

Plan Local d'Urbanisme de PLOEMEL

Modification n°1

Orientations d'Aménagement et de Programmation





AVANT-PROPOS

En application de l'article L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, *«les orientations d'aménagement et de programmation, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements».*

Les orientations peuvent 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...»*

Pour la commune de PLOEMEL, les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement applicables au secteur de Kergo. Elles précisent également les principales caractéristiques des accès, du stationnement et les éléments du paysage à préserver.

Orientation d'aménagement et de programmation

Secteur de Kergo

DESCRIPTION DU SITE

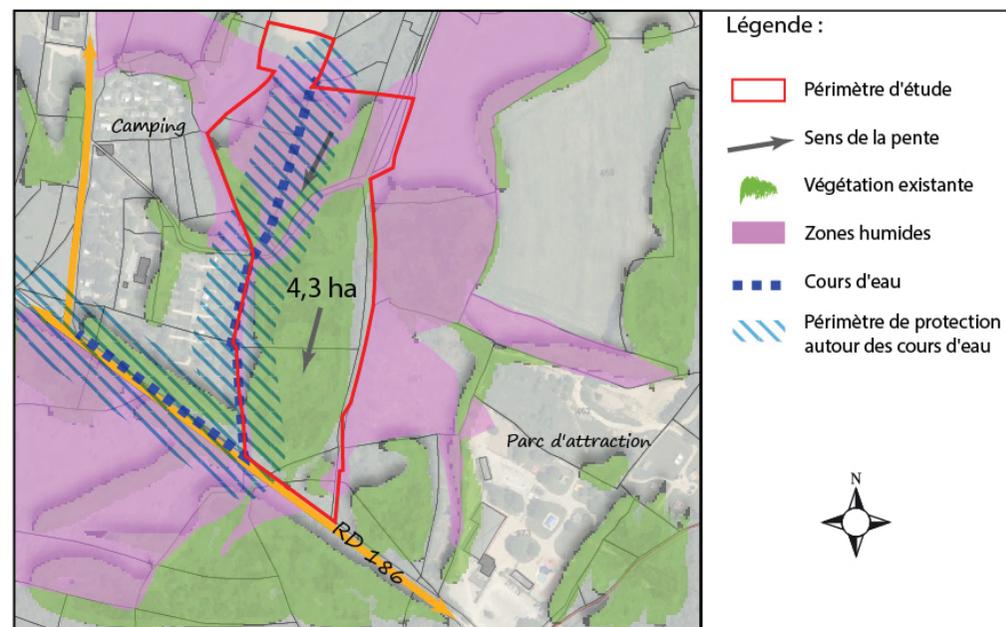
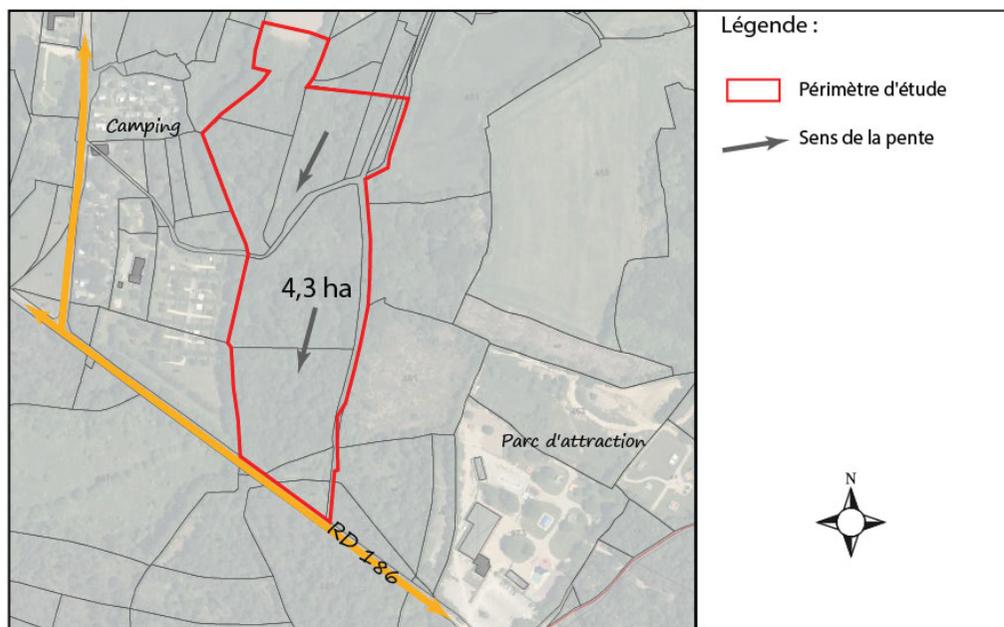
A environ 2 km au sud-est du centre bourg de PLOEMEL, ce site est encadré, d'une part, par des activités de loisirs (camping et parc d'attraction), et d'autre part par des boisements plus ou moins qualitatifs.

D'une superficie avoisinant 4,3 hectares, le périmètre d'étude est composé d'espaces non exploités (boisements évoluant vers de la friche). Aucune construction n'est présente sur le site. Cependant quelques sentiers et murets en pierre y sont disséminés.

Un cours d'eau sillonne la partie ouest du site et près de 1,5 ha de zones humides y a été recensé.

Il n'est actuellement accessible que par la RD 186. Propriété privée, aucune liaison douce ouverte au public ne le traverse.

