



Maître d'Ouvrage
Commune de Pluherlin
3 rue Saint Hernin
56 220 PLUHERLIN

3 rue Saint Hernin
56 220 PLUHERLIN
02 97 43 31 35

QUARTIER DES BAUJETS

sur la commune de

PLUHERLIN

- Permis d'aménager -

N° pièce	Désignation			
PA 2	NOTICE DU PROJET			
Date				
OCT 2025				
Indice	Date	Modifications	Dessiné par :	Vérifié par :
C	09/10/2025			

VRD - PAYSAGE

ARCHITECTURE & URBANISME



Agence de NANTES
9 rue Maria Telkes
44119 TREILLIERES
Tél +33 (0)2 40 76 04 52



AGENCE TREMANI
43 rue de l'Ouchette
44 000 NANTES
09 64 34 13 06
www.tremani.fr

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	p.3
1/ ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET SES ABORDS.....	p.4
2/ LE PROJET D'AMÉNAGEMENT.....	p.11
3/ LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS.....	p.16
4/ HABITAT.....	p.19
5/ RÉSEAUX.....	p.19

PRÉAMBULE

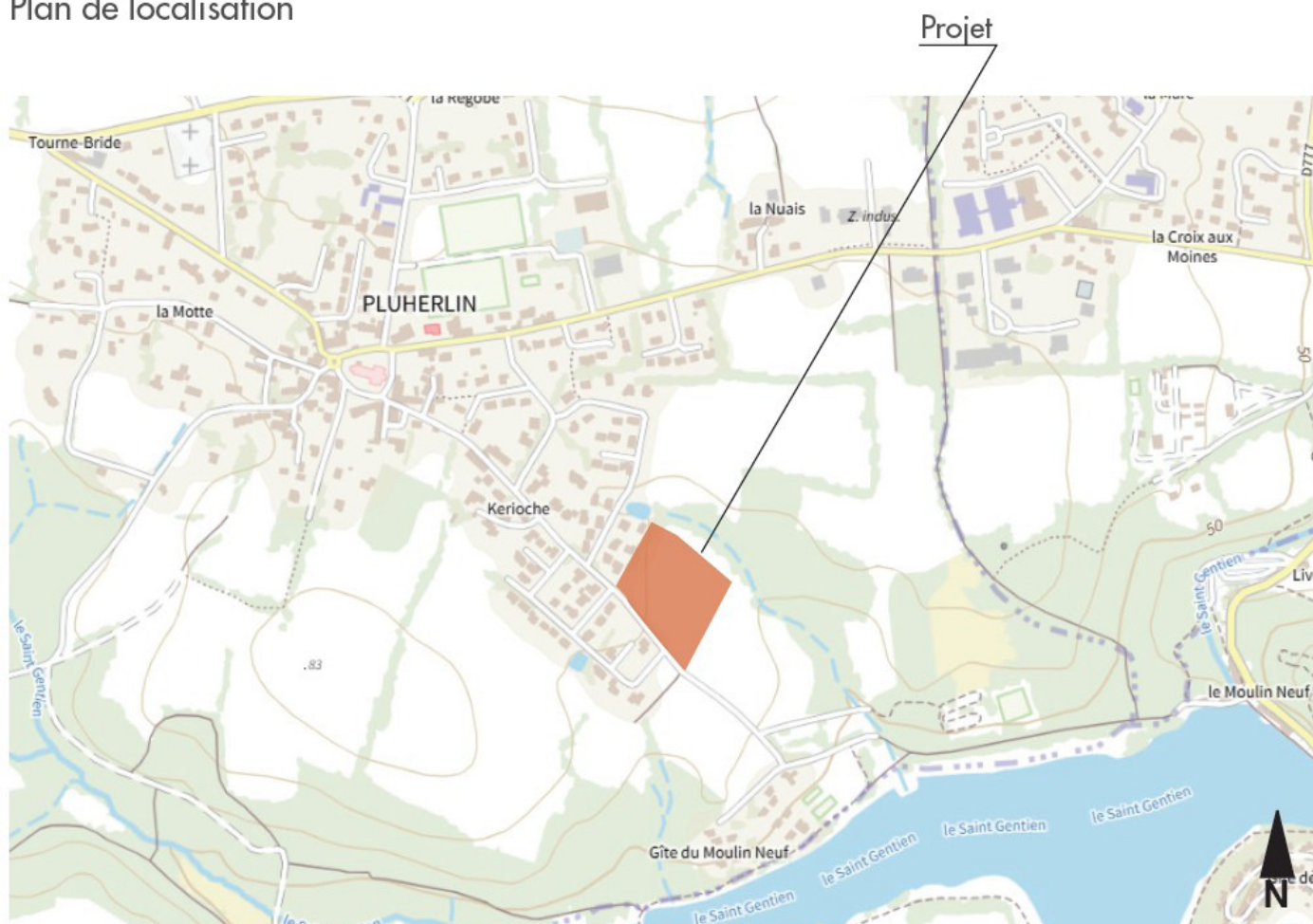
Le projet est localisé au Sud Est du bourg de Pluherlin, au niveau du secteur Kérioche. Il est à proximité d'opérations d'habitat récentes et est accessible depuis la rue du Kérioche qui longe le Sud du site. Cette rue rejoint le centre bourg situé à moins de 500m et le complexe de loisirs et l'étang du Moulin Neuf situé à environ 300m.

Le site d'étude correspond en partie à une parcelle agricole actuellement exploitée en maïs (Sud).

Le présent permis d'aménager s'inscrit dans une démarche soucieuse de l'environnement naturel en intégrant une volonté forte :

- de gestion raisonnée du foncier selon une densité maîtrisée,
- d'une imperméabilisation mesurée des sols,
- de récupération et de valorisation des eaux pluviales et de ruissellement,
- de recherche de qualité architecturale et paysagère intégrée dans la pente naturelle.

