

COMMUNE DE PLUMELIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°1



APPROBATION



Locminé Communauté
Zone de Kerjean
BP 10369
56503 Locminé Cedex

1-RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à notre
délibération du conseil municipal
du 02 juin 2015

Le Maire

COMMUNE DE PLUMELIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°1



APPROBATION

1-1 RAPPORT GENERAL



Locminé Communauté
Zone de Kerjean
BP 10369
56503 Locminé Cedex

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Pages

Introduction

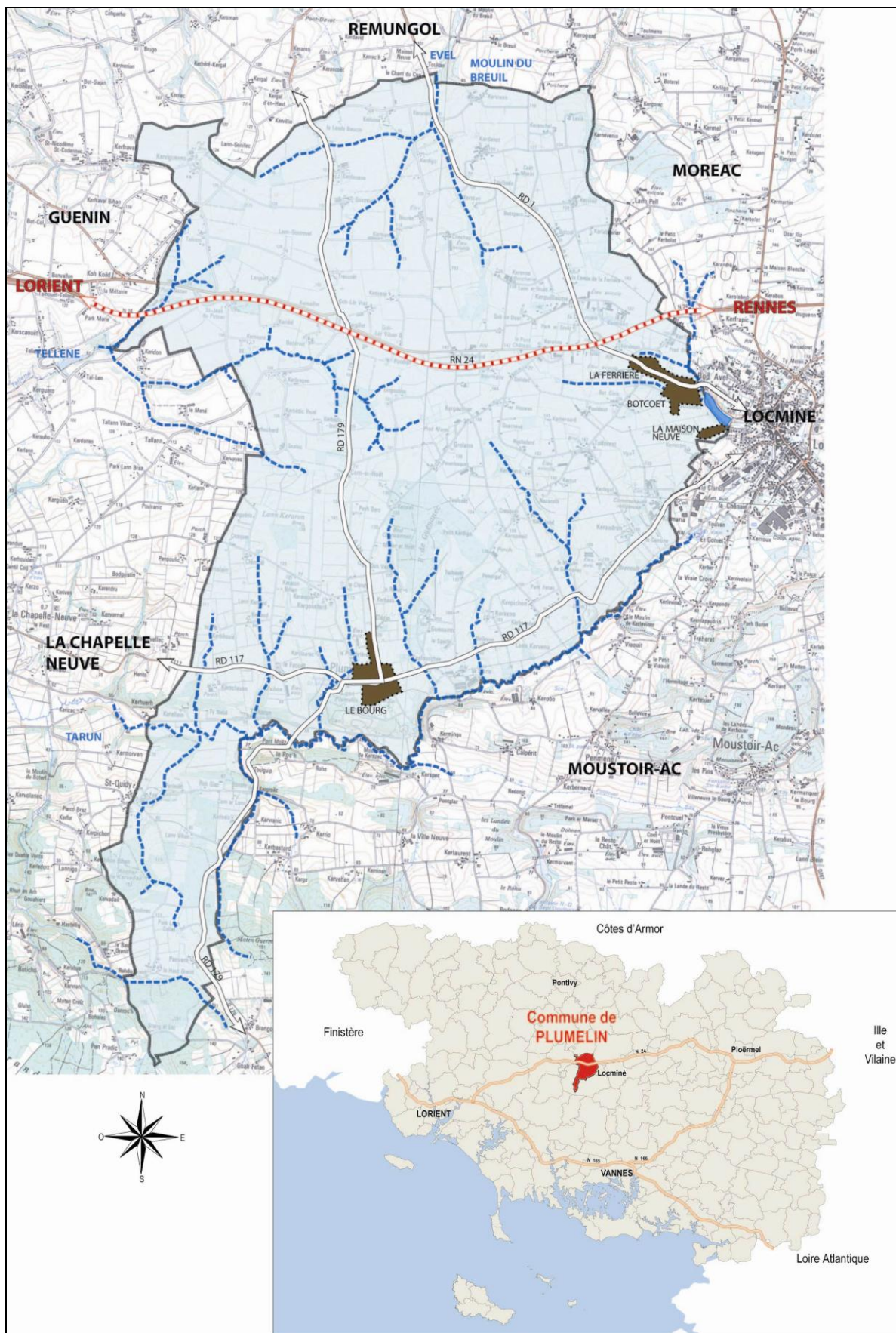
Présentation géographique et historique

Présentation administrative

I - Diagnostic du territoire communal, analyse des besoins	10
1- <u>Démographie</u>	10
1.1- <u>Caractéristiques démographiques</u>	
1.2- <u>Perspectives d'évolution</u>	
2- <u>Habitat</u>	14
2.1- <u>Données statistiques</u>	
2.2- <u>L'organisation du développement résidentiel</u>	
3- <u>Equipements et infrastructures</u>	17
3.1- <u>Les équipements administratifs</u>	
3.2- <u>Les équipements scolaires</u>	
3.3- <u>Les équipements sportifs</u>	
3.4- <u>Les équipements socioculturels</u>	
3.5- <u>Les équipements de santé</u>	
3.6- <u>La voirie</u>	
3.7- <u>L'assainissement</u>	
3.8- <u>Les superstructures</u>	
4- <u>Economie</u>	24
4.1- <u>Evolution de l'emploi</u>	
4.2- <u>Le secteur primaire</u>	
4.3- <u>La carrière de pierres de PLUMELIN</u>	
II- Etat initial de l'environnement	28
1- <u>Le cadre naturel</u>	28
1.1- <u>La morphologie du territoire</u>	
1.2- <u>Topographie et perception paysagère</u>	
1.3- <u>Les zones humides et le réseau hydrographique</u>	
1.4- <u>Intérêt environnemental connu</u>	
2- <u>Diagnostic urbain</u>	40
2.1- <u>L'espace urbanisé</u>	
2.2- <u>L'analyse urbaine</u>	
2.3- <u>Patrimoine architectural</u>	
2.4- <u>Aspect touristique</u>	

III- Dispositions du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)	52
1- <u>Motifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)</u>	52
1.1- <u>Le projet dans sa globalité</u>	
1.2- <u>Choix des orientations du PADD</u>	
2- <u>Dispositions propres aux zonages</u>	55
2.1- <u>Les zones urbaines</u>	
2.2- <u>Les zones à urbaniser</u>	
2.3- <u>Les zones agricoles</u>	
2.4- <u>Les zones naturelles</u>	
2.5- <u>Tableaux récapitulatifs des caractéristiques réglementaires</u>	
3- <u>Autres informations utiles</u>	67
3.1- <u>Les surfaces des différentes zones</u>	
3.2- <u>La liste des emplacements réservés</u>	
3.3- <u>L'inventaire des éléments protégés au titre des paysages</u>	
3.4- <u>Les servitudes d'utilité publique</u>	
3.5- <u>Informations diverses</u>	
4- <u>Respect des principes fondamentaux du code de l'urbanisme</u>	76
4.1- <u>Compatibilité avec les politiques intercommunales</u>	
4.2- <u>Prise en compte des dispositions réglementaires</u>	
IV- Incidences des orientations du PLU sur l'environnement	81
1- <u>Analyse de son incidence écologique, paysagère, des risques des nuisances et des effets positifs</u>	81
2- <u>Les mesures mises en œuvre par le Plan d'Urbanisme pour la préservation de l'environnement</u>	83
V- Etudes paysagères aux abords de la RN 24	88
Pièce : 1.2. Études paysagères Loi BARNIER : parc d'activités de KERANNA et KERGILET et extension au TY GLASS réalisées par l'Atelier COURCHINOX	
Pièce : 1.3. Étude paysagère pour l'insertion de la salle multifonctions à KERHORET par le cabinet A+ B	

LOCALISATION DE LA COMMUNE



INTRODUCTION

Présentation géographique et historique

Le territoire de PLUMELIN se situe à l'Ouest immédiat de LOCMINÉ, son bourg reste distant d'environ 5 kilomètres par rapport à ce pôle urbain qui occupe une position assez centrale dans le département du MORBIHAN, à la croisée des axes Est/Ouest (RN 24 RENNES-LORIENT) et Sud/Nord (RD 767 VANNES-SAINT BRIEUC). Le bourg de PLUMELIN, excentré dans la partie Sud de son territoire n'est qu'à cinq minutes de la voie nationale par l'échangeur de KERGILET et la RD 179. PLUMELIN est à mi-distance de VANNES et PONTIVY respectivement à 28 et 27 kilomètres.

Un tumulus de l'âge du bronze au HAUT GRENET atteste de la présence humaine depuis la préhistoire. Les Romains occupent aussi les lieux, mais ce sont les Bretons qui fondent la paroisse au VI^{ème} siècle.

PLUVERIN en breton, la commune a été orthographiée sous les formes « PLOEMELIN » en 1448, « PLOMELIN » en 1477. L'étymologie reste la même, composée du « PLOU » signifiant la paroisse en breton et d'un nom propre, soit MERIN (saint originaire du PAYS DE GALLES), soit MELAINE (évêque de RENNES)

PLUMELIN devient une seigneurie des ROHAN, du doyenné de PORHOET et de la sénéchaussée de PLOERMEL jusqu'à la Révolution. Sous l'ancien régime, la paroisse se divisait en sept frairies : TRESANGLE, KERHORET, LA FERRIERE, TRESCOUET, LUMINAN, BOTERVIC et LE GRENET. Le recteur prélevait la dîme de la 35^{ème} gerbe. En 1619, il l'affecta moyennant une rente de 80 perrées de seigle, 20 de froment et autant d'avoine, ce qui lui faisait un revenu assez coquet évalué, en 1756, à 1 000 livres.

En 1790, la seigneurie est érigée en commune du canton de LOCMINE et du district de PONTIVY. En 1791, son recteur J.F. LORENT, refuse le serment schismatique et doit bientôt se cacher puis fuir en ESPAGNE, PLUMELIN se trouve en plein pays insurgé et fournit de nombreux volontaires aux chouans.

En 1801, la commune est maintenue dans le canton de LOCMINE, arrondissement de PONTIVY.

Dans sa circonscription actuelle, le bourg se trouve complètement décentré et témoigne que la commune a subi des démembrements. En 1848, la paroisse de LA CHAPELLE NEUVE est constituée à son détriment. La superficie s'élevait alors à 5 201 hectares, elle n'est plus aujourd'hui que de 3 133 hectares.

Sur le territoire qui lui reste, PLUMELIN ne gardait plus que les chapelles de Saint JEAN du POTEAU et de Saint QUIDY, jusqu'au jour, où en 1857, est venue s'y ajouter celle de la communauté des Filles de Jésus à KERMARIA.

Ces éléments historiques sont mentionnés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme précédent établi par M. LOUER, architecte DPLG.

Présentation administrative

Administrativement, PLUMELIN est l'une des sept communes du regroupement intercommunal du pays de LOCMINÉ (communauté de Communes du Pays de LOCMINÉ). Ce dernier est composé des communes de LOCMINE, MOUSTOIR-REMUNGOL, NAIZIN, REMUNGOL, LA CHAPELLE NEUVE, PLUMELIN ET MOUSTOIR-AC.



PLUMELIN fait partie de l'arrondissement de PONTIVY, lui-même constitué de 9 autres cantons, comme indiqué ci-dessous :

CANTONS	Nombre de Communes	Population en 1990	Population en 1999
BAUD	6	12 538	12 414
CLÉGUÉREC	8	8 415	8 479
LE FAOQUET	6	10 495	9 875
GOURIN	5	9 472	8 922
GUEMENE S/SCORFF	10	7 542	6 915
JOSSELIN	11	10 828	10 886
LOCMINÉ	8	13 188	13 329
PONTIVY	10	24 380	25 148
ROHAN	7	8 988	8 981
ST JEAN BRÉVELAY	7	9 464	9 288
<u>TOTAL</u>	<u>75</u>	<u>115 310</u>	<u>114 237</u>

A noter que l'arrondissement de PONTIVY a perdu près de 1 073 habitants en 9 ans soit 0,93 % de ses effectifs.

Nous remarquons que près de la moitié des cantons de l'arrondissement de PONTIVY a diminué en nombre d'habitants. Seuls 4 cantons voient leur population augmenter et cela est dû principalement au mouvement migratoire, c'est le cas du canton de LOCMINÉ.

**POPULATION SANS DOUBLE COMPTE À PLUMELIN DANS LE CANTON DE LOCMINÉ,
DANS L'ARRONDISSEMENT DE PONTIVY ET DANS LE DÉPARTEMENT DU
MORBIHAN DE 1990 ET 1999**

	1990	1999	2007
MORBIHAN	619 838	643 873	
ARRONDISSEMENT	115 310	114 237	
CANTON	13 155	13 329	
PLUMELIN	1 715	1 785	2 294

On remarque que la commune prend une part de plus en plus prépondérante dans l'arrondissement et le canton au fil des années.

La commune a une superficie de 3 133 ha. Il s'agit d'une commune rurale à dominante agricole qui connaît une forte croissance depuis 2000 grâce à l'essor économique de la région locminoise et des facilités d'accès aux différents bassins d'emplois du MORBIHAN (VANNES, LORIENT, PONTIVY voire JOSSELYN-PLOËRMEL).

Le nombre d'habitants est de 2 294 au 1^{er} janvier 2007, une cinquantaine de personnes devrait être comptabilisée comme double compte lorsque l'INSEE arrêtera officiellement son décompte.

Le recensement complémentaire réalisé en octobre 2007 a homologué le chiffre de 2527 habitants sur la base d'un décompte théorique attribué aux nouvelles constructions. PLUMELIN appartient désormais à la strate des communes de plus de 2500 habitants. Elle dispose donc d'atouts sérieux pour se développer.



Les nouveaux quartiers au Nord Est du bourg (aménagement de la résidence de PARC BRAS)

Evolution du P.L.U depuis son élaboration

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLUMELIN a été approuvé par délibération du conseil municipal le 6 août 2008.

La révision simplifiée pour l'aménagement du domaine de GUENANEC est la première évolution du document depuis son entrée en vigueur. Celle-ci a été approuvée par délibération du conseil municipal du 2 février 2011.

La seconde révision simplifiée qui avait pour objet de permettre la réalisation d'un parc d'attractions sans hébergement à l'extrémité Ouest du site intercommunal d'activités de KERGILET en réduisant la zone 1AUia initialement prévue pour les activités économiques incompatibles avec l'habitat, et en créant une zone 1AUt spécialement adaptée au projet a été approuvée par délibération du conseil municipal du 01 août 2012.

Cette première révision dite « allégée » a pour objet l'étude de l'extension du secteur du parc d'activités de Keranna en lien avec la marge de recul induite par la « loi BARNIER », à l'adaptation du zonage et des règles s'appliquant aux installations et constructions (dont celles liées à l'infrastructure), mais également sur l'aménagement du secteur d'Er Prad au Sud Ouest du bourg en réduisant l'emplacement réservé n°4.

I – DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE COMMUNAL, ANALYSE DES BESOINS

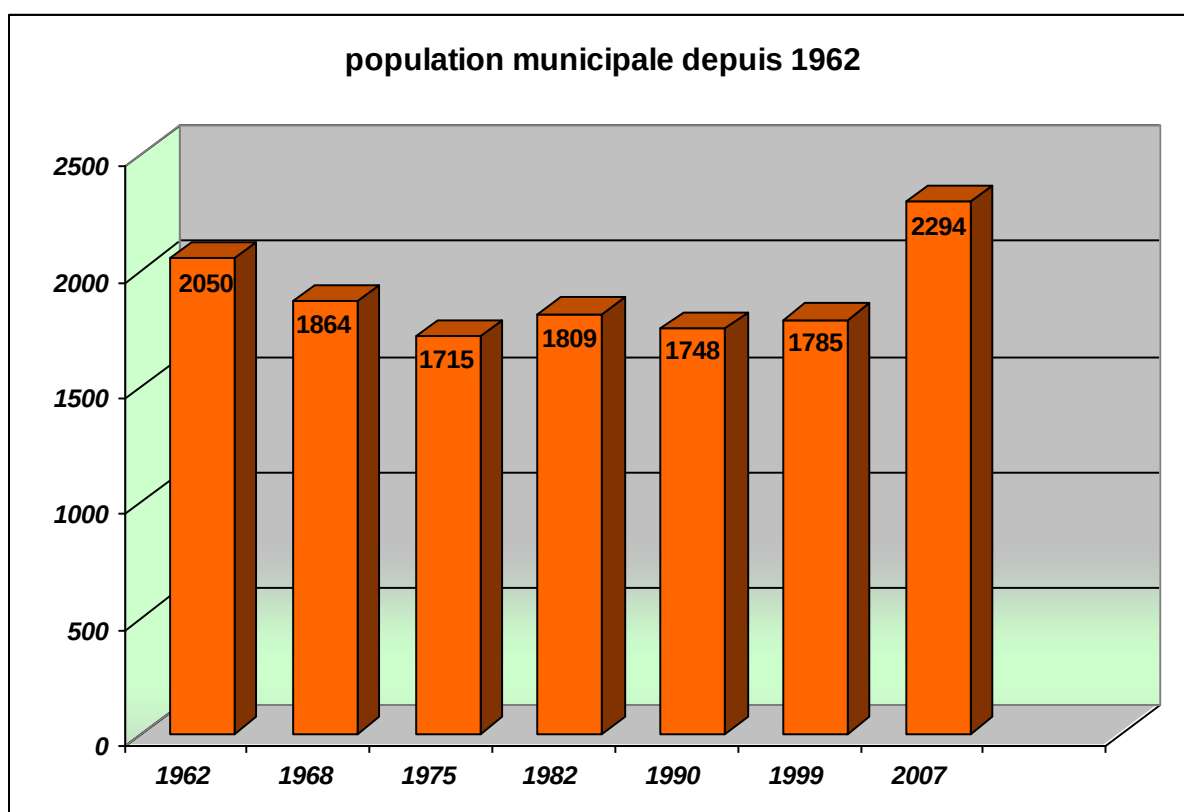
1- Démographie

L'analyse de l'évolution de la population est un élément essentiel de la réflexion préalable à la définition des objectifs et moyens d'aménagement de l'espace.

1-1- Caractéristiques démographiques

Au cours de la période 1962-1968, la population de PLUMELIN passe de 2 050 à 1 864 habitants (- 9,07 %). De 1968 à 1975, c'est une nouvelle diminution, le nombre d'habitants passant de 1 864 à 1 747 (- 6,27 %). De 1975 à 1982, nous remarquons une légère hausse qui pouvait laisser présager une progression future, le nombre d'habitants passant de 1 747 à 1 809 (+ 3,55 %). De 1982 à 1990, nouvelle baisse de la population de 1 809 à 1 715 (soit - 5,20 %).

Comme dans la plupart des communes du département du MORBIHAN, PLUMELIN a subi un exode rural provoquant une baisse sensible de la population. La période la plus critique se situe entre 1962 et 1968.

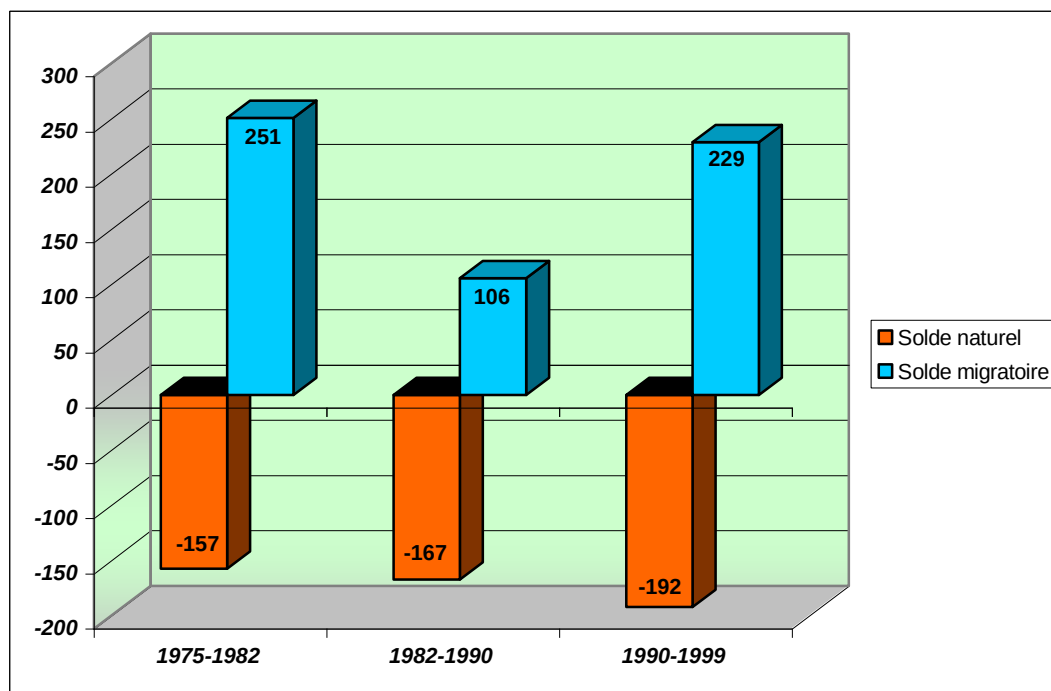


Source INSEE

Cette diminution de la population était le résultat, d'une part, du départ de familles et d'autre part, du déficit naturel (différence entre natalité et mortalité) invariablement négatif pour la commune. La mortalité importante s'explique du fait de la présence de la communauté des Filles de Jésus à Kermaria (maison de retraite de religieuses).

Depuis 1990, la croissance démographique s'est réinstallée et le phénomène est puissant sur la période 1999/2007 avec un gain de 509 personnes (+ 28;5 %). La population municipale n'a jamais été aussi importante depuis la dernière guerre.

NATURE DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE



Source INSEE

Depuis 1999, la donne a changé puisque la hausse de la population est le fait de l'implantation de nouveaux habitants en âge de faire des enfants. De ce fait, le solde migratoire est largement excédentaire, tandis que le solde naturel se résorbe.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION (Sans Double Compte)

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2004	2005	2006	2007
LOCMINÉ	2 674	2 826	3 396	3 424	3 346	3 430				
PLUMELIN	2 050	1 864	1 747	1 809	1 748	1785				2 294
LA CHAPELLE NEUVE	1 004	920	781	739	732	724	751			
MOUSTOIR-AC	1 643	1 469	1 309	1 342	1 423	1 476	1 511			
MORÉAC	2 733	2 593	2 662	2 766	2 920	2 893		3 307		
REMUNGOL	1 107	1 026	951	949	890	863		925		
MOUSTOIR REMUNGOL	902	844	725	646	617	634				
NAIZIN	2 026	1 887	1 734	1 635	1 512	1 524			1 644	
TOTAL CANTON	14 139	13 429	13 305	13 310	13 155	13 329	13 391	13 867	13 987	14 496

Source INSEE

Le taux d'évolution intercensitaire de la population (Sans Double Compte) à PLUMELIN en pourcentage est de :

1962/1968 = - 9,07 %
 1968/1975 = - 6,27 %
 1975/1982 = + 3,54 %
 1982/1990 = - 3,37 %
 1990/1999 = + 2,11 %
 1999/2007 = + **28,52 %**

A noter que l'ensemble des communes proches de LOCMINÉ bénéficie de son attractivité mais depuis 1999, le poids démographique de PLUMELIN s'affirme.

La proportion de la commune est passée de 13,29 % à 15,83 dans la composition de la population cantonale entre 1990 et 2007.

POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE EN NOMBRE ET EN POURCENTAGE

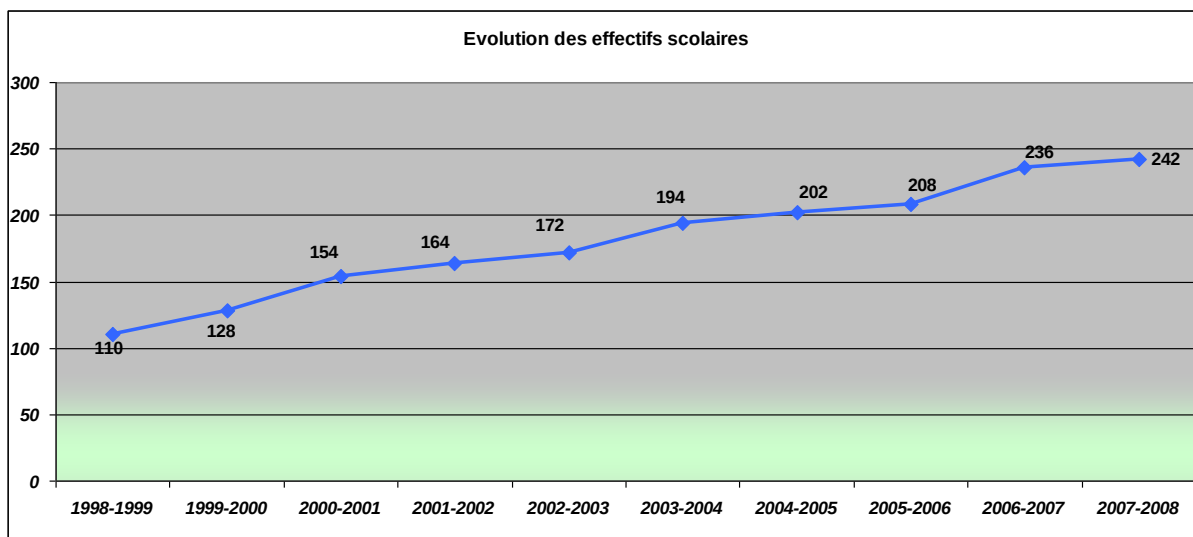
	1982	1990	1999
	Pourcentage	Pourcentage	Pourcentage
0 – 19	26,40	23,30	22,6
20 – 39	21,50	24,90	24,2
40 – 59	22,60	19,00	21,5
60 – 74	18,50	17,80	15,57
75 et +	11,00	15,00	16,13
TOTAL	100	100	100

Source INSEE

Au fil des recensements, on observe un vieillissement de la population puisque la tranche d'âge 0-19 ans se réduit au fil des ans tandis que la tranche 75 ans et + se renforce. Cependant, ces chiffres sont à nuancer car après 1999, la forte augmentation de la population a concerné principalement les tranches d'âges comprises entre 0 et 39 ans (installation de couples à proximité des pôles d'emplois, naissances d'enfants en nombre). Malgré cela, la commune reste toujours profondément marquée par la présence de la communauté des sœurs de KERMARIA (effectif de 240 pensionnaires) qui influence fortement la représentation de la tranche d'âge 75 ans et +. Cette particularité explique aussi une forte proportion féminine dans la population, taux parmi les plus élevées du département.

Les données du recensement de 2007 ne sont pas encore détaillées pour connaître la composition de la population, les résultats de 1999 restent donc les derniers exploitables.

Les établissements scolaires connaissent une hausse continue de leurs effectifs aussi bien dans le public que dans le privé depuis 10 ans. En effet, la commune constate une hausse de 120 % des effectifs entre 1999 et 2007, soit un gain de + 132 élèves. A noter qu'environ une soixantaine d'élèves est scolarisée dans les écoles maternelles et primaires de LOCMINÉ. Cette hausse constante a nécessité la réalisation de deux nouvelles écoles (établissement public MARC CHAGALL et privé SAINT MELAINE).



Source MAIRIE

Deux collèges sur LOCMINÉ permettent aux élèves du second degré de poursuivre leurs études à proximité de leur lieu de résidence.

1-2- Perspectives d'évolution

L'objectif retenu pour le développement démographique à l'horizon d'une quinzaine d'années (2023-2025) est d'atteindre 3 500 habitants.

La commune a fait réaliser des recensements complémentaires en 2003, 2005, et octobre 2007 afin d'enregistrer l'évolution liée aux forts mouvements d'urbanisation dans les résidences communales autour du bourg :

- Résidence des CAMÉLIAS à l'Ouest
- Résidences de PARC BRAS et de la VALLÉE au Nord Est.
- Résidence du CHATEAU (41 lots vendus en totalité et une vingtaine de maisons mises en chantier depuis le début de l'année 2007)

En l'espace de 4 ans, la population a augmenté de 428 habitants, sur la base d'une population fictive affectée à chaque nouvelle construction habitée conformément aux modalités de réalisation des recensements complémentaires agréés par l'INSEE.

La municipalité, à l'initiative des lotissements réalisés autour du bourg, entend poursuivre son effort afin de maintenir l'offre foncière et la réalisation de logements locatifs sociaux. Cette fois, le seuil des 2 500 habitants est atteint. Le secteur aggloméré dans le prolongement de LOCMINÉ (Route de BOTCOET, BOTCORIC, TALFOREST) contribue également à cette croissance puisque des lotissements d'initiative privée s'y réalisent.

L'objectif d'une population de 3 500 habitants s'appuie donc sur un apport régulier d'environ 75 habitants par an et la réalisation de 30 logements (moyenne de 2,5 occupants par logement créé), soit au total 1 125 personnes supplémentaires en 15 ans.

Dans cette perspective, le développement de l'urbanisation sera favorisé dans le prolongement des secteurs bâtis et équipés du bourg. La station de traitement des eaux usées du bourg est redimensionnée pour une capacité correspondant à 1 200 équivalents habitant. Moins d'un tiers (10 logements, 20 à 25 habitants par an) de l'urbanisation est projeté dans les secteurs aux abords de LOCMINÉ.

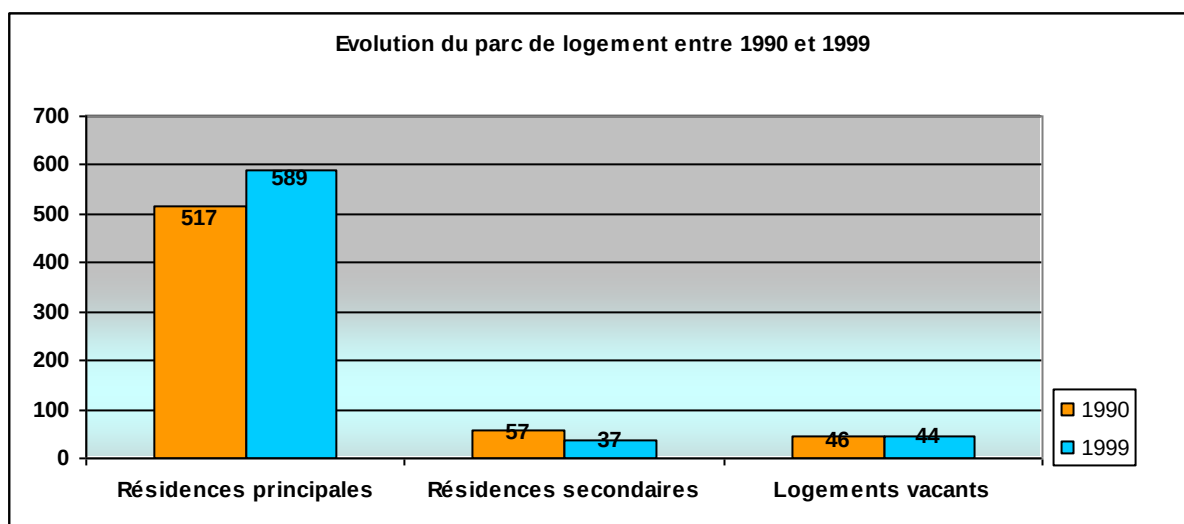
2- Habitat

2-1- Données statistiques

D'après les résultats du recensement général de la population (source : INSEE), le parc de logements évolue de 50 logements supplémentaires entre 1990 et 1999¹.

L'augmentation du nombre de résidences principales (+ 14 % entre 1990 et 1999) résulte principalement de l'attractivité de la commune partie intégrante du bassin d'emploi de LOCMINÉ. Sur la même période, le nombre des résidences secondaires a baissé puisque la commune observe une diminution de – 27,6 %. Cette évolution profite aux résidences principales. Certaines constructions ont été restaurées (changement de destination) tandis que des maisons de vacances sont désormais occupées de façon permanente.

La proportion de logements vacants a seulement baissé de -4,5 % passant de 46 en 1990 à 44 en 1999.



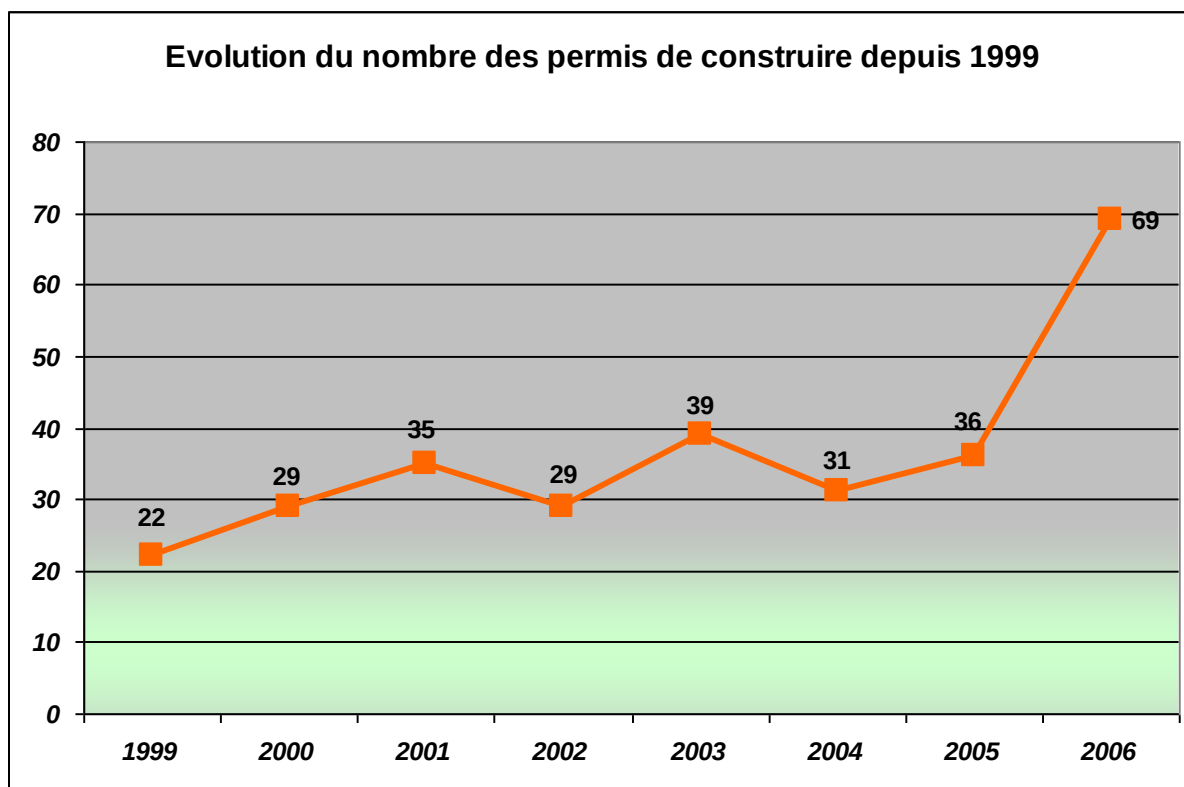
Source INSEE

En 2007, le nombre de logements locatifs sociaux s'élève à 32 appartements réalisés en plusieurs petites opérations de résidences groupées de plain pied dans les nouvelles résidences du bourg ouvertes majoritairement aux programmes neufs en accession.

Un domicile partagé de 8 places destinées aux personnes âgées est également implanté au nord de l'église, rue Abbé CALBOURDIN, un doublement de sa capacité est prévu en 2009.

¹ Cette augmentation est sans commune mesure avec celle enregistrée entre 1999 et 2004 où la commune constate une évolution de près de 25,7 % du parc de logements soit environ 172 habitations supplémentaires.

L'évolution de l'urbanisation depuis 1999 s'est poursuivie et s'est même accentuée puisque le rythme des permis de construire a oscillé entre 22 et 69 permis par an. 2006 a été l'année record avec 69 permis accordés. Ces chiffres ont été soutenus par une intervention politique de la municipalité qui a mis sur le marché des terrains communaux à des niveaux de prix très attractifs. La commercialisation des résidences d'initiative publique associant lots libres et opérations de logements locatifs sociaux a été très rapide. Cet engouement est toujours présent puisque les 41 lots de la dernière résidence (LE CHATEAU) ont été réservés en l'espace de 6 mois.



Source MAIRIE

Pour 2007, où l'offre foncière d'initiative communale est désormais restreinte, le nombre de permis accordés est tombé à 38 demandes pour les 9 premiers mois.

Sur la commune de PLUMELIN, on constate que la grande majorité des occupants de résidences principales (81,2 %) sont propriétaires de leur logement, ce qui est un phénomène extrêmement courant en BRETAGNE dans les communes rurales.

La commune de PLUMELIN bénéficie de plusieurs atouts liés à la fois à sa position favorable par rapport à un axe de communication très important : la RN 24 et à sa proximité géographique avec LOCMINE. Le secteur locminoïse constitue un bassin d'emplois spécialisé plus particulièrement dans les industries agro-alimentaires (abattoirs, charcuterie industrielle, biscuiteries, conserverie). L'activité commerciale et tertiaire se déploie pour desservir un bassin de vie en expansion au carrefour de voies régionales (RENNES-LORIENT et VANNES – SAINT BRIEUC).

PLUMELIN appartient à la communauté de communes du pays de LOCMINE. Cette dernière a choisi d'axer son développement économique industriel sur le secteur de KERANNA, le long de la RN 24, aux abords d'un échangeur complet, celui de KERSIMON (intersection avec la RD 1).

2-2- L'organisation du développement résidentiel

L'élaboration du PLU va permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs à proximité du bourg. Le développement va s'organiser par un épaississement du bourg et une extension vers le Nord. Parmi les réalisations escomptées, une vingtaine de logements locatifs sociaux est programmée avec cette fois des réhabilitations dans des constructions anciennes dont l'école publique désaffectée. Le domicile partagé destiné aux personnes âgées dont le doublement est engagé. Le Sud du bourg est contraint par la présence d'une carrière, ce qui permet d'envisager la réalisation d'une déviation qui assurerait la continuité entre les itinéraires départementaux 117 et 179. Sur l'Est, l'urbanisation s'appuie sur la présence d'un vallon humide à partir duquel commence le bois de GUENANEC.

La commune souhaite maintenir son effort pour la mixité de l'habitat par la réalisation de nouvelles opérations comportant des logements sociaux sur 3 ensembles de terrains du centre bourg aujourd'hui désaffectés pour une surface de l'ordre d'un hectare. La mutation de ces espaces centraux favorisera le renouvellement urbain de sites en friche comportant des locaux de stockage alors que la proximité aux commerces et aux équipements sont des atouts pour l'habitat.

Aux abords de LOCMINÉ, les secteurs bâtis seront aussi confortés à partir des noyaux urbains existants plus au moins linéaires. La RD 1 qui constitue la bretelle d'accès à la RN 24 (sortie Nord-Ouest de LOCMINÉ, et ancienne route de LORIENT) structure l'ensemble urbain où subsiste une activité agricole et l'installation d'artisans. Ce quartier doit recevoir à terme la salle multifonctions du pays de LOCMINÉ, confirmer sa fonction artisanale voire tertiaire et commerciale pour le site d'activités au Sud de la RN 24 (KERANNA Sud en extension de l'actuel site du TY GLASS).

Le développement résidentiel s'appuiera sur la présence du plan d'eau d'agrément du BOIS D'AMOUR et son espace vert de détente en limite avec LOCMINÉ. Ce plan d'eau constitue le grand espace vert du centre ville de LOCMINE, il dispose d'aires de jeux pour les enfants.

Un second secteur aux portes de LOCMINÉ se développe le long de la RD 117 (KERSORN) autour du centre religieux de KERMARIA (maison de retraite et lieu de pèlerinage). Le hameau de KERAUDRAIN bénéficie de la proximité d'accès au collège privé installé en bordure de la voie départementale en limite de commune.

A l'extrémité Ouest de la commune, le secteur de PONT NÉZEN jouxte le village de KOH KOET en GUÉNIN qui regroupe une trentaine d'habitations autour d'une ancienne école, et d'une chapelle. Ce centre de vie s'est constitué à l'origine autour du passage de l'ancienne route nationale (RD 724 désormais).

Dans les campagnes, il s'agira surtout de favoriser la réhabilitation des constructions inoccupées pour permettre l'animation résidentielle de certains secteurs sans perturber l'activité agricole. Des demandes se font aussi jour en ce qui concerne la reprise de bâtisses présentant un caractère patrimonial. La vigilance est tout de même de mise quant à l'inflation foncière qui pourrait en résulter.

Au global, l'organisation de l'accueil des nouveaux habitants doit privilégier la croissance du bourg déjà bien doté en équipements collectifs, afin que sa taille favorise l'implantation de nouveaux commerces et services à l'échelle d'une commune de 3 500 habitants.

3- Équipement et infrastructures

3-1- Les équipements administratifs

La commune de PLUMELIN dispose d'une mairie qui semble disposer d'espaces suffisants. Elle a été construite en 1982. En plus des locaux administratifs, on y trouve une pièce pour la bibliothèque.

Le bâtiment est orienté à la fois vers le Nord offrant sa façade dans la continuité du bâti ancien et sur l'Est où il partage l'aire de stationnement avec la salle polyvalente.



Mairie de PLUMELIN

3-2- Les équipements scolaires

Au niveau de l'enseignement, il existe sur la commune de PLUMELIN deux écoles maternelles et primaires, situées au bourg.

L'école publique (MARC CHAGALL), installée en bordure de la rue des Palmiers a été réalisée en deux étapes avec 2 salles inaugurées en 2002 puis le nouvel ensemble qui outre les 2 nouvelles classes comprend une salle de motricité et une salle de repos pour les petits.

Une nouvelle extension est toutefois à l'étude pour faire face à la hausse des effectifs.

L'école communale d'origine qui se dresse le long de la rue de la mairie et qui n'accueillait plus que 8 élèves en 1988 sera réhabilitée en appartements (7 logements sociaux sont programmés).

Une nouvelle école privée (St MELAINE) a été inaugurée en septembre 2004. Les enfants se répartissent dans 5 classes. Ce bâtiment se situe rue Pierre de COUBERTIN entre la mairie et la salle omnisports.



École privée ST MELAINE, rue Pierre de COUBERTIN

La cantine municipale scolaire où se retrouvent les élèves des deux écoles accueille environ 115 rationnaires.

Un service de car de ramassage scolaire sillonne tout le territoire communal pour acheminer environ 25 élèves.

Une halte garderie a ouvert à la fin de l'année 2006, elle comporte 2 salles, l'une plutôt dédiée à l'organisation des gouters et des jeux, l'autre pour les devoirs. Une salle de sieste de 6 lits complète l'équipement qui accueille les activités du relais d'assistantes maternelles (R.A.M). La capacité d'accueil est de 50 enfants. La garderie périscolaire est proposée dès 7 H 15 le matin jusqu'à 19 H 00 le soir. L'équipement est implanté à côté de l'école privée SAINT MÉLAINE.

3-3- Les équipements sportifs

La Commune dispose de trois terrains des sports, destinés surtout au football.

Un terrain sert pour la compétition, l'autre pour l'entraînement. Un éclairage public existe également pour les nocturnes. Les vestiaires en excellent état ont été construits en 1988.

La commune s'est également dotée d'un plateau d'évolution avec terrain de tennis en plein air.



Salle omnisports Jean CORLAY située rue du STADE

La salle omnisports Jean CORLAY fonctionne depuis l'automne 2006. La salle est d'une surface de 1 056 m² (44 m x 24 m), ce qui lui permet d'accueillir des compétitions de sports collectifs (handball, volley, basket, tennis). Les vestiaires et les rangements réalisés au niveau de la salle supportent un étage d'où le public peut assister aux manifestations sportives. Trois salles d'environ 100 m² chacune permettent l'organisation de cours de gym et de réunions des associations sportives (club house).

La salle Jean CORLAY prolonge l'axe des équipements collectifs du bourg, face à l'école privée SAINT MÉLAINE.

Elle est reliée au plateau sportif des terrains de sports de plein air qui la domine par un escalier.

Un grand parking complète l'ensemble en bordure de la rue du stade jusqu'aux nouveaux locaux des services techniques municipaux.

3-4- Les équipements socioculturels

Au centre du bourg, sur l'arrière de la mairie, la salle des fêtes dispose d'un grand parking. La capacité d'accueil est de 380 places assises. L'équipement est doté d'une cuisine équipée pour la préparation des banquets forts appréciés par les traiteurs.

Cette salle se décompose en fait de deux ensembles qui communiquent par une cloison amovible. La plus vaste est parquetée, l'autre est carrelée et dotée d'un bar. La salle des fêtes est utilisée pour :

- * les banquets,
- * les assemblées générales,
- * les réunions diverses.



Entrée de la salle des fêtes

La bibliothèque occupe une salle de la mairie, le développement de l'activité pourrait conduire à son transfert dans un ensemble plus important de type médiathèque. L'implantation est prévue dans le nouvel îlot urbain à aménager à l'angle des rues du stade et de la mairie qui comporte l'une des plus vieilles maisons en pierre du bourg. L'équipement culturel sera étoffé par une salle plus particulièrement destinée à l'accueil de réunions pour la vie associative.

3-5- Les équipements de santé

La commune dispose d'un cabinet médical en dehors du bourg à KERGOUSTARD, d'un kinésithérapeute, d'un dentiste et d'un cabinet d'infirmières. Un service d'aides soignantes est devenu opérationnel.

Au bourg, une maison de vie "la maison des jonquilles" disposant de 8 logements adaptés pour les personnes âgées est mise en service, l'expérience concluante conduit au doublement de sa capacité dans le courant de l'année 2009.

Un terrain pourrait être réservé le long de la rue du stade ou de la place Jean RABY, pour réaliser un pôle socio-médical qui accueillerait les permanences sociales, et conviendrait au regroupement des activités de santé de la commune, voire l'installation d'une pharmacie si un accord est obtenu

3-6- La voirie

La commune de PLUMELIN est traversée par une route nationale et quatre routes départementales :

- La route nationale n° 24 qui traverse la commune d'Est en Ouest reliant RENNES à LORIENT. Cette voie est classée à grande circulation. Le trafic majeur journalier est de 13 300 véhicules dans la portion qui traverse la commune.
- La route départementale n° 1 qui relie LOCMINÉ à PLUMÉLIAU. Cette dernière est située au Nord Est du territoire communal et supporte le développement urbain aggloméré à LOCMINÉ. Un trafic moyen journalier de 1894 véhicules est comptabilisé dans la section rurale aux abords de TOULBADO.

- La route départementale n° 117 qui traverse la commune d'Est en Ouest et assure la liaison du bourg avec le centre de LOCMINÉ par KERMARIA, enregistre un passage moyen journalier de l'ordre de 1 800 véhicules.
- La route départementale n° 724 parallèle à la RN 24 dont elle constitue l'ancien tracé qui relie désormais LOCMINÉ à GUÉNIN.
- La route départementale n° 179 qui traverse la commune du Nord au Sud et passe par le centre du bourg pour accéder à la RN 24 à l'échangeur de KERGILET. En direction de GRANDCHAMP, elle n'enregistre qu'un faible trafic de 293 véhicules jour.

Les données statistiques sont fondées sur les résultats de l'année 2005.

3-7- L'assainissement

Au niveau de l'assainissement, la commune dispose d'un assainissement collectif pour le bourg. Le procédé utilisé est le lagunage naturel dont la capacité nominale est de 450 équivalents habitants. Les bassins au nombre de 3 sont situés au Sud-ouest du bourg, en contrebas de la RD 179 (route de GRANDCHAMP).

L'étude de zonage d'assainissement collectif a été menée de façon simultanée avec l'élaboration du PLU et prévoit donc de couvrir à terme l'essentiel du périmètre construit et constructible du bourg. La station actuelle est accessible en gravitaire pour les futurs quartiers de PARC GOHELEN et PARC KERBASQUE au Nord du bourg. La connexion avec les quartiers de LA GARE et du SPARLO, situés à l'Est nécessitera la réalisation de réseaux depuis le poste de refoulement situé près du pont de KERENTREE sur le ruisseau qui borde le bois de GUENANEC.

Le cabinet IRH a validé la possibilité de faire évoluer la station de traitement actuel du bourg pour la doter d'une capacité de 1 200 équivalents habitant qui correspondra à terme à l'objectif de développement de l'urbanisation. Les travaux vont donc permettre de tripler la capacité d'épuration grâce à une filière de lits de roseaux sur deux niveaux. La commune a lancé le marché des travaux pour un démarrage du chantier en octobre 2008 (livraison de la nouvelle installation en 6 mois).

A l'extrémité Est de la commune, le long de la RD1, le réseau d'assainissement collectif de LOCMINÉ dessert le parc d'activités de KERANNA (établissement PENY). L'extension du site en cours vers KERICHELARD est réalisée avec la mise en service d'un poste de refoulement au PONT CHATEAU. L'extension du réseau collectif pour le prolongement du parc d'activités intercommunal au Nord de la RN 24 (jusqu'au PETIT GOLHER) a été validé et s'effectuera de façon progressive avec l'arrivée des nouvelles entreprises.

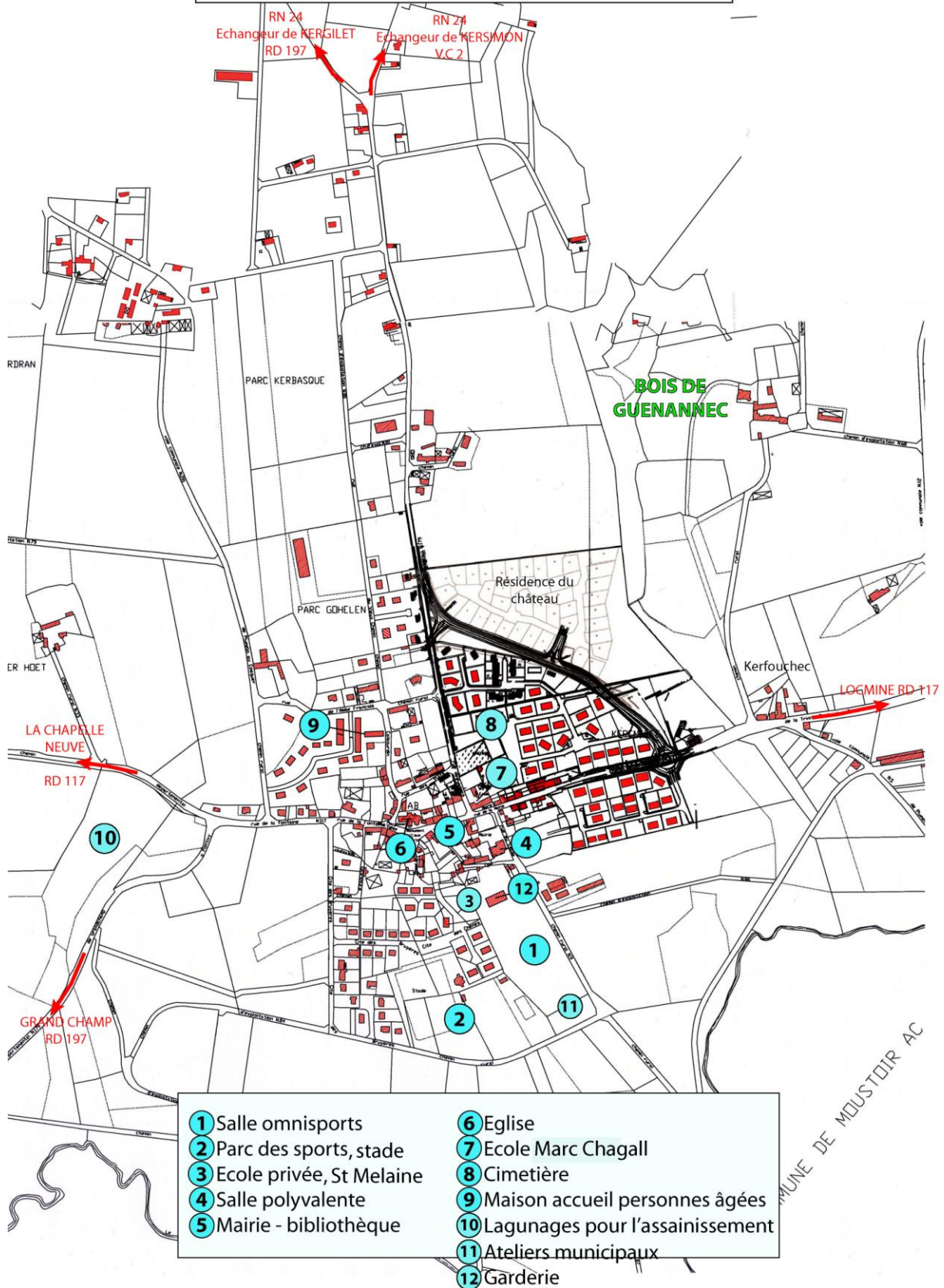
Les particuliers, riverains de la RD 1 (BOTCOET – LA FERRIÈRE) bénéficient aussi du raccordement sur le réseau collectif. De même, le long de la RD 117, le réseau d'assainissement collectif de LOCMINÉ s'étend jusqu'à la communauté religieuse des sœurs de KERMARIA.