Du point de vue paysager, de par sa situation dans un secteur très arboré et relativement plat, le site n'est pas visible dans le grand paysage.



ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre touristique et économique sur la commune.
- Protéger les zones humides identifiées dans l'inventaire communal.
- Préserver le cours d'eau en définissant une bande de protection de 35 mètres depuis sa berge.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès sera dimensionné aux besoins de l'opération. Il s'effectuera sur la RD 186.

Le stationnement des véhicules s'effectuera sur la partie sud du site, en dehors des zones humides.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La préservation des zones humides identifiées dans l'inventaire communal :

1. Sont interdits :

Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus au point n°2,

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- Création de plan d'eau (sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés au point n°2).

A l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

2. Sont autorisés sous conditions particulières :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux deux points ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Orientation d'aménagement et de programmation

Secteur de Kergo

La préservation des abords du cours d'eau dans une bande de 35 mètres :

1. Sont interdits :

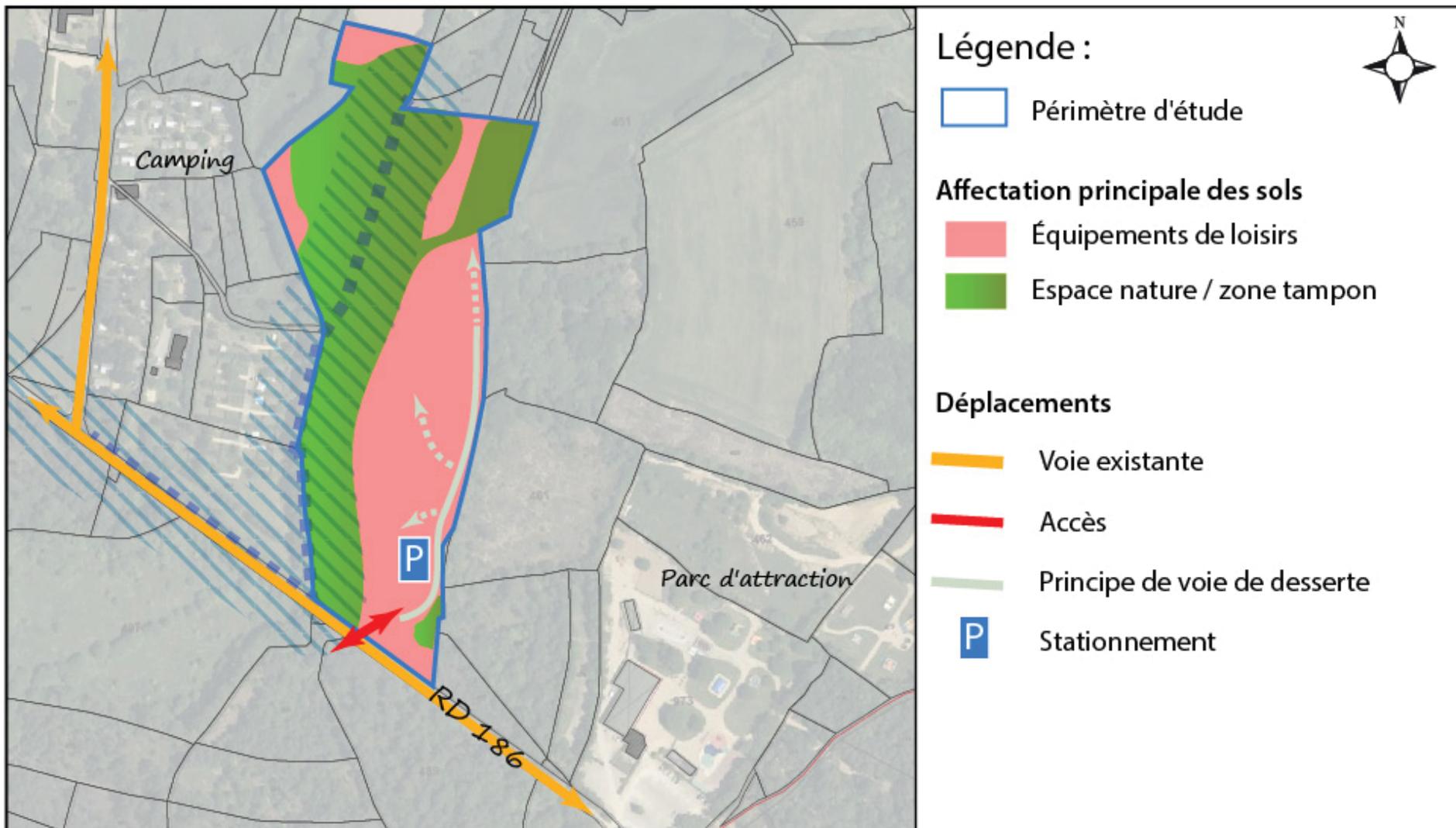
Toute construction même ne comportant pas de fondations, tous installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés au point n°2,

Le stationnement de caravanes ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.

2. Sont autorisés sous conditions particulières :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

Les zones humides et abords des cours d'eau sont représentés sur le schéma ci-contre par la définition suivante : « Espace nature/Zone tampon ».
Pour plus de précisions quant à leur localisation, il revient à l'aménageur de se reporter à l'inventaire communal des zones humides et des cours d'eau.





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

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE