

PLÉMET : OAP 1 – Les Landelles

1. Caractéristiques du secteur

Contexte urbain

Cet ensemble de projets est situé au Nord-Ouest de l'agglomération de Plémet :

- Le secteur 1 s'inscrit entre le cimetière paysagé, à l'Est, à l'arrière de maisons individuelles donnant sur la rue de la Gare au Sud, et s'ouvre sur des espaces agricoles et naturels au Nord. Il s'étend sur près de 3 hectares.
- Le secteur 2 (site des Landelles) constitue lui aussi une extension du lotissement derrière lequel il s'inscrit, à l'Est, structuré autour de la rue Neuve. Il se situe au Nord du cimetière communal, et occupe 6 hectares de parcelles aujourd'hui dédiées à l'agriculture.
- Le secteur 3, d'une surface de 1 500 m², se situe en plein cœur de ville, en retrait de la rue du 6 août, en cœur d'îlot. La rue des Ecoles longe le site au Nord.

Contexte environnemental

La ville de Plémet s'est développée immédiatement au Nord de la RN164, à l'Ouest de la vallée du Lié. La zone la plus proche de la RN est le secteur 1, à plus de 900 m. Le Périmètre de Protection de Captage de Pont Querra se trouve sur la partie Ouest de la commune, et ne concerne aucun des secteurs d'urbanisation.

Le Lié fait l'objet d'un classement en ZNIEFF de type I, pour son cours situé sur la partie Nord de la commune, en amont du bourg. Le Lié est également inondable pour les crues centennales, toutefois, la zone d'expansion des crues ne s'étend pas au-delà de la vallée, à plus de 800 m du bourg.

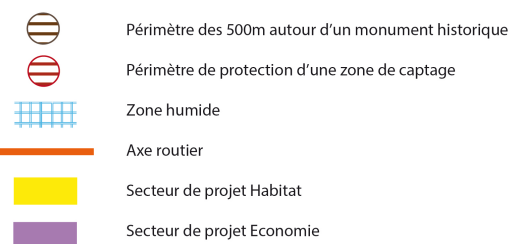
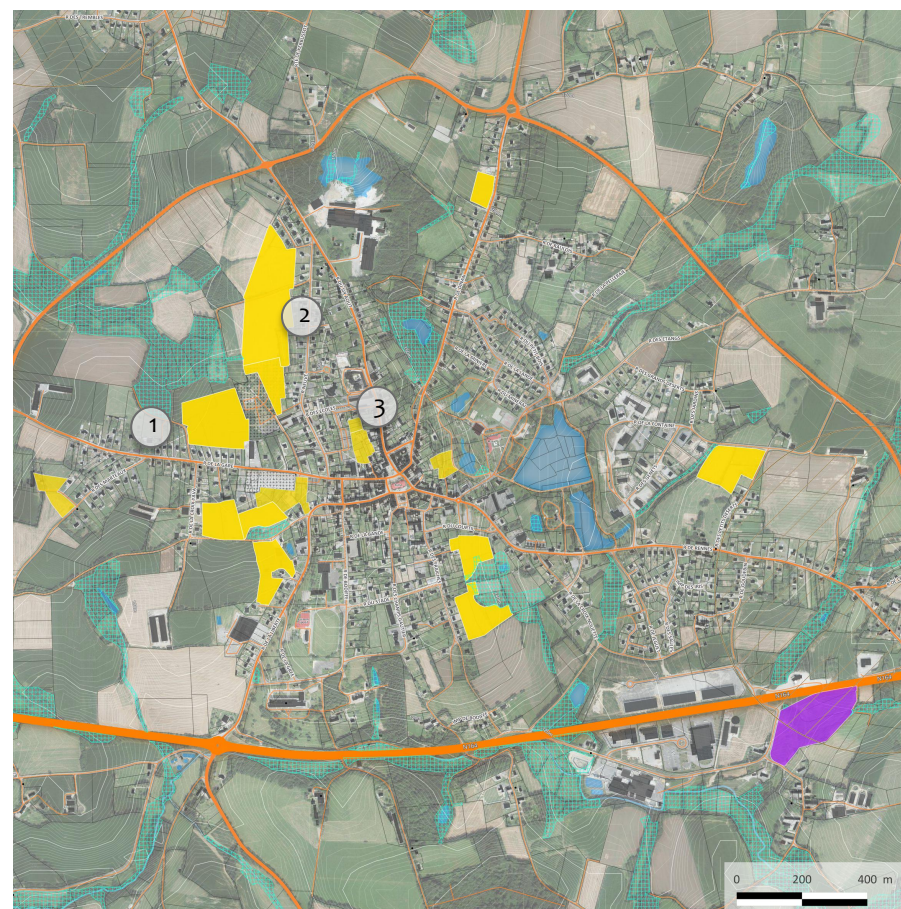
La commune de Plémet dispose d'un schéma pluvial établi en 2008, qui intègre certaines des zones étudiées ici.

Les secteurs se situent dans la matrice agrobocagère, et le secteur 2 fait partie d'une unité de forte connectivité. Une zone humide joute le secteur 1, immédiatement au Nord et à l'Ouest. Elle est également en aval de la zone 2, bien qu'elle ne soit pas directement en limite de celle-ci.

Contexte agricole

Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité de ces secteurs de projet.

Contexte et situation de l'OAP



2. Objectifs d'aménagement et programmation

Les 3 secteurs de projet ont pour vocation le développement résidentiel de Plémet, en étendant le tissu existant vers le Nord-Ouest de l'agglomération. Ils permettront de participer aux objectifs de densification estimés pour l'ensemble de la commune autour de 280 logements neufs créés à l'horizon 2030.

La commune de Plémet constitue une polarité qu'il convient de renforcer en proposant une offre de logements diversifiée présentant à la fois de logements en accession à la propriété et des locatifs privés et sociaux. Le taux de logements locatifs sociaux n'étant pas très élevé en 2015 (5,5%) à l'échelle de la commune, l'offre a vocation à s'enrichir d'environ 28 logements à l'horizon 2030. Sur la période correspondant aux 6 premières années du PLH, 5 sont déjà programmés et 6 à 9 restent à prévoir. Sur la période suivante, 14 à 17 seront à prévoir.

Le secteur 3 de par sa proximité au centre-ville est susceptible d'accueillir une partie de ces réalisations.

