

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLOEMEL

3. Orientation d'aménagement et de programmation

Arrêt en date du 2 octobre 2018



AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* ».

Ces orientations peuvent notamment :

- *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. ».*

Pour la commune de PLOEMEL, les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs. Elles précisent également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

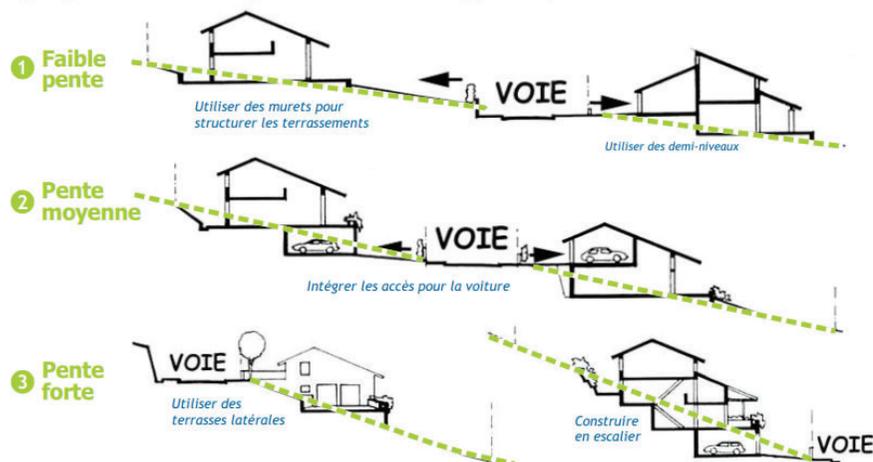
Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble (Un bâti dense, souvent mitoyen)		L'habitat collectif Petit collectif Un gabarit (R+1 à 3) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale	
L'habitat intermédiaire (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)		Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)	

Source : CAUE 56

Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faitage par rapport à la pente.

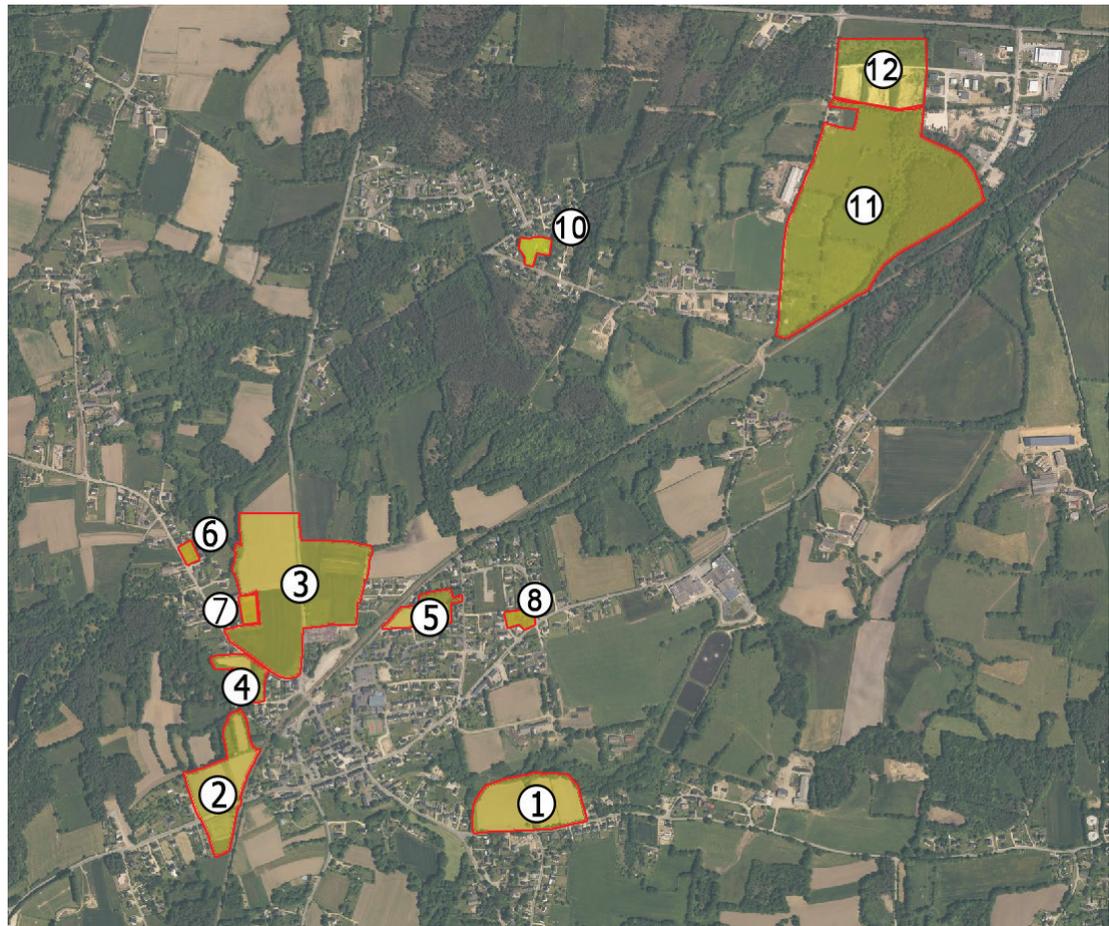
Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

