

# COMMUNE DE PLUMELIN

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°1



**APPROBATION**

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



Locminé Communauté  
Zone de KERJEAN  
BP 10369  
56503 Locminé Cedex

Vu pour être annexé à notre délibération du  
conseil municipal du 2 juin 2015

Le Maire,

## NOTICE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### SOMMAIRE

	<b>Pages</b>
<b>INTRODUCTION</b> : Les différents secteurs AU de PLUMELIN	3
Localisation des secteurs à urbaniser	5
<b>A. LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL AUTOUR DU BOURG</b>	<b>6</b>
1. Secteur d'ER PRAD (Sud-Ouest du bourg)	6
2. Secteur d'extension Nord du bourg (PARC GOHELEN et PARC KERBASQUE)	9
3. Secteur Sud-Est du bourg (Sud de la résidence du TARUN)	12
4. Secteur Nord de la résidence du CHATEAU	15
5. Secteur du SPARLO	17
<b>B. LE RENFORCEMENT DE L'URBANISATION À PROXIMITÉ DE LOCMINÉ</b>	<b>20</b>
1. Secteur de KERHORET	20
2. Secteur au Sud du chemin des PETITS BOIS	23
<b>C. LES SECTEURS D'ACTIVITÉS AUX ABORDS DE LA RN 24</b>	<b>26</b>
1. Secteur de KERGILET	26
2. Secteur de KERANNA NORD	27
3. Secteur de KERANNA SUD	28

## INTRODUCTION : LES DIFFERENTS SECTEURS AU DE PLUMELIN

La Commune de PLUMELIN souhaite maîtriser l'évolution de son urbanisation sur les futurs secteurs à aménager et classés dans le zonage AU (à urbaniser). La notice des orientations d'aménagement a pour vocation de définir l'organisation des nouveaux quartiers voire fixer des principes pour la composition des futurs aménagements et la nature des constructions.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans ce présent document définissent des principes que les projets d'urbanisation doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. En revanche, les dispositions du règlement (pièces écrites et documents graphiques) ont un caractère d'opposabilité qui s'impose et encadre le droit à construire.

Dans les zones 1AU, le PLU de PLUMELIN distingue 5 secteurs :

-1AU a, destiné à l'habitat et aux activités compatibles

-1AU b, destiné à l'habitat et aux activités compatibles sous réserve de la mise en place de la desserte en assainissement collectif et de l'urbanisation préalable des zones 1AU a attenantes.

-1AU i, destiné uniquement à l'accueil d'activités économiques dont celles susceptibles de provoquer des nuisances pour l'habitat

-1AU l, projeté pour l'équipement multifonctions du pays de LOCMINE

-1AU t, projeté pour la réalisation d'un parc d'attractions à KERGILET

Dans la zone 2AU, l'urbanisation n'est rendue possible qu'après une procédure de modification, car les terrains sont insuffisamment équipés. Seul le secteur de la gare est classé dans cette catégorie dans le PLU de PLUMELIN

Les sites stratégiques retenus dans la présente notice sont les secteurs 1 AU suivants :

▪ Autour du bourg de PLUMELIN :

- ER PRAD au Sud Ouest du bourg,
- L'extension nord aux parcs GOHELEN et KERBASQUE,
- Sud Est du bourg (Sud de la résidence du TARUN),
- Nord de la résidence du CHATEAU
- Secteur du SPARLO

▪ Auprès de LOCMINE :

- Secteurs de KERHORET (développement résidentiel et salle intercommunale multifonctions)
- Secteurs au Sud du chemin des PETITS BOIS

Les secteurs 1AUi sont délimités aux abords de la RN 24, d'abord au nord, dans le prolongement du site d'activités de KERANNA-Nord en direction du PETIT GOLER, puis au sud de la nationale pour KERANNA-Sud près de l'échangeur de KERSIMON (RD 1) et de KERGILET (Echangeur de la RD 179).

Les secteurs 1AU<sub>i</sub> sont réservés à l'accueil d'activités économiques, il n'est pas prévu de schéma d'organisation. Ces secteurs sont éligibles au dispositif d'aides financières pour l'amélioration de l'aspect des bâtiments et des aménagements extérieures du dispositif QUALIPARC.

Une étude paysagère spécifique a soustrait les secteurs 1AU<sub>i</sub> et le secteur 1AU<sub>t</sub> de la règle générale d'un recul des installations au delà de la bande de 100 mètres imposée par l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme.

Le secteur 1AU<sub>i</sub> de KERHORET a fait l'objet d'une étude spécifique de définition d'un projet urbain pour le soustraire à l'application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme aux abords de la RN 24 (implantation de l'équipement multifonctions du pays de LOCMINE à moins de 100 mètres de l'axe à grande circulation)

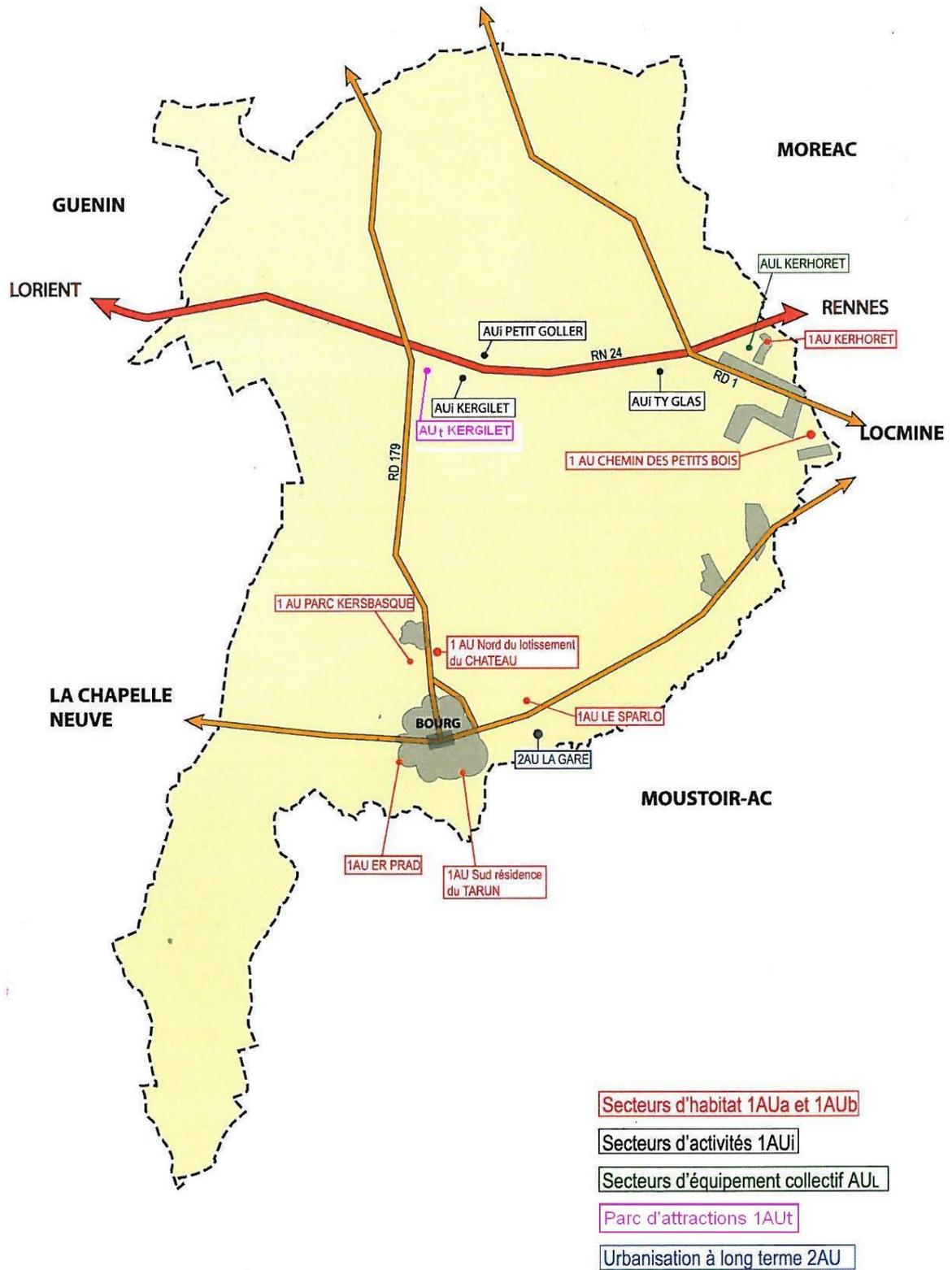
Dans les secteurs résidentiels (1AU<sub>a</sub>, 1AU<sub>b</sub> et 2AU), et concernant l'objectif de mixité sociale de l'habitat contenu dans la loi S.R.U (Solidarité Renouvellement Urbains), la commune de PLUMELIN entend poursuivre ses engagements par le biais d'opérations de renouvellement urbain dans le centre urbain ancien marqué par des locaux de stockage ou artisanaux désaffectés (ancienne scierie).