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

En retrait de la rue de la Gare, le secteur 1 est aujourd'hui partiellement enclavé. Une nouvelle voie mixte interne, depuis la voie communale à l'Ouest, est alors nécessaire pour desservir les nouveaux logements. Cette nouvelle voie rejoindra directement la rue de la Gare, au Sud-Est du secteur. En parallèle, une nouvelle liaison douce sera créée en direction du cimetière communal, à l'Est.

Secteur 2

Comme exposé dans le PLU de Plémet, un nouvel axe Nord-Sud desservira le secteur 2, en reliant deux voies communales. Cette nouvelle voie sera aussi bien praticable par les voitures, que par les piétons et cycles, afin de compléter le maillage de liaisons douces existant, permettant notamment un accès à la zone humide et boisée, à l'Ouest. L'accès au Sud du secteur se fera via le cimetière paysagé.

Secteur 3

Situé en cœur d'îlot, le secteur 3 sera desservi par de nouvelles voies depuis les rues environnantes (rue Neuve à l'Ouest). Elles permettront un accès au parking existant et donc aux nouveaux logements. Des cheminements piétons et cycles, bénéficiant d'un aménagement sécurisé (proximité d'écoles), permettront de rejoindre la rue du 6 août, à l'Est, et la rue de la Gare, au Sud. En plein centre-ville, le bâti sera plus dense que sur les autres secteurs étudiés.

Intégration urbaine et paysagère

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Haie à conserver
	Placette de retournement		Haie à créer
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

Les haies bocagères existantes seront préservées (comme au sein du secteur 2 par exemple), et de nouvelles pourront être créées en limite de site afin de marquer la séparation entre les espaces résidentiels et agricoles, et améliorer l'intégration paysagère du projet.

Fonctionnement environnemental

Le règlement définit un coefficient d'imperméabilisation maximal et un débit de fuite.

Les projets seront conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et/ou le maintien de surfaces perméables.

Secteur 1

Ce secteur dispose d'un potentiel important du point de vue des connexions biologiques car il se situe dans un contexte alliant la présence de zones humides et boisées en limites Nord et Ouest. Toutefois, il n'y a pas aujourd'hui de maillage interne à la parcelle. Le cimetière qui jouxte la parcelle à l'Est peut constituer également un intérêt du fait des plantations en petites unités, qui y sont présentes en limite avec le secteur.

De ce fait, les plantations prévues en périphérie du site seront importantes pour assurer une transition naturelle avec la zone humide boisée. La haie située à l'Est en limite du cimetière, devrait faire l'objet d'un regarnissage, afin d'obtenir une qualité biologique suffisante pour l'accueil de petite faune. Il serait nécessaire que le projet intègre d'autres plantations internes à la parcelle, pour renforcer le maillage bocager et mieux gérer les ruissellements sur la zone.

Concernant la gestion des eaux pluviales, ce secteur est orienté topographiquement vers la zone humide Nord-Ouest. Par conséquent, les dispositifs mis en place devront éviter toute pollution ou drainage de la zone humide en aval. Les techniques alternatives (noues) pourraient être privilégiées sur ce secteur, en les répartissant au fil de la pente.

Secteur 2

Le contexte bocager est peu dense sur ce secteur, bien qu'une haie soit déjà présente en limite Sud-Est. Les conservations et plantations proposées vont permettre d'améliorer la connectivité des haies sur le site. Cette plantation sera couplée avec des dispositifs de rétention des eaux pluviales (noues). Les dispositifs mis en place devront éviter toute pollution ou drainage de la zone humide en aval.

PLÉMET : OAP 2 – Croix Hyava et Les Fraîches

1. Caractéristiques du secteur

Contexte urbain

Au Sud de l'agglomération de Plémet, 6 autres secteurs de projet ont été identifiés. Ils constituent tous des extensions du tissu urbain existant, mis à part les secteurs 1 et 6, en dent creuse et davantage à proximité du centre-ville.

- Le secteur 1 se situe à l'Est du cœur de ville et s'inscrit en pente, à proximité d'un plan d'eau. D'une surface de 4 300 m², il s'insère dans un environnement majoritairement résidentiel, dans la continuité de constructions récentes.
- Les secteurs 2 à 4, situés en limite Ouest du bourg, totalisent près de 3 hectares, couverts actuellement par des espaces agricoles et des prairies (site de la Croix Hyava). Leur position en promontoire permet le dégagement de vues sur le centre-ville, et plus particulièrement sur l'Eglise de Plémet. Ils sont traversés par la rue de la Liberté, où est aménagé un chemin réservé aux cycles et aux piétons.
- Plus à l'Est, les secteurs 5 et 6 couvrent aujourd'hui des prairies enclavées, à l'arrière de parcelles occupées par des maisons individuelles. S'étendant sur des surfaces respectivement de 1,4 hectares et 1 hectare, ils s'ouvrent au Sud-Est sur des espaces agricoles.

Contexte environnemental

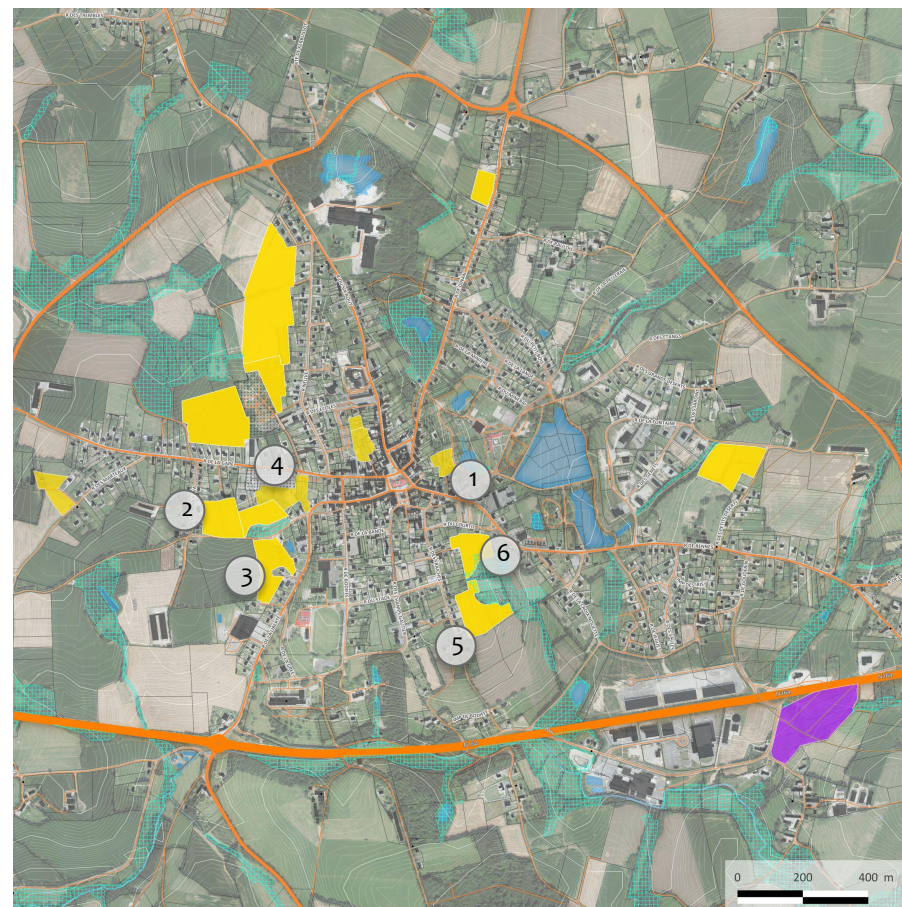
La ville de Plémet s'est développée immédiatement au Nord de la RN164, à l'Ouest de la vallée du Lié. La zone la plus proche de la RN est le secteur 5, à plus de 200 m. Le Périmètre de Protection de Captage de Pont Querra se trouve sur la partie Ouest de la commune et ne concerne aucun des secteurs d'urbanisation. Le Lié fait l'objet d'un classement en ZNIEFF de type I, pour son cours situé sur la partie Nord de la commune, en amont du bourg. Le Lié est également inondable pour les crues centennales, toutefois, la zone d'expansion des crues ne s'étend pas au-delà de la vallée, à plus de 800 m du bourg.