Plan de localisation



Source: ign - geoportail.fr

1 / ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET SES ABORDS

1.1 / LA TOPOGRAPHIE ET LES LIMITES

Le projet d'aménagement s'inscrit dans la continuité du tissu urbain existant des secteurs de Kerioche. Il est longé par le chemin communal n°309. L'accès au lotissement s'effectuera par cette voie.

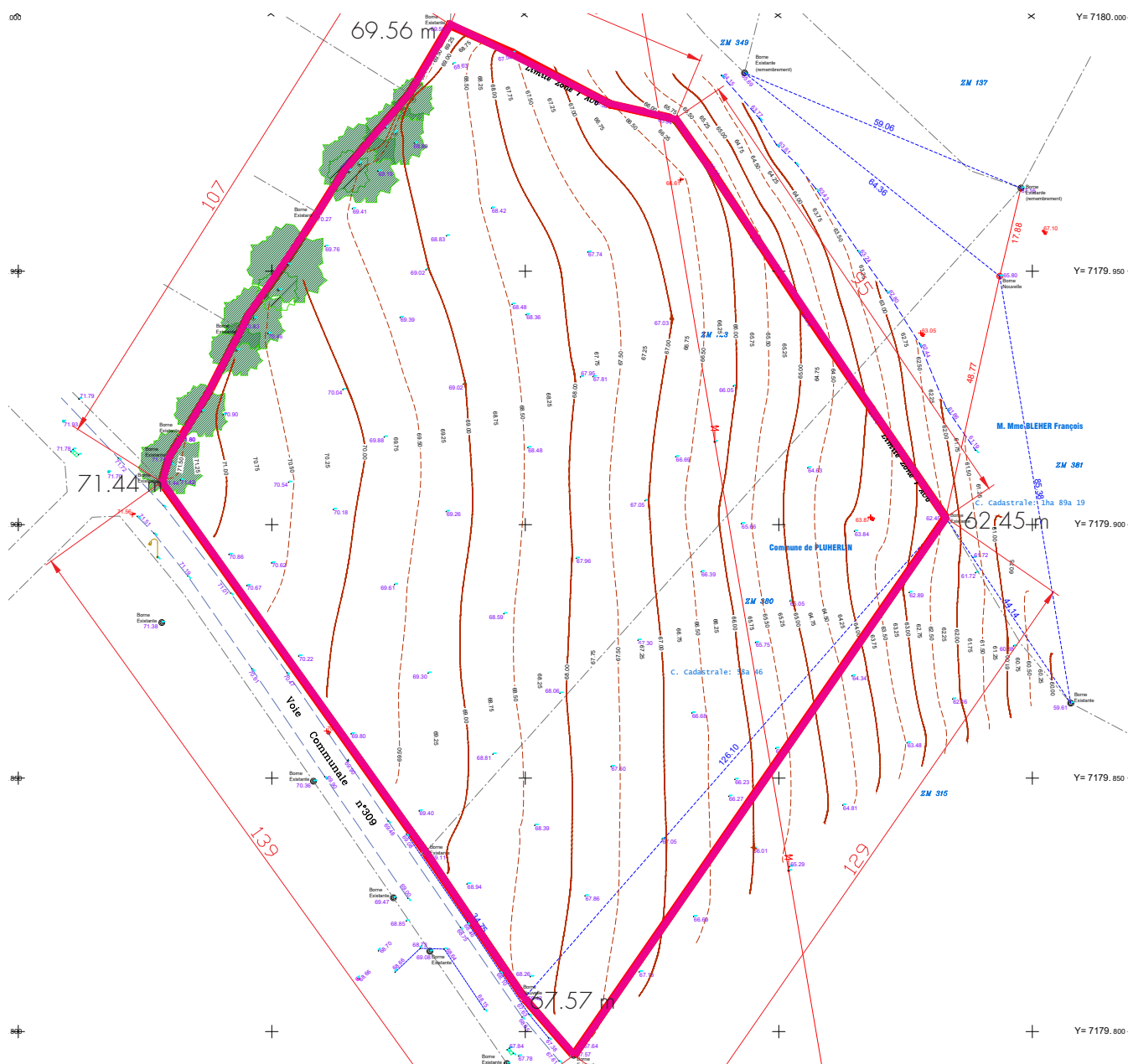
Il est bordé

- Au Sud, par la rue de Kerioche et des lotissements d'habitat
- A l'Ouest : par des lotissements d'habitat et en bordure du périmètre par un alignement de vieux arbres bocagers (chênes, châtaigniers...).
- Au Nord, par un espace boisé planté de résineux à l'Est et de peupliers à l'Ouest. Un cours d'eau et une zone humide identifiée au SAGE sont également localisés au sein de ce boisement.
- A l'Est, la limite cadastrale n'est pas visible dans le paysage

Le site est actuellement non construit. La topographie existante est orientée Sud-Ouest / Nord-Est.

Le dénivelé est assez marqué, les altitudes varient entre 71,44 m NGF au Sud-Ouest et 62,45 m NGF au Nord-Est (soit une pente de 6 % environ).

La végétation existante sur site est en limite Ouest du site avec un alignement d'arbres bocagers.



Source: Topographie fournie par la Maîtrise d'Ouvrage.

