

Département du Morbihan
Commune de Ploërmel

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du
Le Maire

POS / PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration POS			25 mars 1991
Elaboration du PLU	26 mars 2009	19 décembre 2011	28 Mars 2013
Modification n°1	1er octobre 2015		27 octobre 2016
Modification simplifiée n°1	28 mai 2018		10 décembre 2018
Modification simplifiée n°2	14 décembre 2018		7 mars 2019
DPVMC n°1	18 décembre 2017		28 mai 2019
DPVMC n°2	22 janvier 2018		4 juillet 2019

> Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Préambule sur l'ouverture à l'urbanisation**
- **Les zones d'extension : Avenue de Guibourg et Rue du Roi Arthur**
- **Les dossiers Loi Barnier : Zac de Brocéliande et Zone du Moulin**

> Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Le PLU est proposé à deux perspectives : une première perspective à 10 ans, intégrant le potentiel en renouvellement urbain et densification du territoire et une seconde perspective, à plus long terme, aux cœurs de périmètres actuellement urbanisés.
- La commune a constaté un besoin de 55 logements neufs par an, soit 550 sur 10ans.
- Tout en intégrant le potentiel de renouvellement urbain de la commune, il reste un besoin de 450 logements soit 23 hectares environ en extension urbaine.

Le potentiel urbanisable de la commune (zones 1AU et 2AU) est de 71 hectares. Ce gisement foncier comprend les secteurs voués à l'habitat, à l'économie et aux équipements.

- **48, 2 hectares d'extension urbaine sont dédiées à l'habitat.**
- **Le secteur 1AU** est destiné à une urbanisation à court terme. Il concerne une faible surface afin de maîtriser au mieux dans le temps l'urbanisation des futurs quartiers.
- **Le secteur 2AU** est destiné à une urbanisation à plus long terme.
Il ne peut être ouvert à l'urbanisation que par modification ou révision du PLU.

Calendrier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs de développement à vocation habitat

Afin de limiter la consommation foncière et conformément à l'enjeu du développement durable de l'urbanisme inscrit dans le PADD la commune a choisi de mettre en place un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour les zones AU.

Le secteur	Statut des zones AU	Calendrier de réalisation
Rue de Guibourg	1AU	immédiatement
Rue du Roi Arthur	1AU	immédiatement
Noë Verte (Est)	1AUnv	immédiatement
Site de Rehumpol	1AUI	immédiatement
Rue du Roi Arthur	2 AU	2025
Noë Verte (Ouest)	2AU	2025
Saint Jean sur Villenard	2 AU	2025
Rue de la mare Faraud	2 AU	2025

> Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Afin d'encadrer l'urbanisation des secteurs de la commune, et conformément aux enjeux identifiés par le PADD, le règlement prévoit l'instauration d'une zone à urbaniser à destination de l'habitat qui impose que l'extension de l'agglomération se fasse sous forme d'opérations organisées selon des orientations d'aménagement et de programmation (zone 1AUh).

L'aménagement et les constructions doivent donc respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

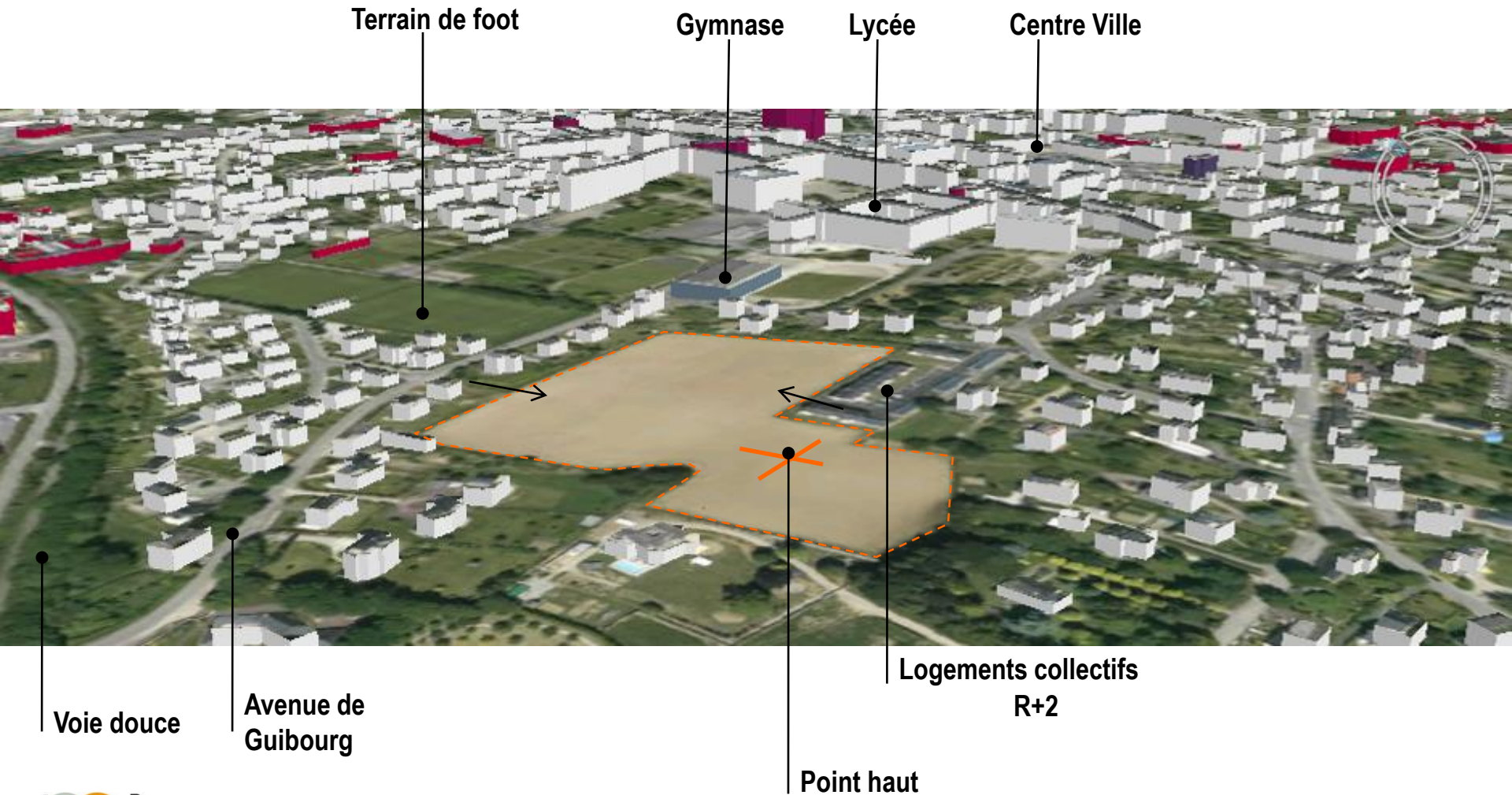
Les zones 1AUh concernent le secteur de l'avenue de Guibourg ainsi que le secteur de la rue du roi Arthur qui représentent cumulativement 7 hectares.

État des lieux / contexte //



<u>Trame viaire</u>		<u>Tissu urbain</u>		<u>Environnement</u>	
	Voie primaire		Maison individuelle pure (R+1+C)		Espace Boisé classé
	Voie secondaire		Logements collectifs (R+2)		Entité boisée
	Voie tertiaire		Équipements publics ou d'intérêt collectif		
	Accès potentiel				
	Voie douce				

État des lieux / contexte //



État des lieux / contexte et site //

Entité boisée (hors site)

Paysage ouvert



Vue depuis le Sud

Logements collectifs

Entité boisée (hors site)



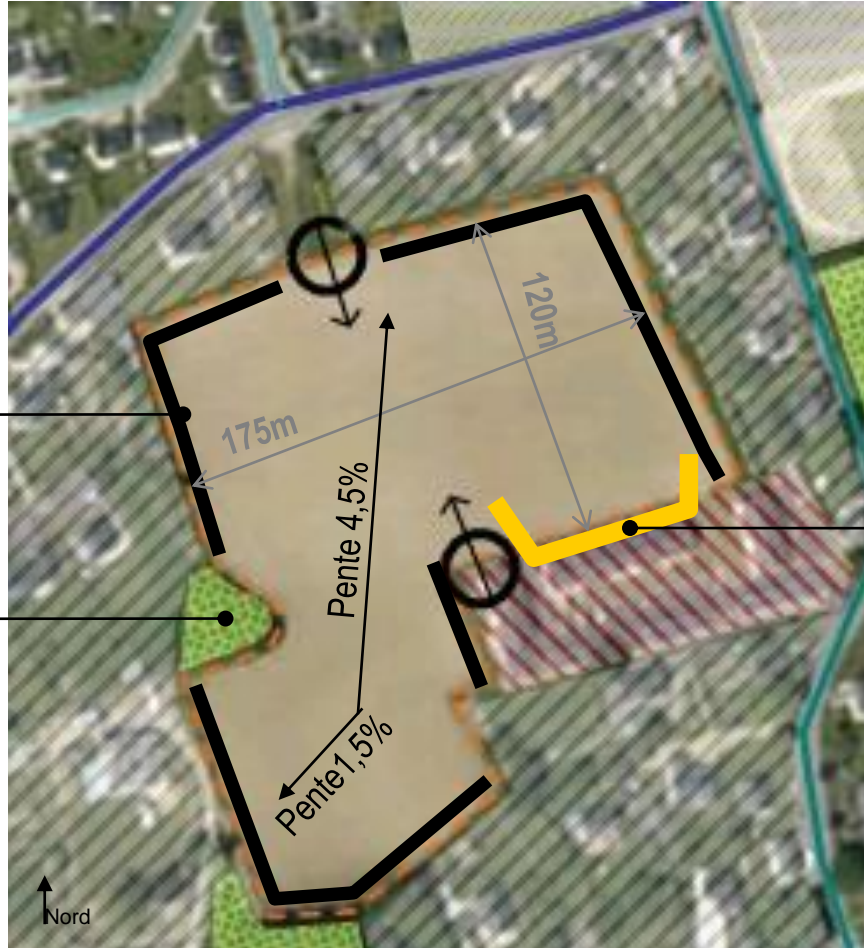
Vue depuis le Nord

État des lieux / site //

Limite hermétique (mur ou haie plantée grande hauteur)

Entité boisée

Limite ouverte
Interface à définir



Trame viaire

- Voie primaire
- Voie secondaire
- Voie tertiaire

⊙ → Accès potentiel

Tissu urbain

- Maison individuelle pure
- Logements collectifs
- Équipements publics ou d'intérêt collectif

Environnement

- Espace Boisé classé
- Entité boisée

État des lieux / site //

Logements collectifs au sud →

Liaison piétonne existante au sud, en limite → →

Accès au sud ↘

Accès au nord → ↘



Objectifs :

→ Connecter le secteur au tissu urbain au sud-est avec le secteur de logements collectifs

→ Un minimum de 20 logements/ha

→ Définir un lieu de vie

→ 20% de logements aidés (locatif social, PTZ, prêt à l'accession sociale) dont 25% de locatifs sociaux

Orientation d'Aménagement et de programmation:

Chaque OAP porte sur une seule opération (plan d'ensemble), pouvant être réalisée par tranches successives.

L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra être **en continuité avec le tissu urbain à proximité**, à la fois physiquement et typologiquement.

Afin de créer une densité intéressante à proximité du centre ville et une diversité de logements sur le secteur, des typologies différents de logements seront mises en œuvre : logements collectifs, groupés, individuels. La densité la plus forte s'établira autour des logements collectifs existants au sud, en priorité. Une attention particulière sera mise en œuvre pour préserver l'intimité des habitations existantes en périphérie. (co-visibilité)

Le tissu urbain environnant est peu perméable. **Des connections** avec les deux accès potentiels au site seront donc à créer. Le projet devra être **perméable** et proposer une **diversité** de voies de circulation (piéton, voiture,...)

L'accès principal au site se fera par la rue de Guibourg.

Le site est ouvert sur le paysage au nord. Des perspectives devront permettre de mettre en valeur ce paysage.

Un lieu de vie devra être créé. Les façades des habitations seront en alignement sur cet espace public. Les cheminements piétons devront être connectés à cet espace fédérateur.

La densité devra tendre vers 20 logements/ha. Une typologie de logements mixte sera proposée afin de permettre **la plus grande mixité possible**. Les parcelles des lots et les logements seront de tailles variées.