La commune de Plémet dispose d'un schéma pluvial établi en 2008, qui intègre la totalité des zones étudiées ici. Les secteurs 3 à 6 jouxtent des zones humides qui devront donc être préservées lors de l'aménagement. Pour les secteurs 3 et 4, la zone se trouvera même enclavée entre les zones urbanisées à terme. Tous les secteurs étudiés se situent dans la matrice agrobocagère et présentent un maillage bocager résiduel. Les secteurs 2 et 5 font partie d'une unité de forte connectivité.

Contexte agricole

Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité de ces secteurs de projet.

Contexte et situation de l'OAP



-  Périmètre des 500m autour d'un monument historique
-  Périmètre de protection d'une zone de captage
-  Zone humide
-  Axe routier
-  Secteur de projet Habitat
-  Secteur de projet Economie

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Ces secteurs de projet ont pour objectif le développement résidentiel du territoire, en proposant une offre diversifiée de logements. Les objectifs programmatiques ont été estimés entre 265 et 292 logements neufs créés d'ici 2030, pour l'ensemble de Plémet. Les premiers secteurs à être urbanisés devraient être les secteurs 2 et 6, à l'échéance 2020. Compte-tenu de la dureté foncière des sites, les projets envisagés sur les secteurs 1, 3, 4 et 5 se développeront quant à eux à l'horizon 2030.

La commune de Plémet constitue une polarité qu'il convient de renforcer en proposant une offre de logements diversifiée présentant à la fois de logements en accession à la propriété et des locatifs privés et sociaux. Le taux de logements locatifs sociaux n'étant pas très élevé en 2015 (5,5%) à l'échelle de la commune, l'offre a vocation à s'enrichir d'environ 28 logements à l'horizon 2030. Sur la période correspondant aux 6 premières années du PLH, 5 sont déjà programmés et 6 à 9 restent à prévoir. Sur la période suivante, 14 à 17 seront à prévoir.

Cet espace (secteurs 1 et 6 notamment) est susceptible d'accueillir une partie de ces réalisations.

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

La desserte du secteur 1, aujourd'hui en retrait de la route, se fera par le prolongement de l'impasse existante, au Sud-Ouest, depuis la place de l'Eglise, ainsi qu'à partir de l'impasse du Parc, au Sud. Un cheminement piéton cycles permettra de rejoindre l'étang situé à l'Est. Un espace paysager pourra être envisagé, profitant de la pente inclinée vers l'Est et des vues ainsi dégagées sur le plan d'eau.

