

PERMIS D'AMENAGER COMMUNE D'ELVEN

Lotissement « Le Moulin à Vent »

MODIFICATIF N°1

PA2 / NOTICE DE PRESENTATION

PROJET ARCHITECTURAL & PAYSAGER

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



NICOLAS
associés

SELARL NICOLAS ASSOCIÉS
Géomètres-Experts • Urbaniste diplômé

AGENCE D'AURAY
Immeuble Océania-Porte Océane 2
23, rue du Danemark • BRECH - 56400 AURAY
Tél. : 02 97 24 12 37 • Fax : 02 97 56 22 25
Email : auray@sarl nicolas.fr

WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM

Maître d'ouvrage :
CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER
12 Place des Etats-Unis
92120 MONTROUGE



IMMOBILIER

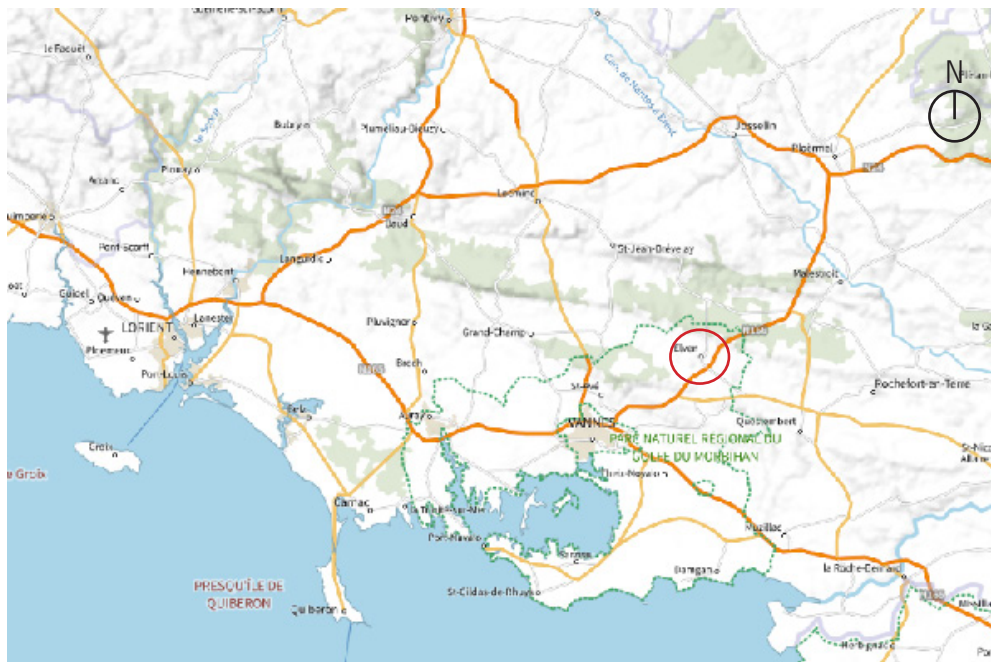


SOMMAIRE

✱	PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE	3
	1/ Localisation géographique	3
	2/ Localisation géographique	4
	3/ Contexte réglementaire du site	5
	4/ Analyse du territoire urbain et paysager environnant	6
	5/ Analyse du site	7
✱	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	9
	1/ Les objectifs de l'OAP.....	9
✱	PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	10
	1/ Le plan de composition du projet.....	10

* PRESENTATION DUSITE DANSSONCONTEXTE

1/ Localisation géographique



Localisation géographique à grande échelle

La commune d'Elven est située dans le département du Morbihan, en région Bretagne.

Elven appartient à la communauté de communes Golf Du Morbihan - Vannes Agglomération créée en 2017. La commune d'Elven se situe à une quinzaine de kilomètres de Vannes sur l'axe Vannes-Rennes (RN166).

Elven est une commune rurale. Cette dernière est en majorité composée de terres arables, de prairies ou bien encore de forêt. Nous pouvons notamment retrouver le bois de Helfaut, le bois de Coeby, Kerfily et la Broissière. La zone urbanisée se concentre au centre de la commune et s'étale autour de l'imposante église Saint-Alban.

Les communes limitrophes à Elven sont : Plaudren, Trédion, Le Cours, Larré, La Vraie-Croix, Tréfléan, Sulniac, Saint-Nolff et Monterblanc.

Elven est une commune d'une superficie de 64.05 km² et est composée de 6 261 habitants en 2019 (d'après l'INSEE). La population est en constante augmentation (+11.62 % par rapport à 2013).

En 2004, Elven obtient le label Village Etape et fait partie du Parc Naturel Régional (PNR) du Golf du Morbihan.

Nous pouvons également souligner que le granit d'Elven est réputé ; et de ce fait exploité dans plusieurs carrières du Parc à proximité notamment de la forteresse de Largoët.

* PRESENTATION DUSITE DANS SON CONTEXTE

2/ Localisation à l'Echelle de la commune



Localisation géographique à l'échelle de la commune

L'opération envisagée se situe en continuité immédiate du bourg, au Sud Ouest de la mairie. Le projet se trouve au sein d'un tissu urbain existant plus ou moins dense Avenue de Largoët.

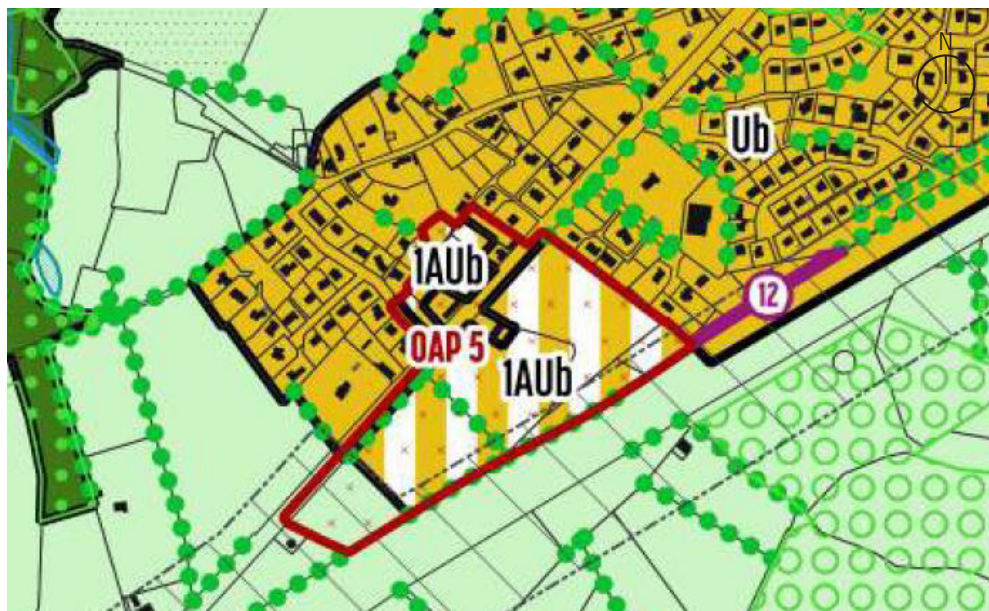


L'opération est composée d'une partie des parcelles cadastrées section AM sous les numéros n°77, 78 et 80 ou tout autre numéro cadastral délivré par les services du cadastre. L'ensemble de l'opération détient une superficie d'environ 32 944 m², cette superficie ne sera définitive qu'après bornage.

* PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

3/ Contexte réglementaire du site

L'opération est située dans une zone 1AUb du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune d'Elven. Ce zonage correspond au secteur de développement de l'urbanisation à court terme mais encore au renouvellement de l'espace aggloméré. Ce sont des secteurs à vocation principale d'habitat et/ou d'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.



LEGENDE

Plan sans échelle

- 1AUb : Zone à urbaniser dans la zone urbaine résidentielle
- Site d'intérêt archéologique
- Haies à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères au titre du L151-23
- Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'aménagement doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.



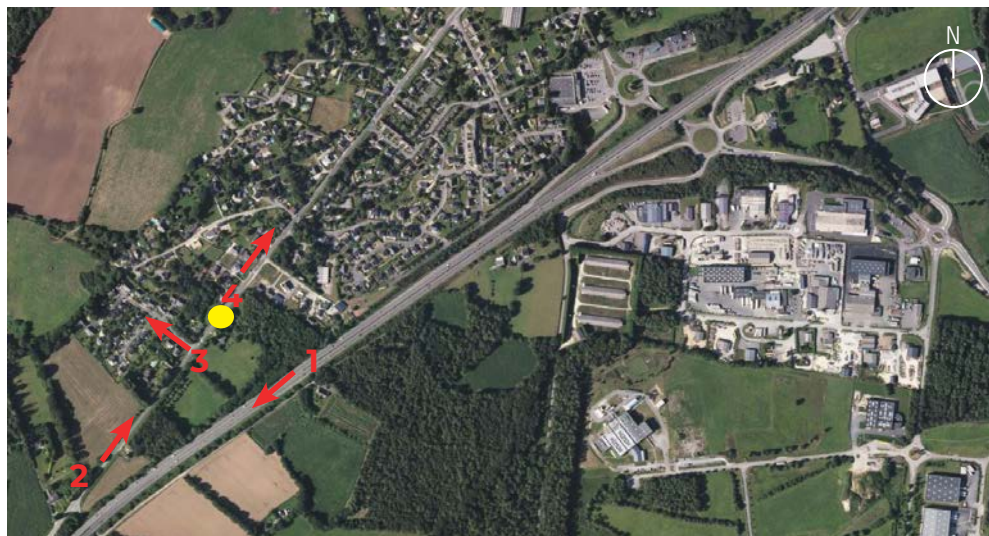
Légende (Kerguelion)

- Frange boisée à créer/conserv
- Espace destiné à accueillir un programme diversifié associant du logement collectif, en intermédiaire ou groupé avec des lots libres.
- Espace urbanisé existant et occupé pouvant faire l'objet d'une mutation à l'initiative des propriétaires prolongeant les principes du secteur d'aménagement principal.
- Habitations existantes dans le secteur d'OAP
- Ruine pouvant être réhabilitée. En cas de démolition, la reconstruction avec une implantation similaire sera recherchée.
- Principe d'alignement avec arbres en mode doux uniquement du côté de l'avenue de Largoët pour les nouvelles constructions.
- Position préférentielle pour une opération d'habitat qualitative assurant la transition entre l'espace agricole et l'agglomération, en s'appuyant sur les éléments végétaux existants
- Limite de tranche opérationnelle minimale
- Exemple de desserte possible. Une desserte en boucle sera favorisée pour la partie sud
- Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement
- Accès à créer obligatoire
- Désenclavement obligatoire d'un autre secteur
- Aménagement d'un carrefour d'accès à l'opération sécurisée, qualifiant l'entrée d'agglomération
- Haie bocagère à conserver et à valoriser

L'enjeu est de proposer une opération d'ensemble sur la partie sud de l'avenue de Largoët et de renforcer le caractère d'agglomération constituée tout en prenant en compte l'environnement existant.

* PRESENTATION DUSITE DANSSONCONTEXTE

4/ Analyse du territoire urbain et paysager environnant



Le projet se situe à l'entrée de l'agglomération d'Elven. Le projet s'insère dans un environnement déjà pourvu d'urbanisation dans un contexte de densité moyenne. En effet, à proximité du projet, nous pouvons observer la présence de constructions résidentielles se trouvant à Nord de la parcelle. Ces dernières sont des maisons individuelles R+comble et en R+1+Comble.

La parcelle est également située en périphérie Nord de la Route Nationale RN166. Lors de l'aménagement il sera important de prendre en compte une marge de recule de construction de 50 mètres.

● A proximité de l'opération, se situe l'arrêt de bus kerguelion.



Abris Bus Kerguelion



RN166



Entrée d'agglomération



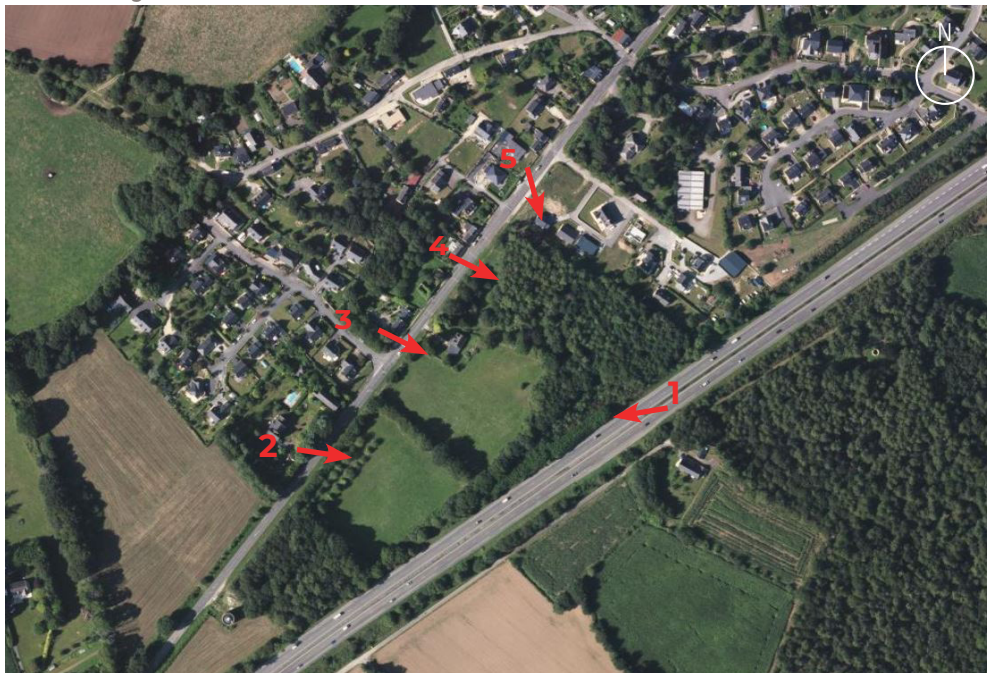
Lotissement à proximité du projet



D766A en direction du bourg d'Elven

* PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

5/ Analyse du site



Le terrain est aujourd'hui une parcelle dépourvue d'urbanisation. La frange boisée entre la voie rapide et l'opération, ainsi que le bois au sud marquant l'entrée de la ville et l'opération devront être conservés et valorisés. La trame végétale existante sur le site et notamment la présence des haies bocagères existantes devra guider et conforter le projet afin d'affirmer une séquence de transition à l'entrée de l'agglomération. L'opération sera desservie par l'avenue de L'argoët. Une habitation est présente à proximité du projet, cette dernière se situe hors périmètre du permis

d'aménager, cependant, afin d'éviter du vis-à-vis un traitement paysager sera mise en oeuvre.

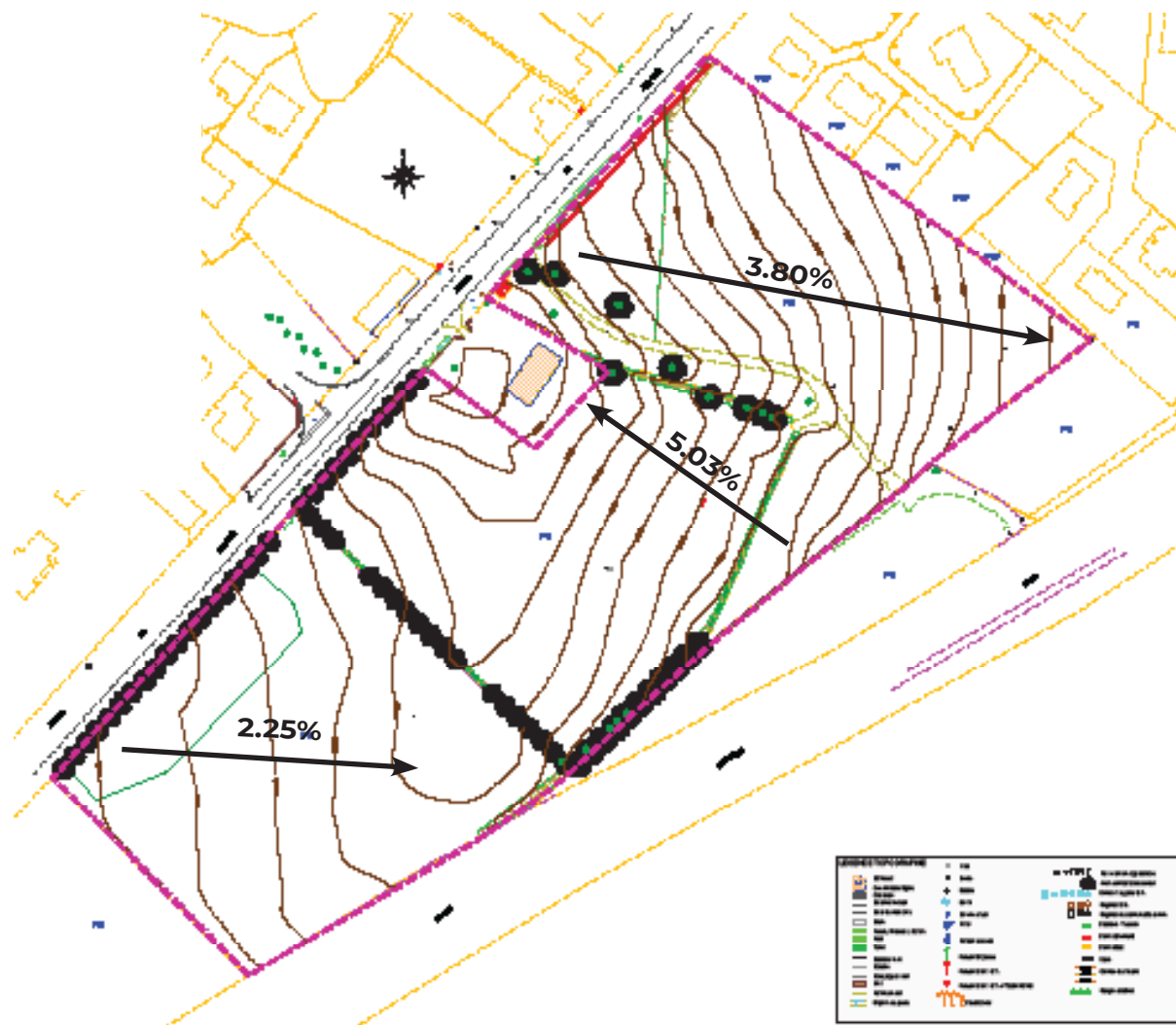


Créé le 07/06/2022 - Modifié le 26.05.2025



La future opération sera accessible depuis l'avenue de L'argoët au Nord de la parcelle.

Le parcellaire d'étude présente une topographie avec une pente qui oscille entre 2 % et 5%. La partie la plus haute étant située au Nord de la zone d'étude.



* PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1/ Les objectifs de l'OAP

Le projet doit respecter les prescriptions mentionnées par l'OAP de la commune d'Elven. L'opération située en entrée de ville fait office de vitrine pour la ville d'Elven. Elle devra offrir une façade qualitative côté rue de L'argoët.

Programme de construction et densité

1 Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement. L'opération devra tendre vers une densité de 28 logements/ha sur la surface effectivement dédiée à l'habitat. L'opération comprendra un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. De ce fait l'opération est composée de 59 lots dont 8 lots destinés aux primo-accédents (aplat violet foncé sur le plan de composition) et 1 lot destiné à recevoir plusieurs logements sociaux (aplat violet clair sur le plan de composition).

Trame viaire, déplacement doux et stationnement

2 Un accès dimensionné au besoin de l'opération sera mis en place depuis l'avenue de L'argoët.

3 Conformément aux prescriptions mentionnée dans l'OAP, un cheminement piéton sera créé du Nord au Sud ainsi que d'Est en Ouest. Le but étant de sécuriser les piétons, limiter les déplacements motorisés et contribuer à l'amélioration d'ouverture des quartiers et de cohésion de vie urbaine.

Traitements paysagers et environnementales

4 Conformément à l'OAP, les arbres, haies et talus identifiés devront être conservés sur les espaces communs comme sur les espaces privés. La trame végétale déjà existante sera conservée et valorisée pour affirmer une séquence de transition à l'entrée de l'agglomération. La frange boisée entre la voie rapide et l'opération

Créé le 07/06/2022 - Modifié le 26.05.2025

Plan voiries et espaces verts, sans échelle



et le bois au sud marquant l'entrée de ville seront à conserver et à valoriser. Ces éléments doivent être protégés car ils contribuent aux continuités écologiques de la Trame Verte et Bleu.

5 Un corridor écologique est mis en place en limite Est d'opération. Cet espace sera à préserver et permettra de favoriser le projet dans son environnement.

Gestion des eaux pluviales

6 Des noues paysagères seront aménagées au sein de l'opération pour permettre une gestion alternative des eaux pluviales des espaces communs et des lots privés. Les eaux pluviales seront dirigées vers les points bas de l'opération au Nord puis rejetées vers le milieu naturel.

* PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

1/ Le plan de composition

L'opération tend à s'intégrer au paysage existant et vient compléter l'offre en logements de la commune. Une attention particulière sur l'aménagement des espaces communs est mise en place pour intégrer l'opération à l'environnement urbain alentour.

L'opération sera desservie par le Nord depuis l'avenue de L'argoët. Ce lotissement comprendra 59 lots destinés à de l'habitat individuel, du logement social ainsi que du logement destiné aux primo-accédants. Conformément au plan de composition, les accès aux lots sont imposés pour l'ensemble des lots hormis pour le lot 4 qui sera un accès préconisé. Ces derniers sont desservis exclusivement par la voie interne de l'opération.

L'implantation des bâtiments principaux se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zone bleue sur le plan). Vis-à-vis des propriétés riveraines bâties de la zone 1Aub, l'implantation des constructions devra respecter un retrait minimal de 3.00 mètres. Pour ce qui est des implantations de construction au sein du lotissement, ces dernières devront être édifiées soit en limite séparative soit en recul d'au moins 2m de la limite séparative. Les parcelles situées en limite sud doivent respecter obligatoirement une marge de recul de 50.00 m par rapport à la RN166. Conformément au plan de composition, les lots 31 à 38 devront s'implanter à la ligne d'accroche obligatoire pour une partie de la construction. (1/3 minimum du linéaire d'une façade ou d'un pignon) de la même manière que les bâtiments anciens existant situés au nord de l'avenue, auxquels ils feront écho.

Les abris de jardin devront quant à eux, se situer à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zones bleues ou violettes), ou sur la zone exclusivement prévue à cet effet (zones mauves).

Pour chaque lots libres, chaque acquéreur devra réaliser 2 places de stationnements à l'intérieur de son lot. Le lot 4 devra quant à lui réaliser 1 place de stationnement par logement. De plus, 28 places de stationnements 'visiteurs', seront réalisées au sein de l'opération.

Une aire de présentation des conteneurs semi-enterrés pour les ordures ménagères
Créé le 07/06/2022 - Modifié le 26.05.2025

sera mise en place au sein du lotissement. Les acquéreurs devront ainsi se conforter aux exigences du service de collectes du Golf du Morbihan - Vannes Agglomération.

La voirie sera réalisée en enrobé noir et les placettes en enrobé noires de couleur ou recouvert d'une résine. Le cheminement piéton sera réalisé pour partie en sable-ciment ou en stabilisé renforcé. Ce dernier traversera le lotissement d'Est en Ouest et du Nord au Sud.

Les arbres ainsi que les talus existants devront être conservés. Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ». La frange boisée entre la voie rapide et l'opération et le bois au sud marquant l'entrée de ville seront à conserver et à valoriser conformément à l'OAP du PLU. Ces éléments doivent être protégés car ils contribuent aux continuités écologiques de la Trame Verte et Bleu.

Des espaces verts collectifs sont à créer dans la continuité des voies de dessertes et sur la partie basse de l'opération. Ces derniers seront engazonnés et/ ou bâchés et plantés d'essences locales et conforteront la trame végétale du site déjà existante. Les voies internes au lotissement seront accompagnées de plusieurs alignements d'arbres. Les pieds seront plantés par des plantations basses de manière à limiter l'entretien. Ces espaces ont un rôle central au projet.

Conformément au plan de composition, les espaces verts situés en limite des lots 38, 40, 46 à 50 et 56 à 59 ainsi qu'en limite des espaces communs situés au Nord du lotissement ainsi qu'au Nord Ouest, devront comporter des haies à planter par le lotisseur. Leurs entretiens sera à la charge de celui-ci.

Les lots 4 et 5, devront réaliser une haie en limite Ouest de leur terrain afin d'intégrer l'opération dans son environnement naturel. La mise en place et l'entretien de celle-ci sera à la charge de l'acquéreur.

Suite aux préconisations de l'étude d'impact un corridor écologique à conserver est mis en place en limite Est de l'opération, dans les lots 25 à 31.

Les noues seront arborées et participeront pleinement à l'insertion paysagère du projet.

Un mur en gabions sera mis en place par le lotisseur en limite Sud des lots 17 à 21. L'entretien de ce mur sera à la charge des acquéreurs des lots 17 à 21.

* PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

1/ Le plan de composition



Créé le 07/06/2022 - Modifié le 26.05.2025

Plan de composition, sans échelle