Le secteur présente une déclivité du sud vers le nord à prendre en compte dans l'implantation du bâti.

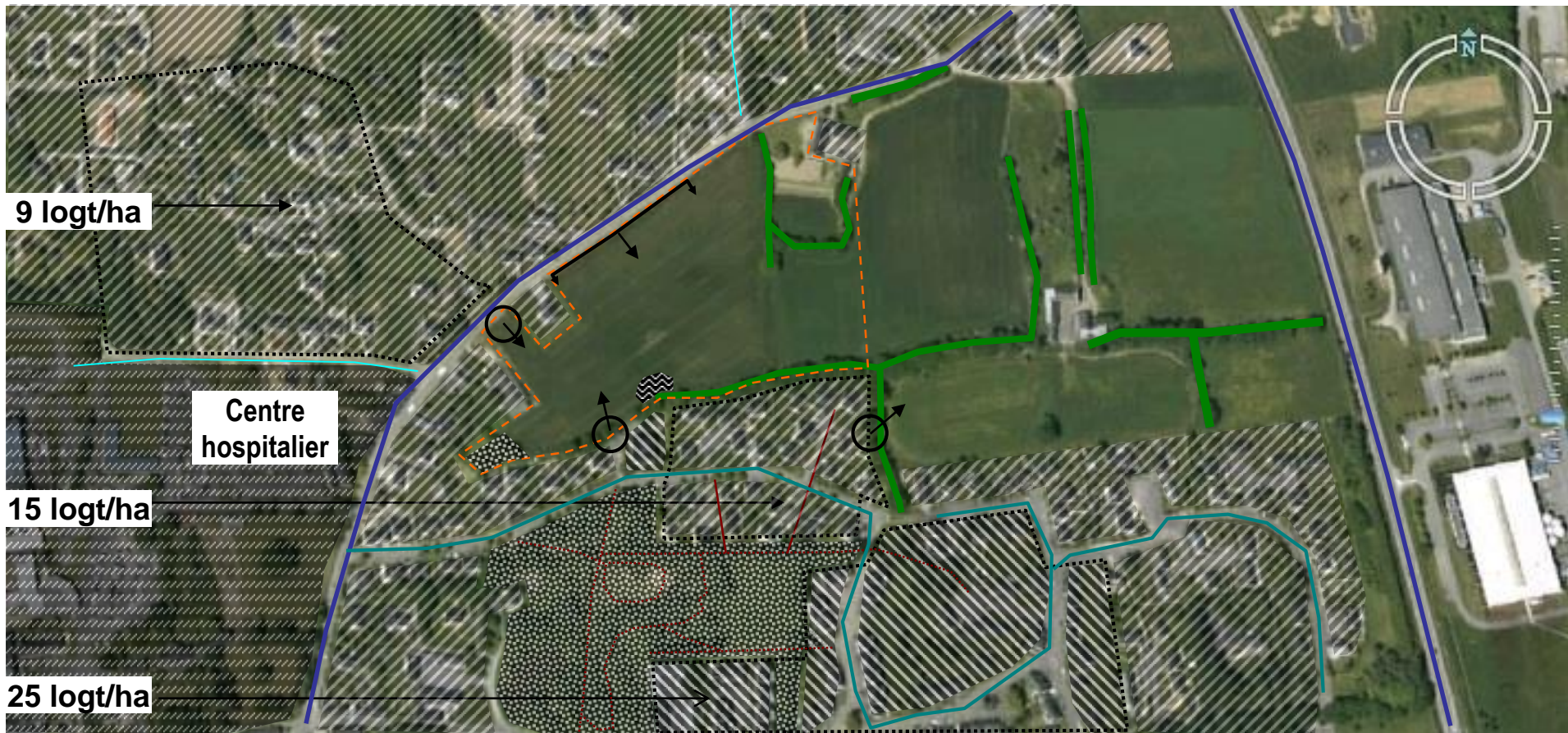
Les aménagements de carrefour extérieur et/ou d'accès pourrait nécessiter la mise en place de participation financière spécifique.

Orientation d'Aménagement et de programmation:

Gestion des eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales du secteur devra s'appuyer sur le schéma directeur de gestion des eaux pluviales.
- La gestion de l'eau pluviale sera de type bassin à sec et/ou techniques alternatives. Le choix des techniques alternatives n'est pas contraint.
- Le projet technique étudié par le porteur de projet devra impérativement être validé par la commune de Ploërmel.
- Le débit régulé sera raccordé au réseau de l'avenue de Guibourg.
- La surverse du dispositif devra être intégrée.
- Le degré de protection correspondra à une pluie de référence bi-décennale. Dans le cas de la mise en place d'un bassin d'orage, le volume à stocker sera de 440m³ pour 9l/s de débit de fuite.

État des lieux / contexte //



Trame viaire

- Voie primaire
- Voie secondaire
- Voie tertiaire

- Accès potentiel
- Accès potentiel
- Voie douce

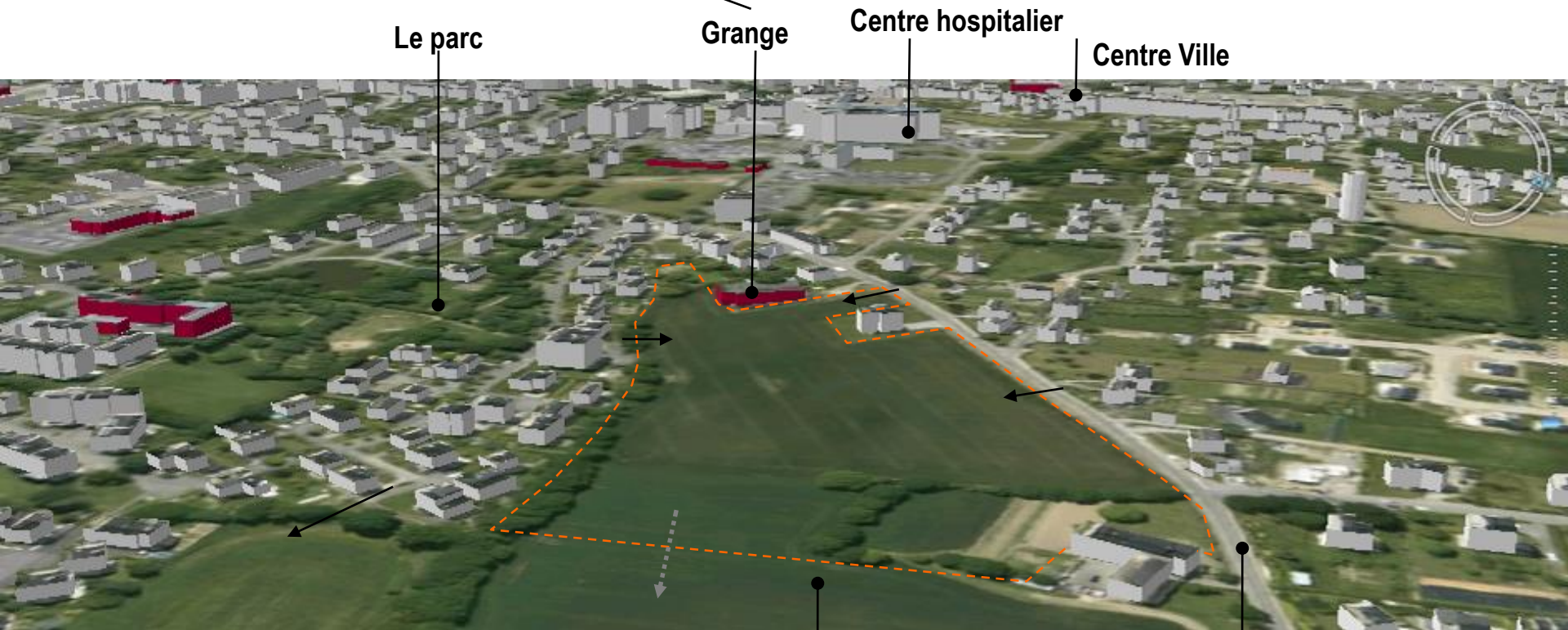
Tissu urbain

- Maison individuelle pure (R+1+C)
- Logements groupés ou collectifs (R+3)
- Équipements publics ou d'intérêt collectif

Environnement

- Linéaire d'arbres
- Entité boisée et paysagère
- Zone humide

État des lieux / contexte //





État des lieux / site //



Front urbain à définir

Entrée de ville

Entité boisée à valoriser

Zone d'extension à long terme

Linéaire d'arbres à conserver

Trame viaire

- Voie primaire
- Voie secondaire
- Voie tertiaire

- Accès potentiel
- Voie douce

Tissu urbain

- Maison individuelle pure (R+1+C)
- Logements collectifs (R+2)
- Équipements publics ou d'intérêt collectif

Environnement

- Espace Boisé classé
- Entité boisée
- Talus + 1,5m
- Fossé existant

État des lieux / site //



Accès sud →
Accès au nord ↘
Liaison piétonne vers
parc ↙
← Parc



Objectifs :

- Créer une façade urbaine (front bâti) sur la route du Roi Arthur
- Connecter par liaison douce le projet avec le quartier au Sud et notamment vers l'entité paysagère
- Un minimum de 20logements/ha
- Définir un lieu de vie
- Conserver sur le site les arbres existants
- 20% de logements aidés (locatif social,PTZ, prêt à l'accession sociale) dont 25% de locatifs sociaux

Orientation d'Aménagement :

L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra être **en continuité avec le tissu urbain à proximité**, à la fois physiquement et typologiquement.

Afin de créer une densité intéressante à proximité du centre ville et une diversité de logements sur le secteur, **des typologies différents de logements seront mises en œuvre** : logements collectifs, groupés, individuels. La densité la plus forte s'établira en façade sur la rue du Roi Arthur, en priorité et déclinera en s'approchant du bassin d'eau pluviale. Une attention particulière sera mise en œuvre pour préserver l'intimité des habitations existantes en périphérie. (co-visibilité)

L'accès au site s'effectuera, **en plusieurs points**, route du roi Arthur et au sud, vers le quartier existant. Une trame viaire perméable sera ainsi créée au cœur du secteur. **Des cheminements doux** relieront le secteur au quartier sud en s'appuyant sur l'amorce de voie déjà existante, notamment dirigée vers l'espace paysager au cœur du quartier existant.

Un lieu de vie devra être créé, en lien avec les cheminements piétons. Les maisons d'habitation constitueront un front bâti, en limite d'espace afin de constituer et d'organiser ce lieu de vie. Cet espace sera planté.

Par ailleurs, un front bâti, en alignement de la route du Roi Arthur **créera la façade urbaine, définissant ainsi une entrée de ville.**







Les aménagements de carrefour extérieur et/ou d'accès pourrait nécessiter la mise en place de participation financière spécifique.