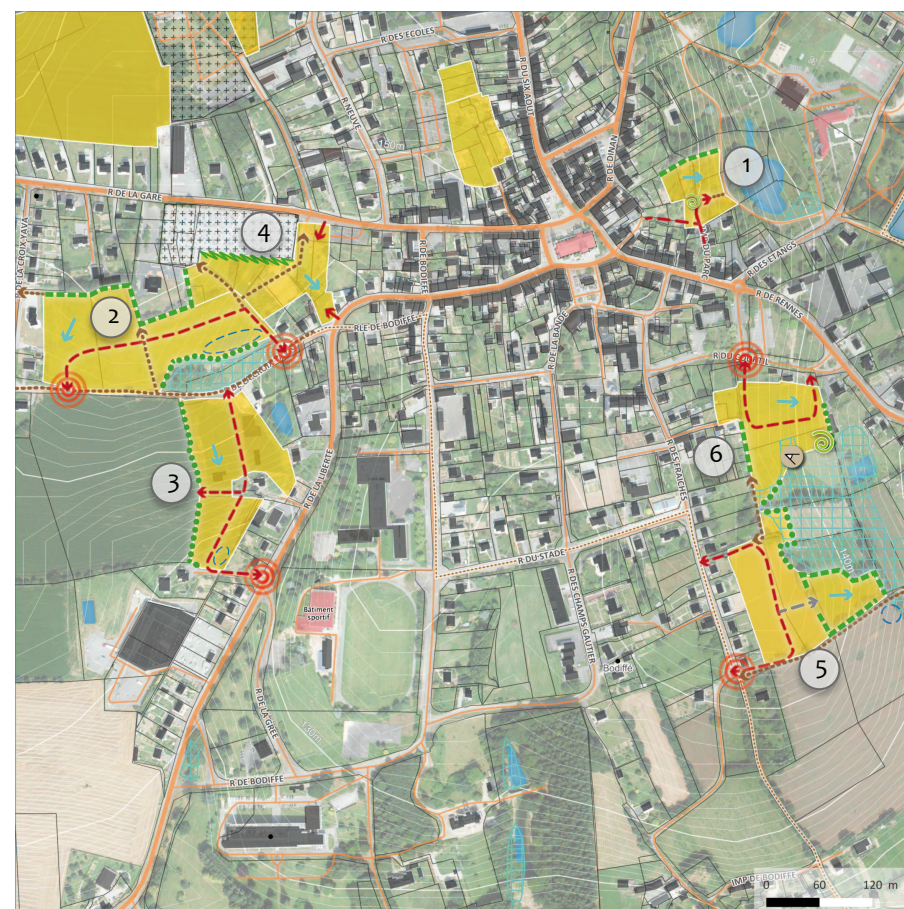
Secteurs 2 à 4

De nouvelles trames mixtes seront créées depuis la rue de la Liberté pour faciliter la desserte des nouveaux logements. Les accès seront sécurisés pour permettre la coexistence des différentes mobilités et renforcer le maillage des liaisons douces. De nouveaux cheminements seront d'ailleurs valorisés, vers le cimetière au Nord et les lotissements existants. Ils seront préférentiellement aménagés de manière à permettre aux promeneurs de profiter de vues ouvertes vers la campagne au Sud, et l'Eglise de Plémet. L'implantation des logements se fera en tenant compte des lignes de niveau, afin qu'ils bénéficient de perspectives ouvertes et d'un ensoleillement optimal.

Secteurs 5 et 6

Suivant les orientations du PLU communal, les secteurs de projet seront desservis par de nouvelles voies internes, en continuité du maillage viaire existant. Ces voies auront un caractère de voirie rurale, pour des déplacements pacifiés. Les accès créés à proximité d'intersections existantes ou de cheminements doux devront faire l'objet d'un aménagement sécurisé. A l'Est du secteur 6, un espace public et vert pourra être créé afin de profiter de la

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Haie à conserver
	Placette de retournement		Haie à créer
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

vue dégagée vers l'Est, et permettre un espace de respiration au sein de ce tissu urbain plus dense.

Intégration urbaine et paysagère

La position en promontoire des secteurs 2 à 4 constitue un réel atout pour le projet : les aménagements devront alors être réalisés en veillant à la conservation de vues dégagées vers la campagne environnante et à la préservation du maillage bocager existant. De nouvelles haies pourront par ailleurs être créées afin de permettre une transition douce entre les espaces bâtis et les espaces agricoles environnants.

Fonctionnement environnemental

Le règlement définit un coefficient d'imperméabilisation maximal et un débit de fuite maximal, fixé pour rappel à 3 l/s/ha. Compte tenu des enjeux de gestion des ruissellements, les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et/ou le maintien de surfaces perméables.

Les OAP existantes dans le PLU communal indiquent la localisation des bassins de rétention. Ces ouvrages pourront être couplés avec l'aménagement d'espaces publics conviviaux pour un cadre paysager de qualité.

Secteurs 2 à 4

Cet ensemble de secteurs dispose d'un potentiel à développer du point de vue des connexions biologiques car une zone humide se trouve entre les secteurs 3 et 4. Toutefois, il n'y a pas aujourd'hui de maillage interne aux parcelles. Les haies existantes devront alors être conservées et renforcées. Il serait également nécessaire que le projet intègre d'autres plantations internes à chaque parcelle, pour renforcer le maillage bocager et mieux gérer les ruissellements sur la zone. Aucun rejet ne devra se faire directement dans la zone humide.

Secteurs 5 et 6

Ces secteurs disposent d'un potentiel important du point de vue des connexions biologiques car ils se situent dans un contexte alliant la présence de zones humides et d'un bocage résiduel relativement dense.

De ce fait, les conservations et plantations de haies prévues en périphérie de chaque secteur seront importantes pour assurer une transition naturelle avec la zone humide et isoler le secteur 6 des zones bâties à l'Ouest. De nouvelles plantations en limite Est du secteur 6 permettront également de créer un effet de lisière avec la zone humide et de mieux gérer les ruissellements vers celle-ci. Aucun rejet ne devra se faire directement dans la zone humide.

PLÉMET : OAP 3 – Les Déserts

1. Caractéristiques du secteur

Contexte urbain

En limite Nord de l'agglomération, le secteur de projet se situe le long de la rue de Dinan, axe Nord-Sud structurant de la commune. Couvrant 5 700 m², il s'inscrit dans un environnement principalement constitué de terrains agricoles, légèrement en pente.

Contexte environnemental

La ville de Plémet s'est développée immédiatement au Nord de la RN164, à l'Ouest de la vallée du Lié. Le secteur de projet étudié dans cette OAP se situe à 1,6 km au nord de la RN.

Un Périmètre de Protection de Captage se trouve sur la partie Ouest de la commune. C'est celui de la prise d'eau superficielle de « Pont Querra » à Plémet, institué par arrêté préfectoral de DUP du 13 octobre 1998. Il ne concerne pas le secteur d'urbanisation étudié.

Le Lié fait l'objet d'un classement en ZNIEFF de type I, pour son cours situé sur la partie Nord de la commune, en amont du bourg. Le Lié est également inondable pour les crues centennales, toutefois, la zone d'expansion des crues ne s'étend pas au-delà de la vallée, à plus de 800 m du bourg.

La commune de Plémet dispose d'un schéma pluvial établi en 2008, qui intègre certaines des zones étudiées, toutes OAP confondues.