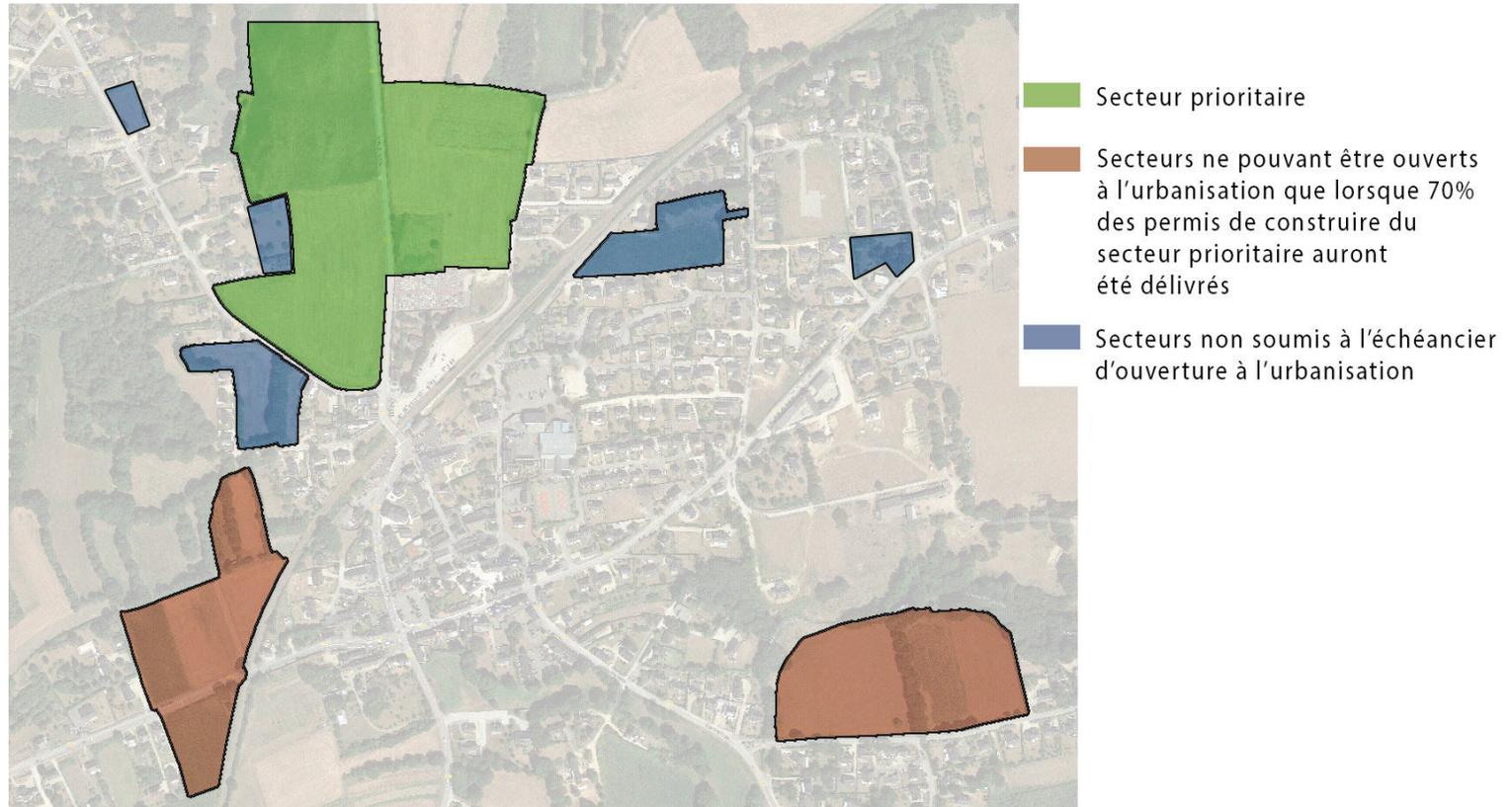
Elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

Ont été identifiés :

- 10 OAP à vocation principale d'habitat,
- 2 OAP à vocation économique.



Échéancier d'ouverture à l'urbanisation



- Cet échéancier ne s'applique pas sur les deux OAP situées à Fontainebleau et aux Landes de Rennes.

Modalités de calcul des logements aidés par opération :

- En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

OAP n°1- Route Er Mané

1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé à l'est du centre-bourg, ce site d'une superficie totale d'environ 3 ha est situé entre la route d'Er Mané et le ruisseau du Gouanzeur. Il est encadré au sud par de l'habitat peu dense.
- Accessible par la route d'Er Mané, cet espace possède actuellement une vocation agricole.
- Du point de vue paysager, de par la présence de talus bocagers, et de sa position dans un point bas du bourg, le site est peu visible dans le grand paysage.

2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.

3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès se feront par la route Er Mané (2 accès pour le secteur Ouest, et 1 ou 2 accès pour le secteur Est).
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur un axe Nord-Sud (chemin creux existant et espaces périphériques) et Est-Ouest (notamment le long du cours d'eau).
- Une perméabilité piétonne devra être recherchée entre les deux zones d'habitat situées de part et d'autre du chemin creux.
- Les stationnements pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Création d'un parc/espace vert en périphérie Nord et Ouest du site en lien avec les zones humides existantes, le cours d'eau et les espaces de gestion des eaux pluviales.
- Préservation des haies périphériques et dans le chemin creux.
- Préservation et mise en valeur des murs de pierres situés le long de la route Er Mané (des ouvertures pourront être autorisées pour l'aménagement des accès).

- Les aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

5. PROGRAMMATION

- Surface de la zone Ouest : 1,5 ha.
- Nombre minimal de logements : 30.

- Surface de la zone Est : 1,4 ha.
- Nombre minimal de logements : 28.

6. MIXITÉ SOCIALE

Secteur Ouest :

- Logements aidés : Au moins 20% soit 6 LLS.

Secteur Est :

- Logements aidés : Au moins 20% soit 6 LLS.

- Ces deux secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble ou dans le cadre de deux opérations d'aménagement d'ensemble pourtant sur le secteur Ouest et sur le secteur Est.

OAP n°2 - Route d'Erdeven

1. DESCRIPTION DU SITE

- Situés à moins de 200 mètres à l'Ouest du centre-bourg, ces deux sites d'une superficie totale d'environ 2,5 ha sont situés de part et d'autre de la route d'Erdeven, le long de la voie ferrée.
- Accessible par la route d'Erdeven et par le Champ du Bois d'Amour (pour le secteur Nord), ces espaces possèdent actuellement une vocation agricole.
- Du point de vue paysager, ces sites situés en entrée de bourg sont relativement visibles dans le grand paysage.