Orientation d'Aménagement :**La gestion des eaux pluviales**

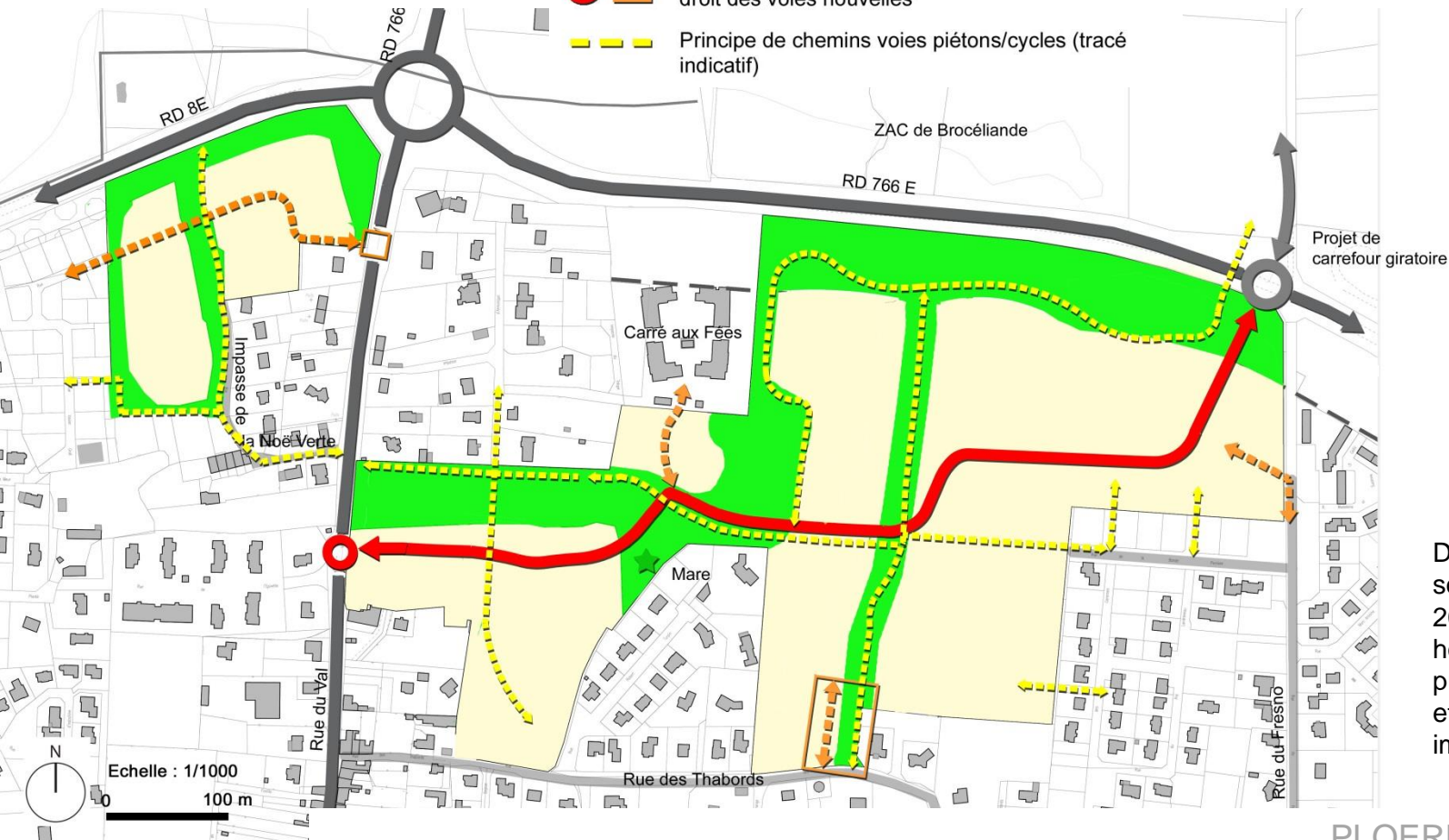
- La gestion des eaux pluviales du secteur devra s'appuyer sur le schéma directeur de gestion des eaux pluviales.
- Le stockage de la zone représentera un volume de 630m³ pour 13l/s de débit de fuite. Le débit à évacuer lors d'un orgae décennal est estimé à 0.480m³/s.
- Le réseau d'évacuation des eaux pluviales de cette zone doit prévoir le raccordement des eaux de la zone 2AU. Il devra être suffisamment dimensionné pour évacuer les débits régulés mais également les débits de surverse en cas de débordement de la zone de stockage amont.
- Le débit de fuite à prévoir est de 40l/s. Les eaux seront raccordées au réseau de la rue d'Apensen et pour la surverse , de type aérienne, elles seront orientées vers la rue de Cobh.

Surface du secteur : 21,2 ha

Orientation d'Aménagement :

-  Espaces naturels aménagés (haies, zones humides, mare) et espaces paysagers // mare à préserver
-  Voie primaire existante
-  Principe de voie principale (tracé indicatif)
-  Principe d'accès complémentaires (tracé indicatif)
-  Aménagement et sécurisation des carrefours au droit des voies nouvelles
-  Principe de chemins voies piétons/cycles (tracé indicatif)

Chaque OAP porte sur une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, pouvant elles-mêmes être réalisées par tranches successives



Densité globale souhaitée :
20 logement / ha
hors équipements publics, zones humides et marges de recul imposées au règlement

Echelle : 1/1000
0 100 m

Objectifs :

- Créer un lycée pouvant accueillir plus de 800 élèves
- Créer un pôle d'échange multimodale
- Accompagner le lycée de logements étudiants et/ou logements de fonctions
- Connecter par liaisons douces le projet avec les différents quartiers environnants
- Conserver sur le site les boisements, les haies bocagères et les zones humides existantes

Orientation d'Aménagement :

Chaque OAP porte sur une seule opération (plan d'ensemble), pouvant être réalisée par tranches successives.

L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra être **en continuité avec le tissu urbain à proximité**, à la fois physiquement et typologiquement. Une attention particulière sera mise en œuvre pour préserver l'intimité des habitations existantes en périphérie. (co-visibilité)

L'accès au site s'effectuera, **en plusieurs points**, rue de Rehumpol et rue de Saint-Denis. Une trame viaire perméable sera ainsi créée au cœur du secteur. **Des cheminements doux** relieront le secteur aux quartiers existants. **Un pôle d'échange multimodale** s'articulera avec le projet du lycée afin de permettre l'accueil des transports scolaires et régionaux du réseau BreizhGo.


















Le site du lycée s'intégrera grâce à un aménagement paysager de qualité, visible depuis la RD766E qui respectera le **vocabulaire de la clairière**. Les boisements existants (dont l'EBC) et haies bocagères seront conservés. La valorisation et le renforcement du **cadre boisé** permettra de créer une « entrée de ville » qualitative et identitaire.

> Site de Rehumpol

Surface du secteur : 10,8 ha

Orientation d'Aménagement :



-  Périmètre soumis à opérations d'aménagement d'ensemble
-  Lycée public et constructions associées
-  Pôle d'échange multimodal (PEM)
-  Lots libres réservés aux équipements publics, activités d'intérêt collectif et aux activités d'hébergement
-  Stationnements publics
-  Parvis minéral-végétal entre lycée et PEM
-  Bassin de rétention existant à conserver
-  Bassins de rétention autorisés dans la marge de recul (hypothèse d'implantation)
-  EBC à conserver
-  Eléments du paysage à conserver (L123-1-5 7° du code de l'urbanisme)
-  Espaces verts à aménager
-  Aménagements liés à la gestion de l'eau à réaliser
-  Tampon végétal entre la zone 1 AUL et les habitations riveraines
-  Percée visuelle depuis la RD à créer
-  Points d'accès véhicules et bus
-  Points d'accès véhicules légers
-  Principe de liaisons douces à créer

Les dossiers Loi Barnier :

- Zac de Brocéliande
- Zone du Moulin

Dossier projet urbain en application de l'article L 111-1-4
ZAC de Brocéliande

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1 – Notice explicative.....	3
2 - Conclusion et incidences réglementaires	8
3 – Documents graphiques	10
2.1 Analyse du site	10
2.2 Le projet urbain	Erreur ! Signet non défini.

1 – Notice explicative

La Z.A.C. du parc technologique de Brocéliande a fait l'objet d'un acte de création le 22 Mars 2003 et d'un dossier de réalisation approuvé le 3 décembre 2004, suivi d'une procédure de révision simplifiée du POS afin de mettre en cohérence le zonage du POS avec le projet de zone d'activité. Suite à cette procédure, le projet d'aménagement a évolué Le présent dossier a pour objet :

- De présenter les modifications du projet urbain, liées à l'évolution du contexte du projet et l'évolution du site de la DRIRE, préexistant à l'instauration de la ZAC.
- de définir les règles d'urbanismes applicables pour la Z.A.C..

Le présent dossier vient donc préciser les règles applicables sur la ZAC essentiellement au regard de l'application de l'article L 111.1.4 compte tenu que la ZAC est longée par :

- la RD 766^E voie classée à grande circulation au Sud de la zone
- la RD 766 voie classée à grande circulation à l'ouest de la zone.

Les règles générales en vigueur dans le Plan d'Occupation des Sols sont maintenues, les règles proposées en modification dans le présent dossier porteront sur :

- la définition de l'article 6 compte tenu que le projet prévoit la modification de la marge de recul de 75 ml minimum à une distance allant de 38m à 126m environ (alignement imposé) selon la définition du projet urbain pour la RD 766 E, et de 75 ml à 35 ml minimum pour la RD 766
- l'article 13 qui définit la composition des espaces libres entre la construction et la limite de la voie interne à la ZAC et entre la construction et la limite d'emprise publique accueillant le bassin de rétention sud-Ouest prenant en compte la modification du projet urbain.

L'argumentaire du projet urbain au titre de la loi Barnier est le suivant en ce qui concerne :

- | |
|---|
| <p>1 – la sécurité</p> <p>2 – les nuisances</p> <p>3 – la qualité urbaine</p> <p>4 – la qualité paysagère</p> <p>5 – la qualité architecturale</p> |
|---|

Globalement, il est important de préciser que le projet de la ZAC de Brocéliande s'inscrit dans le contexte suivant :

- au Nord et à l'Ouest en limite du territoire agricole sans habitations très proches, seul le hameau de Roblin est situé à 300 m de la limite Nord-Est de la ZAC,
- au Sud, le tissu urbain futur, l'extension urbaine Nord de Ploërmel, situé à 75 m de l'axe de la RD 766 E.
- à l'Est, les zones d'activités existantes de Bel Air ayant fait l'objet d'un projet urbain qui définit le recul des constructions à 50m de l'axe de la RD 766 E.

1 – En matière de sécurité :

La zone d'activité est longée par deux routes départementales où les accès doivent être limités, le principe décidé pour la zone de Brocéliande est de ne créer aucun nouvel accès sur l'une ou l'autre des RD 766 ou RD 766 E, seul les deux accès existants seront maintenus et confortés ou améliorés :

- un accès à l'est sur la RD 141, le carrefour RD 141 – RD 766 E étant déjà sécurisé par un carrefour giratoire,
- un accès à l'Ouest sur la RD 766 au carrefour du chemin rural de Roblin et de l'école d'agriculture de la Touche, ce carrefour sera sécurisé par un aménagement spécifique (carrefour giratoire ou autre) qui permettra également d'améliorer la sécurité de l'accès au lycée agricole de la Touche.

Synthèse : Aucune création de nouvel accès, sécurisation accrue des accès existants, le projet prend donc en compte au mieux la sécurisation des accès routiers, en évitant de créer de nouveau accès et en interdisant tout accès direct sur l'une ou l'autre des RD.

2 – En matière de nuisances :

La ZAC de Brocéliande est concernée par l'aspect hydraulique des eaux pluviales à maîtriser, un dossier d'autorisation a été approuvé au titre de la Loi sur l'Eau. Par ailleurs la zone d'habitat la plus proche est situé au Sud de la RD 766 E, une marge de recul y est imposée à 75 ml pour l'habitat avec création d'un merlon de protection phonique et visuelle vis à vis de la RD 766 E.

Pour la ZAC de Brocéliande, il est proposé d'imposer un recul des constructions suffisant pour protéger cette zone d'habitat, ce recul sera au minimum de 38 ml par rapport à l'axe de la RD 766 E ce qui porte à 113 ml minimum la distance entre le bâtiment d'activité et l'habitat, avec constitution d'un merlon côté habitat et une zone fortement plantée sans stationnement coté zone d'activité.

Synthèse : Pour les nuisances, l'aspect le plus sensible est celui de la proximité relative avec la zone d'habitat au Sud de la ZAC, la distance de 113 ml minimum proposée entre habitat et activité permet d'assurer une protection suffisante sur le plan phonique et visuelle par rapport à l'habitat à venir.

3– En matière de qualité urbaine

La qualité urbaine du projet est structurée sur le principe global d'imposer un alignement des bâtiments d'activités le long de la RD766E, dans la continuité du projet urbain existant sur la zone de Bel Air à l'Est. Toutefois, il est cohérent de proposer un alignement des constructions à une distance constante de la voie interne de la ZAC (5m de l'emprise publique). Ainsi, le recul des constructions vis-à-vis de l'axe de la RD 766 E est-il de 38m minimum lorsque le bâti est aligné sur la voie interne. La contrainte de conserver la piste d'essai située dans l'emprise de la ZAC ayant disparue, ce concept d'alignement du bâti peut se prolonger jusqu'au terme de la voie interne.

Cet alignement assure par ailleurs une forte composition de la perspective depuis le giratoire Ouest, accentué par un traitement d'angle volontairement paysager. Le recul des constructions vis-à-vis de la RD 766 E est ici imposé à 126m pour assurer cette composition. Devant les constructions s'étend un équipement paysager et technique (bassin de rétention). Le recul des installations est donc de 30m vis-à-vis de l'axe de la RD 766 E.