Contexte agricole

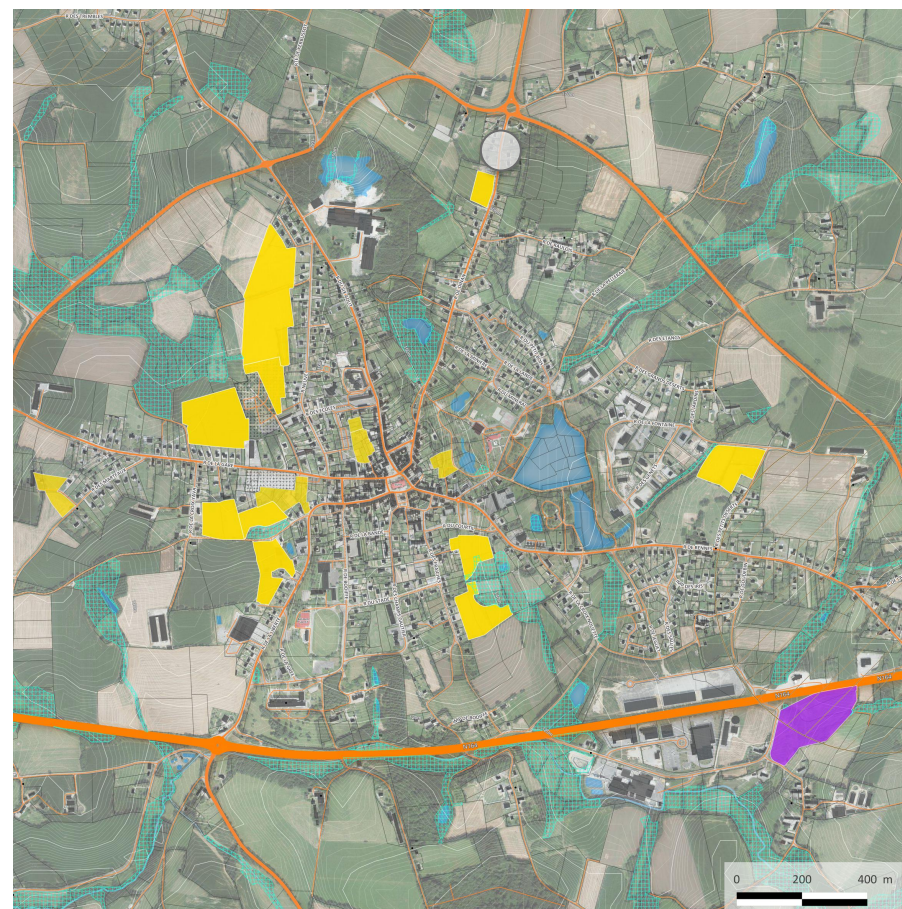
Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité du secteur de projet.







2. Objectifs d'aménagement et programmation

Le secteur de projet constitue une extension du tissu existant, dans l'objectif d'étoffer l'offre de logements sur la commune de Plémet, dans la partie Nord de l'agglomération. Les objectifs logements à l'horizon 2030 s'élèvent à environ 280 sur l'ensemble de la commune. Le secteur, dont l'environnement demeure diffus, devrait accueillir un tissu peu dense.

La commune de Plémet constitue une polarité qu'il convient de renforcer en proposant une offre de logements diversifiée présentant à la fois de logements en accession à la propriété et des locatifs privés et sociaux. Le taux de logements locatifs sociaux n'étant pas très élevé en 2015 (5,5%) à l'échelle de la commune, l'offre a vocation à s'enrichir d'environ 28 logements à l'horizon 2030. Sur la période correspondant aux 6 premières années du PLH, 5 sont déjà programmés et 6 à 9 restent à prévoir. Sur la période suivante, 14 à 17 seront à prévoir.

Contexte et situation de l'OAP



-  Périmètre des 500m autour d'un monument historique
-  Périmètre de protection d'une zone de captage
-  Zone humide
-  Axe routier
-  Secteur de projet Habitat
-  Secteur de projet Economie

Le secteur concerné par l'OAP 3 semble cependant peu propice à ce type de réalisations.

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Les accès au secteur pourront se faire individuellement depuis la rue de Dinan.

Intégration urbaine et paysagère

Dans un objectif de gestion des ruissellements, d'intégration paysagère et de préservation de l'intimité des résidents, le projet veillera à conserver les haies existantes. De nouvelles haies pourront également être créées, notamment en lisière du secteur, servant d'espaces tampons avec les parcelles agricoles environnantes.

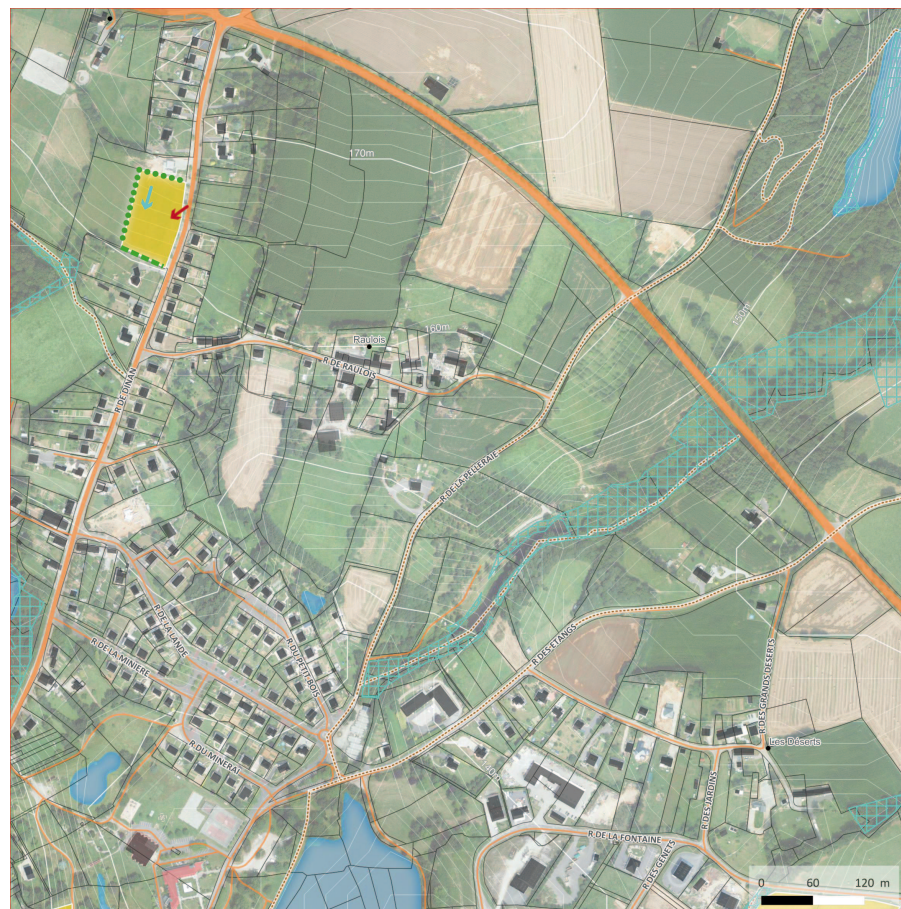
Fonctionnement environnemental

Le règlement définit un coefficient d'imperméabilisation maximal, et un débit de fuite.

Ce secteur dispose d'un potentiel important du point de vue des connexions écologiques car il se situe dans une zone de bocage résiduel structuré, relativement dense, avec de petits espaces boisés en connexion au Nord. De ce fait, les conservations et plantations de haies prévues en périphérie seront importantes pour assurer une transition naturelle avec la zone humide.

Ce projet pouvant être exempté de contraintes réglementaires en matière de rétention des eaux du fait de sa surface, la gestion des eaux pluviales devra y être réfléchi de manière à éviter les débordements vers les habitations existantes en aval. Des techniques de rétention à la parcelle seraient ici pertinentes.

