



# COMMUNE DE PLOEMEL

## ZAC de la Gare



## DOSSIER DE CREATION

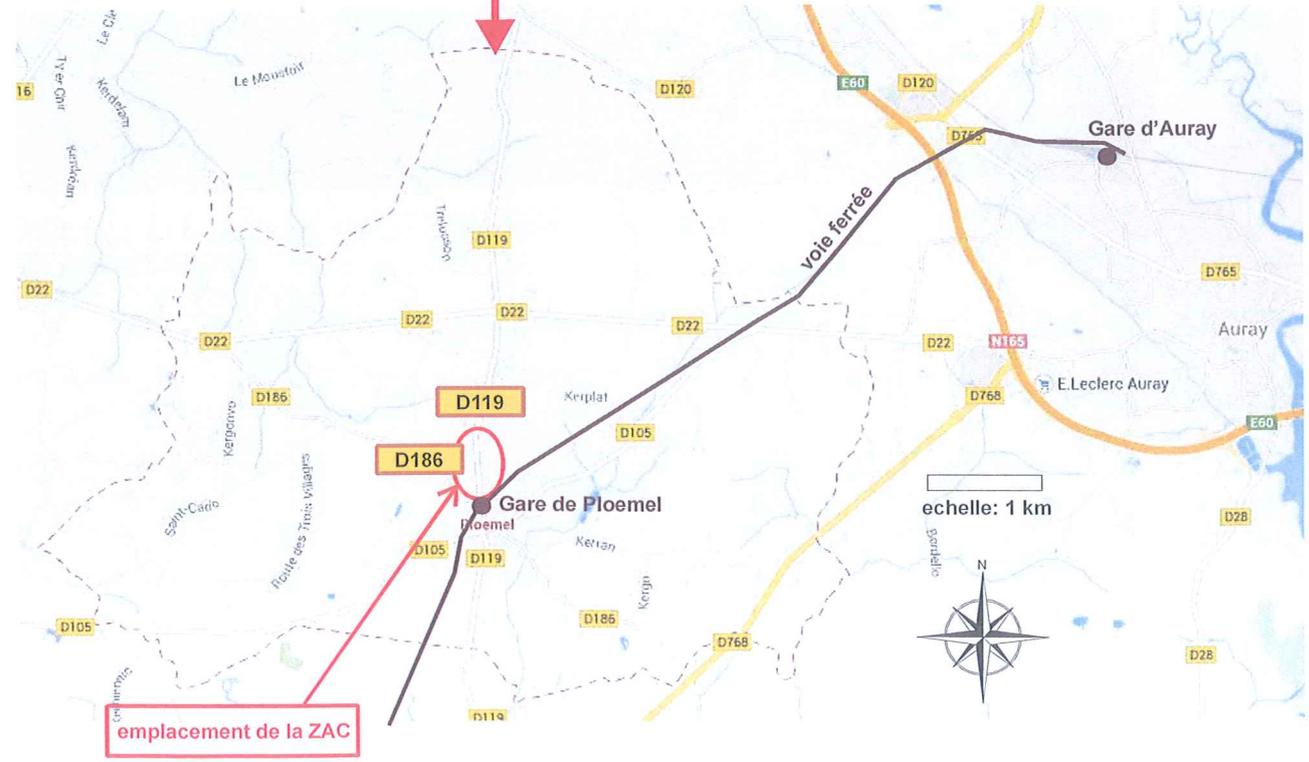
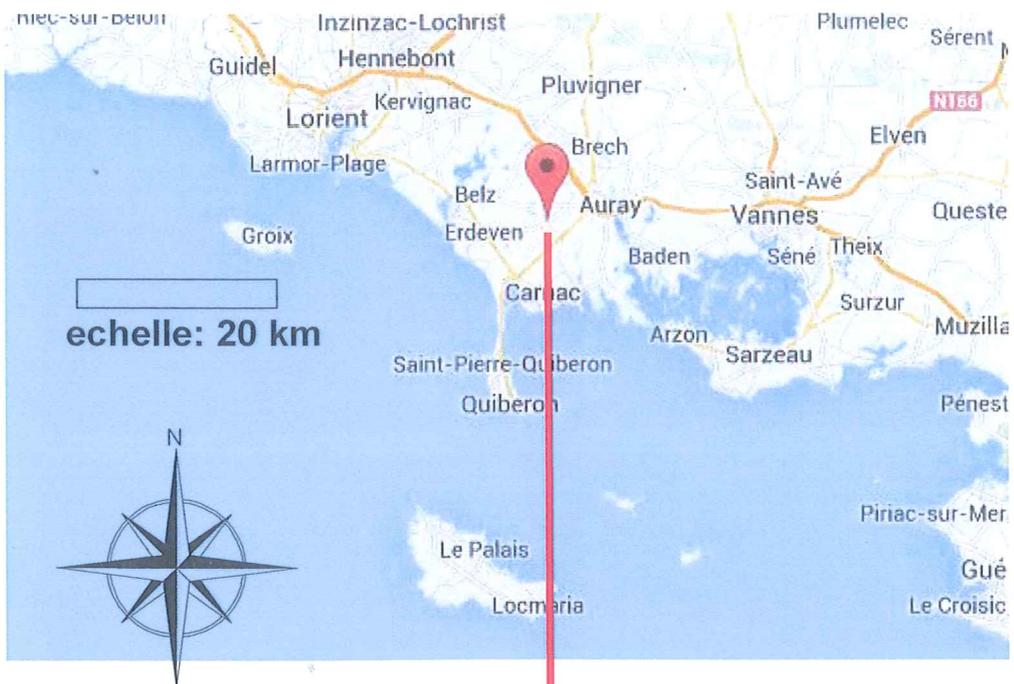
Octobre 2014



COMMUNE DE PLOEMEL  
ZAC de la Gare



- PLAN DE SITUATION
- DELIMITATION DU PERIMETRE
- RAPPORT DE PRESENTATION
- ARRETE PREFECTORAL DU 14 AOUT 2013 /  
EXAMEN AU CAS PAR CAS
- REGIME AU REGARD DE LA TAXE  
D'AMENAGEMENT