La station de LOCMINÉ a une capacité de 90 000 équivalents habitants, elle est située en bordure du TARUN, en amont du territoire de PLUMELIN.

Les particuliers non rattachés à l'assainissement collectif relèvent de systèmes individuels dont le contrôle a été confié à la Communauté de Communes. Le cabinet ASECO a étudié l'état actuel des systèmes autonomes et à partir de l'aptitude des sols préconise le type d'installation la mieux adaptée à la situation locale (pente, taille des terrains...).

LOCALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

EADM - Octobre 2007



3-8- Les superstructures

a) les ordures ménagères

Pour ce qui est du traitement des ordures ménagères, le ramassage se fait sur l'ensemble du territoire communal une fois par semaine. Les déchets sont envoyés à l'usine de traitement par incinération de PONTIVY. Un ramassage concernant le tri sélectif se fait une fois tous les quinze jours. La commune de PLUMELIN dispose à BRENEUH d'une déchetterie gérée par la communauté de communes du pays de LOCMINE qui sert au stockage sélectif des déchets autres que ménagers et qui fonctionne par apport volontaire des habitants.

Le site actuellement exploité est localisé en grande partie à l'emplacement de l'ancienne décharge d'ordures ménagères de CORLAY.

Le tri sélectif est encouragé et un ramassage est réalisé tous les quinze jours chez les particuliers. Les déchets triés sont valorisés sur le site du centre de tri à GUELTAS.



Site de la déchetterie intercommunale à BRENEUH

b) les énergies

L'énergie électrique est présente sur l'ensemble du territoire. Le réseau d'alimentation en gaz dessert la zone d'activités de KERANNA et la quasi-totalité du bourg de PLUMELIN.

c) l'eau potable

Les réseaux d'eau potable épousent les voies en général. L'ensemble du territoire est desservi.

4- Économie

4-1- Évolution de l'emploi

Entre 1990 et 1999, la population active s'élevait à 744 personnes soit 41,6 % de la population totale. A ce jour, ce chiffre a du fortement augmenté du fait du développement massif de l'activité économique autour de LOCMINÉ et l'apport important de population jeune sur la Commune. Le taux d'activité enregistré en 1999 était égal à la moyenne départementale. L'évolution de la population active entre 1990 et 1999 a plus favorisé les femmes que les hommes (+6,8 % contre + 6,4 %).

Le taux de chômage, après une forte augmentation entre 1975 et 1990, a baissé entre 1990 et 1999 passant de 9,3 % à 5,8 %. En 1999, la commune comptait 43 chômeurs.

En 1995, 43,5 % de la population active ayant un emploi à PLUMELIN travaille dans le secteur tertiaire. Le secteur industriel arrive en seconde position avec près de 31,6 % des effectifs. L'agriculture emploie 16,9 % et la construction arrive en 4^{ème} position avec 7,9 %.

PLUMELIN disposait, au recensement de 1999, de 515 emplois sur son sol répartis de la façon suivante :

Agriculture :	21,9 %
Industrie :	30,5 %
Bâtiment :	12,2 %
Tertiaire :	35,5 %

Le développement du site intercommunal d'activités de KERANNA a permis un renforcement des emplois sur la commune sur un espace en continuité avec l'agglomération de LOCMINÉ.

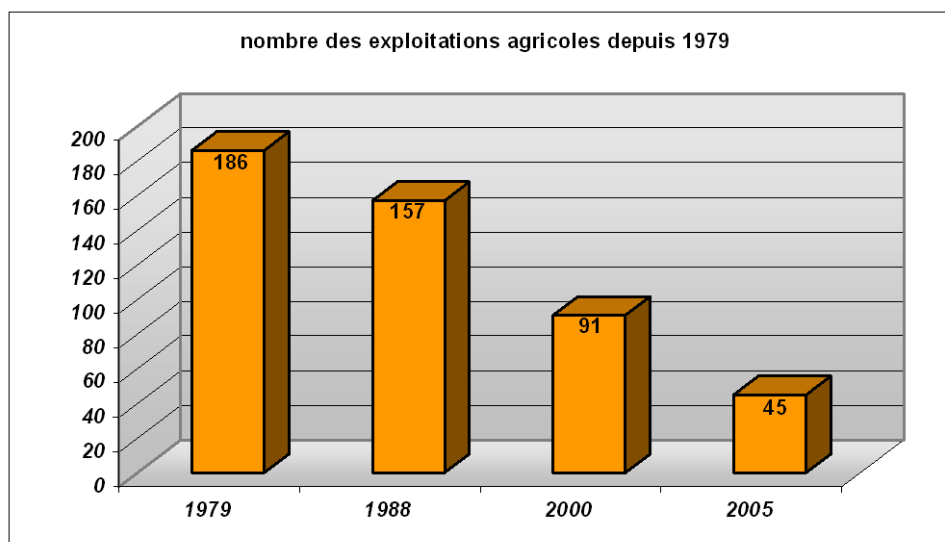


Zone d'activités intercommunale de KERANNA

La population active est très mobile puisque moins d'un quart des actifs travaille sur le territoire communal : LOCMINÉ et MORÉAC sont les principaux pôles d'emplois en 1999.

4-2- Le secteur primaire

L'évolution la plus notable est la baisse du nombre de sièges d'exploitations sur la commune. Au recensement général de l'agriculture (RGA) de 1979, on comptabilisait 186 exploitations, puis seulement 91 en 2000, et 45 sites d'activité en 2005 après inventaire réalisé avec la commission municipale au moment de l'élaboration du PLU. La diminution atteint donc 76 % en 26 ans.



Sources AGRESTE (1979 à 2000)
Mairie (2005)

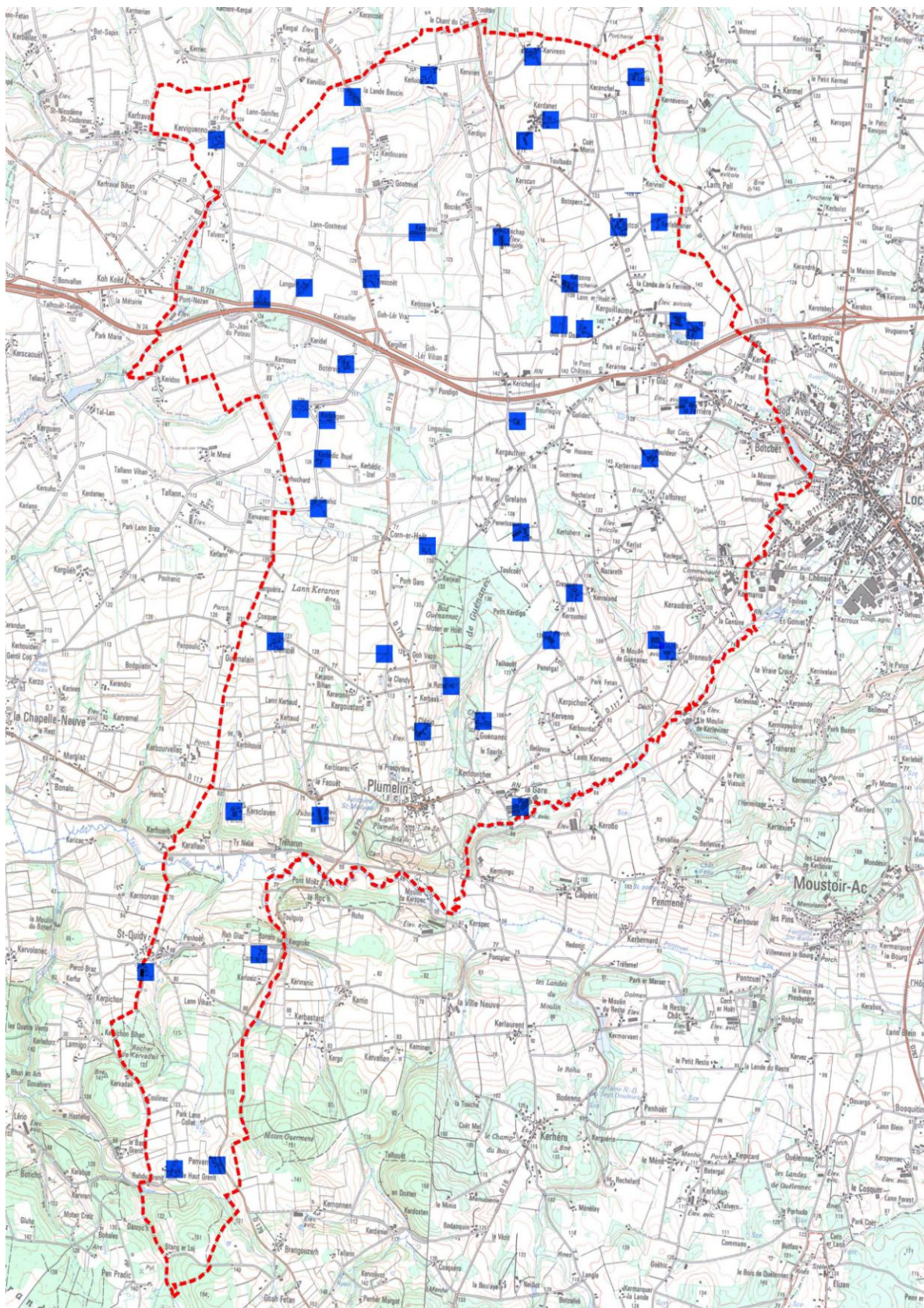
A l'inverse, un processus de concentration des surfaces agricoles et une augmentation de la superficie moyenne est observée. La superficie moyenne est passée de 13 ha en 1979 à 24 ha en 2000.

En 2000, la surface agricole utile (SAU) utilisée par les exploitations représentait 69,10 % du territoire communal.

Selon le recensement général de l'agriculture en 2000, le monde agricole de PLUMELIN est essentiellement composé de chefs d'exploitation ayant entre 40 et 55 ans (38).

Les utilisations principales du sol sont l'orge, les céréales grains, les maïs et fourrages tandis que l'on observe une prédominance pour les élevages hors sol de volailles et de porcs.

CARTE DES EXPLOITATIONS ET DES ÉLEVAGES – Inventaire réalisé en 2005



Source MAIRIE

4-3. La carrière de pierres de PLUMELIN

Cette carrière, en activité, produit annuellement 500000 tonnes de granulats et de graves pour la voirie et les centrales à béton de la région. La pierre est attaquée à flanc de colline puis concassée en diamètres différents. Certains "pavés du Nord" ont été autrefois fabriqués ici. L'entreprise familiale a été reprise par un groupe international des travaux publics.

La présence de la carrière au sud immédiat du bourg empêche toute possibilité de développement de l'urbanisation dans cette direction.

Les servitudes d'espaces boisés classés à conserver, comprises dans le périmètre d'exploitation de la carrière ont été supprimés par rapport au document d'urbanisme antérieur. L'intérêt des boisements initiaux est limité (mélange de pins et de lande à ajoncs en sous bois et taillis de chênes et châtaigniers). Au contact des voies d'accès, des bandes végétales boisées sont à conserver pour des motifs paysagers par rapport à la transition avec le secteur urbain, voire pour piéger les poussières

La mise en place de nouvelles liaisons routières vers les R.D 117 et 179 limiterait l'impact du passage des véhicules lourds par le centre du bourg (rue du stade).



Vue sur le front de taille de la carrière à l'extrémité sud du bourg

II – ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1- Le cadre naturel

1-1- La morphologie du territoire

L'essentiel du territoire communal correspond aux affleurements de schistes dits de l'époque briovérienne du bassin de PONTIVY (ère primaire). Ces roches peu résistantes ont été modelées par l'installation du réseau hydrographique et fournissent des sols largement mis en valeur par le travail agricole.

Les affleurements gréseux isolés plus durs occupent les points les plus élevés où subsistent parfois quelques boisements ou plus rarement des landes.

A l'extrémité Sud, au-delà de la vallée du TARUN, la nature de la roche mère diffère. Des remontées du magma se sont figées sous la forme de roches cristallines (granite), le long de l'axe d'un anticlinal (ONO – ESE) correspondant au plateau des LANDES DE LANVAUX.

Cet escarpement, réactivé par le jeu de failles depuis l'ère tertiaire, conditionne l'organisation du réseau hydrographique. Il barre les écoulements vers le Sud en direction de la mer. Le TARUN draine ainsi l'ensemble du réseau sur le flanc Nord des LANDES DE LANVAUX et l'évacue vers l'Ouest en direction de l'ÉVEL puis du BLAVET qui est la seule rivière à pouvoir les contourner.

Les sols acides de LANVAUX ont longtemps porté des landes comme son nom l'indique. Les boisements en résineux n'ont été entrepris qu'à partir du second Empire et confère un caractère paysager spécifique au secteur.

1-2- Topographie et perception paysagère

Le territoire communal peut être divisé en deux grandes parties de superficies inégales de chaque côté de la rivière du TARUN.

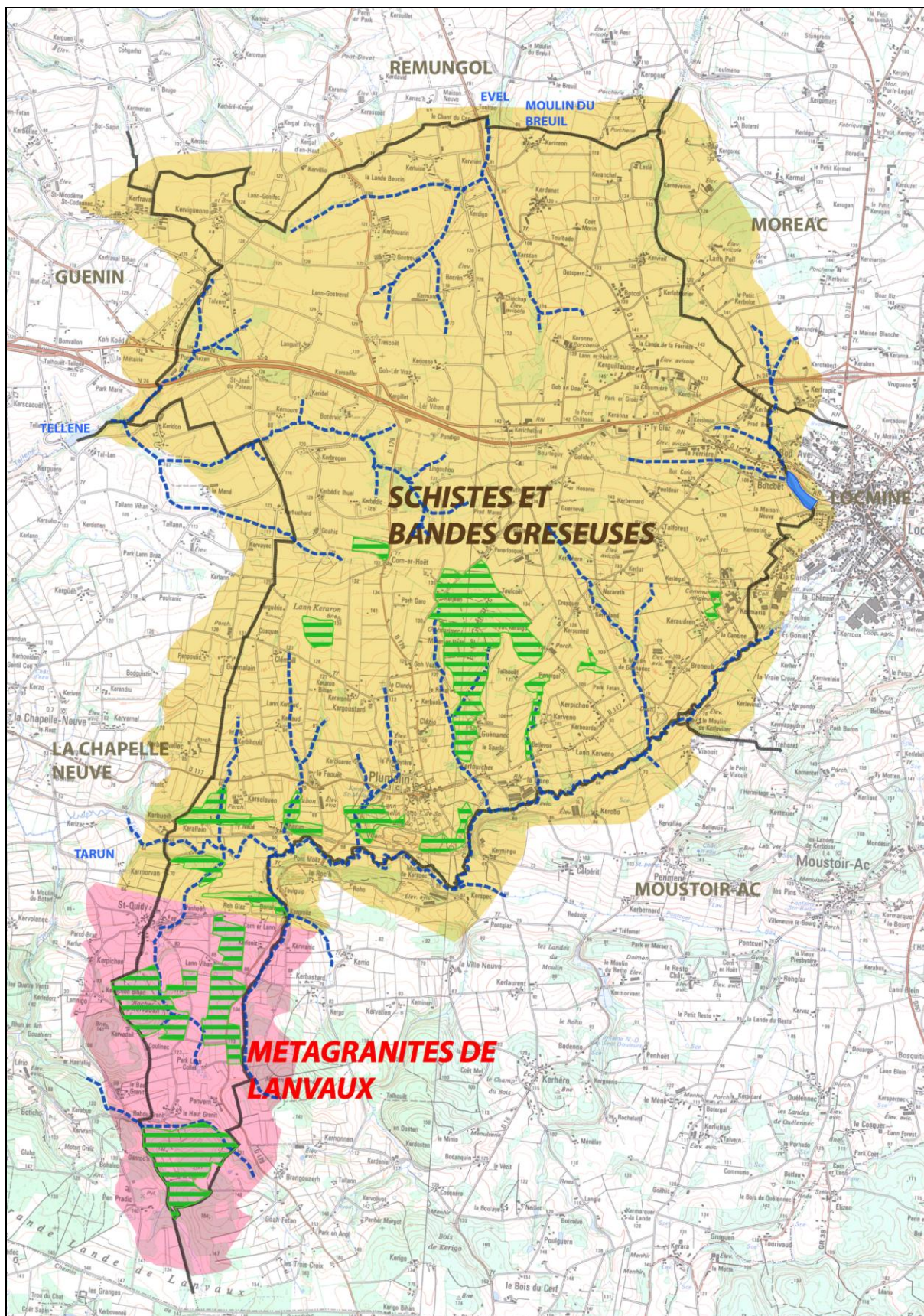
Dans la partie Sud dominée par le plateau des Landes de LANVAUX, le point culminant dépasse les 150 m NGF (Nivellement Général de la FRANCE) alors que celui de la rivière oscille autour de 50 m NGF. Les massifs boisés y sont les plus nombreux et les plus importants. Quelques ruisseaux y ont leur source. Aussi, c'est sans aucun doute le secteur communal le plus vallonné mais aussi le plus attractif pour le paysage. L'activité agricole y est peu développée du fait de la topographie mouvementée et du médiocre intérêt de sols peu profonds (affleurements rocheux). Le champ visuel est limité par l'omniprésence des boisements, les échappées lointaines rares alors que l'on est sur les terrains les plus hauts du territoire.

L'agglomération de PLUMELIN est peu visible depuis les principales routes notamment en venant de LOCMINÉ. La perception la plus large est l'arrivée par la RD 179 lorsque la voie descend du plateau agricole.

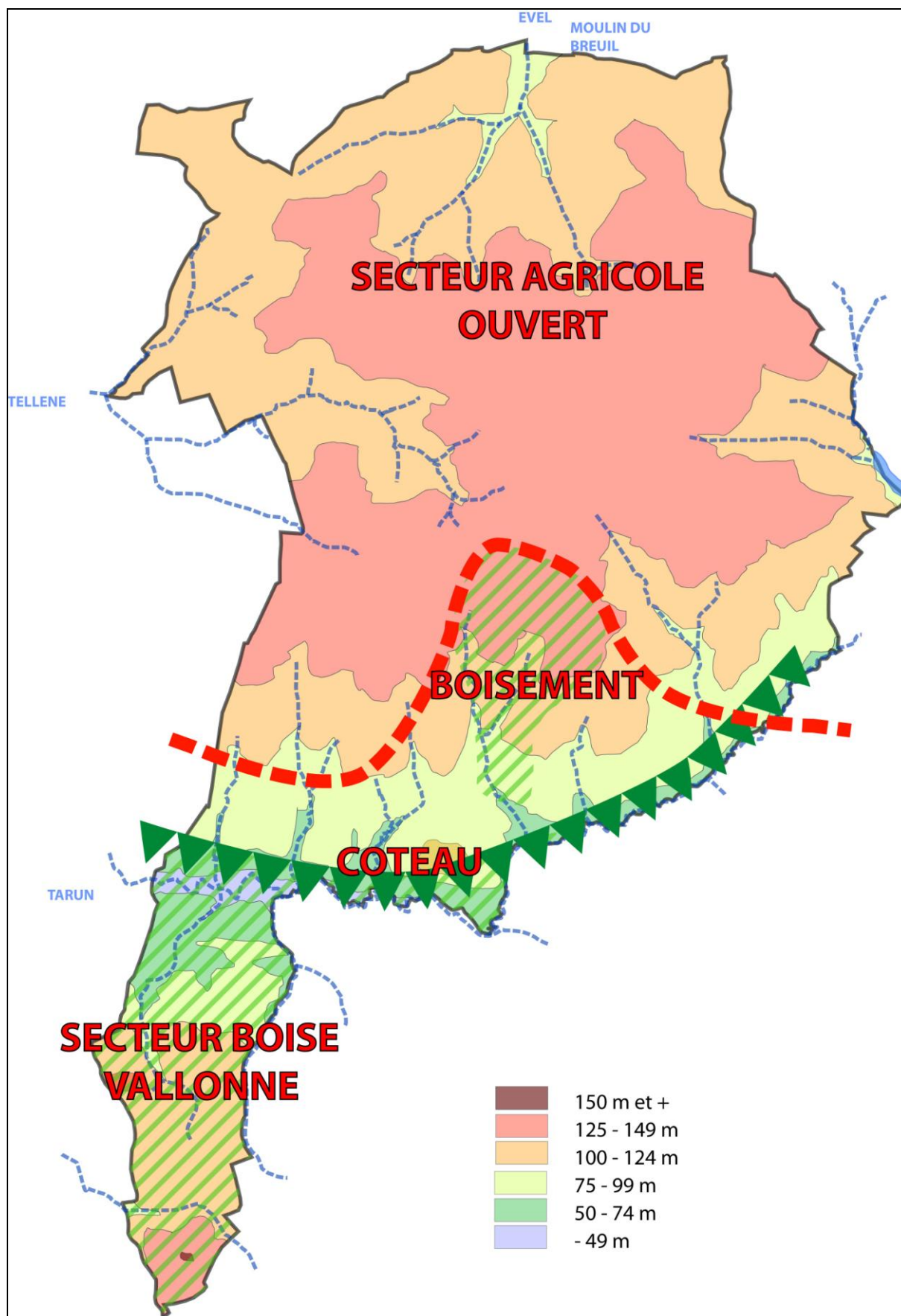
En effet, le versant Nord, inscrit au-delà de la rivière du TARUN, présente un plateau à vocation agricole avec une pente régulière vers la vallée.

La partie Nord est légèrement plus basse que la partie Sud, en présentant une petite déclivité en direction de REMUNGOL (94 NGF). Cependant, les terrains sont beaucoup plus plats qu'au Sud, donc beaucoup plus propices à l'activité agricole. Les paysages sont largement ouverts, les lignes d'arbres deviennent rares.

CARTE GÉOLOGIQUE



ANALYSE PAYSAGERE



L'espace bocager subsistant a été assez peu modifié dans ses parties les plus vallonnées. Il en n'est pas de même pour celui situé sur le plateau Nord. Le paysage est très ouvert alors qu'il reste assez fermé dans les vallées. Le couvert végétal offre des perspectives différentes, alternant des plans masqués et dégagés. Si, par ailleurs, de grandes étendues s'offrent à la vue, le bocage existant constitue un patrimoine, reflet de l'appréhension des contraintes, de la maîtrise conservatoire des sols et de celle relative aux eaux. Ce boisement linéaire mérite d'être conservé voire renforcé par endroit.



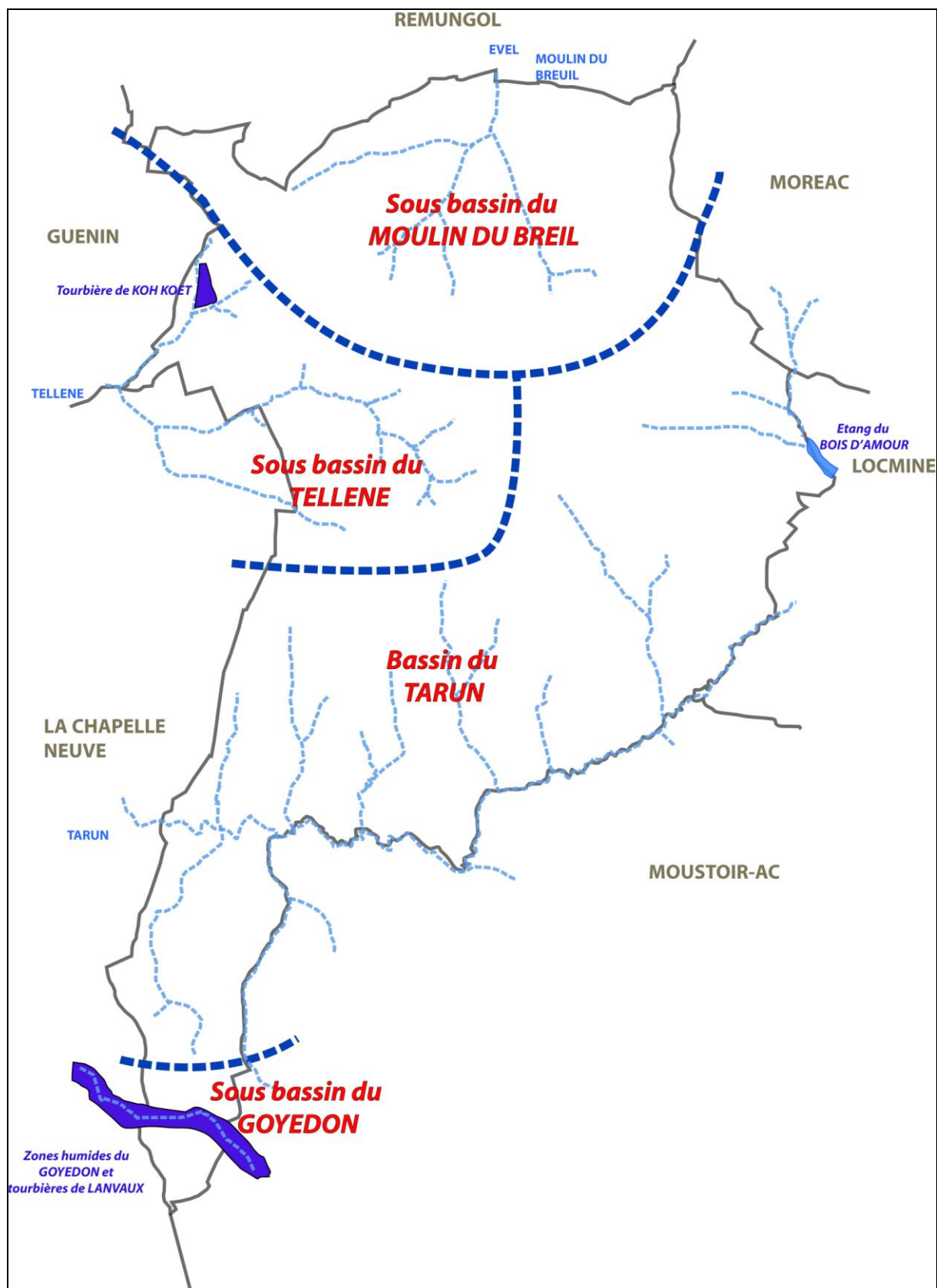
Secteur du plateau au paysage ouvert aux abords de la RN 24

1-3- Les zones humides et le réseau hydrographique

L'ensemble du territoire communal est situé dans le bassin versant du BLAVET qui achève son parcours dans la rade de LORIENT.

Le bassin versant principal de PLUMELIN est celui organisé par le TARUN qui draine de nombreux petits ruisseaux installés dans les coteaux qui le dominant (d'amont en aval : ruisseaux du moulin de GUÉNANEC, du bois de GUÉNANEC, du bourg – fontaine SAINT MELAINE, du FAQUET, de TOULGUIP-MOUSTOIR-AC, de SAINT QUIDY et de KERSCLAVEN). Le TARUN s'écoule paresseusement dans un lit à fond plat occupé par des prairies humides (présence de jonc). Cette vallée a été le support de la voie ferrée entre LOCMINÉ et BAUD dont une partie est réutilisée pour les circuits piétonniers et cyclistes, au Sud immédiat du bourg de PLUMELIN son cours borde le site de la carrière.

LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE : LES BASSINS VERSANTS



Deux sous bassins autonomes s'organisent avant une confluence avec le TARUN et concernent partiellement le territoire communal, à l'extrémité Sud, le GOYÉDON et sur l'Ouest le TELLENÉ.

Le ruisseau de GOYÉDON traverse les communes de MOUSTOIR-AC, PLUMELIN et LA CHAPELLE NEUVE et serpente dans un environnement naturel assez boisé. Plusieurs plans d'eau modifient toutefois son régime hydraulique alors que son tracé est accompagné d'une diversité de milieux humides (landes humides, tourbières..).

D'après le diagnostic du SAGE BLAVET, ce ruisseau constitue une zone importante pour la conservation du saumon dans le bassin de l'ÉVEL.

Le TELLENÉ s'écoule sur les territoires de BAUD, GUÉNIN, LA CHAPELLE NEUVE et prend sa source en PLUMELIN. Le ruisseau traverse un secteur très agricole mais sur le territoire communal, il présente une lande tourbeuse dont l'intérêt est décrit au chapitre suivant (1.4) puisqu'elle est identifiée comme ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique).

Enfin, la partie Nord de PLUMELIN est drainée par le ruisseau du MOULIN DU BREUIL qui constitue un sous bassin de l'ÉVEL, principal affluent du BLAVET.



L'étang du BOIS D'AMOUR

Le territoire de PLUMELIN est localisé dans le périmètre du SAGE BLAVET, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, mis en place par la loi sur l'eau de 1992. A l'échelle géographique du bassin versant du BLAVET, de la source à son estuaire, un SAGE a été approuvé le 9 janvier 2007. Ce document impose désormais un travail d'inventaire pour évaluer l'intérêt et faire l'état des lieux des milieux humides pour dans un second temps mettre en place des outils de protection et de gestion.

Le rôle des zones humides au-delà de leur apport en termes de biodiversité, réside aussi dans l'importance qu'elles prennent dans le cycle de l'eau, comme élément régulateur entre les périodes de fortes précipitations puis d'étiage. Elles sont un maillon essentiel pour la gestion de la ressource tant en quantité qu'en qualité.

La délimitation des zones humides dans le Plan Local d'Urbanisme constitue la base de la protection à établir. Conformément aux dispositions du SAGE BLAVET, un classement spécifique garantit la pérennité des zones humides (Azh et Nzh) par le biais du règlement du document d'urbanisme.

Réalisé par le bureau d'études ALTHIS, en conformité avec les préconisations du SAGE BLAVET, au début de l'année 2007, l'inventaire a comptabilisé près de 8 % du territoire communal parmi les zones humides, soit 247 hectares. L'étude a été réalisée avec l'appui d'un groupe de travail communal de l'été 2006 au printemps 2007. Le pré dossier dressé en novembre 2006 a été soumis à la concertation pour être complété en fonction des avis recueillis.

Les zones humides sont "des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par les plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année». Les zones humides les plus étendues de PLUMELIN sont celles qui présentent un caractère boisé (168 hectares) loin devant les espaces de prairies (45 hectares).

La typologie des milieux humides recensés s'appuie sur la classification CORINE biotope. Cette caractérisation scientifique a été mise au point au niveau européen, elle est surtout fondée sur des critères floristiques qui assurent une bonne description des habitats rencontrés. L'étude comporte aussi un volet d'analyse pédologique pour les parties de terrains en culture afin de vérifier le prolongement physique des zones humides rencontrées.

TABLEAU RECAPITULATIF DE L'INVENTAIRE DES HABITATS RENCONTRES SUR LE TERRITOIRE DE PLUMELIN (ALTHIS – rapport de présentation de l'inventaire des zones humides – 12.03.2007).

Code CORINE	Intitulé	Surface en hectare
31.12	Landes humides atlantique tempérées	1.61
31.13	Landes humides à molinia caerulea	1.62
37.2	Prairies humides eutrophes	46.14
38.1	Pâtures mésophiles	2.47
38.12	Pâturages interrompus par des fossés	2.39
41	Forêts caducifoliés comportant de nombreuses sources	2.00
41B11	Bois de bouleaux humides	1.16
44	Forêts et fourrés très humides	5.16
44.1	Formation rivulaire de saules	84.51
44.92	Saussaies marécageuses	1.66
44.A	Forêts marécageuses de bouleaux et de conifères	41.68
44.A1	Bois de bouleaux à sphaignes	31.57
53	Végétation de ceinture des bords d'eau	8.24
82.1	Champ d'un seul tenant intensivement cultivé	10.49
83.32	Plantation d'arbres feuillus	1.34
83.321	Plantation de peupliers	5.06

Le bureau d'études ALTHIS a repéré deux catégories de sites considérés comme des "habitats" remarquables au sens de la directive européenne de protection des milieux naturels.

La plus rare et caractéristique de la végétation bretonne est la lande humide atlantique tempérée. La surface concernée n'atteint pas deux hectares et se localise sur deux sites de sources en amont de ruisseaux qu'alimentent le bassin versant du MOULIN DU BREUIL.

Ces landes humides se développent sur des substrats acides constamment humides, elles se distinguent par la présence d'Erica tétralix (bruyère à quatre angles) et de sphaignes, l'une à l'Ouest de KERDOUARIN et l'autre au Sud de KERLABOURIER.

Cette végétation connaît une forte régression en raison de sa destruction volontaire pour une mise en valeur agricole (drainage, mise en culture), la plantation de résineux ou aussi par l'abandon des pratiques traditionnelles d'entretien (pâturage et fauche). En effet, l'absence d'intervention sur ce type de milieu conduit à son embroussaillage spontané dont la présence abondante de la callune et de la molinia est le premier marqueur.

Les bois de bouleaux à sphaignes couvrent 31.57 hectares répartis sur 7 sites dont le plus étendu se situe à l'intérieur du bois de GUÉNANEC. Cet habitat s'étend à proximité des sources de certains ruisseaux. Ces boulaies se caractérisent par une forte humidité du sol, une eau pauvre en élément nutritif et un substrat de sol acide. L'aspect de ces boulaies se constitue de peuplement dense mais rabougri dominé par les bouleaux pubescents et parsemé d'aulnes glutineux ou de sorbiers des oiseleurs. L'épais tapis de mousses est aussi représentatif de cette association végétale.

Ces milieux hydromorphes sont peu productifs et les conditions ne permettent pas l'obtention d'arbres de qualité. L'engorgement des sols est peu propice à sa pénétration mais ces espaces remplissent une fonction épuratrice et régulatrice dans la circulation de l'eau. Ces fonctions assurent leur intérêt économique (prévention des inondations, rétention des sédiments).

Ces boisements humides sont en régression par le biais de travaux de drainage ou de réalisation de plan d'eau.

Les micros milieux engendrés par les différents niveaux de la végétation (mousse, eaux stagnantes, niveau arbustif...) favorisent la présence de la faune (insectes invertébrés, oiseaux) et peut prendre un intérêt cynégétique (souille à sangliers).

Au-delà de l'inventaire strict de zones humides, dont le classement dans le présent PLU correspond aux secteurs Azh et Nzh, le bureau d'études ALTHIS a déterminé des sites fonctionnels. Un site fonctionnel comprend les milieux humides et des milieux non humides qui les bordent. Ces derniers espaces peuvent influencer fortement le fonctionnement hydrologique. Des parcelles « sèches » participent à la protection de la ressource en eau telle par exemple un secteur d'infiltration d'eau de pluie en tête de bassin, zones enherbées des abords de cours d'eau, espace de culture soumis à des ruissellements importants,...

Ces sites fonctionnels peuvent intégrer un espace naturel homogène pour assurer la cohérence de classement dans le PLU. Le rapport d'inventaire du bureau d'études ALTHIS préconise suivant les cas le zonage naturel classique (Na) ou agricole (Aa et Ab).

La réflexion du groupe communal de travail a identifié 18 sites fonctionnels. Le bassin versant du TARUN est le plus développé sur le territoire de PLUMELIN.

Bassin du TARUN

Dénomination	Superficie des sites fonctionnels	Longueur des cours d'eau
BOT COET	10.66 hectares	2 700 mètres
LA CANTINE	5.28 hectares	1 600 mètres
MOULIN DE GUÉNANEC	27.59 hectares	4 100 mètres
LANN KERVENO	4.91 hectares	1 270 mètres
BELLEVUE	2.98 hectares	900 mètres
BOIS DE GUÉNANEC	20.76 hectares	2 783 mètres
LA CARRIERE	3.97 hectares	2 100 mètres
Lagunes / Ouest du bourg	9.04 hectares	1 900 mètres
TREHARUN	8.29 hectares	1 900 mètres
LE FAOQUET	11.52 hectares	1 350 mètres
KERSCLAVEN	4.41 hectares	1 150 mètres
SAINT QUIDY	13.19 hectares	2 900 mètres
Total	122.6 hectares	24.6 kilomètres

Sous-bassin du MOULIN DU BREUIL

Dénomination	Superficie des sites fonctionnels	Longueur des cours d'eau
KERDIGO	47.89 hectares	6 500 mètres
KERLABOURIER	15.15 hectares	2 200 mètres
Total	63.04 hectares	8 700 kilomètres

Sous-bassin du TELLENE

Dénomination	Superficie des sites fonctionnels	Longueur des cours d'eau
PONT NEZEN	14.30 hectares	2 625 mètres
LINGOUHOU	36.20 hectares	3 392 mètres
GOAHIC	4.61 hectares	620 mètres
Total	55.11 hectares	6 637 mètres

Sous-bassin du GOYEDON

Dénomination	Superficie des sites fonctionnels	Longueur des cours d'eau
LE HAUT GRENET	7.78 hectares	970 mètres

La complémentarité du réseau hydrographique et des haies bocagères favorise l'intérêt floristique et faunistique de la commune et constitue les couloirs écologiques qui facilitent la migration des espèces. La haie permet de lutter contre l'érosion de sols, voire aussi contre certaines pollutions grâce au système racinaire de la végétation.

Les données contenues dans ce présent rapport de présentation correspondent aux résultats du dossier validé par le conseil municipal en 2007. Le SAGE BLAVET a demandé une évaluation complémentaire au bureau d'études ALTHIS en juillet 2008, les premiers résultats sont repris dans les pièces graphiques réglementaires de ce présent PLU et ont conduit à étendre pour l'essentiel les zones humides (Nzh) dans des secteurs naturels à proximité des ruisseaux (bande de protection de 35 mètres aux abords de cours d'eau). Désormais la superficie des zones humides s'élève à 320 hectares, soit 10,21% du territoire communal. Le périmètre n'est toutefois pas fixé de façon définitive, aucune commune du bassin versant du SAGE BLAVET n'a fait l'objet d'une reconnaissance par la CLE (Commission Locale de l'Eau), les premières validations ne devraient intervenir qu'à la fin de l'année 2008.

1-4- Intérêt environnemental connu

Le territoire de la commune est concerné par la présence de ZNIEFF de type 2 et d'une tourbière.

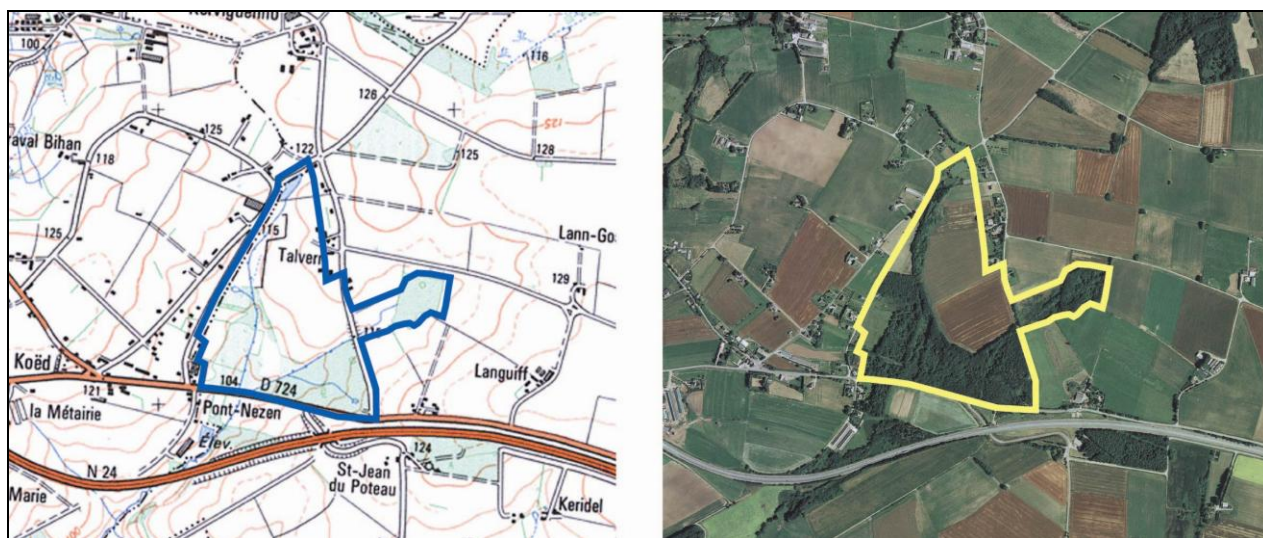
Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) sont répertoriées sur l'ensemble du territoire national dans le cadre d'un programme initié par le Ministère de l'Environnement en 1982. Elles résultent de la volonté des pouvoirs publics de se doter d'un outil de connaissance du milieu naturel français leur permettant une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces fragiles.

Les objectifs des ZNIEFF sont de recenser et inventorier de façon exhaustive les espaces naturels dont l'intérêt repose, soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacés. Le but est d'établir une base de connaissance, accessible à tous et consultable avant tout projet, afin d'améliorer la prise en compte de l'espace naturel et d'éviter autant que possible que certains enjeux d'environnement ne soient révélés trop tardivement.

Les ZNIEFF de [type 2 sont](#) de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, où qui offrent des potentialités biologiques importantes. La ZNIEFF de type 2 des LANDES DE LANVAUX concerne une toute petite partie du territoire de la commune (voir carte page suivante). Sa superficie totale est estimée à 18 957 hectares et s'étend sur une douzaine de communes du centre du département.

La ZNIEFF de type 1 correspond à un petit secteur géographique dont le milieu naturel est très caractéristique. PLUMELIN dispose d'une tourbière au Nord-Ouest (tourbière de PONT NEZEN) de son territoire à proximité du village de KOH KOET situé sur la limite communale de GUÉNIN.

Une tourbière est un écosystème particulier composé principalement de plantes adaptées à un milieu gorgé en eau et dont les débris s'accumulent. La lente décomposition de ces éléments produit la tourbe, matière contenant jusqu'à 50 % de carbone. L'époque de formation des tourbières remonte à ± 10.000 ans.



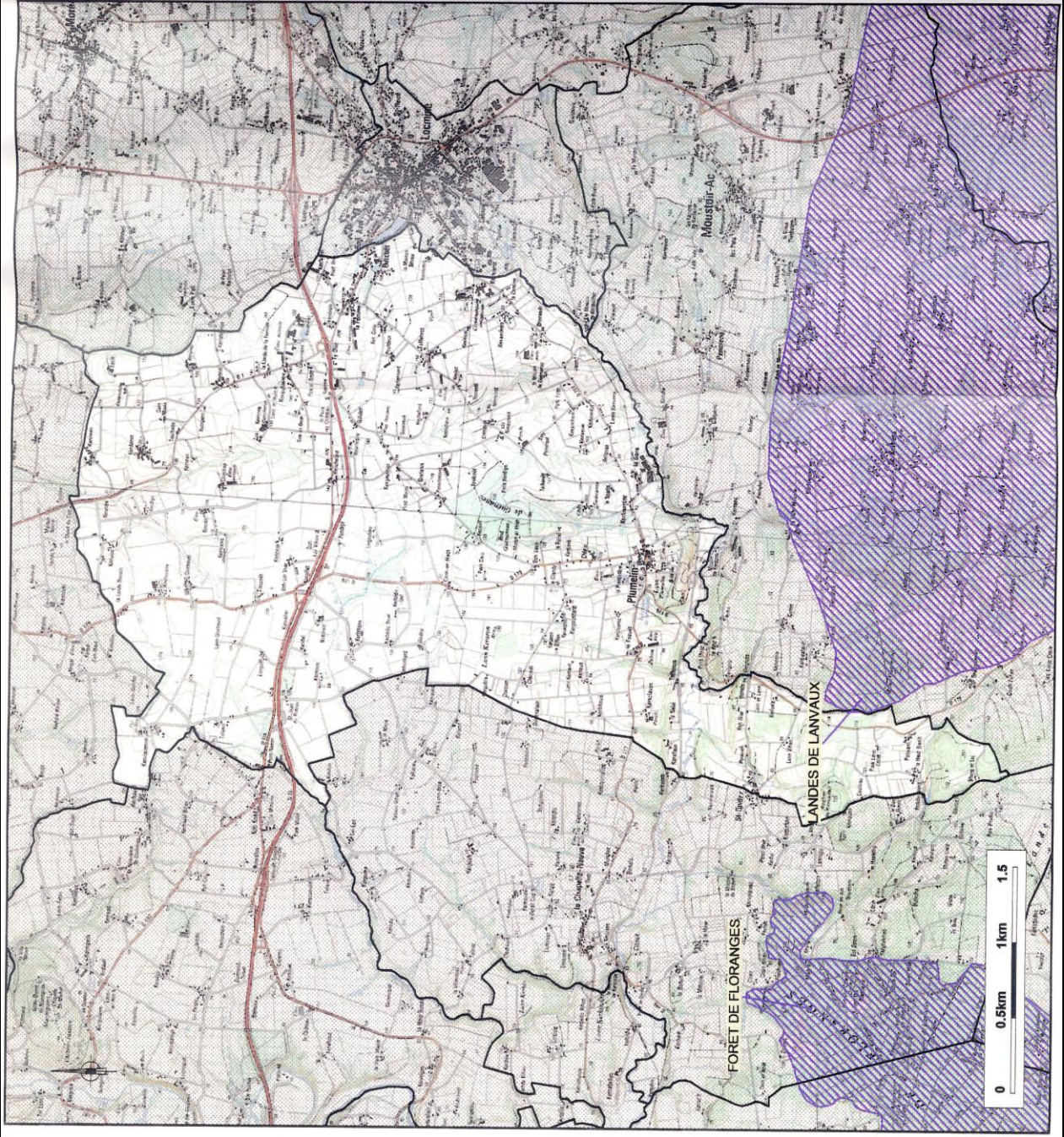
Lande tourbeuse de PONT NEZEN

Ce périmètre est protégé par un classement naturel dont la partie humide est inventoriée comme zone humide(Nzh).

Commune de PLUMELIN

ESPACES PROTEGES : ZNIEFF 2

ZNIEFF 2



2- Diagnostic urbain

2-1- L'espace urbanisé

PLUMELIN est considérée comme une commune rurale résistante, du fait de sa population qui progresse rapidement entre les derniers recensements.

La densité du peuplement est en forte hausse, légèrement inférieure à 80 habitants, elle est supérieure à la moyenne des communes rurales morbihannaises.

En 1997, le bourg est petit et ne regroupe environ que 250 personnes sur les 1 800 que compte la commune. Depuis, les nouveaux lotissements sont venus ceinturer le noyau d'origine et la surface du périmètre bâti a été multiplié par 5.

L'espace urbanisé principal est constitué par le bourg dont la limite naturelle est fixée par la vallée du TARUN au Sud et les 2 petits vallons qui l'encadrent à l'Est (KERENTREE) et à l'Ouest (fontaine Saint MELAINE). La limite sud est désormais nettement fixée par la présence de la carrière.

Pour le reste du territoire, les hameaux et écarts sont au nombre d'une centaine et se fondent pour la plupart dans l'espace naturel, à l'exception de quelques constructions récentes. Par ailleurs, l'élevage hors sol se manifeste par la présence d'une multitude de grands bâtiments pas toujours bien inscrits dans le paysage et dont l'implantation s'effectue à l'écart des noyaux anciens bâtis.

La particularité du territoire de PLUMELIN réside dans l'extension de l'urbanisation aux abords de LOCMINÉ entre la RD 117 et la RD 1. Certaines opérations en lotissements se sont développées profitant de la facilité d'accès aux services et commerces du chef lieu du canton, au gré des opportunités foncières sans logique globale.

La partie située à l'Ouest du territoire communal est moins peuplée, étant essentiellement affectée à l'agriculture et aux élevages. On note toutefois la présence d'un véritable village organisé autour d'une chapelle à ST QUIDY. La limite du territoire avec LA CHAPELLE NEUVE traverse cet ensemble d'une quinzaine de bâtiments qui possède sa propre vie de quartier.

En limite du territoire de GUENIN, PONT NEZEN constitue un prolongement du village de KOH KOET.

Autre particularité communale, la présence de la communauté religieuse de KERMARIA, lieu de pèlerinage et maison de retraite pour 250 sœurs en bordure de la RD 117 en limite du territoire de LOCMINE.

2-2- L'analyse urbaine

Malgré un faible développement, le noyau urbain ancien du bourg présente toutes les caractéristiques d'un habitat dense avec des maisons de ville (R + 1 étage + combles) implantées en limite d'emprise de la voie et souvent de limite séparative à limite séparative. Cette disposition laisse peu de place au développement des espaces publics.

Une urbanisation linéaire ancienne s'est étirée le long de la route vers LOCMINÉ (RD 117) toujours avec une implantation très urbaine (limite d'emprise des voies et mitoyenneté).

Par la suite l'extension urbaine s'est réalisée il y a une trentaine d'années avec le lotissement des bruyères au Sud Ouest du bourg. Puis, en moins d'une décennie, la surface urbanisée a doublé avec les opérations successives à l'Ouest, au Sud et au Nord Est.

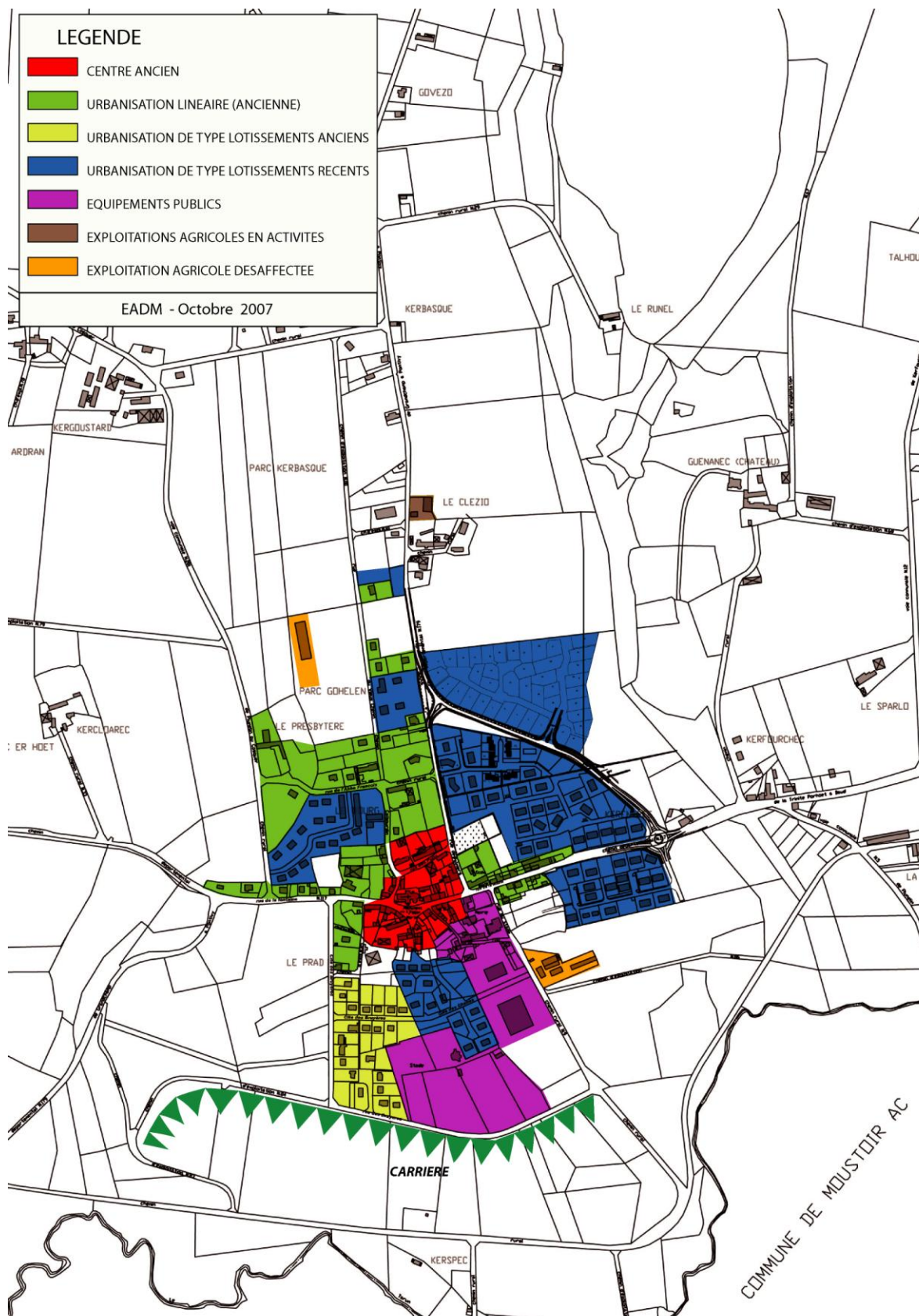


Urbanisation dense et ancienne du centre bourg



Urbanisation récente de type lotissement au Nord du bourg

ANALYSE URBAINE DU BOURG DE PLUMELIN



2-3- Patrimoine architectural

Le chapitre reprend la description établie par M. LOUER, architecte DPLG, sur le patrimoine de la Commune.