Le long de la RD 766 il est proposé une composition moins rigide face au territoire agricole et compte tenu de la position de la ZAC en fort remblai par rapport à la voie. Un recul de 35 minimum est proposé, sans obligation d'alignement. Cette zone non aedificandi sera plantée d'arbustes pour présenter un aspect plus naturel sur le talus et poursuivre les implantations plus en recul de la RD ou, dans tous les cas, sans alignement architectural.

Il s'agit également d'organiser la ZAC en trois espaces structurés par une trame paysagère forte et une volonté d'affirmation de programme : activités tertiaires et commerces à l'Ouest, artisanat et commerces au centre et petites et moyennes entreprises à l'Est.

Entre l'alignement bâti imposé et la RD 766 E, l'espace est traité comme un mail arboré structurant, formant un tapis vert au pied des constructions. La voie interne à la ZAC vient se placer devant l'alignement bâti. Elle est plantée et régulièrement pourvu de placettes aménagées. Le recul de 5m entre l'emprise de cette voie et la construction est destiné à un espace vert ou une circulation, à l'exclusion de tout autre élément. Le recul de cette voie par rapport aux installations vis-à-vis de la RD 766 E est donc de 11 minimum jusqu'à 31m.

Synthèse : Un projet d'urbanisme cohérent avec la topographie du site avec la volonté d'offrir une façade urbaine structurée au sud et une façade plus libre à l'ouest.

4 – En matière de qualité paysagère

- organisation aux deux angles Est et Ouest de deux espaces plantés importants qui marquent comme deux points structurants les deux extrémités de cette ZAC très allongée
- affirmation de deux axes paysagers Nord Sud pour relier la ZAC au paysage rural Nord

- aménagement d'une bande enherbée publique le long de la RD 766 E, d'une distance depuis l'axe de la RD 766 E allant de 11 m à 31m. Cet espace vert structurant s'étend jusqu'à 121 m de distance depuis l'axe de la RD 766 E pour inclure l'espace vert structurant et ouvrir la perspective sur la ZAC.
- aménagement de la voie interne comme un mail structurant, devant l'alignement bâti.
- interdictions autres que la création d'espaces verts ou de circulation entre l'alignement et la limite de parcelle.
- plantation du talus ouest comme un secteur arbustif en référence à l'environnement ouest des terrains du lycée agricole.

Synthèse : un projet paysager très structuré qui affirme une façade urbaine au sud, une façade « rurale » à l'ouest, deux façades ponctuées par deux traitements d'angle paysager structurants.

5 – La qualité architecturale sera assurée par :

- un alignement total ou partiel des bâtiments imposés le long de la façade Sud
- une gamme de couleur sombres ou gris pour les façades réalisées en bardages métalliques, les bâtiments en façades devant obligatoirement présenter l'aspect d'un toit terrasse restitué par une acrotère suffisamment significative, seules les enseignes, les logos, les pictogrammes, les menuiseries pourront être de couleurs vives
- par une interdiction de dépasser l'acrotère pour l'opposition des enseignes ou de tous symboles
- par la possibilité offerte de réaliser tout ou partie du bâtiment en matériaux qualitatifs (bois, verre, brique, béton ou parpaing enduits, voir béton brut pour du béton préfabriqué ou brut de décoffrage, aluminium brossé) la tendance générale étant de rechercher de préférence des matériaux d'aspect mat et plutôt de teintes sombres.

Synthèse : Sur la base des propositions précédentes, il est cohérent d'affirmer que la ZAC de Brocéliande pourra accueillir des bâtiments d'activités avec une réelle volonté de qualité architecturale maîtrisée.

2 - Conclusion et incidences réglementaires

Le projet global d'aménagement de la ZAC tel qu'il est soumis à l'enquête publique sera joint au règlement du POS puis du futur PLU.

Par ailleurs, les incidences réglementaires proposées sont les suivantes :

Article 1 – Occupations et utilisations du sol admises

Suppression de la référence à la ZAC de Brocéliande

Article 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la ZAC de Brocéliande : dans la marge de recul définie au plan de zonage, et conformément à l'application de l'article L 111-1-4, sont interdites toutes constructions ou installations.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Zone d'Aménagement Concerté de Brocéliande :

- RD 766 E 38 ml minimum par rapport à l'axe avec alignement total ou partiel imposé suivant le plan de zonage
- RD 766 35 ml minimum par rapport à l'axe.

En application de l'article L 111-1-4, une implantation des constructions est imposée pour tout ou partie des bâtiments à une distance de 5m de l'emprise publique, et donc de la voie interne à la ZAC dite de Brocéliande, et de la limite du bassin de rétention.

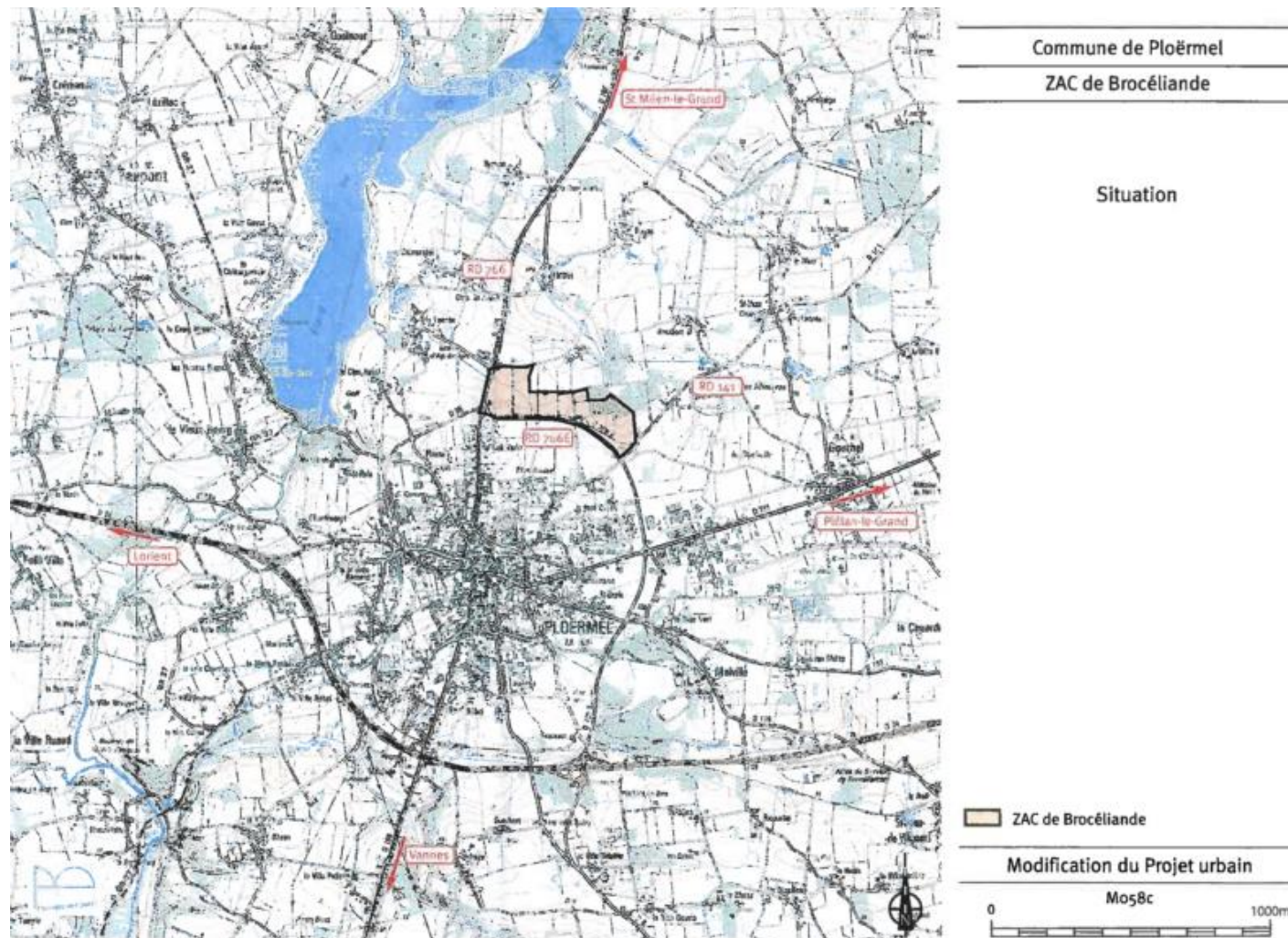
Article 13 – espaces libres – plantations

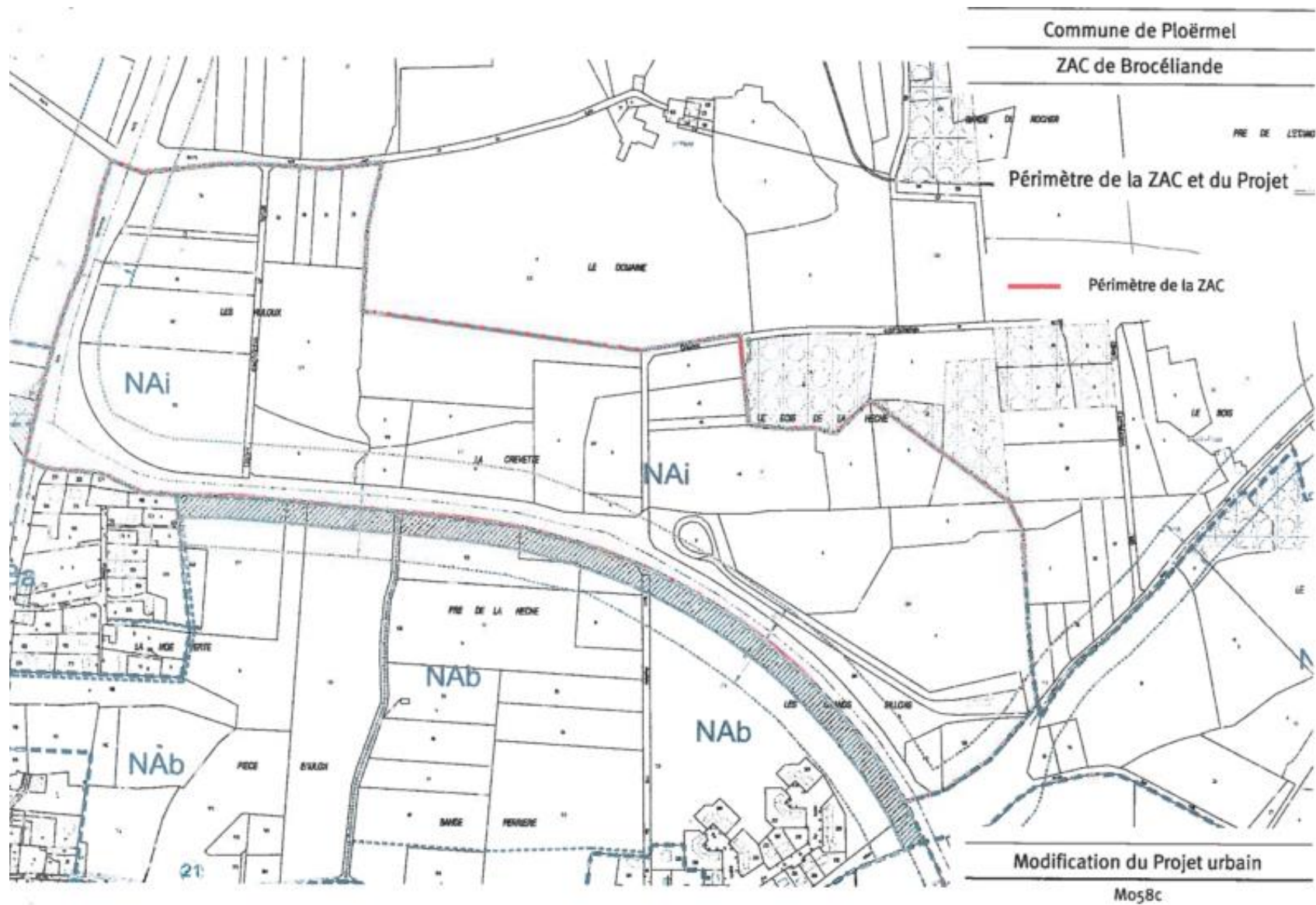
Les stockages, citernes ou stationnement sont interdits dans la partie située entre la façade et la limite d'emprise publique.
Les citernes et stockage doivent être masqués derrière un écran végétal.