Dans les secteurs 1AU du bourg, certains lots des futures résidences d'initiative communale pourront être réservés pour réaliser des logements locatifs sociaux et ainsi favoriser une diffusion des sites d'implantation plutôt qu'une concentration sur un terrain déterminé dont la fonction deviendrait trop exclusive.

Le secteur 1AU au Sud Est du bourg où le tissu urbain le plus dense peut être conçu à l'avenir, apparaît comme le mieux placé à terme pour l'accessibilité aux équipements collectifs (écoles, halte garderie, mairie) et les services et commerces du centre bourg élargi.

La commune de PLUMELIN n'est pas dans l'obligation de disposer d'un contingent d'au moins 20% de logements sociaux conformément à l'article 55 de la loi S.R.U.

## LOCALISATION DES SECTEURS A URBANISER (AU) SUR LE TERRITOIRE DE PLUMELIN



## **A- Le développement résidentiel autour du bourg**

### **1. Secteur d'ER PRAD (Sud Ouest du bourg)**

#### *État des lieux :*

- Secteur d'environ 2,4 hectares encadré par la rue de la Cité des BRUYERES sur l'Est, la rue de la FONTAINE au Nord (route de LA CHAPELLE NEUVE) et le futur tracé de la déviation Sud du bourg sur l'Ouest, la desserte motorisée du secteur 1 AUa apparaît donc aisée.
- La topographie est marquée par une forte inclinaison vers le Nord Ouest, point d'intersection des RD 117 et 179 auprès de la fontaine SAINT MELAINE, la dénivelée est de 30 mètres sur une distance de 250 mètres (12%). Des fourrés se sont installés dans la partie la plus haute (altitude supérieure à 100 mètres), et maintenue dans le zonage A en raison de la proximité de la carrière au Sud Ouest. Les vues lointaines portent en direction du futur quartier de PARC KERBASQUE (1 AUa)
- Le secteur à urbaniser est proche du site de l'actuelle station de lagunage, la desserte en assainissement collectif ne pose pas de difficultés. La présence de la végétation et de la topographie en bordure des lagunes ne permettent pas de voir les bassins depuis le secteur d'ER PRAD.

#### *Orientations :*

- Renforcement résidentiel du secteur qui a un intérêt agricole limité (prairie bordée par deux rues déjà habitées sur un coté).L'urbanisation future viendra s'appuyer sur le tissu bâti existant et la trame des rues qui organise la cité des BRUYERES
- L'extrémité sud ménagera un espace de transition vis-à-vis de la carrière et de la future déviation Sud du bourg (prise en charge des véhicules lourds, notamment de la carrière).

#### *Principes :*

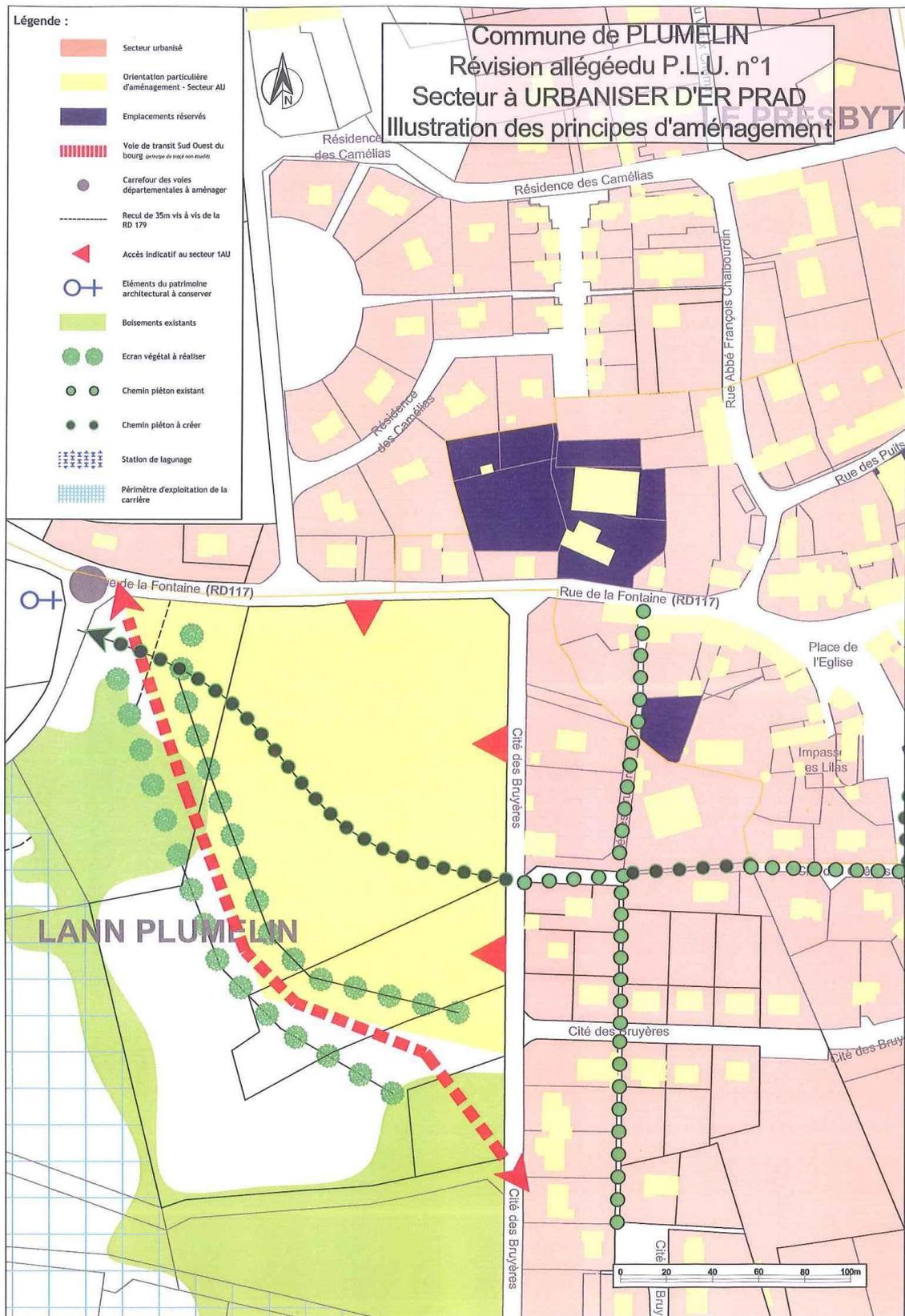
- Développement de l'habitat sur un secteur majeur en entrée de ville, à moins de 200 mètres de l'église, 300 mètres de l'école privée, de la garderie et de la nouvelle salle omnisports.
- Prolongement d'un circuit piétonnier dans l'axe du chemin d'exploitation n°85 et le lotissement des CHENES afin d'organiser une liaison entre le nouveau quartier d'ER PRAD et le centre bourg (pôle d'équipements et de commerces). Le circuit peut se poursuivre vers la fontaine SAINT MELAINE, à la faveur des aménagements routiers à réaliser en entrée de bourg.
- Réalisation de la déviation Sud du bourg en limite du secteur constructible, le tracé précis n'est pas encore arrêté (instauration d'un périmètre de sursis à statuer), mais celui-ci débouchera au carrefour de la fontaine SAINTE MELAINE, à l'intersection des voies départementales. Cette déviation Sud permettra aux poids lourds et aux engins agricoles d'éviter le centre bourg.
- Maintien d'un secteur naturel sur le Sud de la zone qui fera office de tampon entre la carrière et le secteur urbain.