2.3.1. L'église Saint Melaine



Place de l'Eglise

Paroisse très ancienne qui remonte à la venue des Bretons en Armorique, PLUMELIN honore l'évêque de Rennes, Saint Melaine, comme saint patron. L'église souvent remaniée, ne présente pas d'aspect original, mais son clocher a la particularité de ne dépasser qu'à peine la toiture et, au Sud, se greffe une rotonde datant de la Renaissance. Toutes les époques y ont laissé des vestiges, comme en témoigne la disparité du mobilier.

Elle date de la fin du XV^{ème} siècle. A y regarder d'un peu plus près, on constate que certaines parties de l'église ne manquent cependant pas d'intérêt.

L'élément le plus ancien est constitué par l'aile méridionale du transept. Elle présente un pignon avec des rampants à crosses végétales et animaux au bas. La fenêtre en arc brisé est divisée en trois lancettes surmontées d'un grand trilobé. La porte en anse de panier qui s'ouvrait à l'Ouest a été murée et remplacée par une autre en arc segmentaire. A l'Est, la fenêtre en arc brisé, avec son remplage à trilobés et quadrilobes reste d'inspiration plutôt rayonnante. Le bras du transept peut donc remonter à la fin du XV^{ème} siècle ou au début du XVI^{ème}.

Au Nord, il a pour pendant une tour carrée épaulée de deux contreforts d'angle et flanquée d'une tourelle quadrangulaire à toiture pyramidale. De divers percements, on n'a conservé qu'une fenêtre en arc brisé, au-dessus d'une porte en arc segmentaire murée.

Le chœur se termine par une abside semi-circulaire avec une corniche moulurée à mi-hauteur et un lamier sous le toit. Bien qu'elles aient été aveuglées, on reconnaît distinctement les cinq fenêtres d'origine, en plein cintre, cernées d'un gros tore.

Au Sud, se greffe une rotonde qui présente la même structure et qui appartient donc à la même campagne de construction. Cette architecture s'apparente à celle des églises du GUERNO et de PEAULE qui datent de la Renaissance. La chapelle est dédiée à Saint Louis et relevait de la famille du BOTDERU, la plus illustre de la paroisse. On a tout lieu de penser que la partie haute de l'église fut reconstruite par Louis du BOTDERU, recteur de PLUMELIN de 1528 à 1560 ou par ses héritiers.

Les ressources ne lui manquaient pas car, en plus de ses richesses familiales et paroissiales, il disposait de plusieurs bénéfices : prieur de Saint Guen de VANNES, chevalier du Saint Esprit d'AURAY et encore recteur de BIEUZY depuis 1529. C'est un membre de sa famille, Jean de BOTDERU, qui fonda, peut être en mémoire de lui, à la fin du XVI^{ème} siècle, la chapellenie de Saint Louis qui se desservait à l'origine dans cette chapelle circulaire.

Au XVIII^{ème} siècle, une série de travaux transformèrent complètement la physionomie de l'église. On commença par introduire dans le chœur un grand retable comme on en voyait dans la plupart des paroisses. En 1740, après délibération du "général", un marché fut conclu avec Olivier DENMAT, sculpteur à LOCMINE, et les chapelles frairiales contribuèrent à la dépense. La pose du retable entraîna l'aveuglement des fenêtres de la Renaissance et le percement de deux nouvelles qui mordent en partie sur les anciennes.

Le retable (1896), orné et couronné d'une frise sculptée, occupe le fond du chœur, derrière le maître-autel. Deux statues processionnelles du XV^{ème} siècle, Saint Melaine et Saint Quidy, entourent un tableau représentant une descente de croix. L'ensemble donne une idée du style régnant à l'époque de la restauration. La statue à gauche du retable du maître autel représente ainsi Saint Melaine dans sa tenue épiscopale, revêtu de la mitre et de la crosse, les symboles du pasteur rassembleur.

Le retable en pierre tendre existe toujours, un peu défiguré par les repeints. Il se développe en trois volets. Au centre, figure le tableau de l'Ascension : le seigneur s'élève dans la nuée et, à terre, ses disciples demeurent les yeux fixés sur lui. Il est encadré de deux colonnes corinthiennes qui soutiennent un entablement en arc de cercle. Les ailes, disposées en obliques, contiennent deux niches où, sur les socles se dressent les statues de Saint Melaine, en évêque et de Saint Pierre qui présente les clefs à bout de bras. Elles sont bordées de pilastres plats et la corniche supérieure se raccorde au corps central par un biais auquel pend une copieuse chute de fleurs. Quatre pots à feu sont posés sur le couronnement et, au milieu, une niche haute, encadrée de pilastres, porte la date de 1740 et abrite une statue vêtue d'une robe blanche et d'un manteau bleu.

La façade Nord manque de relief et paraît bien austère dans son parement de granit. Le portail en plein cintre s'accompagne de pilastres plats à dossier qui dominent un maigre entablement et un fronton curviligne. Plus haut, une statuette en granit de Saint Melaine se loge dans une niche pour accueillir ses paroissiens.

Dans le dernier quart du XIX^{ème} siècle, l'église connut encore une restauration intérieure. L'enduit des murs fut refait, en 1889, et le lambris de la voûte fut remplacé par un berceau en plâtre. Pour bien distinguer le sanctuaire de la nef, à l'entrée du chœur deux colonnes de granit montées sur des soubassements superposés reçurent un doubleau de section torique. Les fenêtres furent garnies de vitraux dus au maître verrier vannetais LAUMONNIER. Dans les deux premières, il plaça, en 1890, les images de Saint JEAN BAPTISTE et de Saint QUIDY qui évoquaient les chapelles de la paroisse, puis en 1892, dans la troisième la représentation d'un miracle de Saint MELAINE au pays de VANNES.

C'est tout récemment que l'église a pris le visage que nous lui connaissons. A diverses reprises, en 1880, en 1920, et encore dans les années 50, il a fallu refaire la toiture et même la charpente.

À l'intérieur, l'autel a été détaché de son tabernacle et de son retable et avancé dans le chœur. La table de communion a disparu. De même, dans la chapelle de la Vierge, utilisée pour les messes de la semaine, l'autel a été disposé parallèlement au pignon méridional. Ce transfert a permis de remettre en valeur la fenêtre gothique jusque là occultée par le lambris. Elle était demeurée intacte avec sa double lancette trilobée et quadrilobe du sommet pouvant dater du XV^{ème} siècle. Grâce en outre à la crédence terminée dans sa partie supérieure en accolade feuillagée et fleuronnée, grâce à ce qui reste de la sablière sculptée de motifs végétaux, cette chapelle retrouve quelque chose de son caractère ancien. À droite de la fenêtre du midi a été placée la statue processionnelle de Saint MELAINE et dans l'angle Sud Ouest un confessionnal orné d'une corne d'abondance. Dans la fenêtre rouverte brille de vives couleurs un vitrail où l'on voit Sainte ANNE, la Vierge et son fils JESUS. Il est l'œuvre, en 1985, de l'atelier BALADI-BUDET de QUINTIN.

Au voisinage, un grand bénitier carré en granit est posé sur un support octogonal. Le tambour du portail s'accompagne de deux colonnettes de bois et il est couronné d'une frise sculptée et d'une balustrade.

Ainsi, l'église de PLUMELIN, en raison même des disparités de son architecture et de son mobilier, témoigne qu'elle demeure un édifice vivant qui ne cesse de se transformer et de s'adapter selon l'insistance mise sur l'un ou l'autre des aspects de la piété chrétienne.

2.3.2. Le cimetière

Le cimetière qui entourait l'église fut déplacé en 1873-76 et, dix plus tard, une partie de sa superficie incorporée à la voie publique qui maintenant serre de près l'église.

Il était dominé par une grande croix adossée au croisillon méridional. Elle avait été érigée à l'occasion de la mission de 1824, demeurée dans le souvenir des paroissiens, comme "la grande mission". Pourtant la tradition de ces manifestations religieuses remontait bien plus haut dans le temps, s'il est vrai que le Père MAUNOIR a prêché à PLUMELIN entre 1663 et 1666. Cette croix existe toujours à la même place. Dressée sur un emmarchement de plusieurs degrés, le soubassement en forme d'autel porte un pseudo-tabernacle accosté des bustes en bas-relief du Christ et de la Vierge.

L'arbre de la croix, renouvelé, en 1851 et en 1921 et sans doute plus tard encore, hisse le Christ jusqu'à la pointe du pignon de l'église.

Le nouveau cimetière se trouve à l'Est du bourg et, en son milieu se dresse une nouvelle et aussi haute croix de granit, elle date de 1824. Cette croix serait une croix de mission au même titre que celle de l'aile méridionale de l'église paroissiale. Porté sur un soubassement carré à table saillante et un socle également carré, le long fût écoté et sculpté en bas-relief.

Au fond du cimetière, on a reconstruit l'ossuaire en 1877. C'est un petit édifice rectangulaire avec une toiture d'ardoise à croupes latérales. Sa façade s'ajoute d'une triple arcade en plein cintre dont la légère mouluration disparaît dans de courtes colonnes.

2.3.3. La congrégation des Filles de Jésus à KERMARIA

Son implantation à KERMARIA s'est déroulée entre le début XIX^{ème} siècle et 1860. Ce complexe religieux comprend deux chapelles, un cloître, des bâtiments conventuels, les oratoires de la Vierge et de Saint Joseph, une fontaine... Les Filles de Jésus continuent d'honorer le patriarche Saint Joseph et font de leur couvent un centre de pèlerinage.

Un permis de construire autorisant l'agrandissement, le réaménagement et la modernisation des bâtiments de KERMARIA a été accordé en 1994 pour une superficie totale développée de 3 507 m². Ce projet porte notamment sur un réaménagement de 114 lits. Les travaux ont été achevés au cours de l'automne 1998.

Cet ensemble est mitoyen de la commune de LOCMINÉ et directement desservi par la RD 117.



Vue aérienne du site accueillant la congrégation des filles de Jésus

2.3.4. Les chapelles

La chapelle Saint Jean du Poteau

La chapelle Saint JEAN du POTEAU se situe immédiatement au Sud de la route de BAUD à LOCMINE face à une belle demeure du XVII^{ème} siècle. Son nom primitif aurait été Saint JEAN de BOTBLEU, devenu Saint JEAN du POTEAU, en raison du poteau voisin. On trouve, en effet, au bord des grandes routes, plusieurs lieux-dits le "Poteau", "le Poteau Rouge" où un poteau devait marquer un point d'arrêt. À PLUMELIN, il était surmonté d'une statue de Saint JEAN.

La chapelle porte à sa façade la date de 1767 et garde les caractères du XVIII^{ème} siècle finissant. Rectangulaire, elle se termine, à l'Est, par un chevet à trois pans, qui englobe la sacristie. Les baies s'ouvrent sous des linteaux en arc segmentaire dans les murs construits en moellons de schiste et de micaschiste et surmontés d'un larmier mouluré. Les quatre fenêtres sont disposées symétriquement : deux au Nord et deux au midi, où une porte s'intercale entre elles.

Un comité de quartier veille à l'entretien de la chapelle qui a reçu une toiture neuve. Si les longères sont revêtues d'un enduit, la façade demeure en pierre apparente. Au-dessus du portail, la petite niche à socle et fronton se trouve privée de sa statue. Au sommet se dresse le clocheton typique de la région : souche carrée, chambre cantonnée de balustres, corniche avec quatre petits pinacles et flèche polygonale surmontée de la croix.

Blanchie à l'intérieur, la chapelle a reçu récemment un riche autel de marbre qui fait contraste avec sa très grande simplicité, la statuaire demeure encore abondante. Au pignon du chevet domine une Vierge à l'Enfant. Deux bénitiers de pierre desservent les entrées de la chapelle, l'un fixé au mur méridional, l'autre au fond, posé sur un support carré.

Depuis la dernière restauration, la toiture neuve et la charpente sont demeurées apparentes mais on a eu soin de conserver les entrails où s'esquissent à peine les têtes des crocodiles. La chapelle a été vitrée en 1982 par l'atelier BALADI-BUDET de QUINTIN. Dans le chœur, on voit, au Sud la scène du Baptême du Christ et, au Nord, un roi tenant une main de justice et terrassant un dragon. Les vitraux de la nef ne sont pas historiés mais offrent, avec des lignes tourmentées, les mêmes vigoureux coloris. Au-dessus de la porte méridionale, une crucifixion peinte en 1986, sur le mur blanc, porte la signature de BLANDIN.

Le pardon se célèbre, le premier dimanche d'août et attire beaucoup de monde. L'unité du site a été rompue par le tracé de la RN 24, implanté en parallèle de l'ancienne route (aujourd'hui RD 724). La fontaine est isolée au Nord des voies, la croix a trouvé une nouvelle place près de la chapelle.

La chapelle est très visitée pour ses animations à la période des fêtes de NOËL, avec la réalisation d'une crèche réalisée par le comité de quartier.



Chapelle de ST JEAN DU POTEAU

La croix, monument historique, paraît assez ancienne. Sur un soubassement à corniche débordante, le fût polygonal est planté dans un socle mouluré en talon renversé. À son sommet élargi par un chapiteau géométrique, le groupe sculpté présente, sous une couronne de quatre petits frontons, d'un côté le Christ avec la Vierge et Saint Jean, de l'autre une Vierge à l'Enfant. Elle doit dater du XV^{ème} ou du XVI^{ème} siècle.

Au Nord de la voie express, dans un terrain boisé, la majestueuse fontaine s'entoure d'une enceinte avec banc mural. En arrière du bassin, le monument revêt l'aspect d'une façade classique à deux étages, délimités par des corniches horizontales, divisés par quatre pilastres en six compartiments et surmontés par un pignon triangulaire. Au centre, une niche cintrée contient la statue en pierre de Saint Jean Baptiste, malheureusement mutilée et grossièrement restaurée.

Dans le muret de l'Est, deux autres petits bassins se logent sous les linteaux en arc segmentaire avec de grossières sculptures d'un pape qui serait Saint Cornély et d'un saint tenant un livre et une bourse qui serait Saint Fiacre. On y a lu la date de 1767 qui est aussi celle de la reconstitution de la chapelle.

L'eau transparente de la fontaine principale s'écoule par une rigole creusée dans le dallage de granit et alimente, au passage, deux petites cuvettes.

La chapelle de Saint Quidy

A la limite des paroisses de PLUMELIN et de LA CHAPELLE NEUVE, la chapelle de Saint Quidy est située sur un tertre rocheux au cœur du village du même nom. Une statuaire intéressante mais disparate orne cette église. Saint Antoine est visible ici avec tous ses attributs : le bâton en tau, le livre et le cochon. Saint Armel porte un goupillon en main et retient prisonnier de son étole un monstrueux dragon.

La chapelle ne cessait de se dégrader jusqu'aux années 1980 où une sérieuse restauration lui a donné un visage neuf. L'association « les amis de Saint QUIDY » œuvre pour la mise en valeur de la chapelle et organise un pardon en été.

Sur son tertre, la chapelle adopte la forme d'un rectangle avec une petite sacristie en prolongement du mur de chevet et une grande chapelle au Nord qui porte le clocheton. Le pignon oriental conserve quelques feuilles sculptées le long de ses rampants. La fenêtre en arc brisé est moulurée en cavet tant à l'intérieur qu'à l'extérieur et sa garniture est faite de deux formes cintrées et d'un remplage de flammes non redentées. Cette partie doit au moins dater du XVI^{ème} siècle.

A l'Ouest, la façade se présente avec des rampants lisses et une porte en plein cintre aux arêtes abattues. Dans la longère méridionale s'ouvre une porte en anse de panier moulurée sur son pourtour d'une gorge entre deux tores. Des deux petites fenêtres, l'une est en anse très aplatie, l'autre en arc segmentaire, donc très tardive.

L'aile Nord se termine par un pignon percé d'une fenêtre en arc brisé. La porte en anse de panier bordée d'une mince gorge se trouve reportée sur la face Ouest. Le clocheton ressemble à celui de Saint Jean du Poteau.

A l'intérieur, les murs sont blanchis. Sous le lambris en cintre brisé apparaissent les entrails engoulés par des têtes de crocodiles et les sablières où se devinent des écussons martelés.

2.3.5. Les fontaines

La fontaine de Saint Melaine

A l'intersection de routes départementales 117 et 179 à l'ouest du bourg, la fontaine de Saint MELAINE vient d'être remise en valeur. Bâtie en 1850, sur plan carré, elle est d'une grande élévation, ouverte sur trois côtés par des arcs en plein cintre et ceinturée d'une corniche. Un dôme à quatre pans galbé porte à son sommet une petite croix. Dans le mur du fond, la niche s'orne de deux pilastres plats et d'un fronton à découpe cintrée. La statue du Saint a été retirée de son socle en cul de lampe.



La fontaine ST MELAINE

Au pied d'une croix de granit, il existe une autre fontaine dite de Saint MELAINE, au carrefour des routes de KEROLAND et de KERLUHERNE. La tradition populaire, que rien par ailleurs ne vient confirmer, situe en ce lieu une ancienne chapelle. La fontaine disparaissait dans les ronces avant qu'elle ait été dégagée et restaurée, en 1979, mais son bassin carré ne retient pas l'eau. Debout sur un soubassement à table de schiste et un socle carré mouluré d'un tore, la croix porte, au sommet de son fût polygonal, un Christ en relief.

2.3.6. Les croix de PLUMELIN

Les croix valent souvent davantage par leur symbole que par leur valeur architecturale. Elles commémorent toujours un évènement : mission, accident, ordination de prêtre, mariage même. Elles affichent souvent le nom de ceux qui les érigent.

Elles étaient nombreuses sur le territoire de PLUMELIN. Malheureusement certaines ont été déplacées, d'autres sont perdues.

Plusieurs de ces croix jalonnent la route entre PLUMELIN et LA CHAPELLE NEUVE.

- La croix de KERCLOAREC est la plus importante et serait datée de 1839. Elle s'élève devant un bouquet d'arbres sur un soubassement en forme d'autel. Le fût polygonal, sculpté de larmes, s'encastre dans le gradin, gravé de la Sainte Face et accosté des bustes en bas relief de la Vierge et de Saint Jean et d'épaisses arabesques ajourées. À son sommet, une console porte le Christ en croix et au-dessus de lui, la colombe du Saint Esprit et le buste du Père Éternel qui étreint deux motifs en "S". De même, au dos, la colombe plane au-dessus de la Vierge à l'Enfant. Cette croix est inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques depuis 1935.

- La croix de KERTAUD sur la RD 117 est de la même inspiration que celle de KERCLOAREC et daterait de 1830 : même soubassement et haut fût de section carrée aux arêtes abattues. Le chapiteau décoré de godrons et de perles s'augmente de consoles sculptées d'angelots : ici, elles supportent de part et d'autre du Christ, sous la traverse, les statuettes de la Vierge et de Saint JEAN et l'on retrouve, au sommet, la colombe du Saint Esprit et le Père Éternel enveloppant, comme à KERCLOIREC les motifs en "S".

Ces deux croix manifestent l'habileté des tailleurs de pierre au début du XIX^{ème} siècle et s'apparentent à celles qu'on voit en MELRAND. Cette croix de carrefour annonce une limite de finage. C'est aussi une façon de borner le cadastre.



Croix de KERCLOAREC

A l'entrée du chemin de KERSCLAVEN se trouvait une petite croix aujourd'hui disparue. Une autre, plus importante a été transportée en limite de la commune à l'entrée du hameau de KERHUERH en LA CHAPELLE NEUVE.

- À KERSIMON, au carrefour en contrebas de la voie express, se dresse une croix d'un style inhabituel. C'est une colonne à base et chapiteau qui porte une boule de granit sommée d'une simple croix.
- En bordure de la route de BOTCOET, en limite de commune avec LOCMINE, un monument est dédié à Jean Marie LE DASTUMER, prêtre réfractaire assassiné en 1799, elle est appelée « croix du petit prêtre »
- A BRENEUH, une croix surmonte un monument édifié en souvenir de résistants fusillés au cours de la seconde guerre mondiale.

2.3.7. L'habitat traditionnel

Le secteur rural, à l'exception de ST QUIDY, groupé autour de sa chapelle, présente une multitude de lieux dits où l'habitat traditionnel se déploie.

Isolées ou groupées, les fermes composent des petits ensembles où le nombre d'habitations dépasse rarement 5 foyers de vie.

Les bâtiments de ferme traditionnelle s'implantent habituellement en ordre continu par le mur de pignon formant des longères où se juxtaposent le logis, l'étable et la remise. La façade principale recherche une orientation préférentielle vers le Sud, la présence de l'eau est aussi un facteur de localisation, dans la cour l'on note la présence de puits.

Les maisons nobles sont rares toutefois, elles se distinguent par la présence d'un étage et d'une tourelle qui abrite l'escalier (KERVIGUENO).

Le paysage rural s'est profondément transformé avec la modernisation de l'agriculture, cette évolution marque beaucoup la configuration du bâti. Les bâtiments de l'activité agricole ont pris des formes industrialisées (hangar, entrepôt, bâtiments d'élevage) et les agriculteurs ont fait construire des maisons contemporaines sans caractère spécifique les distinguant des pavillons autour du bourg.

Souvent, ces habitations récentes et confortables sont réalisées de façon isolée dans la campagne. La logique d'implantation s'effectue désormais en fonction de la route, en rupture avec les dispositions traditionnelles des hameaux d'origine. Les gabarits des constructions ne sont plus comparables et il n'y a plus d'espaces communs entre les différents voisins comme autour des anciennes cours ou aires à battre.

2-4- Aspect touristique

L'activité touristique n'est jusqu'à présent pas très présente sur le territoire communal. PLUMELIN ne dispose pas d'une grande capacité d'hébergement. Le projet du domaine de GUENANEC rendu possible par la première révision simplifiée permet la création d'un véritable équipement d'accueil et d'animation touristique dans le prolongement du bourg dans un cadre boisé agréable.

Le bourg dispose de deux restaurants. Sinon l'hébergement touristique est proposé par les particuliers et représente une capacité d'accueil de 25 personnes. Elle se répartit entre 3 gîtes non affiliés à des réseaux labellisés, et 3 chambres d'hôtes des Gîtes de France à GOSTREVEL. L'activité touristique se manifeste donc principalement par la présence des résidences secondaires dont le nombre n'excède pas 40 unités.

Le principal espace public de loisirs ouvert en permanence au public est la promenade autour du plan d'eau du BOIS D'AMOUR au contact de LOCMINÉ. Un plan d'eau privé propose des activités de pêche à la journée (étang du GRAAL) à TREHARUN

Deux sentiers de promenade permettent de découvrir la partie vallonnée et boisée du sud de la commune : en bordure de la rivière du TARUN, et autour de Saint QUIDY. Ce circuit peut se prolonger avec le sentier des ajoncs à MOUSTOIR-AC.

Le parc d'attractions à KERGILET profitera à la population locale, son implantation sur un ensemble foncier d'environ 10 hectares en bordure de la RN 24 lui donne toutefois un caractère régional. Cette nouvelle offre de loisirs va compléter la palette des activités de détente tournées jusqu'à présent vers les sports, la nature et le patrimoine culturel.

III- DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

1- Motifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

1.1- Le projet dans sa globalité

Les grands principes d'aménagement initiés par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) développent l'idée d'une meilleure gestion du territoire en favorisant le renforcement de l'habitat dans les espaces centraux afin de bénéficier de la présence des équipements déjà existants (commerces, services, équipements publics, infrastructures publiques...). Le pôle urbain du bourg de PLUMELIN sera renforcé, sur ses franges et en continuité de l'agglomération actuelle faisant concurrence à un second pôle urbain situé sur la partie Est du territoire communal en continuité de LOCMINE. La volonté municipale est le rééquilibrage en faveur du bourg alors que l'urbanisation proche de LOCMINE connaît ces dernières années un développement spontané assez soutenu. L'ambition municipale est d'accueillir au maximum les deux tiers de la croissance de la population nouvelle de PLUMELIN dans le bourg. Ainsi, à l'horizon 2025, celui-ci pourrait regrouper jusqu'à 1 200 habitants soit 35 % de la population communale (objectif 3 500 habitants).

La réflexion du PLU doit anticiper les possibilités de développement de PLUMELIN, et plus particulièrement de son essor économique notamment du fait de sa position de carrefour avec la RN 24. Le PLU doit aussi se préoccuper des besoins résidentiels liés à cette croissance économique et sa localisation dans le bassin d'emploi de LOCMINE.

L'enjeu pour les prochaines années est de poursuivre la progression démographique en favorisant le développement de nouveaux quartiers résidentiels au bourg et notamment en direction du Nord en rompant l'isolement du lotissement du CLANDY, mais aussi par des interventions de renouvellement urbain en plein centre avec la volonté de rechercher la mixité urbaine, tant sociale que fonctionnelle par le mélange des activités compatibles avec l'habitat.

Le second pôle urbain de la commune est proche de LOCMINE et pourra aussi participer à cette progression démographique. Ce site est activement recherché car à proximité immédiate de la voie rapide (RN 24 - LORIENT-RENNES), des équipements et des commerces de la ville centre (site de détente de l'étang du BOIS D'AMOUR) et des entreprises du parc d'activités intercommunal.

Autre enjeu pour les prochaines années, celui de permettre à l'activité économique de continuer son développement. La présence de la RN 24 favorise l'implantation d'activités économiques, compétence intercommunale du pays de LOCMINÉ. La réservation d'espaces pour l'implantation de nouvelles entreprises génératrices d'emplois apparaît nécessaire, les surfaces sont importantes du fait de l'orientation industrielle et logistique affichée par la communauté de communes.

L'organisation de zones AU autour du bourg doit permettre la mise en place d'une offre diversifiée de logements (accession à la propriété, locatif social ou privé).

La confortation de l'habitat est prévue par l'ouverture à l'urbanisation de terrains au Sud Ouest du bourg (LE PRAD) et au Sud Est immédiat (au Sud de la Résidence du TARUN), ainsi qu'en direction du Nord, en parallèle de la RD 179 (PARC GOHELEN et PARC KERBASQUE), cependant la cohésion de cette extension urbaine doit s'affranchir du trafic des véhicules lourds qui accèdent à la carrière par la rue du stade, axe structurant du centre qui dessert les principaux équipements (écoles, garderie, salle polyvalente, équipements sportifs).

La réalisation d'une déviation par le Sud du bourg, aux abords du site de la carrière, devient impérative pour le confort de la population. Son rôle premier permettra de supprimer le passage des véhicules lourds de la carrière dont la cadence de passage est soutenue et empêche la réalisation de véritables espaces publics sécurisant pour les piétons au centre du bourg (rue du stade, abords des écoles et équipements sportifs). La réalisation de cette voie majoritairement destinée à des flux de transit permettra aussi de desservir les équipements collectifs et assurera une fonction de desserte inter équipement et de desserte locale des quartiers.

Il n'est cependant pas envisagé, compte tenu de la nature du trafic (poids lourds de la carrière, engins agricoles) et de la topographie (déclivité prononcée) d'organiser des accès directs de riverains sur cette voie. Un périmètre de sursis à statuer (alinéa 11 de l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme) a été arrêté au Sud Ouest et au Sud Est du bourg pour réaliser cette déviation qui contribuera également à la desserte des quartiers au Sud du bourg (quartiers résidentiels et des installations sportives).

Les autres sites propices au développement de l'habitat en dehors du bourg sont :

- La confortation en continuité de l'agglomération de LOCMINÉ ; d'une part, le long de la RD 1 voie menant au site d'activités intercommunal de KERANNA et encadré par les vallons du SIGNAN et de LA FERRIERE (route de BOTCOET, KERHORET, BOTCORIC, Sud du chemin des PETITS BOIS)
- d'autre part, le long de la RD 117, qui conduit au bourg de PLUMELIN (quartier de KERSORN autour du collège et de la communauté religieuse de KERMARIA, KERAUDRAIN).

Le secteur 1AUa au Sud du chemin des PETITS BOIS et dans le prolongement de la voie à LA MAISON NEUVE constitue un site déjà ouvert à l'urbanisation dans le document d'urbanisme antérieur (POS approuvé le 21.07.2000). Il dispose même d'un schéma interne avec voie structurante à créer. La majeure partie de cet espace reste utilisée à des fins agricoles mais les possibilités d'épandage sont fortement réduites puisque l'urbanisation borde cet ensemble foncier sur 2 côtés et que 6 constructions récentes y sont désormais implantées. Il ne reste qu'une distance de 350 mètres entre le rang d'habitations qui l'encadre sur le côté Nord et celle de LA MAISON NEUVE sur le côté Sud. Par ailleurs, sur le troisième côté, cet espace domine une zone de loisirs qui accompagne la valorisation du plan d'eau d'agrément du BOIS D'AMOUR (aire de pique-nique, jeux pour enfants).

Le maintien du caractère agricole n'apparaît pas viable à court terme, le siège agricole de KERNESTIC n'existe plus non plus et a pris un caractère également résidentiel. Les capacités d'épandage de ce quartier, mitoyen de l'agglomération locminoise et même de son centre urbain, sont devenues très limitées et enclavées dans un site résolument urbanisé et à destination de loisirs et de détente.

Quelques gros hameaux situés entre LOCMINÉ et le bourg de PLUMELIN recevront de nouvelles constructions pour étoffer le tissu existant souvent linéaire : TALFOREST, et GRELANN. Au Nord du site d'activités de KERANNA à proximité de la route de PLUMELIAU (RD 1), LA LANDE DE LA FERRIERE pourra recevoir quelques habitations supplémentaires.

La densité retenue pour l'urbanisation des nouveaux quartiers table sur une moyenne de 10 logements à l'hectare. Ce chiffre recouvre des réalités distinctes, ainsi des maisons utilisent de grands terrains en pente aux abords de LOCMINÉ (BOTCORIC – Chemin des PETITS BOIS) tandis que les opérations de logements au bourg sont plus denses. Les résidences initiées par la commune par exemple comportent des lots réservés à des petites opérations de logements sociaux avec des implantations sur les limites séparatives (PARC BRAS) ou comme pour la maison d'accueil des personnes âgées (résidence des jonquilles).

La réalisation de maisons de ville restera très circonscrite dans la zone AU au Sud de la résidence de TARUN (face à la halte garderie et de la salle omnisports). La hausse du prix du foncier est un facteur qui favorise la vente de petits terrains mais les nouvelles opérations d'aménagement nécessitent aussi plus d'espaces pour la réalisation d'ouvrages communs (emprises plus larges destinées à la création de véritables trottoirs avec des plantations, voire des circuits pour les vélos, réservation pour le tamponnage des eaux pluviales).

La gestion économe de l'espace est aussi prise en compte par l'introduction d'un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation. Les secteurs 1AUb (12,7 hectares) ne seront opérationnels qu'après l'aménagement des secteurs 1AUa qu'ils jouxtent. Un secteur 2AU (1,8 hectare) en bordure de la RD 117 (ancienne gare) ne sera engagé qu'après une procédure de modification du PLU fixant les modalités d'évolution de la desserte sur cette entrée Est du bourg.

1.2- Choix des orientations du PADD

PLUMELIN est devenu l'une des communes les plus attractives de la communauté de communes du Pays de LOCMINE. Son profil économique, avec la prépondérance d'emplois du secteur agro alimentaire, lui confère une certaine attraction sur les communes voisines. La qualité des services, la vie associative locale et l'amélioration du cadre de vie sont autant d'arguments susceptibles de fixer une population qui travaille déjà à PLUMELIN ou sur LOCMINE. La spécificité économique mais aussi la qualité de vie de la commune sont des atouts à consolider.

Face à ce constat, les 5 orientations générales du PADD à entreprendre pour favoriser le développement de PLUMELIN sont :

1. Etoffer le pôle d'urbanisation du bourg.
2. Développer les services et les équipements du bourg.
3. Poursuivre l'accueil des activités économiques sur le pôle intercommunal proche de la RN 24.
4. Assurer les bonnes conditions de poursuite des activités agricoles.
5. Protéger les espaces naturels et les paysages.

Ces interventions s'inscrivent dans un processus de long terme et de conservation des potentialités communales.

L'effort d'équipement de la collectivité va s'orienter vers l'assainissement collectif du bourg afin que la nouvelle station d'épuration supporte une charge de 1 200 équivalents habitants et ainsi fasse face aux nouvelles capacités de son urbanisation. Le dossier d'incidence au titre de la Loi sur l'eau a été déposé à la DDAF en décembre 2007. Le démarrage des travaux est programmé pour octobre 2008, la durée du chantier est estimée à 6 mois.

Les nouvelles dispositions du PLU viseront également à préserver les espaces naturels du secteur rural :

- Les secteurs humides délimités conformément aux dispositions du SAGE BLAVET (schéma d'aménagement et de gestion des eaux),
- Les boisements par le biais des servitudes d'espaces boisés et désormais certaines lignes bocagères jugées intéressantes du point de vue paysager ou du rôle de corridor écologique entre les différents milieux (zone humide, vallon, lande, bosquet,...).

La réflexion pour l'aménagement des nouveaux secteurs à urbaniser (1AU) autour du bourg intègre les besoins nécessaires à la création de sites de stockage des eaux pluviales.

Les aménagements à l'aspect naturel seront privilégiés (noues) et participeront à l'agrément paysager des nouveaux quartiers. Le règlement du PLU privilégie également les solutions visant à stocker sur le terrain à bâtir les eaux pluviales plutôt que la recherche d'une évacuation la plus rapide possible vers le milieu naturel.

2- Dispositions propres aux zonages

2.1- Les zones urbaines (U)

- La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre ancien (Uaa) avec l'amorce des rues qui convergent sur la place de l'église. L'urbanisation est plutôt dense avec des constructions comportant parfois deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. Les façades sont généralement implantées sur la limite de l'emprise publique et des voies, et souvent également sur les limites mitoyennes
- Un second zonage Ua a été attribué en dehors du bourg au site de la communauté des sœurs de KERMARIA aux portes de LOCMINE (Uas), permettant la réalisation des constructions et installations nécessaires aux activités culturelles et à l'accueil du public (centre de pèlerinage et maison de retraite).

Compte tenu de la densité urbaine du centre bourg de PLUMELIN, la règle relative au calcul des places de stationnement est spécifique pour éviter de leur donner une trop grande importance spatiale.

Le secteur Uaa comporte également les 3 emplacements réservés pour accueillir des opérations de logements contribuant à la mixité sociale dans l'habitat sur des espaces aujourd'hui vacants ou sous utilisés (hangars et entrepôts désaffectés). Les nouvelles constructions pourront prolonger les formes urbaines du bâti ancien en termes de référence pour les gabarits et assureront un renouvellement du tissu urbain et des espaces publics du centre bourg.

- La zone Ub constitue l'urbanisation plus ou moins dense et en ordre discontinu, formée par les parties plus récentes de l'agglomération. Les activités économiques, les équipements voisinent avec l'habitat. La mixité des fonctions sera poursuivie dans ces espaces déjà urbanisés. Les limitations de la hauteur, de l'emprise au sol et de la densité ne sont pas fixées pour les équipements d'intérêt collectif afin qu'ils soient conçus comme des repères dans le tissu urbain.

Les secteurs Uba couvrent la partie urbanisée du bourg, mais également ceux situés dans le prolongement de l'agglomération locminoise (Route de BOTCOET, KERSIMON, KERHORET, chemin des PETITS BOIS, BOTCORIC, MAISON NEUVE, KERNESTIC, KERSORN, KERAUDRAIN) et à l'opposée, en bordure Ouest de la commune en limite de GUENIN, à PONT NÉZEN qui se situe dans la continuité du village de KOH KOET.

La hauteur des constructions se limite habituellement pour les habitations à un rez de chaussée et un comble habitable. Le règlement admet une hauteur maximale à 10 mètres pour le point le plus haut de la construction. Cette disposition avec une emprise au sol limitée à 50 % autorise la création de locaux d'activités pour les artisans ou les commerçants qui favorise la mixité des fonctions. En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un coefficient d'occupation des sols est fixé pour maintenir des surfaces libres suffisantes sur la parcelle pour réaliser le système autonome d'assainissement (COS maximal de 30 %).

Le règlement du secteur Uba permet la réalisation de petites résidences sous forme de maisons mitoyennes groupées d'un gabarit similaire au tissu urbain des maisons de ville du bourg ancien de PLUMELIN. Ainsi, lorsque la longueur de façade d'un bâtiment atteint 25 mètres, sa hauteur maximale au point le plus haut peut monter jusqu'à 12 mètres sur un linéaire correspondant à 30 % de la construction afin de rompre l'aspect massif voire monotone du projet.

La zone Ub comporte un secteur spécialisé Ubl pour les équipements collectifs et de loisirs (ensemble d'équipements collectifs du bourg : de la salle polyvalente au stade ; comportant l'école privée et la garderie, la nouvelle salle omnisports, les services techniques municipaux) ainsi qu'aux abords de l'étang du bois d'AMOUR.

- La zone Uj est réservée aux activités et installations professionnelles, industrielles, artisanales, susceptibles de comporter des nuisances pour l'habitat, elle comporte 2 sous secteurs:

D'abord le secteur Uia, destiné aux activités professionnelles, commerciales et artisanales de toute nature, situé au Nord de la RN 24, à savoir le parc intercommunal d'activités de KERANNA désormais rempli jusqu'à KERICHELARD à l'Ouest. Elle accueille les établissements VOLAE anciennement PENY (agro-alimentaire), A.L.F, B.C.M, ANGEVIN anciennement JAFFRE (secteur d'activités du B.T.P, ouvrages industriels) et COZIGOU anciennement CAFE'IN, France BOISSONS (grossiste). Les entreprises sont desservies par le réseau d'assainissement collectif organisé depuis la station de traitement des eaux usées de LOCMINE. L'étude paysagère d'intégration du parc d'activités recommande de conserver l'ambiance rurale et champêtre des lieux à l'origine et demande de compléter la trame végétale. Les secteurs de plantation des arbres pour étoffer les masses végétales qui devront alterner avec des espaces traités comme des prairies pâturées sont repérés sur la planche graphique du règlement. Les routes départementales 1 et 724 traversent ou bordent le parc d'activités.

Le secteur Uib (inférieur à 5 hectares) est destiné aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial et artisanal n'induisant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement. Le zonage concerne le secteur de TY GLASS situé au Sud de la RN 24 (KERANNA-Sud). L'activité économique est présente depuis longtemps sur ces terrains traversés dès l'origine par la RN 24 (à l'époque axe à 2 x 1 voie). L'installation des maisons, des bâtiments d'activités et des aires de stationnement en bordure de la RN 24 actuelle précède donc son aménagement en voie express. Le recul visé par l'activité L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme se confond avec l'emprise publique du terrain d'assiette de la voie nationale qui est de l'ordre d'une quinzaine de mètres.

L'aménagement des secteurs Ui doit tenir compte des préconisations des études paysagères menées aux abords de la RN 24, le règlement fixe des prescriptions en matière d'aspect des constructions (volumétrie simple, modalités d'installation des enseignes, clôtures), des stationnements dont l'implantation est interdite dans la marge de recul, et de la plantation d'arbres.

2.2- Les zones à urbaniser (AU)

- Les zones AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones AU comportent les secteurs :

- 1AUa et 1AUb autour de l'agglomération du bourg et aux abords de LOCMINÉ ;
- 1AUia affectés aux activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature (prolongement du secteur Uia au Nord de la RN 24) ;
- 1AUib destinés au développement des activités de bureaux, services, commerces, artisanat ne présentant pas de nuisances majeures autour du secteur actuel de TY GLASS (KERANNA-Sud) ;
- 1AUh destiné aux activités sportives, de loisirs, de tourisme et d'hébergement de plein air ;
- 1AUl affecté aux équipements collectifs et prévu pour la salle multifonctions du pays de LOCMINÉ à KERHORET en contrebas au Sud de la RN 24 ;
- 1AUt réservé à la réalisation d'un parc d'attractions sans hébergement ;
- 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation n'est réalisable qu'après une procédure de modification du présent PLU.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur, ce qui n'est pas le cas du secteur 2AU où le niveau est insuffisant, le secteur 1AUa du SPARLO devra d'abord être aménagé.

Les conditions d'aménagement imposées dans chaque secteur AU sont définies dans le règlement et au document graphique. La notice des orientations d'aménagement donne l'esprit général des aménagements pour organiser de façon cohérente le secteur. Les projets devront être compatibles avec les schémas présentés dans la notice (pièce 3 du présent dossier de PLU).

Les secteurs 1AUa sont plus aisément raccordables notamment au réseau collectif de l'assainissement que les secteurs 1AUb où une réflexion préalable en matière de desserte automobile reste parfois aussi à affiner (liaison entre BOTCORIC et KERNESTIC aux abords de LOCMINÉ). La mise en œuvre des secteurs 1AUb ne nécessite cependant par l'urbanisation préalable de l'ensemble des secteurs 1AUa de la commune. Aux abords de LOCMINE, le secteur 1AUb de BOTCORIC pourra être urbanisé après la réalisation des aménagements du secteur 1AUa attenant. Quant au secteur 1AUb de KERHORET, il pourra s'ouvrir à l'urbanisation après l'extension du réseau d'assainissement collectif qui desservira la salle multifonctions du secteur 1AUl.

L'aménagement des secteurs 1AU prévoit la nécessité de limiter les débits d'eaux pluviales évacuées des terrains privés constructibles et par anticipation la notice des orientations d'aménagement propose des espaces favorables à la réalisation d'aires de tamponnage ou de noues qui peuvent être considérées comme des espaces verts communs

Les règles d'implantation des constructions et les hauteurs sont similaires à celles du secteur déjà urbanisé (Uba). L'emprise au sol peut utiliser 50% du terrain d'assiette puisqu'ils sont réputés raccordables au réseau collectif de l'assainissement, il n'y a pas de limitation des surfaces hors œuvre nette des constructions (absence de COS).

Les projets d'urbanisation devront être compatibles avec les indications de la notice des orientations d'aménagement en matière d'espaces verts, de plantations d'arbres, ou de circulations piétonnières. Le règlement (pièce écrite) impose un taux minimum de 7% de la superficie des opérations autorisées sous la forme d'espaces communs. Les propositions de localisation de ces espaces devront tenir compte des schémas reportés dans la notice d'orientation d'aménagement et obligatoirement respecter celles indiquées dans le règlement (pièce graphique). Ainsi plusieurs lignes d'arbres à planter sont mentionnées au contact des zones AU avec les terrains agricoles ou naturels et un écran de végétation doit être installé sur le grand coteau dégagé qui domine le Nord du bourg.

En secteur 1AUh, l'espace est dédié à l'accueil d'équipements de loisirs et de sports ainsi qu'à l'hébergement léger de loisirs sous des formes variées : tentes, caravanes, cabanes, roulottes. L'aménagement est projeté en continuité du bourg dans le parc du château de GUENANEC pour une surface d'une douzaine d'hectares. Une attention particulière sera portée sur la meilleure intégration possible dans le site boisé et préconiser des démarches respectueuses de l'environnement (limitation de l'imperméabilisation des sols, de l'emploi de produits phytosanitaires, utilisation de procédés pour réduire les consommations d'eau ou de l'électricité, récupération des eaux pluviales, ...). Des clôtures végétales sont prévues en limite de site à l'Est et au Nord. Les parties du domaine relevant de la réglementation sur les espaces boisés classés (4,2 hectares) ne peuvent faire l'objet de défrichements.

En secteur 1AUj, pour favoriser l'intégration de l'équipement collectif à KERHORET, une hauteur maximale a été fixée à 15 mètres. Un recul de 75 mètres du bâtiment recevant du public est imposé vis à vis des limite des zones d'habitat situées en périphérie pour limiter les risques de nuisances sonores conformément au dossier d'urbanisation établi en mars 2006 par le bureau d'études A + B justifiant d'une demande de dérogation au recul vis à vis de la RN 24 (application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme). Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et tenir compte du caractère des lieux avoisinants pour faciliter son intégration.

La notice des orientations d'aménagement rappelle les principes retenus pour l'implantation de cet espace multifonctions du pays de LOCMINE (desserte automobile, emprise du bâtiment, aires de stationnement, traitement paysager) dont le dossier exhaustif est joint comme pièce 1.3 de ce présent rapport.

Les secteurs 1AUia sont groupés autour de l'échangeur de KERGILET à l'intersection des RN 24 et RD 179, ils constituent le potentiel de renforcement des parcs d'activités intercommunaux du pays de LOCMINE et couvre une superficie de 45 hectares.

Au Sud de la RN 24 à KERGILET, l'aménagement du site (1AUia) est déjà commencé. Sa particularité est de recevoir des installations de stockages tels que des entrepôts frigorifiques en lien avec les productions agro-alimentaire locales. La densité des emplois reste faible et l'absence d'activités de fabrication sur place explique que les entreprises ont pu s'installer avec un système d'assainissement non collectif. Cette zone d'activités au Sud de la RN 24 n'est donc pas prévue dans le zonage d'assainissement collectif et doit conserver sa vocation d'entrepôt.

Au Nord de la RN 24 au PETIT GOLHER, l'aménagement du site n'est pas entamé, l'important périmètre est issu d'une cessation d'activité agricole mais les terrains restent cultivés. La destination de cette réserve intercommunale est d'offrir des nouvelles possibilités d'accueil pour des activités industrielles, du transport et de la logistique qui sont consommatrices de grandes surfaces foncières où recherche un éloignement des habitations. La limite Est du secteur 1AUia du PETIT GOLHER s'appuie sur le secteur Uia de KERANNA dont il est le prolongement. A ce titre, et à l'inverse du parc d'activités de KERGILET, le raccordement des entreprises au réseau collectif d'assainissement est envisagé. Le traitement des eaux usées s'effectuerait par la station de LOCMINE.

Les secteurs 1AUia sont traversés par la RN 24 et desservis depuis les RD 179 et 724, différents régimes de recul des constructions s'appliquent avec de la dérogation à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (cf. plan graphique pour observer les marges de recul appliquées sur chaque secteur). La hauteur des constructions n'est pas limitée, en raison des impératifs techniques des installations industrielles ou de stockage qui y sont admises.

Les parcs d'activités intercommunaux de KERANNA et KERGILET font l'objet de dispositifs d'aides publiques pour la qualité des constructions et de leur implantation dans le cadre du programme BRETAGNE QUALIPARC. Un accompagnement individuel est mis en place autour de chaque projet. Celui-ci tient compte des continuités avec les bâtiments déjà en place. Aussi, le volet

règlementaire concernant l'aspect extérieur des constructions est peu développé pour permettre des réponses architecturales et paysagères adaptées à chaque nouvelle entreprise, toutefois le parc d'activités de KERGILET et le secteur 1AUia du PETIT GOLHER compris entre le tracé de la RN 24 et de la RD 724 doivent tenir compte des préconisations contenues dans les études paysagères menées aux abords de la RN 24. Le règlement fixe des prescriptions en matière d'aspect (volumétrie simple, modalités d'installations des enseignes, clôtures) et de composition des espaces verts à paysager. L'ambiance rurale et champêtre est maintenue par une alternance de prairies et de masses végétales boisées à créer dont la localisation est repérée dans le document graphique réglementaire. L'étude réalisée par l'atelier COURCHINOUX est la pièce 1.2 de ce présent rapport.

Le secteur 1AUt de KERGILET est créé par l'intermédiaire d'une procédure de révision simplifiée afin de permettre l'installation d'un parc d'attractions en lien avec la proximité de l'échangeur routier, à l'extrémité Ouest du site intercommunal d'activités qui s'est développé au Sud de la RN 24. Le projet est soumis au même respect des préconisations formulées pour l'intégration paysagère des constructions et installations aux abords de la RN 24. Le classement 1AUt entérine le changement de destination d'une partie du site (10 hectares) initialement projetée pour l'accueil d'entreprises incompatibles avec l'habitat. La communauté de communes, maître d'ouvrage de la zone d'activités de KERGILET s'engage à étendre le réseau public de collecte des effluents à ce secteur 1AUt qui est localisé en dehors du périmètre de zonage d'assainissement collectif délimité après enquête publique en 2008.

Le secteur 1AUib de KERANNA Sud ne représente qu'une superficie réduite (9 hectares). Cette disposition conduit à favoriser l'accueil d'entreprises artisanales, tertiaires voire hôtelière. L'extrémité Nord du secteur est située à moins de 100 mètre de la RN 24 et son urbanisation est donc conditionnée par le respect de préconisations issues de l'étude paysagère du traitement des abords de l'axe national

La maîtrise de la qualité paysagère de KERANNA-Sud repose pour une part sur le respect d'une végétalisation plus notable du site à ses abords. L'étude paysagère impose une limitation de la hauteur des constructions nouvelles qui seront plafonnées à 6 mètres pour les implantations situées à moins de 100 mètres de l'axe de la RN 24. Les parcs d'exposition de caravanes ou le stationnement des poids lourds sont interdits en bordure des terrains orientés vers la RN 24. La desserte automobile du secteur évoluera à terme avec une voie structurante en retrait de la RN 24 et organisant un aménagement plus en profondeur du site. Le traitement soigné de l'aspect extérieur conduit à imposer des dispositifs pour masquer les aires de stockage et de dépôts des matériaux afin qu'ils ne soient pas visibles depuis la rue. Le raccordement du secteur 1AUib au réseau collectif d'assainissement de LOCMINÉ est envisagé lors de la création de la nouvelle voie structurante du site intercommunal d'activités.

2.3- Les zones agricoles (A)

- La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se compose de 3 sous secteurs :

Le secteur Aa :

Il délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines.

La présence du secteur Aa en limite des secteurs constructibles du bourg correspond à la carrière de la lande.

Les règles de réciprocité vis à vis des élevages relevant des installations classées sont à respecter de façon impérative.

La possibilité d'installer des éoliennes n'est pas exclue sous respect de la réglementation spécifique en vigueur.

L'extension des constructions existantes dont l'usage n'est pas strictement lié aux activités agricoles ou extractives est possible mais de façon mesurée pour améliorer le confort des résidences notamment dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâtiment d'origine sans pouvoir excéder 30 m² au sol.

Le siège d'exploitation où réside l'agriculteur peut être construit dans la zone A à condition que celui-ci ne soit pas constitutif de mitage et s'installe en priorité à moins de 50 mètres d'un hameau existant.

Le changement de destination des bâtiments dans la zone A est strictement limité aux constructions isolées désignées sur le document graphique règlementaire en raison de leur intérêt patrimonial. Les bâtiments concernés sont situés au COSQUER, LA LANDE DE GOVEZO, CORN ER HOUET, LINGOUHOX, SAINT JEAN DU POTEAU (Nord), LANGUIFF, KERVRENNE, KERVREIL, PENERLOSQUET, LA CHAUMIERE, GUERNEVE, PENERGAL, KERPICHON, GOVEZO.

Le secteur Ab :

Son périmètre est surtout développé autour du bourg, l'implantation de bâtiments d'élevage relevant de la réglementation sanitaire sur les installations classées y est interdite en raison de la proximité avec les endroits les plus peuplés du territoire et dont le renforcement est projeté à l'avenir. Il couvre également quelques secteurs agricoles, notamment à proximité de LOCMINE où pour des raisons de protection du paysage et des milieux, l'installation de bâtiments d'élevage n'est pas souhaitable ainsi qu'en complément de secteurs de protection proche de cours d'eau (Est du CLEZIO).

Le secteur Azh :

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et les objectifs de protection définis par le SAGE BLAVET. Les secteurs Azh correspondent à des milieux humides qu'il convient de conserver (comblement ou creusement interdits). Constituant des petits secteurs au milieu de la zone agricole, il est admis la mise aux normes environnementales d'installation agricoles lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative.

2.4- Les zones naturelles (N)

Le secteur Na :

Les secteurs Na sont destinés à être protégés en raison de la qualité des sites naturels et paysagers ou de l'existence d'exploitations forestières. Ils délimitent les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages (abords de voies offrant des points de vue intéressants).

L'extension des constructions existantes situées dans les zones naturelles est possible dans la mesure de 30 % de l'emprise au sol initial sans excéder un total de 30 m² supplémentaires.

Le secteur Nzh :

Les secteurs Nzh correspondent aux parcelles humides aux abords des cours d'eau, qu'il s'agisse de prairies couvertes de joncs ou de lieux boisés de saules. Dans ces secteurs, l'intérêt écologique des milieux prime pour le maintien de la ressource en eau et de sa qualité. Ces espaces jouent un rôle tampon pour l'absorption des apports pluvieux en hiver, et la restitution plus lente en période d'étiage dans le débit des cours d'eau. Le règlement interdit tous les comblements, affouillements et dépôts divers qui réduiraient l'intérêt de la zone humide repérée. Les plans d'eau artificiels ne sont pas classés en Nzh mais en Na.