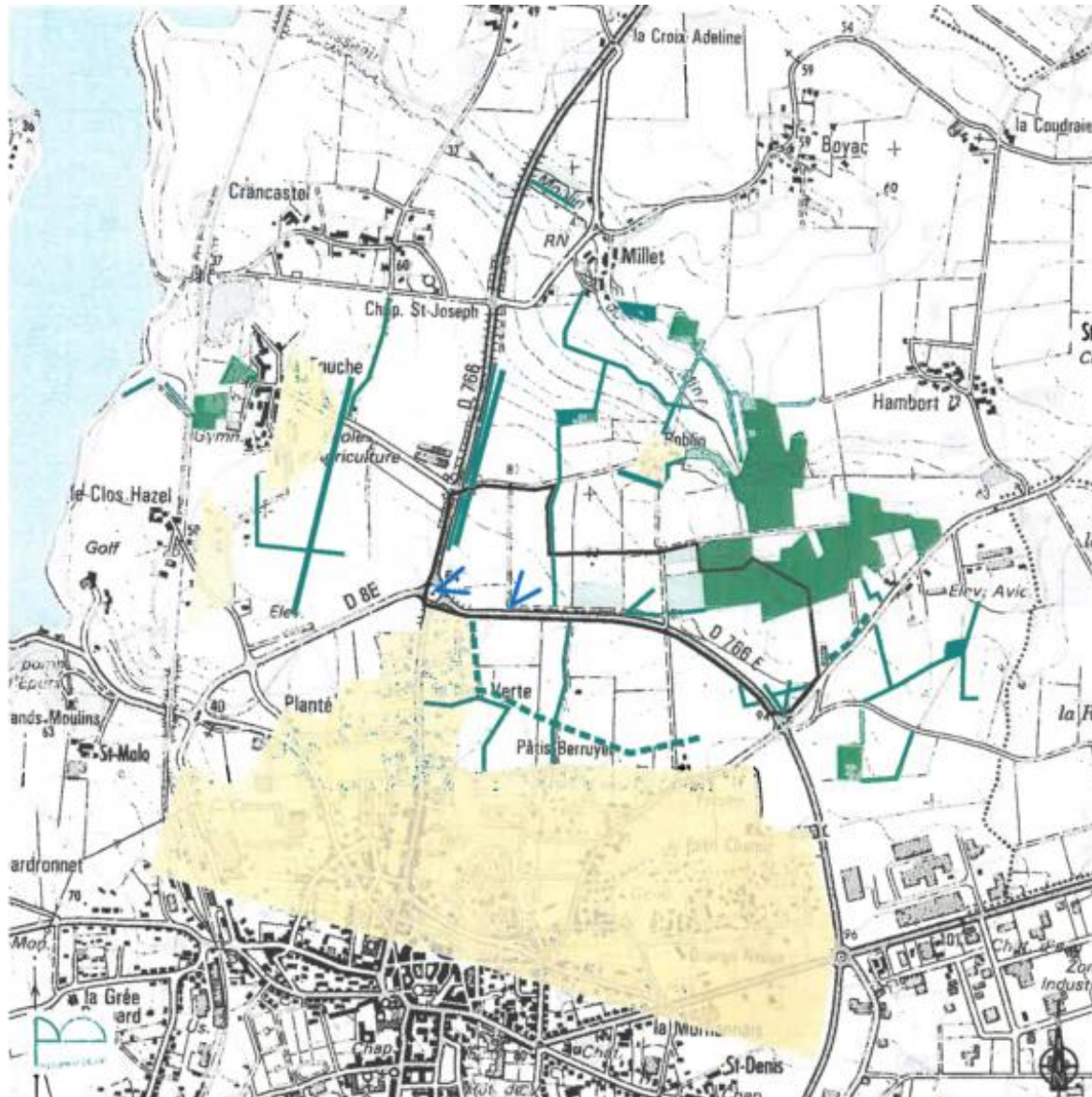
La marge de recul par rapport à la RD 766 E doit obligatoirement être traitée par des espaces verts de manière qualitative.
La marge de recul par rapport à la RD 766 doit être planté d'arbustes variés d'essences locales.

3 – Documents graphiques

2.1 *Analyse du site*





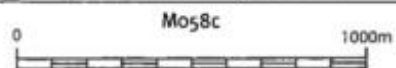


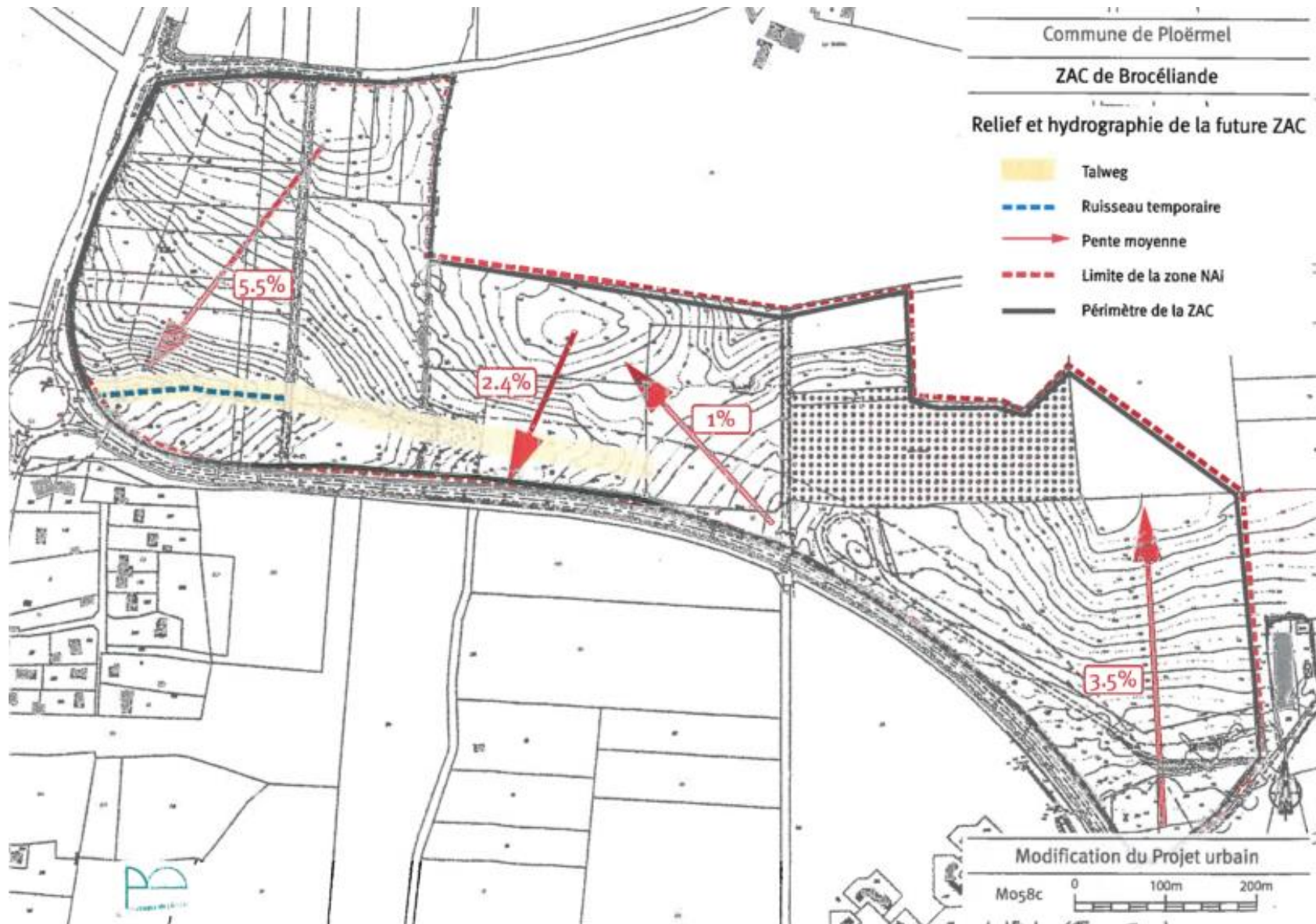
Communauté de communes de Ploërmel
ZAC de Brocéliande

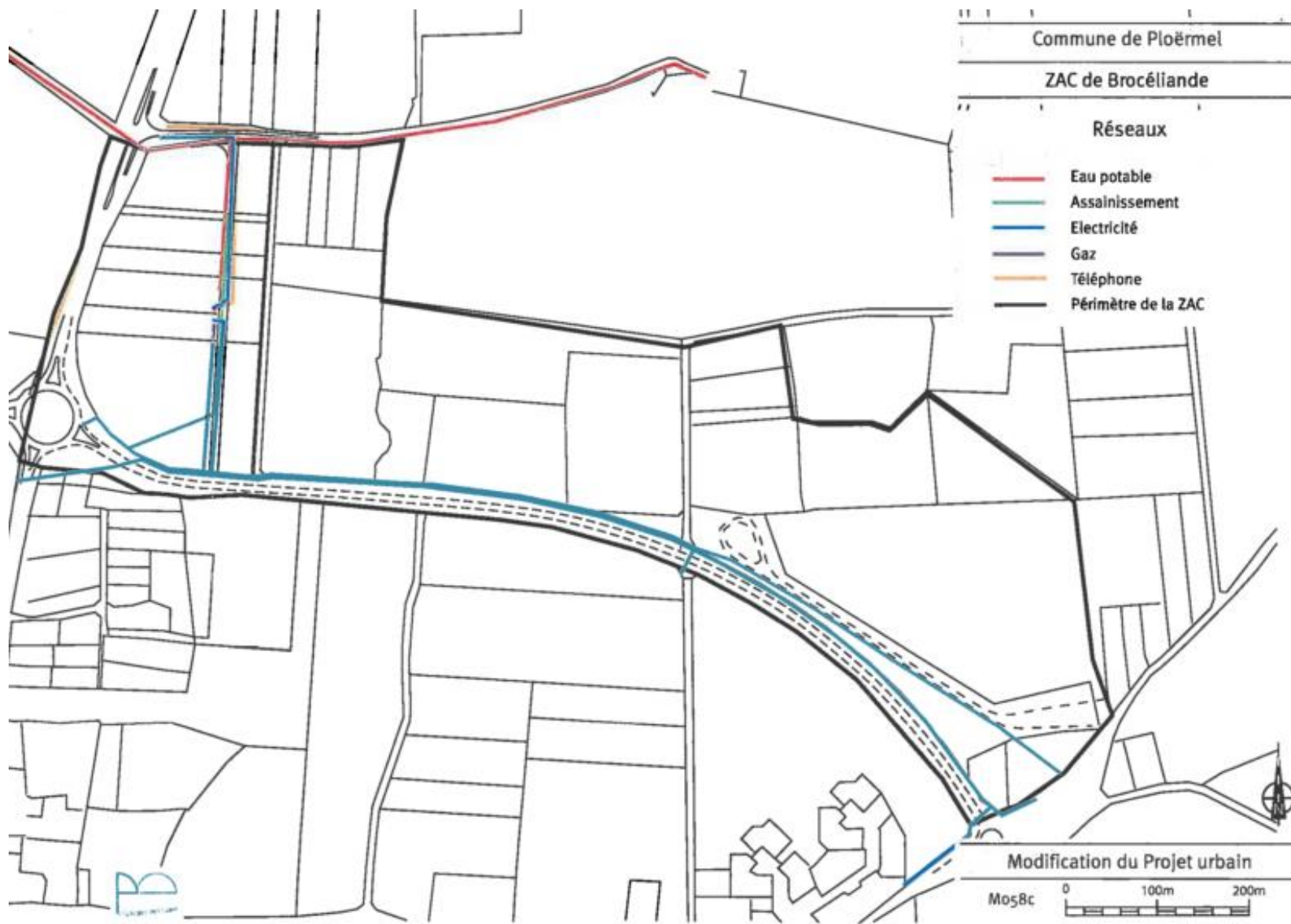
Le milieu naturel et le paysage

- ZNIEFF de type 1
- Boisements
- Friches et taillis
- Haies bocagères
- Pas de perception visuelle
- Perception visuelle atténuée
- Large ouverture visuelle
- Habitat
- Périmètre de la ZAC

Modification du Projet urbain









Vue de la ZAC depuis le giratoire Ouest.