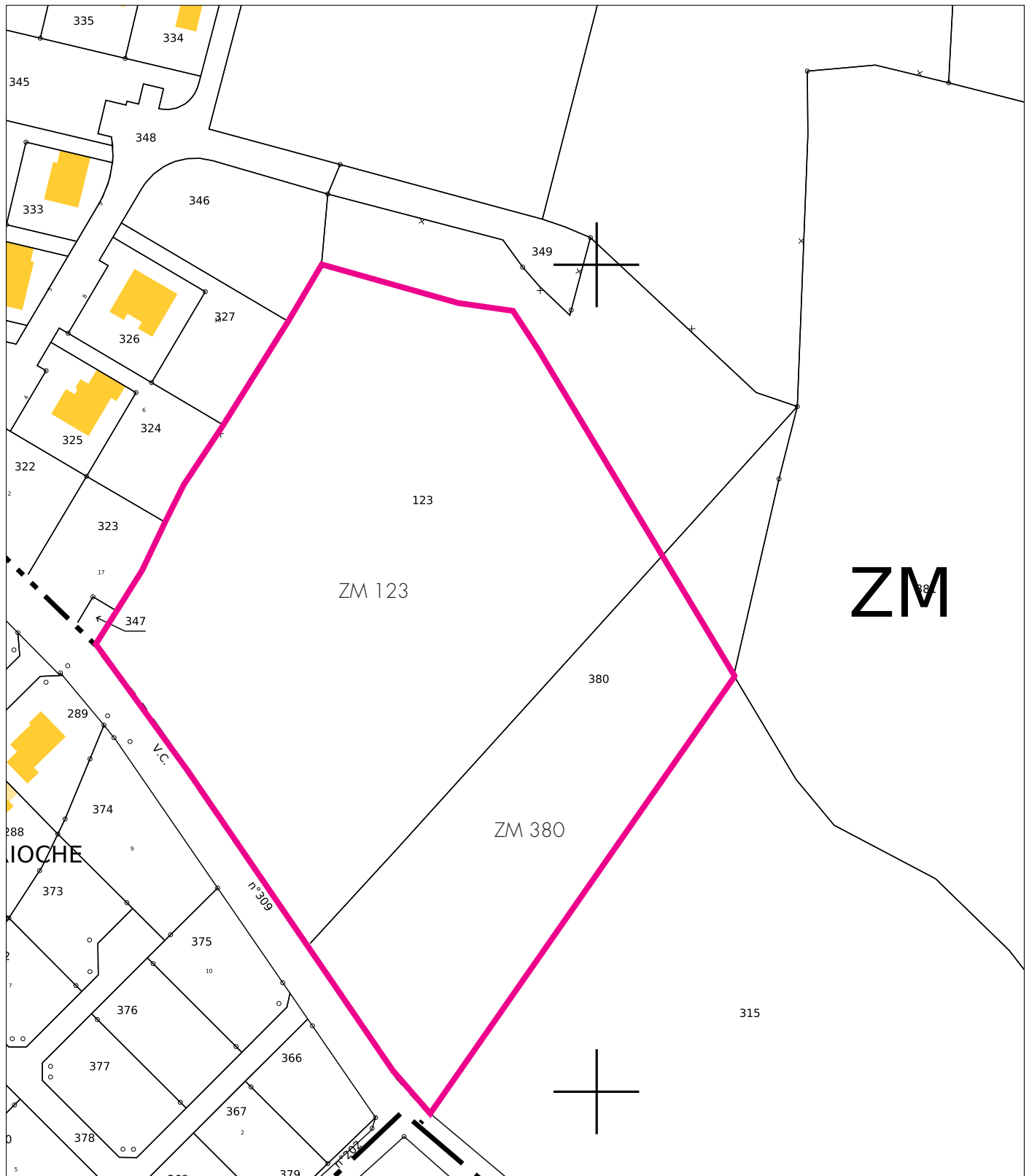
PLUHERLIN - Quartier du Baujet // PA 02 / Notice explicative

Extrait de cadastre

Le projet se développe sur les parcelles cadastrées complètes ou partielles suivantes :

Référence cadastrale:	Contenance partielle:	Surface totale cadastrée:
000 ZM 123	11 923 m ²	15 480 m ²
000 ZM 380	5 139 m ²	5 846 m
TOTAL	17 062 m²	