2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.

3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès se feront par la route d'Erdeven et par la rue du Champ d'Amour.
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur un axe Nord-Sud et Est-Ouest.
- Les stationnements pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Le réseau de voirie du secteur nord devra être hiérarchisé.

4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Préservation des arbres les plus intéressants dans les haies situées dans la partie nord du site.
- La zone humide nord sera préservée.
- Préservation et mise en valeur des murs de pierres situés au nord du site et le long de la route d'Erdeven (des ouvertures pourront être autorisées pour l'aménagement

des accès).

- Création d'un filtre « type bocager » entre les secteurs d'habitat et la voie de chemin de fer.
- Les aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

5. PROGRAMMATION

- Surface de la zone Nord : 2 ha.
- Nombre minimal de logements : 40.

- Surface de la zone Sud : 0,5 ha.
- Nombre minimal de logements : 10.

6. MIXITÉ SOXIALE

Secteur Ouest :

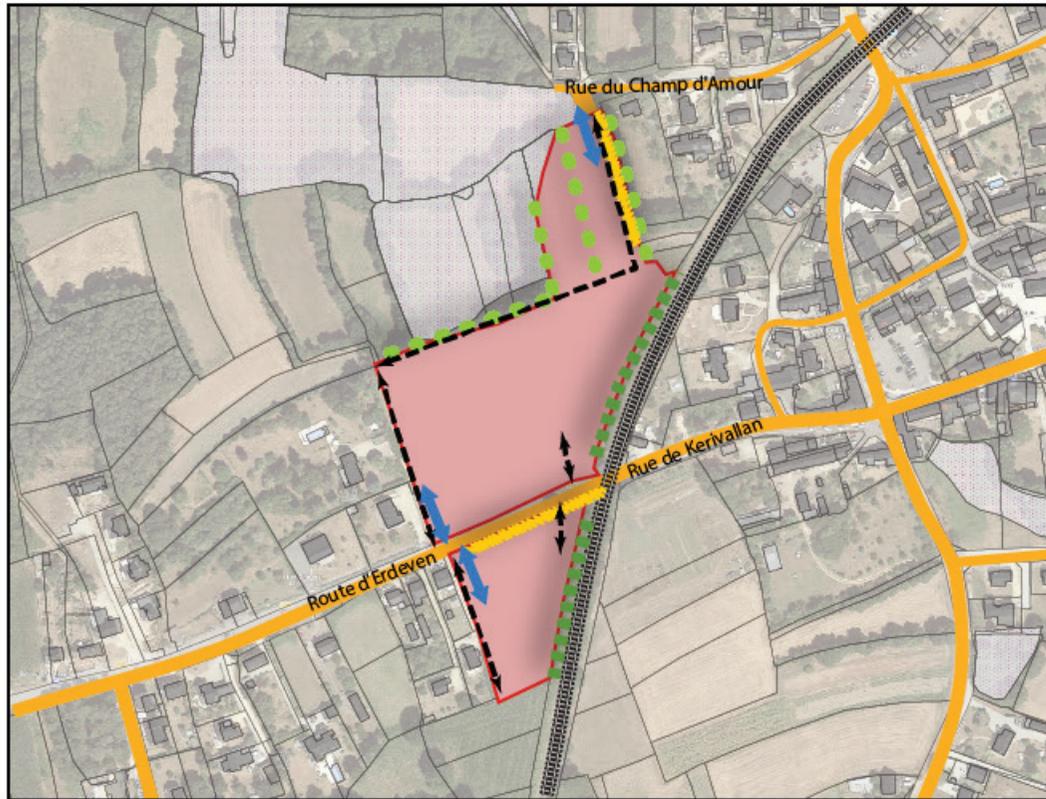
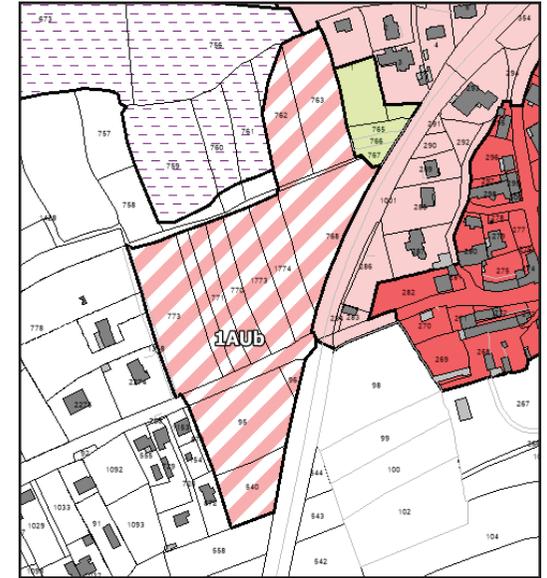
- Logements aidés : Au moins 20% soit 8 LLS.

Secteur Est :

- Logements aidés : Au moins 20% soit 2 LLS.

- Ces deux secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble ou dans le cadre de deux opérations d'aménagement d'ensemble pourtant sur le secteur Nord et sur le secteur Sud.

Zonage en vigueur : 1AUB



Légende :

-  Périmètre d'étude
- Affectation principale des sols**
 -  Logements
- Déplacements**
 -  Voie existante
 -  Accès principal
 -  Principe de liaison cycles - piétons
- Éléments de paysage**
 -  Continuité végétale à conforter
 -  Filtre végétal à créer
 -  Mur de pierre à valoriser



OAP n°3 - ZAC de la Gare

1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé en entrée de bourg Nord de PLOEMEL, ce site d'une superficie d'environ 8 ha correspond à la ZAC de la Gare.
- Accessible par de multiples voies communales et départementales, cet espace possède actuellement une vocation agricole.
- Du point de vue paysager, ce site situé en entrée de bourg est relativement visible dans le grand paysage.

2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements sera recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.