Phénomène de co-visibilité entre la frange bâti de Ploërmel au sud de la ZAC



Vue de la ZAC à l'extrémité Est. Perception des boisements situés à l'arrière.



Vue de la ZAC depuis la voie de contournement






Perception du taillis au centre de la ZAC

Commune de Ploërmel

ZAC de Brocéliande

Parc technologique de Brocéliande
contexte

-  Secteur agricole
-  Habitat existant
-  Habitat futur ou en cours



Modification du Projet urbain

Mo58c



Commune de Ploërmel
ZAC de Brocéliande

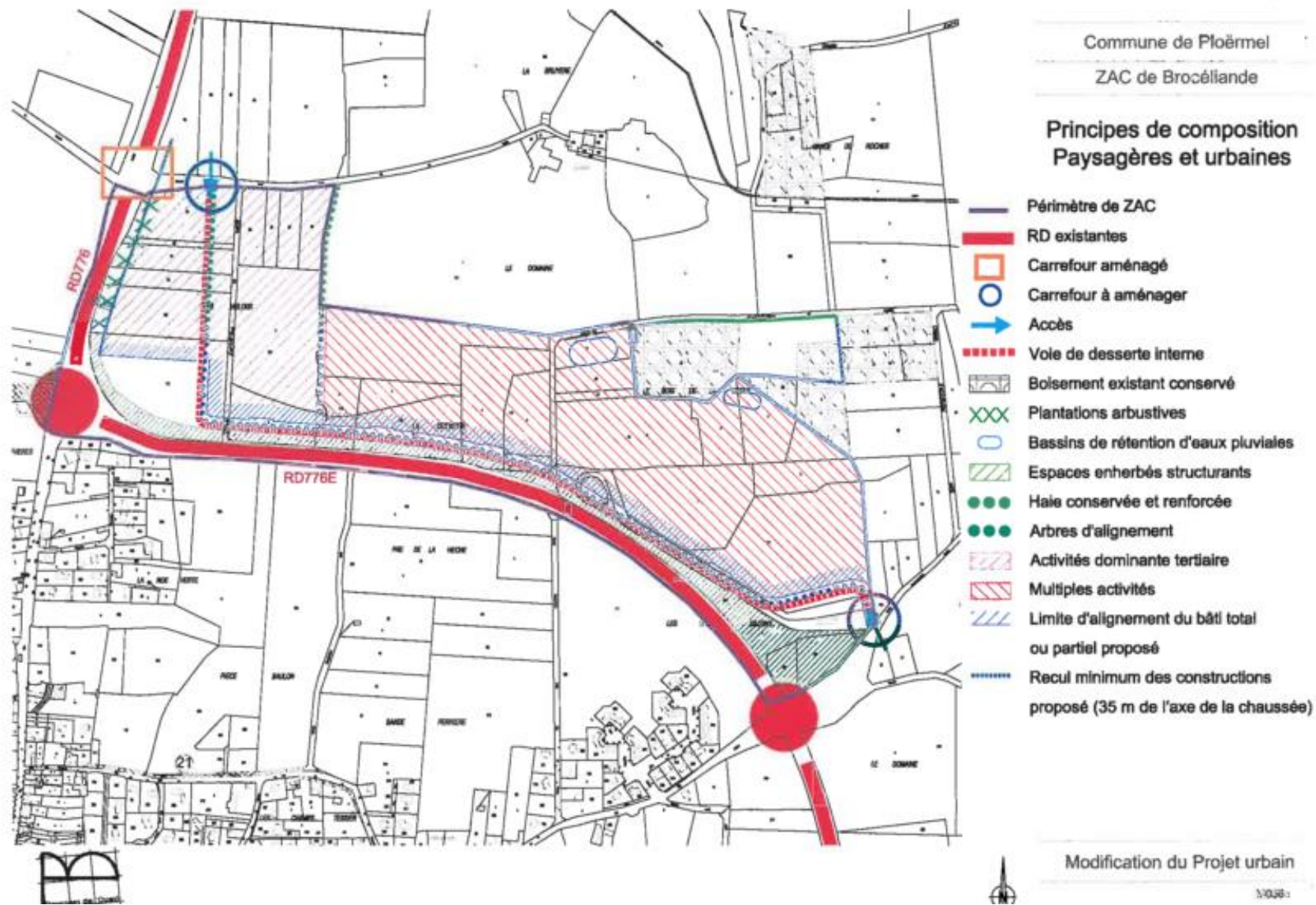
Urbanisme et servitudes

- Périmètre de ZAC
- ▨ Espace boisés classés
- - - Limite de zonage
- ▨ Limite d'alignement du bâti total ou partiel proposé
- ▨ Recul minimum des constructions proposé (35 m de l'axe de la chaussée)
- ⊙ Périmètre de monuments historiques (calvaire)
- Servitude radio-électrique PT1
- ▨ Servitude relatives aux interdictions d'accès
- ▨ Servitude de ligne électrique MT

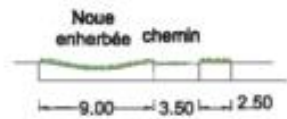
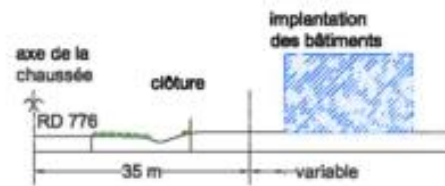
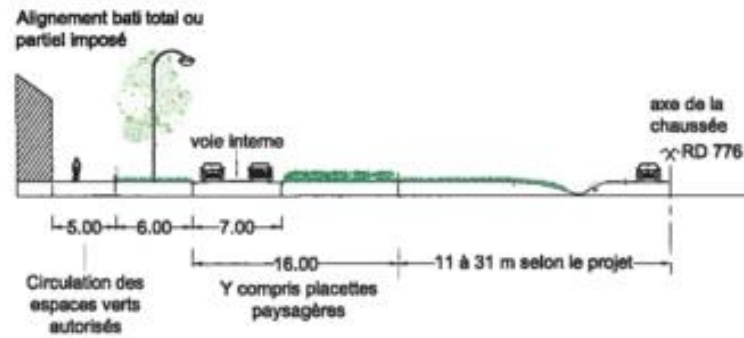
Modification du Projet urbain



1/1000







Le projet urbain, application de l'article L 111-1-4, secteur Ronsouze – Le Moulin

La zone NAb du champ du Moulin – Le Pré aux lièvres est situé au Sud Est de l'agglomération de Ploërmel en limite de la RD 766^E soumise à l'application de la loi Barnier qui impose un recul de 75 ml.

1 – Loi Barnier zone NAb le champs du Moulin – le Pré aux lièvres – l'état des lieux.

Le secteur offre une situation urbaine privilégiée à la sortie d'un échangeur important sur la route de Rennes, c'est la porte d'entrée de Ploërmel vers Rennes.

L'ensemble est inscrit en zone NAb au POS de Ploërmel, il constitue une surface globale d'environ ... ha urbanisé partiellement en maisons individuelles.

Le secteur se compose de quatre sous espaces :

A – Vaste parcelle orienté Est/Ouest qui propose un paysage très qualitatif avec de très beaux arbres en périphérie.

B – Parcelle très exigü de forme triangulaire séparée de l'ensemble A par un cheminement piétonnier.

C – Plateau en légère déclivité vers le Nord très lié avec le lotissement actuel.

D – Coteau orienté Sud de forme triangulaire en forte liaison visuelle avec l'entrée de Ploërmel.

Les quatre entités sont très peu perceptibles de la déviation – RD 766^E de Ploërmel sauf au Sud (entité D) et au Nord par une fenêtre, un cône de vue ouvrant vers la zone d'activité du Bois Vert.

L'ensemble de la façade le long de la RD est rythmé par des haies de qualité très variables, mais qui donne une impression de forte

végétation, impression accentuée par le profil en déblai / remblai très variable entre les deux giratoires d'accès.

Globalement, l'ensemble de la zone est coupée de la RD, la qualité du lieu tenant pour l'essentiel à la végétation périphérique du site.

Le projet urbain

Pour la sécurité

- Le secteur est accessible par deux carrefours sécurisés sur la RD 766E, il n'y a aucun autre accès sauf celui du chemin piéton vers Malville.
- Le lotissement actuel a intégré des extensions possibles vers l'Est, les voies communales permettent de créer des accès en tant que nécessaire.
- Pour la desserte des secteurs A et B, il est proposé de créer un accès unique à l'ouest du site et d'éviter toute création d'accès au Nord.

Le projet urbain n'intègre donc pas de prescriptions sur la sécurisation des accès sur la RD 766^E, ces accès étant déjà sécurisés.

Pour les nuisances

Le quartier accueille et accueillera des activités (habitat – tertiaire – commerces - services) peu productrices de nuisances, il n'y a donc

pas de prescriptions particulières à mettre en œuvre pour les activités futures.

Par contre, pour assurer la protection phonique des habitations, il est proposé de conserver une zone tampon de 25 ml le long de la RD, zone qui préservera les haies existantes et permettra la création d'un merlon de protection et la réalisation d'un cheminement piéton.

Afin de maîtriser au mieux les nuisances internes au site, il est proposé:

- une zone d'habitat secteur A, orienté vers des grandes parcelles (700-800 m²)
- une zone d'habitat secteur B, orienté vers des grandes parcelles (700-800 m²)
- une zone d'habitat secteur C, orientés vers un mixage parcellaire
- un secteur commerces, tertiaires, services secteur D

Cela permettra en effet de réduire les confrontations entre habitat et autres activités et d'organiser un projet global cohérent avec le site.

Qualité urbaine

La qualité urbaine du secteur sera dans la cohérence des programmes proposés avec l'environnement existant, de l'habitat en secteurs A, B, C et des activités en secteur D.

Les secteurs A et B pourraient accueillir de préférence de l'habitat individuel sur grandes parcelles (700 m² et plus), le secteur C étant par sa configuration plus adapté à un parcellaire plus petit (500-600 m²) voire des maisons de ville (250 à 400 m²) sauf pour la frange Nord du site en transition avec le secteur C.

Qualité architecturale

Pour les secteurs A, B, C la qualité sera celle des maisons individuelles couramment réalisées à Ploërmel, cette qualité résidera plus dans l'adaptation du projet de lotissement au site que dans la qualité intrinsèque des bâtiments, l'article 11 actuel ne posant pas de difficultés majeures il sera maintenu.