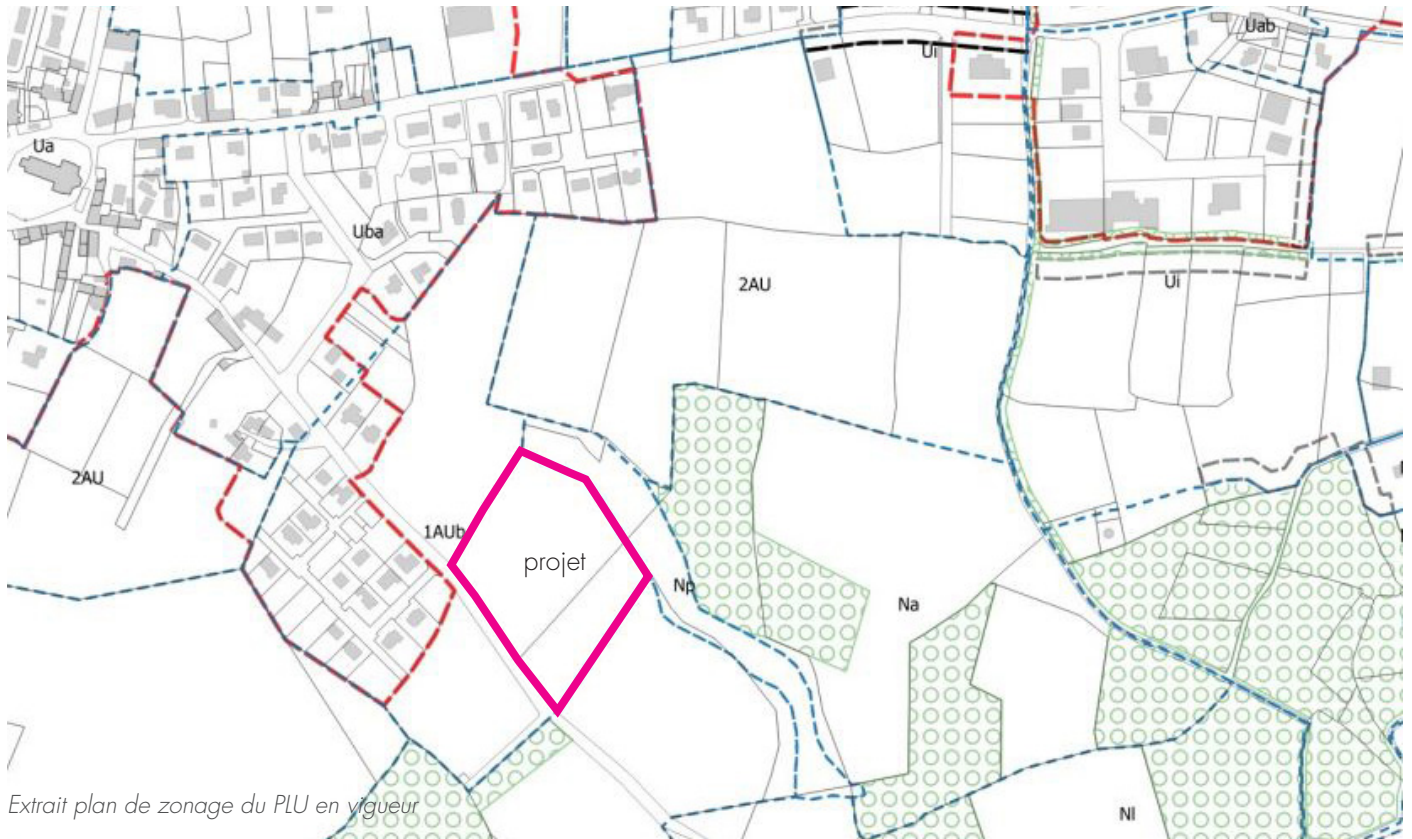
situées sur le secteur de Kerioche sur la commune de Pluherlin.



Source: Cadastre.gouv .

1.2 / LES RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR

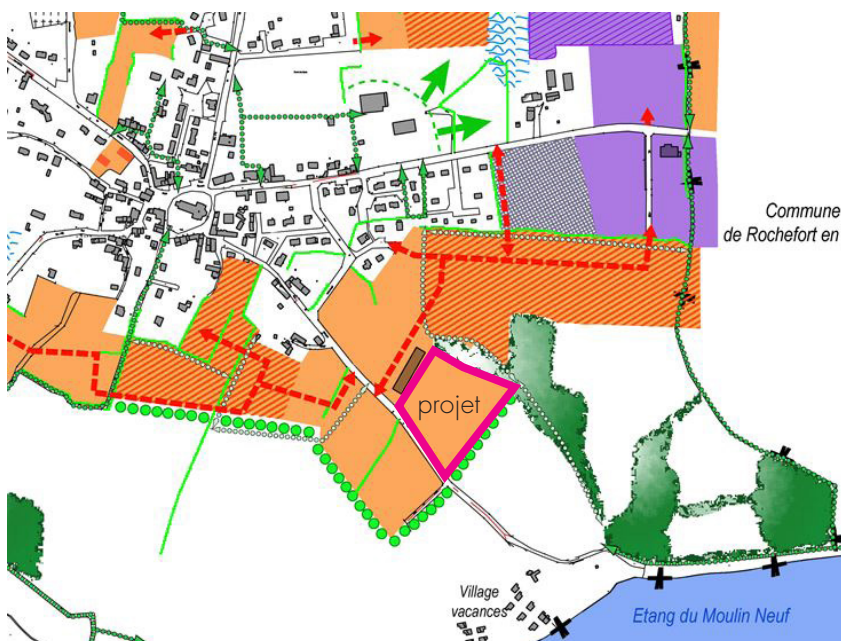
Le présent permis d'aménager se situe sur la zone 1AUb du document d'urbanisme en vigueur de la commune de Pluherlin. Le périmètre de l'opération longe la zone Np au Nord.



Extrait plan de zonage du PLU en vigueur

Il appartient à des OAPs du secteur de Kerioche

• ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU DE PLUHERLIN



6. Secteur 1AUb des terres de KERIOCHE

État des lieux

Dans le prolongement Sud Est du plateau du bourg, les terres de KERIOCHE sont à l'amorce du coteau qui descend rapidement sur l'étang du MOULIN NEUF. Les terrains sont entretenus et un atelier d'élevage de volailles est situé en bord de voie à environ 140 mètres des dernières maisons. Les vues dégagées portent vers les boisements présents sur l'Est et vers le village vacances en contrebas.

Orientations

L'intérêt résidentiel du site est fort en situation intermédiaire entre le bourg ancien, ses commerces et l'espace touristique et de loisirs du MOULIN NEUF (lieu de promenade, installations de détente).

La poursuite de l'activité agricole n'apparaît pas aisée, l'accès à l'élevage nécessite une traversée du centre ancien et ses possibilités d'extension sont nulles du fait de la trop grande proximité des maisons d'habitation.











L'impact visuel de l'urbanisation devra être maîtrisé dans la partie haute du coteau.