3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès se feront par les rues :
 - Er Plijadur,
 - Du Lenno,
 - Du Souvenir,
 - De Pont Fol.
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur l'ensemble du site.
- Les stationnements pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.
- La rue du Souvenir et la rue de Pont Fol feront l'objet de réaménagements.
- Le carrefour de la rue Er Plijadur et de la rue du Souvenir fera l'objet d'aménagements.

4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

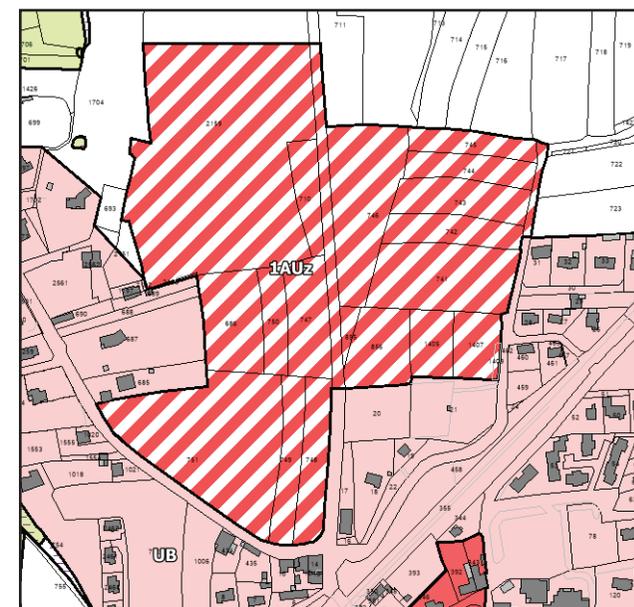
- Création d'un filtre « type bocager » sur l'extrémité Nord du site.
- Les aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

5. PROGRAMMATION

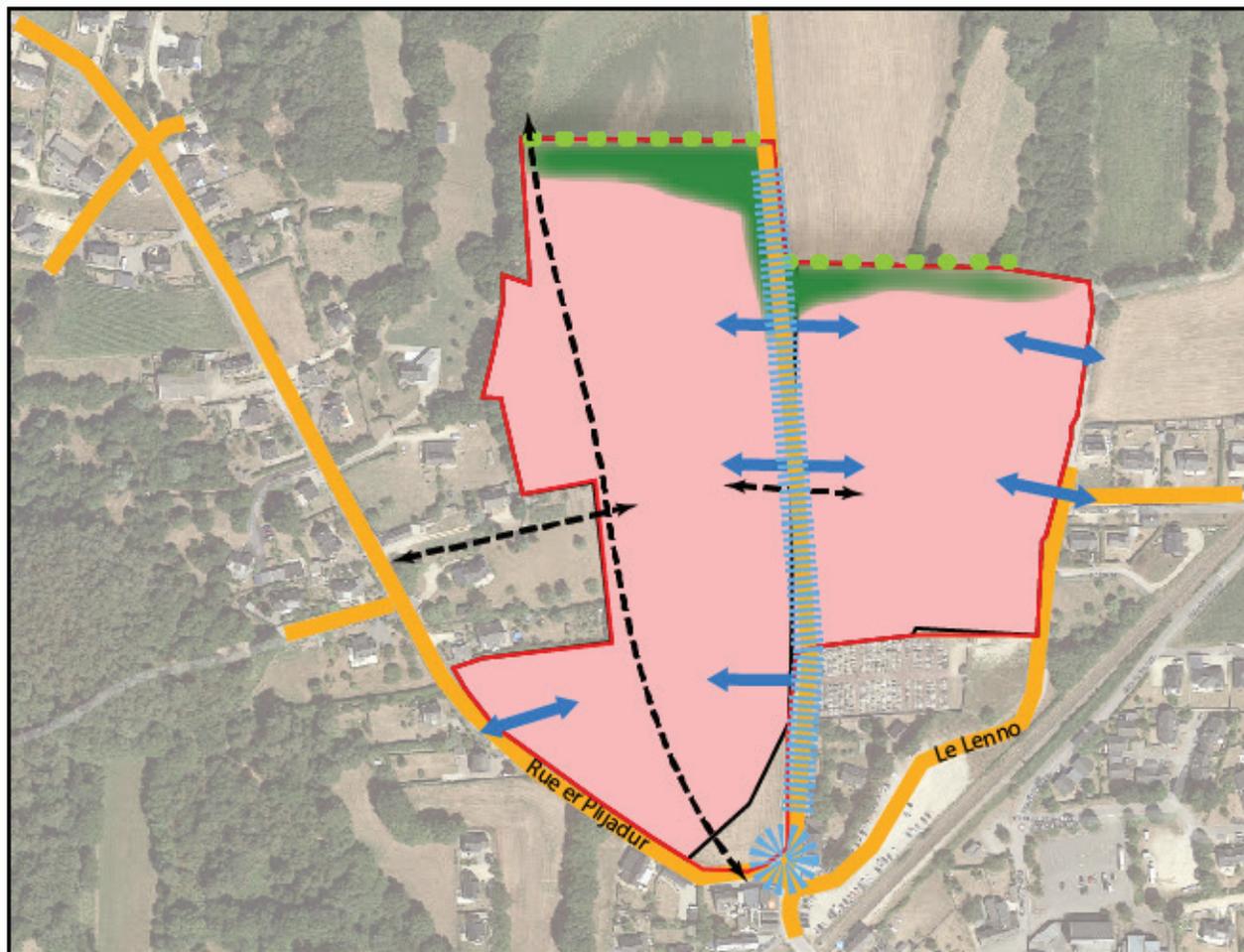
- Nombre minimal de logements : 150

6. MIXITÉ SOXIALE

- Accession aidée : Au moins 35 logements.
- Logements locatifs sociaux : Au moins 27 logements.



Zonage en vigueur : 1AUz



Légende :

 Périmètre d'étude



Affectation principale des sols

 Habitat

 Espace vert public

Déplacements

 Voie existante

 Accès principal

 Requalification de la route de Pont Fol

 Principe de liaison cycles - piétons

 Carrefour à aménager

Éléments de paysage

 Filtre bocager à créer

OAP n°4 et 5 - Rue er pliajdur et rue du Braden

1. DESCRIPTION DU SITE

- Ces différents secteurs de densification sont situés à proximité immédiate du centre-bourg de PLOEMEL.
- Le secteur n°4 est situé entre la rue Er Plijadur et la rue du Champ d'Amour. Il s'agit de fonds de jardins et d'une parcelle agricole.
- Le secteur n°5 est encadré par la rue du Braden. Il s'agit également d'une prairie urbaine non exploitée et d'une parcelle agricole.

2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.

3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès se feront :
 - Pour le secteur n°4 : Rue Er Plijadur et rue du Champ d'Amour
 - Pour le secteur n°5 : Rue du Braden (Ouest et Est).
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur un axe Nord-Sud (secteur n°4) et Est-Ouest (secteur n°5).
- Création d'une liaison douce entre le secteur n°5 et l'impasse er Lannec.
- Les stationnements pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.

4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Préservation des arbres les plus intéressants dans les haies identifiées.
- Les aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

5. PROGRAMMATION

- Surface du secteur n°4 : 0,8 ha.
- Nombre minimal de logements : 16.

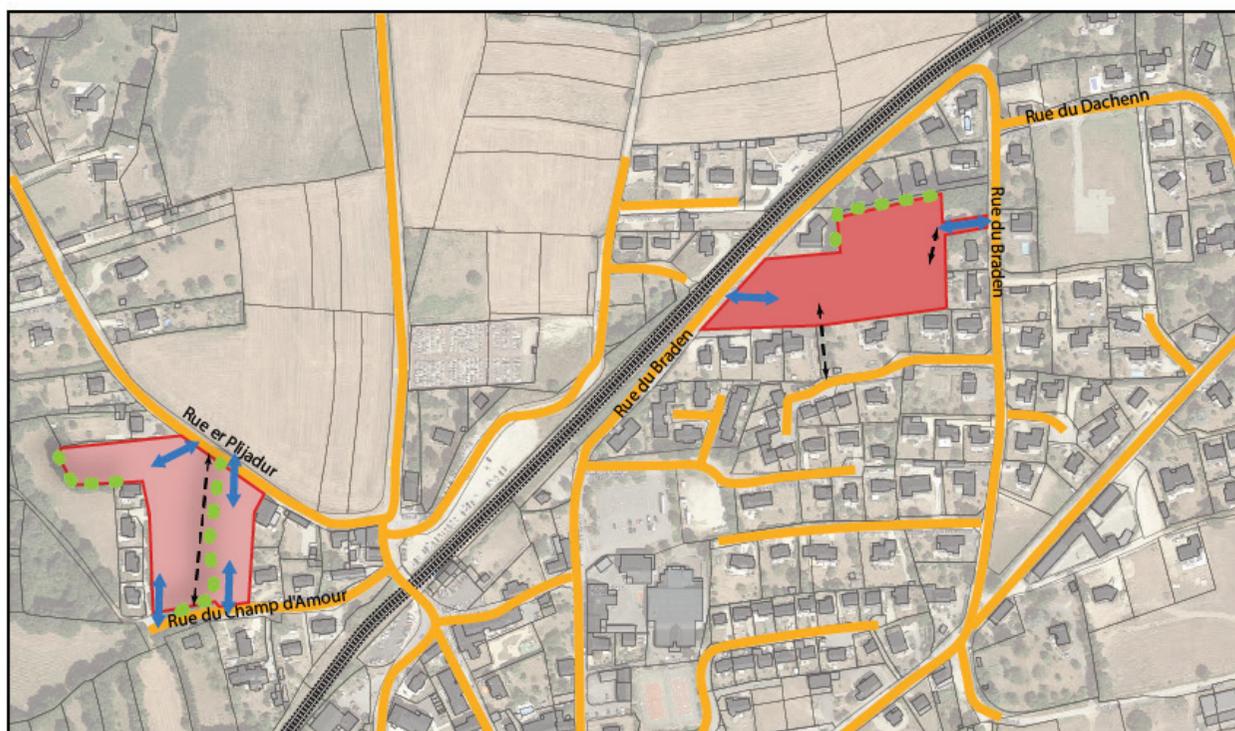
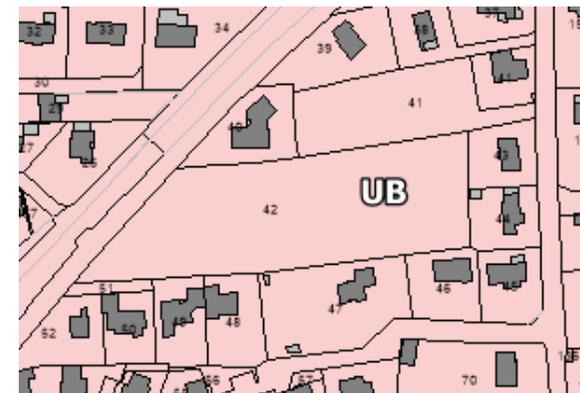
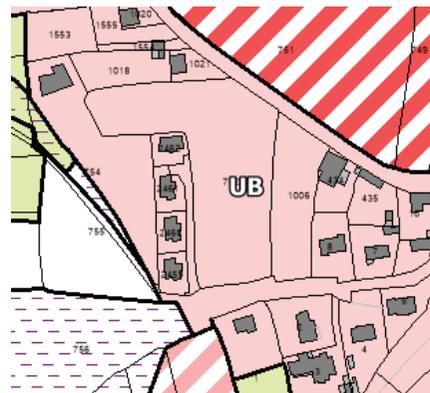
- Surface de la zone n°5 : 0,8 ha.
- Nombre minimal de logements : 16.