Qualité paysagère

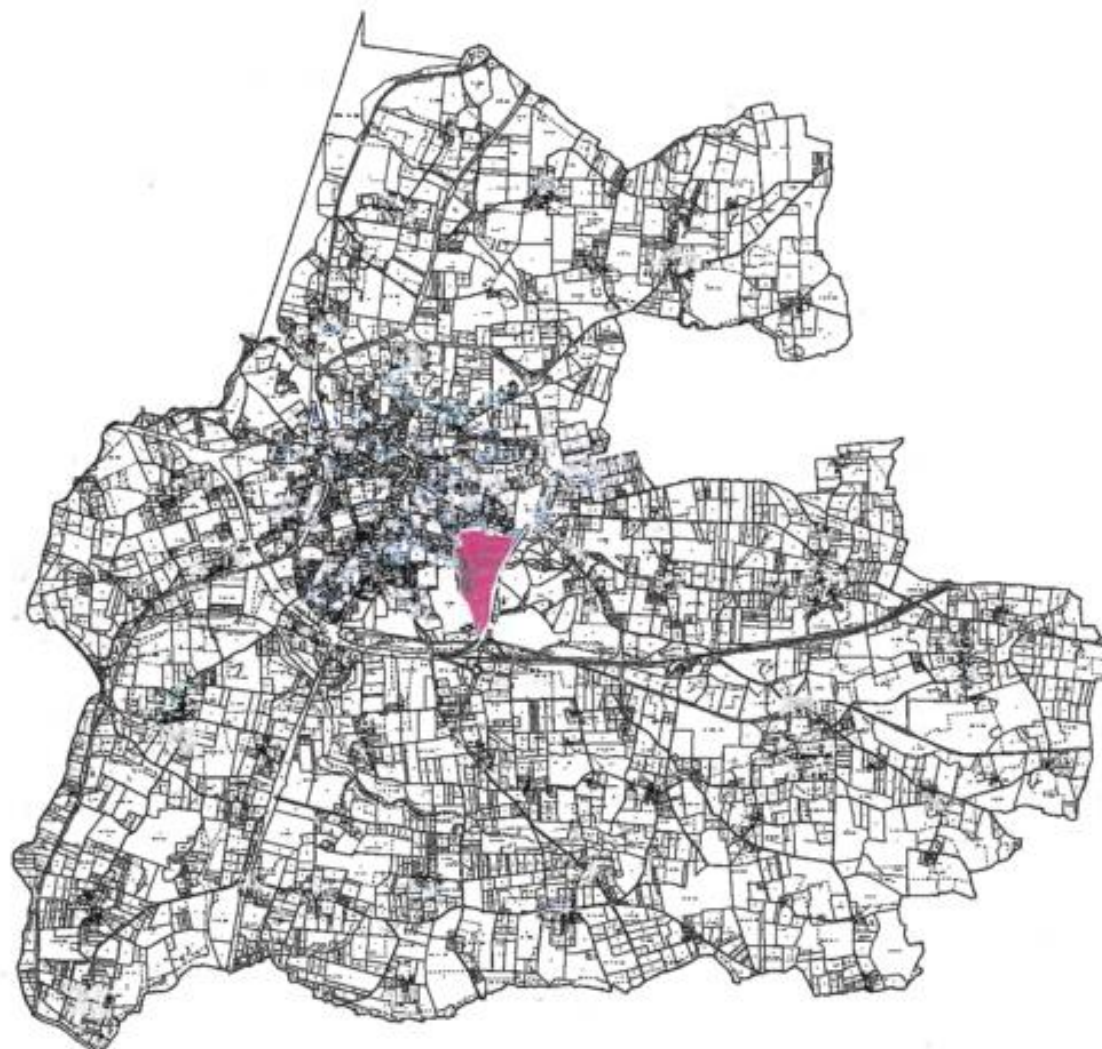
Protection des haies environnantes, présentations du boisement séparant les secteurs A et B, intégration de bassins de rétention, constitution ou renforcement de la haie à l'Est du site seront les prescriptions proposées sur le secteur.

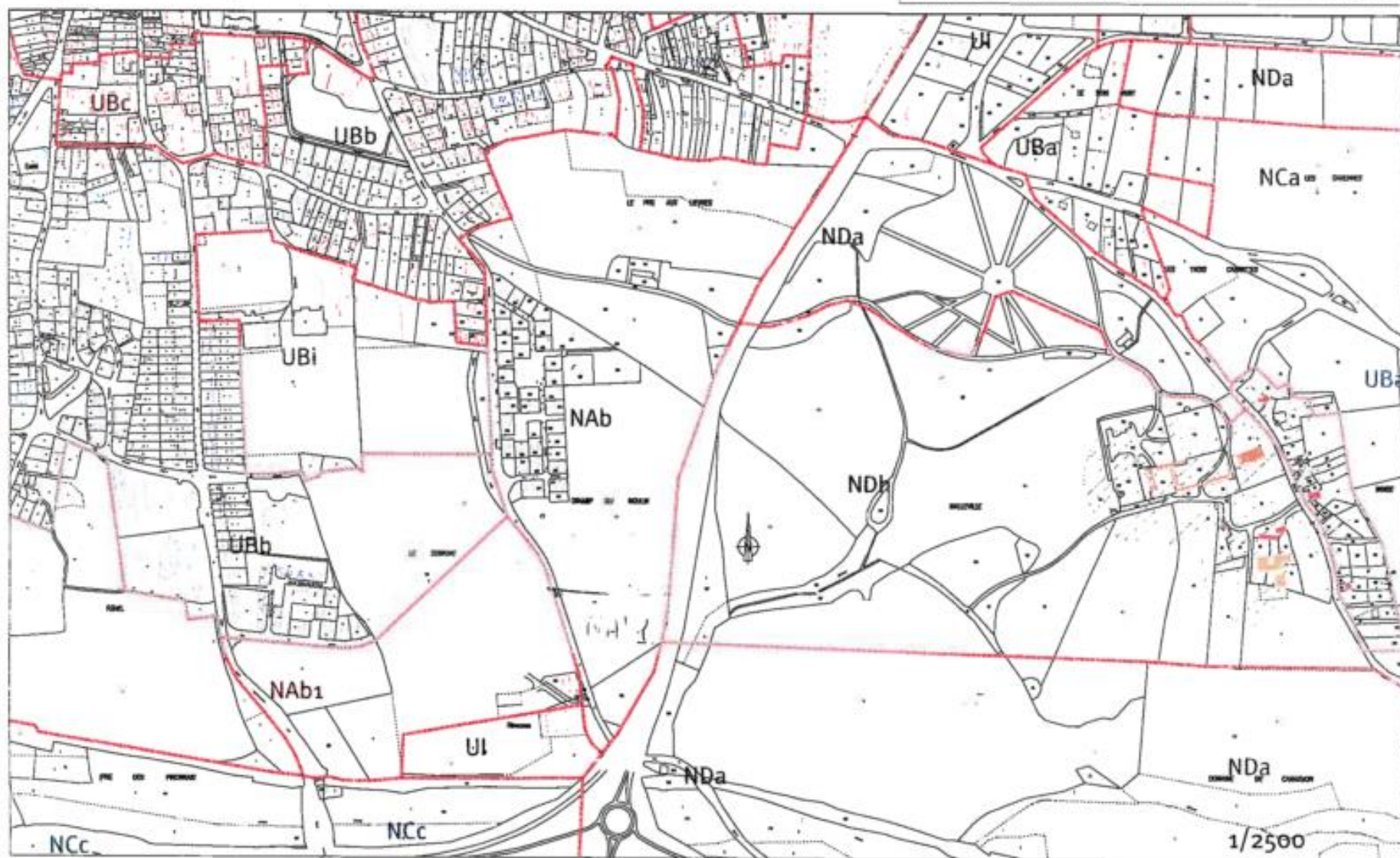
Seul le secteur C devra faire l'objet d'une mise en scène plus forte à l'angle sud, un traitement paysager de l'angle est nécessaire.

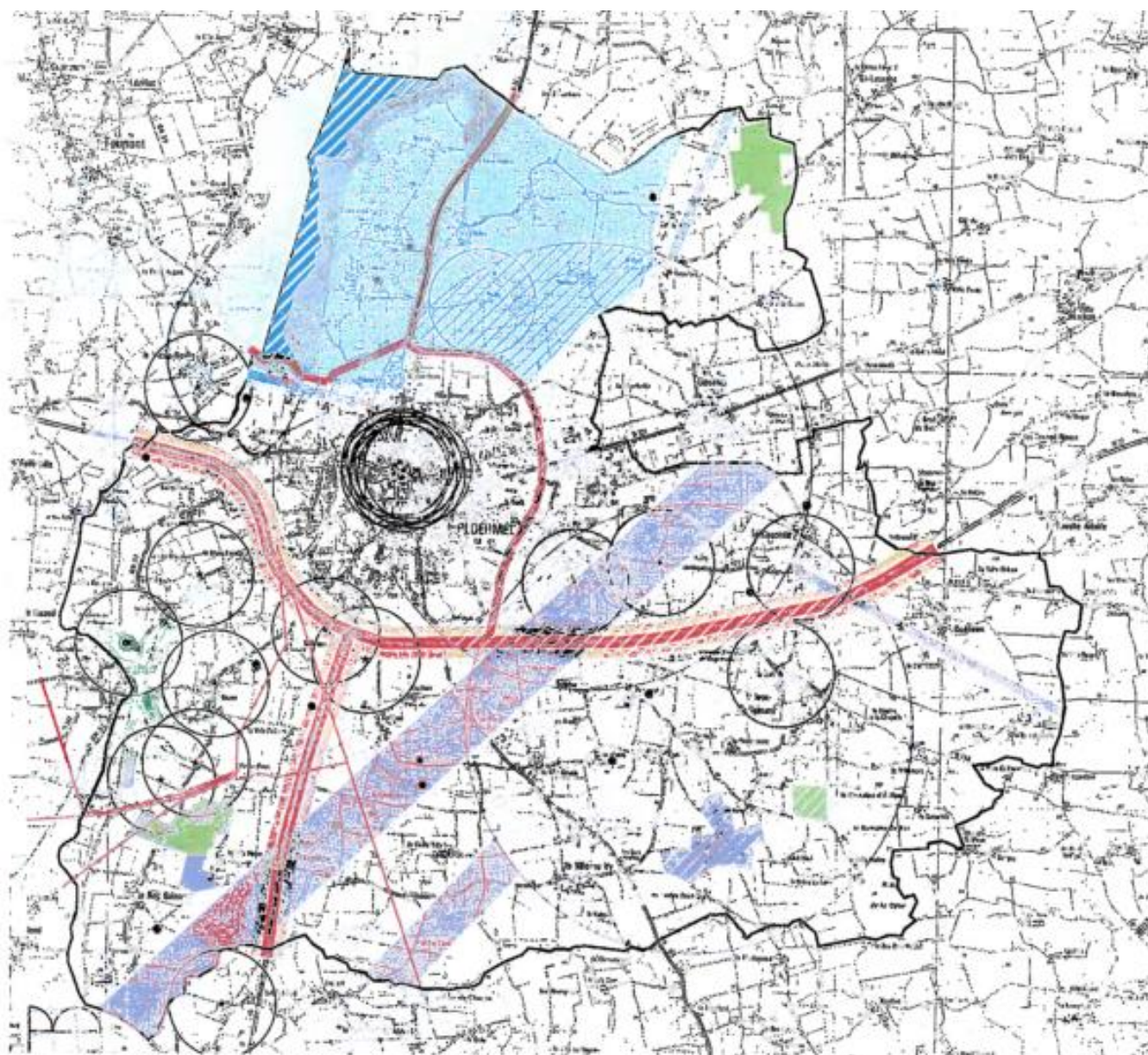
Synthèse :

L'organisation globale du quartier telle qu'elle est proposée par le projet urbain :

- habitat sur 3 secteurs avec 3 secteurs de grandes parcelles, deux secteurs de moyennes ou petites parcelles.
- activité sur 1 secteur
- une zone tampon de 25 ml pour l'habitat, de 10 ml pour les activités
- un recul de 60 ml pour l'habitat, de 35 ml pour les activités
- la préservation des végétaux précisés au plan
- la constitution d'un merlon planté en limite de la RD
- un accès unique pour les secteurs A et B, la suppression d'accès automobiles structurant actuellement intégré au P.O.S
- le maintien d'une liaison piétonne structurante entre les secteurs A et B
- la réalisation d'un traitement paysager qualitatif en angle sud.