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Haie à conserver
	Placette de retournement		Haie à créer
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

PLÉMET : OAP 4 – Zone d'Activités du Ridor

1. Caractéristiques du secteur

Contexte urbain

Secteur 1

Au nord de la rue de Rennes, le secteur 1 se situe à l'emplacement de friches agricoles, sur 1,8 hectares. Il s'inscrit dans un environnement hétérogène, entre étangs à l'Ouest, lotissements diffus au Sud, et zone artisanale du Jéguet au Nord-Ouest, de laquelle il est actuellement séparé par un espace vert tampon.

Secteur 2

Le parc d'activités du Ridor se situe de part et d'autre de la RN164, très passante, qui relie Loudéac à Merdrignac. Le secteur de projet constitue une extension de cette zone, sur 3,5 hectares, à l'emplacement d'espaces agricoles, en partie humide.

L'organisation des accès à la ZA du Ridor va être revue dans le cadre du réaménagement de la RN 164 et en particulier les accès pour en renforcer la fonctionnalité. La séquence au droit de la ZA existante se caractérise par une section très urbaine au Sud et par une ambiance très végétale au Nord et sur l'extension Est. L'emprise de la zone 1AUy s'appuie sur un secteur à l'aspect de friche, plat très accessible depuis la RN.

L'enjeu de co-visibilité principale se situe au Sud de la RN 164, sur les emprises déjà occupées et sur la partie Est (zone 1AUy).

Le Nord du secteur 2 est compris dans le périmètre des 500 mètres autour d'un monument historique inscrit, une croix du XVIIe siècle située à La Fourchette.

Contexte environnemental

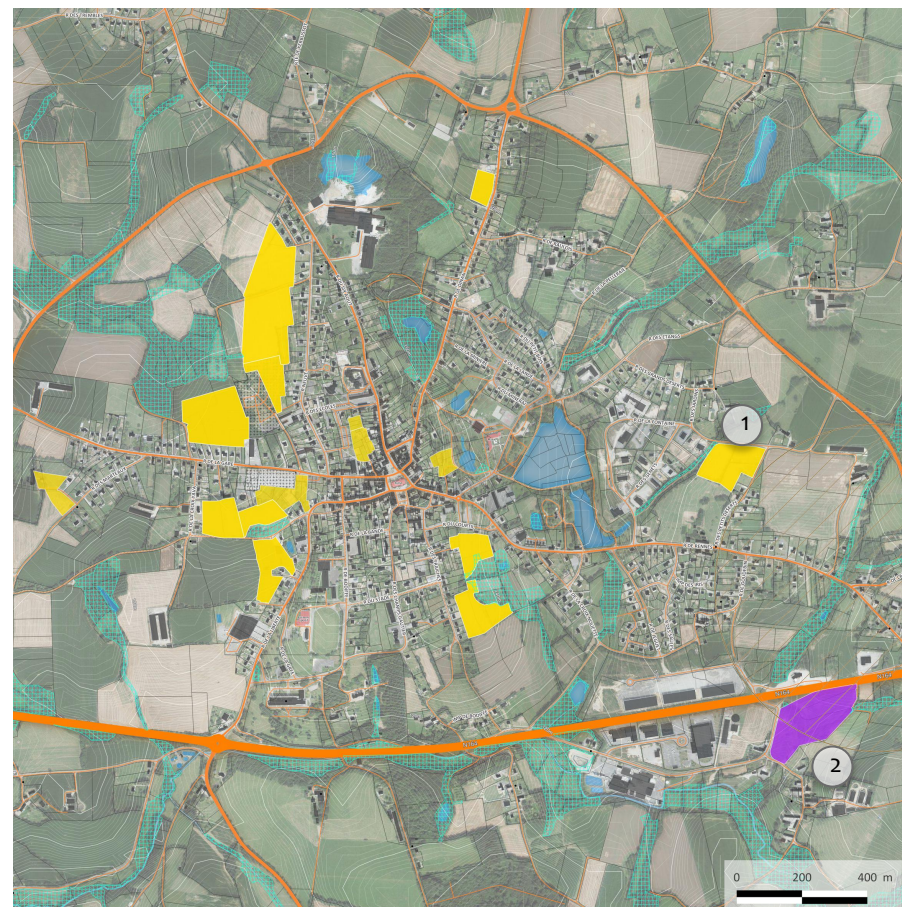
La ville de Plémet s'est développée immédiatement au Nord de la RN164, à l'Ouest de la vallée du Lié. Le secteur 2 se trouve au Sud de la RN 164. Seule la zone 1 qui comprendra des logements, se situe à plus de 500 m de la route nationale.







Le Périmètre de Protection de Captage de Pont Querra se trouve sur la partie Ouest de la commune et ne concerne aucun des secteurs d'urbanisation. Le Lié fait l'objet d'un classement en ZNIEFF de type I, pour son cours situé sur la partie Nord de la commune, en amont du bourg. Le Lié est également inondable pour les crues centennales, toutefois, la zone d'expansion des crues ne s'étend pas au-delà de la vallée, à plus de 800 m du bourg.

Les 2 secteurs se situent dans la matrice agrobocagère et font partie d'une unité de forte connectivité.

Concernant le secteur 2, les entreprises qui s'y installeront peuvent relever de la législation sur les installations classées. Un hameau habité est distant de moins de 100 mètres des limites du secteur (Les constructions à usage d'habitation les plus proches au Sud de la RN 164 concernent le petit hameau du Ridor ainsi que les villages des Terres et de la Ville

Contexte et situation de l'OAP



-  Périmètre des 500m autour d'un monument historique
-  Périmètre de protection d'une zone de captage
-  Zone humide
-  Axe routier
-  Secteur de projet Habitat
-  Secteur de projet Economie

Guyomard). Le SDAEP prévoit un coefficient d'imperméabilisation de 0,85. Des zones humides ont été recensées en périphérie et dans l'emprise du secteur. Un cours d'eau s'inscrit également dans l'emprise de la zone Uy dont le cours a été dévié pour permettre l'implantation de l'entreprise Vapran au Sud.

Contexte agricole

Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate (100 mètres et moins) de ces secteurs de projet. A l'Est de la limite Nord du secteur 1, un bâtiment d'exploitation est distant de 150 à 200 mètres.