Le secteur Nh :

Le secteur Nh correspond à des ensembles bâtis pouvant recevoir des constructions de façon limitée sans renforcement des réseaux (voie, eau potable, électricité) dans un souci de préservation de l'environnement naturel, et sans entrave pour l'activité agricole avoisinante.

Les hameaux du secteur Nh ne sont pas raccordés au réseau collectif de l'assainissement et 3 d'entre eux sont situés dans des sols globalement médiocres pour l'aptitude épuratoire des sols, ils ne pourront plus recevoir de nouvelles habitations (2Nh)

L'emprise au sol des constructions et installations admises ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet.

La hauteur maximale des nouvelles constructions admises en 1Nh est fixée comme suit :

- 9 m au faîtage ou au point le plus haut pour les bâtiments principaux
- 6 m au faîtage ou au point le plus haut pour les dépendances.

En secteur 2Nh, la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur de la construction qu'elle viendrait jouter. Les règles ayant trait aux dépendances s'appliquent aussi bien en 1Nh qu'en 2Nh.

Le secteur Nh est composé des 7 hameaux suivants :

TALFOREST-KERBERNARD s'est développé à mi-chemin entre la RD 1 et la RD 117. Sa forme en étoile s'est étirée le long des voies vers le bourg de PLUMELIN, BOTCOET au Nord Est, KERGAUTHIER à l'Ouest et KERAUDRAIN au Sud. L'aptitude des sols à l'assainissement selon les études réalisées par ASECO (janvier 2007) est bonne à moyenne. Les habitations les plus récentes disposent de parcelles plus étendues que celles des anciennes constructions où parfois le seuil est en contrebas de la voie de desserte. Le périmètre 1Nh s'appuie sur l'urbanisation existante et permet un remplissage des derniers terrains libres entre les constructions existantes ainsi qu'une possible transformation des locaux agricoles désaffectés.

KERGAUTHIER est un hameau linéaire d'une vingtaine de foyers le long de la voie communale 2 du bourg de PLUMELIN vers l'échangeur de KERSIMON (VC 2 GOVEZO-KERANNA). L'urbanisation du site est récente et résulte d'un ancien secteur à urbaniser (UBa et NA) dans le document d'urbanisme antérieur. L'aptitude des sols est limitée pour la réalisation de l'assainissement individuel, un secteur de sources occupe le Sud du hameau (amont du bassin versant du vallon du moulin de GUENANEC). Le périmètre 2Nh ne permet qu'une confortation des constructions existantes (extension ou changement de destination) et réalisation de bâtiments secondaires (annexe ou dépendance de la construction principale). Les systèmes d'assainissement individuels peuvent être améliorés, mais leur implantation doit impérativement se situer dans le périmètre 2Nh.

GRELANN est un petit hameau proche de KERGAUTHIER, le long de la même voie communale (VC 2). Aux abords du bois de GUENANEC, cet ensemble de 8 bâtiments peut accueillir une construction supplémentaire. Son classement en 1Nh doit favoriser le maintien d'une activité artisanale et la transformation d'un ancien élevage. L'aptitude des sols est plutôt favorable à l'assainissement individuel.

LANN KERVENO est un hameau d'une quinzaine d'habitations construites le long de la RD 117 (liaison bourg de PLUMELIN vers le centre de LOCMINÉ) à partir d'un noyau ancien de 3 longères implantées en limite de l'emprise de la voie auprès de l'intersection qui mène au hameau autrefois agricole de KERVENO. Ce hameau est localisé à un kilomètre du bourg de PLUMELIN. Les terrains au Sud de la RD 117 bénéficient d'une orientation agréable au dessus de la vallée du TARUN. En contre bas, l'ancienne voie ferrée offre une possibilité d'accès à pied ou à vélo vers les équipements collectifs du bourg (stade, salles omnisports ou polyvalente).

Une marge de recul des constructions à 20 mètres de l'axe de la voie départementale est reportée sur le plan réglementaire. Les terrains disposent d'une aptitude faible pour l'assainissement autonome selon le diagnostic du bureau d'études ASECO (janvier 2007). Un périmètre 2Nh est délimité pour conforter les constructions existantes (extension ou changement de destination) à condition qu'elles ne gênent pas la circulation publique et la sécurité routière.

Deux secteurs Nh sont délimités au Nord de la RN 24.

LA LANDE DE LA FERRIERE. Cet ensemble bâti d'une douzaine d'habitations, classé 1Nh s'organise sur deux chemins en impasse perpendiculaire à la RD 1 (route de PLUMELIAU). Ce noyau résidentiel est le plus dense en périphérie du site intercommunal d'activités de KERANNA par rapport à KERGUILLAUME et GOB AN DOUAR (moins de 500 mètres). Une marge de recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale est mentionnée pour limiter les possibilités d'implantation des constructions. Les accès individuels s'effectueront sur les deux chemins ruraux existants. Les grandes parcelles délimitées à l'intérieur de ces deux voies présentent une bonne aptitude à l'assainissement individuel.

TALVERN, ce hameau du Nord Ouest de la commune à l'aspect d'un ensemble linéaire de 350 mètres composé de 8 constructions majoritairement récentes, installés uniquement sur le côté Ouest de la voie communale. Une partie ancienne apparaît au centre où les façades s'orientaient au Sud, perpendiculairement à la voie carrossable. L'aptitude des sols présente des contraintes fortes pour l'assainissement individuel, il est donc classé 2Nh et ne permet qu'une extension des bâtiments existants.

Un dernier secteur Nh est localisé au Nord Ouest du bourg.

KERARON, ce groupe de 6 habitations est situé à moins de 300 mètres du lotissement du CLANDY de l'autre côté du vallon qui alimente la fontaine Saint MELAINE et qui fixe la limite naturelle de l'extension urbaine future du bourg sur son flanc Ouest. La partie ancienne est implantée au Sud de la voie communale. Le périmètre Nh s'appuie sur la présence de maisons d'habitation existantes et ne conduira pas à la réduction de secteurs d'épandage agricole. La capacité d'urbanisation du secteur 1Nh correspond à une ou deux habitations supplémentaires. Le cabinet médical est installé à proximité à KERGOUSTARD.

La réglementation relative à l'assainissement autonome (arrêté du 6 mai 1996) n'autorise les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel que de façon exceptionnelle. Ces filières notamment peuvent être préconisées dans le cas de rénovation d'habitation existante ou d'amélioration d'un dispositif d'assainissement défectueux. Ce choix s'il est retenu doit faire la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique sur la parcelle.

Les zones Nℓ :

La zone Nℓ peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel, comme aux abords du plan d'eau du BOIS D'AMOUR à la limite de LOCMINÉ ou de l'étang du GRAAL à TREHARUN.

Une zone Nℓ située au Sud-est du bourg est envisagée pour la réalisation d'un espace de loisirs de type plan d'eau et d'un parcours sportif, ou de jeux pour enfants. Cet espace naturel escarpé et légèrement boisé organise la transition entre le pôle d'équipements collectifs du bourg (équipements sportifs : stade et salle) et la vallée du TARUN dont la découverte s'effectue depuis l'ancien tracé de la voie ferrée désaffectée et ouverte aux circulations douces (piétons et cycles). Une aire de stationnement devra cependant être conçue en bordure du site naturel en relation avec la voie de contournement Sud du bourg.

La hauteur maximale des bâtiments admis est limitée à 6 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la toiture.

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées. Ceci permettra de réaliser des installations nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces (sanitaires, abris, aires de pique-nique, jeux pour enfants etc...)

La zone Nr :

La zone Nr correspond à des hameaux, ou bien des écarts, comportant des bâtiments intéressants où la réhabilitation est autorisée, voire l'extension mesurée, sous réserve de respecter le caractère de la construction initiale. Ce classement permet le changement de destination d'anciennes granges ou de bâtiments d'habitation fortement détériorés présentant un caractère architectural intéressant (présence de linteau à conserver). Il ne permet pas en revanche la réalisation de nouvelles constructions sur l'emplacement de bâtiment agricole utilitaire sans qualité (hangar, entrepôt, atelier d'élevage hors sol)

Les "surélévations" des bâtiments existants sont interdites pour conserver l'unité architecturale d'origine.

L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du POS (03.12.1999) et sans pouvoir excéder 50 m² d'emprise au sol.

Liste des 13 secteurs bâtis classés en Nr :

HAUT GRENIT SAINT QUIDY	KERBEDIC KERNOURS KERIDEL	LE FAOUE KERCLOAREC KERBOURDAL	KERDOUARIN KERVIGUENO TRESCOUET	KERDIGO KERONNO
----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------	--------------------



Exemple de bâtiment pouvant bénéficier du zonage Nr

2.5. Tableaux récapitulatifs des caractéristiques réglementaires

Secteur	Occupation du sol admise	Implantations	Emprise au sol maximale	Hauteur maximale
Uaa	Habitat et activités compatibles. Noyau urbain ancien et central	- Possible en limite d'emprise des voies et sur les limites séparatives mais imposée pour des motifs d'architecture ou d'unité d'aspect	Illimitée.	14 m au faîtage 9 m à l'égout de toiture ou point le plus haut du plan vertical de la façade 7 m à l'acrotère (toiture terrasse).
Uas	communauté religieuse des sœurs de Kermaria	- retrait des constructions à 20 mètres de la RD 117	Illimitée	illimitée
Uba	Habitat et activités compatibles. Tissu urbain en ordre discontinu	- possible en limite d'emprise des voies, à l'exception des abords de la RD 117 à KERSORN et KERAUDRAIN. - Sur les limites séparatives ou à 3 mètres. L'implantation des dépendances inférieures à 3 mètres de haut n'est pas réglementée.	50 % du terrain d'assiette, toutefois le COS est plafonné à 30 % s'il n'y a pas d'assainissement collectif. Illimitée si intérêt collectif	10 m au faîtage et 6 m à au point le plus haut du plan vertical de la façade. illimité si intérêt collectif. Dépassement de 2 mètres sur 30 % de la façade si elle dépasse 25 mètres linéaires
Ubl	Constructions et installations nécessaires aux activités sportives et de loisirs et équipements d'intérêt collectif	- libre	Illimitée.	Non limitée pour les équipements d'intérêt collectif.
Ui	Activités économiques strictes Uia : activités de toute nature Uib : activités ne présentant pas de nuisances majeures notamment vis à vis d'habitations existantes	- marge de recul variable aux abords de la RN 24 en fonction des prescriptions de l'étude paysagère et de 20 mètres le long des RD 1 et 724. - marge d'isolement de 10 mètres pour les installations classées soumises à autorisation en secteur Uia par rapport aux voies - recul minimal de 5 mètres pour les autres bâtiments par rapport aux voies - recul spécifique des constructions abritant des installations classées vis à vis des zones résidentielles	70 % du terrain d'assiette.	illimitée
1AUa et 1AUb	Habitat et activités compatibles (développement de l'urbanisation)	Possible sur la limite d'emprise des voies Sur les limites séparatives ou à 3 mètres. L'implantation des dépendances inférieures à 3 mètres de haut n'est pas réglementée	50 % du terrain 7 % du terrain d'assiette d'un lotissement ou d'une opération groupée sont à concevoir comme espace vert commun Illimitée si intérêt collectif.	10.00 m au faîtage et 6 m à l'égout de toiture ou point le plus haut du plan vertical de la façade. Dépassement de 2 mètres sur 30 % de la façade si elle dépasse 25 mètres linéaires. Non limitée pour bâtiment d'intérêt collectif.

Secteur	Occupation du sol admise	Implantations	Emprise au sol maximale	Hauteur maximale
1 AUia	Développement des activités économiques de toute nature	.Marge de recul variable aux abords de la RN 24 en fonction des prescriptions de l'étude paysagère .20 mètres par rapport aux RD 179 et 724 .5 mètres vis à vis des autres voies .Recul spécifique des constructions abritant des installations classées vis à vis des zones résidentielles	70 % du terrain d'assiette	Sans objet
1 AUib	Extension site d'activités de KERANNA-SUD	.Marge de recul de 50 mètres vis à vis de la RN 24. .Recul de 5 mètres vis à vis des autres voies	70 % du terrain d'assiette	12 m au point le plus haut 6 m pour les constructions situées à moins de 100 mètres de l'axe de la RN 24
1 AUh	Aménagement du domaine de GUENANEC	. Implantations possibles en limite d'emprise des voies ou des limites séparatives.	Non fixée	6 m au point le plus haut de la construction
1 AUl	Aménagement de la salle multifonctions du site de KERHORET	.Marge de recul variable aux abords de la RN 24, en fonction de l'étude paysagère d'implantation de l'équipement .75 mètres par rapport à la limite des zones Uba et 1AUb	Illimitée	15 mètres au point le plus haut
1 AUt	Parc d'attractions à KERGILET	. Marge de recul de 50 mètres vis-à-vis de la RN 24.	Non fixée	10 m pour les bâtiments
2 AU	Extension de l'urbanisation après une procédure de modification du PLU	- Sans objet	Sans objet	Sans objet.
Aa	Outre les bâtiments agricoles: .les carrières .l'extension mesurée des constructions existantes non liées à l'agriculture. .Changement de destination des bâtiments identifiés sur les documents graphiques .les habitations des agriculteurs sous réserve de leur localisation vis-à-vis des élevages (surveillance rapprochée)	Recul des voies N24, D1, 724, 117 et 179 et 10 mètres pour le réseau local Recul vis-à-vis des installations classées (réciprocité)	Illimitée pour les activités agricoles. 30 % d'extension de l'emprise au sol dans la limite de 30 m² pour les habitations non liées à l'activité agricole	Non limitée pour les bâtiments utilitaires. Hauteur des constructions voisines pour les constructions mitoyennes. 9 m au faîtage et 4 m à l'égout de toiture.
Ab	Poursuite des activités agricoles sans création de locaux d'activité (entrepôt, hangar, élevage, voire centre équestre)	Recul des voies N24, D1, 724, 117 et 179 et 10 mètres pour le réseau local Recul vis-à-vis des installations classées (réciprocité)	Sans objet	Sans objet
Azh	Protection stricte des zones humides	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Na	Protection des sites et des milieux naturels. Changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural et extension	Prolongement de la construction existante sauf réalisation de dépendances à moins de 30 mètres du bâtiment principal	Extension des constructions dans la limite de 30 % du bâtiment d'origine sans excéder 30 m² d'emprise au sol	Hauteur des constructions d'origine. 6 m pour les dépendances autorisées au point le plus haut

Secteur	Occupation du sol admise	Implantations	Emprise au sol maximale	Hauteur maximale
Nzh	Protection stricte des zones humides, interdiction de comblement ou de création de plans d'eau	Sans objet	Sans objet	- Sans objet
Nh	Habitat et activités compatibles : Possibilité de nouvelles constructions en 1Nh Extension ou changement de destination des constructions en 2 Nh	Possible en limite d'emprise des voies	60 % du terrain d'assiette sous réserve de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel	- Hauteur des constructions mitoyennes pour les extensions. - Sinon 9 m au faitage pour les nouvelles constructions admises en 1Nh - 6 m au faitage pour les dépendances.
Nl	- Activités légères de loisirs (aire de jeux, voire aire naturelle de camping)	Possible à la limite d'emprise des voies et sur la limite séparative	Non fixée	6 m au faitage 4 m à l'acrotère
Nr	Restauration de bâtiments, changement de destination avec extension limitée.	Prolongement du bâti existant	Extension de 50 % de l'emprise au sol du bâtiment d'origine et dans la limite de 50 m².	Hauteur des constructions mitoyennes. Les dépendances nouvelles sont interdites.

3- Autres informations utiles

3.1. Les surfaces des différentes zones

Zones urbaines U 147.21 ha dont :

Uaa	4.56 ha
Uas	11.18 ha
Uba	78.58 ha
UbL	7.53 ha
Uia	40.84 ha
Uib	4.52 ha

Zones à urbaniser AU 168.18 ha dont :

1AUa	45.46 ha
1AUb	12.71 ha
1AUia	69.19 ha
1AUib	9.04 ha
1AUh	12.45 ha
1AUI	6.85 ha
1AUt	10.69 ha
2AU	1.79 ha

Zones Agricoles A 2053.59 ha dont

Aa	1874.07 ha
Ab	141.92 ha
Azh	37.59 ha

Zones Naturelle N 763.75 ha dont :

Na	438.01 ha
Nzh	282.37 ha
NL	7.19 ha
Nh	28.56 ha
Nr	7.62 ha

TOTAL du territoire de PLUMELIN : **3 133 hectares**

dont Espaces Boisés Classés : 224.59 hectares.

La première révision simplifiée du PLU depuis son élaboration, destinée à l'aménagement du domaine de GUENANEC, réduit le secteur Na de 12,35 hectares au bénéfice d'un secteur 1AUh spécifiquement créé pour la mise en place du projet touristique et de loisirs. Les espaces boisés classés ont également été réduits d'une superficie de 3,9 hectares, une trame de préservation au titre de l'intérêt du paysage les remplace dans la partie Nord du parc du château.

3.2- La liste des emplacements réservés

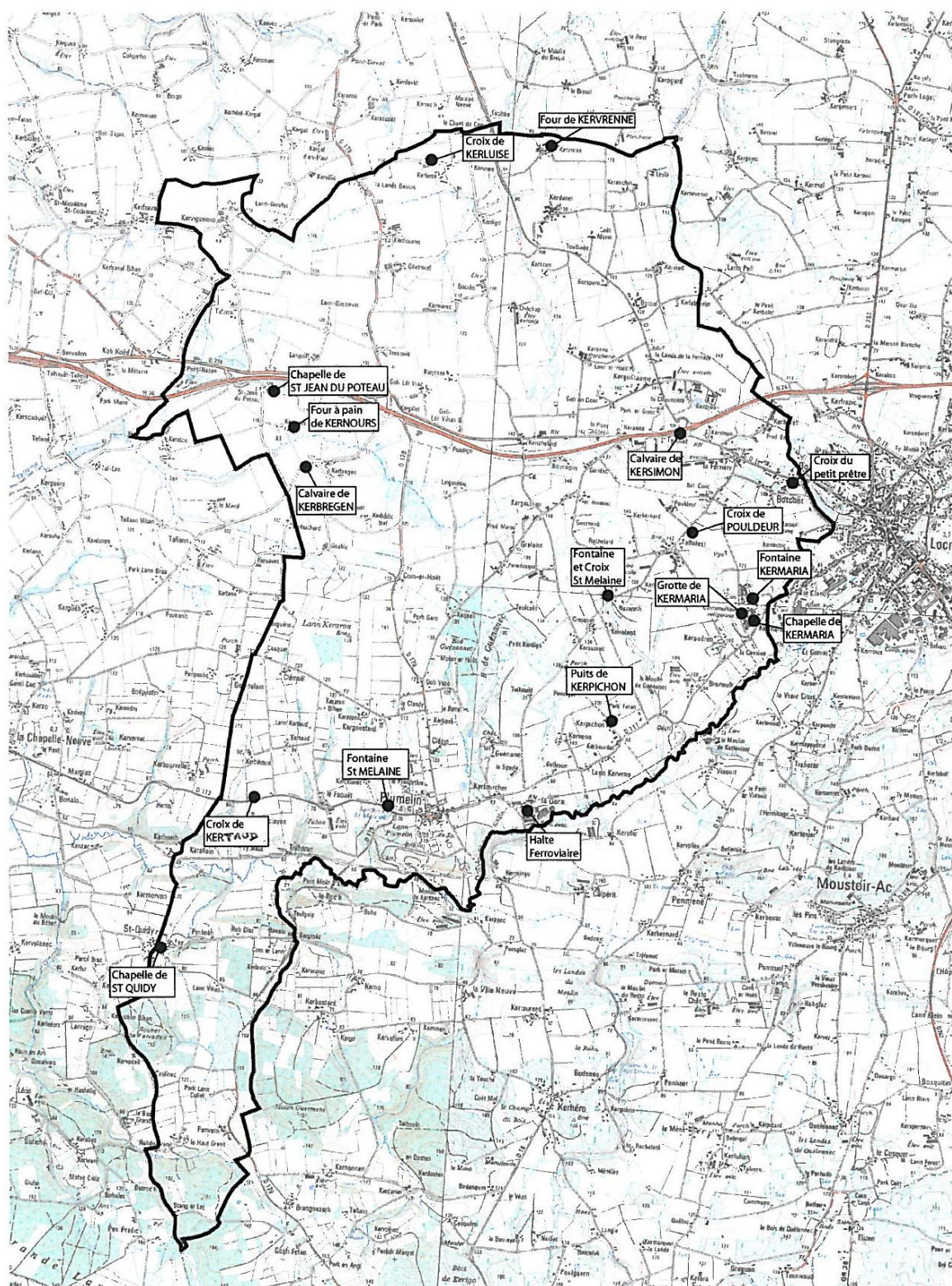
N°	Désignation des opérations	Surface approximative en m²	Collectivité concernée
1	Site pour le tri sélectif à BOTCOET	50 m²	Commune
2	Programme de logements dans un objectif de mixité sociale (Sud de la rue des puits)	800 m²	Commune
3	Programme de logements dans un objectif de mixité sociale (Nord de la rue de la fontaine)	5 100 m²	Commune
4	Programme de logements dans un objectif de mixité sociale et aires de stationnement (Sud de la rue de la fontaine)	526 m²	Commune
5	Elargissement de la rue du four	850 m²	Commune
6	Chemin piétonnier entre la rue du VIEUX CHEMIN et la RD 179	210 m²	Commune
7	Continuité de circuit pour installation de loisirs	80 m²	Commune

3.3. L'inventaire des éléments protégés au titre des paysages

L'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme prévoit la mise en place d'un régime de permis de démolir pour les travaux susceptibles de détruire ou détériorer l'aspect des éléments paysagers ou du petit patrimoine non protégé dès lors qu'ils sont identifiés par le PLU.

Fontaines :	A	SAINT MELAINE (bourg)
	B	KERMARIA
Fontaine et croix :	K	SAINT MELAINE (campagne)
Croix :	C	KERTAUD
	D	POULDEUR
	E	KERLUISE
	F	Route de BOTCOET (Le Petit Prêtre)
	G	KERSIMON
	H	KERBREGEN
Fours à pains :	I	KERNOURS
	Q	KERVRENNE
Puits:	J	KERPICHON
Grotte:	L	KERMARIA
Chapelles :	M	SAINT JEAN DU POTEAU
	N	SAINT QUIDY
	R	KERMARIA
Halte ferroviaire:	S	LANN SPARLO

Carte des éléments du patrimoine protégés au titre des paysages (article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme)



3.4. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont de plusieurs ordres, elles visent aussi bien la conservation du patrimoine historique que l'application de règles relatives à l'exploitation d'infrastructures et de réseaux divers : lignes électriques, transmissions radioélectriques, conduite de gaz.

Servitude de protection des Monuments Historiques

- Croix de KERCLOAREC, en bordure de RD 117 à l'Ouest du bourg en direction de la CHAPELLE NEUVE. Cette croix a été érigée en 1839. Elle s'élève devant un bouquet d'arbres et est implantée en limite de voie publique.
- Croix et Fontaine de SAINT JEAN DU POTEAU. Ces deux monuments inscrits sont désormais situés de chaque côté de la voie express (RN 24), sans covisibilité possible. La fontaine monumentale avec son fronton triangulaire date de 1767 et compte 3 bassins ceinturés par un muret.



Fontaine de SAINT JEAN DU POTEAU (Nord de la RN 24)



Croix de ST JEAN DU POTEAU, déplacée devant la chapelle (Sud de la RN 24)

Ces protections obligent les propriétaires à demander des autorisations d'urbanisme pour exécuter des travaux après avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine. A l'abord de ces monuments, dans un rayon de 500 mètres (champ de visibilité théorique), tout projet de construction, de démolition ou de modification d'aspect d'un immeuble doit lui être transmis.

La servitude de protection des monuments historiques concerne également les débordements des périmètres liés :

- Au manoir de « KERBOUVELEC » situé en LA CHAPELLE NEUVE (I.S.M.H.)
- A la CHAPELLE de la CONGREGATION situé sur LOCMINE (I.S.M.H.)

Périmètre de sursis à statuer :

Le développement urbain du centre de PLUMELIN sera réalisé pleinement dès lors qu'une alternative au passage des véhicules lourds de la carrière et des engins agricoles est mise en place.

L'étude d'une déviation au Sud du bourg n'est pas assez avancée pour arrêter une emprise précise définitive, mais un faisceau est pressenti en fonction des contraintes obligatoires du bouclage et de la continuité à terme avec les axes départementaux (RD 117 et 179) et des modalités de desserte des équipements collectifs du centre ainsi que des quartiers existants et futurs.

Ainsi, conformément à l'article R 123-13, alinéa 11 du Code de l'Urbanisme, deux périmètres, l'un au Sud Est, l'autre au Sud Ouest du bourg, ont été délimités à l'intérieur desquels la commune pourra surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme pouvant compromettre ou rendre plus onéreux le projet routier. Afin de ne pas remettre en cause ce projet de travaux publics, une servitude d'urbanisme affecte donc une partie des terrains où le développement du bourg se poursuivra à terme.

Servitudes techniques :

Servitude de canalisation de transport de gaz naturel haute pression. Le réseau dessert l'entreprise PENY dans la zone d'activités de KERANNA et le bourg de PLUMELIN par le biais d'une canalisation principale le long de la RD 117 sur son côté Sud.

Servitude de distribution électrique.

3.5. Informations diverses

Recul sur les routes départementales

Le Conseil Général a fixé sa politique en matière de marge de recul le long des routes départementales lors de sa session du 25 janvier 1991 et modifiée en commission permanente le 25 juin 1993. Celles-ci sont établies dans un souci de protection des usagers de la route, et des utilisateurs des bâtiments bordant ces voies, et afin d'améliorer à plus ou moins long terme ces itinéraires pour d'éventuels travaux.

Les marges sont les suivantes le long des RD 1, 117, 179 et 724 :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée au droit des zones naturelles et agricoles.
- 20 mètres par rapport à l'axe de la chaussée au droit des zones constructibles hors agglomération.

Recul sur route nationale en régime de voie express ou autoroutière

La voie nationale (RN 24) est classée sous le régime de la loi « BARNIER » avec une marge de recul de 100 mètres. Cette interdiction n'est toutefois pas opposable :

- aux constructions et installations liées aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public
- à la réfection de l'extension des constructions situées dans cette bande de recul.

LOCMINÉ Communauté a fait réaliser un dossier d'étude paysagère pour déroger à la règle générale de recul à 100 mètres vis-à-vis de la RN 24 au droit des parcs d'activités intercommunaux de KERANNA (zones Uia et 1AUia), de celui de l'échangeur de KERGILET (zones 1AUia et 1AU_p au Sud de la RN 24), et du TY GLASS (KERANNA-SUD). L'étude justifie des reculs variables en fonction de la configuration des lieux (présence de la RN 24 en contrebas du terrain naturel, ouvrages d'art) ainsi que de la présence de végétation.

Le document graphique du présent PLU reporte les nouvelles marges des reculs applicables, les éléments de la végétation à conserver ainsi que les nouvelles plantations prescrites par l'étude paysagère motivant la demande de dérogation, tandis que la pièce écrite réglementaire a intégré les prescriptions issues des études aux différents articles des secteurs Uia et b, 1AUia et b, 1AUI et 1AUt.

En effet, un dossier spécifique concernant l'implantation de la salle multifonctions du pays de LOCMINÉ sur le secteur 1AU_l de KERHORET (Sud de la RN 24) a également été constitué dans cette perspective.

La notice des orientations d'aménagement résume l'ambiance et les interventions souhaitées pour l'intégration de ces parcs d'activités sur un espace de plateau ouvert visuellement.

Le détail des études paysagères est présenté dans les documents numérotés 1.2 et 1.3 (études paysagères Loi BARNIER : parc d'activités de KERANNA et KERGILET et extension au TY GLASS – L'Atelier COURCHINOUX / étude paysagère pour l'insertion de la salle multifonctions à KERHORET – Cabinet A + B) du présent rapport de présentation.

Nuisances sonores

La RN 24 est également classée voie bruyante au sens de l'arrêté du 6 Octobre 1978 et donc soumise à des prescriptions d'isolement acoustique (catégorie 2 : largeur affectée par le bruit : 250 mètres).

Espace boisé classé à créer ou à conserver

Le classement a pour effet :

- .de soumettre à autorisation les coupes et abattages d'arbres (sauf les arbres dangereux, les bois morts et les haies)
- .d'entraîner le rejet de toute demande de défrichement
- .d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les espaces boisés existants mais non classés, ne nécessitent pas d'autorisation de coupe ou d'abattage, mais demeurent soumis à autorisation de défrichement, le cas échéant, pour toute parcelle incluse dans un massif boisé de plus de 2,5 hectares.

Il convient de noter que :

Les espaces boisés classés peuvent recouvrir des parcelles ou parties de parcelles non boisées, mais incluses dans un ensemble boisé. Dans ce cas, il n'est pas défini de délai pour la création du boisement complémentaire, mais toute utilisation ou occupation du sol susceptible de le compromettre est interdite.

Un recul de 15 mètres peut être imposé pour les constructions par rapport aux espaces boisés afin de préserver l'aspect des lisières et limiter les risques de propagation des incendies.

La superficie des servitudes d'espace boisé classé se réduit d'une vingtaine d'hectares par rapport au document d'urbanisme précédent. Les secteurs de servitude suivant ont été supprimés :

- . Parcelles YB 133, 134, 74 et 107 (pour 2,4 hectares)

Ces terrains au Sud Ouest du bourg sont localisés à l'intérieur du périmètre de sursis à statuer (alinéa 11 de l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme) pour la réalisation d'une voie de déviation du Sud du bourg (cf. pièce 6.5 du présent dossier de PLU). Les boisements sont d'un faible intérêt et émergent de parcelles en friche.

- . Parcelles YB 19, 18, 20, 21 (pour environ 4 hectares)

Ces terrains sont situés dans le périmètre d'exploitation de la carrière de la lande et ne sont plus boisés, les franges en bordure de voies sont notées comme écran de végétation à conserver en tant qu'élément de paysage.

Les parcelles YB 3 et 145, situées au Sud Ouest immédiat des bassins de lagunage des eaux usées, sont susceptibles d'évoluer en fonction des aménagements à réaliser sur l'équipement communal dont la capacité va être portée à 1 200 équivalents habitants.

- . Parcelles ZX 47, 48 et 49 (pour 3,9 hectares)

Ces terrains sont situés dans les parties du domaine de GUENANEC destinées à accueillir des emplacements locatifs dédiés à l'hôtellerie de plein air et à la mise en place de cabanes, caravanes et habitations légères de loisirs (secteur 1AUh). Ces parcelles conservent les traces d'anciennes tempêtes (présence de chablis). L'espace boisé classé à conserver a été maintenu dans la partie au Sud du château où de beaux sujets centenaires sont toujours en place. L'actuel boisement étant supérieur à 2,5 hectares, il est soumis au régime de l'autorisation préalable en cas de défrichement y compris pour la partie Nord qui n'est plus mentionnée comme espace boisé classé. Cette mesure permet de contrôler l'évolution du boisement, notamment les mesures de régénération, compte tenu de l'ancienneté de certaines plantations. L'aménagement touristique du site cherche aussi à maintenir l'ambiance boisée qui forme son attrait et l'isole des espaces urbains en développement sur sa périphérie.

En revanche, de nouveaux périmètres boisés sont ajoutés et correspondent à des plantations récentes qui n'ont pas 10 ans (chênes et résineux) :

- Secteur de KERMAREC (parcelle ZI 117)
- Secteur de KERGIGO (parcelle ZK 102 et 100)

Deux autres secteurs boisés d'allure plus spontanée sont également notés compte tenu de leur intérêt dans le paysage : vallon humide de KERONNO à KERSCAN et boisements autour du site des rochers de KERVADAIL.

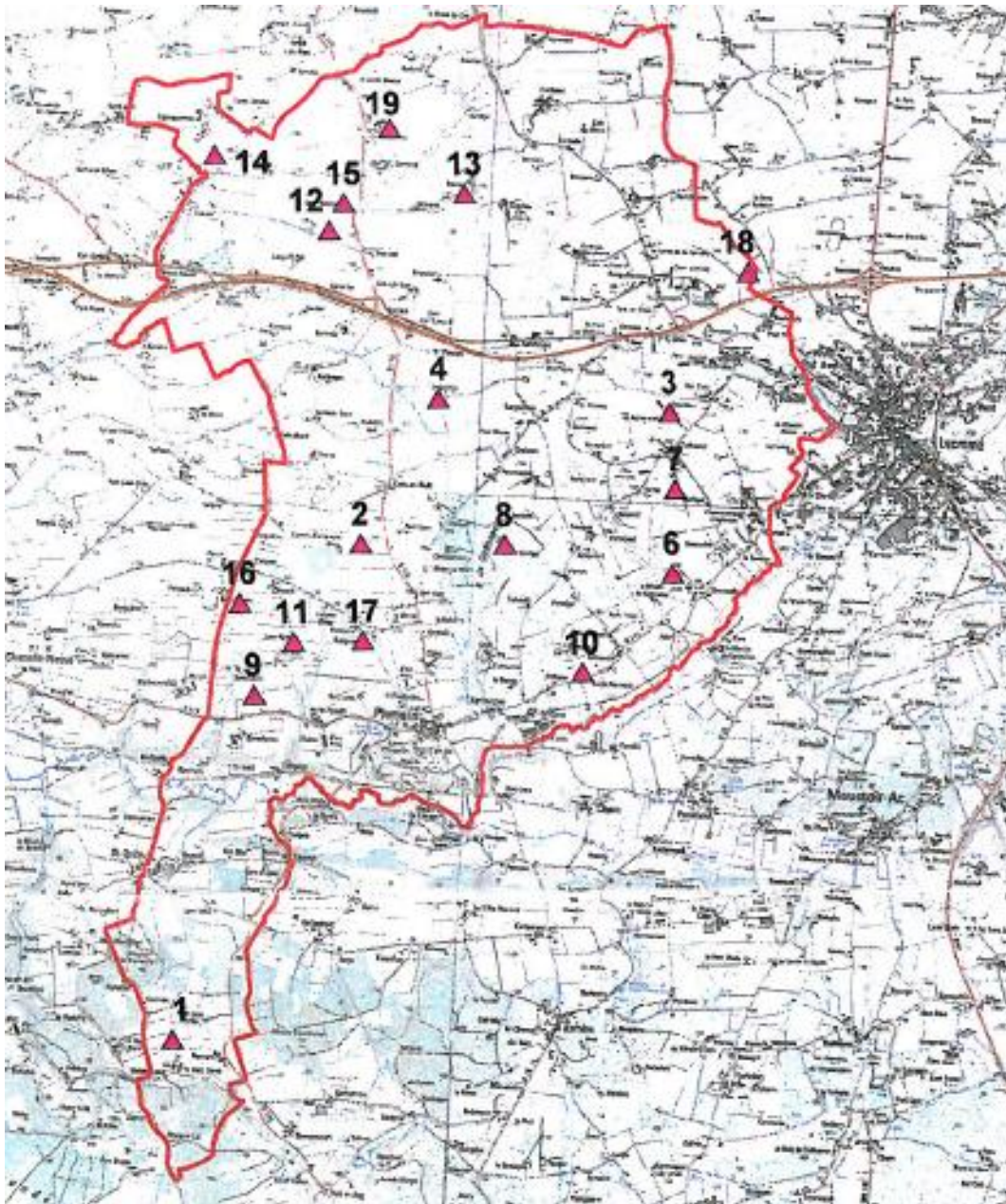
Protection archéologiques

Le service régional de l'Archéologie a répertorié quinze sites sur le territoire communal. Ces éléments sont reportés sur les documents graphiques réglementaires à titre d'information, seul le tumulus du HAUT GRENET nécessite un classement en zone naturelle.

Lieu dit	Périodes	Structures	Degré de protection
LE HAUT GRENET	Age de Bronze	Tumulus	2 - classement en zone naturelle
LE GOEZO	Bronze	Tumulus	1
BRENEUH	Indéterminée	Enclos	1
KERLUTH	Gallo-romain	Enclos	1
KERJEAN	Gallo-romain	Voie	1
KERBIHOUS	Age de Fer	Enclos	1
LANN KERVENO	Indéterminée	Enclos	1
KERTAUD	Indéterminée	Enclos	1
LANN GOSTREVEL	Indéterminée	Enclos	1
KERVIGUENO	Indéterminée	Fossé	1
LANN GOSTREVEL	Age de Fer	Enclos	1
CLEMOEL	Age de Fer	Chemin	1
KERGOUSTARD	Age de Fer	Fossés	1
KERDREAN	Age de Fer	Enclos	1
KERDOUARIN	Gallo-romain	Fanum	1

Les 4 sites suivants sont donnés à titre d'information, le service régional d'archéologique n'a pas fourni leur référence cadastrale.

Lieu dit	Périodes	Structures	Degré de protection
POULDEUR	Néolithique		Pour information
LINGOUHOU	Néolithique		Pour information
PENHER	Néolithique		Pour information
BOTCREN	Age de Fer		Pour information

CARTE DE LOCALISATION DES SITES D'INTERÊT ARCHÉOLOGIQUE (source : DRAC Bretagne)**4- Respect des principes fondamentaux du code de l'urbanisme****4.1 Compatibilité avec les politiques intercommunales**

Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ainsi que celles du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

La commune de PLUMELIN n'est pas concernée par l'élaboration d'un de ces documents.

4.2 Prise en compte des dispositions réglementaires

Les dispositions fondamentales de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain)

Le Code de l'Urbanisme, par son article L 121-1 rappelle les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme au nombre de trois :

- Principe d'équilibre entre le développement urbain, le développement rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.
- Principe de diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale afin de lutter contre la constitution de zones trop spécifiques marquées par une unique fonction.
- Principe de respect de l'environnement, les objectifs de développement de l'urbanisation doivent veiller à une utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine, à la prise en compte des risques de toute nature.

Le PLU respecte les dispositions fondamentales d'équilibre entre les différentes fonctions qui occupent son territoire et la conservation des sites naturels les plus sensibles. 90 % du territoire communal sont classés comme zones agricoles ou naturelles.

Les importantes surfaces réservées aux activités économiques correspondent aux besoins intercommunaux pour des installations à caractère industriel ou logistique très consommatrices d'espace. Les industries agro-alimentaires sont nombreuses autour de LOCMINE. Les grands sites économiques sont localisés à proximité des principales liaisons automobiles. La confortation industrielle ne sera admise qu'à la condition de ne pas aggraver les nuisances pour les habitants et le milieu naturel.

Le site intercommunal de KERANNA couvre une quarantaine d'hectares aménagés à 80 % de l'échangeur de KERSIMON (intersection RD1/RN 24) à KERICHELARD à l'Ouest. Le secteur 1AU_i du PETIT GOLHER se situe dans le prolongement du pôle existant et la viabilisation s'effectue progressivement vers l'ouest y compris pour l'assainissement collectif).

Les secteurs 1AU_{ia} sont destinés à l'accueil d'établissements de grande dimension, le dernier projet installé à KERGILET correspond à des entrepôts frigorifiques sur un ensemble foncier de 5 hectares.

Malgré une réduction du nombre d'exploitations agricoles, la présence de l'activité est maintenue grâce à de grandes surfaces classées comme agricoles, le périmètre A est sensiblement de taille comparable à la surface agricole utilisée en 2000.

La présence des secteurs naturels est enfin reconnue par le Plan Local d'Urbanisme en assurant une meilleure protection des cours d'eau et de leurs abords ainsi que des principaux boisements (secteur de LANVAUX et bois de GUENANEC).

Pour les secteurs urbains, le règlement favorise l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat pour garantir une mixité des fonctions notamment dans les nouveaux quartiers à urbaniser pour éviter un développement sous la forme exclusive de grands lotissements et inciter au renouvellement urbain dans les espaces restés en friche au cœur du bourg ancien.

Le PLU envisage la confortation des deux pôles urbains principaux, celui du bourg et le second aux abords de LOCMINÉ (route de BOTCOET/BOTCORIC).

Les secteurs 1AU (a et b) représentent 58 hectares dont l'aménagement s'effectuera progressivement avec la mise en œuvre prioritaire des terrains classés 1AUa (45,4 hectares).

Les objectifs d'urbanisation doivent rester ambitieux par rapport aux possibilités d'accueil des entreprises sur les sites d'activités. L'intention marquée dans le PLU est de favoriser le développement urbain du bourg, mais la dynamique résidentielle existe de façon spontanée sur BOTCOET dans le prolongement du territoire étroit de la commune de LOCMINÉ.

Les extensions urbaines du secteur rural sont maîtrisées et certains hameaux ne pourront plus accueillir de nouvelles constructions du fait d'une aptitude médiocre des sols à l'assainissement autonome. La gestion économe de l'espace est également assurée par l'aménagement de nouvelles résidences où les emprises collectives occupent des surfaces plus importantes afin de répondre au confort des circulations piétonnes ou cyclables. Les nouveaux secteurs à urbaniser (1AUa) devront intégrer dans le partie constructible les installations nécessaires à la collecte des eaux pluviales (bassin tampon, noues).

La tendance à la réduction de la taille moyenne des lots constructibles est compensée par une plus grande place accordée aux espaces collectifs.

L'ensemble de ces dispositions est donc de nature à promouvoir l'usage équilibré du territoire, d'assurer sans discrimination aux populations actuelles ou futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de leurs besoins.

La loi sur l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 nécessite une prise en compte des objectifs de préservation de la ressource et notamment ceux fixés par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin LOIRE-BRETAGNE.

Les objectifs vitaux repris localement par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du BLAVET se traduisent par la protection et la gestion des abords des cours d'eau ainsi que la sauvegarde des zones humides, où le classement en zone naturelle interdit les comblements et exhaussements de terrain de toute nature. Un classement spécifique (Azh et Nzh) désigne les secteurs humides, identifiés et décrits du point de vue de leur intérêt écologique (faune, flore) et des caractéristiques pédologiques (hydromorphie du sol) par le bureau d'études ALTHIS. Ce dernier a établi des recommandations quant aux modalités de gestion de ces espaces pour garantir leur intérêt à long terme.

En matière d'assainissement, la commune a réalisé son étude de zonage d'assainissement. Celle-ci est réactualisée à l'occasion des ouvertures nouvelles prévues à l'urbanisation. Les principales zones 1AUa du bourg sont raccordables sans difficultés majeures. La station de traitement des eaux usées sera modernisée pour faire face aux futurs besoins dont la capacité est estimée à 1 200 équivalents habitants, un dossier d'incidence au titre de la loi sur l'eau vient d'être déposé sur le projet dont les travaux pourraient débuter à la fin de l'année 2008.

Le secteur de la route de BOTCOET bénéficie du réseau de collecte de LOCMINE qui dessert le site intercommunal de KERANNA. Les zones AU situées dans cette partie de la commune seront raccordées en fonction des dispositions locales (aptitude des sols à l'assainissement individuel, importance des linéaires du réseau à étendre en gravitaire ou avec des postes de relèvement des eaux usées).

Pour les eaux pluviales, des secteurs ont été identifiés dans les zones AU afin de réaliser des bassins tampons pour réguler les débits lors de fortes précipitations. Le règlement incite également les particuliers à récupérer les eaux de pluie ou à réaliser les aménagements qui limitent le débit évacué de la propriété.

La loi sur la mise en valeur des paysages

La loi de protection et de mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 introduit la possibilité d'identifier et localiser des éléments de paysage à protéger, mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (article L 123-1 – alinéa 7 du Code de l'Urbanisme). Le Plan Local d'Urbanisme a repéré des petits édifices visibles de l'espace public qui méritent une conservation. Ainsi ces puits, fours à pains, croix de chemin sont soumis à la même réglementation du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou détériorer l'aspect de ces éléments sont soumis au régime du permis de démolir délivré sous l'autorité du maire.

Ces dispositions sont également applicables aux lignes bocagères où les arbres cloisonnent encore par endroit les champs du secteur agricole. Ce maillage ancestral possède aussi un intérêt écologique pour les espèces animales qu'il abrite. Le règlement prévoit qu'un abattage reste possible si des mesures compensatoires sont proposées (reconstitution du talus, plantation de jeunes sujets...).

La loi de renforcement de la protection de l'environnement

La commune de PLUMELIN est répertoriée comme commune à risque en ce qui concerne les feux de forêt et le site industriel PENY. Pour ce dernier site, les expertises menées depuis l'élaboration du porter à la connaissance (juillet 2004) ont montré que les mesures techniques compensatoires limitaient les effets en deçà de limites de la propriété de l'exploitant. Le règlement du secteur Uia interdit la réalisation de locaux à caractère résidentiel.

Concernant le risque d'incendies en forêt, l'arrêté préfectoral du 4 août 2003 rappelle l'obligation d'un entretien et d'un débroussaillage régulier des terrains dans un rayon de 50 mètres des habitations à la charge des propriétaires des bâtiments. Ce nettoyage est également valable aux abords des voies ouvertes à la circulation publique.

Le recensement des risques doit permettre la mise en œuvre de mesures de prévention qui visent à informer les administrés. Cette obligation relève de l'article 21 de la loi du 2 juillet 1987 qui indique "le citoyen a le droit à l'information sur les risques qu'il encoure en certains points du territoire et sur les mesures de sauvegarde pour s'en protéger". Pour chacun de ces risques, la commune doit organiser les mesures d'information tant sur la nature que sur les conséquences des risques et les actes pour les écarter.

La loi relative à l'élimination des déchets

La loi prévoit l'établissement de plans départementaux pour l'élimination des déchets ménagers, et régionaux pour les autres catégories. PLUMELIN participe par le biais de la communauté de communes à un syndicat regroupant 97 communes à la collecte et au traitement des ordures ménagères.

Le développement des déchetteries constitue une réponse à l'augmentation des tonnages des déchets produits en favorisant un ramassage sélectif plus propice à une valorisation par la suite.

L'ancien site de décharge de CORLAY est répertorié par le Conseil Général du MORBIHAN sur le territoire communal, il a fait l'objet d'une réhabilitation et est désormais inclus dans le périmètre d'exploitation de la déchetterie dite de BRENEUH, nom du hameau le plus proche, en bordure de la RD 117 (axe bourg de PLUMELIN à LOCMINÉ)

Article 52 de la loi BARNIER

L'application du Code de l'Urbanisme par son article L 111-1-4 pose le principe de l'interdiction d'implanter une construction ou toute installation dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en dehors des espaces urbanisés afin de lutter contre la banalisation des paysages le long des principales voies de transit.

A PLUMELIN, l'itinéraire concerné est la RN 24. Les études paysagères relatives à l'aménagement des sites intercommunaux d'activités de KERANNA, KERGILET et du TY GLASS (KERANNA-Sud), ainsi que l'étude d'urbanisation du secteur de KERHORET (salle multifonctions intercommunale) figurent dans ce présent rapport de présentation. Les principes généraux sont résumés dans la notice des orientations d'aménagement, alors que les prescriptions concernant surtout la végétalisation des parcs d'activités sont reprises dans le règlement (pièce écrite et documents graphiques).

Loi sur le bruit

Les arrêtés préfectoraux de décembre 2003 classent les voies en fonction de leur impact sonore conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

L'application de la loi sur le bruit impose aux aménageurs et constructeurs l'emploi de matériaux réduisant les nuisances sonores, élargissant la protection des résidents.

L'itinéraire retenu par arrêté préfectoral est :

- La RN 24

Elle est classée en catégorie 2, les mesures relatives à l'isolement acoustique des constructions vis à vis des bruits extérieurs s'appliquent sur une profondeur de 250 mètres à calculer à partir de la limite extérieure de la chaussée.

Engagement national pour le logement

La Commune de PLUMELIN souhaite entretenir ses efforts en matière de diversité de l'habitat en proposant de nouveaux terrains à bâtir mais aussi des logements locatifs neufs ou anciens.

L'objectif de mixité sociale sera poursuivi dans les nouvelles résidences, notamment celles appelées à se réaliser au centre bourg (rue de la fontaine, rue des puits) en raison de leur proximité aux équipements et commerces du bourg. Ces programmes de logements valoriseront la qualité urbaine du bourg et sa densité résidentielle.

IV. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1- Analyse de son incidence écologique, paysagère, des risques de nuisances et des effets positifs

La notion de développement durable inscrit les opérations d'aménagement dans un cadre de préservation des espaces naturels et des paysages.

Le PADD est un outil qui vise avant tout à limiter les effets négatifs de la croissance urbaine sur l'environnement. Les incidences en terme de pollution sont à minimiser afin de maintenir la qualité de vie aux générations suivantes. Les objectifs de l'élaboration du PLU de PLUMELIN contenus dans le PADD intègrent les grands enjeux du développement durable, à savoir, gérer de façon économe l'espace communal, mettre en valeur le cadre naturel et le patrimoine bâti, assurer le maintien de l'agriculture, développer les circulations douces et diversifier l'offre de logements en continuité des espaces bâtis, assurer la qualité des ressources naturelles telles que l'eau et les boisements.

Accueil de nouveaux habitants

La forte demande résidentielle implique une augmentation des surfaces bâties à plus ou moins long terme, en priorité dans les espaces situés en continuité du bourg (ER PRAD, PARC GOHELEN, PARC KERBASQUE, Sud Est du bourg) qui bénéficient de la présence des équipements collectifs (assainissement, gaz naturel) et de la facilité d'accès aux commerces, services et équipements.

Le développement des surfaces urbanisées et des réseaux bitumés (voies de desserte des lotissements) engendre une imperméabilisation des sols et offre une résistance à l'écoulement des eaux de surface. Les exigences en matière de réalisation des places de stationnement ont été revues à la baisse pour certaines catégories d'activités (commerces, restaurants) L'obligation faite de prévoir des infrastructures de collecte des eaux pluviales pour pouvoir ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs permet d'éviter une surcharge sur les points sensibles.

La station actuelle de lagunage d'une capacité nominale de 450 équivalents-habitants arrive à la limite de ses capacités et ne permet pas la prise en charge des secteurs AU mais l'anticipation de son amélioration a été actée. La nouvelle installation dont les travaux pourraient débuter à la fin de l'année 2008 portera le dispositif à un traitement de 1200 équivalents-habitants correspondant au seuil supérieur de l'objectif d'urbanisation du bourg à l'horizon d'une quinzaine d'années. La filière technique envisagée pour le traitement des eaux usées s'appuiera sur des bassins filtrant plantés de roseaux, système peu onéreux en terme de maintenance.

L'accroissement des déplacements par véhicule particulier reste inévitable (augmentation des trajets domicile/travail) malgré la volonté publique de développer les alternatives (sentiers piétons, pistes cyclables, transports collectifs). La confortation du pôle de services et de commerces de proximité dans le centre bourg est une réponse à la limitation des déplacements automobiles mais les principaux pôles d'emplois restent envisagés en bordure des grandes liaisons routières existantes où sont également disponibles les réseaux majeurs d'énergie (électricité, gaz), aussi l'espace aggloméré en continuité de LOCMINÉ sera maintenu dans une orientation pour l'urbanisation. Il est prévu de doter ce secteur d'un équipement majeur pour le pays à KERHORET (salle multifonctions).

L'impact paysager du document d'urbanisme peut se caractériser par la recherche d'une diversité dans les formes bâties en alternant les constructions individuelles et les ensembles plus denses, respectueux des formes architecturales du centre. Le zonage conserve la morphologie urbaine traditionnelle mais doit aussi permettre une croissance équilibrée de l'habitat contemporain. A l'identique, la réduction du mitage pavillonnaire aura pour conséquence une plus grande cohérence paysagère des espaces ruraux et une limitation du développement linéaire des constructions, consommateur d'espace et source de perturbation pour l'organisation de l'activité agricole.

Renforcement du noyau urbanisé

L'aménagement de la rue du stade accordera une plus grande place aux piétons entre le noyau commerçant du bourg, les principaux équipements publics (Mairie, Salle polyvalente, école, salle des sports...) et l'extension résidentielle de PLUMELIN. La mobilisation foncière le long de cet axe confortera le rôle du bourg dans sa diversité des fonctions (accueil de services, commerces) et où la politique du logement trouvera sa place (réalisation de logements collectifs pour jeunes ménages et personnes âgées, soutien à l'offre locative plus rare dans les communes rurales...).