*Propositions :*

- L'accès automobile au secteur 1AUa pourra se faire depuis la rue de la FONTAINE ainsi que par la rue de la Cité des BRUYERES. L'accès depuis la rue de la FONTAINE se fera de façon décalée par rapport au chemin rural n°201 menant à KERGOUSTARD, de façon à éviter la prise de vitesse des véhicules
- L'itinéraire pour la déviation Sud du bourg sera accompagné d'un traitement végétal adapté pour atténuer son impact et matérialiser la limite du site d'exploitation de la carrière.
- L'ensemble du secteur 1 AUa est localisé à moins de 500 mètres de la croix de KERCLOIREC, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, implantée en bordure de la route de LA CHAPELLE NEUVE (RD 117) Mention de la fontaine de SAINT MELAINE comme petit élément du patrimoine.
- Présence de la marge de recul des constructions vis-à-vis de la RD 179 (voie vers GRANDCHAMP) à l'extrémité nord Ouest du secteur 1 AUa, la distance est maintenue à 35 mètres de l'axe de la voie. Cette disposition doit donner plus d'aisance pour l'aménagement de la future intersection des voies à proximité de la fontaine SAINT MELAINE et se superpose au recul conseillé par rapport aux installations de lagunage pour le traitement des eaux usées. Cet espace correspond également au point le plus bas topographiquement du secteur AU, il pourrait convenir à la mise en place d'un bassin de rétention des eaux pluviales, en fonction des préconisations qui seront retenues dans le cadre de la consultation au titre de l'incidence loi sur l'eau.



Secteur 1 AUa d'ER PRAD, vue depuis la partie la plus haute en direction du nord.



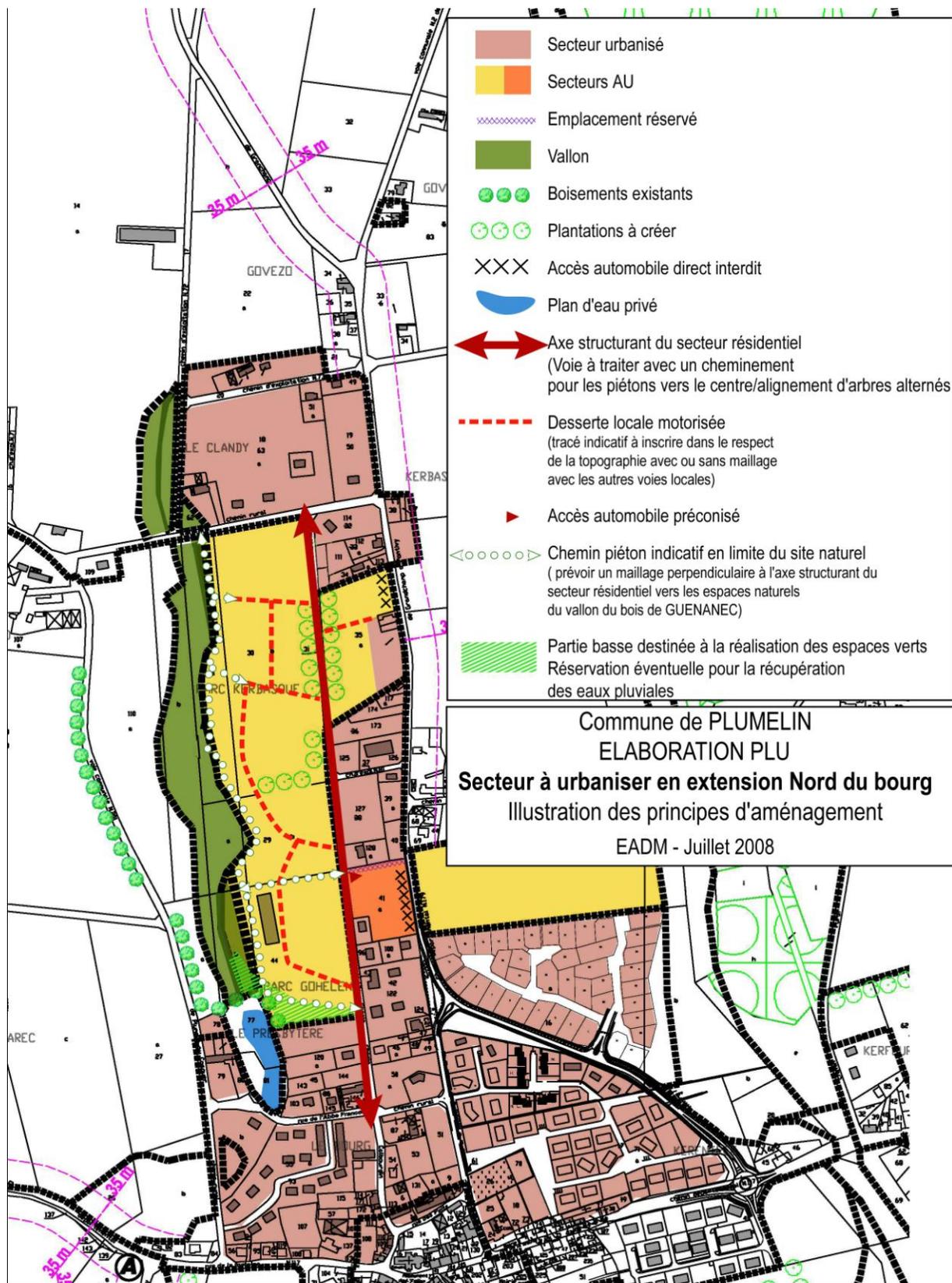
## 2. Secteur d'extension Nord du bourg (PARC GOHELEN et PARC KERBASQUE)

### *État des lieux :*

- Grand secteur de près de 10 hectares situé au Nord du bourg à l'Ouest de la RD 179 vers REMUNGOL et la RN 24 (échangeur de KERGILET). De forme rectangulaire, avec une épaisseur de l'ordre de 150 mètres et une longueur moyenne de 600 mètres, l'espace à urbaniser (1 AUa) vient au contact des hameaux du CLEZIO et du CLANDY. Ce dernier dispose d'un secteur déjà ouvert à l'urbanisation qui comporte 9 maisons récentes et un projet de lotissement privé comptant 11 terrains à bâtir.
- Sur le plan topographique, ces terrains occupent un coteau exposé au sud et dominant ainsi le bourg situé plus bas. Le point le plus élevé au CLANDY atteint 120 mètres tandis que l'église se situe aux alentours de la cote de 90 mètres. Les vues lointaines vers le plateau boisé des LANDES DE LANVAUX sont agréables, et le site de la carrière au bord de la vallée du TARUN n'est pas perceptible.
- Le paysage actuel est très largement ouvert, absence de lignes d'arbres ou d'arbustes, à l'exception de la bordure Ouest où s'écoule un ruisseau qui constitue une limite physique naturelle. La pente des terrains devrait garantir une collecte des eaux usées par une conduite en gravitaire, le site des lagunes est en aval de ce ruisseau.
- L'élevage avicole en limite Sud Ouest du secteur 1 AUa est désormais arrêté, il reste un siège agricole avec une stabulation au CLEZIO, à l'Est de la route départementale.
- Un atelier de mécanique automobile est également présent en bordure du secteur à urbaniser à proximité du CLEZIO



*Rue du VIEUX CHEMIN, futur axe support de la croissance urbaine au Nord du bourg*



### *Orientations :*

- Vocation résidentielle pour ce futur quartier, l'habitat actuel situé sur le pourtour se compose exclusivement de pavillons.
- *Principes :*
- Développement de l'urbanisation en intégrant une possibilité de densité accrue en partie basse (implantation mitoyenne possible dans le prolongement du centre bourg).
- Réflexion sur la mise en place de plantations pour limiter l'impact visuel des futures constructions sur le coteau qui domine le bourg, accompagnement en bordure de voies ou des limites des opérations d'aménagement autorisés
- Etablissement d'une liaison piétonne en limite Ouest du secteur en bordure de la zone humide boisée, confirmée dans sa fonction de coupure de l'urbanisation.
- Prise en compte des installations nécessaires à la récupération des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel et choix d'une solution intéressante également d'un point de vue du paysage et de la composition des espaces verts a priori en contrebas du poulailler désaffecté.