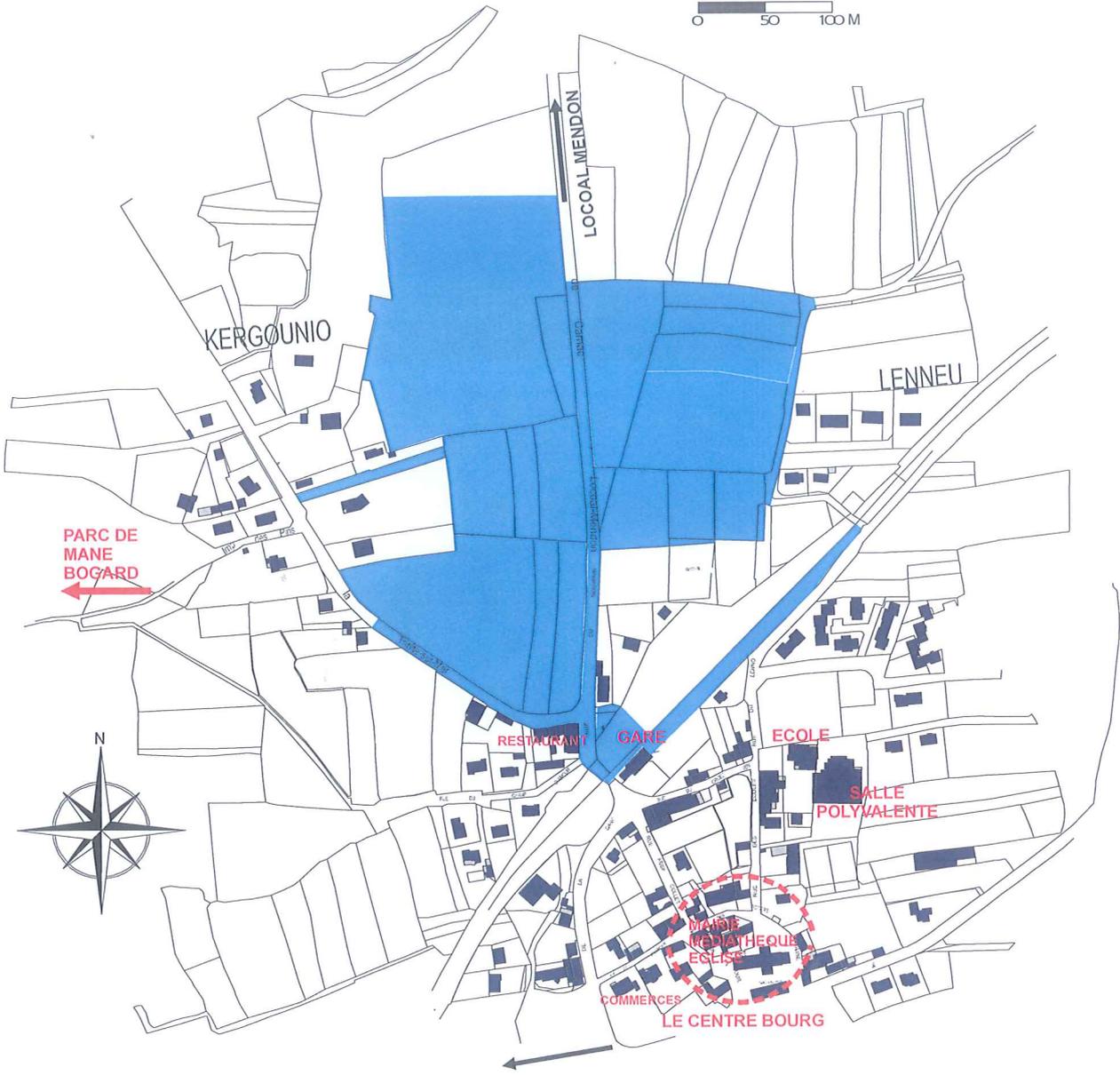




## DOSSIER DE CREATION

## DELIMITATION DU PERIMETRE

Octobre 2014





## DOSSIER DE CREATION

## RAPPORT DE PRESENTATION

Octobre 2014

## Sommaire

<b>1 - Objet de l'opération</b>	<b>3</b>
<b>2 - L'état du site et de son environnement</b>	<b>4</b>
2.1. Situation	4
2.2. Topographie	5
2.3. Le milieu naturel	5
2.4. Le milieu urbain	6
2.5. Le paysage	7
<b>2- Justification de l'opération</b>	<b>8</b>
<b>3 - Raisons du projet au regard des dispositions d'urbanisme</b>	<b>8</b>
3.1. Une réponse au PLH de la Communauté de communes , adopté en septembre 2011	8
3.2. Une réponse au PLU de Ploemel, opposable depuis 2007	8
<b>4 - Raisons du projet au regard de l'insertion dans l'environnement humain et naturel</b>	<b>11</b>
4.1. La participation des citoyens	11
4.2. Le projet d'urbanisme durable	12
4.2.1. Economie des ressources - Réduction des pollutions et émission de gaz à effet de serre	12
4.2.1.1. Lutte contre la régression de surfaces agricoles et naturelle	12
4.2.1.2. Gestion des déplacements et choix énergétiques	12
4.2.2. Mixité sociale et fonctionnelle - solidarité	13
4.2.3. Gestion alternative de l'eau	13
4.2.4. Biodiversité – Protection et restauration des milieux	14
4.2.5. Cadre de vie	14
<b>5 – Programme global prévisionnel</b>	<b>15</b>

# 1 - Objet de l'opération

Opération dédiée à l'Habitat individuel ou collectif, la Zone d'Aménagement Concertée de la Gare répond aux objectifs de croissance de la population évalués pour Ploemel par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes A.Q.T.A. dans le cadre de son SCOT, avec l'intention de favoriser l'accueil de jeunes ménages ou de personnes à faibles ressources.

Cette opération est projetée dans le prolongement Nord du bourg de Ploemel comprenant le site de la gare, point d'arrêt des utilisateurs du train fonctionnant entre Auray et Quiberon en période touristique (Le Tirebouchon).

L'initiative de cette ZAC revient à la municipalité, assistée par la société Espace Aménagement Développement Morbihan (E.A.D.M.), A.Q.T.A. et par une équipe pluridisciplinaire comprenant paysagiste/urbaniste, architecte, bureau d'études techniques Voirie-Réseaux et thermicien, consultant faune flore et conseiller en environnement.

Les principes fondateurs du projet s'expriment de la façon suivante :

## 1. Recherche d'une plus grande mixité sociale en prolongement du bourg,

- En offrant des terrains de taille petite à moyenne (250 à 450 m<sup>2</sup>) permettant aux jeunes et à des personnes modestes d'accéder à la propriété.
- Pour répondre à la demande exprimée de venir habiter le bourg par des personnes âgées et isolées.

## 2. Donner à l'ensemble du quartier Nord une image d'entrée de bourg qualifiante moins routière, moins morcelée et plus urbaine :

- L'urbanisation nouvelle viendra retisser le lien spatial entre les lieux dits Lenno et Kergounio et le bourg.
- Une fois modifié, le tracé des départementales permettra à la fois :
  - de réduire progressivement la vitesse des automobilistes
  - d'accéder à la création de parvis et placettes plus conviviales à l'échelle du bourg
  - d'envisager la qualification du site de la gare avec la mise en place d'un lieu dédié à l'intermodalité
- Il est prévu de renforcer la qualité paysagère de la frange urbaine par un important programme de plantations intégrant les nécessités de stockage des eaux de ruissellement lors de gros événements pluvieux.
- Les liaisons de randonnées entre ce secteur Nord du bourg et le site identitaire de Mané Bogad et la campagne seront améliorées et mieux identifiées.

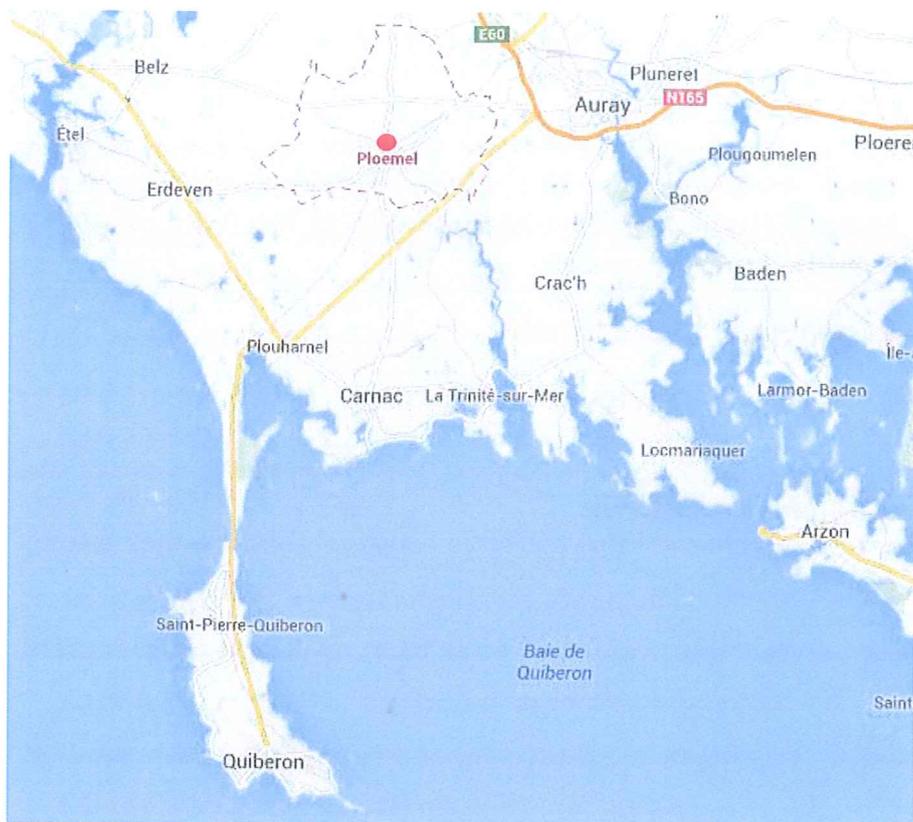
## 3. Construire un territoire durable :

- La promotion des déplacements doux sera permise par la création d'un important réseau de liaisons piétonnes et cyclables passant par le nouveau quartier, ouvert à l'ensemble des habitants.
- L'utilisation de l'énergie sera rationalisée par des formes urbaines plus compactes et norme de la RT 2012 mais également grâce à la proximité de la gare, pour amplifier l'utilisation du train<sup>1</sup> ou des moyens de transport en commun.
- La commune prévoit d'encourager sur le site l'habitat participatif.

