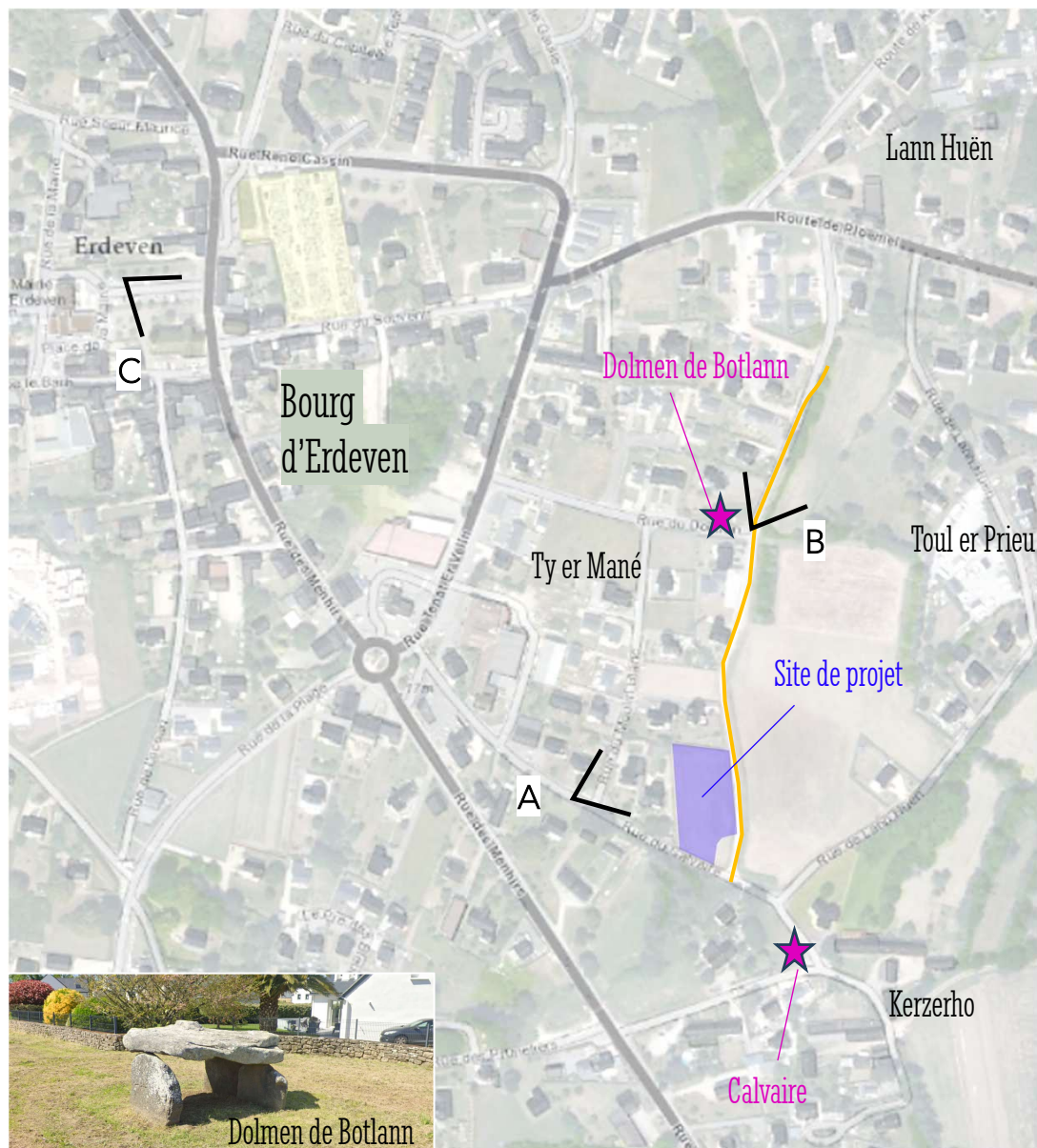


AC1 : Servitude de protection des monuments historiques

 Site classé

 Site inscrit

1.4 CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN



A – Les maisons pavillonnaires environnant le site de projet sont de style néo-breton, avec des lucarnes sur toitures, des hauteurs de façade relativement basses, des toitures double pente en ardoises, et des façades enduites claires ou parées de pierres.

