

PERMIS D'AMÉNAGER COMMUNE DE SAINTE-HÉLÈNE

Le domaine du Koadig

PA2 / NOTICE DE PRÉSENTATION

PROJET ARCHITECTURAL & PAYSAGER

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



NICOLAS
associés

SELARL NICOLAS ASSOCIÉS

Créomètres-Experts • Urbaniste diplômé

AGENCE D'HENNEBONT

3 avenue Françoise Giroud

56700 HENNEBONT

Tel : 02 97 36 25 02

Email : hennebont@selarlnicolas.fr

WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM



SOMMAIRE

* PRÉSENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE	3
1 / Localisation géographique à grande échelle	3
2 / Localisation à l'échelle de la commune	4
3 / Contexte réglementaire du site	5
4 / Analyse du territoire urbain et paysager environnant	6
5 / Analyse du site.....	6
* PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	9
1 / Les objectifs de l'OAP	9
* PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	10
1 / Le plan de composition du projet	10
2 / Intégration urbaine et paysagère	11

* PRÉSENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

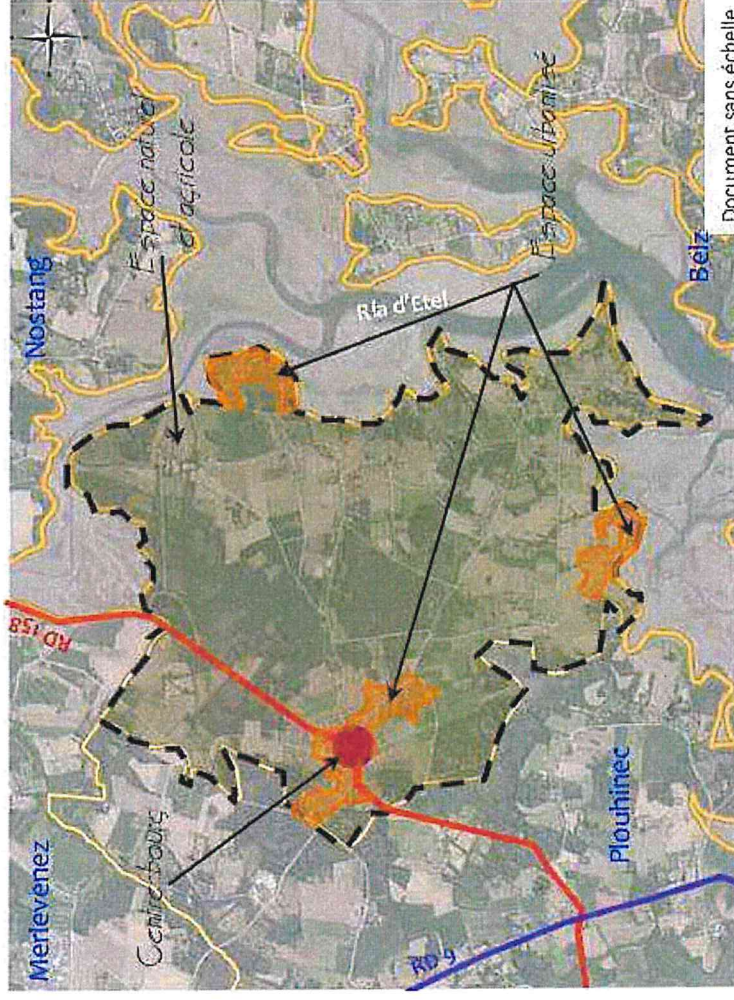
1/ Localisation géographique à grande échelle

La commune de Sainte-Hélène est située dans le département du Morbihan au sein de la région Bretagne. Elle fait partie de la communauté de commune de Blavet Bellevue Océan. Elle est entourée par les communes de Merlevenez, Nostang, Belz et Plouhinec.

La commune d'une superficie de 8,08 km² regroupe 1240 habitants en 2016 (d'après l'INSEE).



Localisation de la commune de Sainte-Hélène

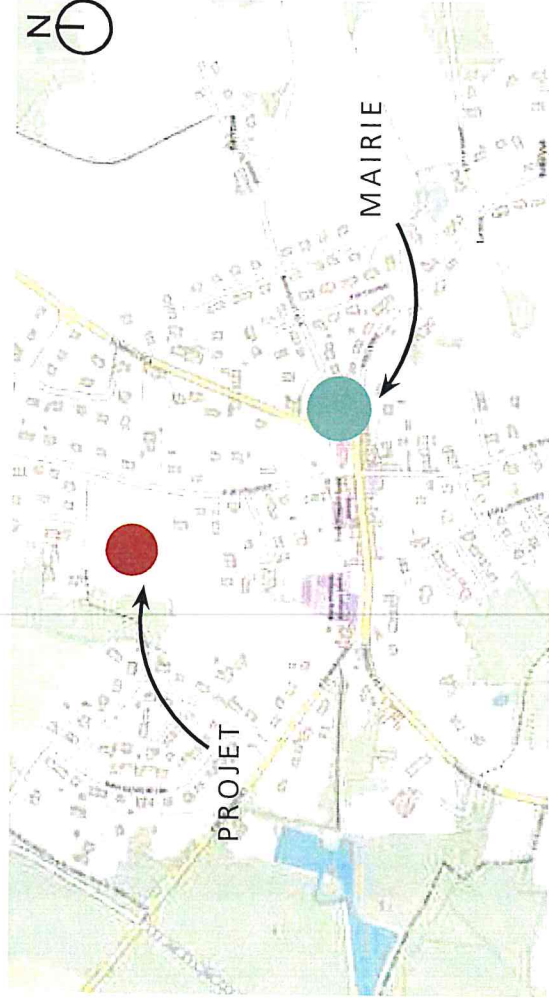


Document sans échelle

La commune de Sainte-Hélène, s'est développée autour de la route départementale n°158, axe structurant qui relie Lorient et le littoral.

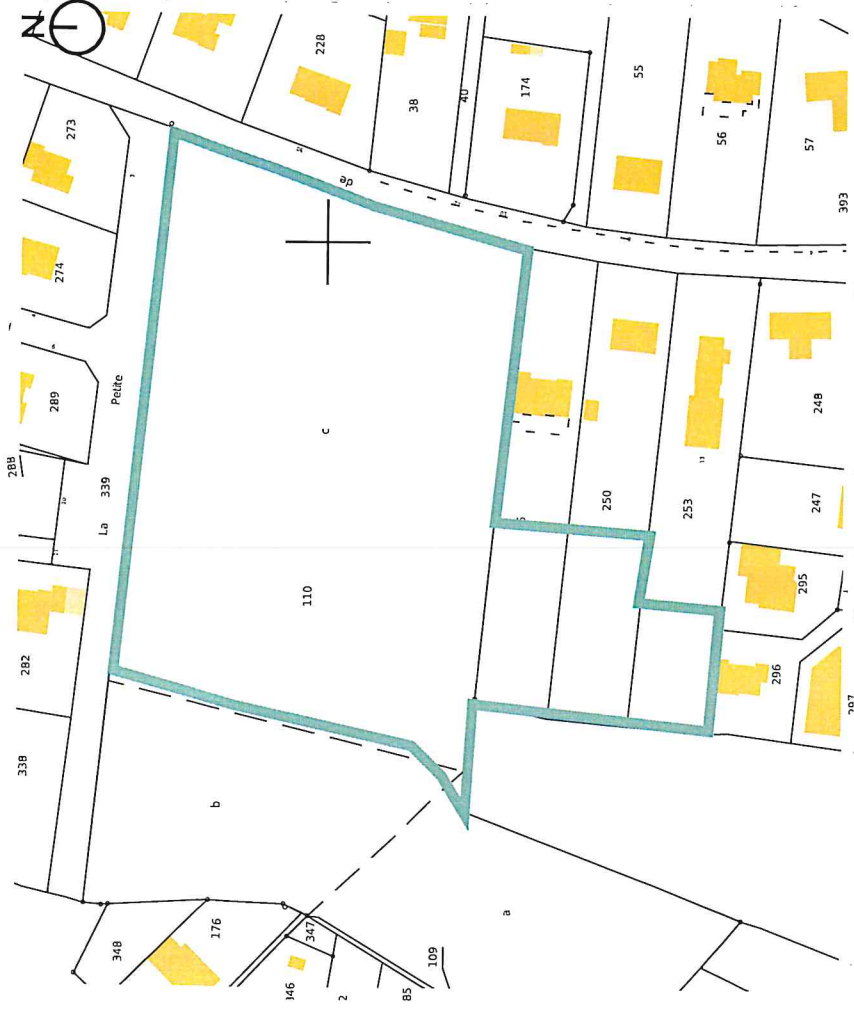
Le territoire s'est organisé autour de son centre-bourg et s'est composé de quelques hameaux principalement développés le long de la Ria d'Étel. En effet aujourd'hui, les extensions d'urbanisation réalisées au coup par coup créent d'importantes zones d'imbrications entre espaces construits, espaces naturels et agricoles.

2 / Localisation à l'échelle de la commune



Localisation du projet à l'échelle de la commune

L'opération se situe au Nord-Ouest du centre-bourg de la commune, dans la continuité de la tâche urbaine. L'opération envisagée se situe dans un quartier résidentiel plus ou moins dense.

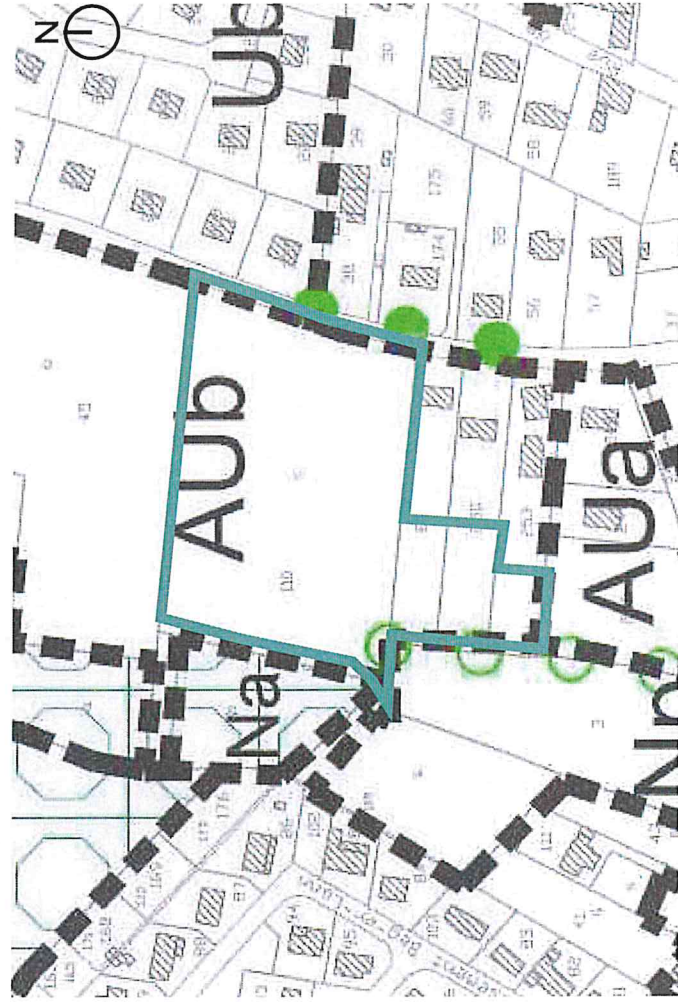


Extrait du plan cadastral

L'opération est composée des parcelles cadastrées en section ZA sous les numéros n°6p, 110p, 250p et 253p ou tout autre numéro délivré par les services du cadastre pour une superficie d'environ 13 742 m² (cette superficie ne sera définitive qu'après bornage).

3 / Contexte réglementaire du site

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



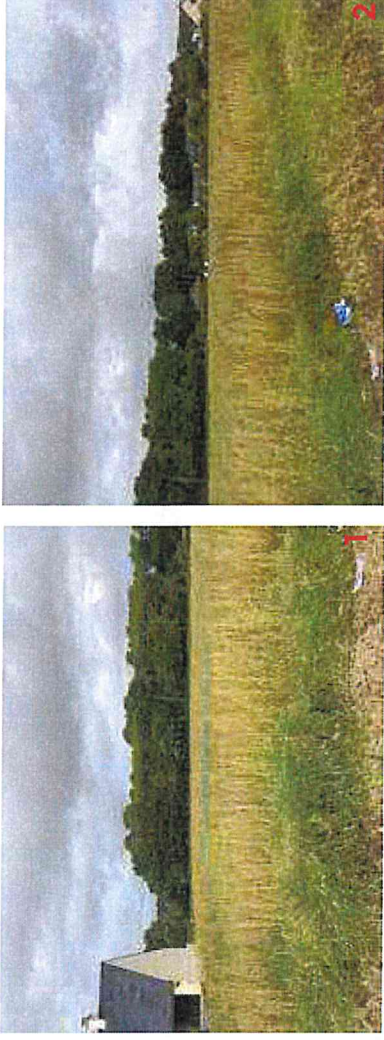
Extrait du Document Graphique du PLU en vigueur de la Commune de Sainte-Hélène