<sup>1</sup> L'actuel TER Auray/Quiberon est en service deux mois par an. Le reste de l'année, le service est assuré par les lignes interurbaines de bus du Conseil Général. A l'avenir, l'amélioration de la performance des transports pourrait s'appuyer sur une liaison «tirebouchon» hors saison sur l'arrière-saison.

## 2 - L'état du site et de son environnement

### 2.1. Situation



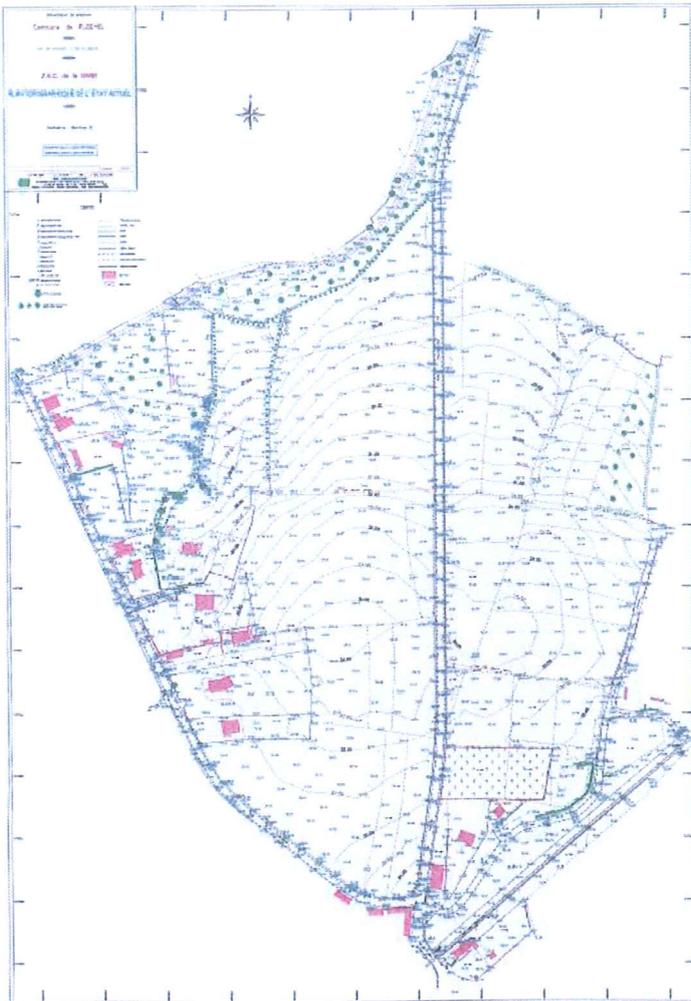
● Emplacement de la ZAC

La commune de Ploemel est située au cœur d'un triangle Auray/La Trinité-sur-mer/Etel.

Plusieurs facteurs concourent à l'attractivité de la commune et de l'emprise du futur quartier :

- le cadre de vie rural agréable dans un environnement vallonné et bocager à proximité de la ville centre d'Auray, offrant à une distance de 7 km du projet l'ensemble des services nécessaires à la population,
- la proximité de la RN 165 entre Vannes et Lorient,
- un accès rapide (8 km) à la frange littorale du pôle touristique de Carnac-La Trinité s/mer,
- le prix moyen des terres, plus accessible à des jeunes couples que dans la zone agglomérée d'Auray ou sur la frange littorale.

## 2.2. Topographie



Le site présente une topographie relativement douce, la majorité de la zone à construire est orientée au Sud vers le bourg. Les altitudes culminent à près de 34,00 m NGF au centre du projet. A partir de ce point haut, le relief décline très progressivement vers le Nord ou le Sud pour atteindre le niveau topographique moyen de la commune, soit + 25,00 m NGF.

Aucun cours d'eau ne traverse le site. Les cours d'eau les plus proches sont le ruisseau de Kermelgan au Nord-Ouest et le ruisseau de Gouyanzeur au Sud-Est.

## 2.3. Le milieu naturel

Deux diagnostics faune-flore dont l'objectif principal consistait à déceler les enjeux biologiques au niveau des parcelles concernées par le projet de la future ZAC ont été réalisés en août 2009 et en avril 2010.

Le site est occupé en totalité de champs cultivés et ne présente pas d'intérêt du point de vue écologique.

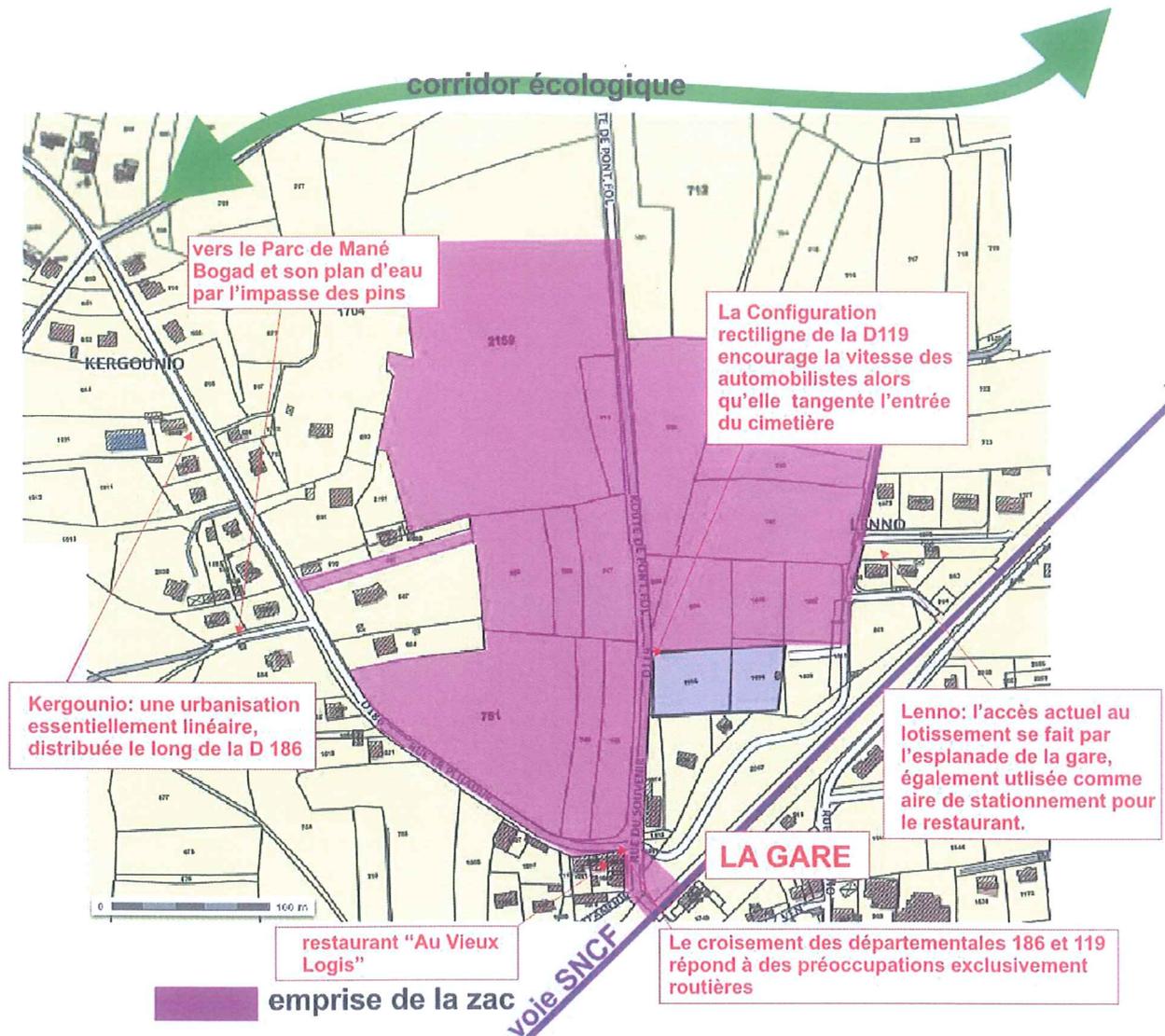
Aucune plante protégée ou remarquable n'a pu être observée sur le site lors de la première et de la seconde visite. Un corridor écologique (hors périmètre) a été identifié au Nord de l'emprise.

Une espèce protégée, l'Asphodèle d'Arrondeau connue sur la commune, a spécifiquement été recherchée sur les talus (lieux potentiels d'accueil) mais elle n'a pas été observée.