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Le secteur 1 a pour vocation l'accueil de nouveaux logements, et contribuera ainsi à atteindre les objectifs de densification fixés pour l'ensemble de la commune de Plémet, entre 265 et 292 logements neufs d'ici à 2030. Le projet sera développé à l'horizon 2030.

En complément des autres secteurs, le secteur 1 de l'OAP 4 peut accueillir une offre de logements diversifiée. Mais, compte tenu de sa localisation, les réalisations seront sans doute constituées principalement de logements individuels en accession à la propriété. Le secteur 2 a, quant à lui, vocation à accueillir de nouvelles activités industrielles, commerciales et artisanales, dans la continuité de la zone d'activité du Ridor.

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

Une nouvelle voie interne desservira le secteur, depuis la rue de la Fontaine, au Nord. Le cheminement piétons / cycles, longeant la partie ouest du site, devra être pris en compte lors de l'aménagement, pour ne pas entraver l'accès aux étangs, qui se situent un peu plus à l'ouest du site.

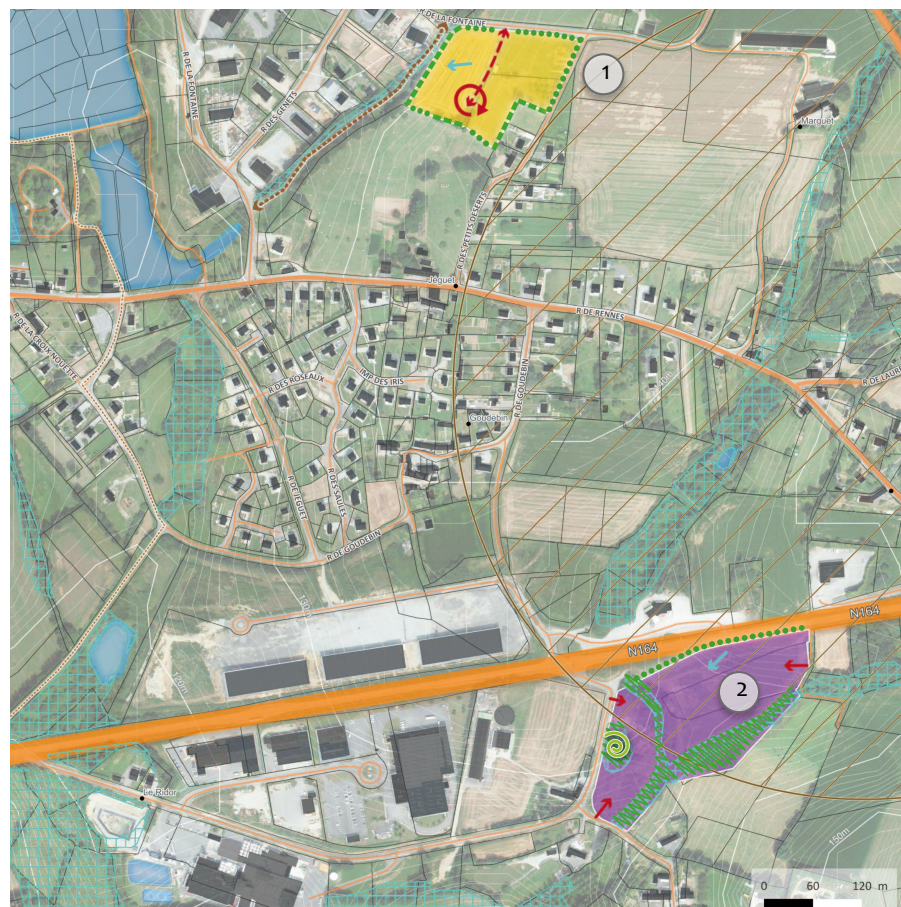
Secteur 2

Les accès au site depuis la RN164 devront être limités pour plus de sécurité et de lisibilité. Les activités implantées seront donc accessibles directement depuis les voies existantes, à l'Ouest et à l'Est. De nouvelles voies de désenclavement pourront également être créées selon les besoins des activités implantées (tout en tenant compte du périmètre des zones humides couvrant la parcelle). La partie Sud du secteur étant humide, un espace vert tampon y sera aménagé. Des espaces verts publics pourront également y prendre place.

Intégration urbaine et paysagère

Dans un contexte de maillage bocager dense et de paysage marqué par des zones humides, il s'agira de préserver au maximum les haies existantes afin de conforter les continuités écologiques et paysagères. Afin de servir d'espaces tampon entre les nuisances en

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Haie à conserver
	Placette de retournement		Haie à créer
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

provenance de la RN164 et les activités, de nouvelles haies pourront être créées en bordure de la voie, sur le secteur 2.

Fonctionnement environnemental

Le règlement définit un coefficient d'imperméabilisation maximal, et un débit de fuite.

Secteur 1

Le bocage résiduel est plutôt bien positionné et de qualité suffisante pour assurer des fonctionnalités biologiques. Les arbres situés au sein de la zone devront également être préservés dans le projet d'aménagement.

Secteur 2

La limitation des risques de nuisance vis-à-vis des habitations riveraines sera assurée à travers les principes d'organisation suivants :

- Aménagement paysager des lisières du site en vue de préserver le cadre de vie et les franges en co-visibilité avec les riverains :
 - Traitement sous forme de haie bocagère des clôtures des entreprises éventuellement doublées de grillage en fonction des usages et des besoins ;
 - Gestion soignée des abords des dépôts extérieurs, éventuellement sous forme d'un espace clos ;
 - Traitement soigné de l'aspect extérieur des bâtiments : formes simples (en dehors des constructions techniques), teintes et matériaux en accord avec le paysage environnant ;
- Adaptation des voiries en vue de gérer les flux de circulation induits par les activités : gabarit, sécurité des carrefours, signalétique notamment ;
- Respect des dispositions réglementaires prévues au code de l'environnement vis-à-vis des tiers (distances, informations...)

Les projets limiteront les surfaces imperméabilisées pour garantir le coefficient maximal d'imperméabilisation prévu dans le SDAEP. Les surfaces non imperméabilisées seront traitées en espaces végétalisés pour enrichir la trame verte et la trame bleue. Il pourra être nécessaire de considérer les effets cumulés de l'aménagement du secteur et de la requalification de la RN 164 sur les ouvrages hydrauliques existants ou à créer.

Une attention particulière sera apportée à la gestion qualitative des eaux pluviales compte tenu des usages et des superficies susceptibles d'être imperméabilisées, afin d'éviter les transferts de pollution vers les espaces humides situés en aval ou leur drainage.