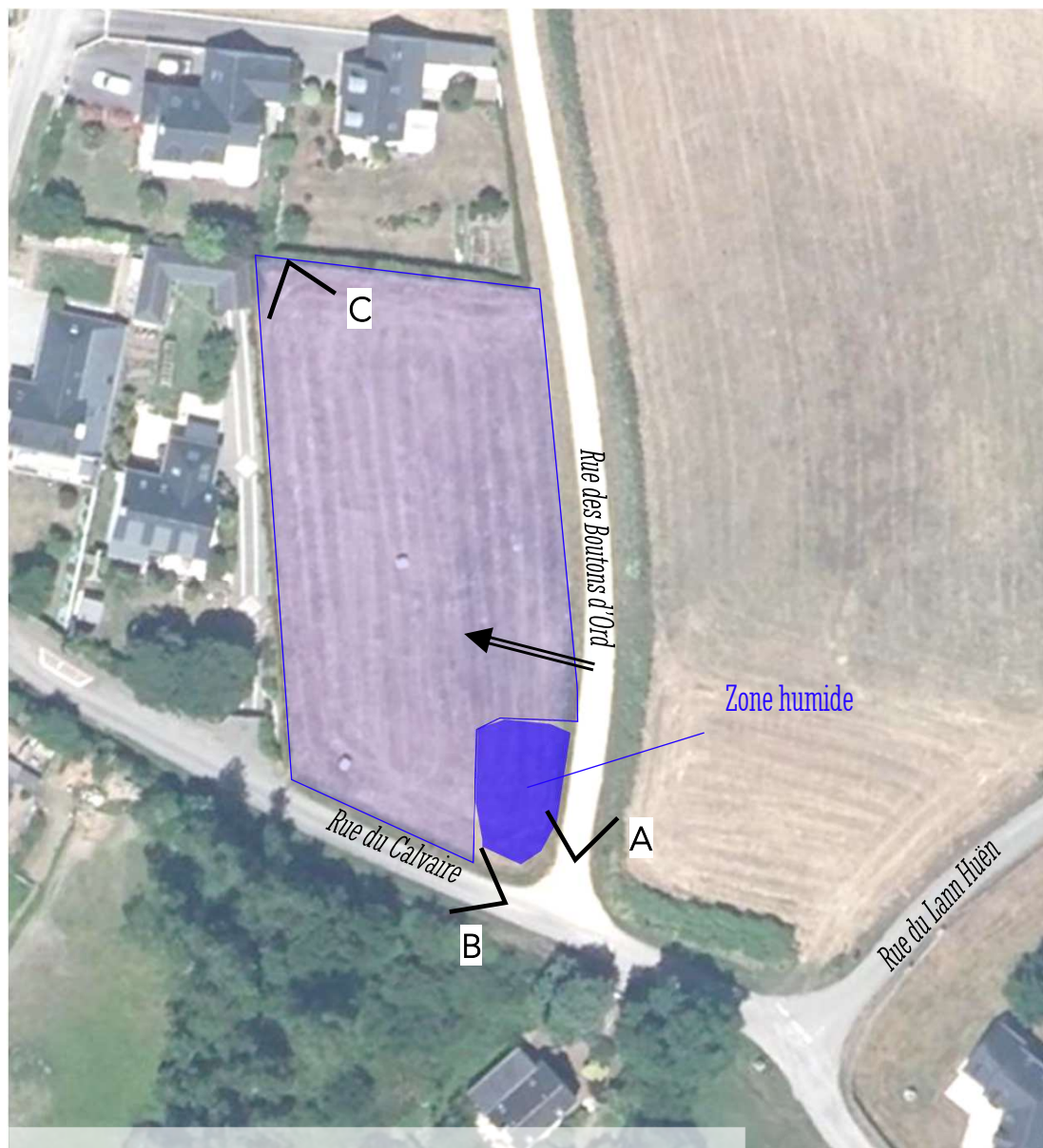


B – Le site de projet s'inscrit dans la périphérie urbaine d'Erdeven : les chemins pédestres entre deux talus bocagers et les perspectives sur la campagne de l'arrière-pays littoral sont à deux pas de là.



C – Le centre-bourg d'Erdeven, ses équipements et ses commerces, sont à seulement 500 mètres du site de projet.

1.4 CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN : LE SITE DE PROJET



A – Rue des Boutons d'Or : chemin carrossable longeant l'Est du site, actuellement employé comme liaison douce.