### *Propositions :*

- Le traitement des voies du secteur à urbaniser ne doit pas favoriser la prise de vitesse par les véhicules.
- Pour l'axe structurant, le tracé linéaire de la rue du VIEUX CHEMIN doit être accompagné d'un principe d'aménagements alternés de la rue par section, jouant sur l'installation de végétaux par exemple (alignement d'arbres sur un coté de la voie, puis sur l'axe central en organisant une section à chaussées séparées)
- Les voies de desserte locale des résidences devront être réalisées dans l'esprit des voies mixtes où les piétons sont prioritaires. L'intérêt du maillage devient plus relatif. Ces dessertes peuvent s'achever en impasses qui se prolongent vers l'Ouest par des circulations piétonnes conduisant au vallon boisé et à la promenade à aménager sur sa frange.
- L'inscription des dessertes locales dans l'alignement des courbes topographiques semble primordiale pour favoriser une implantation des habitations comportant des façades principales ouvertes vers le Sud.
- Les cheminements piétonniers seront favorisés en direction du centre bourg, ce qui implique un passage par la rue du VIEUX CHEMIN et donc une prise en compte confortable et agréable sur toute la continuité de son parcours. Une liaison transversale est cependant retenue en direction des quartiers situés à l'Est de la RD 179 (maillage avec le cheminement réalisé en bordure du vallon bordant le bois de GUENANEC.
- Une ligne d'arbres est à prévoir au niveau de la voie existante vers LE CLEZIO afin de faciliter la transition visuelle avec l'atelier de mécanique (hangar artisanal) et scinder visuellement l'espace constructible (1AUa) du coteau.

### 3. Secteur Sud Est du bourg (Sud de la RESIDENCE DU TARUN)

#### *Etat des lieux :*

- Espace situé au Sud-est du bourg, face à la salle omnisports JEAN CORLAY, l'école SAINT MELAINE et la nouvelle garderie, il porte des prairies encore récemment utilisées par une activité agricole. Les anciens bâtiments d'élevage à l'abandon sont toujours en place et nuisent à la qualité urbaine de cet emplacement stratégique et central à terme pour le renforcement du bourg.
- Au Sud Est, la déclivité s'accroît au passage de la rivière du TARUN qui traverse un site escarpé et boisé. L'ancienne voie ferrée jouxte le cours d'eau, son tracé est propice à la promenade

#### *Orientations :*

Ce secteur 1 AU a doit permettre la réalisation d'un nouveau quartier en appui sur le centre, face aux équipements collectifs.

Le caractère central de ce secteur peut s'illustrer par la recherche d'une plus forte densité urbaine, la composition d'un front bâti en ordre continu autour d'une place. Face aux équipements déjà présents sur l'Ouest de la rue du STADE (Mairie, salle polyvalente, garderie, école, salle omnisports et le projet de médiathèque), l'ensemble urbain à réaliser sur l'Est pourra comporter des commerces et des services en rez de chaussée.

- Le secteur à urbaniser sera bordé par la déviation Sud du bourg Cette voie nouvelle débouchera sur le rond point de la RD 179 et évitera de ce fait aux poids lourds (carrière) et autres engins agricoles de traverser le centre bourg. Cette déviation va sécuriser la rue du STADE, unique accès actuel à la carrière.
- Entre la déviation Sud du bourg et le tracé de l'ancienne voie ferrée, la commune envisage la réalisation d'un espace de loisirs récréatifs.

#### *Principes :*

- Réalisation de la déviation Sud du bourg dans la continuité de la rue qui passe au Sud du stade et débouchant sur le récent rond point de la RD 179 (assiette à préciser : périmètre de sursis à statuer- voir pièce 6.5 du présent dossier de PLU).
- Desserte du secteur au Sud de KERENTREE par une voie dans le prolongement de la résidence du TARUN. Un accès en attente existe aussi sur le Sud de la résidence du TARUN pour desservir le secteur 1 AU a.
- Desserte du secteur 1 AU a depuis la rue du STADE, les emplacements ne sont pas figés, ils dépendront du projet de place urbaine et de la gestion des aires publiques de stationnement entre les équipements, les commerces et les services. Il est souhaitable de ne pas admettre un accès dans l'axe de la rue Pierre de COUBERTIN (voie rectiligne et à forte pente), celui-ci serait susceptible de favoriser la prise de vitesse.
- Les voies internes du secteur 1 AU a seront organisées de façon à éviter la prise de vitesse des véhicules (réalisation de rétrécissement de voie ou traitement de voirie mixte à priorité piétonne...).
- Conservation des talus et des boisements existants sur le Sud et l'Est de la zone pour agrémenter un futur aménagement récréatif entre la zone urbaine et l'ancienne voie ferrée (plan d'eau).

### *Propositions :*

- Réalisation d'un rideau végétal au contact de la déviation Sud du bourg et des habitations.
- Réservation de terrain autour de la salle polyvalente pour permettre une évolutivité de l'équipement et des espaces publics attenants.
- Face aux équipements, organisation d'un secteur de constructions plus denses sur l'Est de la rue du STADE (gabarit des maisons de ville similaire à celles situées autour de l'église) pouvant convenir à des programmes mixtes de services, commerces et logement dans les niveaux supérieurs.
- L'urbanisation plus résidentielle à proximité de la déviation Sud du bourg, prendra un caractère plus pavillonnaire (les limites reportées sur l'illustration des principes d'aménagement à la page suivante sont purement schématiques, le projet d'espace public, la disposition des stationnements n'est pas arrêtée).
- Valorisation de l'espace naturel sur l'extérieur de la déviation Sud du bourg jusqu'au parcours piétonnier sur le tracé de l'ancienne voie ferrée et établissement de continuité piétonne vers le centre bourg et les installations sportives. Implantation d'une aire d'accueil et de stationnement en bordure de la voie de transit à réaliser.
- Mention d'un espace complémentaire pour les services techniques municipaux sur l'Est de la rue du STADE près de l'intersection avec la voie de transit à réaliser.
- Maintien de la desserte piétonne depuis la résidence du TARUN débouchant sur la place JEAN RABY vers la mairie et les écoles.