Une seule espèce animale protégée a été rencontrée. Il s'agit du Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) qui fréquente le cimetière et ses murs d'enceinte. L'espèce est protégée au niveau national.

## 2.4. Le milieu urbain

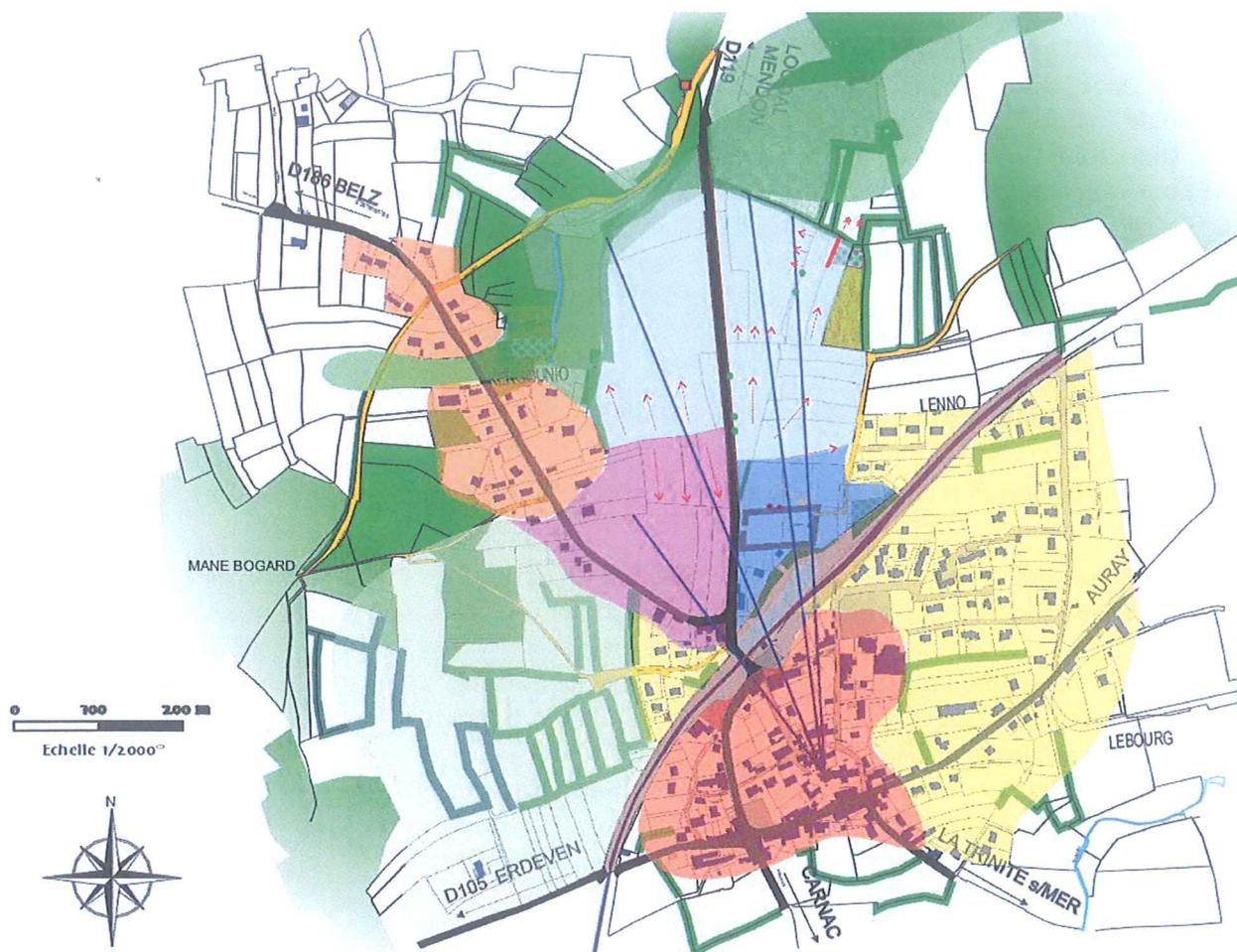
A l'échelle communale, le site du projet se situe entre le centre-bourg et le corridor écologique identifié plus au Nord lors de la phase de diagnostic.



La carte ci-dessus précise les grands enjeux urbains définis sur l'ensemble du site :

- Deux départementales (D119 et D186) fragmentent le secteur en répondant à une logique purement routière,
- On note l'absence de circulations douces sécurisées, notamment entre Kergounio et le bourg mais également entre le bourg et l'entrée du cimetière,
- L'entrée du cimetière donne directement sur la RD 119,
- Le lotissement de Lenno, isolé dans la campagne, est desservi par l'intermédiaire de l'esplanade de la gare dont l'image est peu valorisante (aire de stationnement non aménagée),
- Le restaurant « Au Vieux Logis » situé au croisement des deux départementales, ne peut pas ouvrir son commerce sur la rue, et encore moins installer une terrasse.
- Le tracé rectiligne de la D 119 sur près de 700 mètres, encourage la vitesse des automobilistes,
- La voie ferrée constitue une coupure urbaine et nuit à la qualité du bourg de Ploemel dans sa partie Nord, du fait notamment des problèmes de franchissement et le manque d'intégration du secteur au tissu urbain existant.

## 2.5. Le paysage



L'analyse paysagère du site révèle de nombreuses qualités sur lesquelles le projet s'appuie et notamment:

- Un paysage ouvert orienté vers le bourg ou la campagne et de nombreuses unités de perception d'un paysage de qualité : espace rural bocager accessible par de nombreux chemins, verger, mosaïque de bois enrichis du petit patrimoine....
- Une situation à l'interface entre campagne et bourg
- Un patrimoine architectural important sur le bourg
- De nombreuses perspectives<sup>2</sup> sur le clocher depuis l'emprise : celles-ci permettront visuellement de rattacher la ZAC au bourg.

Les points négatifs sont essentiels induits par les routes, le morcellement de l'habitat ainsi que par l'esplanade de la gare, actuellement perçue comme un espace « résiduel » à caractère routier. Enfin, le mur d'enceinte du cimetière constitue une barrière physique avec la future urbanisation du secteur Nord.

<sup>2</sup> Illustrées sur la carte ci-dessus par les lignes bleues foncées focalisées sur le clocher

## 2- Justification de l'opération

L'attractivité de Ploemel, induite par sa situation et par le dynamisme économique et touristique du Pays d'Auray a permis à la commune de connaître un accroissement important de la population avec 2 576 habitants en 2011 contre 2 047 en 1999.

Cette croissance démographique, qui s'accélère depuis 1999 (+2,4% / an), est le résultat de la combinaison d'un solde naturel positif et d'un solde migratoire positif. Cette dynamique démographique est diagnostiquée sur l'ensemble de la Communauté de Commune A.Q.T.A.

C'est pour répondre aux besoins induits de logements, que la commune de Ploemel souhaite créer cette ZAC : il s'agit d'accroître le parc de logements en limitant le phénomène de « mitage » de l'espace rural.

Pendant plusieurs années, l'insuffisance du réseau d'assainissement de la commune a pu freiner toute opération d'urbanisme. Le raccordement à la station d'épuration de Carnac aujourd'hui programmé, permet de déposer le dossier de création de ZAC, mis en attente depuis 2009.

## 3 - Raisons du projet au regard des dispositions d'urbanisme

### 3.1. Une réponse au PLH de la Communauté de Communes, adopté en septembre 2011

Les prescriptions du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Commune A.Q.T.A, document de planification opposable au Plan Local d'Urbanisme, traduisent différentes exigences :

- permettre aux habitants du Pays d'Auray de vivre et de travailler à l'année sur le territoire : accroître le parc de logements permanents en le diversifiant, afin de permettre l'accession à la propriété à toutes les classes sociales et générationnelles,
- préserver, valoriser l'environnement et le patrimoine commun pour le transmettre aux générations futures selon la démarche du développement durable,
- renforcer une intercommunalité de niveau Pays et une armature de réseaux avec un fort degré d'intégration.

Par conventionnement avec Foncier de Bretagne, le plan d'actions du PLH impose à la commune de Ploemel de répondre aux règles suivantes :

- Nombre de logements à produire entre 2011 et 2017 ----- 275, avec l'accroissement relatif de la part des résidences principales dans ce total,
- Logements en locatif aidé----- 20% minimum
- Densité----- 20 logements à l'hectare

### 3.2. Une réponse aux orientations du PLU de Ploemel, opposable depuis 2007

Les orientations fixées par la commune de Ploemel dans le cadre de son Plan d'Aménagement et de Développement Durable concernent directement la ZAC :

1. Diversifier l'occupation du territoire et *poursuivre les opérations en faveur du logement locatif ou social* (maîtrise du foncier à bâtir)
2. Aider les habitants à bien s'intégrer et *affermer les espaces publics conviviaux*
3. *Mettre en valeur le patrimoine* (notamment le réseau de chemins)
4. Economiser et mettre en valeur les ressources naturelles (protection des cours d'eau et de leurs abords, *développement des modes de déplacements doux notamment entre les quartiers et le centre bourg*)
5. *Intégrer les préoccupations de mixité, d'économie d'espace, de qualité de l'environnement* (en lien avec le bourg et la campagne) et renforcer les services dans les modalités d'ouverture à l'urbanisation du secteur 2Aua.

Le projet s'inscrit dans ce zonage 2Aua du Plan Local d'Urbanisme.

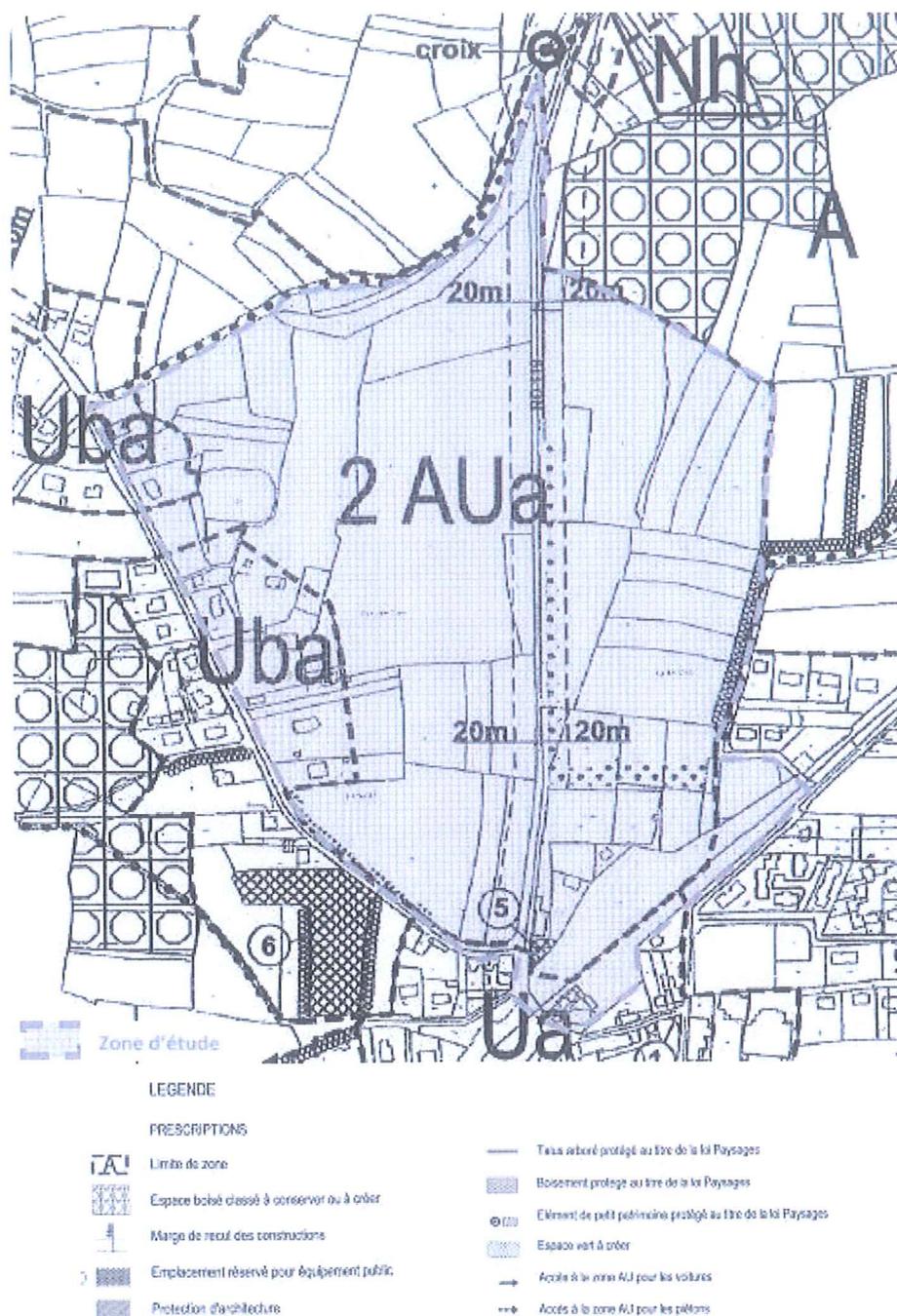


Figure 14 : Zonage réglementaire sur la zone d'étude  
(Source : PLU de Ploemel – Rapport de présentation – Juin 2007)

Différentes mesures de protection affectent ce zonage :

- Le talus arboré à l'Ouest du site est protégé par la loi Paysage.
- Sur la zone d'étude figure également une marge de recul des constructions de 20 mètres de part et d'autre de la RD 119.
- La moitié Sud du site de la ZAC est concernée par le périmètre de protection de 500 m autour de l'église « Notre-Dame-de-Recouvrance », monument historique situé dans le bourg de Ploemel. A l'intérieur de ce périmètre, tous les projets de constructions doivent se conformer à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

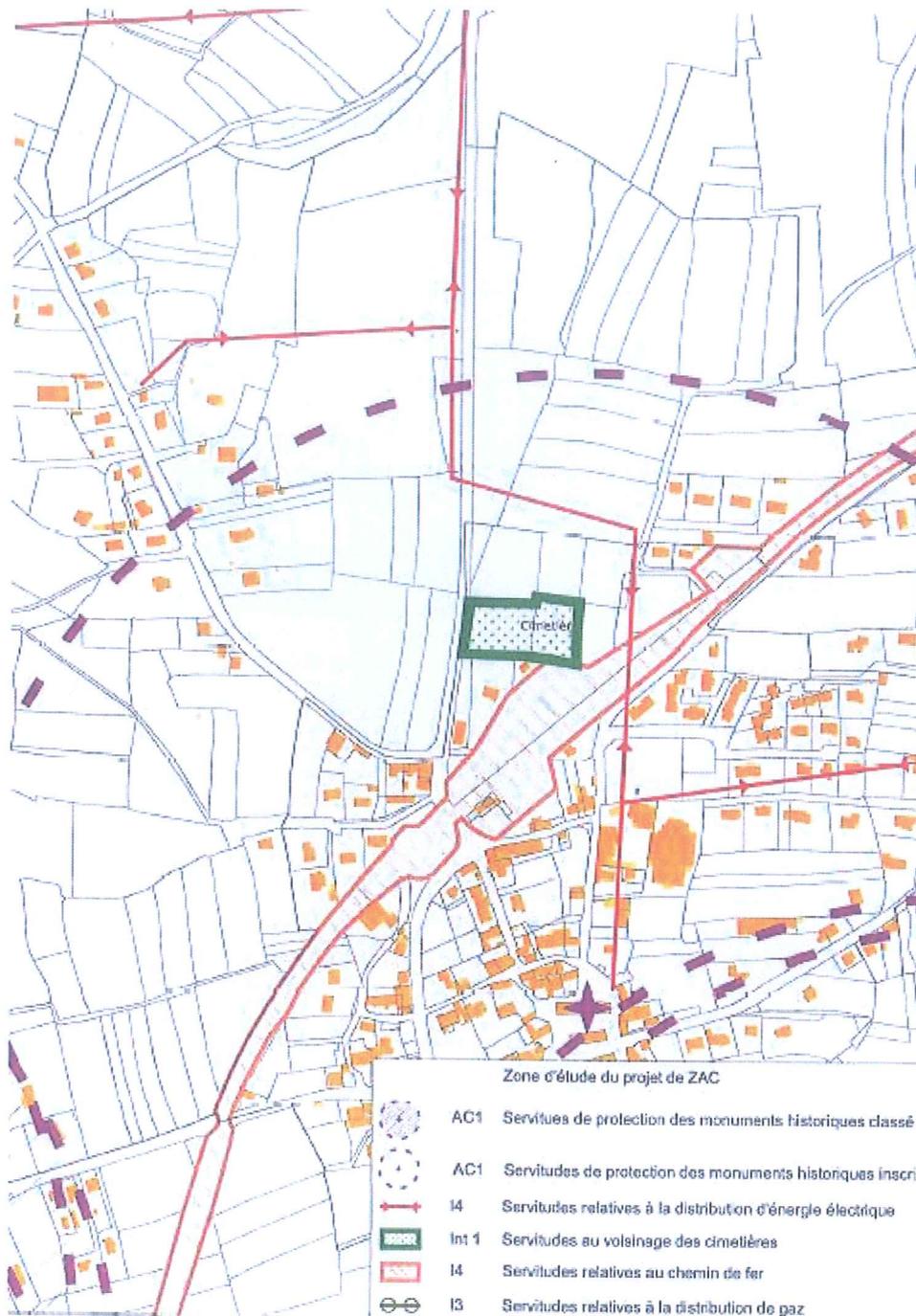


Figure 15 : Carte des servitudes d'utilité publique au droit du projet  
 (Source : PLU de Ploemel – Servitudes d'utilité publique - octobre 2007)

## 4 - Raisons du projet au regard de l'insertion dans l'environnement Urbain et naturel

Le Plan Local pour l'Habitat de la communauté de communes incite à une production plus qualitative des opérations d'urbanisme. La municipalité de Ploemel a donc fait le choix d'utiliser l'outil « Approche Environnementale de l'Urbanisme® » initiée par l'ADEME.

La méthode consiste à prendre en compte les principaux facteurs qui influent sur la qualité des relations entre bâti et environnement : *eau, déchets, énergie, transports, bruit, paysages, biodiversité,...* et à intégrer la participation des citoyens à la réflexion préalable à l'urbanisation.

Les raisons qui ont présidé à l'insertion du projet dans son environnement sont donc étroitement liées à ces thématiques.

### 4.1. La participation des citoyens

---

La phase préalable à la réalisation du plan de composition a été conduite en plusieurs étapes, qui ont permis de concevoir l'urbanisme de façon globale et de développer la participation citoyenne, garante d'une bonne gouvernance.

A cette fin, trois dispositifs ont été mis en œuvre :

- La consultation
- La concertation
- La « formation » aux fins de garantir « à minima » une culture commune de l'urbanisme, entre les différents membres du comité de pilotage.

La consultation a été réalisée par le biais d'une enquête intégrée au bulletin municipal, qui a reçu 96 réponses (sur 800 exemplaires distribués).

La concertation a été développée à l'aide de quatre ateliers<sup>3</sup> ayant réuni une cinquantaine de participants dans le cadre de l'A.E.U. Animés par l'équipe pluridisciplinaire. Ces ateliers d'échanges ont permis de tenir compte des potentialités et contraintes du site dans l'objectif de garantir la compréhension partagée des enjeux environnementaux, des objectifs de qualité urbaine et de les mettre au cœur des choix retenus.

La volonté de développer une culture commune de l'urbanisme a donné lieu à une journée de visites par les membres du comité de pilotage sur l'agglomération de Rennes. Il s'est agi de visites d'opérations peu consommatrices en espace, intégrant des modes de gestion de l'eau alternatifs aux réseaux enterrés et permettant d'aborder les différentes thématiques de l'urbanisme durable : densité, architecture bioclimatique présentant un bon bilan carbone, prise en compte du cadre de vie, des trames vertes et bleues, etc...

---

<sup>3</sup> ATELIER N° 1 LE 27 OCTOBRE 2009 PAYSAGE, BIODIVERSITE ET GESTION DE L'EAU  
ATELIER N° 2 LE 13 NOVEMBRE 2009 : ECONOMIE DE L'ESPACE, FORMES URBAINES ET ECONOMIES D'ENERGIE  
ATELIER N° 3 LE 24 NOVEMBRE 2009 : LES DEPLACEMENTS ET L'ACCES AUX EQUIPEMENTS ET SERVICES  
ATELIER N° 4 LE 7 DECEMBRE 2009 : ATELIER DE SYNTHESE

## **4.2. Le projet d'urbanisme durable**

---

Le plan de composition répond aux enjeux du développement durable identifiés pour toute opération de création de ZAC de la façon suivante :

### **4.2.1. Economie des ressources - Réduction des pollutions et émission de gaz à effet de serre**

#### **4.2.1.1. Lutte contre la régression de surfaces agricoles et naturelles**

Le projet, dont la limite Nord-Est s'appuie sur une rupture de pente indiquant la présence probable d'un ancien talus bocager, n'utilise que près de la moitié de l'ensemble des terrains potentiellement urbanisables au Nord de la gare : cette limitation de l'emprise de la ZAC permettra la préservation des terres cultivées au Nord du projet.

De plus, la maîtrise de l'étalement urbain s'exprime...

1. par une densité forte dans le Sud la ZAC dont la configuration prolonge le bourg avec des constructions offrant trois niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + Combles) dessinant le front d'une placette urbaine. Cette option de création de logements intermédiaires s'intègre très bien dans la topographie du site, avec une orientation Sud du bâti favorable sur le plan bioclimatique,
2. par le maintien d'une réserve foncière côté gare, pour ne pas obérer le potentiel futur d'aménagement de ce lieu pour une plateforme d'échange multimodal (vélo/covoiturage/train),
3. par la possibilité d'accueillir des opérations de maisons groupées.

#### **4.2.1.2. Gestion des déplacements et choix énergétiques**

Le plan de composition comprend un réseau de chemins abondant pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle, d'autant plus que la proximité du site de la gare encourage à développer l'intermodalité figurant parmi les intentions du SCOT de la Communauté de Commune A.Q.T.A. Les différentes mesures prises pour répondre à ces intentions sont les suivantes :

1. Mise en place de liaisons douces majeures directes, indépendantes des rues circulées, permettant de relier par la ZAC, le village de Kergounio et le quartier de Lenno au bourg, le Parc de Mané Bogad à l'ouest et la campagne au Nord de l'emprise.
2. Création d'un maillage interne de chemins diversifiés à l'échelle du piéton.
3. Possibilité de gestion du stationnement regroupée à l'usage de quelques maisons plutôt que le stationnement sur la parcelle (pour un cadre de vie également amélioré).
4. Orientation possible de l'ensemble du bâti vers le Sud, pour bénéficier des apports solaires gratuits. Cette contrainte explique la distribution en quinconce des maisons au Nord-Ouest de l'emprise afin de limiter les ombres portées.

A titre indicatif, 2300 ml de liaisons douces sont prévues pour 900 ml de voies desserte dont 350 ml sont des rues partagées de 4.00m de largeur.

### **4.2.2. Mixité sociale et fonctionnelle - solidarité**

Par la maîtrise foncière par la collectivité qu'elle permet, La ZAC est mise en œuvre :

- pour garantir la diversité de produits immobiliers et le développement de logements locatifs ou sociaux, qui sont en nombre insuffisant à Ploemel.
- Pour répondre à l'exigence de mixité sociale inscrite au PLH de la Communauté de Communes AQTA : 20% minimum de logements locatifs sociaux pour pouvoir bénéficier du partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne.

Il est également prévu que la ZAC puisse accueillir :

- des activités de services (en travaillant sur des typologies : activité en rez-de-chaussée et logements à l'étage), notamment vers la gare.
- un quartier d'habitat partagé, dont la conception serait laissée à l'initiative de ses futurs habitants. Il recevrait en son sein un espace vert, ou un équipement public de proximité pour intégrer ce quartier à l'ensemble de la ZAC.
- un petit secteur dédié aux jardins familiaux, dont le besoin a été exprimé par les habitants lors de la consultation ; celui-ci pourrait être mis en place entre la D119 et le quartier d'habitat partagé,
- Plusieurs bassins de rétention à pente très douce, susceptibles de constituer en période sèche le support d'aires de jeux à l'usage de l'ensemble du quartier.

### **4.2.3. Gestion alternative de l'eau**

- La perméabilité maintenue est forte : les espaces verts existants et projetés, chemins semi-perméables et liaisons vertes totalisent près de 3 hectares sur une superficie de 7 hectares environ.
- Afin de limiter l'imperméabilisation du sol et ralentir la vitesse des automobilistes dans la ZAC, les voies créées présentent des bandes de roulement réduites au profit de noues situées en rives, qui permettront de recevoir les eaux de ruissellement.
- La volonté de gestion alternative des eaux pluviales a guidé le plan de composition : sur les versants, les voies d'accès et les chemins empruntent les courbes de niveau ; cette configuration présente le double avantage de desservir la majorité des parcelles par des chemins, tout en permettant d'accueillir les eaux de ruissellement des lots situés à l'amont.
- Les bassins d'orage s'inscrivent dans la composition d'ensemble et constituent le support de petits espaces verts relais à l'intérieur du quartier.

#### 4.2.4. Biodiversité - Protection et restauration des milieux

- Une coulée verte majeure de promenade est dessinée à l'échelle du site, longeant les pourtours de la ZAC. Cette continuité écologique, relie le bourg à la campagne par les talus bocagers longeant la périphérie Est du village de Kergounio, puis le Nord de la ZAC.
- Nous avons vu que les superficies affectées à la ZAC sont fortement réduites par rapport au périmètre destiné à l'urbanisation identifié au PLU : cette option permet de protéger l'habitat de la grenouille agile et du triton palmé, observés au Nord du site et protégés au niveau national. Il en sera de même pour l'écureuil roux, rencontré dans les boisements situés au Nord-Est du site.
- Le lézard des murailles, protégé au niveau national fréquente le cimetière et son mur d'enceinte : il est prévu d'éloigner les constructions futures du mur.

#### 4.2.5. Cadre de vie

- Les chemins majeurs et la configuration des espaces libres longeant la D119 sont conduits par les axes de perspectives sur le clocher et indiquent l'appartenance de la ZAC à Ploemel.
- La limitation des nuisances et notamment du bruit est prise en compte par le nouveau dessin des routes départementales D119 et D186 et l'éloignement des futures constructions des abords de la D119, notamment à l'Est (pour protéger le quartier situé sous les vents dominants). Ce secteur recevra un parking paysager mutualisé pour la desserte du cimetière et des résidents et éventuellement quelques jardins familiaux.
- L'arrivée sur Ploemel en venant de Locoal Mendon accueillera plusieurs séquences routières (à la place de l'unique séquence rectiligne actuelle), ceci de façon à apaiser progressivement la vitesse des automobilistes et introduire la zone agglomérée par des aménagements paysagers.
- Un nouvel accès au hameau de Lenno, lui livrera une nouvelle lisibilité.
- Le dessin des accès routiers privilégie la convivialité et un cadre de vie de qualité :
  - En évitant de recouper les chemins.
  - En introduisant un réseau de rues étroites et peu rectilignes, destinées à être partagées, à l'image de certaines des rues existant au cœur du bourg de Ploemel ; des zones de refuges seront installées à des emplacements stratégiques pour permettre le croisement de deux véhicules.
  - La déviation de la D119 dégage une esplanade d'accueil à l'entrée du cimetière.
  - Le tracé de la D186 est modifié pour permettre la mise en place d'une placette à hauteur du restaurant « Au Vieux logis ».
- Il est prévu le maintien, voire la reconstruction des murets de pierres sèches sur les bords de RD 119.
- L'espace vert majeur est situé sur la ligne de crête du terrain qui offre actuellement un paysage très ouvert : en ce lieu, la plantation d'une structure arborée adoucira la silhouette de la ligne d'horizon perçue depuis le Nord de la gare.
- Enfin, l'ensemble du secteur Sud de l'emprise est actuellement occupé par une esplanade à usage de stationnement délimitée de la voie ferrée par une clôture. A terme, la municipalité projette de requalifier l'ensemble de ce secteur.

## 5 – Programme global prévisionnel

Le programme prévisionnel est établi sur une superficie de 7 hectares. Selon les nécessités et l'évolution du projet, la tranche 4 « Ecoquartier » pourrait accueillir quelques logements supplémentaires, pour répondre à la fois à la demande actuelle en maisons individuelles tout en permettant à cette opération de respecter les critères d'intervention de Foncier de Bretagne avec une densité minimale de 20 logements par hectare.

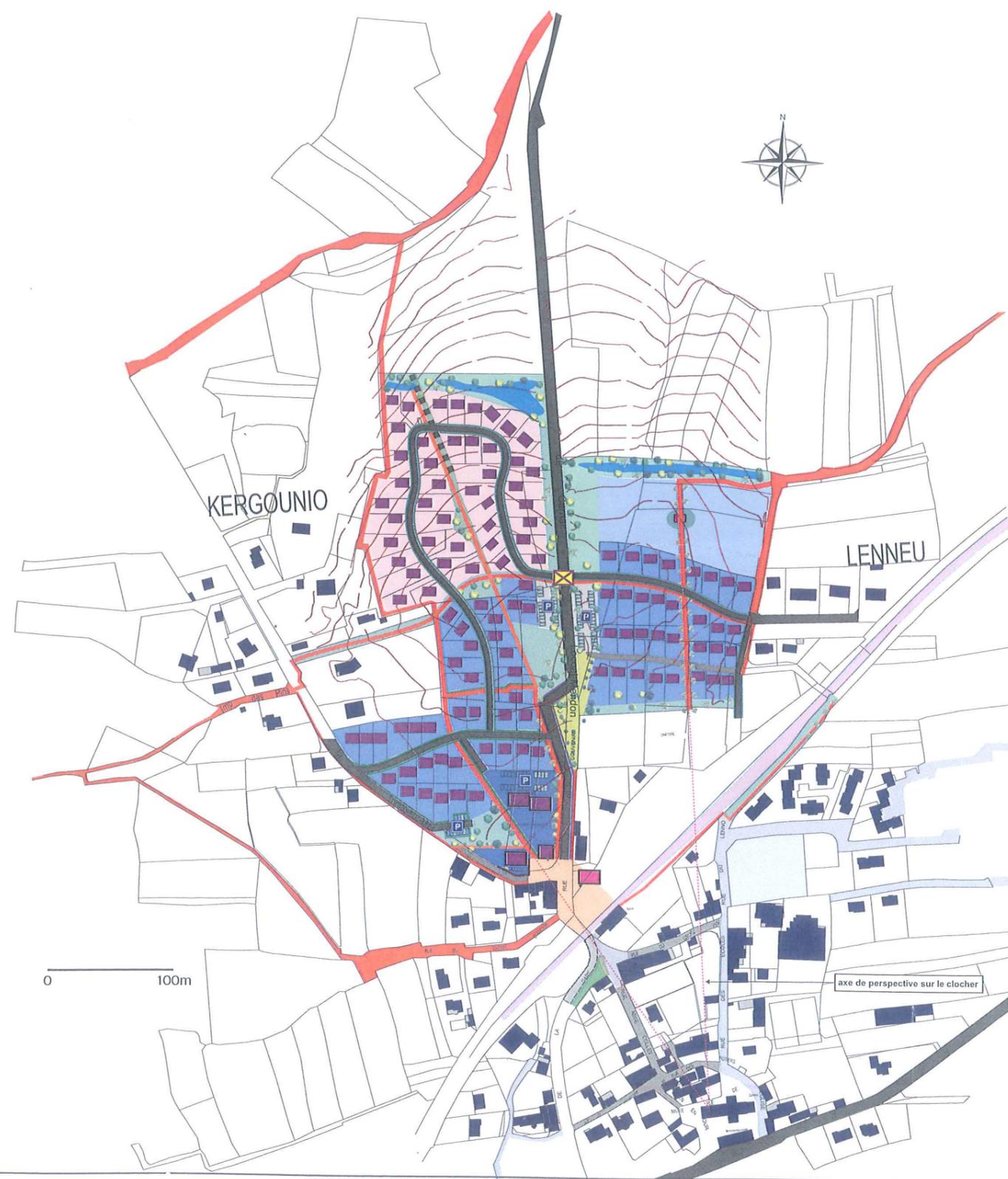
**ZAC PLOEMEL - TABLEAU ESTIMATIF DES SURFACES PAR TRANCHES (Avril 2014)**

	Surfaces des terrains en m2	Type de Logements	Logts /Ha	Total Logts	Surface Habit par logts en m2	Surface Plancher par logts en m2	Total m2 Surface plancher
Tranche 1-a	2 929 m2	Maisons individuelles sur petits terrains	28	9	100	110	990
Tranche 1-b	7 414 m2	Maisons individuelles sur petits terrains	28	21	100	110	2310
Tranche 2-a	3 072 m2	Collectif R + 1 + C _ T3_	100	31	70	85	2635
	4 618 m2	Maisons individuelles sur petits terrains	28	13	110	120	1560
Tranche 2-b	8 256 m2	Maisons Jumelées ou en bandes	28	23	100	110	2530
Tranche 3	12 676 m2	Maisons individuelles sur grands terrains	18	23	100	110	2530
Tranche 4	7 300 m2	Maisons Ecoquartier	22	16	120	130	2080
<b>Total</b>				<b>136</b>			<b>12105</b>
Collectifs :	31						
Individuels :	105						