Principes

- L'urbanisation du secteur doit prévoir la réalisation future d'une liaison vers la voie communale 7 (bourg de PLUHERLIN vers ROCHEFORT EN TERRE), de même qu'un prolongement vers l'Ouest vers le chemin du BEZY par exemple. Le désenclavement du secteur est à anticiper du fait de l'étroitesse de la rue de KERIOCHE dans sa partie au contact du centre ancien. Le tracé représenté sur le schéma des orientations d'aménagement pour le bourg (page 4) est indicatif. Aucune étude n'a été réalisée. Il s'agit d'une illustration des principes des futures relations motorisées, le caractère rectiligne des rues devra être évité dans la traversée d'espaces à dominante résidentielle.
- Des circulations piétonnières sont à créer le long du talweg boisé qui descend vers l'étang du MOULIN NEUF. L'itinéraire pourra être complété par des parcours en direction des équipements sportifs du bourg, voir des boucles locales de randonnées (circuit en limite communale avec ROCHEFORT EN TERRE en direction des GREES).
- Traitement végétal sur la limite d'urbanisation, maintien d'un espace vert sur le coteau, site intermédiaire encadrant le site de loisirs du MOULIN NEUF.

1.3 / LE CONTEXTE GÉNÉRAL AUTOUR DU SITE



	Périmètre de l'opération		Connexions routières principales à double sens
	habitat résidentiel pavillonnaire		Arbres bocagers
	espace agricole		Principe de voirie de desserte du projet d'aménagement
	thalweg et boisement		Continuités piétonnes existantes, à conforter, à créer
	cours d'eau		Stationnement existant

Le projet est accessible depuis la rue du Kerioche qui longe le Sud du site. Cette rue rejoint le bourg à l'Ouest et le complexe de loisirs et étang du Moulin Neuf à l'Est.

Son environnement est composé :

- d'habitats pavillonnaires résidentiels à l'Ouest et au Sud
- de terrains agricoles cultivés à l'Est
- d'un thalweg boisé traversé par un cours d'eau au Nord
- par un alignement de vieux arbres bocagers (chênes, châtaigniers...) à l'Ouest.
- A l'Est, la limite cadastrale n'est pas visible dans le paysage

1.4 / LE PAYSAGE ET SA VÉGÉTATION



Le projet s'implante sur une parcelle agricole aujourd'hui exploitée en maïs
En limite du site, il a été identifié :

Dans le périmètre du projet

- A l'Ouest, la présence de vieux arbres bocagers en limite Ouest (chênes, châtaigniers..., lierre dense, cavités ...) qui seront conservés dans l'espace public
- Au Nord Ouest la présence d'une zone humide en accompagnement du cours d'eau au Nord. Il sera prévu une marge de recul inconstructible autour de cet espace

Hors périmètre, au Nord:

- Est en Ouest la présence d'un cours d'eau et une zone humide identifiée au SAGE
- A l'Est, le parcellaire correspond à un espace boisé planté de résineux à l'Est et de peupliers à l'Ouest avec des arbres feuillus remarquables au sein du boisement. Présence d'une espèce invasive en limite de projet (Laurier palme)

1.4 / LE PAYSAGE



Vue vers l'Est depuis la rue de Kerioche



Vue vers l'Ouest depuis le parking du Moulin Neuf



Vue vers la haie bocagère à l'Est depuis la rue de Kerioche



Vue vers le Nord le long de la haie bocagère

2 / LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1 / LES GRANDS PRINCIPES DE L'AMÉNAGEMENT

Le futur quartier résidentiel de Pluherlin s'inscrit dans une démarche de développement maîtrisé et respectueux de son environnement, en continuité directe avec les franges pavillonnaires existantes et à la lisière de l'urbanisation du bourg.

Il s'agit d'un projet à échelle humaine, proposant une programmation diversifiée, riche en typologies bâties et en formes d'habitat, afin de répondre aux besoins variés des habitants et encourager la mixité résidentielle.

La densité y est pensée avec soin : intégrée harmonieusement au tissu existant, elle favorise une transition douce entre zones urbanisées et milieux naturels.

Le quartier bénéficie des vues lointaines vers les boisements au nord et les espaces agricoles à l'est, tout en affirmant son identité paysagère.

Les connexions vers le centre-bourg et vers le site du Moulin Neuf sont renforcées, favorisant une mobilité douce et accessible.

L'ensemble du quartier est conçu comme un lieu habité ouvert, où les cheminements piétons invitent à la déambulation, au gré des parcours intégrés aux chemins existants et à venir.

Ces cheminements desservent des espaces publics pensés comme des lieux de rencontre, où piétons et mobilités douces trouvent leur juste place face à la voiture.

La gestion alternative des eaux pluviales, intégrée dès la conception du projet, participe activement à la qualité du paysage et renforce l'aspect résilient du quartier.

Les espaces publics sont traités avec attention, à travers le choix de matériaux et plantations simples, durables et locaux, garantissant leur pérennité et leur intégration dans le paysage.

Les transitions paysagères sont assurées par la conservation d'un alignement d'arbres bocagers à l'ouest, et par la création d'un cheminement piéton en lisière, assurant la tranquillité des habitations riveraines.