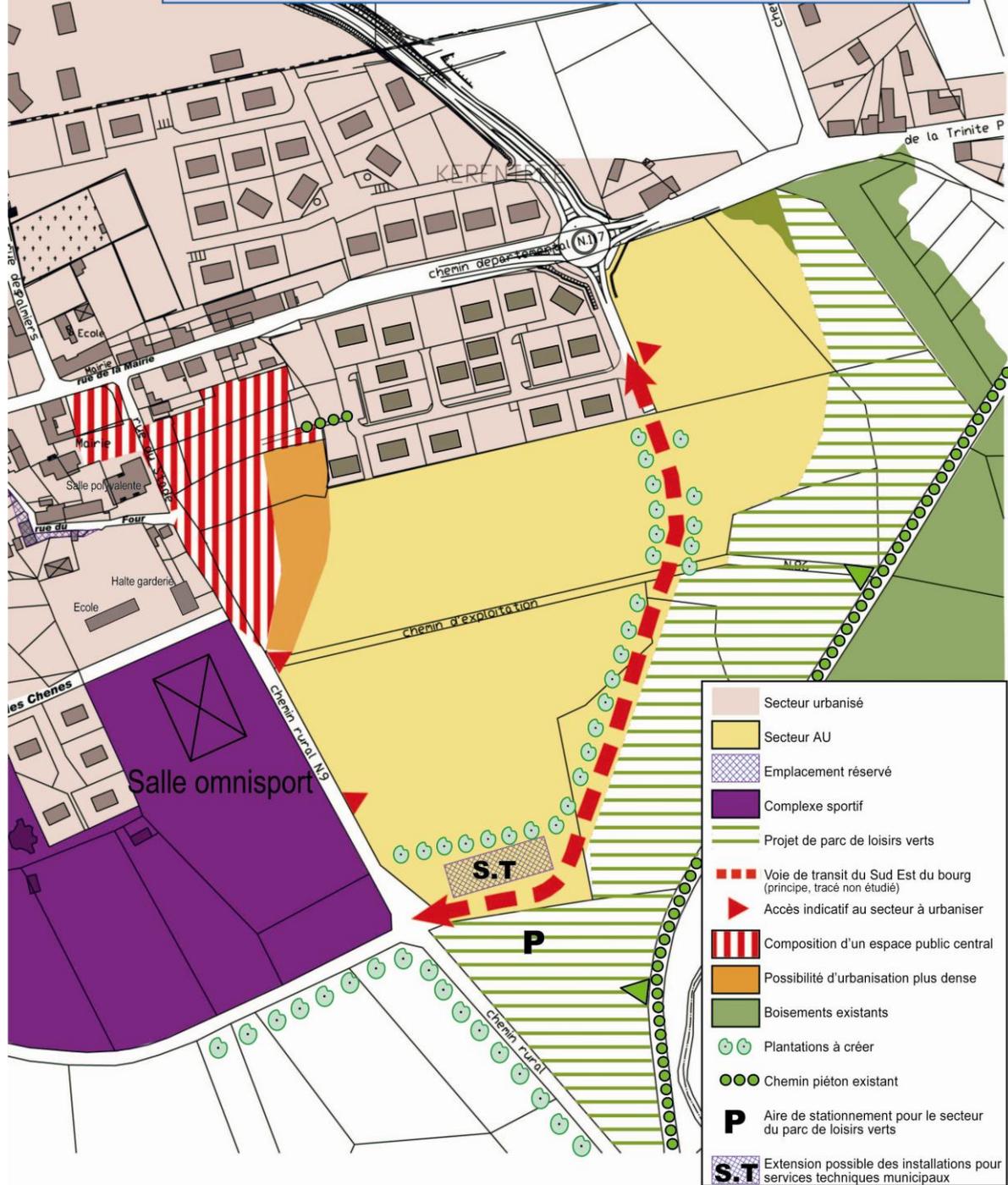
Coté Est de la rue du STADE, bâtiments agricoles désaffectés

# COMMUNE DE PLUMELIN

## Elaboration du P.L.U.

### SECTEUR A URBANISER : SUD DE LA RESIDENCE DU TARUN

ILLUSTRATION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT - EADM Juillet 2008



#### 4. Secteur Nord de la résidence du CHATEAU

##### *Etat des lieux :*

- Secteur d'environ 4,6 hectares situé au Nord-est du bourg intercalé entre le hameau du CLEZIO, le bois de GUENANEC et au Sud la résidence du CHATEAU, lotissement communal en cours d'urbanisation. La grande parcelle encore cultivée s'incline progressivement vers l'Est, ce qui favorise les vues en direction du bois de GUENANEC. La carte IGN mentionne une cote de 105 mètres sur l'extrémité Ouest au passage de la RD 179 et 300 mètres plus bas, le ruisseau s'écoule dans une prairie humide à la cote de 80 mètres.

##### *Orientations :*

- Développement résidentiel dans le prolongement de la résidence du CHATEAU. La surface concernée est d'une taille sensiblement similaire à cette première opération.

##### *Principes :*

Poursuivre le développement urbain en s'appuyant sur les continuités existantes afin de bien relier le quartier au centre bourg et aux équipements collectifs (voies motorisées et piétonnes).

Valorisation de sa localisation avec les vues sur le bois de GUENANEC

##### *Propositions :*

- Réalisation des continuités piétonnes vers la résidence du CHATEAU, le vallon humide sur l'Est du secteur 1AUa, l'ancien hameau du CLEZIO, ainsi que vers les futurs quartiers de PARC GOHELEN à l'Ouest de la RD 179. Les chemins à créer mentionnés sur le schéma d'illustration des principes d'aménagement ne sont donnés qu'à titre de principe des continuités à assurer et non comme des tracés étudiés à réaliser
- Constitution d'un réseau de voies internes permettant à l'urbanisation de se développer. La desserte du secteur 1AUa se fera par deux accès. Le premier existe déjà, il est situé au Sud et provient de la résidence du CHATEAU. Le second est à créer depuis la RD 179, à l'Ouest du secteur à urbaniser.
- Une liaison motorisée peut être envisagée à l'extrémité Nord du secteur en vue d'une extension ultérieure au-delà du CLEZIO.
- Réalisation d'une haie végétale au Nord de la zone afin de « fermer » l'urbanisation sur la campagne de PLUMELIN et éviter certains impacts visuels.
- Prévision d'un espace vert au contact du hameau du CLEZIO point à desservir par les circulations piétonnes.
- Prise en charge des eaux pluviales sur les installations réalisées lors de la création de la résidence du CHATEAU.



## 5. Secteur du SPARLO

### *Etat des lieux :*

- Ce secteur, d'environ 7 hectares, est localisé à l'entrée Est du bourg (RD 117 route de LOCMINE). Il se compose de terrains situés de part et d'autre de la route. KERFOURCHEC, à l'intersection de la voie communale vers MOUSTOIR-AC constitue une halte au bas du bourg où sont présents un café et plusieurs jeux de boules dont un à l'abri d'un bâtiment d'élevage désaffecté.
- L'activité agricole reste installée à PRAD ER VELIN au Sud Est du secteur vers la vallée du TARUN, mais la présence de plusieurs habitations en ordre diffus limite les possibilités d'épandage
- A proximité immédiate du bourg, le secteur AU reste cependant séparé physiquement par la vallée du ruisseau qui borde le bois de GUENANEC (pont de KERENTREE)
- L'ancienne voie ferrée passe en limite Sud du secteur à urbaniser.

### *Orientations :*

- Développement résidentiel du secteur sur la base de l'animation locale qui s'est organisée de façon spontanée : convergence de voies de desserte des hameaux ayant profités de leur facilité d'accès à LOCMINE (LANN KERVENO, BREUNEUH, sur la RD 117, TALFOREST, SAINT MELAINE sur la voie communale 12)
- Appui sur la présence de l'ancienne voie ferrée pour développer les relations piétonnes avec le bourg et la traversée à terme du parc de loisirs verts.

### *Principes :*

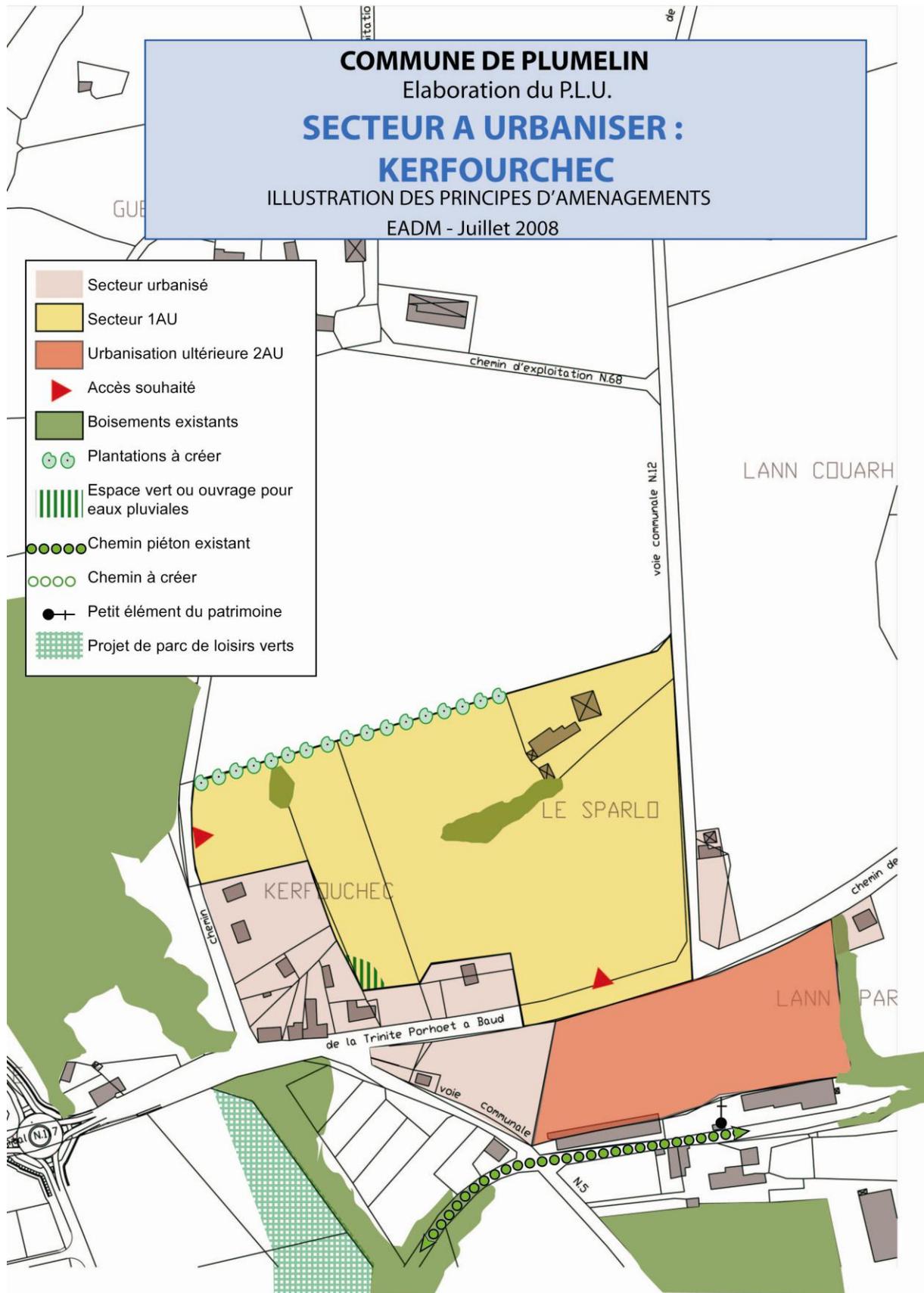
- Structuration de la partie Nord sur la base de deux dessertes locales à créer à partir du chemin du château de GUENANEC et de la RD 117. La localisation des accès au schéma d'illustration des principes d'aménagement n'est figurée qu'à titre indicatif.
- Organisation de la partie Sud à définir en fonction des possibilités de desserte depuis le chemin n°5 (en direction de MOUSTOIR AC) ou par un débouché sur la RD 117. Le renforcement de l'urbanisation aux abords de la RD 117 est de nature à faire évoluer son caractère à terme (entrée d'agglomération). Le changement de caractère des lieux reporte l'urbanisation à une échéance plus lointaine (2AU) que dans la partie au nord de la RD 117.

*Propositions :*

- Plantation d'une ligne végétale en limite Nord du secteur 1 AUa au contact des terrains agricoles de GUENANEC afin de « fermer » l'urbanisation.
- Conservation dans la mesure du possible des éléments de la végétation, notamment les haies composées de ligne d'arbres.
- Pour le secteur 1 AUa au nord de la RD 117, un petit espace vert est noté à l'arrière des maisons de KERFOURCHEC, celui-ci correspond à des points bas qu'il faudra ménager pour la gestion des eaux pluviales si nécessaire. Une servitude pour la desserte par le réseau collectif de collecte des eaux usées est déjà fixée dans cet endroit.
- Compte tenu de la topographie et de l'état de réalisation du réseau d'assainissement collectif, la desserte du secteur 2AU s'effectuera ultérieurement à celle du secteur 1 AUa au Nord de la RD 117 et par l'intermédiaire d'une procédure de modification du PLU.



Elargissement à terme du périmètre de l'agglomération le long de la RD 117



## **B - Le renforcement de l'urbanisation à proximité de LOCMINÉ**

### **1. Secteur de KERHORET**

#### *État des lieux :*

- KERHORET est localisé à l'extrémité Est de la commune au contact à la fois de LOCMINE et de MOREAC. L'ancien hameau agricole se prolonge au Nord de la voie communale sur le territoire de MOREAC. Le site est implanté sur un coteau exposé au Sud Est où s'écoule en contrebas, le ruisseau de SIGNAN qui alimente le plan d'eau d'agrément du BOIS D'AMOUR. Ses abords sont constitués de prairies basses plutôt humides. Au Sud du secteur 1Aub, un talweg secondaire descend vers le SIGNAN, son tracé rectiligne est souligné par une ligne bocagère.
- Le secteur de KERHORET est coupé du plateau agricole par la présence de la voie rapide (RN 24), sa localisation est désormais située dans le prolongement de l'agglomération locminoise.
- La confortation résidentielle du secteur s'appuie sur l'urbanisation linéaire déjà présente, qui s'accompagne de travaux de restauration des bâtiments dans les parties anciennes autrefois agricoles.

#### *Orientations :*

- Développement résidentiel du secteur à l'Est des constructions actuelles sur le coteau dominant le ruisseau de SIGNAN, poursuite de la requalification du hameau et de la démolition des anciens bâtiments agricoles utilitaires.
- Implantation de la salle intercommunale multifonctions du pays de LOCMINE sur l'ouest de KERHORET, en bordure de la RN 24.

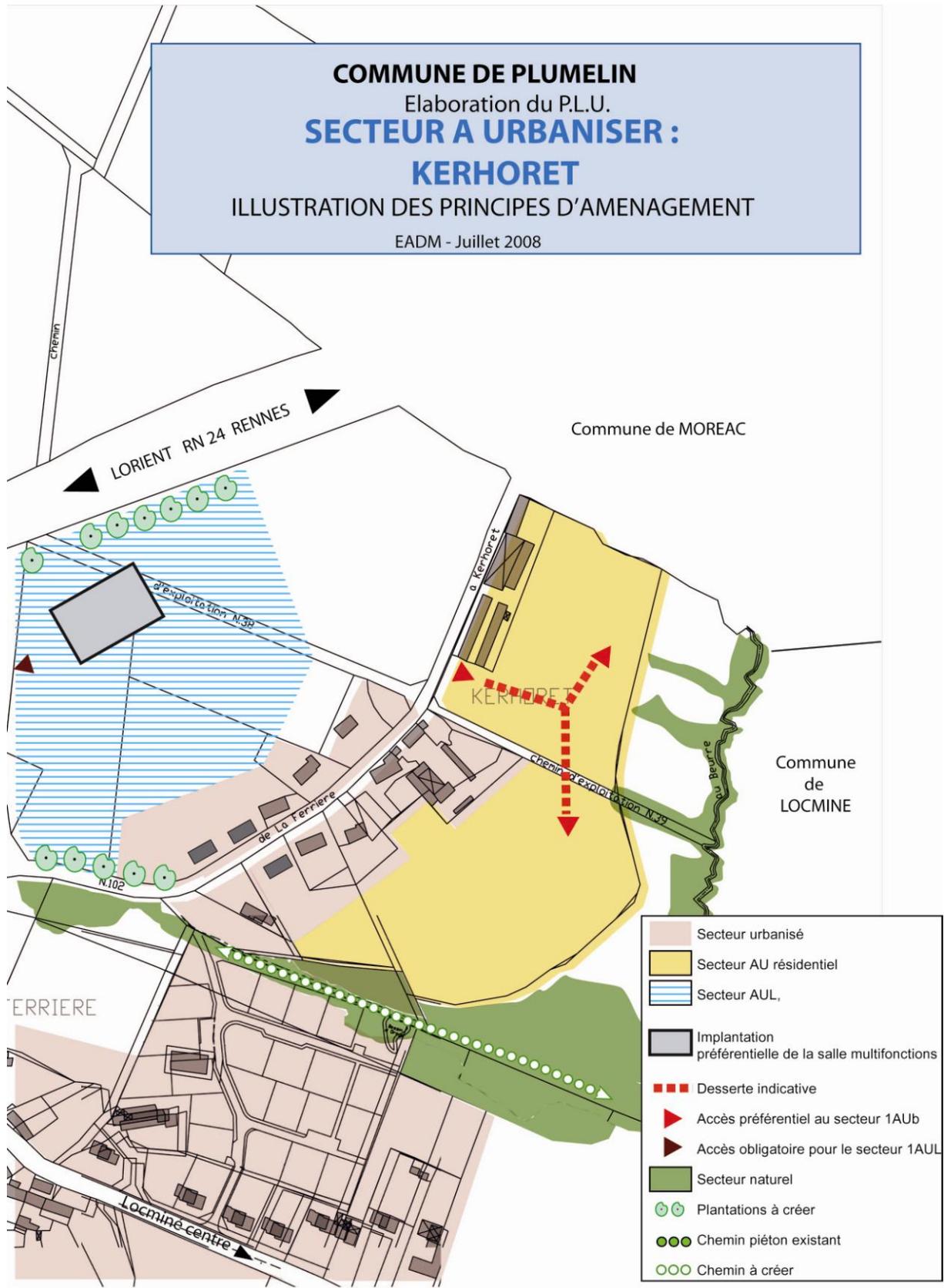
#### *Principes :*

- Desserte de la zone 1Aub depuis la voie communale de KERHORET à LA FERRIERE, en matière d'assainissement, le secteur sera raccordé au réseau collectif de la station de traitement de LOCMINE, après la viabilisation du secteur 1AU qui accueillera la salle multifonctions du pays de LOCMINE.
- Maintien d'un secteur naturel, en limite de LOCMINE autour du ruisseau de SIGNAN et recherche de continuité piétonne vers le plan d'eau du BOIS D'AMOUR.
- Organisation de la desserte de la salle intercommunale directement depuis la RD 1(échangeur de KERSIMON), la voie actuelle de KERHORET n'est pas renforcée et garde son rôle de desserte des riverains.

#### *Propositions :*

- Mention d'un accès préférentiel au secteur 1Aub en parallèle du chemin d'exploitation 39, la présence du réseau hydrographique limite les possibilités de désenclavement depuis LOCMINE ou de la résidence de la MINE située juste au Sud.
- Maintien des lignes végétales existantes et renforcement des plantations sur les espaces en périphérie du site de la future salle intercommunale dont l'implantation est envisagée à environ 60 mètres de l'axe de la RN 24.
- Recul à une distance de 75 mètres entre le futur bâtiment recevant du public et les zones d'habitat périphériques pour limiter les risques de nuisances sonores.

**COMMUNE DE PLUMELIN**  
Elaboration du P.L.U.  
**SECTEUR A URBANISER :**  
**KERHORET**  
ILLUSTRATION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT  
EADM - Juillet 2008



- Principes d'aménagement de l'espace multifonctions (1AU).

Les études du cabinet A + B, chargé de la programmation de l'équipement intercommunal, ont permis d'identifier une emprise constructible à privilégier par rapport à la configuration du terrain, afin de mettre en perspective le futur bâtiment. L'attraction induite par la salle nécessite la réalisation d'un accès direct vers la RD 1, car la voie communale de KERSIMON à KERHORET ne peut être élargie. La desserte nouvelle à créer s'inscrit en contrebas et en parallèle de la RN 24 à 30 mètres, ce qui explique la marge de recul reportée à cet endroit. Cette hypothèse aura pour conséquence la refonte ultérieure du carrefour entre la RD 1, la RN 24 et la liaison à créer vers la RD 117 (KERSIMON – KERNESTIC).



## 2. Secteur au Sud du chemin des PETITS BOIS

### *État des lieux :*

- Grand secteur de plus de 25 hectares situé à l'extrémité Est de la commune à proximité immédiate de LOCMINE et du plan d'eau d'agrément du BOIS D'AMOUR.
- Coteau globalement orienté vers le Nord ou l'Est dont l'altitude varie de 100 à 130 mètres, ces terrains restent entretenus du fait d'un usage agricole, mais l'urbanisation actuelle s'est faite de façon linéaire à partir des voies (chemin des PETITS BOIS, route de BOTCORIC, chemin rural de la MAISON NEUVE), ce qui enlève tout intérêt à la poursuite de l'activité agricole.
- Le paysage dégagé donne des vues vers l'étang ou la ville, tandis qu'à l'Ouest vers BOTCORIC, la présence de bosquets masque l'horizon.

### *Orientations :*

- Cet espace, par sa localisation, proche du centre, des commerces, des équipements et services mais qui reste cependant à l'écart du réseau principal des circulations, présente un attrait résidentiel



Un site résidentiel dans le prolongement de l'agglomération de LOCMINE au dessus de l'étang