**PROJET DE ZAC DU SECTEUR DE LA GARE**  
**PLAN DE COMPOSITION**

DATE : NOVEMBRE 2010  
 Mai 2013 - JUILLET 2013 - Avril 2014 - Echelle 1/2000

ATELIER FAYOLLE  
 AGENCE GUEHO  
 CABINET BOURGOIS



- 
 Petits collectifs ou logements intermédiaires: ces derniers associent des espaces appropriables par les habitants (jardins, terrasses, balcons, entrées individuelles) avec une densité plus forte qu'en maison individuelle.
- 
 Maisons de ville prolongeant la configuration du bourg (rues de formes courbes, parfois partagées, desserte individuelle de chaque lot), chemins sinueux à l'exception des liaisons majeures orientées vers le clocher, bassin d'orage à concevoir comme un espace vert, lieu de convivialité au cœur des collectifs et maisons individuelles denses.
- 
 Habitat pavillonnaire orienté vers la campagne, connecté au bourg par un chemin majeur comprenant un petit espace public de proximité. L'orientation du terrain vers le nord nécessite une organisation parcellaire spécifique pour permettre un ensoleillement satisfaisant des pièces de vie.
- 
 Terrain réservé pour écoquartier: projet d'habitat participatif: espace sans voiture, participation des futurs habitants à la conception du projet, mixité sociale, petit équipement collectif, jardins partagés... Accès parking regroupé à l'ouest du terrain.
- 
 Placette d'accueil ponctuant l'entrée du centre bourg et cadrée par le bâti (restaurant avec terrasse, services liés à la gare...)
- 
 Placette d'accueil du cimetière reliée à un parking paysager mutualisé avec le secteur est de la ZAC
- 
 Emplacement potentiel pour petit collectif, équipement public ou de services structurant l'espace gare permettant de qualifier le secteur et de développer les modes de déplacement collectifs
- 
 • Espace vert public:  
 • Cœur de quartier permettant également d'éloigner les secteurs d'habitat de la route  
 • Accueil de jardins potagers et bassins d'orage
- 
 Emplacement de bassin de rétention de l'eau
- 
 Constructions existantes

- Dessertes routières: tracé indicatif
- 
 Voie structurante
  - 
 Rue partagée (4m de largeur maxi)
- Liaisons douces: Tracé indicatif
- 
 Itinéraire pour déplacement doux, dessiné dans l'axe de perspective du clocher et/ou permettant la desserte des lots adjacents et la gestion alternative des eaux de ruissellement
  - 
 Chemin étroit: 1.40m de largeur (sans accotement)



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE  
Autorité Environnementale

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement de Bretagne

**Arrêté préfectoral du 14 AOÛT 2013**  
**portant décision après examen au cas par cas**  
**en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

**Le Préfet de la région Bretagne**

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement du 22 mai 2012, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu le décret du 14 juin 2013 portant nomination de Monsieur Patrick STRZODA, préfet de la région Bretagne, préfet de la zone de défense Ouest, préfet d'Ille-et-Vilaine ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2013-SGAR/DREAL/DSG du 08 juillet 2013 portant délégation de signature à Monsieur Bernard MEYZIE, directeur régional par intérim de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2013-6821 du 09 juillet 2013 portant subdélégation de signature à Madame Annick BONNEVILLE, directrice adjointe de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne ;

Vu le formulaire de demande d'examen au cas par cas n° F05313P1046 relatif au projet de création de la ZAC de la Gare sur la commune de Ploemel (56), déposé par Monsieur le Maire de Ploemel, reçu le 11/07/2013 et considéré complet ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de Santé du 31/07/2013 ;

**Considérant que le projet de création de la ZAC de la Gare relève de la rubrique n° 33 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : « Travaux, constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 hectares et inférieure à 10 hectares et dont la SHON créée est inférieure à 40 000 m<sup>2</sup> » ;**

**Considérant que le projet prévoit :**

- l'aménagement d'un terrain de 8,5 ha pour l'accueil de 190 logements de typologie variée (individuels, individuels groupés, collectifs) représentant une surface au plancher de 18 000 m<sup>2</sup> et réparti en trois tranches successives ;
- la mise en place des voiries et des réseaux permettant la desserte des lots, incluant la création de 2 300 m de liaisons piétonnes et cyclables ;
- la réalisation d'espaces verts et des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues et bassins de rétention) sous forme d'aménagements paysagers ;

**Considérant** la localisation du projet en zone 2AUa – secteur à caractère naturel destiné à recevoir des extensions d'urbanisation à vocation principalement d'habitat – du PLU de la commune de Ploemel, lequel n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération ;

**Considérant la finalité du projet :**

- de répondre à une forte pression foncière ;
- de maîtriser l'étalement urbain en se situant dans la continuité du bourg ;
- de permettre une mixité sociale et générationnelle ;

**Considérant que le projet :**

- n'impacte aucun site naturel d'intérêt écologique particulier, n'inclut pas dans son périmètre les zones humides situées au nord de la zone, dont il conviendra qu'il préserve les qualités écologiques; et intègre la conservation des haies bocagères structurantes et l'aménagement de 2 ha d'espaces verts au total ;
- prévoit le traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales avant rejet au milieu pour la partie nord de la zone, et dans le réseau communal d'assainissement pluvial pour la partie sud ;
- sera raccordé au réseau des eaux usées communal, rejoignant lui-même, d'ici à l'été 2014, la station d'épuration de la commune de Carnac dont la capacité de traitement est suffisante ;
- est situé à proximité immédiate de la gare, ce qui est de nature à favoriser l'usage de modes de déplacement alternatifs ;

**Arrête :**

**Article 1<sup>er</sup>**

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet de création de la ZAC de la Gare, sur la commune de Ploemel, est dispensé de la production d'une étude d'impact.

**Article 2**

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autres procédures et autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

**Article 3**

Cette décision, exonérant le pétitionnaire de la production d'une étude d'impact, est délivrée au regard des informations contenues dans le formulaire et ses annexes. Cette exonération peut être remise en cause si les résultats d'études ultérieures mettent en évidence des impacts ou une sensibilité particulière du milieu. Par ailleurs, l'absence de réalisation d'une étude d'impact ne dispense pas le pétitionnaire de mettre en œuvre les principes généraux énoncés à l'article L 110-1 du code de l'environnement, particulièrement en ce qui concerne le principe d'action préventive et de correction.

**Article 4**

Le présent arrêté sera transmis au pétitionnaire, avec copie au Préfet du département concerné. Par ailleurs, il sera publié sur le site Internet de la DREAL Bretagne et sur celui de la préfecture de région.

Le Préfet de région  
Autorité environnementale,  
Pour le Préfet et par délégation,

Le Directeur *pl/i*

Bernard MEYZIE

## Voies et délais de recours

### 1. Décision imposant la réalisation d'une étude d'impact

**Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :**

DREAL Bretagne  
A l'attention de l'Autorité environnementale  
Service CoPrEv – Division EvE  
L'Armorique  
10, rue Maurice Fabre  
CS 96515  
35065 RENNES cedex

(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)  
Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après.

### 2. Décision dispensant le projet d'étude d'impact

**Recours gracieux :**

DREAL Bretagne  
A l'attention de l'Autorité environnementale  
Service CoPrEv – Division EvE  
L'Armorique  
10, rue Maurice Fabre  
CS 96515  
35065 RENNES cedex

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux).

**Recours hiérarchique :**

Madame la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux).

**Recours contentieux :**

Tribunal administratif de Rennes  
Hôtel de Bizien  
3, Contour de la Motte  
CS44416  
35044 Rennes Cedex

(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).

## **REGIME AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT**

L'opération prendra en compte les coûts générés par la réalisation des nouveaux équipements et des aménagements des voiries.

Conformément à l'article R\*331-6 (modifié par décret n°2012-87 du 25 janvier 2012) du Code de l'Urbanisme, la commune de PLOEMEL décide d'exonérer les constructeurs de la part communale de la Taxe d'Aménagement.