Le renforcement du caractère central de cet axe sera d'autant plus aisé après la mise en service d'une déviation Sud du bourg, assurant la continuité des axes départementaux entre l'Est et l'Ouest du bourg et du flux engendré par l'exploitation de la carrière. Ce bouclage par le Sud facilitera aussi le désenclavement des équipements sportifs et des quartiers résidentiels attenants

La municipalité encourage ce renforcement et réserve un espace pour créer de nouveaux logements sociaux à proximité des commerces et services. Le développement récent a permis la réouverture d'une boucherie, bientôt un pôle médico-social pourrait devenir opérationnel.

Développement des activités économiques

Le renforcement des activités économiques sur le site intercommunal de KERANNA accueille en priorité des entreprises dont l'activité présente des nuisances pour l'habitat (bruit). Cependant les établissements économiques y bénéficient de la présence des réseaux collectifs tels que le gaz naturel et l'assainissement collectif.

Les interventions paysagères futures devraient permettre une meilleure intégration des bâtiments en bordure de la voie sur ce secteur de plateau aux vues très ouvertes. L'extension des parcs d'activités s'effectue sur des terres agricoles dont la collectivité a obtenu la maîtrise foncière. Les terrains restent en exploitation pendant le temps que les activités s'installent. Pour des raisons rationnelles d'équipement, l'aménagement du site d'activités de KERANNA (Nord de la RN 24) se réalise progressivement d'Est vers l'Ouest.

Les entreprises nouvelles s'intéressent à des pratiques économes en matière de consommation énergétique et soignent l'aspect de leurs bâtiments qui contribuent à la notoriété de la société. La démarche BRETAGNE QUALIPARC permet d'agir sur des pratiques plus respectueuses de l'environnement notamment pour la gestion des déchets.

Maintien des activités agricoles

La préservation de l'activité agricole, garantissant la pérennité de l'emploi rural, engendre des nuisances spécifiques sur les territoires, qu'elles soient olfactives ou paysagères. Le PLU doit donc intégrer les effets des documents supra communaux de limitation de la pollution agricole et notamment les conséquences de la loi sur l'eau.

Le SAGE BLAVET et le SDAGE Loire/Bretagne (Schéma Directeur d'Aménagement de la Gestion des Eaux) fixent les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, et préconise la sauvegarde des cours d'eau et des zones humides par des zonages protecteurs spécifiques (Azh, Na et Nzh) où les comblements et les affouillements sont interdits, voire même les drainages.

Le bassin versant du TARUN est reconnu prioritaire pour la mise en place de programmes d'actions renforcées pour atteindre un bon état des eaux de surface et des eaux souterraines comme le prévoit la directive cadre sur l'eau pour 2015.

Le canton de LOCMINÉ est classé en zone d'excédent structurel (ZES), au regard de l'apport en azote organique, le TARUN enregistre la plus forte valeur de l'ensemble du bassin versant du BLAVET à l'hectare (Source : Atlas cartographique du SAGE BLAVET, données RGA 2000).

2- Les mesures mises en œuvre par le plan d'urbanisme pour la préservation de l'environnement

Le développement durable dans le règlement du PLU

Le P.L.U peut favoriser l'usage des dispositifs respectueux de l'environnement tels que des panneaux solaires, ou des toitures intégrant des réservoirs pour recueillir l'eau pluviale. L'acceptation de ces éléments a contribué à envisager une rédaction ouverte des règles traitant de l'aspect architectural des constructions pour permettre la mise en œuvre de nouveaux matériaux ou des techniques innovantes.

Des souplesses sont également admises pour les implantations des bâtiments et éviter des reculs systématiques de 5 mètres vis à vis de l'emprise publique et des voies tels que l'imposait le document d'urbanisme antérieur.

Autre proposition formulée pour améliorer l'évolutivité des constructions et le changement de leur destination, la suppression de la référence au COS (Coefficient d'Occupation des Sols) pour les terrains desservis par l'assainissement collectif. Il est préférable de gérer le droit à construire par le biais d'un gabarit (volume constructible maximale défini par une emprise au sol et une hauteur maximale) plutôt que par une surface maximale de planchers à construire.

Le PLU favorise la protection des espaces naturels, certaines orientations permettent la conservation des espaces fragiles

- Protection des cours d'eau et des zones humides

Le canton de LOCMINE est une zone d'excédent structurel avec actions renforcées pour limiter l'impact des effluents d'origine agricole. Un troisième programme signé en décembre 2004 et révisé en novembre 2005 rend obligatoire un code de bonne pratique pour réduire les concentrations de nitrates dans les eaux superficielles.

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 impose la prise en compte des objectifs de préservation de la ressource tant en quantité qu'en qualité. Le SDAGE LOIRE BRETAGNE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) emploie le terme de « gagner la bataille » de l'alimentation en eau potable.

Cette protection de la ressource s'appuie sur la sauvegarde des zones humides qui accompagnent souvent le passage des cours d'eau jusqu'à leur source. Dans le PLU, il est préconisé un classement en zone naturelle d'une bande de 35 mètres à compter des rives des cours d'eau. Les ruisseaux de PLUMELIN ont été identifiés au moment de l'inventaire des zones humides, et la mesure de protection a ainsi pu être généralisée sur l'ensemble du territoire communal.

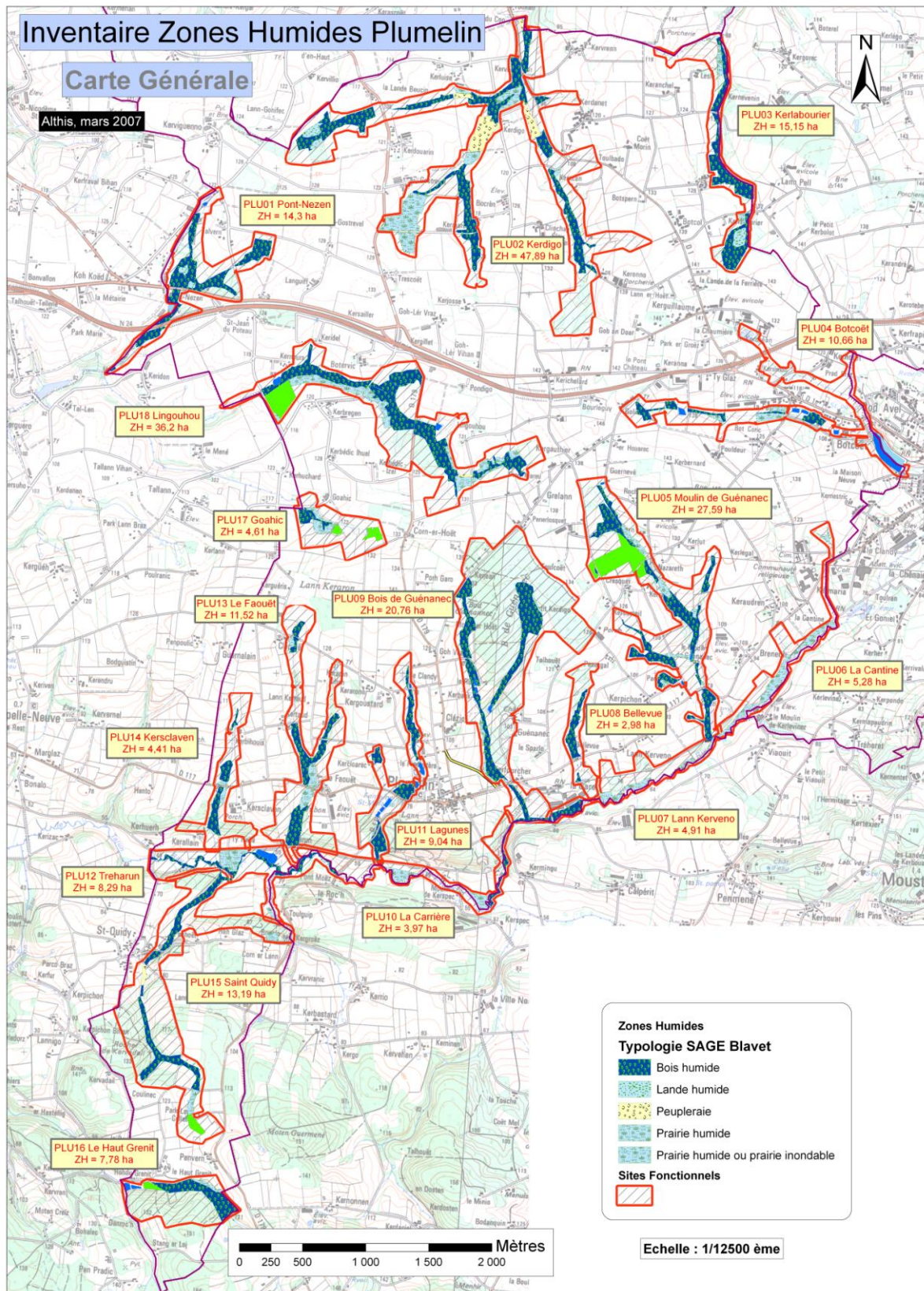
Il n'existe que 4 interruptions de la zone naturelle au droit des ruisseaux, à savoir :

- Vallon de l'Ouest du bourg où le classement des terrains est destiné au site de traitement des eaux usées (classement en Aa sur un linéaire de 250 mètres)
- Vallée du TARUN dont les abords sont totalement artificialisés au droit du périmètre d'exploitation de la carrière située au Sud du bourg (classement en Aa).
- Vallon du ruisseau du bois de GUENANEC à KERENTRÉ, à l'Est du bourg, le site est urbanisé autour du pont situé à la convergence des routes de LOCMINÉ (RD 179) et MOUSTOIR-AC. Le cours d'eau a été busé sous une aire de stationnement. Le secteur, point bas de l'Est du bourg reçoit d'une part les eaux pluviales dans un ensemble de bassin de collecte et au Sud de la départementale, le poste de relèvement des eaux usées.
- Vallon en amont de l'étang du BOIS D'AMOUR.

Les terrains sont artificialisés, occupés par un établissement de stockage classé en secteur Uib dans le fond du vallon. Le ruisseau a été busé sous l'importante plateforme de stationnement avant d'atteindre la retenue artificielle du BOIS D'AMOUR, l'interruption de la zone naturelle s'étend sur près de 250 mètres linéaires.

Les étangs de loisirs du BOIS D'AMOUR et de TRÉHARUN (étang de pêche du GRAAL) sont notés dans un classement spécifique (NØ) permettant l'aménagement des installations légères de loisirs et d'équipements liés à l'accueil du public mais sans réalisation d'aucun hébergement.

Autre protection pour la ressource en eau, un classement spécifique (Azh et Nzh) vise la préservation et la gestion des zones humides pour une superficie de l'ordre de 320 hectares.



Ces espaces ont été identifiés par un groupe de travail communal composé d'élus et d'acteurs de la vie locale (agriculteurs, habitants, associations) constitué à la fin août 2006. Le groupe s'est réuni à 4 reprises et s'est déplacé sur le terrain. Son travail encadré et mis en forme par le bureau d'études ALTHIS a été validé après concertation (mise à disposition du pré-rapport dès la mi-novembre 2006) au printemps 2007.

Les propositions de classement en zone humide ont été rapprochées des esquisses de la cartographie du PLU en phase d'étude afin de vérifier qu'il n'y avait pas d'incidence avec les zones constructibles et d'affiner les propositions de classement des sites fonctionnels pour lesquels des zones naturelles (Na) et agricoles (A) ont été déterminées.

L'inventaire des zones humides s'appuie sur des critères scientifiques relevant de la reconnaissance de la végétation ou de la pédologie (recherche de l'hydromorphie).

Les classements Azh et Nzh interdisent toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains et le PLU ne prévoit pas de tels travaux (barrage, plan d'eau). L'inventaire réalisé conformément au cahier des charges du SAGE BLAVET garantit une reconnaissance accrue de ces milieux délaissés, voire comblés.

La commune a identifié dans différentes zones 1AUa les parties à privilégier pour réaliser des aménagements visant à récupérer les écoulements d'eaux pluviales (bassin tampon en parties basses mais en amont des cours d'eau). Ces espaces pourront faire l'objet d'une intervention paysagère aux abords des futurs terrains à urbaniser.

Le règlement exige la mise en œuvre de dispositifs favorisant le stockage des eaux pluviales sur les terrains à bâtir plutôt qu'un rejet rapide dans le milieu naturel. La collectivité réalisera également un réseau plus régulier de collecteurs.

- Préservation des zones naturelles, boisements et haies bocagères :

Les haies constituent un lieu de nidification apprécié des oiseaux qui y trouvent une source non négligeable de nourriture (baies, insectes...). Elles forment également des espaces de rétention des eaux de ruissellement en évitant une érosion trop prononcée des sols et en absorbant les excédents en nitrate (à l'origine du processus d'eutrophisation de certains ruisseaux) issus de l'amendement agricole.

Le maintien de haies favorise la continuité des couloirs écologiques essentiels pour les passages de la faune (avifaune, petits mammifères). Il est souhaitable que les sentiers piétonniers et les jardins des pavillons environnants s'adosent sur ces éléments de végétation. Les orientations d'aménagement retenues pour l'organisation des nouveaux quartiers (1 AUa ou b) mentionnent la localisation privilégiée de nouvelles lignes d'arbres au contact des sites naturels en accompagnement de chemin piétonniers à réaliser. Les plantations à réaliser les plus importantes du point de vue paysager sont reportées sur le document graphique réglementaire.

Cette intervention pour la réalisation de haies et la qualité des paysages est également menée sur les parcs d'activités aux abords de la RN 24 et y compris pour le terrain de la salle multifonctions du pays de LOCMINE.

Un certain nombre de haies bocagères plantées ces dernières années avec des financements publics sont désormais mentionnées comme éléments paysagers. Elles complètent ainsi les principaux boisements qui ponctuent le grand territoire agricole ouvert de la commune.

La pointe Sud du territoire communal au-delà de la rivière du TARUN est occupée par les LANDES DE LANVAUX, mentionnée comme ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique). Cet espace naturel remarquable contribue à la diversité de la faune et de la flore, y alternent des milieux variés : bois, landes sèches rocheuses, zones humides. La présence du ruisseau du GOYEDON constitue potentiellement un secteur intéressant sur le plan piscicole.

Un second secteur situé au Nord-ouest de la commune (PONT NEZEN), relève lui aussi d'une protection particulière du fait de sa richesse écologique. Cette tourbière accueille une diversité faunistique et floristique sans égale sur la commune.

Le PLU inscrit plus de 730 hectares dans les zones naturelles protégées (Na et Nzh) contre 270 hectares précédemment en ND dans le POS. Cette évolution traduit principalement la protection mise en place le long des cours d'eaux et des zones humides, ainsi que les secteurs des bois auparavant classés comme secteur agricole.

La présence de la vallée du TARUN est aussi un site naturel où les milieux humides (Nzh) prennent l'aspect de prairies ou de boisements. L'ancien tracé de la voie ferrée permet une découverte de cet ensemble qui vient jouxter le bourg au Sud Est.

Le boisement de la commune, développé au Nord Est du bourg (GUENANEC), bien que privé présente un potentiel non négligeable dans le domaine des loisirs verts (promenades, découverte floristique et faunistique...). Son classement en secteur naturel et en servitude d'espace boisé classé (EBC) permettra une sauvegarde de la faune et de la flore du massif forestier. Ce secteur constituera un espace de transition (coupure verte) facilement identifiable sur le territoire communal.

- Développement des déplacements doux :

Cette intervention accompagne l'objectif de valorisation du paysage urbain ou rural du territoire. Ils garantissent l'entretien des sentiers, la préservation des haies, encouragent une diminution des déplacements automobiles et conséquemment concourent à la résorption des pollutions.

La mise en place d'une déviation du Sud du bourg favorisera le déplacement piétonnier dans le centre de PLUMELIN, facilitera l'accès aux équipements scolaires. Les parcours existent déjà, notamment au travers des résidences de la VALLEE, de PARC BRAS et du CHATEAU mais la rue du stade reste un lieu peu agréable en raison du trafic des véhicules lourds de la carrière.

La réalisation d'une continuité d'espaces verts, voire d'une liaison cyclable va permettre la création d'un lien vers les secteurs 1 AU du Nord du bourg (PARC GOHELENE et PARC KERBASQUE).

L'ancienne voie ferrée permet une liaison quasiment continue entre le bourg de PLUMELIN et LOCMINE, celle-ci constitue une alternative au passage par la RD 117 sinueuse et peut rassurer pour des cyclistes.

- Limitation du mitage pavillonnaire :

Par resserrement des constructions autour des noyaux urbains, les orientations du PLU participent à la protection des sols agricoles et des paysages ruraux.

L'urbanisation du secteur rural est très limitée et contribue à la gestion économe du territoire. Le secteur Nh des hameaux ne représente qu'un peu moins d'une trentaine d'hectares répartis dans 7 ensembles bâtis. De plus pour 3 d'entre eux, l'aptitude des sols à l'assainissement individuel étant mauvaise, les possibilités d'urbanisation se résumeront à des extensions des constructions existantes sans création de logement nouveau ou alors au changement de destination de locaux déjà en place.

Ailleurs, dans le secteur agricole pour les bâtiments désignés au document graphique réglementaire et en Nr, la réalisation de logements se conjugue avec la conservation du patrimoine.

La mise en valeur du patrimoine bâti rural s'effectuera dans un souci de maintien de la fonction résidentielle et d'animation des paysages agrestes. Les éléments patrimoniaux notables (chapelles, puits, calvaires, fontaines) prennent place le plus souvent au sein de groupes d'habitation à valoriser. Des circuits de découvertes permettent une mise en valeur originale, en appui sur les sentiers pédestres.

V- ETUDES PAYSAGERES AUX ABORDS DE LA RN 24

Pièce 1.2

Etude paysagère Loi BARNIER : parcs d'activités de KERANNA et KERGILET

L'atelier COURCHINOUX - avril 2006 (47 pages)

Etude paysagère Loi BARNIER : dossier annexe pour l'extension du TY GLASS

L'atelier COURCHINOUX – mars 2007 (18 pages)

Pièce 1.3

Urbanisation du secteur de KERHORET, le long de la RN 24

Définition du projet urbain

Créaticq / A+B urbanisme et environnement – mars 2006 (43 pages)

PIECE 1.2 :

ETUDES PAYSAGERES LOI BARNIER DES PARCS D'ACTIVITES DE KERANNA ET DE KERGILET



Vue aérienne au dessus du TY GLASS avec l'établissement PENY en second plan



*Communauté de Communes du pays de Locminé
Commune de Plumelin*

Parc d'Activités de Keranna et Kergillet



ETUDE PAYSAGERE LOI BARNIER

Annexe au dossier: Extension Ty Glass

Mars 2007



L'ATELIER COURCHINOUX
Architecte Paysagiste-Concepteur d'espaces
Bureau d'études

4 rue du Halage - 56120 JOSSELIN

tél. 02-97-22-37-86 fax 02-97-22-35-14

Courriel: courchinoux.paysagiste@wanadoo.fr

Cette annexe vient en complément du document initial du parc d'activité de Keranna et de Kergillet.

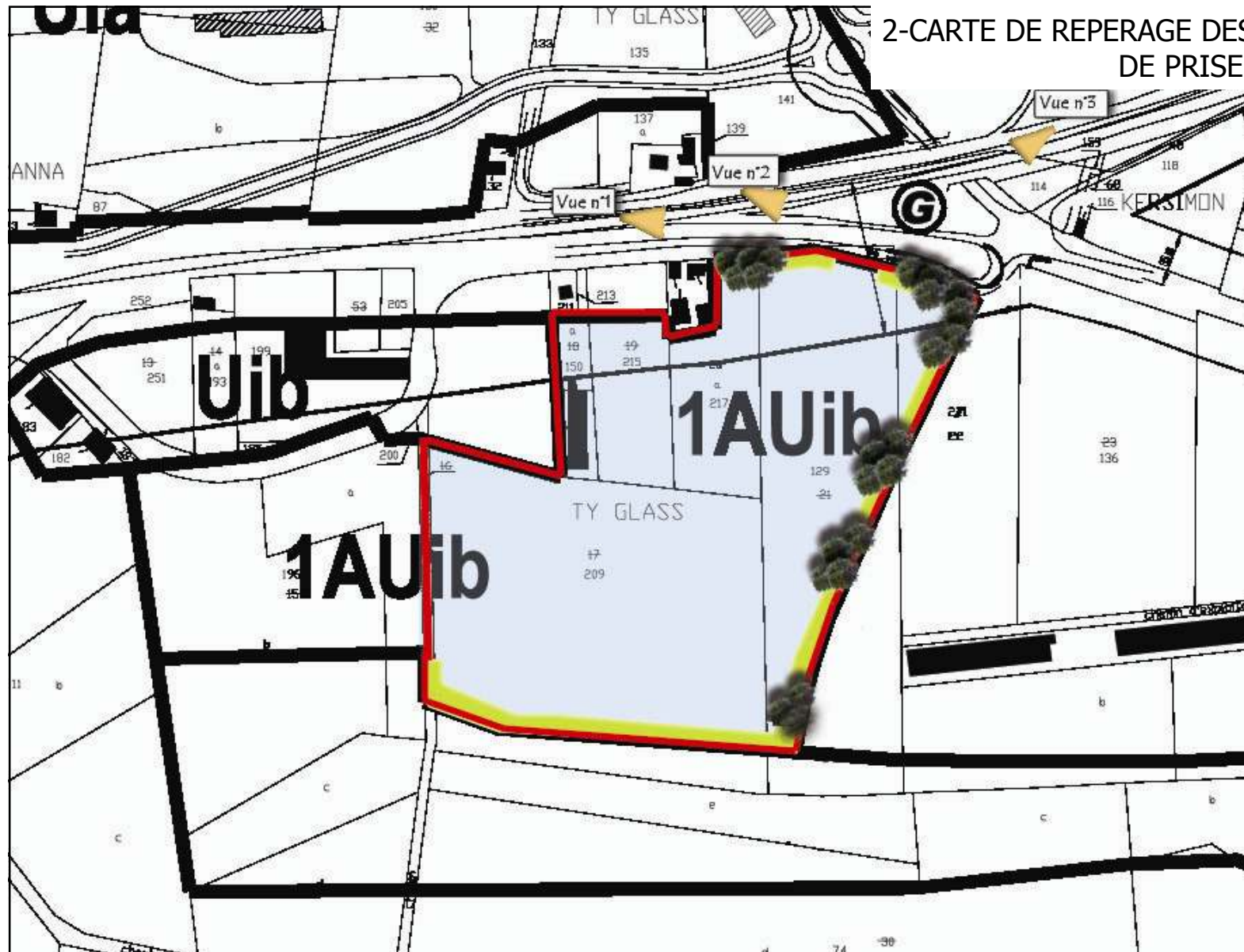
SOMMAIRE:

Page

1-SITUATION DE LA ZONE D'EXTENSION TY GLASS	4
2– CARTE DE REPERAGE DES POINTS DE VUES	6
3- VUES D'AMBIANCE P.A. de TY GLASS	7
4– MESURES PREVUES EN MATIERE DE SECURITE ET DE NUISANCES	11
5- RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES; ELEMENTS DE REGLEMENTATION	12
SYNTHESE	17

1-SITUATION DE LA ZONE D'EXTENSION (TY GLASS)

Vues d'ambiance de l'aménagement de « l'extension «Ty Glass» du parc d'activités de Keranna et Kergillet»





Vue de l'état actuel

***P.A. de Ty Glass: Vue d'ambiance
du principe d'aménagement de l'ouverture N°1***



Vue du Projet

Image de principe, non contractuelle.

***P.A. de Keranna: Vue d'ambiance
du principe d'aménagement de l'ouverture N°2***



Image de principe, non contractuelle.

***P.A. de Ty Glass: Vue d'ambiance
du principe d'aménagement de l'ouverture N° 3***



Image de principe, non contractuelle.

En venant de Lorient, l'extension de la zone d'activités est située en contre bas de la RN 24. A proximité du site, la RN se voit bordée par un front bâti additionné d'une haie végétale qui ne permettent pas une vue sur le site .

La future zone d'activités étant située en contre bas de la RN24, le regard porte au dessus sur le paysage environnant et des bâtiments agricoles.

De la RN 24, les éléments linéaires et la présence d'un virage relevé canalisent et forcent notre regard à suivre le mouvement de la voie.

En venant de Rennes, le site n'est pas perceptible de la RN 24. De plus les éléments linéaires et la présence d'un virage canalisent notre regard qui suit le mouvement de la 2X2 voies.

On constate que:

- le front bâti qui longe le RN 24, se situe largement dans la bande des 100 mètres.
- l'extension située en contre bas de la RN24 est peu (voir pas) perceptible de la RN 24. Le regard porte au dessus du site .
- Sur ce tronçon de la RN 24, un virage relevé et les éléments linéaires de la voie canalisent notre regard dans la direction opposé au site.

Il apparaît légitime que la marge de recul soit :

- une bande végétale de 15 mètres sur la bordure intérieur en limite du terrain, soit à une distance de 57 mètres de l'axe (central de la voie de droite) de la RN 24 et une distance de 32 mètres du centre de la voie de décélération.

Cette bande végétale sera un accompagnement végétal qui aura comme effet secondaire d'estomper l'impact, actuel, des bâtiments agricoles dans le paysage.

Sur l'ensemble de la marge de recul:

- Les essences végétales devront être de caractère rustique : Ilex, Cornus, Corylus, coryllus, Philadelphus, Prunus, Salix, Cytisus, Chênes, Bouleau, Châtaigniers...
- Pas de plantes panachées ou de couleurs typées: pourpre, bleu, argenté.....
- Les essences à caractère exotique: Palmier, Phormium, Musa, Grevillea.. Sont prohibées, sauf à l'intérieur des lots

4– MESURES PREVUES EN MATIERE DE SECURITE ET DE NUISANCES

SECURITE :

L'extension du parc d'activités générera un accroissement de trafic routier. La réalisation d'un giratoire et d'une entrée sur les limites Est du site renforcerait la sécurité aux abords du site.

La desserte actuelle de l'extension au parc d'activités est une voie issue de l'échangeur de la RN 24. Cet axe est parallèle à la 2X2 voies et dessert les habitations en front de la RN24.

Cet accès au terrain n'est pas le plus judicieux et tend à être une solution provisoire. En effet, il apparait souhaitable de créer une desserte sur les limites Est de l'extension. Ce nouvel axe permettrait d'éviter des conflits:

- visuelles avec les usagers de la RN24 (éblouissement par les feux de croisement...)
- De circulations avec les usagers du front bâti.

NUISANCES SONORES:

Le fait que la zone d'extension soit en contre bas de la RN 24, l'impact des nuisances phoniques sera moindre sur les nouvelles structures. Les effets sonores de la RN24 passant au dessus du site.

Toutefois, il est important de réaliser des écrans végétalisés formés, d'arbres ramifiés de la base et d'arbres de haute tige, préconisé ci-avant, en choisissant soigneusement les végétaux selon leur propriété à absorber les bruits dégagés par la circulation de la voie.

Cette mesure pourra être aussi répercutée sur les parcelles privées, où il le propriétaire pourra réaliser une plantation dense de végétaux là aussi adaptés à la fonction recherchée.

AUTRES NUISANCES :

Cette présence de végétation en bordure de l'extension Ty Glass aura but de fixer les poussières dégagées à la fois par la circulation de la RN24 et les activités du parc.

Encaissée, les vents passent au dessus de l'extension. Toutefois la présence d'une végétation limitera les mouvements d'air et permettra de réduire le refroidissement des bâtiments et ainsi une surconsommation d'énergie pour le chauffage.

L'été, la présence végétale aura à l'inverse un effet d'ombrage et de rafraîchissement des structures implantées à proximité.

LES ARTICLES SUIVANTS CONCERNENT LES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES EN FACADE DE LA RN24

5– RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES; ELEMENTS DE REGLEMENTATION

Des mesures doivent être prises aussi concernant les bâtiments à édifier, l'aménagement de leurs abords, leurs clôtures et leurs signalisations. Les orientations suivantes permettront une homogénéité des ces implantations, dans le respect du site, sans nuire aux vues offertes depuis la RN24.

L'ensemble des recommandations doit être un atout et non une contrainte, aboutissant à la réussite de l'aménagement de ce parc d'activités.

5-1—Aspect extérieur et implantation des constructions et aménagement de leurs abords.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Lors de l'implantation des bâtiments, il faut que les futurs bâtiments de la zone d'activités implantés dans la bande des 100 mètres ne dépassent pas 6 mètres de haut.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5-2—Architecture

En secteur Uia:

Les bâtiments devront présenter une volumétrie simple sans pentes de toit apparentes. Les pentes, si elles existent, seront faibles.

Les éléments d'auvent nécessaires devront épouser l'architecture générale du bâtiment.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans les ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs de bardages, de parois, devront avoir une tonalité foncée: bruns, gris. Les teintes claires sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et les peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Des documents permettant d'en apprécier le réel impact (montage, photo,...) devront impérativement être fournis au dossier de demande de permis de construire.

Les matériaux suivant seront privilégiés :

- bois lazuré, panneaux, etc...
- produits verriers,
- Aluminium naturel ou laqué
- Acier prélaqué
- Béton poli ou lazuré
- Pierre naturelle

L'usage du verre réfléchissant est interdit.

Les stockages et dépôts extérieurs devront être positionnés à l'arrière des bâtiments de manière à être invisibles depuis les voies publiques ; en cas d'impossibilité, ils devront être masqués par des dispositifs adéquats (haies, murets, écran claustra...).

Les constructions techniques annexes liées au fonctionnement de l'activité ou aux réseaux (notamment les postes électriques) doivent être intégrées ou accolées à un bâtiment principal, et harmonisées au traitement architectural de celui-ci.

Couvertures - toitures :

Les projets devront prendre en compte l'insertion de la "5^{ème} façade" dans le paysage (couverture, terrasses).

L'emploi de matériaux brillants, de tuiles est interdit. Les couleurs vives sont proscrites.

La teinte des toitures devra s'harmoniser avec le paysage. Elle sera d'un ton mat, couleur ardoise / gris foncé ou terre.

Les bardages, bacs acier, étanchéité, de faible pente, doivent être masqués à la vue à partir des voies autour du site.

8-3 Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Clôtures :

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de panneaux de grillage soudé, dont la hauteur ne devra pas excéder 2.00 mètres doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures en arrière des constructions seront réalisées en fonction des besoins spécifiques de l'entreprise.

Chaque propriétaire peut mettre en place une clôture périphérique à son lot. Toutefois l'implantation de la clôture en façade se fera obligatoirement avec un recul minimum de 2.00 m, espace qui pourra être planté ou engazonné.

Les clôtures en bois (châtaignier, bois exotique ou traité autoclave) sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.50 m, elles devront être ajourées et non peintes.

Les clôtures pleines sont proscrites : plaques béton, bardage métalliques, etc...

Les lisses en matière plastiques, les claustras, la brande de bruyère, les filet brise-vent, et les bâches sont interdits en limite de la marge de recul des constructions, le long de la RN 24.

Il est souhaitable que les clôtures soient au maximum noyées dans la végétation. Il peut s'agir aussi de supports ajourés sur lesquels on adosse une végétation grimpante.

Les clôtures ne doivent aucunement faire office de support de panneaux ou banderoles publicitaires.

Aires de stationnement:

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les parcs de stationnement ou d'exposition de poids-lourds, de caravanning ou autres véhicules de gros volumes sont proscrit en façade des parcs vis-à-vis de la RN24.

Aménagements paysagers et plantations :

Dans le cadre de la marge de recul il est souhaitable que les mouvements de sol soient le plus proches de l'espace l'existant, de façon à ne pas créer de rupture avec le paysage environnant.

Il est toutefois possible de créer des modelages de talus , en liaison avec la trame bocagère du site, ils ne doivent pas dépasser une hauteur maximum de 1.20 m, et être obligatoirement plantés d'une végétation à caractère rustique: betula, pinus, quercus, ilex, cornus, coryllus, philadelphus, prunus, salix, cytisus....

Il est à noter que dans la partie destinée aux activités, dans l'espace réservé aux marges de recul, il est interdit de positionner les dépôts, les aires d'exposition, de stationnement, de stockage ou desserte. Ces espaces devront être implantés du côté de la voie de desserte interne au parc d'activités, et être accompagnés de végétation.

Affichage :

Toute publicité ou affichage devra faire l'objet au préalable de l'approbation du maître d'ouvrage.

Enseignes, Signalétique, Publicité

Les enseignes lumineuses seront strictement interdites dans la marge des 100 mètres (par rapport à l'axe de la RN 24) afin de ne pas déconcentrer les usagers de la RN.

a. Enseignes liées aux constructions

Elles ne pourront être posées sur la toiture et dépasser le sommet de l'acrotère.

Elles pourront être apposées :

- soit directement sur la façade de la construction
- soit sur un support de la construction (portique), à condition que celui-ci soit implanté à une distance maximale égale à un tiers de la hauteur à l'acrotère.

Dans ce cas le dépassement par rapport à l'acrotère est autorisé sans pouvoir excéder 20% de la hauteur totale de la façade.

Dans ce cas, le dépassement par rapport à l'acrotère est autorisé sans pouvoir excéder 20% de la hauteur totale de la façade.

b. Enseignes liées aux espaces libres

Deux types de dispositifs seront admis :

- Une enseigne principale, limitée à une seule par parcelle, de type totem, d'une hauteur égale à 1,2 fois la hauteur maximale de la construction à l'acrotère.

Une signalétique complémentaire d'orientation et de repérage, homogène pour une même parcelle, et dont la hauteur ne pourra excéder 2,50 mètres.

c. Publicité – pré-enseignes

Les supports de publicité (panneaux 4x3m, etc...) sont interdits sur emprises privatives.

Ils le sont également sur les emprises publiques du Parc d'Activités où seule une signalétique d'orientation commune et homogène est admise.

Interdiction de souligner le volume des bâtiments par des tubes néon.

Toute utilisation de ballons aériens publicitaires en station fixe ou mobile au dessus de la surface du parc d'activité est strictement interdite.

SYNTHESE:

La Communauté de Communes du Pays de Locminé souhaite concernant le développement de l'extension des Parc d'Activités de Keranna et de Kerdillet, motiver la marge de recul imposée par la Loi Barnier, le long de la RN24, et passer ainsi de 100 à 50 mètres.

- **Nuisances :**

Le fait de créer une extension aux Parcs d'Activités en bordure de la RN24 nécessite la prise de mesures paysagères et architecturales complémentaires afin de restreindre les nuisances phoniques émanant de la grande fréquentation de la 4 voies. Le site revêt déjà de bonnes bases pour permettre une intégration et une bonne gestion des nuisances liées à cette implantation. Il suffit de conforter le patrimoine végétal afin d'obtenir une réduction importante des ces nuisances.

- **Sécurité :**

L'accès à l'extension des Parcs d'Activités n'est pas le plus judicieuse et tend à être provisoire. Parallèle à la RN 24, la desserte de la zone de Ty Glass génère des conflits visuelles avec les usagers de la RN24 (éblouissement par les feux de croisement....) et de circulations avec les usagers des le desserte.

Il apparait souhaitable de crée une desserte sur les limites Est de l'extension. Cette voie permettra de limité les conflits avec les usagers de la RN et de la dessert.

- **Qualité architecturale :**

La présente étude énonce des règles précises concernant la conception des bâtiments, leur matériaux, les couleurs, mais aussi les éléments annexes, les clôtures, de façon à créer un ensemble harmonieux sur les Parcs d'Activités, mais aussi dans son environnement et dans le paysage. La qualité architecturale du projet doit pouvoir ce faire en sorte que l'on ne cherche pas à « cacher » les bâtiments, mais à accompagner leur intégration par un aménagement paysager.

- **Qualité urbanistique et paysagère :**

Ty glass est l'extension Sud Est des Parcs d'Activités de Keranna et de Kergillet. Situé en contre bas de la RN 24 (direction Baud/Rennes), le site est à proximité ouest de l'échangeur « Ty glass » et au Sud de la voie de décélération de la RN.

Une desserte, parallèle à la RN 24, borde les limites Nord de « Ty Glass ». Elle permet de relier l'échangeur au front bâti résidentiel proche du site et de la Route Nationale . Cet axe apparaît comme une solution provisoire. La création d'un accès à l'est de l'extension apparaît plus judicieux. Il éviterait d'éventuels conflits de circulation entre les usagers:

- de la RN 24 (éblouissement avec les feux de croisement.....)
- de la desserte menant aux résidences proche du site.

Située en contre bas de la RN 24, l'extension « Ty glass » est peu (voir pas) perceptible depuis la Route Nationale. Néanmoins il est nécessaire d'avoir :

- **une bande végétale de 15 mètres sur la bordure intérieur en limite du terrain, soit à une distance de 57 mètres de l'axe (central de la voie de droite) de la RN 24 et une distance de 32 mètres du centre de la voie de décélération.**
- Des constructions qui s'intègrent à leur environnement. Lors de l'implantation des bâtiments, il faut que les futurs bâtiments de la zone d'activités implantés dans la bande des 100 mètres ne dépassent pas 6 mètres de haut.
- Des enseignes lumineuses qui seront strictement interdites dans la marge des 100 mètres (par rapport à l'axe de la RN 24) afin de ne pas déconcentrer les usagers de la RN.

Une trame végétales existe sur l'extension, mais elle apparaît sous forme d'un mitage. Il est donc nécessaire de recréer une structure végétale homogène avec les essences présentes sur le site (bouleaux, chênes...).

Afin de préserver le caractère rural et champêtre du site, il est impératif d'avoir:

- une implantation en douceur de l'extension,
- un habillage végétale du front bâti industriel vis-à-vis de la RN24
- Un aménagement de la marge de recul d'une manière rustique (alternance de masses boisées d'essences locales, talutage et espaces enherbés)



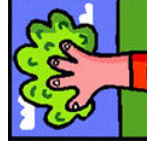
*Communauté de Communes du pays de Locminé
Commune de Plumelin*

Parc d'Activités de Keranna et Kergillet



ETUDE PAYSAGERE LOI BARNIER

AVRIL 2006



L'ATELIER COURCHINOUX
Architecte Paysagiste-Concepteur d'espaces
Bureau d'études

4 rue du Halage - 56120 JOSSELIN
tél: 02 97 22 37 46 fax: 02 97 22 34 16
Courriel: courchinox.paysagiste@wanadoo.fr

SOMMAIRE:

	<i>Page</i>
Introduction	3
1– SITUATION DE LA ZONE A URBANISER	4
2– REGLEMENTATION ACTUELLE DES MARGES DE REcul SUR VOIES	5
3– ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	7
4– FREQUENTATION ROUTIERE, NUISANCES ET SECURITE	11
5– CONTEXTE PAYSAGER ET PERCEPTION VISUELLE DE LA ZONE	12
6– ANALYSE PHOTOGRAPHIQUE DE L'EXISTANT « PARC DE KERGILLET »	14
7– ANALYSE PHOTOGRAPHIQUE DE L'EXISTANT « PARC DE KERANNA »	18
8- ORIENTATION D'AMENAGEMENT, DESSERT ET FONCTIONNEMENT	23
9– VUES D'AMBIANCE P.A. de KERANNA	29
9– VUES D'AMBIANCE P.A. de KERGILLET	35
7– MESURES PREVUES EN MATIERE DE SECURITE ET DE NUISANCES	40
8– RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES; ELEMENTS DE REGLEMENTATION	42
SYNTHESE	47

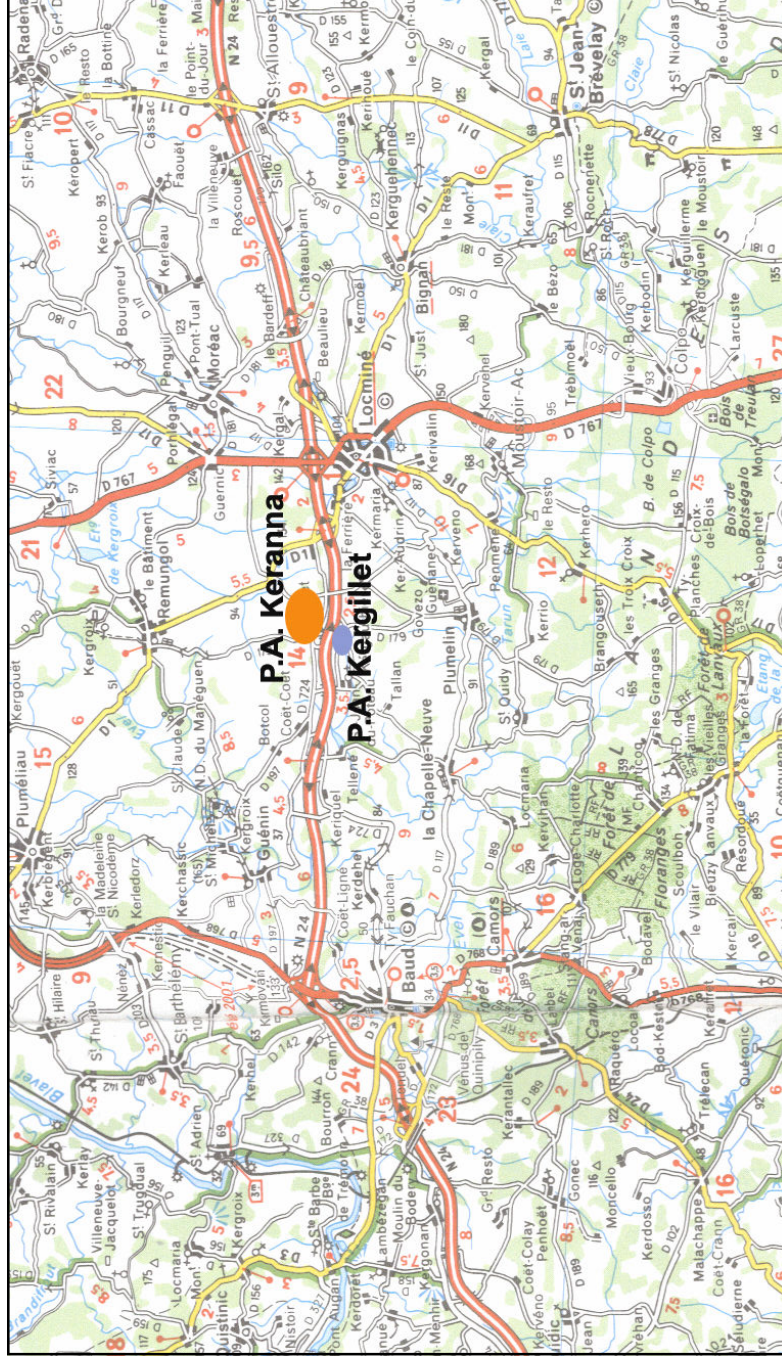
INTRODUCTION:

La Communauté de Communes du Pays de Locminé souhaite développer, les Parcs d'Activités de Keranna et Kergillet, implantés sur la Commune de Plumelin.

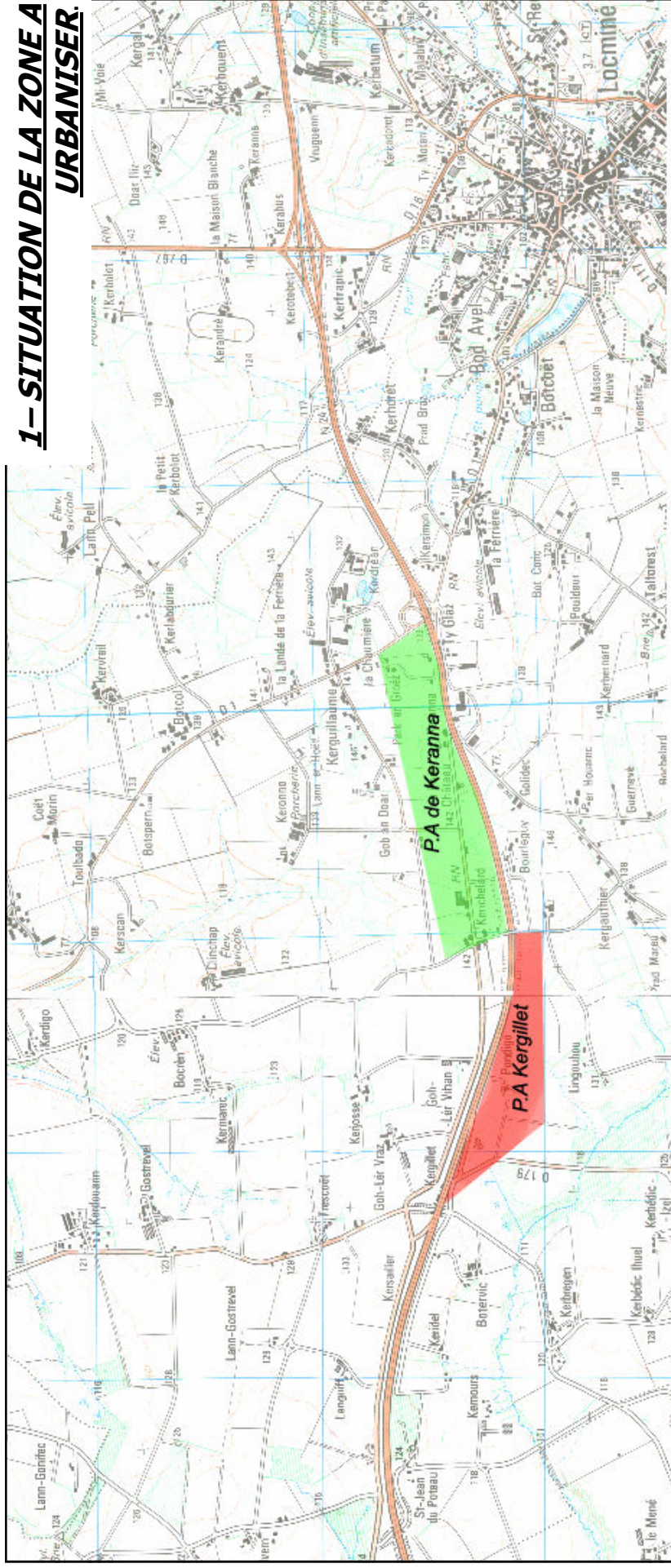
Ces deux entités sont implantées en bordures de la RN24, 2x2 voies (Rennes/Lorient), entre les villes de Baud et Locminé.

La Communauté de Commune est soucieuse de l'image et de la qualité des aménagements de ces parcs, et souhaite moduler la marge de recul réglementaire imposée par la Loi Barnier.

Pour ce faire, elle a souhaité rédiger les mesures d'accompagnement urbanistiques, paysagères et architecturales, permettant de justifier la demande de dérogation faisant l'objet de cette étude.



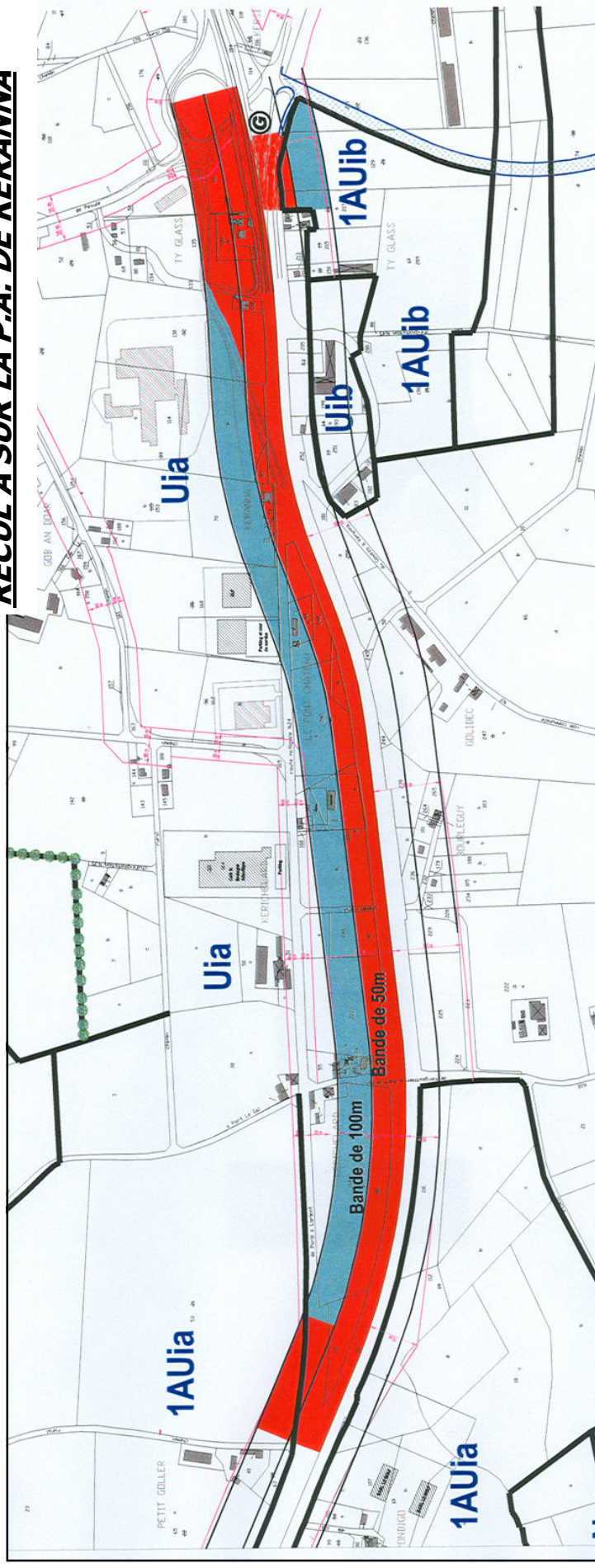
1 – SITUATION DE LA ZONE A URBANISER.



Les deux parcs d'activités sont implantés sur la commune de Plumelin; celui de Keranna est au Nord de la RN24 , et celui de Kergillet au Sud. Les deux parcs se succèdent le long de la route. Le Parc d'Activités de Keranna est classé au Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration en zone Uia. Il est partiellement occupé, et plusieurs projets d'implantation d'entreprises ou d'extensions sont en cours à ce jour. Il n'y a pas de projet d'aménagement ou de requalification en cours concernant cette zone d'activités.

Le Parc d'Activités de Kergillet est en cours de développement. A ce jour il y a seulement une entreprise installée (Le Tutor), et un projet en cours d'élaboration (l'installation des Ets. LE GOFF, rénovation de conteneurs frigorifiques). Ce secteur est classé au Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration en zone 1AUia.

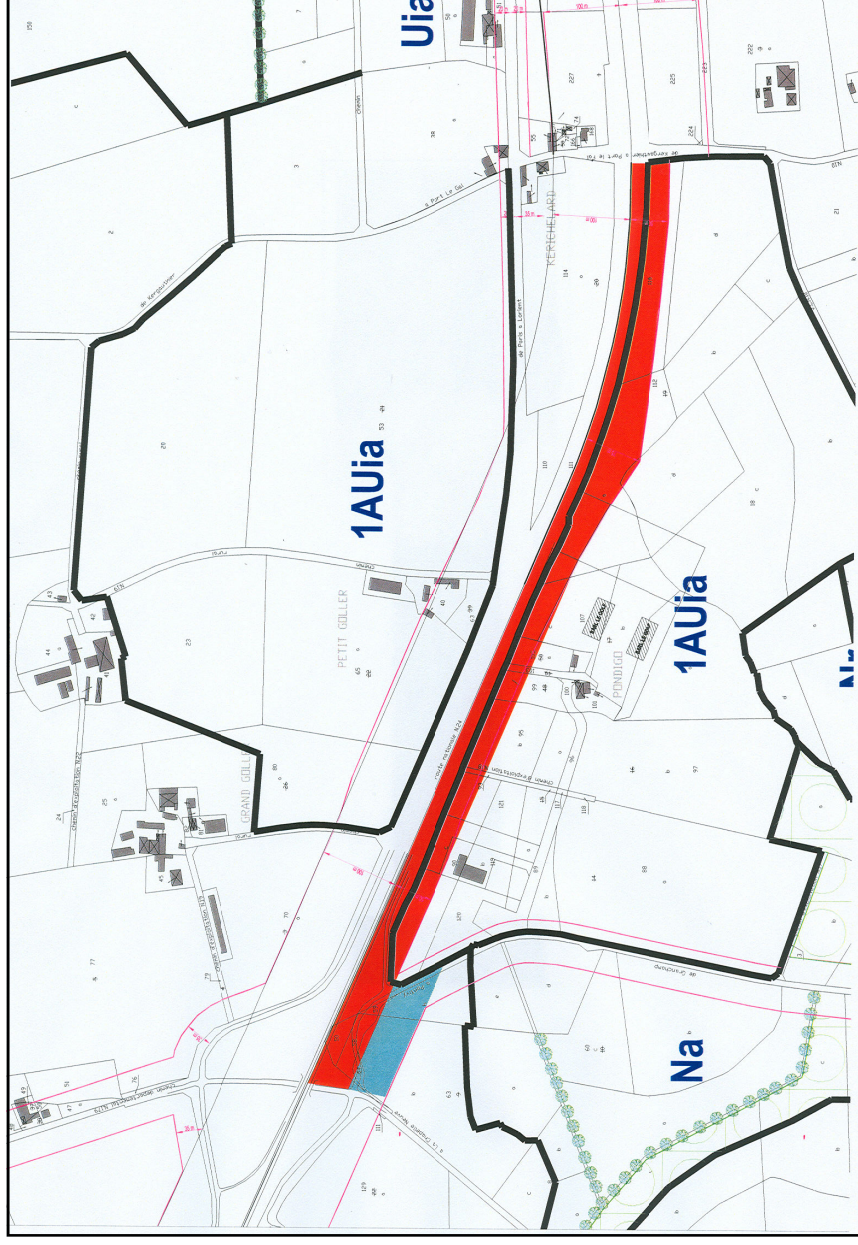
2— REGLEMENTATION DES MARGES DE RECUL A SUR LA P.A. DE KERANNA



En bordure du Parc d'Activités de Keranna, une marge de recul des constructions est imposée sur les secteurs non bâtis de 100 m par rapport à l'axe de la RN24, en conformité avec la loi Barnier. La Communauté de Communes du Pays de Locminé souhaite pour le P.L.U. en cours d'élaboration, dans le cadre du développement de la zone d'activités, de son aménagement futur et d'une harmonisation, ramener cette marge de recul à 50 m. Aux extrémités Est et Ouest, les marges de recul sont conservées à 100 m afin de protéger l'entrée et la sortie de zone. Une enclave située au Sud-Est du Parc de l'autre côté de la RN24 est aussi concernée par cette diminution de la marge de recul à 50 m, car elle se situe dans un secteur déjà urbanisé à moins de 100 m.

Il faut noter aussi que le parc est desservi en son cœur par la route Départementale N°724 qui impose elle aussi une marge de recul.

2- REGLEMENTATION DES MARGES DE REcul SUR LA P.A. DE KERGILLET



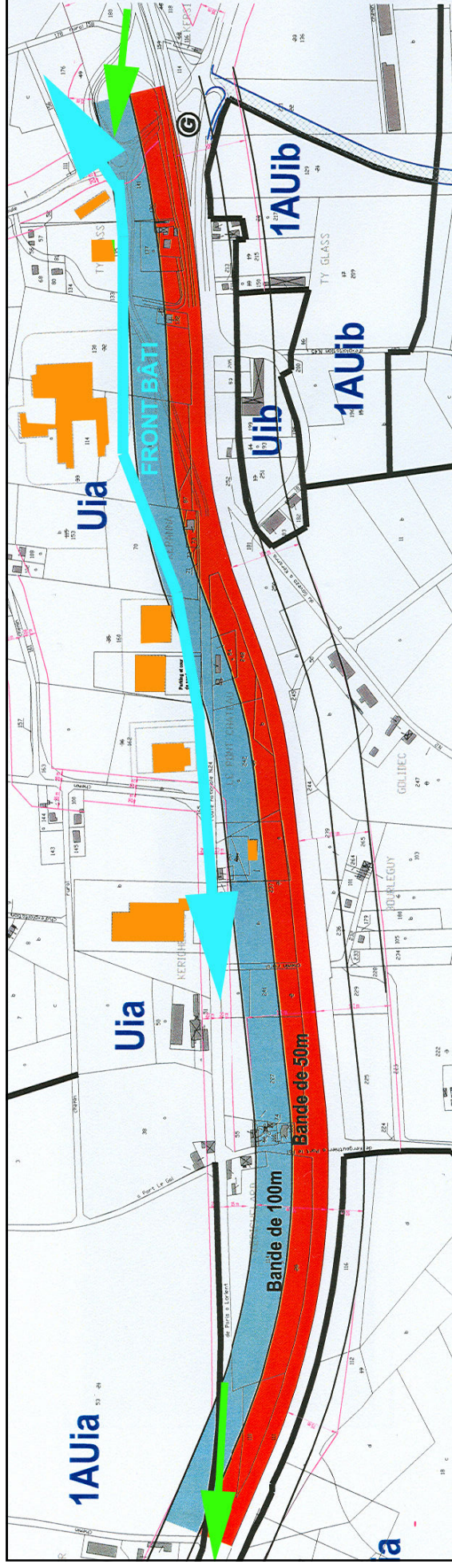
Concernant le parc d'Activités de Kergillet, le POS actuellement en vigueur sur la commune de Plumelin impose une marge de recul des constructions sur les secteurs non bâtis de 50 m par rapport à l'axe de la RN24, en conformité avec la loi Barnier.

La Communauté de Communes du Pays de Locminé souhaite pour le P.L.U. en cours d'élaboration, dans le cadre du développement de la zone d'activités, de son aménagement futur et d'une harmonisation, régulariser cette marge de recul à 50 m.

L'entrée Ouest du parc d'activités restera soumise à une marge de recul de 100 mètres afin de protéger la vue depuis la RN24.

Toutefois, une pointe centrale à 75 m de recul est souhaitée; en effet, à ce niveau la RN24 marque un virage à gauche et donc l'axe de vue se perd sur la bande de recul, qu'il est souhaitable d'élargir à cet endroit afin qu'aucun bâtiment ne vienne heurter le regard de l'automobiliste.

3- ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT



Le parc d'activités de Keranna est implanté sur un vaste plateau; il est bordé au Sud par le passage de la RN24. La zone est articulée linéairement autour d'un axe principal: la route départementale 724. Celle-ci s'étire parallèlement à la 2x2 voies. La route départementale suit l'ancien tracé de la route nationale Lorient/Paris.

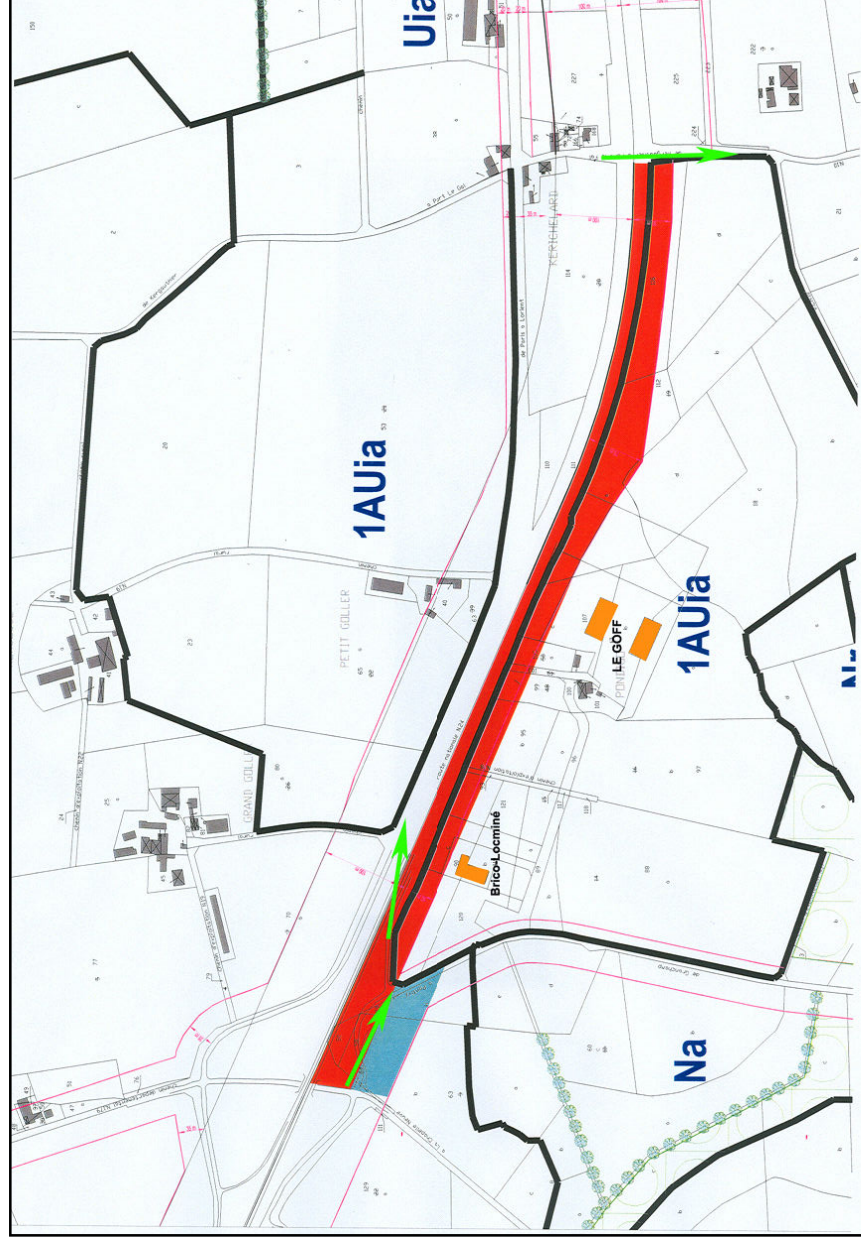
Le principal accès au parc depuis la RN24 s'effectue à l'Est, et la sortie vers cette même voie se fait à l'Ouest.

La majeure partie des infrastructures existantes se sont développées au Nord de la Route départementale, créant un front bâti de hangers d'une hauteur moyenne de 5/6m, avec une dominante de couleur neutre: le gris.

Un début de développement a été amorcé au Sud de la RD724, avec l'installation récente d'Aquassys. Ce nouvel axe créera un

deuxième front bâti plus proche de la RN24. Le développement du Parc d'activités actuellement s'égraine le long du tracé de la 2x2 voies sans pouvoir gagner en profondeur, ce qui est dû à la présence d'habitations, en vue d'éviter toutes nuisances et interférences.

3– ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT **PARC DE KERGILLET**



Le site sur lequel le parc d'activités de Kergillet doit se développer présente un aspect agricole. Il est formé de vastes prairies, séparées partiellement par des talus bocagers.

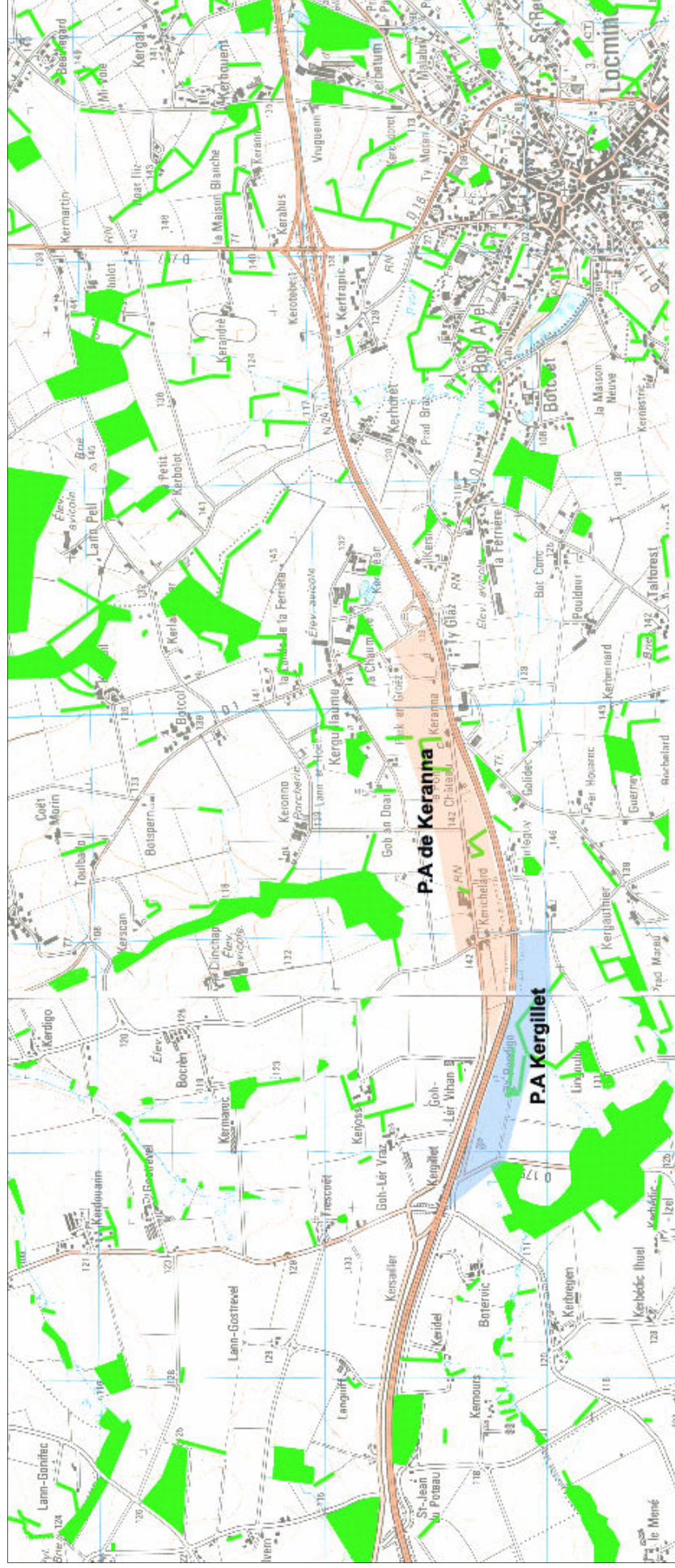
Les terrains situés à proximité de la RN24 sont de configuration plane, et seulement les terrains implantés en fond de zone commence à amorcer une très légère déclivité vers le vallon du ruisseau qui passe plus au Sud.

Il faut noter la présence du passage supérieur à l'Est de la Zone, qui occasionne une remontée du terrain pour raccorder l'ouvrage d'art.

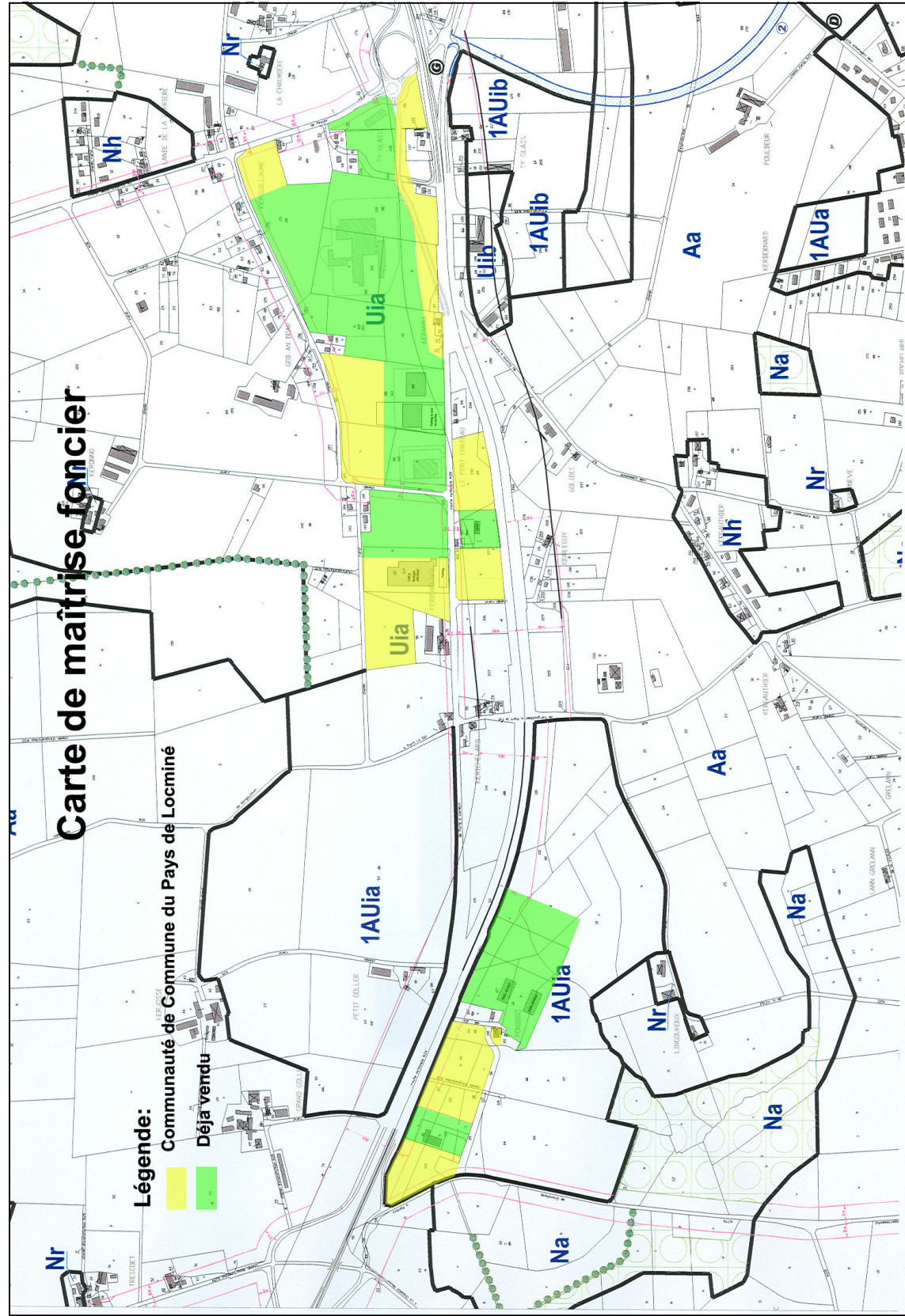
Le parc d'activités est occupé à ce jour uniquement par les établissements Le Tu-tour; un projet d'implantation de Le Goff (réparation de conteneurs frigorifiques) est en cours d'instruction.

Cette zone est desservie à partir de la RN24 par un échangeur situé à l'Ouest et à l'Est une jonction directe existe par le

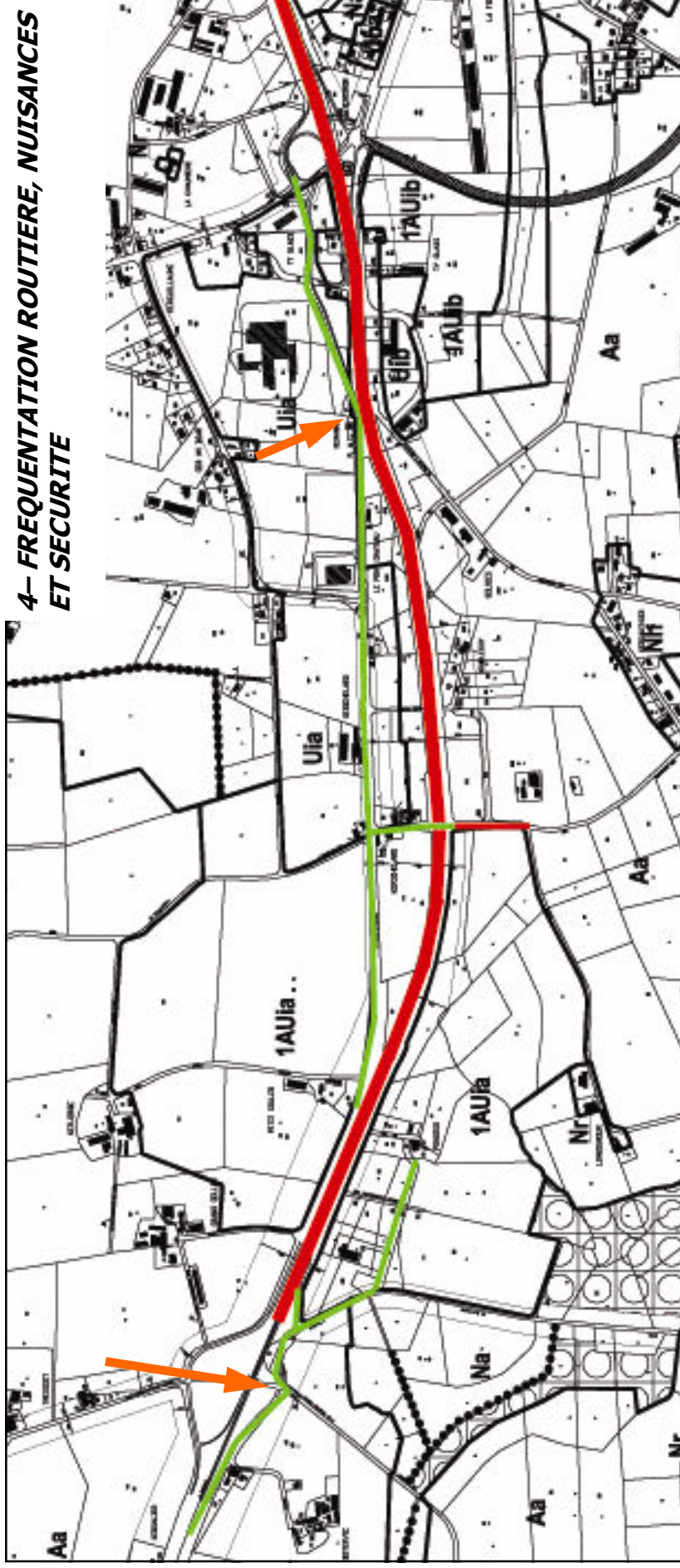
pont franchissant la 4 voies, avec le Parc d'Activités de Keranna. Une voie de sortie directe sur la RN24 existe à l'Ouest juste à l'entrée de la zone. Ce parc d'activités n'est pas aménagé, et pour l'instant aucune étude d'aménagement n'est en cours. Il n'y a pas de vue directe entre les deux parcs d'activités; la surélévation de terrain générée par le pont forme une bonne barrière visuelle.



Les deux parcs d'activités sont implantés sur un secteur dépourvu d'espaces boisés conséquents. On peut surtout remarquer les restes d'un paysage bocager, qui a subi une destruction partielle de sa trame. Il faut noter la présence de deux « langues » boisées situées en retrait des zones: au Nord de Keranna et au Sud/ouest de Kergillet. La végétation existante sur le site se traduit par la présence essentiellement de chênes, de bouleaux, de saules, de pins et d'ajoncs. En bordure de la RN24 il a été réalisé des plantations linéaires de bouleaux et de pins au milieu desquels sont venus s'enchevêtrer des ajoncs. Le tout forme un bon écran visuel par rapport aux installations situées à l'arrière. L'environnement global des deux parcs d'activités revêt un caractère rural; il est donc important de le préserver, et de ne pas appliquer un traitement sophistiqué qui viendrait dénaturer l'ambiance du site.



4- FREQUENTATION ROUTIERE, NUISANCES ET SECURITE



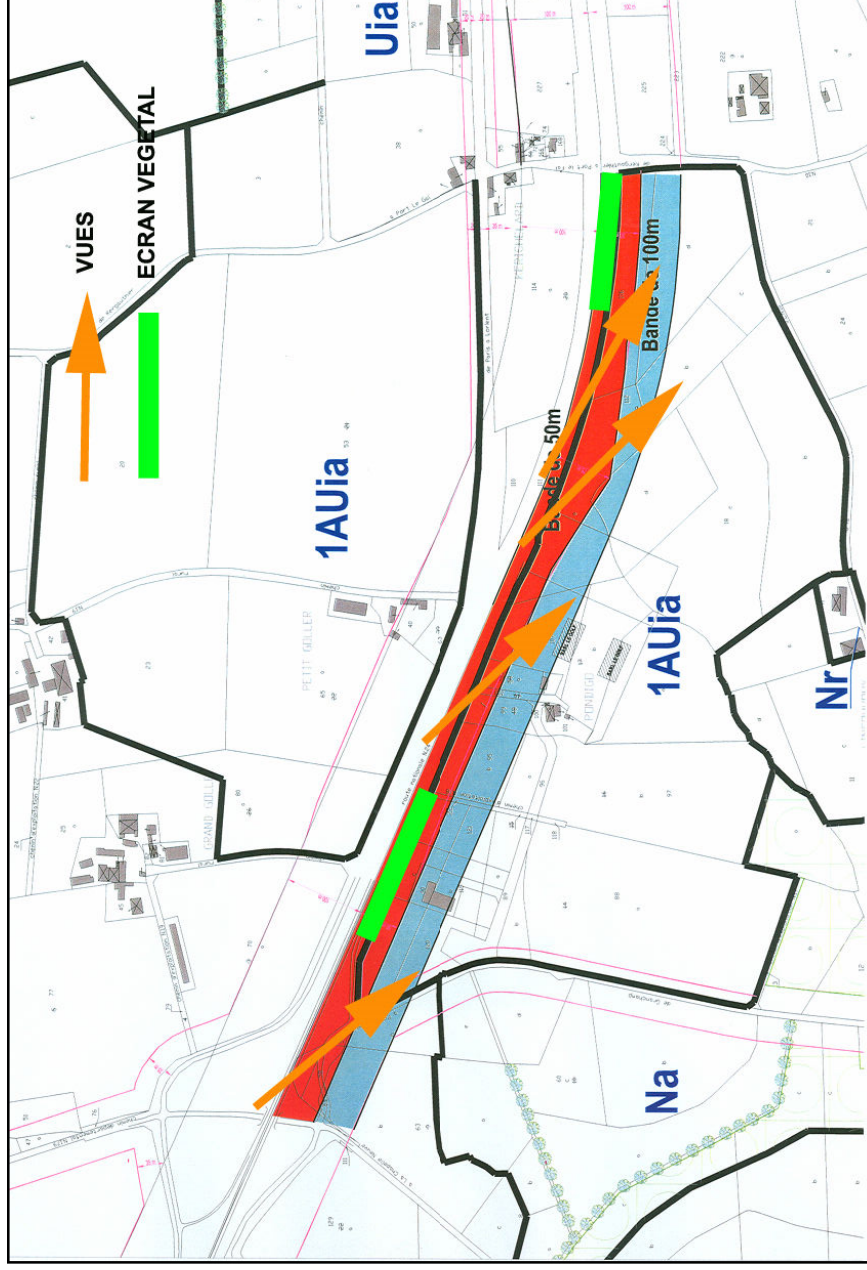
La RN 24 sur le tronçon Locminé/Baud connaît une fréquentation journalière moyenne sur annuelle de 13 300 véhicules. Les jonctions entre la 4 voies et les parcs d'activités se font par des voies de décélération complètement sécurisées et donnant un accès immédiat aux voies de dessertes internes. Concernant le P.A. de Kergillet, celui-ci n'étant pas aménagé le réseau viaire est très succinct, on peut toutefois noter la proximité de la voie de l'échangeur et de la RN24 qui peut générer des interférences de nuit entre elles. Il est possible d'y remédier en plantant le terre-plein existant, afin de créer un écran visuel. Concernant Keranna, la voie de desserte interne se trouve en retrait de la bordure de la RN24, donc il n'y a pas d'interférences notables, sauf au niveau d'un pincement de la frange bordant la RN, il reste toutefois un maigre délaissé exploitable, pour créer un écran végétal sécurisant ce secteur. La jonction des deux Pôles d'activités se fait par la pont franchissant la RN24; par contre il n'existe pas à ce jour une voie directe reliant le pont et Kergillet, il ne s'agit que d'une simple voie de campagne.

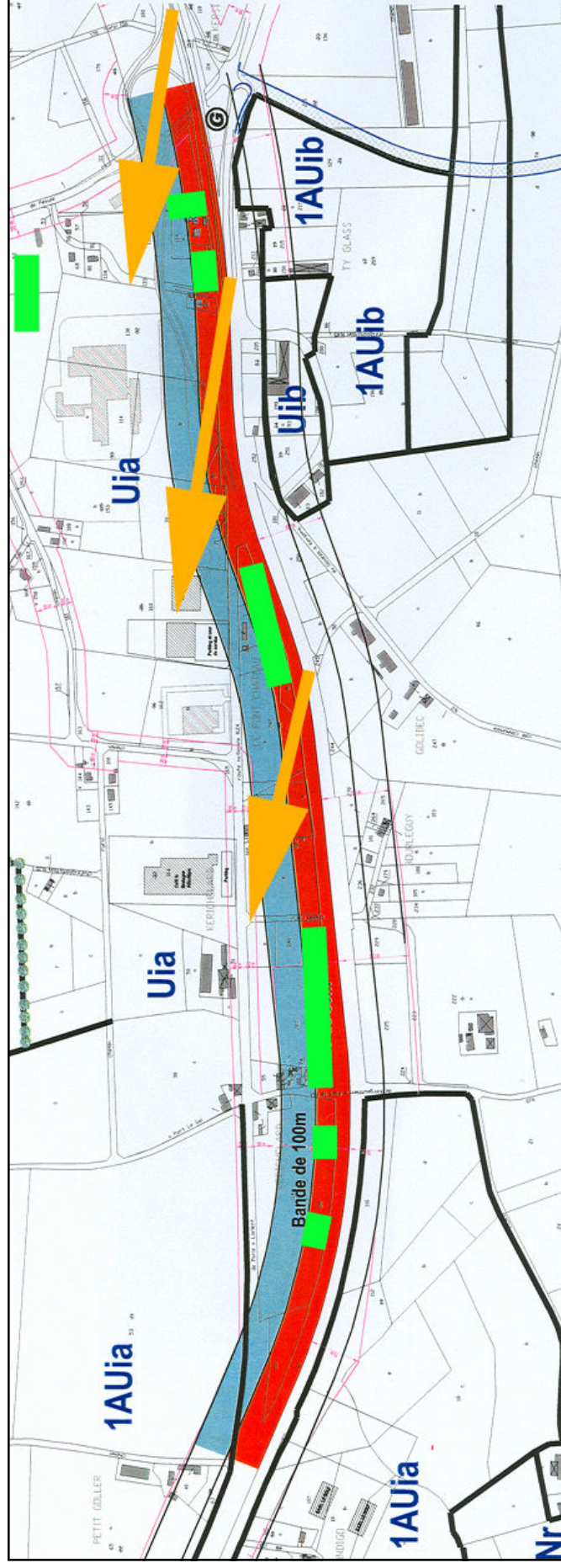
5- CONTEXTE PAYSAGER ET PERCEPTION VISUELLE DE LA ZONE

Parc d'Activités de Kergillet

Le parc d'activités de Kergillet présente deux ouvertures visuelles majeures depuis la RN24. La première est située à l'approche immédiate de la zone, au niveau de l'échangeur, où la vue passe au-dessus du nœud routier pour se perdre directement sur l'unique bâtiment blanc de Brico-Locminé. Une bande végétale est implantée en façade du bâtiment mais sa qualité et son angle n'ont pas un effet d'écran très marqué. Ensuite s'offre une très large fenêtre visuelle où la vue part très profondément dans les parcelles. Elle n'est arrêtée que par deux haies bocagères implantées perpendiculairement à la RN24.

La 2x2 voies marquant à ce niveau un virage à gauche, dans l'axe de la voie le regard s'évade directement en face à l'arrière des parcelles appelées à recevoir des installations industrielles. Ensuite le terrain remonte pour se raccorder au passage supérieur. Une très faible haie existe en crête de talus. Ces deux éléments conjugués forment un écran visuel sur la parcelle, mais qui ne sera pas suffisant lorsque le parc se développera sur ce secteur.





5- CONTEXTE PAYSAGER ET PERCEPTION VISUELLE DE LA ZONE

Parc d'Activités de Keranna

Aux abords de la sortie de la RN24 desservant le Parc d'Activités, une première vue s'ouvre toute de suite après l'échangeur; elle s'enfonce directement et profondément le long de la voie interne de la zone, et relie successivement les différentes façades bâties de ce tronçon. Ensuite une coupure est générée par la présence en bordure immédiate de la 4 voies, d'une succession de 3 pavillons agrémentés de leurs jardins, puis toute de suite après s'ouvre un nouvelle fenêtre dans l'axe de la voie de desserte interne. La vue prend en enfilade l'ensemble des façades des bâtiments implantés le long de la voie. Le tracé du virage à gauche de la RN24 est accompagné par une masse végétale dense qui ferme parfaitement la vue, pour ensuite rouvrir une large fenêtre sur le cœur de la zone et l'unique bâtiment de couleur bleu, implanté sur la frange en façade de la RN. Cette percée visuelle est ensuite refermée par une bande végétale en bordure de la RN. Son effet masquant est amplifié par le terrain qui remonte au niveau du pont.

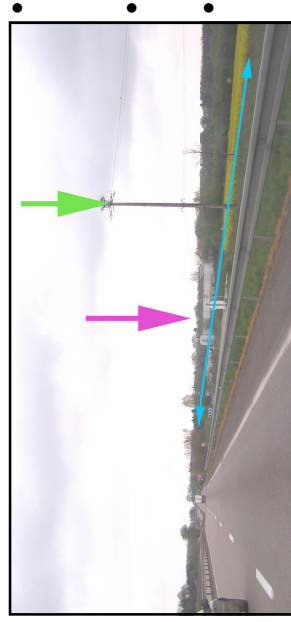
Analyse photographique de l'existant

« Parc d'activités de Kergillet »



Dans le sens de circulation sur la RN24 Lorient/Rennes, l'approche du Parc d'activités de Kergillet offre une large fenêtre visuelle ouverte sur le grand paysage bocager du secteur et aussi sur les installations de l'unique occupant du site.

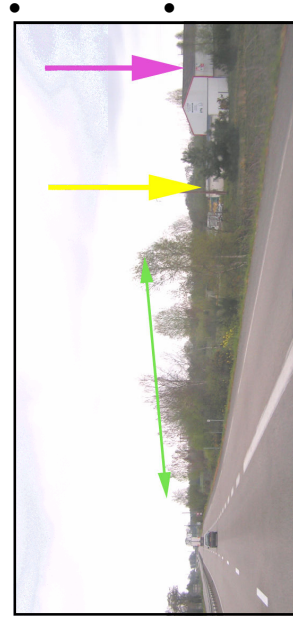
La partie de l'entreprise visible à cette distance est un hangar au bardage blanc qui forme une bande claire se détachant sur l'environnement végétal, ce qui accroît son impact.



La fenêtre visuelle ouverte sur le paysage est tellement large que l'œil est attiré par cette profondeur de champ visuel offerte sur la campagne.

Cet effet vient malencontreusement buter sur un support électrique béton, seul élément vertical à ce niveau qui en a d'autant plus d'impact.

Il en est de même pour le bâtiment qui revêt une teinte en opposition totale avec l'harmonie de couleur de la campagne environnante quelque soit la saison.



A proximité des installations on perçoit également le parc de stockage, qui présente un aspect peu esthétique et commercial. Seul le fronton du bâtiment indique l'activité exercée sur le site

La vue suivante à ce pôle d'activités est immédiatement fermée par une haie implantée le long de la RN24, facilitant l'intégration d'une nouvelle implantation, mais qui souligne aussi l'existence du Bâtiment présent.



La bordure de la RN24 est longée par une haie chétive, qui mérite d'être amplifiée, tout en y prévoyant dans le futur des ouvertures bien ciblées sur un point stratégique des futures activités développées sur ce site.

Il existe aussi une jeune haie bocagère perpendiculaire à la RN24, qui s'étire vers le fond de la parcelle, son effet est primordial car elle crée un très bon écran visuel, protégeant les vues sur la parcelle situé à l'arrière.

On distingue à la suite la naissance d'une ouverture visuelle. Celle-ci donne aujourd'hui un rythme à la lecture du paysage, tant qu'il n'y a pas d'entreprises sur le site!



La fenêtre visuelle devinée préalablement, se confirme largement à cette hauteur! Elle offre une grande profondeur de champ, qui devra être rompue lors de l'installation d'activités.

On retrouve également une seconde haie bocagère de qualité, perpendiculaire à la RN24. Cette succession d'éléments crée un rythme de lecture intéressant dans l'état des choses.



L'arrière de la haie bocagère présente une nouvelle grande fenêtre visuelle qui s'ouvre vers la campagne.

L'effet de vue fuyante est accentué par le virage à gauche amorcé par la RN24, et la perspective fuyante de la haie bocagère.

On remarque aussi le tracé de la ligne électrique moyenne tension en bordure de la RN24 qui a un impact visuel et reste une contrainte dans le cadre de l'aménagement de ce futur Parc d'activités.

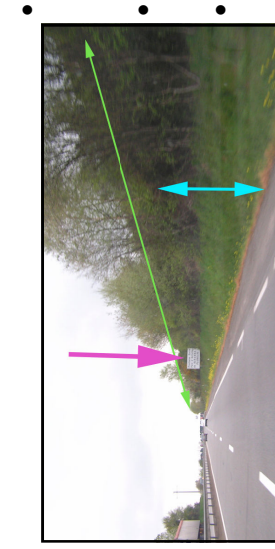
- Dans la courbure de ce virage marqué à gauche, l'approche d'un passage supérieur occasionne une remontée du terrain riverain, ce qui ferme partiellement la vue basse sur la parcelle.

- Ce pont enjambant la RN24 marque la fin du secteur projeté pour l'aménagement de la zone d'activités de Kergillet.



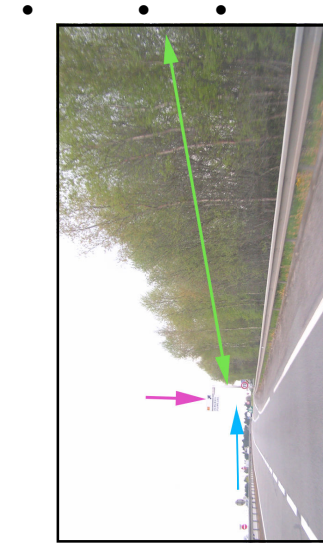
Analyse photographique de l'existant

« Parc d'activités de Keranna »



La perception du Parc d'Activités de Keranna depuis la RN24 dans le sens Rennes/Lorient débute par la présence d'un imposant talus, enherbé en partie basse, et planté d'ajoncs et de bouleaux en partie supérieure, créant ainsi un bon écran visuel. La voie présente une section rectiligne, cadrée par ce haut talus planté, n'offrant aucune autre vue en dehors de celle de la perspective du tracé de la RN.

Le parc d'activités est pré-signalé à ce niveau, indiquant la prochaine sortie.



Le talus imposant s'efface progressivement pour revenir au niveau de la route et présenter seulement le prolongement de la haie de Bouleaux, contenue sur une faible largeur, comparé au développement adulte de tels spécimens.

L'extrémité de cette haie laisse apparaître la sortie de la RN24 desservant le Parc d'activité. Elle est soulignée par un portique signalétique.

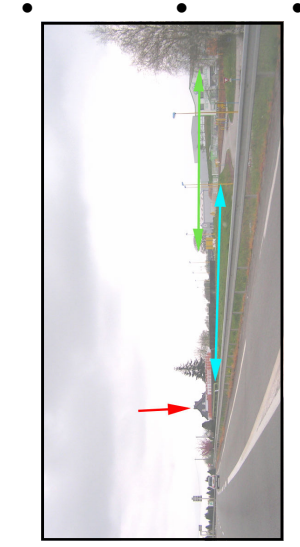
La voie de décélération précède juste l'amorce d'un virage de la RN24 à droite.



La voie de décélération s'échappe perpendiculairement à la RN24

On remarque que le terre-plein formé par la voie de sortie et la voie d'entrée est planté en rive par une haie de bouleaux et d'ajonc, qui a l'avantage de fermer la vue sur les installations présentes à l'entrée du Parc d'activités.

L'extérieur du terre-plein situé ici à gauche doit lui rester en l'état et revêtu d'une végétation basse, afin d'assurer une parfaite visibilité sur les véhicules s'engageant sur la RN. 24.



Immédiatement après de terre-plein de l'échangeur s'ouvre une large fenêtre visuelle donnant sur le hangar de Simatel (de couleur blanche), et une succession de hangars gris. Ces constructions n'ont pas d'intérêt architectural vues depuis ce lieu, et elles ne présentent pas d'éléments de communication visibles (enseignes, totem...).

A gauche de cette ouverture, on a une vue directe sur une maison de type néo-breton, de couleur banche, et avec un traitement des abords très sophistiqué marquant une rupture avec les haies libres implantées en amont.

Il existe heureusement un large délaissé permettant avec un traitement adapté d'atténuer la présence du pavillon, et d'une partie des hangars.

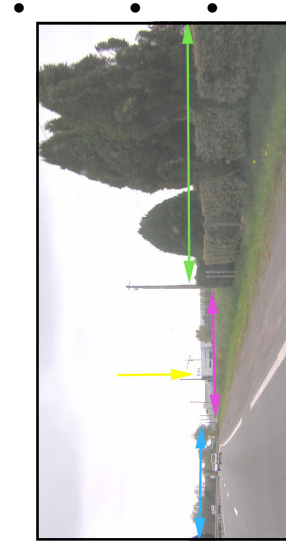


A l'approche du pavillon, on remarque que la marge de recul est minime par rapport à la RN24.

Par ailleurs, la vue s'ouvre directement sur la maison de couleur claire, et le jardin privatif.

Aucune protection: ni modelé de terrain ni plantations n'existent sur ce terrain par rapport à la route.

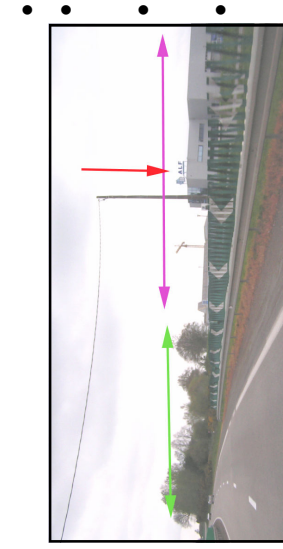
La faible marge de recul ne permet pas de réaliser la mise en œuvre d'un écran visuel pouvant atténuer l'impact de cette habitation.



Le jardin particulier suivant présente une haie persistante taillée au carré, ainsi que d'imposant conifères de variétés sophistiquées, ce qui crée une rupture avec les haies libres de bouleaux et d'ajoncs.

Ensuite une fenêtre présente une large vue directe sur une succession de hangars imposants, de couleur neutre (gris clair), sans accompagnement végétal.

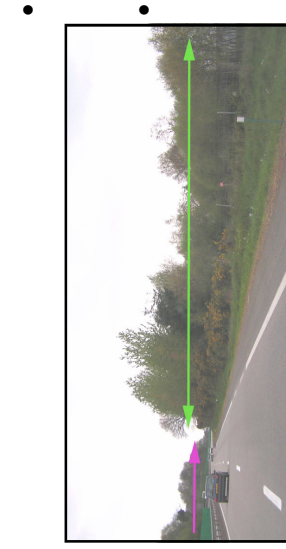
Cette fenêtre est cadrée de l'autre côté par une masse végétale boisée, qui renvoi le regard sur les installations industrielles en arrière plan.



Aux abords de l'ouverture visuelle, les bâtiments industriels s'imposent au regard. La vue sur la zone est en partie obturée par la présence d'un déflecteur/balisage, qui réhausse la glissière.

Sous cet angle seul l'établissement ALF présente un intérêt « marketing » en affichant une enseigne en façade suffisamment lisible de la RN24.

Le virage amorcé à droite par la RN24 est souligné par la masse végétale présente en bordure. Elle-ci est de belle qualité et constitué un bon support pour le futur aménagement de la bande de recul.



La masse végétale arborée est précédée d'un talus colonisé par une masse d'ajoncs. Il faut renforcer celle-ci en la densifiant avec une végétation arborée afin de retrouver l'aspect de la masse boisée présente à l'arrière.

La masse boisée présente dans le virage de la RN24 dissimule parfaitement les installations situées à l'arrière; elle permet aussi de rompre la vue depuis la RN24 et de donner un rythme à l'évolution sur l'axe routier.

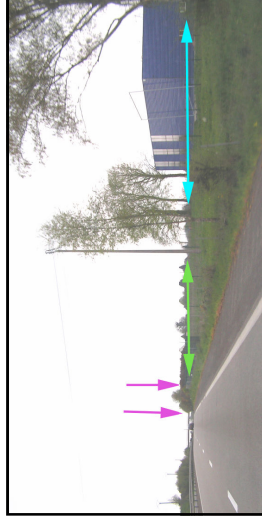


Par contre, tout de suite la masse boisée franchie, se présente au regard une vaste ouverture visuelle sur le Parc d'Activités.

La vue part très profondément dans le terrain, car celui-ci est complètement plat, et ne comporte que de rares spécimens arborés, et pas de haies.

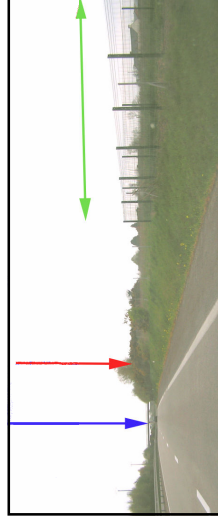
Les volumes imposants des bâtiments industriels se détachent sur la lignes d'horizon augmentant ainsi leur impact. Le coloris bleu de bardage est en opposition totale avec son environnement, et le bati se trouve être en position avancée sur le Parc d'Activités.

On peut noter une amorce de présence arborée en pointe de la Zone, qui est intéressante comme point de rattachement au développement de l'aménagement de la bande de recul.



Ce bâtiment bleu a un impact visuel, très marquant depuis la RN24. D'un point de vue marketing c'est une réussite, mais in n'en va pas de même en ce qui concerne son intégration paysagère.

Ce bâtiment vient récemment d'être achevé, et son permis de construire comporte un volet paysager.



La clôture de l'établissement Aquissys d'une hauteur d'environ 1.80m est située en bordure de la RN24. Elle est très perceptible car à ce jour aucun aménagement paysager n'a été réalisé; l'installation est en effet récente.

On aperçoit à l'approche du passage supérieur la présence d'une masse végétale, et une remontée du niveau du terrain assurant une liaison douce avec l'ouvrage d'art.

La masse végétale forme un très bon écran visuel par rapport au hameau de Kerichelard, situé à l'arrière de celle-ci.



Après le franchissement inférieur du pont, la RN24 marque un virage à droite, et présente un talus abrupt qui rattrape le dénivelé entre l'ouvrage d'art et le niveau du terrain naturel.

La 4 voies étant sous le niveau des parcelles riveraines, il n'y a pas de vues directes, sauf dans le sens inverse de circulation! Il faut prendre en compte cette contrainte en renforçant la végétation déjà présente en tête de talus.

Par contre l'extrémité du talus devra restée parfaitement dégagée, car y débouche la voie d'accès à la RN24 depuis le P.A. de Keranna.

6– ORIENTATION D'AMENAGEMENT, DESSERTE ET FONCTIONNEMENT

PARC DE KERGILLET

6-1 - 50 m de recul par rapport à l'axe de la voie de la RN24 (Lorient/RENNES).

Cette marge de recul est imposée dans le cadre de la loi Barrièr par rapport à la RN24. La Communauté de Communes souhaite dans le cadre du développement de la zone d'activités régulariser cette marge à 50 mètres, excepté à l'entrée Est, où la marge de recul reste à 100 mètres, afin de mieux protéger et aménager ce point sensible.

Le site de Kergillet est implanté dans un milieu rural et champêtre; il est important de garder cette ambiance générale et de ne pas la dénaturer en élaborant des aménagements paysagers sophistiqués, en total décalage avec cet environnement.

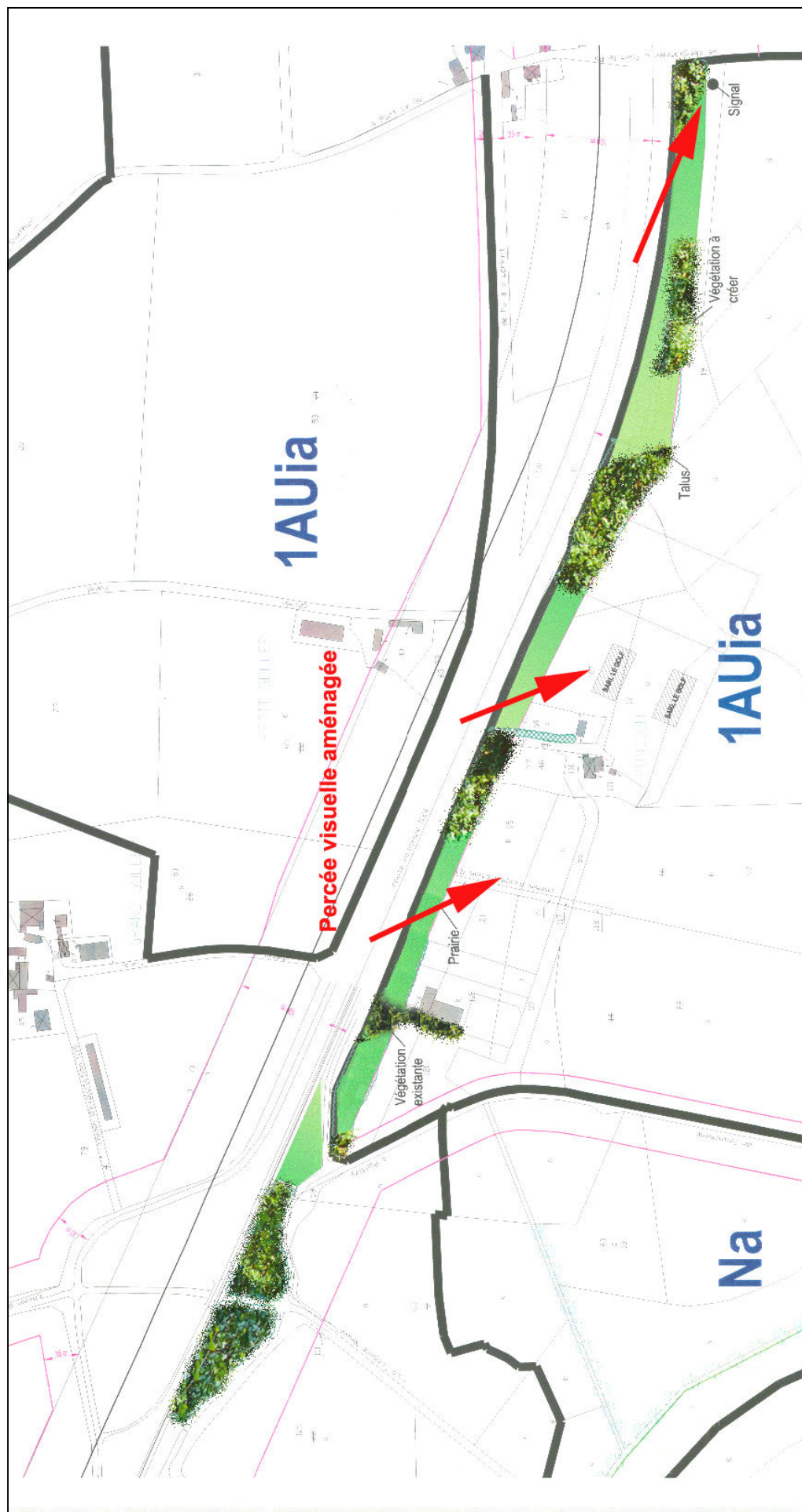
La première fenêtre visuelle sur le parc d'activités au niveau de l'échangeur doit en partie être obturée de manière à rétrécir celle-ci, et guider le regard sur la parcelle précédant les établissements Le Tutor. Pour obtenir cet effet, le délaissé de l'échangeur devra être planté d'arbres ramifiés de la base, excepté l'extrémité du terre-plein, pour dégager la visibilité.

Le regard par rapport aux établissements Le Tutor sera arrêté par la haie existante perpendiculaire à la RN24, qui sera renforcée de manière à amplifier son effet d'écran visuel.

La façade des Ets Le Tutor étant déjà partiellement végétalisée, il est souhaitable de conforter la haie en la complétant par d'autres plantations, afin de masquer les aires de stockages (peu entretenues).

A la suite, une fenêtre visuelle se dégage pour ouvrir le regard sur une parcelle qui sera aménagée dans le futur. La vue vient buter sur l'environnement végétal des habitations présentes sur le site. Cette ouverture est cadrée à l'Est par une masse boisée, qui fait une coupure, pour ouvrir ensuite une nouvelle fenêtre. Celle-ci laissera découvrir les établissements Le Goff dont le projet de construction est à ce jour en cours d'instruction.

Deux autres ouvertures vont se succéder à la suite, elles sont là aussi séparées par des masses arborées, qui soulignent l'axe visuel volontairement proposé sur le futur parc. Les vues pénétrantes dans le parc seront bloquées par les haies bocagères implantées perpendiculairement à la RN24.



Au niveau de la dernière ouverture le terrain remonte pour raccorder le niveau du pont franchissant la RN 24. Celle-ci se trouve dans l'axe de la 2x2 voies en venant de Lorient, son angle d'ouverture permet de ne pas offrir de vue en profondeur sur le futur parc d'activités. Par contre la situation élevée aux abords du pont permet, au-delà des 50 mètres de recul, et dans la perspective de la 4 voies d'implanter un « signal » qui pourra, lorsque l'ensemble des parcs sera développé, véhiculer une image génériques des lieux.

6– ORIENTATION D'AMENAGEMENT, DESSERTE ET FONCTIONNEMENT

PARC DE KERANNA

6-1 - 100 m de recul par rapport à l'axe de la voie de la RN24 (Lorient/RENNES).

Cette marge de recul est imposée dans le cadre de la loi Barnier par rapport à la RN24. La Communauté de Communes souhaite dans le cadre du développement de la zone d'activités régulariser cette marge à 50 mètres, excepté à l'entrée Est, et à la sortie Ouest où la marge de recul reste à 100 mètres, afin de mieux protéger et soigner ces deux points stratégiques.

Sur le site de Keranna, dans le cadre du Parc d'Activités, seul le bâtiment de la société Aquassys est implanté dans la marge de recul de 100 m imposé par la loi Barnier. Il se trouve en limite du recul de 50 m souhaité par la Communauté de communes. On note aussi la présence de quelques maisons individuelles égrainées en partie Est en bordure immédiate de la RN24.

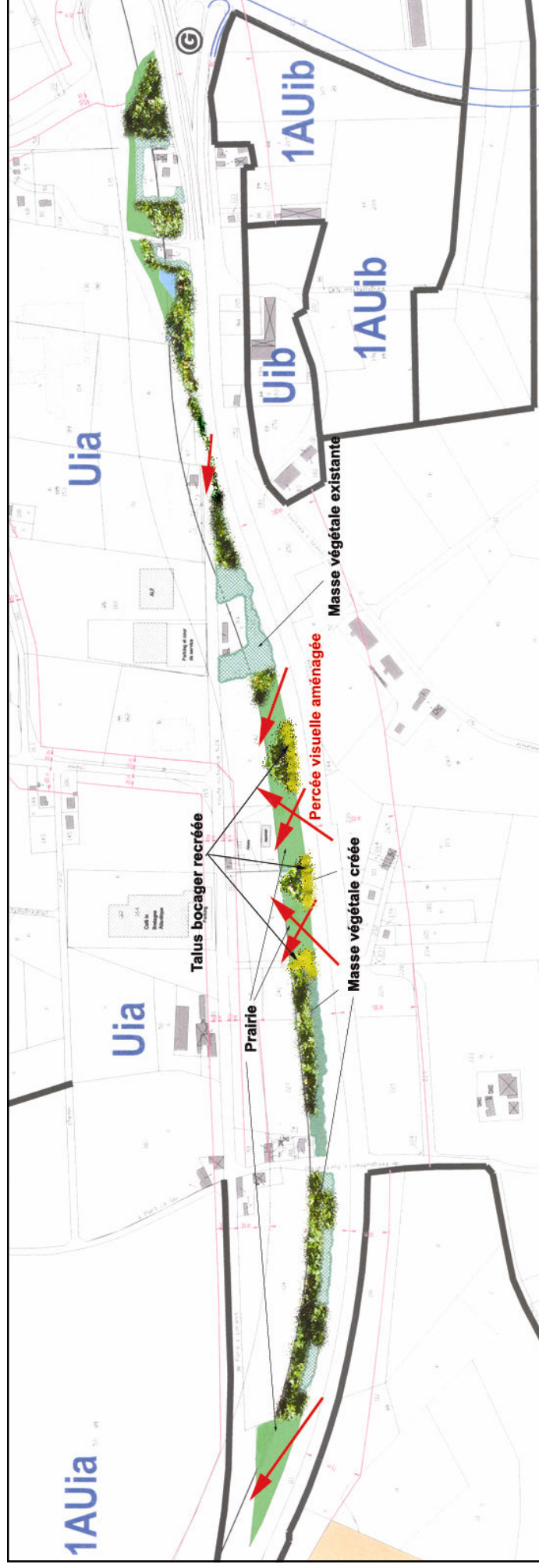
Le site de Keranna est implanté dans un milieu rural et champêtre, il est important de garder cette ambiance générale et de ne pas la dénaturer en élaborant des aménagements paysagers sophistiqués, en total décalage avec cet environnement.

Il faut prendre aussi en compte les problèmes de gestion et de maintenance de ces nouveaux espaces aménagés, car un espace vert non entretenu peu avoir un effet visuel aussi néfaste que le terrain dans état actuel.

Le principe d'aménagement de cette marge de recul de 50 mètre n'est pas d'occulter totalement la vue sur les terrains en retrait; il s'agit d'élaborer des masses végétales, qui auront un rôle de filtre visuel, ouvrant la vue sur des fenêtres bien ciblées, guidant le regard sur des points stratégiques choisis.

Ces masses végétales doivent être composées d'essences autochtones telles que: bouleaux, chênes, saules, noisetiers, sureaux, houx,... ;leur port devra être aussi adapté selon l'implantation, soit ramifié de la base (bloquant les vues basses et hautes), soit sur tige (n'ayant un effet d'écran visuel qu'en hauteur).

Les secteurs boisés seront reliés entre eux par des espaces ouverts enherbés, qui se prolongeront sous les zones plantées d'arbres formés en tiges. Leur entretien pourra se faire par un simple fauchage régulier (3 à 4 fois dans l'année) ou bien ,



d'une manière alternative, en utilisant la présence de moutons rustiques, qui effectueront l'entretien des zones enherbées. Cela nécessite la réalisation de parcs clôturés, afin de rendre possible une rotation sur les parcelles; et l'édification d'un petit abri en bois. Les races de moutons telles que « Ouessant » sont très rustiques, n'exigeant qu'une purge, une tonte et un décrochage de sabot par an. L'entretien par les moutons permet d'avoir une surface propre et de la gérer d'une manière écologique réduisant considérablement les coûts de maintenance. Cela soigne aussi une image environnementale d'un parc d'activités.

Les masses végétales se développant avec le temps, le couvert végétal va augmenter et limiter les surfaces enherbées présentes au pied des arbres.

La première fenêtre visuelle, située au niveau de l'échangeur de Keranna, sera réduite par l'implantation d'une masse boisée dans la partie terre-plein, elle aura pour effet de rompre la perception visuelle des habitations individuelles et d'une partie des installations industrielles si-

Ensuite les pavillons situés le long de la RN24 seront intégrés à une masse boisée, qui s'étirera pour englober le bassin de rétention, et rejoindre la deuxième fenêtre.

Cette ouverture est d'une configuration particulière puisque la route départementale interne à la Zone y est adjacente à la RN 24, et se présente dans l'axe de cette même voie; cela génère des troubles et des interférences entre le trafic des deux routes. Par contre cet effet de perspective donne une profondeur de vue et permet de prendre conscience de l'existence du parc d'activités, en laissant percevoir une partie du front bâti. Il existe entre les deux routes une maigre bande de délaissé, sur laquelle un modelé de talus a été réalisé. Il serait souhaitable d'améliorer cet aménagement en reprenant les formes et en apportant une plantation arbustive suffisamment haute pour bloquer les flux de lumières des voitures, et pour laisser passer la vue au-dessus en vue maintenir cette sensation de profondeur.

La section suivante est fermée par la masse boisée qui marque le virage à gauche de la RN24. A la sortie de cette légère courbe, trois fenêtres successives offrent une vue restreinte sur le parc d'activités. Chaque ouverture est soulignée et cadrée par une masse boisée qui génère une rupture et un rythme de la lecture de cette frange.

Les masses boisées sont bordées en façade par la création d'un talus bocager qui fermera complètement la vue au travers de cet espace arboré.

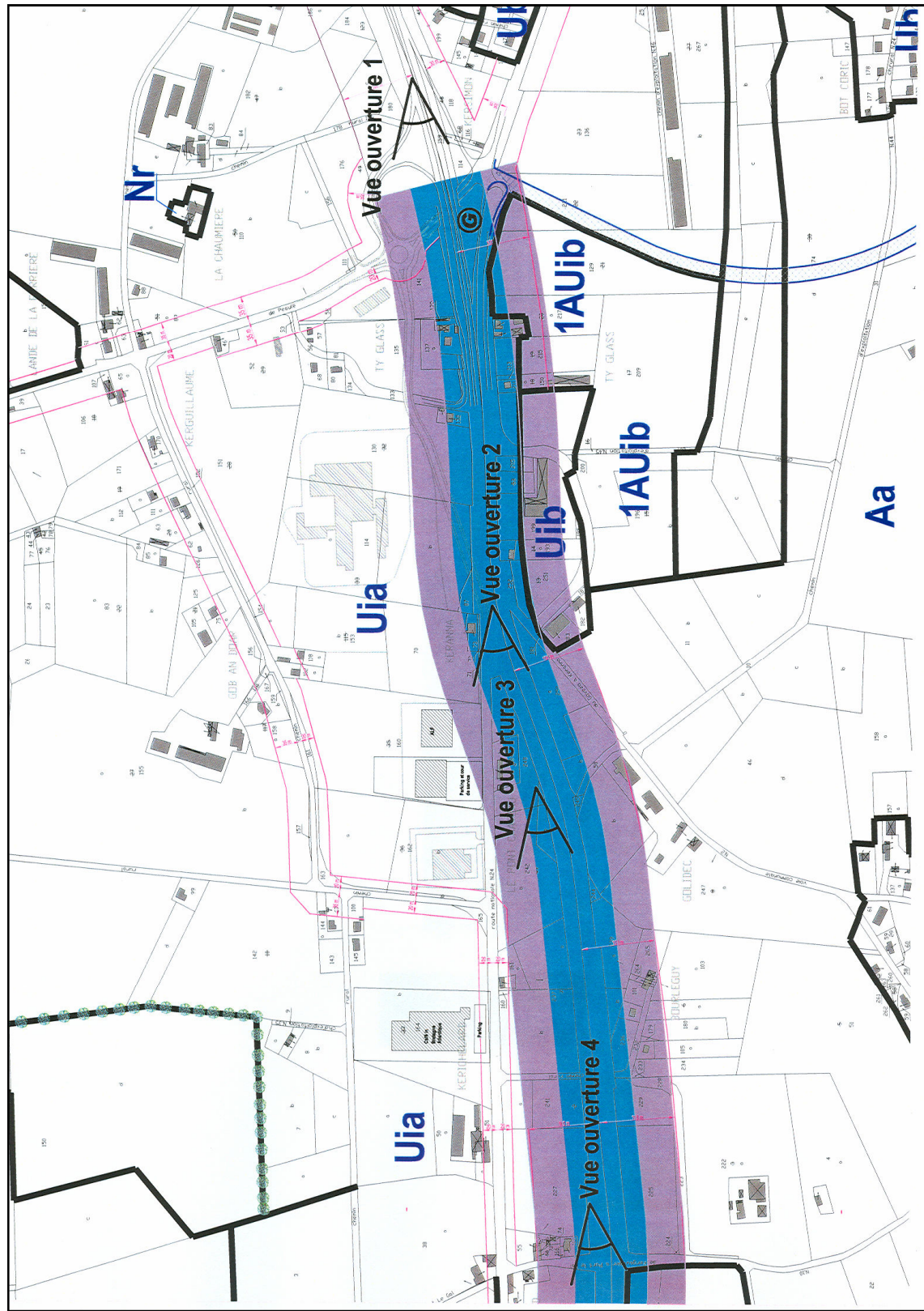
Les sections plantées sont de forme triangulaire de manière à ouvrir les fenêtres visuelles pour les deux sens de circulation de la RN24.

Les espaces ouverts entre chaque bosquet seront simplement enherbés et plats, de manière à ce que la vue ne soit pas arrêté au premier plan, mais s'échappe à l'arrière. Ces prairies pourront donc être soit fauchées ponctuellement ou pâturées.

Cette série de fenêtres visuelles est ensuite refermée par une large masse boisée qui court le long de la RN24, remonte jusqu'au passage supérieur pour ensuite redescendre progressivement vers la voie d'accélération, en s'arrêtant suffisamment tôt pour ne pas obstruer la visibilité entre les deux voies.

L'aménagement de la marge de recul est donc traité d'une manière rustique: il s'agit d'une alternance de masses boisées d'essences locales, avec des espaces enherbés. Il n'y pas de création de mouvements de terrain en décalage avec la topographie des lieux. C'est un prolongement du paysage environnant aux abords immédiats du parc d'activités.

Vues d’ambiance de l’aménagement de la marge de recul du « Parc d’activités de Keranna »



***P.A. de Keranna: Vue d'ambiance
du principe d'aménagement de l'ouverture N°1***

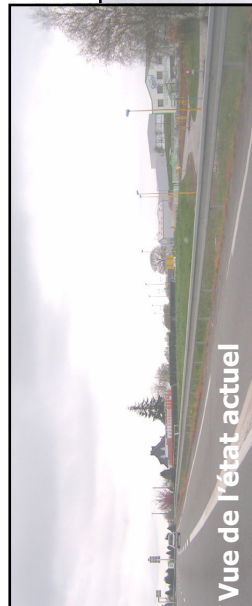


Image de principe, non contractuelle.

***P.A. de Keranna: Vue d'ambiance
du principe d'aménagement de l'ouverture N°2***



Image de principe, non contractuelle.

***P.A. de Keranna: Vue d'ambiance
du principe d'aménagement de l'ouverture N°3***



Image de principe, non contractuelle.

***P.A. de Keranna: Vue d'ambiance
du principe d'aménagement de l'ouverture N°4***

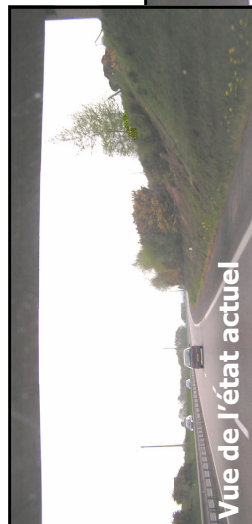
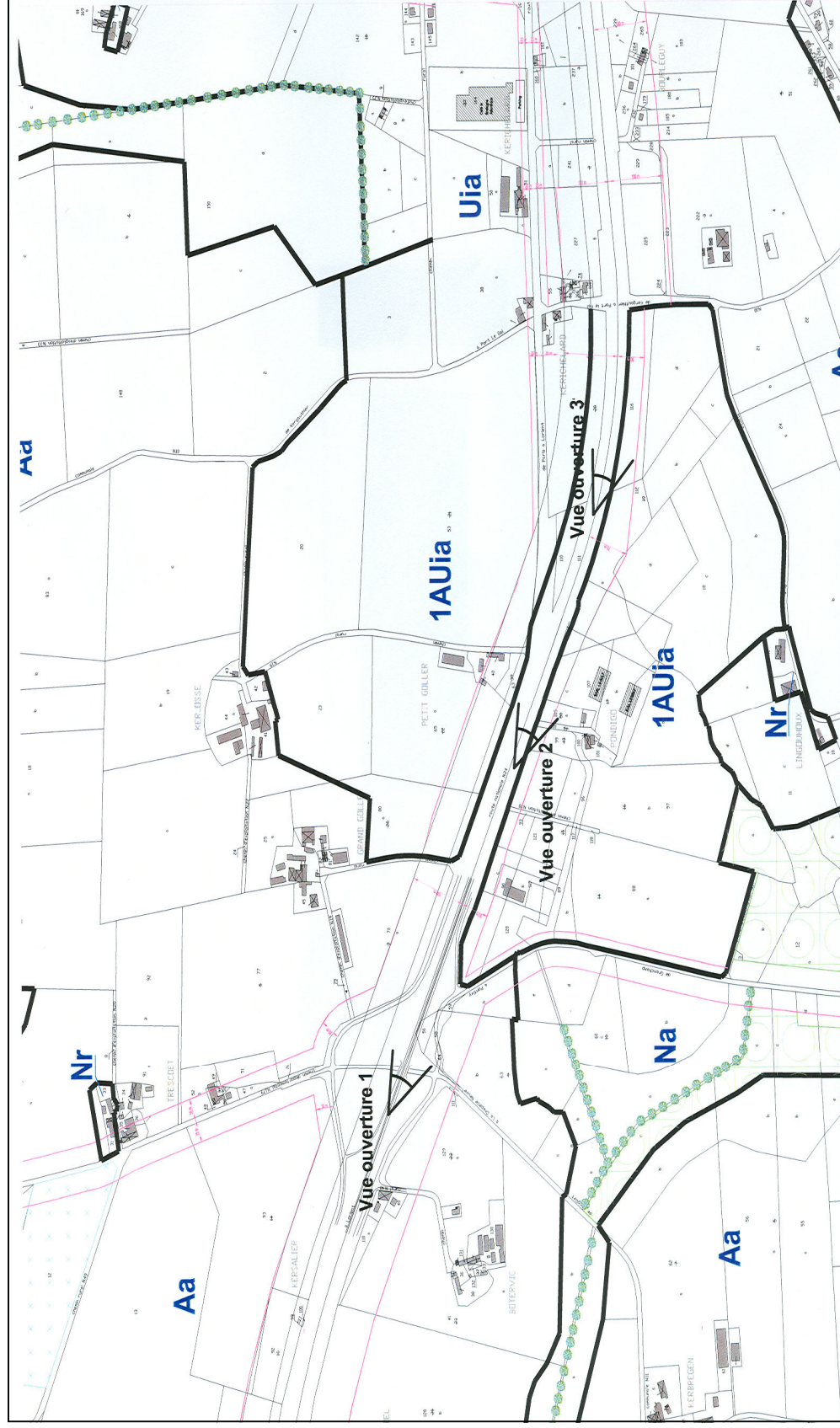


Image de principe, non contractuelle.

Vues d’ambiance de l’aménagement de la marge de recul du « Parc d’activités de Kergillet »

CARTE DE REPERAGE DES ANGLES DE PRISE DE VUES





***P.A. de Kergillet: Vue d'ambiance
du principe d'aménagement de l'ouverture N°1***



Image de principe, non contractuelle.

***P.A. de Kergillet: Vue d'ambiance
du principe d'aménagement de l'ouverture N°2***



***P.A. de Kergillet: Vue d'ambiance
du principe d'aménagement de l'ouverture N°3***



Image de principe, non contractuelle.

7– MESURES PREVUES EN MATIERE DE SECURITE ET DE NUISANCES

SECURITE :

Parc d'activités de Kergillet

L'échangeur situé à l'entrée de Kergillet sera en grande partie planté de manière en empêcher les interférences entre le trafic de la RN24 et celui de la voie de desserte. L'extrémité du terre-plein sera simplement enherbée de manière à parfaitement décaler la vue entre la 4 voies et la voie d'accélération.

La jonction avec le Parc d'Activités de Keranna se fait par le pont enjambant la RN24, permet donc un transfert en toute sécurité. Toutefois la voirie de jonction entre la zone de Kergillet et le pont n'est pas adaptée à la circulation qui sera générée par le développement de l'activité économique de ce site.

Ce parc n'étant pas pour l'instant aménagé, il n'y a pas d'autres éléments de sécurité qui apparaissent.

Parc d'activités de Keranna

L'entrée et la sortie du Parc d'Activités de Keranna sont parfaitement marquées par rapport à la RN24; la visibilité y est bien assurée. La circulation interne au parc s'effectue sur la RD 724. Son tracé est rectiligne et relie l'entrée et la sortie de zone. Cet effet de linéarité doit être rompu de manière à limiter la prise de vitesse sur cette artère où les véhicules peuvent déboucher des entreprises riveraines à tous moments.

Il existe un point majeur à sécuriser, il s'agit du point adjacent entre la RD et la RN situé à l'Est. Deux facteurs sont à prendre en compte: la faible largeur du terre-plein séparant les deux voies et l'alignement visuel de deux routes sur une section.

La proximité des deux voies pourra être traitée sur la faible largeur conservée. Un modelage de talus déjà réalisé d'une manière sommaire devra être complété et amélioré d'une manière paysagère. Sa hauteur devra couper toutes co-visibilités à hauteur de véhicule entre la RN et la Zone, afin qu'il n'y ait pas d'interférences entre les trafics respectifs, et de risques d'éblouissement, dus aux phares en période nocturne. Cet effet d'écran sera renforcé par une plantation de végétaux persistants qui devront laisser passer la vue au dessus, de manière à ce que la profondeur de l'espace arrière soit ressentie par les usagers de la RN24.

La frange entre les deux routes est habillée de végétation sur une grande partie de sa longueur totale. Les percées visuelles aménagées sont découpées d'une manière oblique par rapport aux voies, ce qui limite les portées directes des phares sur la RN24.

NUISANCES SONORES:

Le fait de rapprocher les installations à 50 m de l'axe de la RN24 sera un facteur accroissant l'impact des nuisances phoniques sur les nouvelles structures.

Dans ce cadre il est donc important de réaliser des écrans végétalisés formés, d'arbres ramifiés de la base et d'arbres de haute tige, préconisé ci-avant, en choisissant soigneusement les végétaux selon leur propriété à absorber les bruits dégagés par la circulation de la voie.

Cette mesure pourra être aussi répercutée sur les parcelles privées, où il le propriétaire pourra réaliser une plantation dense de végétaux là aussi adaptés à la fonction recherchée.

AUTRES NUISANCES :

Cette présence de végétation en bordure des Parcs d'activités de Kergillet, Keranna et la RN24 aura aussi pour but de fixer les poussières dégagées à la fois par la circulation de la RN et les activités des parcs.

Elle atténuera aussi les courants d'air qui remontent dans l'ouverture créée par le tracé de la RN, et s'engouffrent ensuite dans les espaces ouverts en façade. Le fait de limiter les mouvements d'air permettra de réduire le refroidissement des bâtiments et donc une surconsommation d'énergie pour le chauffage.

L'été, la présence végétale aura à l'inverse un effet d'ombrage et de rafraîchissement des structures implantées à proximité.

LES ARTICLES SUIVANTS CONCERNENT LES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES EN FACADE DE LA RN24

8– RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES; ELEMENTS DE REGLEMENTATION

Des mesures doivent être prises aussi concernant les bâtiments à édifier, l'aménagement de leurs abords, leurs clôtures et leur signalisations. Les orientations suivantes permettront une homogénéité des ces implantations, dans le respect du site, sans nuire aux vues offertes depuis la RN24.

L'ensemble des recommandations doit être un atout et non une contrainte, aboutissant à la réussite de l'aménagement de ce parc d'activités.

8-1—Aspect extérieur et implantation des constructions et aménagement de leurs abords.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

8-2—Architecture

En secteur Uja:

Les bâtiments devront présenter une volumétrie simple sans pentes de toit apparentes. Les pentes, si elles existent, seront faibles.

Les éléments d'auvent nécessaires devront épouser l'architecture générale du bâtiment.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans les ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs de bardages, de parois, devront avoir une tonalité foncée: bruns, gris. Les teintes claires sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et les peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Des documents permettant d'en apprécier le réel impact (montage, photo,...) devront impérativement être fournis au dossier de demande de permis de construire.

Les matériaux suivant seront privilégiés :

- bois lazuré, panneaux, etc...
- produits verriers,
- Aluminium naturel ou laqué
- Acier prélaqué
- Béton poli ou lazuré
- Pierre naturelle

L'usage du verre réfléchissant est interdit.

Les stockages et dépôts extérieurs devront être positionnés à l'arrière des bâtiments de manière à être invisibles depuis les voies publiques ; en cas d'impossibilité, ils devront être masqués par des dispositifs adéquats (haies, murets, écran claustra...).

Les constructions techniques annexes liées au fonctionnement de l'activité ou aux réseaux (notamment les postes électriques) doivent être intégrées ou accolées à un bâtiment principal, et harmonisées au traitement architectural de celui-ci.

Couvertures - toitures :

Les projets devront prendre en compte l'insertion de la "5^{ème} façade" dans le paysage (couverture, terrasses).

L'emploi de matériaux brillants, de tuiles est interdit. Les couleurs vives sont proscrites.

La teinte des toitures devra s'harmoniser avec le paysage. Elle sera d'un ton mat, couleur ardoise / gris foncé ou terre.

Les bardages, bacs acier, étanchéité, de faible pente, doivent être masqués à la vue à partir des voies autour du site.

8-3 Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Clôtures :

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de panneaux de grillage soudé, dont la hauteur ne devra pas excéder 2.00 mètres doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures en arrière des constructions seront réalisées en fonction des besoins spécifiques de l'entreprise.

Chaque propriétaire peut mettre en place une clôture périphérique à son lot. Toutefois l'implantation de la clôture en façade se fera obligatoirement avec un recul minimum de 2.00 m, espace qui pourra être planté ou engazonné.

Les clôtures en bois (châtaignier, bois exotique ou traité autoclave) sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.50 m, elles devront être ajourées et non peintes.

Les clôtures pleines sont prosrites : plaques béton, bardage métalliques, etc...

Les lisses en matière plastiques, les claustras, la brande de bruyère, les filet brise-vent, et les bâches sont interdits en limite de la marge de recul des constructions, le long de la RD 767.

Il est souhaitable que les clôtures soient au maximum noyées dans la végétation. Il peut s'agir aussi de supports ajourés sur lesquels on adosse une végétation grimpante.

Les clôtures ne doivent aucunement faire office de support de panneaux ou banderoles publicitaires.

Aires de stationnement:

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe N°1 du PLU fixe les normes applicables.

Les parcs de stationnement ou d'exposition de poids-lourds, de caravanning ou autres véhicules de gros volumes sont proscrits en façade des parcs vis-à-vis de la RN24.

Aménagements paysagers et plantations :

Dans le cadre de la marge de recul il est souhaitable que les mouvements de sol soient le plus proches de l'espace l'existant, de façon à ne pas créer de rupture avec le paysage environnant.

Il est toutefois possible de créer des modelages de talus , en liaison avec la trame bocagère du site, ils ne doivent pas dépasser une hauteur maximum de 1.20 m, et être obligatoirement plantés d'une végétation à caractère rustique: betula, pinus, quercus, ilex, cornus, coryllus, philadelphus, prunus, salix, cythus....

Il est à noter que dans la partie destinée aux activités, dans l'espace réservé aux marges de recul, il est interdit de positionner les dépôts, les aires d'exposition, de stationnement, de stockage ou desserte. Ces espaces devront être implantés du côté de la voie de desserte interne au parc d'activités, et être accompagnés de végétation.

Affichage :

Toute publicité ou affichage devra faire l'objet au préalable de l'approbation du maître d'ouvrage.

Enseignes, Signalétique, Publicité

a. Enseignes liées aux constructions

Elles ne pourront être posées sur la toiture et dépasser le sommet de l'acrotère.

Elles pourront être apposées :

- soit directement sur la façade de la construction
- soit sur un support de la construction (portique), à condition que celui-ci soit implanté à une distance maximale égale à un tiers de la hauteur à l'acrotère.

Dans ce cas, le dépassement par rapport à l'acrotère est autorisé sans pouvoir excéder 20% de la hauteur totale de la façade.

b. Enseignes liées aux espaces libres

Deux types de dispositifs seront admis :

- Une enseigne principale, limitée à une seule par parcelle, de type totem, d'une hauteur égale à 1,2 fois la hauteur maximale de la construction à l'acrotère.

Une signalétique complémentaire d'orientation et de repérage, homogène pour une même parcelle, et dont la hauteur ne pourra excéder 2,50 mètres.

c. Publicité – pré-enseignes

Les supports de publicité (panneaux 4x3m, etc...) sont interdits sur emprises privatives.

Ils le sont également sur les emprises publiques du Parc d'Activités où seule une signalétique d'orientation commune et homogène est admise.

Interdiction de souligner le volume des bâtiments par des tubes néon.

Toute utilisation de ballons aériens publicitaires en station fixe ou mobile au dessus de la surface du parc d'activité est strictement interdite.

SYNTHESE:

La Communauté de Communes du Pays de Locminé souhaite concernant le développement du Parc d'Activités de Keranna, motiver la marge de recul imposée par la Loi Barnier, le long de la RN24, et passer ainsi de 100 à 50 mètres. D'autre part pour la Zone d'Activités de Kergillet il s'agit de motiver la marge de recul à 50 mètres déjà inscrite au P.O.S.

- **Nuisances :**

Le fait de développer des Parc d'Activités en bordure de la RN24 nécessite la prise de mesures paysagères et architecturales complémentaires afin de restreindre les nuisances phoniques émanant de la grande fréquentation de la 4 voies. Le site revêt déjà de bonnes bases pour permettre une intégration et une bonne gestion des nuisances liées à cette implantation. Il suffit de conforter le patrimoine végétal afin d'obtenir une réduction importante des ces nuisances.

- **Sécurité :**

L'ensemble des accès aux Parcs d'Activités se fait d'une manière tout à fait satisfaisante. La desserte de la zone de Keranna est bien adaptée à la distribution des différents lots, seule la gestion de la vitesse doit être prise en compte. Il est important aussi de bien prendre en compte le secteur adjacent à la voie interne et la RN24, pour assurer une sécurité optimum.

Le Parc d'Activités de Kergillet est bien desservi depuis la 2x2 voie par un échangeur à proximité. Celui-ci doit être planté pour assurer l'indépendance vis-à-vis de la route de desserte. La jonction des deux parcs s'effectue par un pont franchissant la RN24, ce qui assure une sécurité de déplacement. Toutefois la desserte interne du parc de Kergillet reste à réalisée pour parfaire cette situation.

- **Qualité architecturale :**

La présente étude énonce des règles précises concernant la conception des bâtiments, leur matériaux, les couleurs, mais aussi les éléments annexes, les clôtures, de façon à créer un ensemble harmonieux sur les Parcs d'Activités, mais aussi dans son environnement et dans le paysage. La qualité architecturale du projet doit pouvoir ce faire en sorte que l'on ne cherche pas à « cacher » les bâtiments, mais à accompagner leur intégration par un aménagement paysager.

PIECE 1.3 :

ETUDE PAYSAGERE POUR L'INSERTION DE LA SALLE MULTIFONCTIONS A KERHORET



Vue aérienne du secteur de KERHORET

Communauté de Communes du Pays de Locminé

Urbanisation du secteur de Kerhoret **le long de la RN 24 (voie expresse) sur la commune de Plumelin**

Définition du projet urbain

*en application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme,
dans le cadre de la révision du P.L.U. de la Commune de Plumelin*



Mars 2006

SOMMAIRE

I. DIAGNOSTIC DU SECTEUR D'ETUDE	4
I.1. Positionnement géographique	4
I.1.1. Positionnement, desserte et accessibilité du site à l'échelle intercommunale	4
I.1.2. Un site proche de l'entrée d'agglomération de Locminé : une localisation dans un milieu de transition à connotation urbaine	6
I.2. Diagnostic physique et humain	8
I.2.1. Morphologie physique du secteur : topographie et réseau hydrographique	8
I.2.2. Occupation des sols	10
I.2.3. Appréciation de la qualité et de la sensibilité des milieux naturels sur le site et ses abords	12
I.2.4. Infrastructures et réseaux	13
I.2.5. Contexte sonore	15
I.2.6. Perception et analyse paysagère du secteur d'étude	16
I.3. Les contraintes réglementaires	23
II. LE PROJET URBAIN	26
II.1. Le concept d'aménagement du site	26
II.2. Les principes du projet	27
II.2.1. Impact visuel et axes de composition urbaine	27
II.2.2. Desserte et sécurisation des circulations	31
II.2.3. Une trame végétale structurante	29
II.2.4. Définition des marges de recul	32
II.3. Le projet urbain au regard des critères de la loi Barnier	39
III. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN	41

Préambule

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme et à l'issue d'une réflexion sur des besoins en équipements publics à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Locminé, la commune de Plumelin, souhaite favoriser la création d'un Espace Multifonctions sur le secteur dit de « Kerhoret » localisé au nord-ouest de Locminé, en bordure de la route départementale n° 24, voie classée à grande circulation.

La RN 24 étant voie expresse et le secteur de Kerhoret étant implanté en dehors d'agglomération urbaine, les constructions et installations qui pourraient être autorisées sur ce site par le document d'urbanisme en vigueur, sont soumises aux dispositions de la loi Barnier et doivent respecter des règles de recul conformément aux dispositions de l'article L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme adoptées en application de l'article 52 de la loi du 2 février 1995, dite "loi Barnier". Ce recul d'inconstructibilité réduit ainsi de manière notable l'espace disponible pour une construction qui pourrait être admise à proximité de cette voie.

Toutefois, il est possible de déroger à cette disposition et de proposer une limitation du recul d'inconstructibilité à travers la mise en place d'un "projet urbain" qui préciserait les règles d'urbanisme pour la zone considérée et permettrait de justifier d'une limitation des marges de recul inconstructibles par rapport aux voies concernées "au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages" (art. L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme).

La présente étude a donc pour objet de préciser les principes d'aménagement du secteur de Kerhoret en adéquation avec les caractéristiques et la vocation du site, en prenant en compte les dispositions de l'article 52 de la loi du 2 février 1995, dite « loi Barnier », modifiant l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif de cette étude est donc de proposer en regard d'un diagnostic du secteur d'étude, des orientations d'aménagement propres à guider de futurs aménageurs ou constructeurs dans l'élaboration de leur projet, de les traduire à travers des règles à intégrer dans le P.L.U. impliquant une modification du document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Plumelin.

I. Diagnostic du secteur d'étude

I.1. Positionnement géographique

I.1.1. Positionnement, desserte et accessibilité du site à l'échelle intercommunale

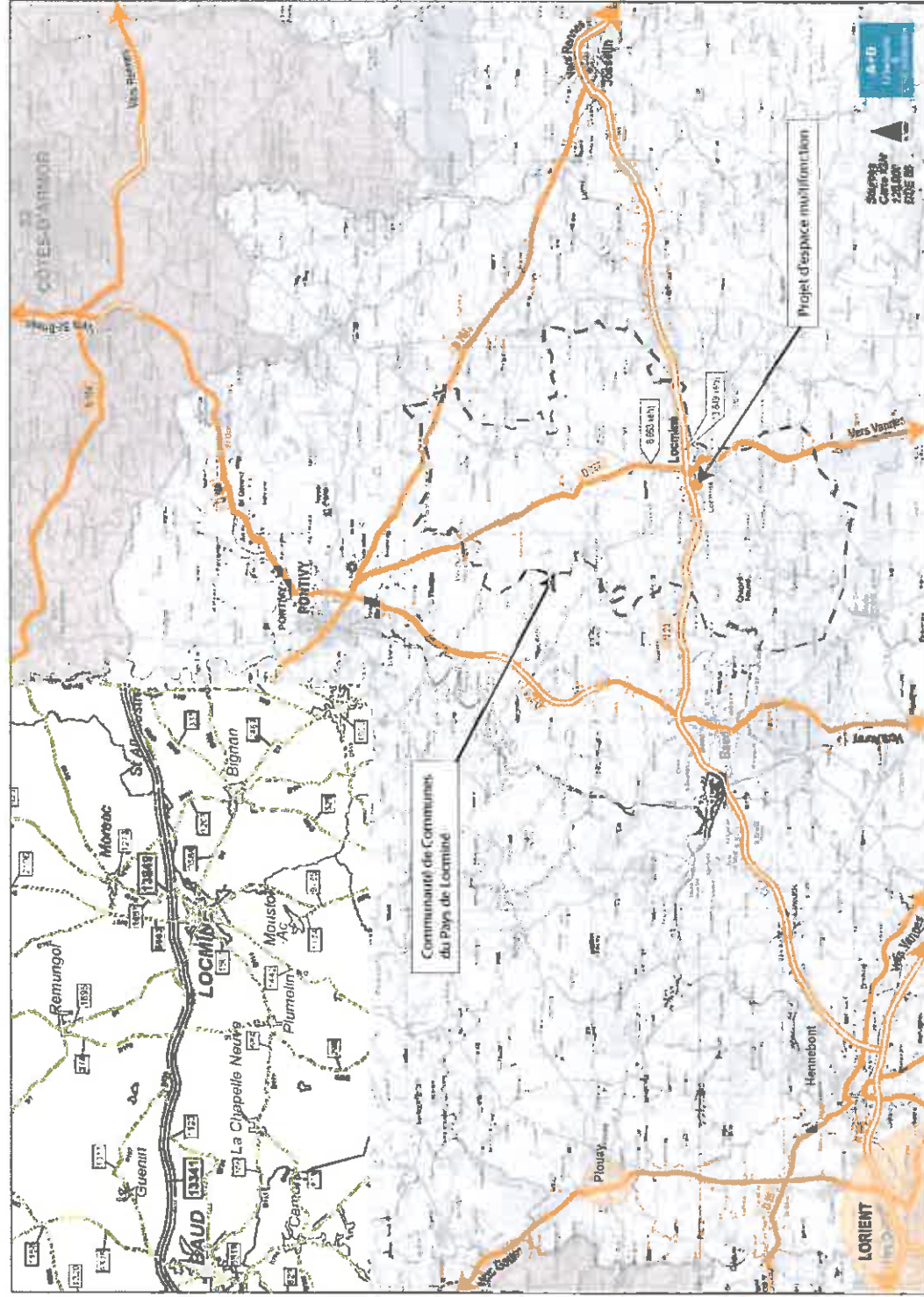
Le secteur d'étude de Kerhoret, localisé sur la commune de Plumelin et proche du centre-ville de Locminé (le centre est situé à environ 1,5 km au sud-est), est délimité au nord par la RN 24, et localisé à porté immédiate de l'échangeur de Ty Glaz, représentant la "*porte d'entrée Nord-Ouest*" de l'agglomération de Locminé.

Le secteur de Kerhoret bénéficie ainsi d'un accès rapide à l'échangeur assurant le raccordement entre la RD 1 et la route nationale n° 24, voie expresse assurant la liaison rapide entre Lorient et Rennes (cf. extrait de la carte du *contexte géographique et routier* ci-après).

La route départementale n° 1 qui rejoint l'échangeur au centre-ville joue un rôle de pénétrante au sein de l'agglomération de Locminé. Cette voie positionne le site à cinq minutes à peine du centre.

- Ce site jouit ainsi d'une bonne accessibilité depuis les principaux axes de circulation régionaux à nationaux et d'un positionnement géographique adapté à un rayonnement intercommunal.

Communauté de Communes du Pays de Locminé
 Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.) sur la commune de Plumelin

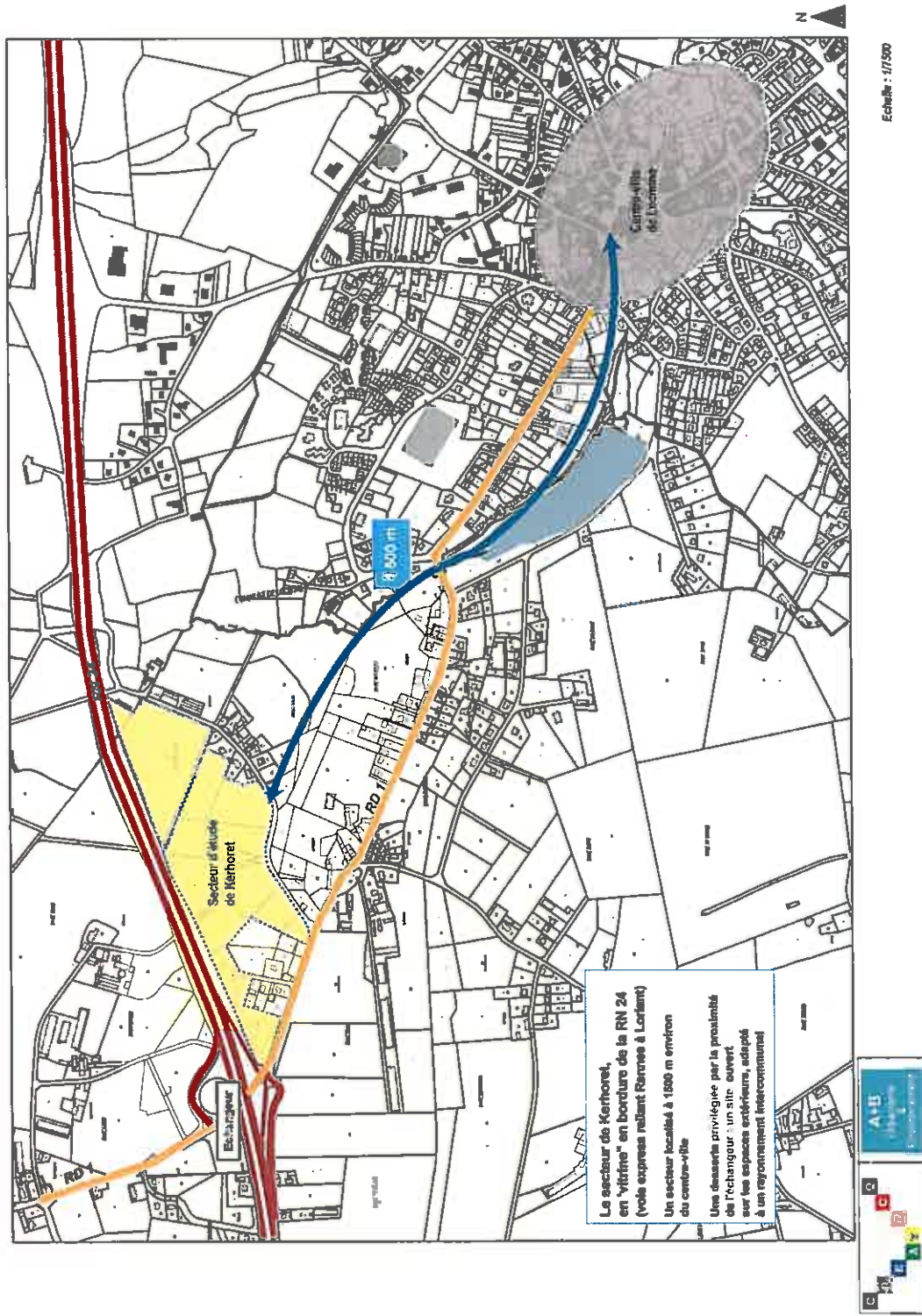


I.1.2. Un site proche de l'entrée d'agglomération de Locminé : une localisation dans un milieu de transition à dominante rurale

Le secteur d'étude, localisé au lieu-dit "Kerhoret" sur la commune de Plumelin, en étant positionné non loin de l'entrée d'agglomération de Locminé, s'inscrit dans un milieu de transition où la zone agricole cohabite avec une urbanisation étirée le long de la RD 1.

Le secteur de Kerhoret côtoie en sa partie sud sud-est trois secteurs d'habitats distincts. Ce secteur maintient toutefois un certain isolement à l'égard du centre urbain (habitat aggloméré) : l'entrée de l'agglomération de Locminé est localisée à plus de 500 m; le centre-bourg de Plumelin est quant à lui distant d'environ 4 km à vol d'oiseau, et une ceinture végétale assure un isolement entre le site d'étude et l'habitat proche (cf. plan ci-contre du positionnement du secteur d'étude et plan relatif à l'occupation des sols au chapitre 1.2.2).

- Un tel positionnement garantit ainsi des distances d'isolement par rapport aux zones urbaines et permet ainsi d'anticiper les perspectives de développement urbain de ces centres urbains.



I.2. Diagnostic physique et humain

I.2.1. Morphologie physique du secteur : topographie et réseau hydrographique

Le secteur d'étude repose sur le versant d'un coteau légèrement dominé par le tracé de la RN 24 en sa partie Nord-Ouest.

Pour indication, d'un point coté de 99 m relevé au sud du site, les terrains s'élèvent progressivement jusqu'à atteindre les 112 m au nord du site, le long de la RN 24.

La RN24 est elle-même positionnée en remblai par rapport au site sur une partie de la façade étudiée.

Ces pentages de terrain sont assez bien ressentis depuis la RN 24 et dans leur impact sur la perception paysagère du secteur d'étude (cf. chapitre n° 1.2.6).

- Cette morphologie du secteur renforce l'effet « vitrine » de cet espace perçu depuis la RN 24.

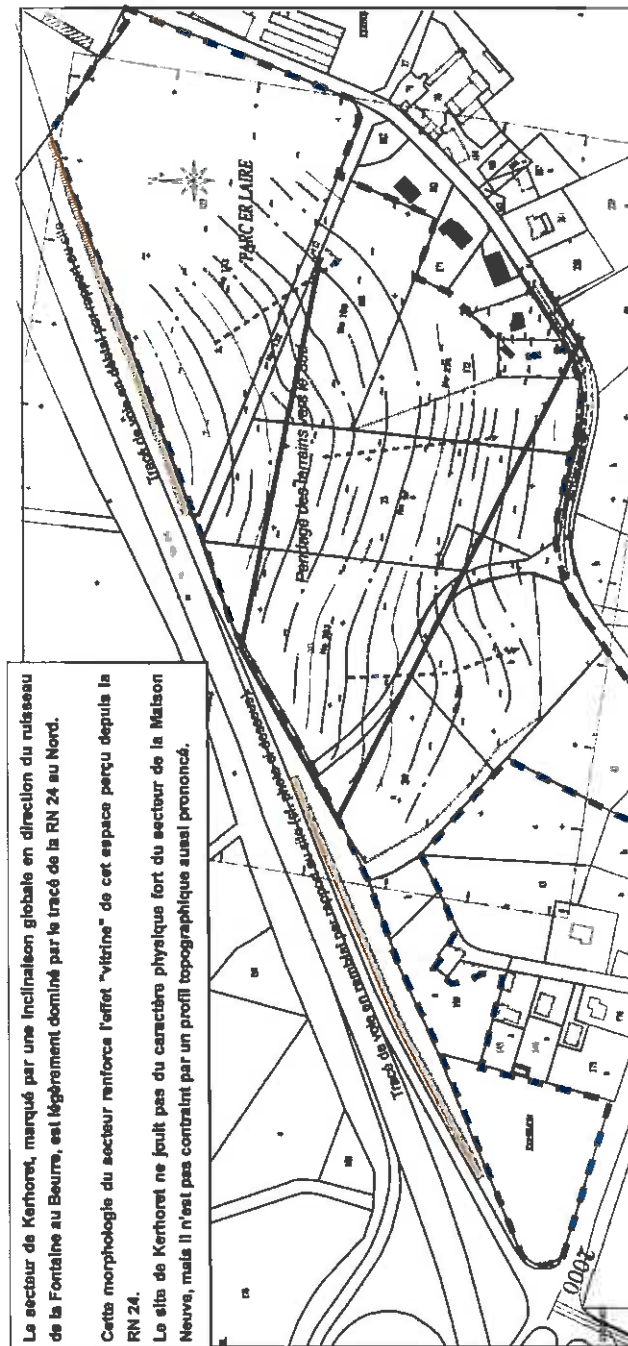
Le réseau hydrographique reste limité sur le site (cf. plan *topographie et réseau hydrographique sur le site*). L'inclinaison globale du secteur s'oriente vers le ruisseau de la Fontaine au Beurre vers lequel convergent les quelques fossés drainant le secteur.

Les eaux du ruisseau de la Fontaine au Beurre s'écoulent en direction du Sud-Est et alimentent différents cours d'eau avant de rejoindre son exutoire final, le Blavet.

Communauté de Communes du Pays de Locminé Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.) sur la commune de Plumelin

PAYS de LOCMINÉ
Communauté de Communes
du Pays de Locminé
Création d'un Espace Multifonctions

**Contexte physique
du secteur de Kérhorêt**
Des prés en contrebas par rapport à la RN 24
s'inclinant vers la ruisseau de la Fontaine au Beurre



I.2.2. Occupation des sols

Inséré entre la RN 24 au nord, la RD 1 au sud-ouest, une voie de desserte communale du sud vers le nord- est, le secteur d'étude s'inscrit dans un contexte marqué par l'emprise des voies routières.

Il constitue un espace agricole occupé en grande partie par des cultures, rattrapé par un environnement à caractère urbain.

En marges du site, une urbanisation à dominante d'habitat pavillonnaire, en extension tentaculaire de l'agglomération de Locminé, s'est échelonnée au gré d'opportunités foncières le long de la RD 1, voie structurante du secteur reliant directement Locminé à l'échangeur au nord-Ouest (des parcelles agricoles se sont néanmoins maintenues au sein de cette structure bâtie). Un îlot d'habitations, Kersimon, se situant à proximité de l'échangeur, à l'est du site, est desservi par la RD 1.

La voie communale n°2 dessert quant à elle deux premières maisons d'habitation à hauteur de la Ferrière, puis, un peu plus loin, le hameau d'habitation de Kerhoret.

- L'occupation agricole des sols sur le site est marquée par un caractère urbain, qui influe directement sur la perception du secteur d'étude en manque d'image forte et de véritable identité (cf. chapitre 1.6).

I.2.3. Appréciation de la qualité et de la sensibilité des milieux naturels sur le site et ses abords

Le secteur d'étude a fait l'objet d'investigations ponctuelles de terrain en mai 2005 et novembre 2005 qui n'ont pas mis en évidence d'intérêt faunistique ou floristique de premier ordre.

Les parcelles sont exploitées pour leur valeur agricole et restent suffisamment contraintes par la proximité d'activités humaines pour accueillir des espèces animales (notamment une avifaune) intéressante et diversifiée.

Les espaces non exploités sur le site se restreignent aux fossés bordant le secteur, développant autour d'eux une végétation herbacée et arbustive, notamment le long du chemin communal formant la limite Est du site.

A noter également la présence d'une zone boisée et humide en marge ouest et sud-ouest du site.

Il est à préciser que le secteur d'étude et ses abords ne bénéficient d'aucune protection réglementaire et n'est ni inventorié en tant que Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt écologique Faunistique et Floristique), ni en tant que Z.I.CO. (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux).

- Un dossier de demande de déclaration voire d'autorisation au titre de la « loi sur l'eau » (loi du 3 janvier 1992) devra être réalisé et impliquera l'étude des incidences du projet sur l'eau et les milieux aquatiques. Elle prendra par conséquent en compte la zone humide précédemment identifiée.

I.2.4. Infrastructures et réseaux

Présentation des voiries primaires et structurantes du secteur d'études

La route nationale n°24, classée en tant que voie expressée au titre de la loi Barnier, représente la voirie primaire bordant par le Nord le secteur d'étude.

Cette route à 2 x 2 voies, limitée à 110 km/h (par temps sec), reliant Lorient à Rennes et supportant près de 14 000 véh/j, n'a pas de lien direct avec le secteur d'études, mais elle est dotée d'un échangeur qui permet d'accéder à la RD 1. Cette route nationale conserve avant tout une vocation de voie de transit rapide, dont les relations physiques avec le secteur d'études demeurent très limitées (aucun accès direct).

Son tracé se positionne en remblai sur son parcours Nord-Ouest et surplombe ainsi le site. En revanche, un talus végétal isole le site de la route nationale sur sa partie Nord-Est.

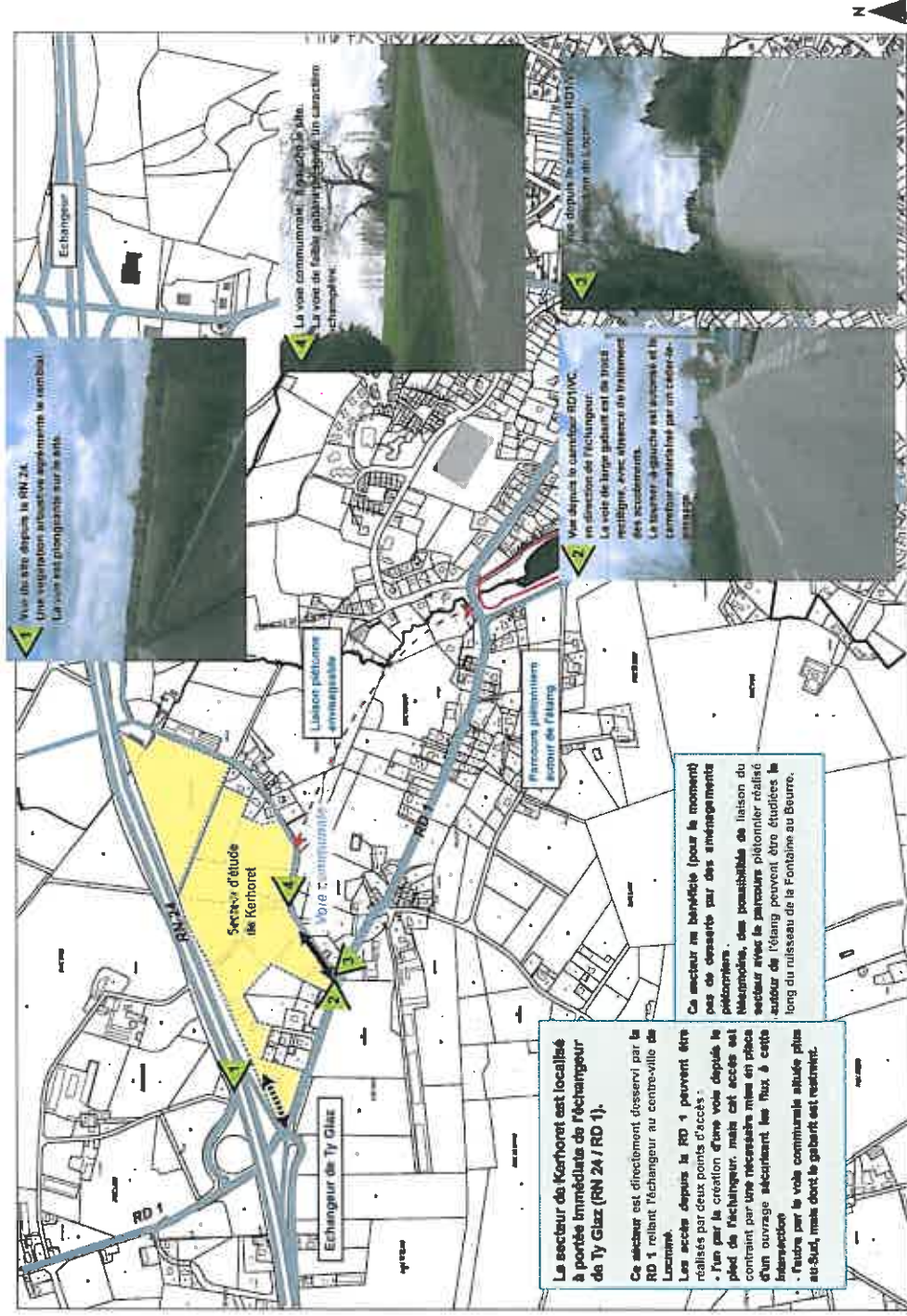
Des grillages de sécurité, implantés en bordure de la RN 24, rendent infranchissable la limite du site.

La route départementale 1, qui reçoit environ 1 900 véhicules par jour à hauteur de Rumungol, commune localisée au Nord-Ouest de Locminé, représente la voirie structurante à proximité de Kerhoret à l'Ouest du secteur d'étude. Contrairement à la RN 24, cette voie développe plus de liaisons directes avec la zone d'études, puisque la voie communale d'accès au secteur de Kerhoret est assurée depuis cette dernière.

Des habitations ont accès direct depuis la RD 1.

La route communale, voie desservant directement des habitations au Sud-Est du périmètre d'étude, délimite quant à elle la partie Sud à Est du secteur d'études.

Cette voie constitue une secondaire pour le secteur d'étude. Elle a conservé sur ses abords un cadre à dominante végétale et son caractère rural.



Echelle : 1/7500

I.2.5. Contexte sonore

Le secteur, bordé de voies de communication dont certaines reçoivent un trafic relativement dense (près de 14000 véhicules par jour sur la RN 24), localisé en milieu partiellement urbanisé, reste essentiellement exposé aux émissions sonores liées au trafic routier de la RN 24 mais aussi à celui de la RD 1 qui reste pourtant plus limité (pour indication la RD 1 reçoit environ 1 900 véhicules par jour).

Toutefois, en référence à des relevés sonores réalisés dans des conditions similaires en bordure de voie expresse, il est à considérer que l'impact sonore de la circulation sur le niveau de bruit global peut approcher les 65 dBA au droit du point de relevé en période diurne (mesuré à une dizaine de mètres en bordure de voirie).

D'autres sources de bruit ponctuelles peuvent survenir, notamment selon les saisons : bruit d'engins agricoles, tondeuses, aboiements de chiens...

Enfin, les bruits naturels forment le contexte sonore de fond.

Il est à souligner que les niveaux sonores relevés sur le terrain varient notamment selon les conditions atmosphériques, les vents, l'humidité dans l'air...

Dans ces conditions et en l'absence de relevés sonores réalisés sur le secteur d'étude, il peut être supposé que le niveau de bruit résiduel (au sens de la réglementation des bruits de voisinage) en référence à des mesures de bruit réalisées par ailleurs dans un contexte légèrement urbanisé et routier similaire, reste globalement assez soutenu en tant que bruit de fond (niveau L 50 pris en considération) et peut s'élever de manière notable toujours sous l'impact du trafic routier (en niveau de bruit LeqA global).

I.2.6. Perception et analyse paysagère du secteur d'étude

I.2.6.1. Définition des points de vue et des perspectives sur le site

La perception paysagère du site est conditionnée par :

- la morphologie du site,
- le type d'occupation des sols sur le site et ses abords,
- l'emprise des voies de communication sur le territoire.

A partir de ces thématiques appréhendées précédemment, peuvent être dégagés des points de vue qui offrent des perspectives sur le secteur d'étude.

Une certaine graduation des points de vue, peut-être définie en fonction :

- de l'étendue du champ de visibilité (dimension spatiale pour le site),
- de la fréquence de visibilité sur le site (dimension temporelle),
- de la fréquence de visibilité à travers la fréquentation par le public.

Il en ressort que :

- la **route nationale n° 24**, qui à travers son statut de voie expresso reliant notamment Locoigné à Lorient et Rennes, à travers sa fréquentation (trafic approchant les 14 000 véhicules par jour), constitue la voirie primaire dont la partie ouest, en remblai, offre une perspective visuelle profonde sur le secteur. Cette voie qui entre dans le champ d'application de la loi Barnier fera donc l'objet des principales approches paysagères, que ce soit en terme de perception visuelle qu'en terme de ressenti et d'ambiance.
- la **route départementale n° 1**, qui à défaut d'un trafic dense et sans être marquée par la fréquentation routière, représente à travers son statut de porte d'entrée de l'agglomération de Locoigné. Les maisons d'habitations et le boisement à l'ouest du site masquent cependant les points de vue sur le site.
- la **voie communale**, qui délimite par le sud le site, bénéficie d'un champ visuel sur le secteur d'étude. Toutefois en contrebas du site, le regard depuis cette route butte sur le remblai de l'autoroute, dont on perçoit le flux de véhicules en sa partie ouest. Cette voie au caractère champêtre est faiblement fréquentée (desserte locale uniquement).

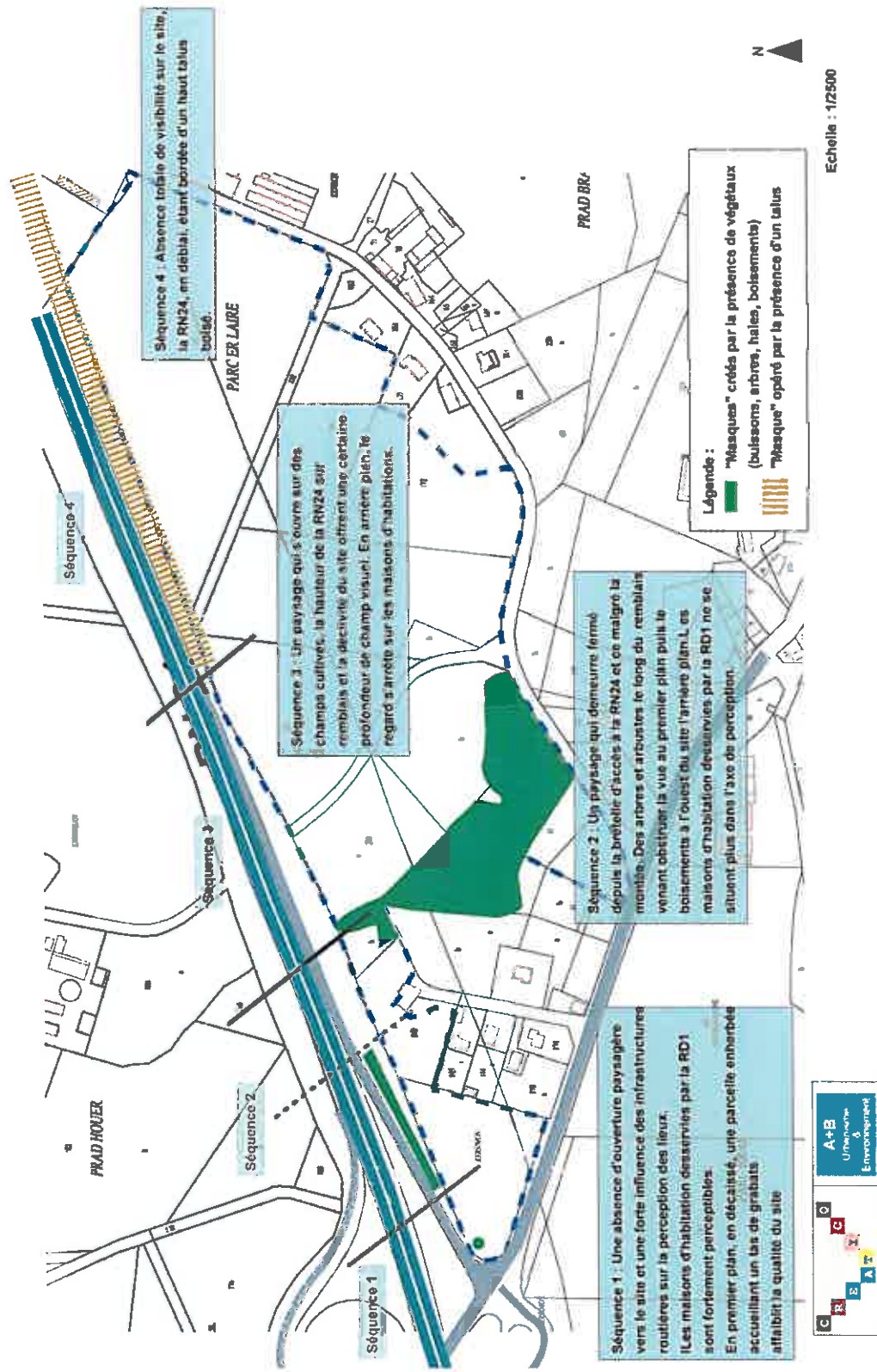
I.2.6.2. Perception du site depuis la RN 24 : une forte perception dans le sens Ouest-Est

Le site n'est pas perçu dans le sens Est-Ouest :

Les clichés ci-après présentent le trajet progressif de l'automobiliste à hauteur du site depuis la partie de la RN 24 en déblai jusqu'à la partie en remblai et la bretelle de sortie de la quatre voies.



Les planches présentées ci-après illustrent les degrés de perception du secteur destinés aux équipements de loisirs et culturel depuis la RN 24 dans un sens Ouest-Est qui offre le plus de perception sur le secteur d'études.

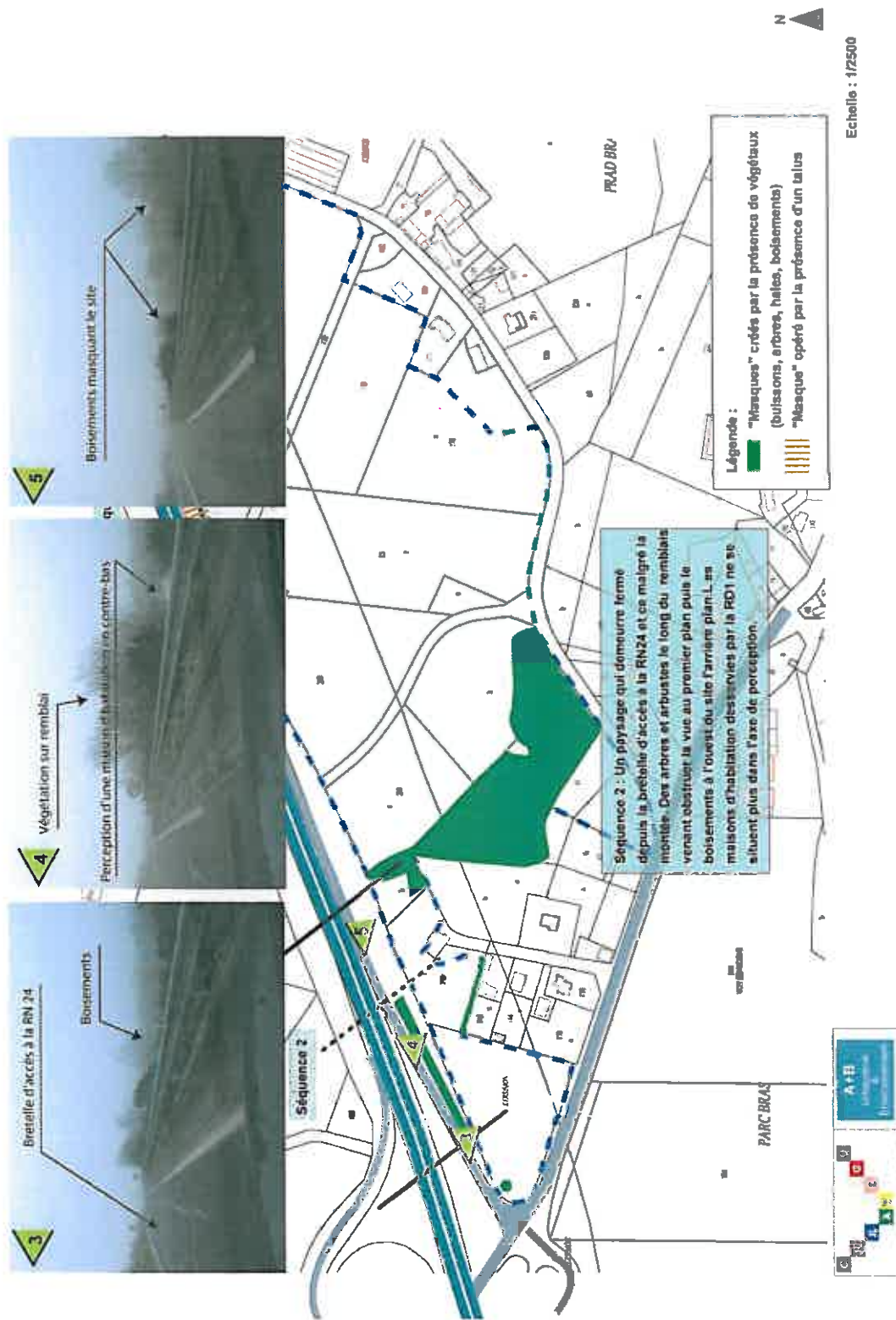


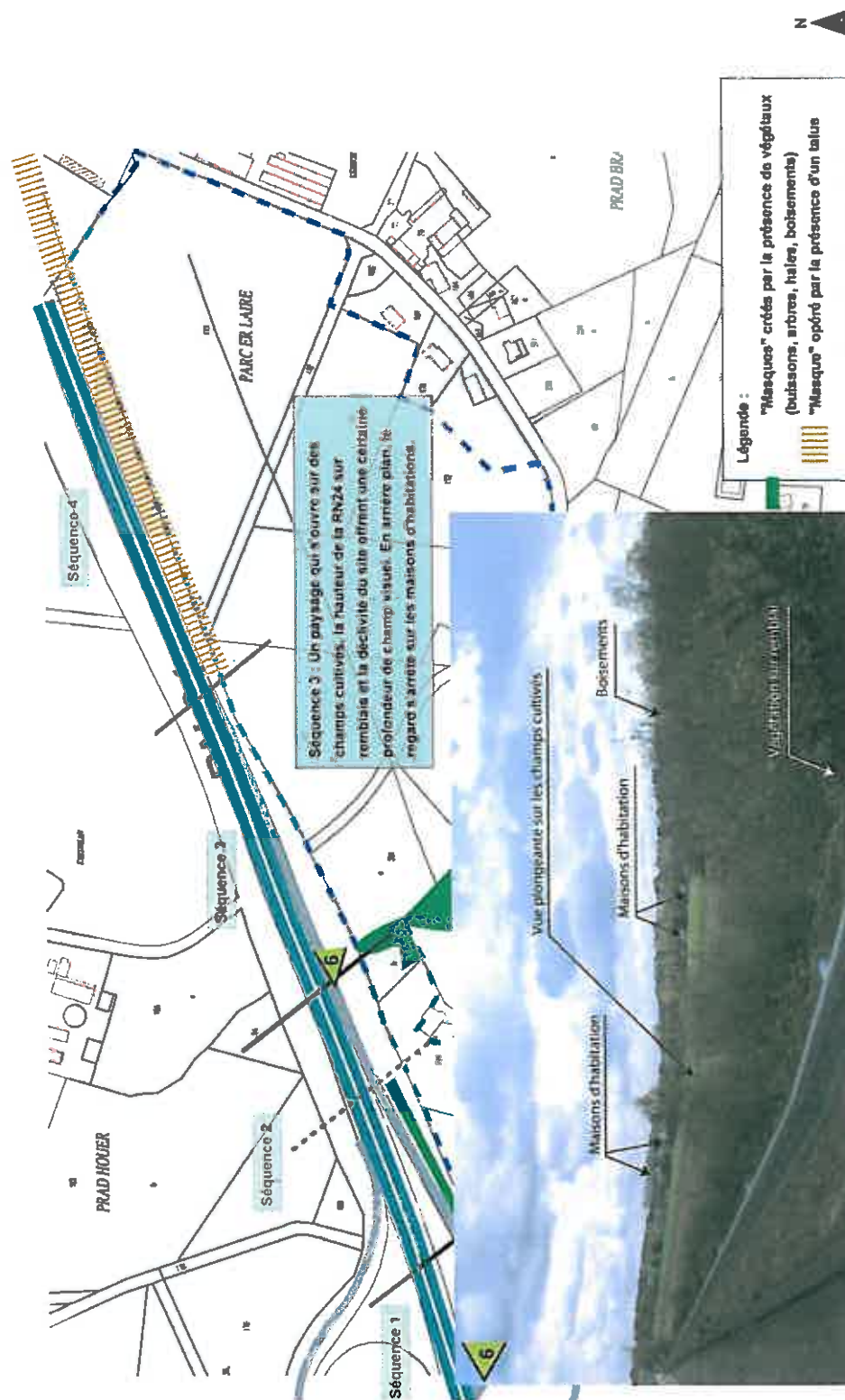


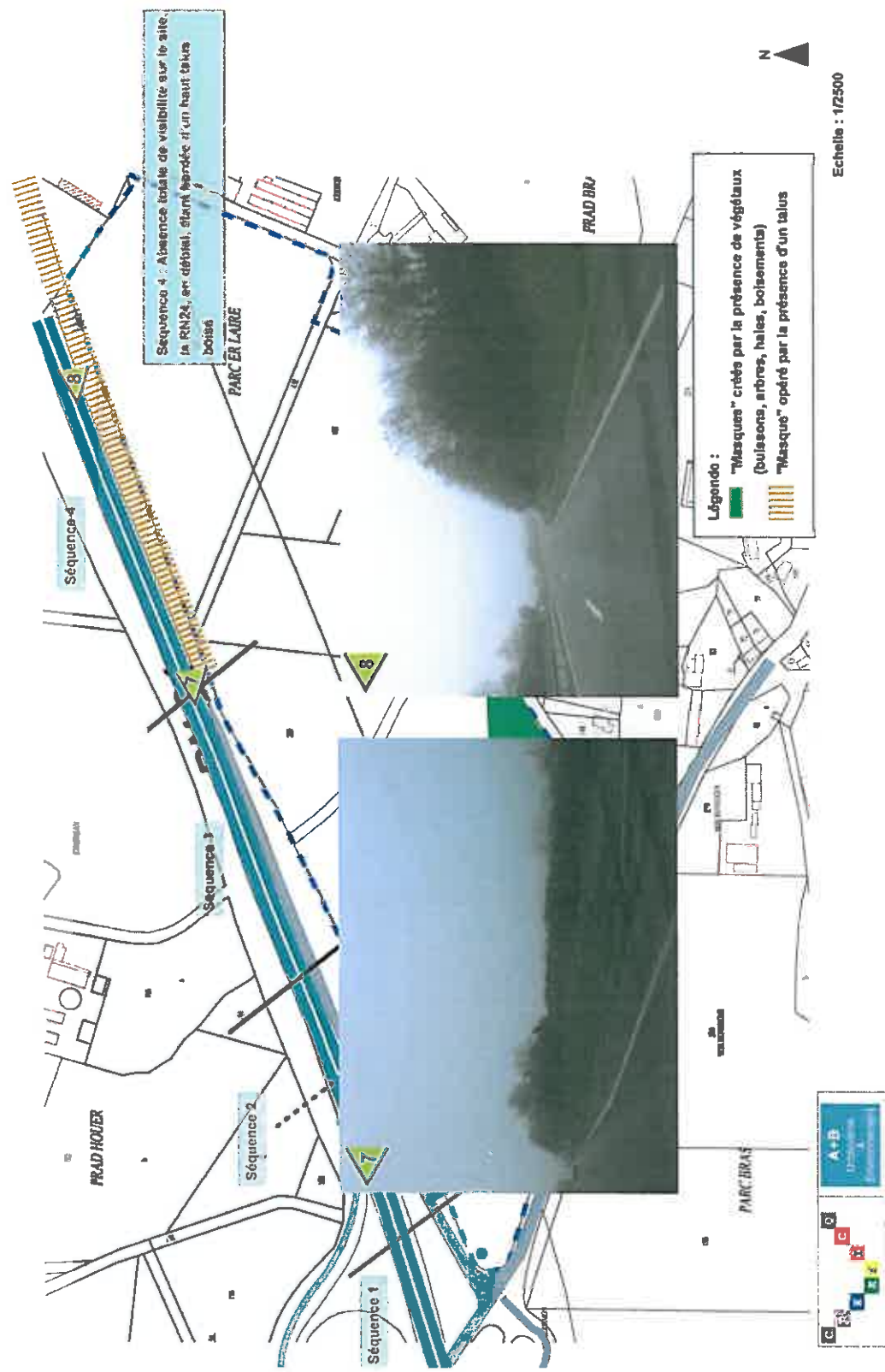
Communauté de Communes du Pays de Locminé
Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.) sur la commune de Plumelin

Communauté de Communes
du Pays de Locminé
Création d'un Espace Multifonctions

Analyse des séquences paysagères
Approche du site depuis la RN 24







I.3. Les contraintes réglementaires

. Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), ancien Plan d'Occupation des Sols

Le Plan d'Occupation des Sols en vigueur de la commune de Plumelinb classe en zone NC et en zone NAa le secteur d'études de Kerhoret.

Le classement des parcelles au sein du document d'urbanisme en vigueur n'est ainsi pas adapté à la vocation future du secteur d'études, mais l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en cours permettra de le faire évoluer.

Les règles seront être précisées par le projet urbain.

. La Loi "BARNIER" : une marge de recul de 100 mètres depuis l'axe de la RN24 et de ses bretelles d'accès.

L'article 52 de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit un nouvel article L.111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes.

Art.52 –

I - L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L.111-1-4 – En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

« Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

« Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

« Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Une circulaire précise les modalités d'application de la loi. Ainsi, celle-ci doit être incitative pour la mise en place d'un projet urbain valorisant le site et préservant son identité.

Ses intentions débordent largement le cadre strict des abords de la voie. Le projet urbain doit en effet prendre en compte l'ensemble du territoire concerné, notamment sur le plan de ses connexions fonctionnelles et visuelles avec l'environnement urbain.

II. Le projet urbain

II.1. Le concept d'aménagement du site

Le projet de création d'un espace multifonction intercommunal doit être encadré par un projet urbain définissant un concept d'aménagement du secteur de manière à respecter :

- la cohérence de l'aménagement du site avec son environnement agricole et encore champêtre par endroit (le long de la voie communale), mais sans occulter la présence de zones habitat implanté le long de la RD 1 et le long de la voie communale.
- les prescriptions émises par la loi "Barnier", qui concernent en l'occurrence les reculs définis depuis l'axe de la RN 24.

Ce concept d'aménagement reprend les enjeux soulevés par le diagnostic pour définir les grandes lignes directrices du projet.

- Affirmer une image et identité forte du site perçu depuis la RN 24 et valoriser l'effet 'vitrine' depuis cette même voie,
- Prendre en compte les statuts des voies concernées et articuler en conséquence les flux générés et valoriser par la même occasion l'image de porte d'entrée de l'agglomération de Locminé,
- Eviter les risques d'inconforts et de conflits (notamment avec les habitations environnantes).
- Valoriser le boisement en marge ouest du site afin de réussir son intégration dans son environnement
- Prendre en compte les contraintes de terrain et la sensibilité des milieux récepteurs dans la gestion des eaux pluviales

II.2. Les principes du projet

Les principes qui prévalent à la définition du projet urbain répondent aux lignes directrices du concept d'aménagement et aux critères prioritaires définis par la loi "Barnier", à savoir les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

II.2.1. Impact visuel et axes de composition urbaine

Le projet s'expose en priorité aux champs visuels définis :

- depuis les cônes de vue ou perspectives sur le site permis depuis la RN 24, (dans une approche Ouest du site),
- depuis les séquences de perception du site depuis la voie communale, aujourd'hui principale voie de desserte du secteur,

Le projet devra pourtant répondre à des enjeux différentiels, définis selon le champ d'exposition visuel retenu :

- sur sa façade Nord, le projet urbain doit à la fois valoriser l'effet 'vitrine', veiller à une 'mise en scène' de l'édifice par la qualité des matériaux et du projet architectural, ainsi que par le végétal, atténuant ainsi l'impact visuel de la construction qui serait forte si elle n'était pas accompagnée d'éléments végétaux (forte emprise du bâti sur un large parcellaire).

Il est aussi à noter que l'entrée principale de la construction devra être orientée vers la RN 24, d'une part pour éviter d'offrir au regard des façades aveugles perçues cette voie qui serait négligeable, d'autre part pour valoriser l'édifice.

- en façade Sud, un certain isolement des constructions doit être privilégié par rapport à la voie communale de manière à préserver le caractère champêtre de cette voie et le sentiment de quiétude ressenti aux abords de cette route encadrée de légers talus, et de limiter les risques de conflits de voisinage.

- sur les entités ouest et est du secteur de Kerhoret, l'isolement des constructions doit être maintenu à l'égard des zones d'habitation environnantes, afin de :

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.) sur la commune de Plumelin

- atténuer l'impact visuel du futur équipement intercommunal tel qu'il pourrait être perçu et ressenti depuis les secteurs à usage d'habitation,
- limiter les risques de conflit de voisinage, les risques de contentieux. Il s'agit de garantir les conditions de vie aux habitants et les conditions de fonctionnement de l'activité qui sera mise en place sur le secteur.

De manière à favoriser l'insertion du projet dans son environnement :

- la forme du bâti sera de préférence parallélépipédique. Toutefois, une forme plus arrondie sera admise sur une ou des partie(s) du bâtiment sous réserve d'être intégrée au volume principal.
- la toiture de la construction sera de préférence de type toit-terrasse. La hauteur d'acrotère devra être suffisante pour que cette toiture-terrasse ne soit pas perceptible en surplomb depuis la RN 24.
- le recours à des matériaux traditionnels sera préconisé (béton, parpaings enduits, bardage bois, bardage métallique laqué) et à des couleurs et des teintes en traitement de façade qui restent plutôt neutres. Il convient d'éviter d'interpeller le regard par des couleurs vives en façade.

Les architectes qui répondront au concours qui sera organisé par la Communauté de Communes du Pays de Locminé pour la mise en œuvre du projet devront respecter ces prescriptions transcrites dans un cahier des charges.

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.) sur la commune de Plumelin

II.2.2. Une trame végétale structurante

Les objectifs d'insertion paysagère et environnementale du secteur doivent guider la démarche de projet urbain et les principes d'aménagement du secteur de Kerhoret. C'est pourquoi il convient de prendre en compte la morphologie physique du site et la trame végétale existante aussi bien sur le site que sur ses abords pour structurer le projet. Le schéma joint synthétise les principes ainsi définis.

En regard du diagnostic paysager et de la qualité des milieux, le *maintien ou l'aménagement paysager des marges végétales du secteur* s'impose comme une priorité, recommandée afin de satisfaire aux intérêts suivants :

- Apporter un traitement paysager des abords du site positionnés en "vitrine" par rapport à la RN 24, à travers :
 - la conservation complétée de la régénération des formations végétales existantes sur remblais en façades Nord du site à partir d'essences arbustives adaptées au contexte local : ajoncs, prunus, aubépine...
 - la plantation d'arbres à haute tige en alignements le long de la future voie d'accès traitée sous la forme d'une allée, afin d'appuyer un effet d'entrée 'monumentale' sur le site : arbres de haute tiges et d'essence locale (chênes pédonculés, châtaigniers, noyers, érables...). Une seule essence sera utilisée et les peupliers, cyprès... seront à éviter.
 - l'aménagement paysager à dominante végétale des marges de recul d'inconstructibilité : engazonnement ponctué de bosquets d'arbustes plus spécifiquement sur sa section Ouest localisée en proximité de la bretelle d'accès à la RD 24, et agréments tels que le houx (*Ilex aquifolium alaska*) ou encore la Parrotia de Perse (*Parrotia persica* à touffe) ...

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.) sur la commune de Plumelin

- favoriser une régulation des eaux pluviales par le maintien des franges naturelles du site faisant office d'espaces tampons :
 - .. favoriser le maintien de zones tampons et d'infiltration des eaux météoriques sur les marges du site (boisement humide à préserver à l'ouest du site),
 - .. limiter les flux d'eaux de ruissellement liées à une imperméabilisation partielle du site, éviter notamment le risque de débordement des eaux sur la voie communale,
 - .. permettre la mise en place de fossés (paysagers) et d'un ou de bassin(s) paysager(s) de rétention d'eaux pluviales à l'aval hydraulique du site, de manière à réguler les flux d'eaux pluviales s'évacuant depuis le secteur aménagé en respectant le cas échéant les débits évalués en l'état initial du secteur (disposition appliquée au titre de la loi sur l'eau).
- une atténuation des nuisances sonores :
 - par le recul des constructions projetées par rapport aux voies mais aussi par rapport aux secteurs d'habitat riverains (atténuation du bruit par la distance) : à ce titre, il est préconisé la mise en place de marges de recul minimales de 100 m par rapport à des zones d'habitat.

La réalisation de nouvelles constructions ou installations sur le secteur devra aussi s'accompagner d'un traitement paysager des aires de stationnement projetées qui seront implantées en dehors des marges de recul d'inconstructibilité retenues le long de la RN 24.

II.2.3. Desserte et sécurisation des circulations

La RN 24 doit conserver son statut de voie expresse, desservant indirectement le secteur de Kerhoret par l'échangeur existant.

Le chemin communal doit maintenir son caractère plus rural. La création d'accès nouveaux sur cette voie est limitée à celui des secours.

La pénétrante de l'agglomération de Locminé que représente la RD 1 à hauteur du secteur d'étude assure la desserte du site qui reste soumise à deux exigences majeures :

- **garantir la fluidité de trafic,**
- **assurer la sécurité du trafic sur cette voie.**

La mise en oeuvre d'une voie d'accès principale à hauteur de l'échangeur et du futur giratoire permettra de répondre à ces exigences, la voie communale existante ne présentant pas un gabarit suffisant et étant marquée par un caractère champêtre.

Les phares des véhicules circulant sur le site n'entraîneront pas de gênes pour les automobilistes de la RN 24 :

- une végétation basse sera prévue en accompagnement de l'allée principale sur la section parallèle à la bretelle d'accès,
- une végétation basse sera prévue le long des franges nord des aires de stationnement,
- deux points de végétation basse seront également prévus en face des deux voies de desserte des aires de stationnement
- une végétation basse est prévue en accompagnement de la voie de desserte du plateau de livraison, voie qui ne sera toutefois que très occasionnellement fréquentée (3 à 4 fois par mois).

- **favoriser le recours aux modes de déplacement dits "doux"** (cheminements piétonniers et/ou cyclables) facilitant notamment les liaisons entre le futur équipement et le centre-ville de Locminé par un / des cheminement(s) créé(s) en site propre (pour rendre attractif ces conditions de déplacement par rapport au recours systématique à la voiture).

II.2.4. Définition des marges de recul

Depuis la voie d'accès qui sera connectée sur la RD 1, le recul admis par rapport à l'axe de la chaussée de la bretelle d'accès à la RN 24 est de 30 mètres. Cette marge de recul s'impose compte tenu de l'emplacement du futur rond point près de l'échangeur et de la faible largeur de la parcelle devant supportée la voie, en interface avec la bretelle d'accès et des maisons d'habitations.

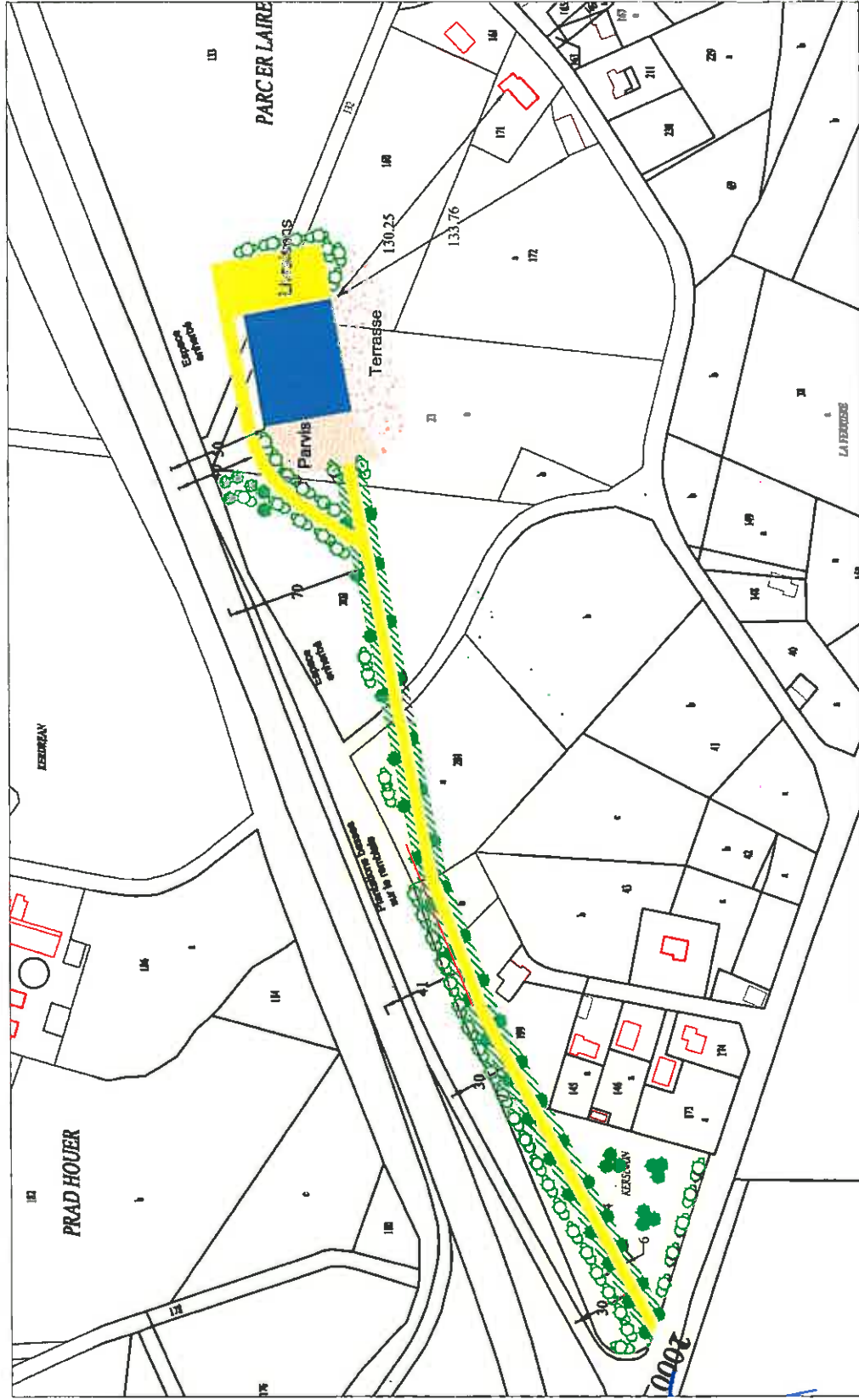
Ce recul pourra progressivement passer de 40 à 70 mètres au moins de l'axe de la RN 24 pour la voirie sur la partie concernée par la forte visibilité sur le site, jusqu'à l'édifice, qui lui sera implanté à au moins 50 mètres de l'axe de la RN 24 pour les constructions et le parvis. Cette variation du recul permettra une meilleure mise en scène de l'édifice depuis la RN 24.

Cette implantation de l'édifice permet également à la fois de concevoir une grande esplanade au sud de l'édifice, ouverte sur un parc paysager, et de maintenir la tranquillité des riverains situés plus au sud du site (distance supérieure à 100 mètres par rapport aux fonds de parcelles des maisons d'habitations).

Une voie permettant aux véhicules lourds de rejoindre le plateau destiné aux livraisons à l'arrière de l'édifice est définie en contournement nord de l'édifice afin de préserver la partie plus récréative au sud de ce dernier (terrasse et parc). Le recul sera progressivement ramené de 70 mètres à 40 mètres afin de permettre la réalisation de cette voie.



Définition des marges de recul



Infographie présentant la vue principale depuis la RN 24.



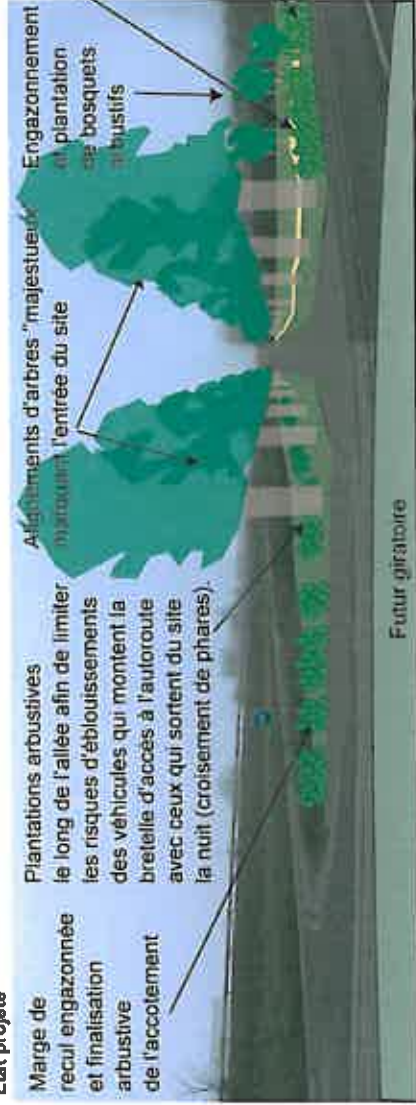
Etat initial



Extrait du projet

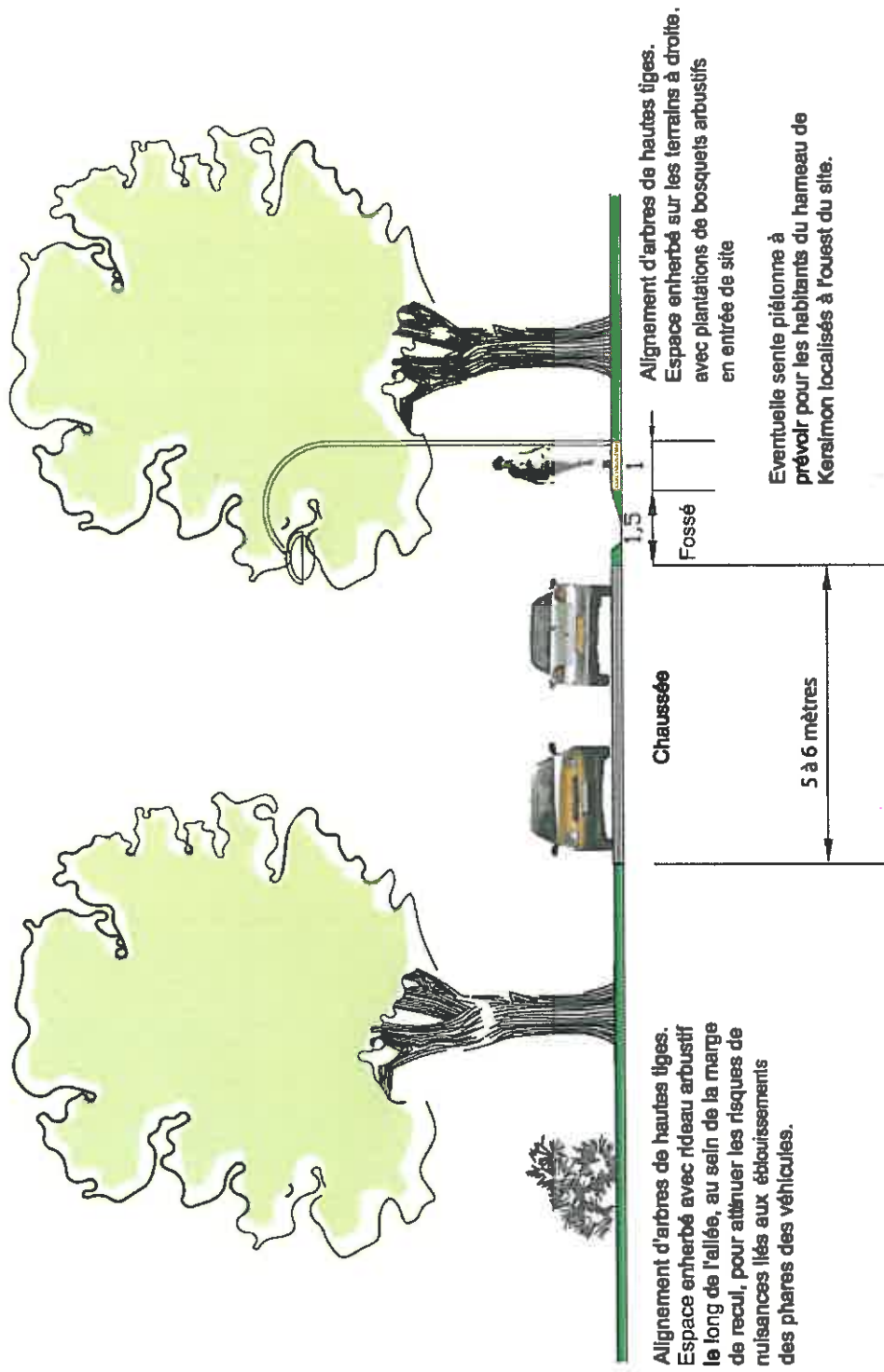


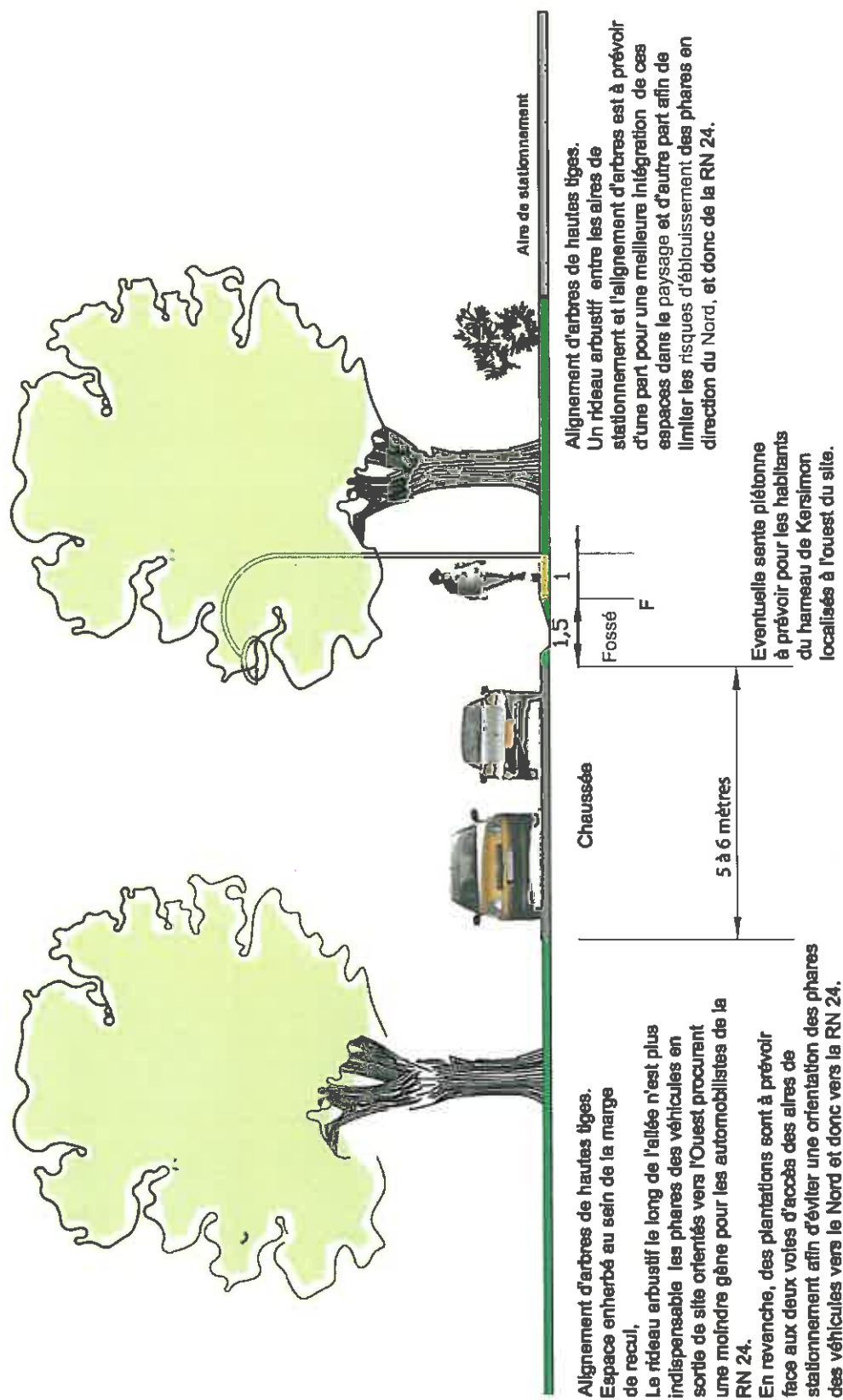
Etat projeté



Eventuelle sente piétonne mise en place afin de valoriser la qualité paysagère de l'entrée du site et desservir le hameau de Kersimon.

Finalisation arbustive de l'accotement





II.3. Le projet urbain au regard des critères de la loi Barnier

. Nuisances :

Traitement acoustique, conditions de vie :

Les reculs d'inconstructibilité définis par rapport aux zones d'habitat permettent de limiter les nuisances sonores pouvant être ressenties, la distance favorisant l'atténuation de l'impact acoustique.

La ou les voies de desserte interne du site ne pourront pas être utilisées pour d'autres fonctions que la desserte du site, et ne constituent pas des voies de transit.

En outre, il est recommandé de :

- limiter la largeur de la chaussée des voies de desserte internes du secteur (5,5 m de largeur maximale recommandée)
- éviter des tracés trop linéaires de voirie (privilégier un tracé sinusoïdal ou des ruptures dans la linéarité), afin de limiter les déplacements trop rapides des véhicules au site du quartier qui doit davantage profiter d'une certaine quiétude.

Incitation aux déplacements "doux" et limitation des flux de véhicules :

Cette mesure doit favoriser une limitation des nuisances générées par les flux automobiles (bruit, émissions à l'atmosphère, sentiment d'insécurité pour les piétons...).

Gestion des eaux usées et pluviales :

Le secteur sera desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Les fossés existants sur le secteur (le long des voies existantes) devraient être repris pour assurer l'évacuation des eaux pluviales. Dans le cadre de la loi sur l'eau, des ouvrages de régulation des débits d'eau pluviale devraient être mis en place. Il est recommandé la mise en place de noues ou bien de bassins paysagers (à faible marnage) de manière à favoriser l'insertion paysagère de ces dispositifs de rétention des eaux pluviales.

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.) sur la commune de Plumelin**. Sécurité :**

L'ensemble des dispositions relatives aux conditions de desserte du futur quartier évoquées précédemment et la limitation des accès sur les voies de desserte (RD 1, voies communales délimitant le secteur au sud) sont imposés pour assurer des conditions de déplacement sécurisées sur le site et sur les voies existantes.

De surcroît, il est requis la réalisation de cheminements piétonniers et/ou cyclables en site propre pour favoriser des liaisons sûres au sein du quartier et avec le centre-ville de Locminé, ou avec les équipements publics permettant de limiter le recours systématique aux voitures. Le développement de ces modes de déplacement dits "doux" doit s'accompagner d'actions de retraitement de certaines traversées de voie matérialisant les passages dédiés aux cycles et piétons.

. Qualité architecturale :

Le projet urbain n'impose pas de contraintes architecturales particulières afin de maintenir suffisamment de marges de manœuvre et une liberté de conception pour les futurs aménageurs ou constructeurs.

L'étude de projet urbain impose seulement que l'entrée principale du bâtiment s'oriente en direction de la RN 24 et préconise que cette façade soit traitée de manière hautement qualitative afin de valoriser l'effet vitrine et l'image même du Pays de Locminé.

. Qualité de l'urbanisme :

La réduction des marges de recul s'accompagne de mesures particulières pour que l'urbanisation de cette zone soit de qualité: interdiction de stationnement, de dépôts, d'installations et de construction dans les marges de recul qui seront paysagées... Le plan du projet ci-joint précise les principes d'aménagement retenus pour favoriser l'intégration urbanistique du secteur dans son environnement et pour réussir la greffe du futur équipement au sein de son environnement.

. Qualité des paysages :

Le traitement des reculs paysagers en bordure de la RN 24 et la mise en place d'une voie d'accès principale bordée d'arbres veille à véhiculer une image de qualité et à faire émerger une forte identité du futur site d'équipement public.

III. Traduction réglementaire du projet urbain

L'aménagement du secteur de Kerhoret nécessitant une réflexion d'ensemble, il est proposé de le classer de manière intégrale en zone AUe.

Articles	Dispositions réglementaires de la zone AUe
Zone AUe	<u>Caractère dominant de cette zone</u> : A vocation d'équipements collectifs culturels, de loisirs et de détente.
Art. AUe 3	<u>Accès et voirie</u> : La création d'accès direct à la RN 24 est interdite. La création d'un nouvel accès depuis la RD 1, desservant le site par le Nord-Ouest du secteur de Kerhoret est autorisée, sous réserve de la réalisation d'un ouvrage de sécurisation de flux tel que giratoire à cette intersection. Un accès secondaire pourra seul être créé depuis la voie communale située au Sud du site.
Art. AUe 6	Les constructions et installations doivent respecter au minimum les marges de recul suivantes : - 30 m au moins de l'axe de la chaussée de la bretelle d'accès à la RN 24 pour les voies sur la partie nord-ouest du site - progressivement 40 à 70 m au moins de l'axe de la RN 24 pour la voirie sur la partie concernée par la forte visibilité sur le site, jusqu'à l'édifice, - 50 au moins de l'axe de la RN 24 pour les constructions et le parvis. - 40 m au moins de l'axe de la RN 24 pour la voie d'accès au plateau de livraisons (personnel, manœuvre de livraisons, accès secours... à l'arrière l'édifice qui n'offre que peu de visibilité depuis la RN24 car en déblai). - en bordure des autres voies, les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et places existantes.

.../...

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.) sur la commune de Plumelin

Articles	Propositions de dispositions réglementaires complémentaires pour la zone AUe
Art. AUe 7	Une distance de 75 m par rapport à la limite des zones d'habitat devra impérativement être respectée par toute construction.
Art. AUe 10	La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres au faîtage.
Art. AUe 11	Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. 2) Les couleurs des matériaux de parement (enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Des couleurs neutres devront être privilégiées. Les couleurs vives sur de grandes surfaces en façade sont exclues. L'emploi de matériau brillant galvanisé en façade de construction est interdit. 3) <u>Clôtures</u> : Les talus existants doivent être conservés, sauf lorsqu'une partie de leur arasement est imposée pour travaux liés à la voirie, à l'accès au site ou aux réseaux. Sur le secteur AUe de Kerhoret, une absence de clôtures est acceptée. Dans le cas où elles sont souhaitées, elles seront réalisées à l'alignement et de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire par des grilles ou grillages soudé(e)s en panneaux doublé(e)s de plantations basses ou d'une haie arbustive vive ou d'un talus végétal sous réserve de respecter les dispositions suivantes : La haie arbustive devra être composée d'essences locales de type bocager. L'emploi de résineux en clôture est exclu.

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.) sur la commune de Plumelin

Articles	Propositions de dispositions réglementaires complémentaires pour la zone AUe
Art. AUe 13	Les espaces verts et paysagers doivent représenter au minimum 30 % du terrain d'assiette du projet de construction. Les marges de reculement des constructions et installations devront être traitées de façon paysagère. A l'intérieur de ces espaces, toute construction est interdite, à l'exception des installations nécessaires au réseau d'eaux pluviales (regards...). Ces espaces ne pourront accueillir ni aire de stationnement, ni aire de dépôts de matériaux.