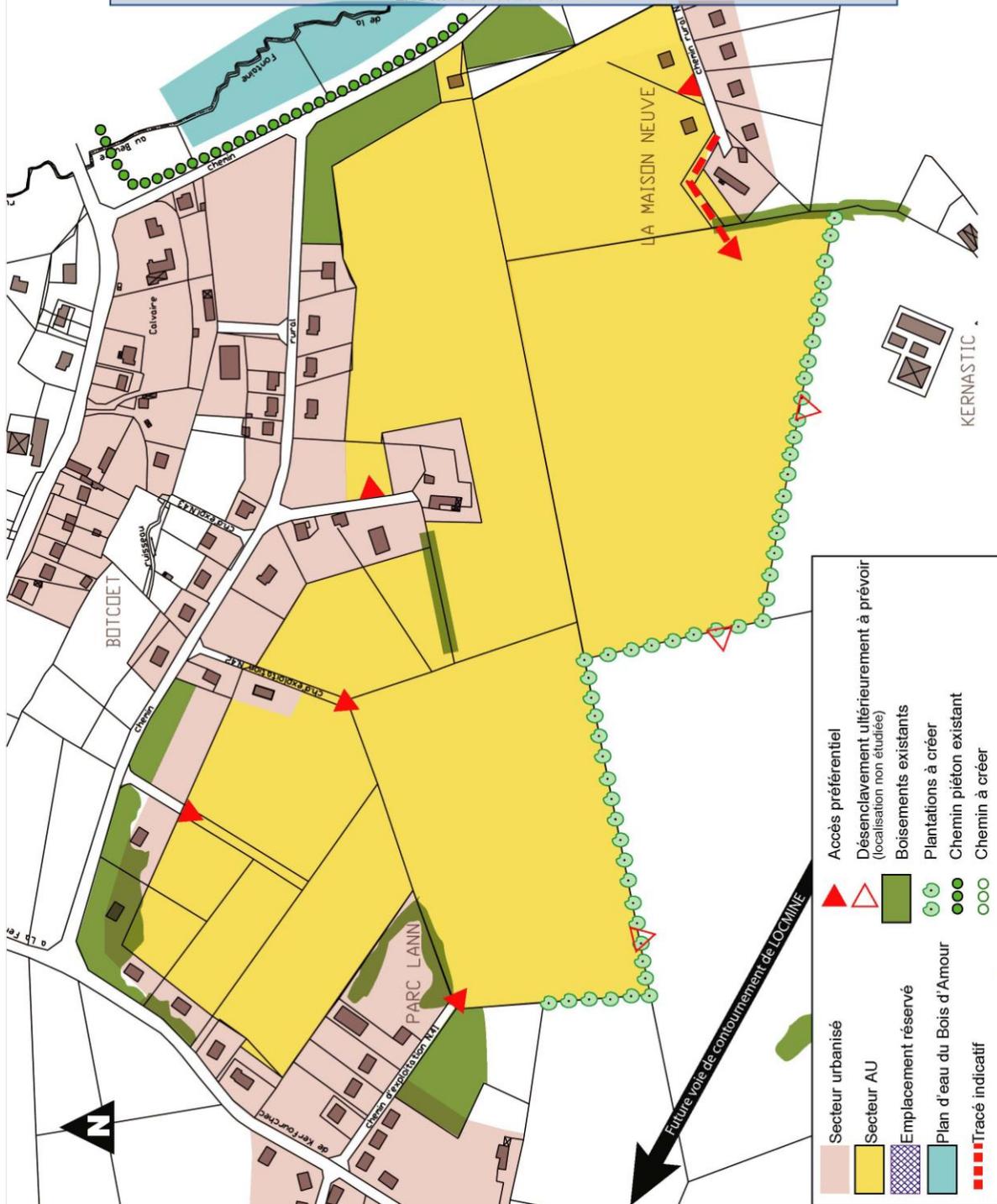
### *Principes :*

- L'extension de l'urbanisation commencera par la partie Est (secteur 1AUa). Le réseau d'assainissement collectif de LOCMINE peut s'étendre dans un premier temps depuis le chemin rural lieu dit MAISON NEUVE, alors qu'il est inexistant sous le chemin des PETITS BOIS
- Réalisation d'une voie de transit au Sud Ouest de LOCMINE pour prendre en charge le trafic des véhicules lourds entre les établissements industriels de KERSORN ou KERPIECHE et la RN 24 (échangeur de KERSIMON) et assurant le désenclavement de l'Ouest de la ville et notamment les secteurs 1AU au Sud du chemin des PETITS BOIS
- Maintien des éléments de la végétation présente sur le secteur et renforcement de la dimension ludique auprès du plan d'eau

### *Propositions :*

- L'accès aux secteurs 1AU pourra s'inspirer des indications mentionnées sur l'illustration des principes d'aménagement. La desserte locale interne reste à établir en fonction des contraintes topographiques et du désenclavement ultérieur à réaliser vers le Sud (création d'une ou plusieurs jonctions avec la voie de contournement : principe évoqué dont le tracé n'est pas fixé).
- Le traitement des voies des secteurs à urbaniser ne doit pas favoriser la prise de vitesse par les véhicules. Des aménagements seront à réaliser pour sécuriser les circuits des piétons, notamment les itinéraires menant vers le plan d'eau.
- Réalisation d'une haie végétale sur la frange Sud des secteurs 1AU situés sur le plateau, afin de limiter l'impact visuel trop important des habitations depuis l'espace rural, voire du tracé du futur contournement envisagé sur le Sud Ouest de LOCMINE
- Conservation des lignes boisées proches du chemin des PETITS BOIS autour des secteurs 1AU, l'écoulement des eaux pluviales s'effectue de façon gravitaire vers l'étang du BOIS D'AMOUR, aucun site n'est retenu pour la réalisation d'ouvrages techniques spécifiques. Les solutions les mieux adaptées par rapport à l'imperméabilisation des sols seront à proposer en fonction du résultat des études à entreprendre lors de la consultation prévue par la loi sur l'eau.

**COMMUNE DE PLUMELIN**  
 Elaboration du P.L.U.  
**SECTEUR A URBANISER :**  
**SUD DU CHEMIN DES PETITS BOIS**  
**Illustration des principes d'aménagement**  
 EADM - Juillet 2008



## C- Les secteurs d'activités aux abords de la RN 24

LOCMINÉ Communauté souhaite améliorer l'aspect des parcs d'activités existants et à venir aux abords de la RN 24. Ces sites ont fait l'objet d'études paysagères menées par l'atelier COURCHINOUX. Les propositions d'intervention ont ainsi permis une réduction de la marge de recul de 100 mètres à prendre en compte au droit de cette voie nationale à 4 voies. Les parcs d'activités de KERGILET, auprès de l'échangeur avec la RD 179 et de KERANNA Nord et Sud, autour de celui de la RD 1 sont localisés sur un plateau dépourvu d'espace boisé conséquent. Quelques plantations linéaires de bouleaux et de pins, au milieu desquels sont venus s'enchevêtrer des ajoncs, contribuent à conserver le caractère rural et champêtre du site. Cette ambiance est celle qu'il faut utiliser pour l'intégration des locaux d'activités sans sophistication. L'ensemble des écrans de végétation a été reporté sur le document graphique réglementaire du présent PLU.

### 1. Secteur de KERGILET

L'ambiance végétale s'appuie sur une alternance de prairies et de bosquets. Depuis l'échangeur (extrémité Ouest du site), la première fenêtre visuelle doit être obturée pour guider le regard avec une plantation d'arbres ramifiés à la base auprès de l'échangeur. Les aires de stockage doivent être masquées. Les vues pénétrantes, en bordure de la RN 24 (secteur traité en prairie), seront bloquées par des haies bocagères à implanter de façon perpendiculaires à l'axe de la nationale.

La marge de recul varie de 50 à 75 mètres en fonction du tracé de la RN 24, le recul le plus profond est situé dans la courbe dans un point légèrement plus bas. Les constructions autorisées présenteront des volumes simples sans pente de toit apparente et les matériaux utilisés devront favoriser l'intégration paysagère. L'étude conseille l'emploi de bois lazuré, produits verriers, aluminium naturel ou laqué, acier prélaqué, béton poli ou lazuré et la pierre.

### 2. Secteur de KERANNA NORD

Les préconisations architecturales sont similaires entre le secteur de KERGILET et celui de KERANNA.

Concernant le traitement de la végétation, le principe de l'alternance des masses boisées et des espaces traités en prairies (pâturées par des moutons) se prolonge le long de la RN 24 afin d'offrir des fenêtres comme dans un paysage champêtre bocager. Des percées visuelles aménagées seront découpées d'une manière oblique par rapport aux voies, ce qui limitera les portées directes des phares sur la RN24 sur le secteur Ouest de la zone. Cette fois, la marge de recul varie de 50 à 40 mètres de l'axe de la voie express. Les masses végétales qui doivent jouer le rôle de filtre visuel seront composées d'essences locales telles que : bouleaux, chênes, saules, noisetiers, sureaux ou houx. Le choix du port de l'arbre (végétation dense à la cime ou ramification dès la base) permettra de travailler sur des points stratégiques vers lesquels le regard est guidé.

Les maisons d'habitations isolées déjà présentes sur le site doivent être intégrées aux séquences des masses boisées, de même pour le bassin de rétention des eaux pluviales installé au bord de la RN 24. Un modelé de talus est préconisé dans la partie où la route nationale est longée par la voie de desserte de la zone d'activités pour supprimer les interférences possibles entre le trafic des deux voies.

### 3. Secteur de KERANNA SUD (extension de TY GLASS)

Cet espace est situé en contrebas de la RN 24 sur son flanc Sud, en entrée de l'agglomération locminoise.

Sa perception depuis la voie de circulation dans le sens RENNES-LORIENT est réduite, elle est surtout sensible par rapport à la bretelle de décélération de l'échangeur de KERSIMON (RD 1) dans le sens LORIENT-LOCMINÉ. Le principe d'une marge de recul de 50 mètres par rapport à l'axe central de la RN 24 est retenu pour la partie non aménagée (secteur 1AUib).

Plus proche des habitations, ce parc d'activités sera plutôt voué à l'accueil d'artisans, voire d'entreprises tertiaires mais pas industrielles.

Les essences végétales préconisées sont celles du bocage local : houx, saules, chênes, bouleau, châtaignier, noisetier. Les plantes aux feuillages panachés ou aux teintes typées (pourpre, bleu, argenté) sont à éviter. Ces précisions seront reprises dans le cahier des charges des co-lotis.

A terme, la desserte automobile du secteur 1AUib devrait s'effectuer depuis une nouvelle voie qui le bordera sur sa limite Est.

Sur le plan architectural, les futurs bâtiments localisés dans la bande de 100 mètres de la RN 24 ne devront pas excéder la hauteur de 6 mètres. Cette prescription est transcrite dans le règlement du PLU. Les stockages et dépôts extérieurs ne doivent pas être perçus des voies publiques, des écrans (haie végétale) sont à constituer. Les parcs de stationnement ou d'exposition de poids lourds, de caravanes et d'autres véhicules sont interdits en bordure de la RN 24.

Les dispositifs publicitaires et la pose d'enseignes seront encadrés sur l'ensemble des 3 sites d'activités. Le règlement (pièce 4 du présent règlement) du PLU interdit la pose de néon pour souligner la forme du bâtiment, et l'utilisation d'objets publicitaires aériens.