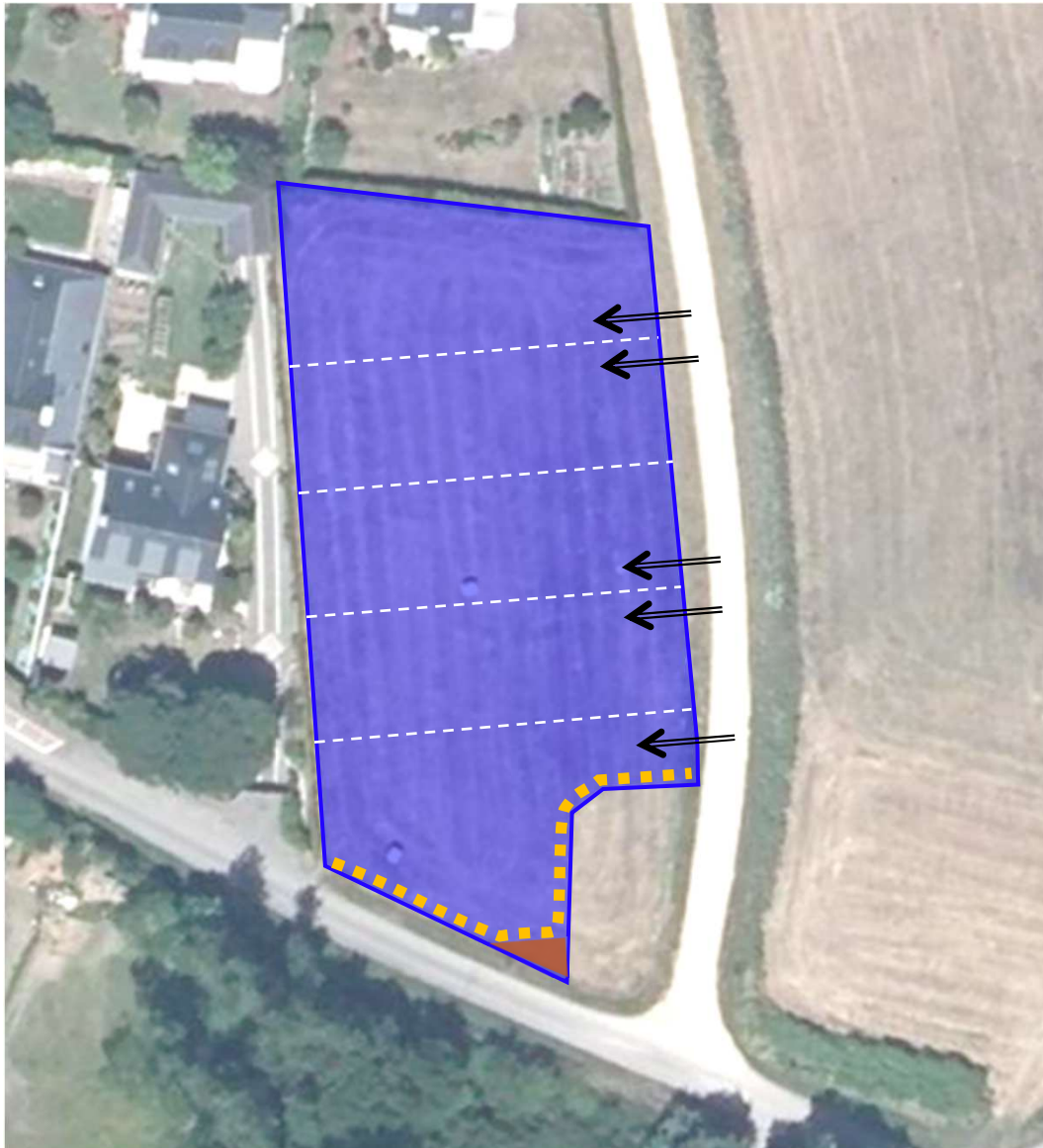


B – Le site de projet borde la rue du Calvaire, ce qui impose une intégration qualitative du projet et de ses constructions dans le paysage, afin de ne pas « dénoter » dans cette campagne traditionnelle bretonne.

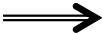


C – Le site est actuellement en prairie. La zone humide existant au point bas du site sera à préserver.

2.1 SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT



LEGENDE

-  Périimètre du site de projet
-  5 lots libres
-  Accès au lot
-  Aire de présentation des conteneurs
-  Accès des véhicules au lot interdit

2.2 DESCRIPTION DU PROJET

1 - Quel aménagement est prévu sur le terrain ?

La présente demande a pour but de détacher 5 lots destinés à l'habitation. L'hypothèse d'implantation des futures constructions à usage d'habitation figure dans la pièce PA9 jointe.

2 - Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux ?

Par rapport aux habitations avoisinantes, le projet doit s'inscrire dans la continuité de la typologie de l'existant.

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.

3 - Comment seront traités les voies et espaces publics et collectifs ?

Aucune voie, ni réseau commun ne sera créé.

Seule une aire de présentation des conteneurs sera aménagée. Concernant la collecte des déchets ménagers et le tri sélectifs, les acquéreurs devront se conformer aux prescriptions de " Auray Quiberon Terre Atlantique ", autorité compétente en matière de ramassage des ordures ménagères.

4 - Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ?

Les lots seront desservis à partir de la rue des Boutons d'Or à l'Est du terrain. Aucun accès n'est possible depuis la rue du Calvaire au Sud. Le stationnement sera assuré sur les lots, aucune aire de stationnement commune n'est créée.

5 - Comment sont traités les constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ?

Les nouvelles constructions seront implantées dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur.

2.6 Travaux

Seule une aire de présentation des conteneurs sera aménagée comme espace commun.

L'aménageur installera les réseaux et branchements sur chaque lot. Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement et à leurs frais à ces réseaux et branchements.