6. MIXITÉ SOXIALE

- Secteur n°4 :
 - Logements aidés : Au moins 20% soit 3 LLS.
- Secteur n°5 :
 - Logements aidés : Au moins 20% soit 3 LLS.

- Ces deux secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opération d'aménagement d'ensemble.

Zonage en vigueur : UB



Légende :

 Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

 Secteur n°4 - Logements

 Secteur n°5 - Logements

Déplacements

 Voie existante

 Accès principal

 Principe de liaison cycles - piétons

Éléments de paysage

 Continuité végétale à conforter



OAP n°6, 7 et 8 - Rue er pliajdur et rue du Dachenn

1. DESCRIPTION DU SITE

- Ces différents secteurs de densification sont situés à proximité immédiate du centre-bourg de PLOEMEL.
- Le secteur n°6 est situé rue Er Plijadur. Il s'agit d'une prairie urbaine non agricole d'environ 1 400 m².
- Le secteur n°7 correspond à des fonds de parcelles situées rue Er Plijadur. Il s'agit d'une de jardin pour une superficie totale d'environ 3 200 m².
- Le secteur n°8 est encadré par la rue de Dechann, la route d'Auray et une petite impasse privée. Il s'agit d'un grand jardin d'environ 2 700 m².

2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles et individuelles groupées.

3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès se feront :
 - Pour le secteur n°6 : Rue Er Plijadur (accès individuels autorisés)
 - Pour le secteur n°7 : Rue Er Plijadur (jusqu'à deux accès seront autorisés).
 - Pour le secteur n°8 : Rue du Dachenn et éventuellement par la petite impasse ouest.
- Le secteur n°8 possèdera une jonction vers la future liaison douce nord-est, en direction de la rue de Braden.

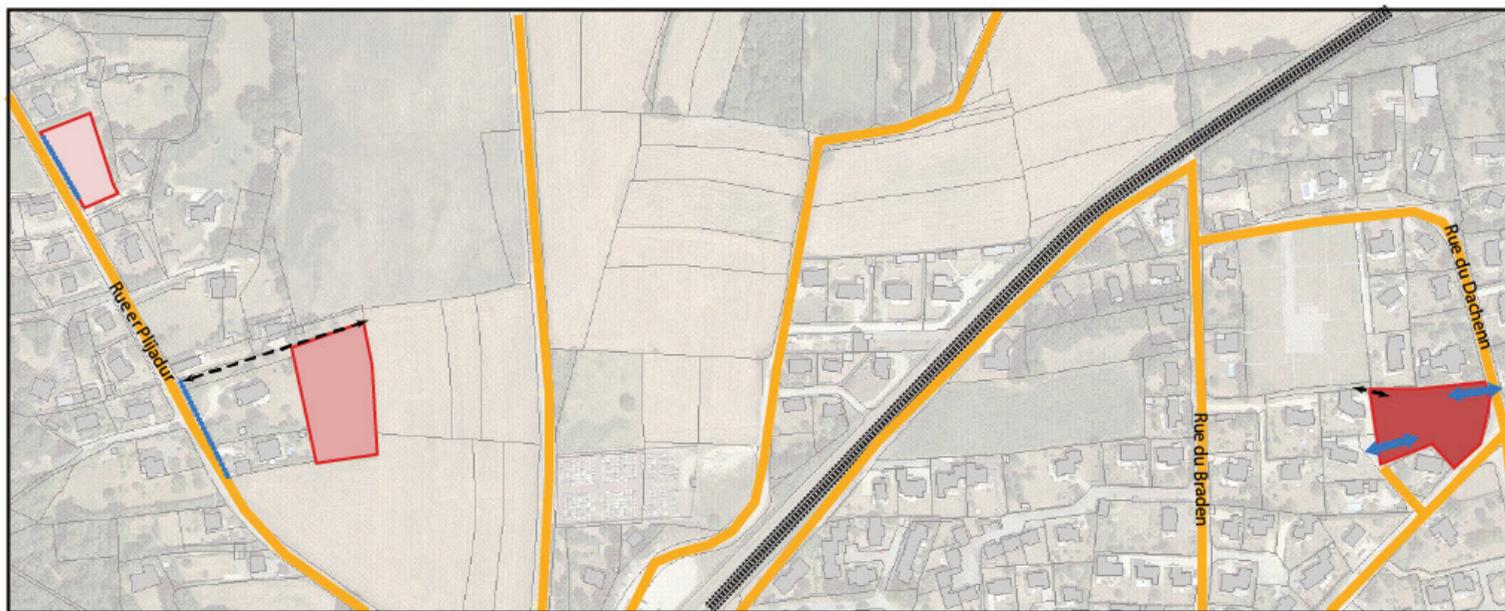
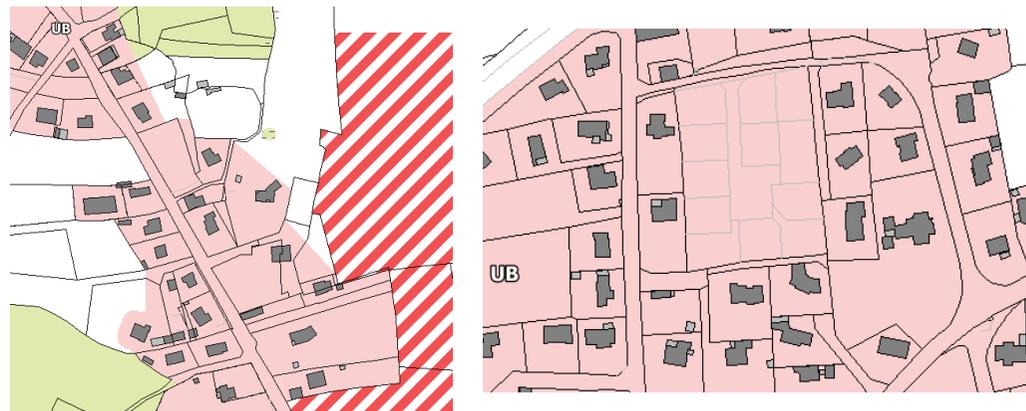
4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

5. PROGRAMMATION

- Surface du secteur n°6 : 0,14 ha.
- Nombre minimal de logements : 3.
- Surface de la zone n°7 : 0,32 ha.
- Nombre minimal de logements : 6.
- Surface de la zone n°8 : 0,27 ha.
- Nombre minimal de logements : 3.

Zonage en vigueur : UB



Légende :

- Périmètre d'étude
- N
- Affectation principale des sols**
- Secteur n°6 - Logements
- Secteur n°7 - Logements
- Secteur n°8 - Logements
- Déplacements**
- Voie existante
- Accès principal
- Principe de liaison cycles - piétons

OAP n°9 et 10 - Fontainebleau et Landes de Rennes

1.DESCRPTION DU SITE

- Ces différents secteurs de densification sont situés dans des zones agglomérées situées en dehors du bourg de PLOEMEL.
- Le secteur n°9 est situé à Fontainebleau. Il s'agit d'un jardin d'environ 2 200 m².
- Le secteur n°10 est situé aux Landes de Rennes et correspond également à des fonds de jardin. Il s'agit une de jardin pour une superficie totale d'environ 2 700 m².

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles et individuelles groupées.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès se feront :
 - Pour le secteur n°9 : RD 105 (un accès autorisé)
 - Pour le secteur n°10 : Route de Kerplat.

4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

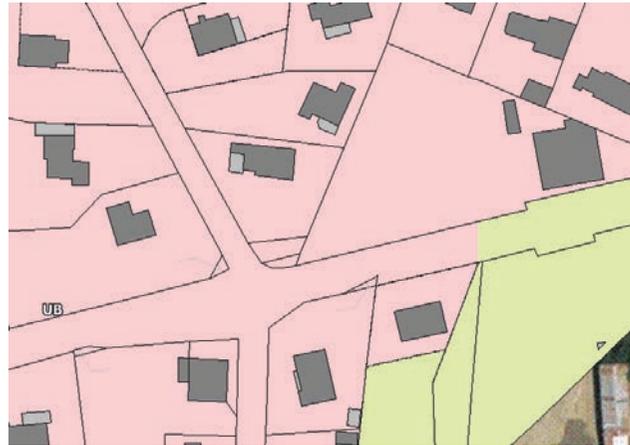
- Les aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

5.PROGRAMMATION

- Surface du secteur n°9 : 0,22 ha.
- Nombre minimal de logements : 4.
- Surface de la zone n°10 : 0,27 ha.
- Nombre minimal de logements : 3.

- Ces deux secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

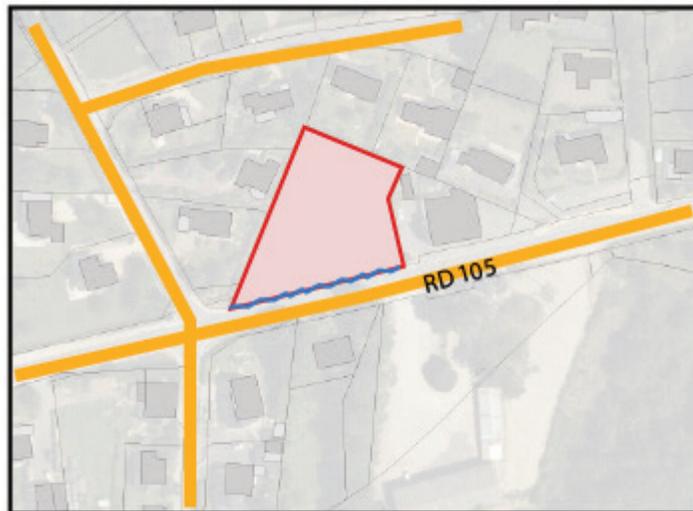
Zonage en vigueur : UB



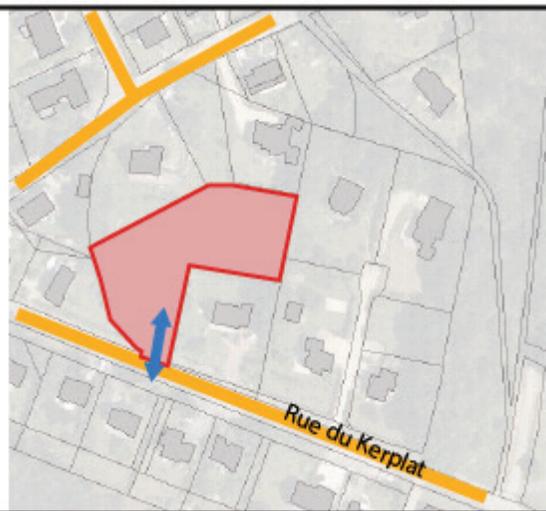
Fontainebleau



Landes de Rennes



Fontainebleau



Landes de Rennes

Légende :

- Périmètre d'étude
- Affectation principale des sols**
 - Secteur n°9 - Logements
 - Secteur n°10 - Logements
- Déplacements**
 - Voie existante
 - Accès principal
 - Principe de liaison cycles - piétons



OAP n°11 - Penn er Pont - sud

1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé dans la continuité Sud-Ouest de la zone d'activités de Penn-er-Pont, le secteur s'étend sur une surface totale d'environ 15 ha.
- Accessible par la voirie interne à la zone d'activités, le secteur est composé de plusieurs parcelles agricoles exploitées ainsi que de prairies et boisements humides.

2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation économique.

3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

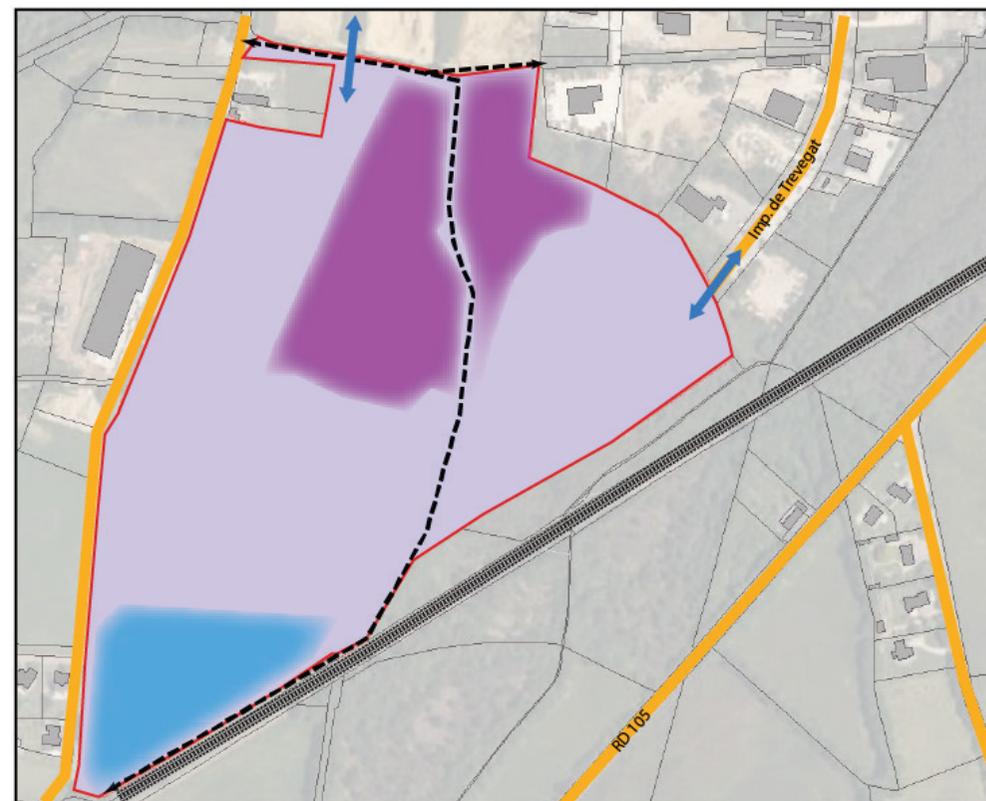
- Les deux accès seront dimensionnés aux besoins des opérations. Ils se feront par la voirie existante impasse de Trevegat et par le secteur Nord-Est.
- Les deux accès seront reliés par une voie traversante du site.
- Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.
- Le chemin centrale sera conservé et une liaison douce y sera réaménagée.

4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les nombreuses zones humides seront préservées.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

5. PROGRAMMATION

- Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.



Zonage en vigueur : 1AUi

Légende :

- ▭ Périmètre d'étude
- Affectation principale des sols**
 - Activités économiques
 - Zone humide à préserver
 - Gestion des eaux pluviales
- Déplacements**
 - Voie existante
 - Accès principal
 - - - Principe de liaison cycles - piétons

OAP n°12 - Penn er Pont - ouest

1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé dans la continuité Ouest de la zone d'activités de Penn-er-Pont, le secteur s'étend sur une surface totale d'environ 3,4 ha.
- Accessible par la voirie interne à la zone d'activités et par une voie communale Ouest, le secteur est composé de deux parcelles en friches.

2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation économique.

3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

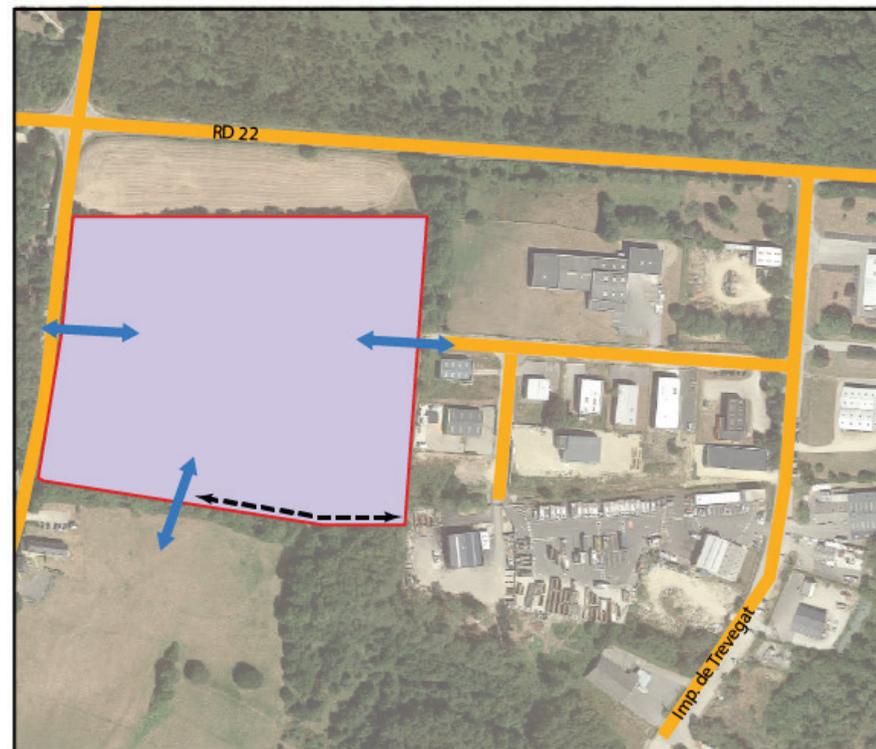
- Les accès seront dimensionnés aux besoins des opérations. Ils se feront par les voies existantes. Ces deux accès seront reliés par une voie traversante du site.
- Une connexion avec le secteur Sud sera aménagée.
- Une liaison douce Sud sera aménagée.

4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

5. PROGRAMMATION

- Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.



Zonage en vigueur : 1AUi

Légende :

 Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

 Activités économiques

Déplacements

 Voie existante

 Accès principal

 Principe de liaison cycles - piétons





SARL L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