4 / Analyse du territoire urbain et paysager environnant

Le terrain se trouve au cœur d'habitations déjà existantes, dans un tissu plus ou moins lâche. Les habitations alentours sont principalement des maisons individuelles de type R+Comble. Le projet s'insère donc dans un environnement déjà pourvu d'urbanisation. L'accès à la parcelle se fera depuis la rue de Lizourden.



5 / Analyse du site



Le terrain est aujourd'hui une parcelle dépourvue d'urbanisation en plain cœur d'un quartier déjà existant. La parcelle est enherbée. A l'Ouest, une zone boisée jouxte notre terrain.

La future opération sera accessible depuis la rue Lizourden située à l'Est de la parcelle. Le parcellaire d'étude présente une topographie avec une légère pente. Cette dernière oscille entre 2 et 3 %.

Le partie la plus haute étant localisée au Nord-Est de la parcelle. Le terrain est à ce jour, une parcelle enherbée, qui ne présente aucune végétation.



* PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les objectifs

L'opération comporte 23 lots libres.

Les déplacements

Accès Véhicules :

1 L'accès de l'opération sera situé à l'Est de l'opération, rue de Lizourden. L'opération sera desservie par une voie interne organisée sous forme d'impasse créant ainsi des petits quartiers.

Cheminement piéton :

2 Une liaison piétonne est mise en place au cœur de l'opération et permet de relier les placettes entre elles. Un second cheminement piéton est mis en place au Nord-Ouest et permet de relier le nouveau quartier avec le lotissement existant au Nord : Le Clos de la petite plaine.

3 Un trottoir longeant la voie principale est mis également en place, permettant de sécuriser les déplacements.

Intégration urbaine et Paysagère

4 Des espaces verts sont mis en place au cœur du lotissement, et viennent participer à l'intégration paysagère et créer un lieu convivial. Ces espaces verts seront agrémentés d'arbres et de plantations basses.

La gestion des eaux pluviales

5 Des noues paysagères sont aménagées sur l'opération pour permettre une gestion alternative des eaux pluviales des espaces communs et des lots privés. Les eaux pluviales seront donc dirigées vers le point bas de l'opération au Sud-Ouest avant le rejet vers le milieu naturel. Ces noues seront engazonnées et/ou plantées de végétaux adaptés pour une meilleure rétention des eaux pluviales.

Surfaces
Rudificées.



* PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

1/ Le plan de composition du projet

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 comprendra 23 lots destinés à de l'habitat individuel.

Conformément au plan de composition, les accès aux lots sont imposés pour l'ensemble des l'opération. Aucun accès direct ne sera possible sur la rue de Lizourden à l'Est et sur la voie privée au Nord.

Pour chaque lots libres, chaque acquéreur devra réaliser 2 places de stationnements à l'intérieur de son lot.

De plus, 14 places de stationnements 'visiteurs' seront réalisées au sein de l'opération.

Des zones d'accroche sont mises en place pour organiser l'implantation des constructions et permettre une cohérence d'ensemble sur le nouveau quartier.

La collecte des ordures ménagères n'est pas individualisée, un point de collecte est mis en place à l'entrée de l'opération. Il appartient donc à chaque propriétaire de déposer son conteneur à ordures ménagères sur l'espace prévu à cet effet.

La voirie sera réalisée en enrobé noir et les placettes en enrobé noir, de couleur ou recouvertes d'une résine. Les cheminements piétons seront réalisés en sable-ciment ou en stabilisé renforcé.

Les espaces verts situés sur l'ensemble du lotissement seront engazonnés et/ou bâchés et plantés d'essences locales et de quelques arbres. Les pieds d'arbres seront plantés par des plantations basses de manière à limiter l'entretien. Ces espaces ont un rôle central au projet. En effet, ils permettent une intégration plénière du lotissement au paysage alentour.

Les noues paysagères seront engazonnées et/ou plantées de végétaux adaptés pour une meilleure rétention des eaux pluviales.



2/ L'intégration urbaine et paysagère du projet

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



Les noues paysagères

Exemple conseillé d'espèces de vivaces pour les noues paysagères



Filipendula ulmaria



Iris ensata



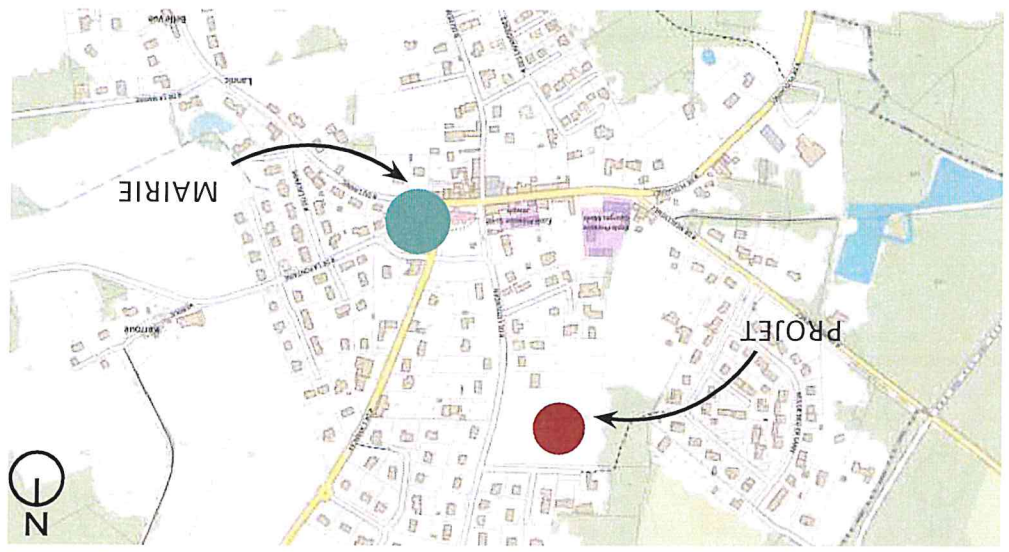
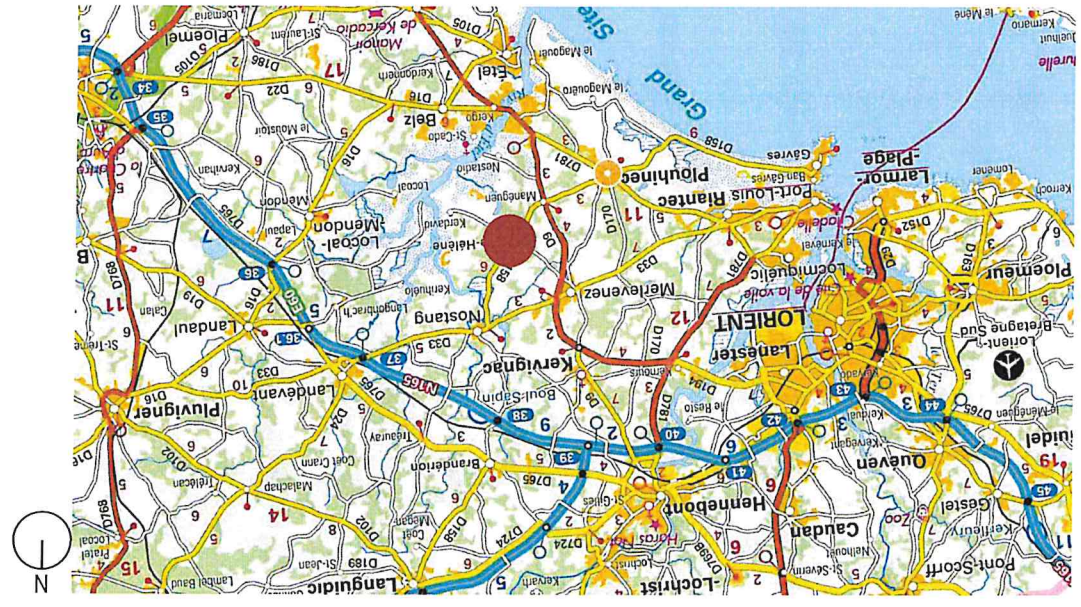
Lythrum salicaria

Exemples de réalisations de noues paysagères



PA1-1 / PLANS DE LOCALISATION DU PROJET

Art. R. 441-2 du code de l'urbanisme



Plans sans échelle

PA1-2 / EXTRAIT DU DOCUMENT D'URBANISME