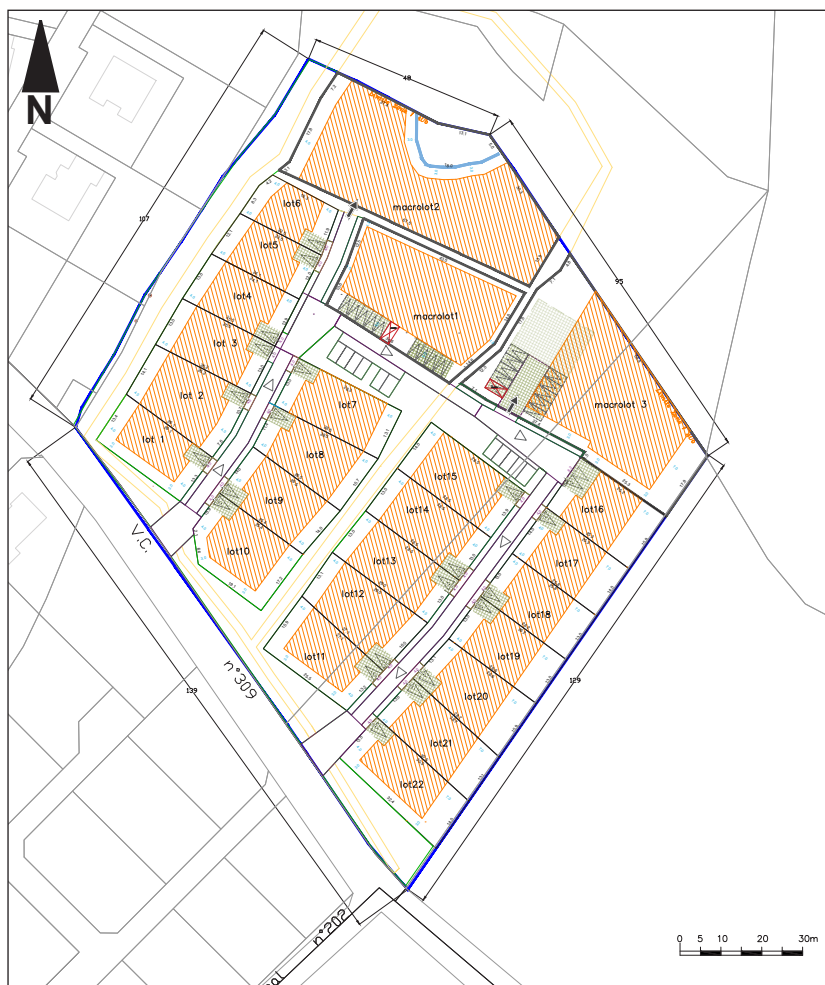
À l'est, une haie bocagère plantée en pré-verdissement vient marquer la limite de l'urbanisation, dans une volonté affirmée de préserver le caractère rural du site et de favoriser le développement de la biodiversité sur ce territoire agricole.

Ce nouveau quartier propose ainsi une urbanisation maîtrisée et respectueuse, conjuguant habitat, paysage, et cadre de vie de qualité, en cohérence avec l'identité du territoire de Pluherlin.

2 / LE PLAN DE COMPOSITION

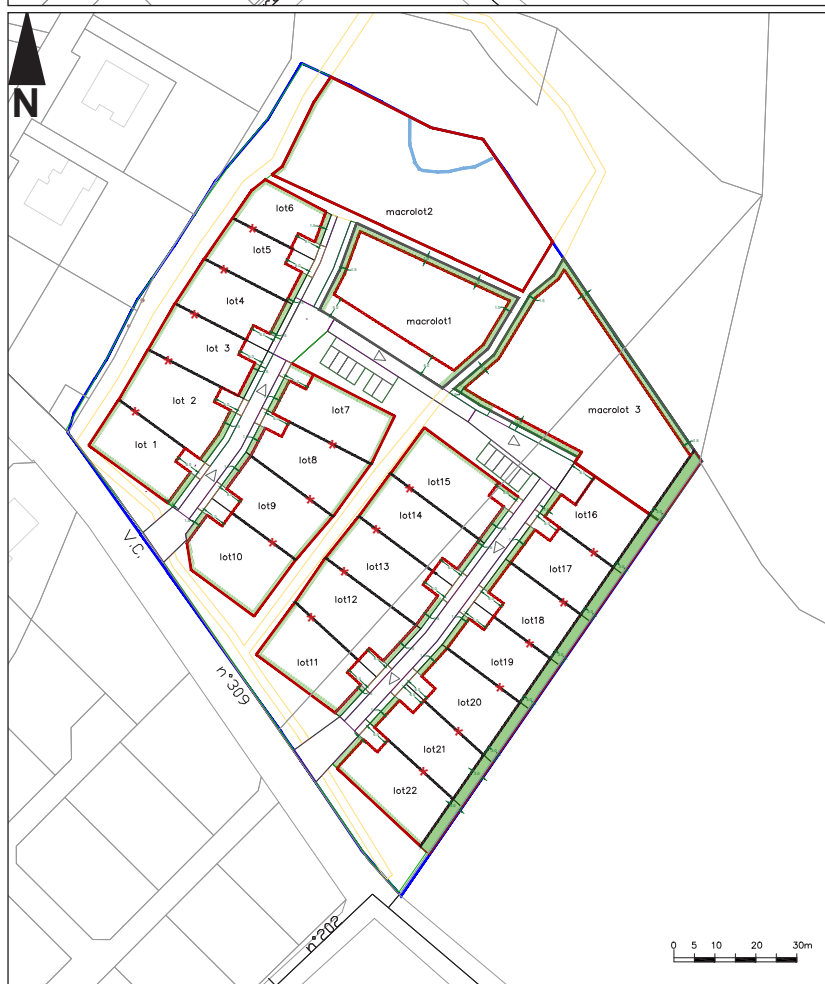


Extrait du plan de composition PA4 avec prescriptions d'implantations



cf - Extrait PA 4 - constructibilité fourni en format A1

La zone de constructibilité indiquée définit le positionnement des constructions et les reculs de construction en limite séparative. Ces règles participent à la préservation d'espaces intimistes pour chaque habitation tout en privilégiant les meilleures orientations bioclimatiques.



cf - Extrait PA 4 - gestion des limites fourni en format A1

2.2 / LA PROGRAMMATION BATIE

La superficie concernée par le permis d'aménager est d'environ 17 062 m².

Le programme du quartier correspond à la réalisation d'environ 44 logements.

Le présent projet d'aménagement regroupe l'ensemble des caractéristiques qui lui assure un fonctionnement autonome.

44 logements sont programmés, dont

- 22 en lots libres
- 10 logements en logement collectif ou intermédiaire
- 6 logements sous la forme de maisons individuelles groupées ou 3 logements individuels en lots libres
- environ 6 habitats réversibles

La surface totale des lots représente 12 437 m². La densité projetée est de 26 logements/ha

2.2 / LA PROGRAMMATION BATIE

Les surfaces exactes des lots cessibles seront définitives après réalisation du relevé et bornage géomètre à réaliser.

lot - typologies		surfaces m ²	surfaces cessibles m ²	SDP maximum autorisée (m ²)	Surface (m ²) pour espaces communs (hors voirie et stationnement)	Nombre de logements	% pour chaque typologie
LOTS LIBRES							
1		345	345	150		1	
2		429	429	150		1	
3		336	336	150		1	
4		322	322	150		1	
5		280	280	150		1	
6		248	248	150		1	
7		370	370	150		1	
8		371	371	150		1	
9		363	363	150		1	
10		415	415	150		1	
11		381	381	150		1	
12		406	406	150		1	
13		374	374	150		1	
14		371	371	150		1	
15		400	400	150		1	
16		390	390	150		1	
17		358	358	150		1	
18		338	338	150		1	
19		344	344	150		1	
20		399	399	150		1	
21		384	384	150		1	
22		431	431	150		1	
TOTAL lots libres		8 055	8 055	3 300		22	50%

Macrolot 1							
Macrolot 1 habitat groupé		1 033	1 033	540	103	6	
TOTAL habitat groupé		1 033	1 033	540		6	14%

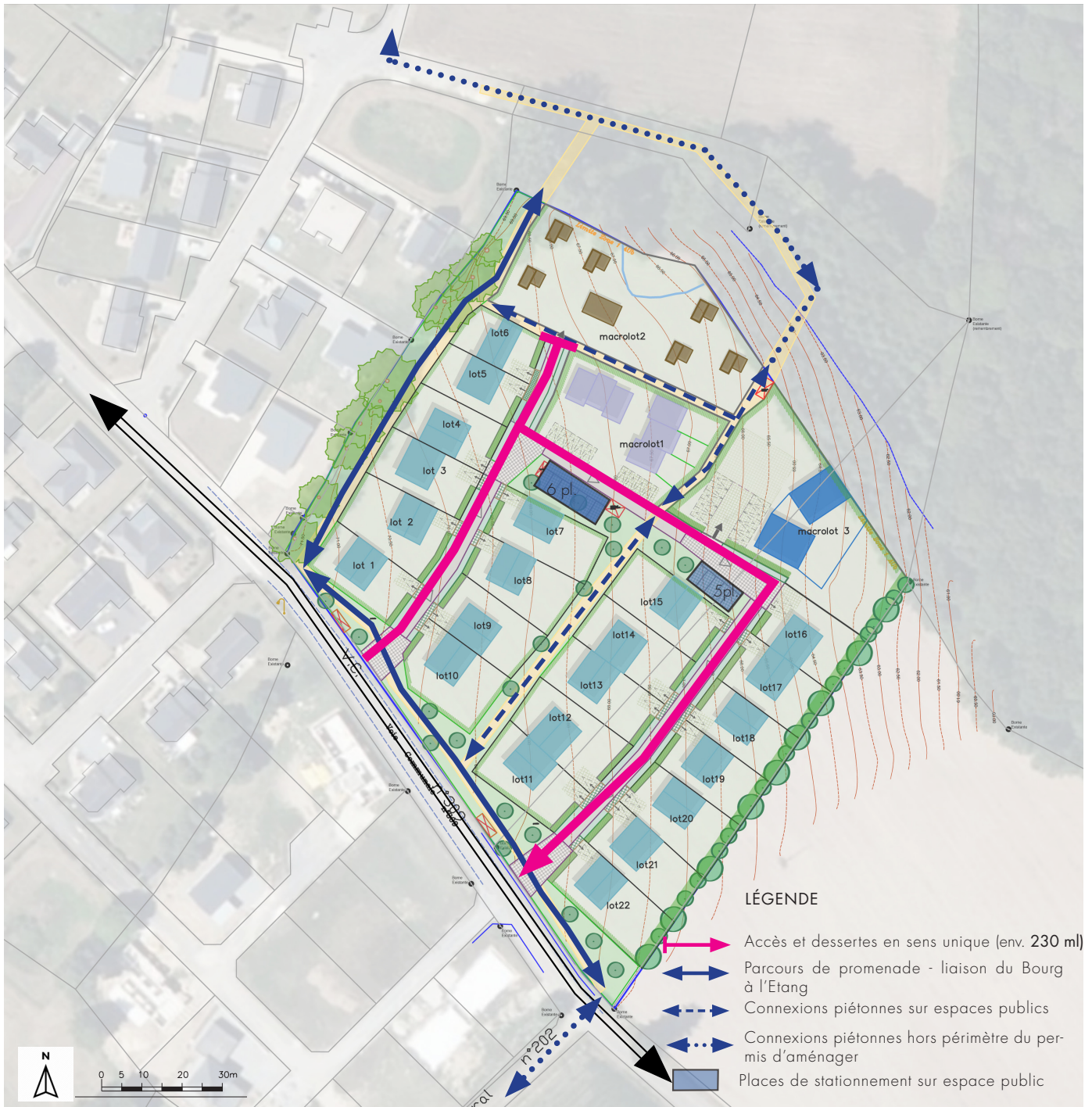
Macrolot 2							
Macrolot 2 habitat réversible		1 691	1 691	360	169	6	0%
TOTAL habitat réversible		1 691	1 691	360		6	14%

Macrolot 3							
Macrolot 3 Habitat intermédiaire		1 658	1 658	700	166	10	
TOTAL intermédiaire		1 658	1 658	700		10	23%

RECAPITULATIF	surfaces cessibles m ²	Total Surfaces plancher (m ²)		Nombre de logements
TOTAL logements	12 437	4 900		44
TOTAL surfaces cessibles	12 437	72,9%		
Périmètre PA total	17 062 m ²			
Densité brute	26 logements par hectare			
Périmètre déduit espace public	4 625 m ²			

3 / LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

3.1 / MOBILITÉS - ACCÈS ET STATIONNEMENTS



• Principes fonctionnels

Ce projet retient un fonctionnement de voirie traversante en sens unique. Son gabarit est également dimensionné au plus juste afin de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Ce profil de voirie partagée chemine dans le quartier afin de desservir les logements et les aires de stationnements visiteurs. Sa trajectoire est écourtée grâce à la desserte d'opérations en entrée de lot au Nord du secteur.

11 places de stationnement visiteurs sont créées le long de la rue Est - Ouest

Les rives de chaussées sont végétalisées autant que possible afin d'atténuer la lecture routière (nœuds, bandes enherbées).

Un maillage de liaisons douces irrigue le quartier et propose des parcours dissociés de la voirie circulée. Ces venelles créent des espaces de respiration au fil des logements. Ce parcours de liaisons douces traverse le site du Nord au Sud se reconnecte d'Est en Ouest sur le parcours de promenade du Bourg à l'Étang.

Plan des espaces paysagers



• Principes paysagers

Dans ce projet, l'objectif est de créer des transitions paysagères avec l'environnement urbain et agricole

- La zone humide sera préservée
- Une haie bocagère sera créée en façade Est (sur les parcelles privées) en préverdissage de l'opération
- La haie arborée à l'Ouest restera dans l'espace public
- Une bande paysagère publique au Sud, plantée d'arbres haute tige support d'un chemin piéton, mettra à distance les habitations de la rue de Kerioche
- Au centre, la liaison piétonne sous forme de venelle plantée reliera le Sud au Nord du quartier
- Des noues seront créées le long des voies de desserte pour gérer les eaux pluviales

3.2 / LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

La trame paysagère du quartier s'appuiera sur les éléments structurant le paysage actuel en préservant l'alignement d'arbres bocagers à l'Ouest et les vues vers le boisement au Nord du site.

Le pré-verdissement sur les parcelles privées par la plantation d'une haie bocagère en limite Est participera au déploiement du maillage bocager sur le territoire. Véritable limite paysagère et transition avec les cultures agricoles riveraines, elle sera avant tout support d'une biodiversité.

La création de noues le long des rues de desserte, d'espaces végétalisés en transition avec la rue Kerioche, à l'arrière des places de stationnement public et de part et d'autre du chemin Nord Sud central accompagneront ces ambiances végétales.

Au Nord, l'implantation d'un habitat réversible à proximité du boisement existant (hors périmètre) et de la zone humide identifiée réduira l'impact de l'urbanisation sur ce secteur.

La qualité paysagère de l'espace public sera confortée dans les espaces privatifs par

- la plantation de haies et bandes enherbées en limite parcellaire
- la limitation des espaces imperméabilisés sur les parcelles
- le respect d'une palette végétale composée d'essences adaptées au territoire

L'ensemble de ces préconisations sont traduites dans un cahier de prescriptions qui sera annexé à lors de la vente des lots.



■ espaces communs majeurs sur l'ensemble du quartier

Les espaces communs principaux du quartier sont composés de cheminements piétons bordés de larges espaces enherbés et plantés. Ils seront les lieux de rencontre des habitants. Ils représentent une surface de 2430 m² soit plus de 14 % de la surface totale du projet.

● principe d'implantation des espaces communs

Les espaces communs sur les macrolots hors stationnement et accès aux logements seront largement plantés et non imperméabilisés. Ils seront des lieux de convivialité et de rencontre pour les habitants (jeux pour enfants, terrain de boule, tables et bancs etc.) Ils devront représenter au moins 10% de l'espace cessible.

3.3 / LE TRAITEMENT DES LIMITES

Le choix du traitement des clôtures met l'accent sur la volonté de créer des limites végétalisées. Dans la recherche d'une certaine homogénéité du paysage du quartier, il sera demandé aux acquéreurs de respecter une typologie de clôture en bois et des plantations de bandes enherbées ou haies en limite avec l'espace public et de les entretenir durablement. Ces dispositions sont décrites dans le règlement de lotissement et dans un cahier de prescriptions.

3.4 / ACCES ET STATIONNEMENT AUX PARCELLES ET MACROLOTS

Lots libres : Les implantations des accès pour véhicules motorisés seront imposés. Ils desservent les stationnements.

Macrolot 1 : les stationnements seront accessibles depuis la rue de desserte est-ouest

Macro lot 2, habitat réversible : l'accès au tènement se fera depuis la rue de desserte nord-sud située à l'ouest. Des places de stationnement pour véhicules légers seront prévues dans le projet collectif. Les véhicules déposant ou tractant les habitats réversibles ne stationneront pas sur la parcelle.

Macrolot 3 : l'accès sera imposé. il desservira des places de stationnement. Le nombre exact de ces dernières sera identifié dans le permis de construire du projet.

3.5 / PRISE EN COMPTE DE LA QUESTION DES DÉCHETS

Des aires de stockage pour les déchets ménagers et compostages seront disposées en entrée de quartier et sur le long de la desserte Nord pour le ramassage. Les lots d'habitats groupés, intermédiaires et collectifs planteront des structures d'accueil des conteneurs en limite de lot.

4 / HABITAT

Les constructions devront présenter un volume respectant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site dans lequel il s'inscrit et notamment la topographie marquée, les haies bocagères existantes et créées à l'Est et l'Ouest du site, la zone humide et la proximité du boisement au Nord..

Le règlement, établi pour cette opération, s'appuie sur celui de la zone 1AUb du document d'urbanisme en vigueur avec des prescriptions complémentaires.

5 / RÉSEAUX

Les réseaux seront réalisés en conformité avec le programme des travaux du permis d'aménager