La trame bocagère sera recomposée en lisière pour maintenir la continuité avec les haies riveraines et atténuer l'effet coupure de la zone d'activités cumulé à celui de la RN 164 et de sa requalification.

La délimitation des zones humides sera précisée dans le cadre du dossier de procédure au titre de la loi sur l'eau, en vue d'intégrer leur gestion durable dans le projet d'aménagement, notamment en définissant leurs usages et les conditions de son entretien.

PLÉMET : OAP 5 – Les Marteaux

1. Caractéristiques du secteur

Contexte urbain

A l'extrémité Ouest de la commune, le secteur de projet couvre 7 600 m², et est traversé en son centre par l'impasse des Marteaux. Il se situe dans le prolongement d'un tissu résidentiel très peu dense, et couvre majoritairement des espaces actuellement dédiés à l'agriculture.

Contexte environnemental

La ville de Plémet s'est développée immédiatement au Nord de la RN164, à l'Ouest de la vallée du Lié.

Le Périmètre de Protection de Captage de Pont Querra se trouve sur la partie Ouest de la commune et ne concerne pas le secteur étudié dans cette OAP. Le Lié fait l'objet d'un classement en ZNIEFF de type I, pour son cours situé sur la partie Nord de la commune, en amont du bourg. Le Lié est également inondable pour les crues centennales, toutefois, la zone d'expansion des crues ne s'étend pas au-delà de la vallée, à plus de 800 m du bourg.

Le secteur de projet se situe à proximité d'une zone humide plus à l'Ouest. Le terrain est actuellement dépourvu de haies, même s'il s'intègre dans la matrice agrobocagère (maillage plus dense à l'Ouest du site). Le site accuse une légère pente au Nord-Ouest, en direction de la zone humide.

Contexte agricole

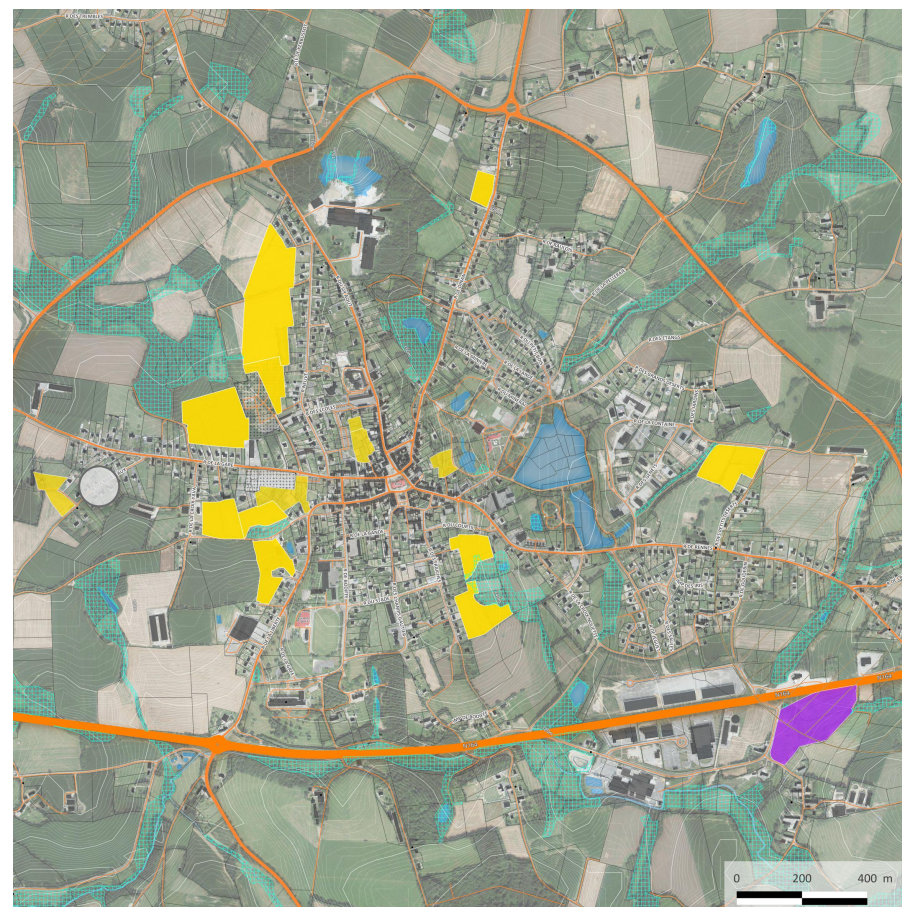
Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité du secteur de projet. On peut cependant noter la présence d'un bâtiment d'élevage situé un peu plus à l'Est du secteur de projet (à plus de 100 mètres).







2. Objectifs d'aménagement et programmation

Le secteur a pour vocation l'accueil de nouveaux logements, et contribuera ainsi à atteindre les objectifs de densification fixés pour l'ensemble de la commune de Plémet, entre 265 et 292 logements neufs d'ici à 2030.

En complément des autres secteurs, le secteur pourra accueillir une offre de logements diversifiée. Mais, compte tenu de sa localisation, excentré et dans la continuité d'un tissu résidentiel très peu dense, les réalisations seront sans doute constituées principalement de logements individuels en accession à la propriété.

Contexte et situation de l'OAP



-  Périmètre des 500m autour d'un monument historique
-  Périmètre de protection d'une zone de captage
-  Zone humide
-  Axe routier
-  Secteur de projet Habitat
-  Secteur de projet Economie

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Bénéficiant d'ores-et-déjà d'une bonne desserte, aucune création de voie ne sera nécessaire pour accéder aux nouveaux logements. Les accès s'effectueront donc directement de la rue et de l'impasse des Marteaux.

Intégration urbaine et paysagère

Le site n'étant pas pourvu de haies, la création de nouveaux talus seraient pertinentes, notamment en limite de parcelle, afin de marquer les limites séparatives avec les espaces agricoles environnants.

Fonctionnement environnemental

Le règlement définit un coefficient d'imperméabilisation maximal, et un débit de fuite.

Ce projet pouvant être exempté de contraintes réglementaires en matière de rétention des eaux du fait de sa surface, la gestion des eaux pluviales devra y être réfléchi de manière à éviter les débordements vers la zone humide existante en aval : la création de haies au Nord-Ouest permettrait une bonne gestion des ruissellements. Des techniques de rétention à la parcelle seraient ici pertinentes.

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Haie à conserver
	Placette de retournement		Haie à créer
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti