

COMMUNE DE PLUHERLIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

ÉLABORATION



APPROBATION

**3. NOTICE DES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT**



Espace, Aménagement et
Développement du Morbihan
Le Ténénio – Rue du Docteur Audic
B.P. 55
56002 VANNES cedex

Vu pour être annexé à notre
délibération du conseil municipal du
28 mai 2008

Le Maire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS « AU »

La commune de PLUHERLIN souhaite maîtriser l'évolution de son urbanisation et renforcer l'habitat autour des services, commerces et équipements collectifs localisés au bourg.

Le maintien d'une forme groupée autour de l'église doit permettre de mieux utiliser les infrastructures existantes.

La notice des orientations d'aménagement traduit les principes de mise en œuvre des futurs secteurs à construire afin d'assurer la cohérence globale du développement de la partie agglomérée du bourg.

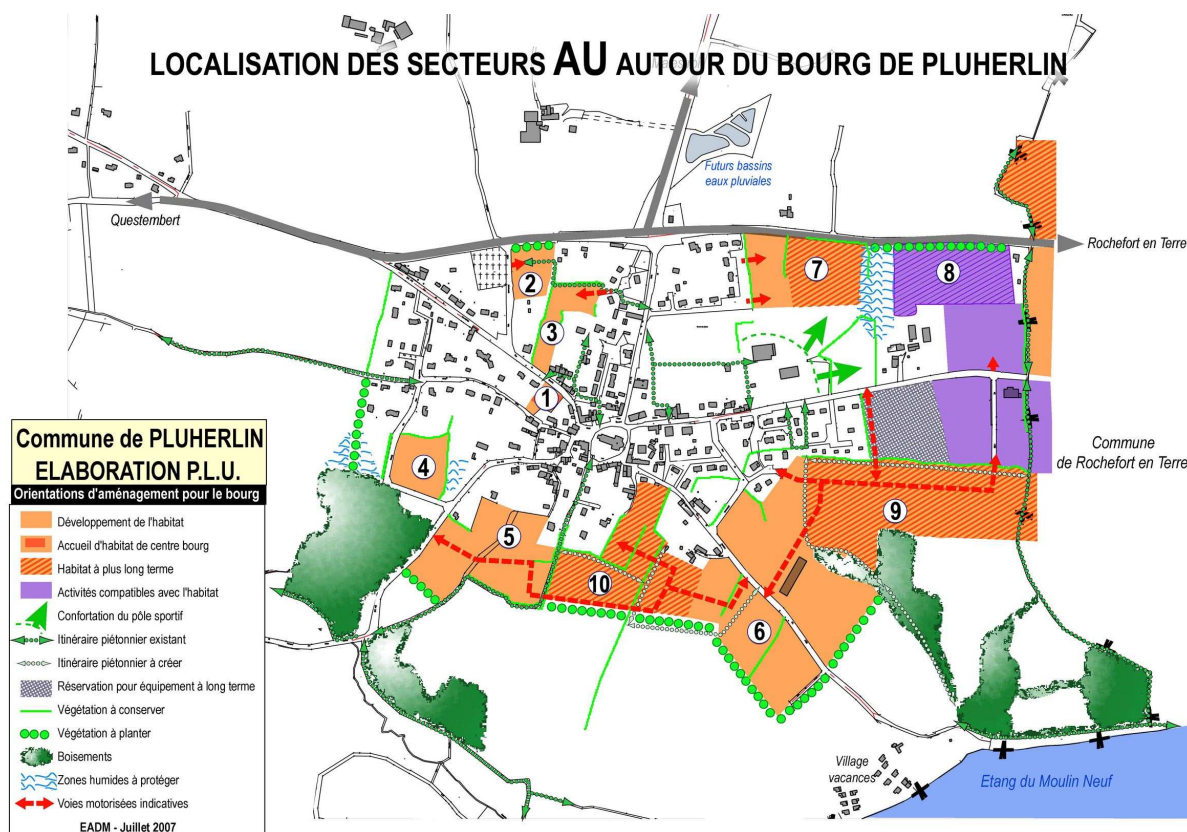
Le règlement prévoit deux grandes catégories de zones AU, celles classées 1AU immédiatement constructibles sous réserve du respect de la cohérence avec les orientations d'aménagement retenues dans cette présente notice, et celles classées 2AU qui nécessitent au moins une modification du PLU pour les rendre constructibles en raison de l'insuffisance des infrastructures pour desservir les constructions à implanter.

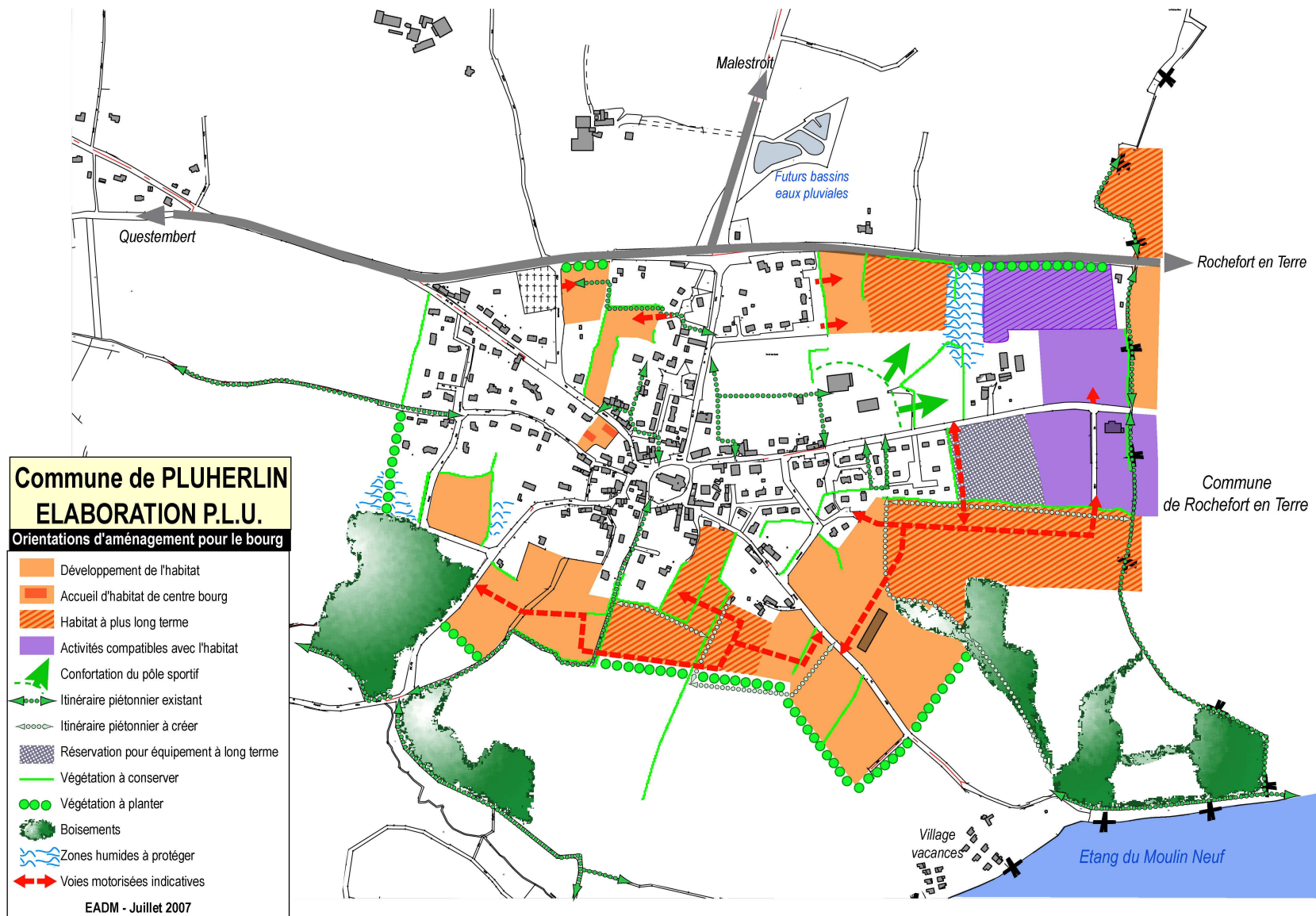
Dans les zones 1AU, plusieurs catégories de secteurs sont précisées :

- 1AUb, développement de l'habitat et des activités compatibles.
- 1AUi, développement du site d'activités exclusivement économiques
- 1AUI, développement du pôle d'équipements collectifs existants du bourg
- Ce dernier secteur est couvert par un emplacement réservé pour permettre l'extension de la salle omnisports (salles spécialisées, aires de jeux de plein air, voire implantation d'une nouvelle salle polyvalente et ses stationnements). La présentation n'est donc pas précisée dans cette notice des orientations d'aménagement..

Les secteurs AU sont les suivants :

1. 1AUb rue du CALVAIRE
2. 1AUb à l'Est du cimetière
3. 1AUb Nord Ouest de la GUILLOTIERIE
4. 1AUb Allée des Chênes (LA MOTTE SUD)
5. 1AUb Terres de SAINT GENTIEU
6. 1AUb Terres de KERIOCHE (route de l'étang du MOULIN NEUF)
7. 1AUb et 2AU à l'Est du CLOS SALMON
8. 1AUi Extension du site d'activités de LA NUAIS
9. 2AU Terres du Bourg (LA BOGEAIS)
10. 2AU du BECHIS





PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES SECTEURS « AU »

1. Secteur 1AUb rue du CALVAIRE

État des lieux

- Parcelle en herbe d'environ 2 000 m² à 100 mètres de l'église. L'espace marque la transition entre la partie urbanisée ancienne et dense du centre bourg et l'amorce vers le bâti sous forme pavillonnaire (maison individuelle entourée de son jardin sans implantation mitoyenne).

Le terrain assure une continuité entre la rue du CALVAIRE au Nord et la rue Julien MINIER au Sud. Il fait face à une activité commerciale implantée sur la partie Nord de la rue du CALVAIRE.

Orientations

- Opportunité de poursuivre une forme d'urbanisation en lien avec la partie centrale du bourg de PLUHERLIN, et donc de réaliser une opération mixte comportant des commerces ou des services en rez de chaussée face à l'activité existante sur le côté Nord de la rue du CALVAIRE, puis des logements à l'étage.

Principes

- Réalisation d'un bâtiment proche de la limite d'emprise de la rue du CALVAIRE pour marquer l'entrée dans le centre ancien de PLUHERLIN ou organisation d'une petite placette urbaine.
- Implantation d'un bâtiment pouvant comporter 3 niveaux (Rez de chaussée, étage et combles habitables), côté rue du CALVAIRE, prévoir un bel espace de dégagement sur l'arrière pour bénéficier de l'exposition au Sud.
- Côté rue Julien MINIER, le front bâti peut être abaissé notamment pour accueillir en priorité une opération de logements locatifs de plain pied destinés aux personnes âgées.
- La liaison piétonne entre la rue du CALVAIRE et la rue Julien MINIER est intéressante à créer. Une liaison automobile en revanche ne s'impose pas malgré l'étroitesse de la rue TORLAY.

2. Secteur 1AUb à l'Est du cimetière

État des lieux

- Terrain agricole d'environ 8000 m² cerné par des maisons individuelles à l'Est et au Sud.
- Desserte automobile sur l'Ouest qui donne accès au cimetière et débouche sur la RD 777 qui fait la limite du terrain sur la partie Nord.
- Le terrain naturel domine la voie départementale mais la végétation sur l'Est et le cimetière sur l'Ouest limitent l'impact visuel du site depuis l'axe départemental.

Orientations

- Renforcement résidentiel, malgré l'accès direct sur la RD 777, la voie du cimetière reste peu empruntée comme entrée ou sortie du bourg puisque son intersection n'est pas aménagée et sécurisée.
- Capacité d'accueil de l'ordre de 10 logements.

Principes

- Desserte automobile depuis la voie du cimetière et accès direct interdit sur la RD 777.
- Recul des constructions à 10 mètres vis à vis de l'emprise publique de la RD 777.
- Traitement paysager homogène à prévoir en bordure de la route départementale pour éviter l'aspect disparate des clôtures de natures différentes et la juxtaposition de petits édifices variés (abri de jardin, garages, stockages de fonds de jardins).
- Prévoir des perméabilités piétonnes entre le cimetière et l'ancien chemin de la MAISON NEUVE à l'Est du secteur 1AU, voire jusqu'au lotissement de la fontaine aux bretons pour permettre un accès vers les équipements collectifs (école St GENTEN, future médiathèque, pôle sportif). Cette circulation peut être indépendante des voies automobiles. Le tracé sur le schéma des orientations d'aménagement (page 4) n'est qu'indicatif.
- Belle ligne végétale à conserver en bordure Est du secteur 1AU (ancien chemin d'accès vers la MAISON NEUVE).

3. Secteur 1AUb au Nord Ouest de la GUILLOTIERIE

État des lieux

Cette grande prairie assez profonde présente une façade le long de la rue du CALVAIRE et s'étend jusqu'à l'arrière de la résidence de la FONTAINE AUX BRETONS. Une ligne d'arbres borde le secteur sur le côté Ouest.

Orientations

A deux pas des commerces, côté Sud (impasse de LA GUILLOTIERIE) et de l'école St GENTEN, côté Nord, l'espace apparaît idéalement placé pour des projets résidentiels pouvant comporter des logements locatifs.

L'organisation de l'urbanisation devra privilégier les possibilités de liaisons piétonnes, le flux motorisé est accessoire à réserver aux riverains.

Principes

La desserte automobile s'effectuera depuis l'amorce de la voie projetée à partir de la rue de la FONTAINE AUX BRETONS pour désenclaver l'extrémité nord du secteur 1AUb.

Côté rue du CALVAIRE, la desserte tiendra compte des flux issus de l'impasse de LA GUILLOTIERIE, l'aménagement devra privilégier la sécurité des piétons.

En matière de composition urbaine, l'étroitesse du terrain dans sa partie Sud doit permettre la réalisation de constructions sous forme de maisons à étage pouvant comporter plusieurs appartements. Les lignes végétales existantes doivent être valorisées, leur présence pourrait servir d'appui à la réalisation des cheminements piétonniers.

4. Secteur 1AUb de l'allée des chênes (LA MOTTE SUD)

État des lieux

- Bel ensemble cultivé supérieur à un hectare bordé par des lignes de feuillus sur le Nord et l'Est, tandis que le Sud et l'Ouest sont bordés par une voie, appelée l'allée des chênes. Le développement récent de l'habitat s'effectue au Nord immédiat du secteur 1AU.
- Présence de jardins avec des grands arbres sur l'Est, et amorce des zones humides accompagnant le ruisseau de St GENTHEN (lavoirs), le site possède une forte empreinte végétale (abords de l'ancienne école).

Orientations

- Renforcement résidentiel du site qui reste à l'écart des principales circulations automobiles.
- Capacité d'accueil d'une dizaine de logements.

Principes

- Desserte automobile depuis l'allée des chênes en évitant la réalisation d'impasses.
- Conservation des lignes végétales bocagères sur le Nord et l'Est.
- Recherche de continuités piétonnes vers l'Est en direction du petit espace vert public en amont du lavoir et de l'ancienne école. Mise en valeur des zones humides proches.

5. Secteur 1AUb des terres de St GENTHEN

État des lieux

- Secteur en hauteur vis à vis de la voie communale vers BROHÉAC, il domine les prairies humides qui accompagnent le ruisseau de St GENTHEN, mais la trame bocagère atténue l'impact des pentes dans le paysage qui reste assez fermé.
- Traversée piétonne du site par un chemin au départ de la place de l'église (chemin de BEZY) qui comporte des talus plantés.

Orientations

- Développement d'un nouveau quartier sur la base d'une future voie structurante à créer dans la partie Sud du bourg entre les routes de BROHÉAC et de KERIOCHE à long terme. Les liaisons piétonnes seront privilégiées en direction du centre ancien du fait du caractère des voies (chemins piétonniers du BEZY, porte Françoise d'AMBOISE).

Principes

- Desserte automobile du secteur par l'Ouest (route de BROHÉAC) recherche d'un débouché dans les meilleures conditions de visibilité, en fonction de la courbe de la voie communale existante, et de la déclivité du terrain à urbaniser. Localisation à préciser en fonction des résultats de relevés topographiques à réaliser.
- Conservation des lignes végétales existantes et des circuits piétonniers.

- Réalisation de plantations pour compléter la maille bocagère existante et intégrer les futures habitations.
- Voie structurante de desserte du quartier à concevoir en privilégiant les aménagements qui limitent la prise de vitesse (pas de tracé rectiligne, priorité aux passages des circuits piétonniers).

6. Secteur 1Aub des terres de KERIOCHE

État des lieux

Dans le prolongement Sud Est du plateau du bourg, les terres de KERIOCHE sont à l'amorce du coteau qui descend rapidement sur l'étang du MOULIN NEUF. Les terrains sont entretenus et un atelier d'élevage de volailles est situé en bord de voie à environ 140 mètres des dernières maisons. Les vues dégagées portent vers les boisements présents sur l'Est et vers le village vacances en contrebas.

Orientations

L'intérêt résidentiel du site est fort en situation intermédiaire entre le bourg ancien, ses commerces et l'espace touristique et de loisirs du MOULIN NEUF (lieu de promenade, installations de détente) ;

La poursuite de l'activité agricole n'apparaît pas aisée, l'accès à l'élevage nécessite une traversée du centre ancien et ses possibilités d'extension sont nulles du fait de la trop grande proximité des maisons d'habitation.

L'impact visuel de l'urbanisation devra être maîtrisé dans la partie haute du coteau.

Principes

- L'urbanisation du secteur doit prévoir la réalisation future d'une liaison vers la voie communale 7 (bourg de PLUHERLIN vers ROCHEFORT EN TERRE), de même qu'un prolongement vers l'Ouest vers le chemin du BEZY par exemple. Le désenclavement du secteur est à anticiper du fait de l'étroitesse de la rue de KERIOCHE dans sa partie au contact du centre ancien. Le tracé représenté sur le schéma des orientations d'aménagement pour le bourg (page 4) est indicatif .Aucune étude n'a été réalisée .Il s'agit d'une illustration des principes des futures relations motorisées, le caractère rectiligne des rues devra être évité dans la traversée d'espaces à dominante résidentielle.
- Des circulations piétonnières sont à créer le long du talweg boisé qui descend vers l'étang du MOULIN NEUF. L'itinéraire pourra être complété par des parcours en direction des équipements sportifs du bourg, voir des boucles locales de randonnées (circuit en limite communale avec ROCHEFORT EN TERRE en direction des GREES).
- Traitement végétal sur la limite d'urbanisation, maintien d'un espace vert sur le coteau, site intermédiaire encadrant le site de loisirs du MOULIN NEUF.

7. Secteurs AU à l'Est du CLOS SALMON

État des lieux

Entre la salle de sports Albert ALLAIN et la RD 777, un secteur de prairie d'environ 2.5 hectares subsiste à l'arrière du lotissement du CLOS SALMON. La pente principale du sol naturel s'incline vers le Nord. La présence de grandes haies d'arbres perpendiculaires à la route départementale réduit la perception du site depuis l'extérieur du bourg.

Un léger talweg est noté sur l'Est du secteur AU dont la source se localise au lieu dit de LA NUAIS.

Le site est utilisé occasionnellement lors de la grande fête communale de la mi-août.

Orientations

L'urbanisation du secteur est destinée à de l'habitat dans le prolongement de la résidence du CLOS SALMON.

La desserte motorisée du secteur AU est prévue en impasse, il n'est pas possible de créer un accès direct sur la RD 777 au Nord. A l'Est, la zone naturelle constitue un tampon à préserver par rapport au développement du site d'activités de LA NUAIS. Au Sud, le pôle d'équipements collectifs n'est pas traversé par des voies ouvertes à la circulation automobile.

Principes

L'urbanisation du secteur est programmée en deux temps :

- Secteur 1AUb à l'Est immédiat de la résidence du CLOS SALMON,
- Secteur 2AU plus à l'Est.

L'aménagement de la première phase nécessitera de prévoir le désenclavement automobile du secteur 2AU.

Pour limiter l'impact sur la présence du maillage bocager, il est prévu deux passages à travers la haie, l'un d'eux est imposé dans la partie Nord.

La délimitation des secteurs 1AU et 2AU correspond également au cloisonnement végétal du site qui mérite d'être conservé et mis en valeur.

L'attrait de ces terrains, outre le calme, repose sur la proximité avec le pôle d'équipements collectifs dont l'accessibilité piétonne sera favorisée (circulation piétonne vers la mairie, et les commerces, aménagement du trottoir vers l'école SAINT GENTHEN).

Au Nord, comme pour les autres zones d'habitat proches de la RD 777, une marge de recul des constructions sera imposée à 10 mètres depuis la limite d'emprise publique.

Un traitement paysager homogène est à prévoir pour éviter les aspects disparates des clôtures qui donneront au nord vers la RD777.

8. Secteur 1AU d'extension du site d'activités de LA NUAIS

État des lieux

L'extension du site d'activités au Nord de la voie communale n° 7 est projetée sur une parcelle agricole. Le terrain s'incline vers le Nord en direction de la RD 777. Une belle ligne de feuillus accompagne le passage d'un chemin creux installé sur la limite communale avec ROCHEFORT EN TERRE.

Orientations

L'espace retenu pour l'accueil exclusif d'activités économiques est situé dans le prolongement de la zone actuelle localisée de chaque côté de la voie communale n°7. Les activités envisagées s'inscrivent plutôt dans le domaine artisanal et peuvent comporter d'importantes surfaces réservées à des dépôts de matériels ou matériaux (entreprises du BTP, ateliers de mécanique, ...).

L'implantation des bâtiments tiendra compte de la topographie pour éviter la réalisation de plateformes trop importantes, un alignement des bâtiments par rapport à la desserte est souhaitable, de même que la recherche d'une harmonie dans les choix des couleurs des façades.

Principes

La voie principale de desserte du secteur s'effectuera dans le prolongement de la desserte interne du site artisanal intercommunal. Aucun débouché direct n'est autorisé sur la RD 777

La circulation piétonne et les talus boisés qui bordent le secteur 1AU, à l'Est, sont à protéger. Cette circulation ne pourra en aucun cas permettre une accessibilité à la zone d'activités.

Un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 777 est imposé pour l'implantation des constructions. Cet espace sera mis à profit pour réaliser un aménagement sous forme d'écran de végétation pour masquer les volumes des locaux d'activités ou les aires de dépôt de stockage voire de stationnement dans le contexte d'entrée dans une petite cité de caractère.

9. Les secteurs 2AU

Les secteurs 2AU ne disposent pas des équipements collectifs suffisants pour permettre leur urbanisation. Une procédure de modification du présent PLU est nécessaire pour permettre leur aménagement.

Les espaces retenus pour une urbanisation à plus long terme se situent plutôt sur l'Est du bourg, aux abords de la RD 777 et au Sud Est, dans le prolongement du secteur de LA BOGEAIS.

Enfin au Sud du bourg, un ensemble de terrains entre le chemin du BEZY et le PETIT VILLAGE reste enclavé.