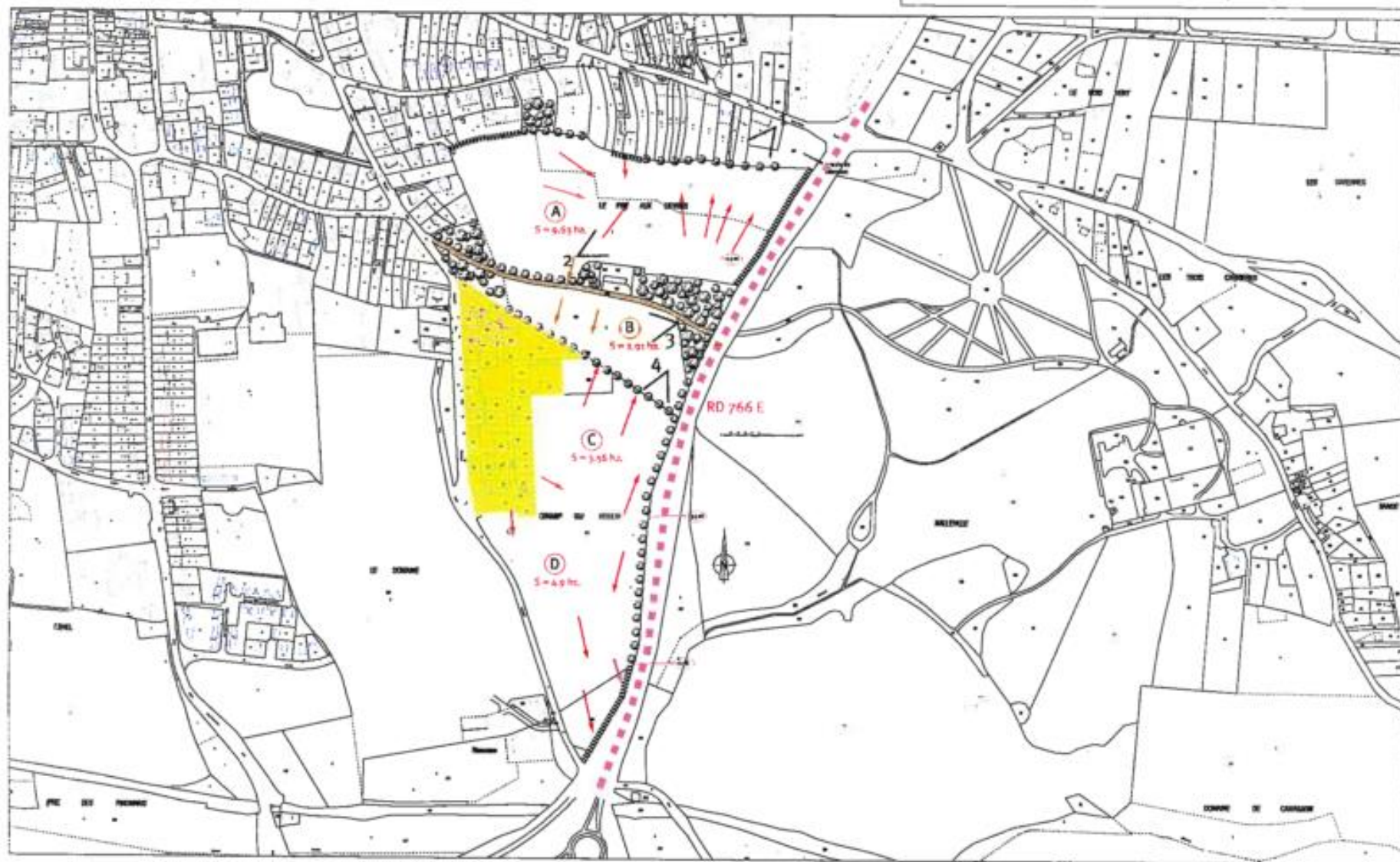


Ploërmel

Contraintes et servitudes

- Étang au Duc et les risques d'inondations
- ▨ ZNIEFF de type 1
- Périmètre de protections des monuments historiques (AC1)
- Sites archéologiques
- Sites classés (AC2)
- ▨ Fuseau de nuisances sonores interdisant les constructions: RN 166, RN 24, RD 766, RD 766E, RD 8e
- ▨ Fuseau de nuisances sonores réglementant construction: RN 166, RN 24
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (IA)
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception (PT1)
- ▨ Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles (PT2)
- Parcelles soumises au régime forestier
- Tracé d'intention du prolongement de la RD 8e
- ▨ Périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau de l'étang au Duc
- ▨ Périmètre de protection éloignée de la prise d'eau de l'étang au Duc





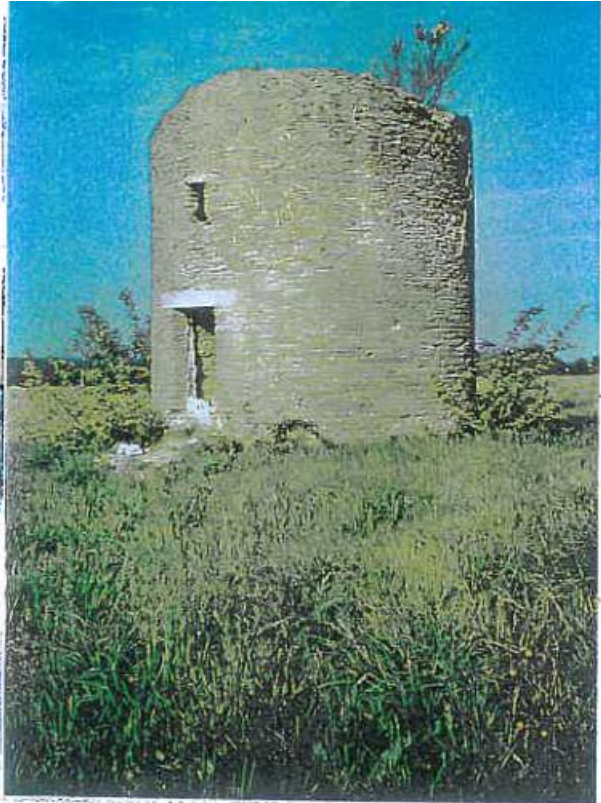
-  Pente
-  Photographies
-  RD 766 E
-  Cheminement existant
-  Haie résiduelle











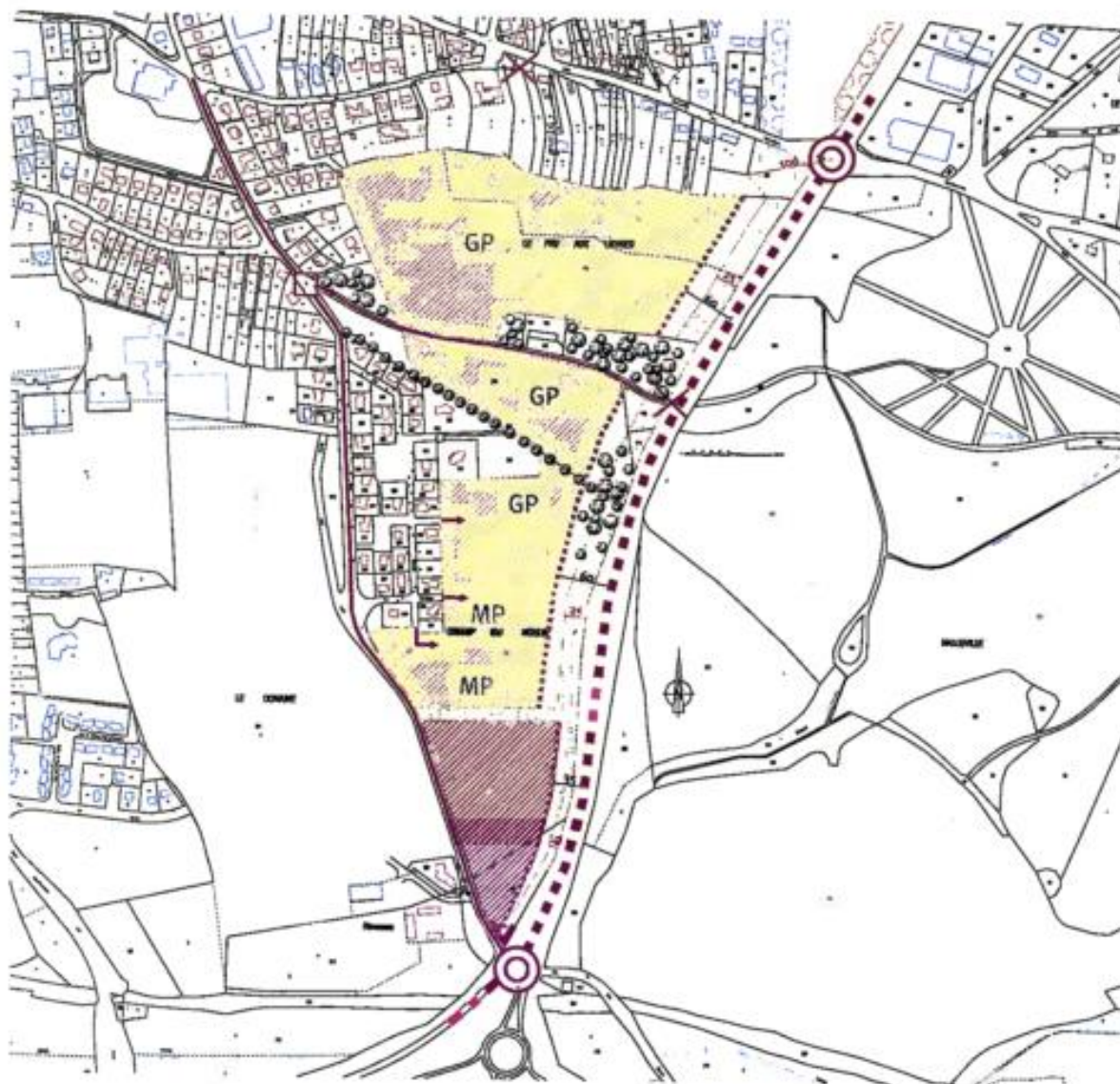
Le Moulin



Pôle tertiaire Rousouze

Projet urbain




Projet urbain application L111-1-4 Zone du Moulin




Programme

- GP Grandes parcelles
- MP Petites parcelles
-  Habitat
-  Activités
Commerces, services, tertiaire, hotels

Paysage

-  Traitement paysager d'angle
-  Végétaux à préserver
-  Zone tampon variable
10

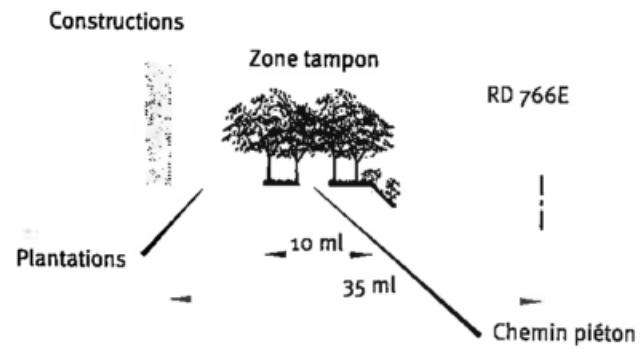
Urbanisme

-  Recul d'implantation
65

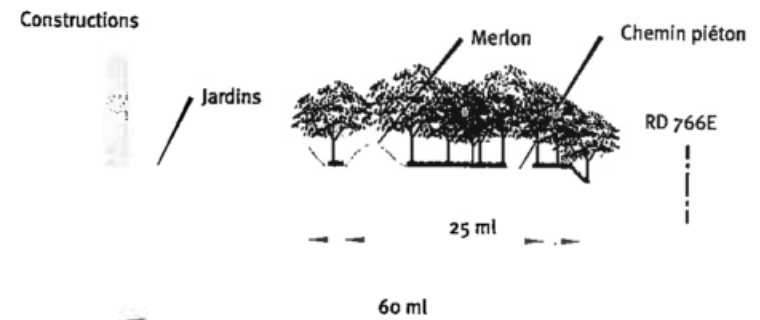
Voie

-  RD766 E
-  Autres voies
-  Accès secondaire
-  Chemin piéton à conserver ou à intégrer dans une voie
-  Suppression accès automobile
-  Carrefour existant
-  Carrefour à aménager

Profil en long général de la Façade



Profil en travers proposé au sud
sur le secteur d'activités D



Profil en travers proposé
pour les secteurs d'habitat A,B,C.

Modification du règlement

Le règlement en vigueur de la ville de Ploërmel ne prévoit aucune dérogations aux articles 6 et 7 pour l'implantation de constructions d'intérêt public pour les infrastructures :

- poste transformateur
- antennes
- poste de relèvement
- ...

Compte tenu de la spécialité de ces ouvrages et constructions qui sont généralement de petites dimensions, il est proposé de déroger aux règles d'implantation articles 6 et 7 dans tous les zones pour permettre la réalisation de ces constructions dans de bonnes conditions compte tenu de leur taille modeste en implantation de l'intérêt général. Par ailleurs cela évitera de mettre en œuvre ces bâtiments sur des emprises trop importantes, alors que techniquement ces ouvrages, ces constructions ont une taille de plus en plus limitée.

Il est proposé pour cela de compléter les dispositions générales du P.O.S en ajoutant un article de dérogation aux articles 6 et 7 dans toutes les zones :

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises privées zones UA – UB et secteurs – UL, NA et secteurs, zone NC et secteurs, zones ND et secteurs.

Ouvrages techniques d'intérêt public :

Les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrage de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives zones UA – UB et ses secteurs, UL, NA et secteurs, zones NC et secteurs, zones ND et secteurs.

Ouvrages techniques d'intérêt public :

Les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés soit en limite séparative soit en retrait par rapport à cette limite.