

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

| | | |
|--|---|---|
| <p>atelier du CANAL</p> <p>Architectes Urbanistes 21, Bd Franklin Roosevelt CS 33 105 35 031 RENNES Cedex Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01</p> | <p>DÉPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR — MAIRIE DE</p>  <p>22650</p> | <p>Arrêté le : 22.09.2005</p> <p>Approuvé le : 10.11.2006</p> |
| <p>EMISSION ORIGINALE : novembre 2006</p> | | |
| <p>MODIFICATIONS</p> | <p>Dates</p> | <p>4</p> |

I. PRESENTATION GENERALE p 4

II. DETAILS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1. EXTENSION DE L'URBANISATION EN SECTEUR RURAL

- 1.1. Rue de la Ville Simon/la Mettrie p 6
- 1.2. Le village de la Ruais p 8
- 1.3. Le bourg de Plessix-Balisson p 10
- 1.4. Le hameau nouveau intégré à l'environnement de la Ravillais p 12
- 1.5. Le hameau nouveau intégré à l'environnement
Château de la Coudraie p 16

2. EXTENSION DE L'URBANISATION DANS LE BOURG

- 2.1. Site 1 : le long de la R.D. 768 p 23
- 2.2. Site 2 : le long de la R.D. 786 p 28
- 2.3. Site 3 : le long de la R.D. 2 p 33
- 2.4. Site 4 : secteur de Neuville p 38
- 2.5. Site 5 : secteur de la Ville Martin p 40
- 2.6. Site 6 : secteur Coeur de Bourg p 42

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

- 3.1. Rappel des secteurs concernés p 44
- 3.2. Secteur de la Ville Asselin p 46
- 3.3. Secteur du cimetière p 49

I - PRESENTATION GENERALE

Les orientations d'aménagement, complètent le PADD et concernent des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager et qui nécessitent au regard de leur caractère structurant la définition de règles de composition.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement qui précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics et s'imposent à l'aménageur.

Elles concernent les secteurs en territoire rural de Ploubalay, faisant l'objet d'un développement relatif, ainsi que les secteurs d'entrée de bourg soumis à l'application de la loi dite "Barnier" du 2 février 1995.

Note générale

Il est attendu, dans certains sites, que les constructeurs s'inspirent des implantations spécifiques des villages anciens : façades principales orientées nord - sud ; orientation traditionnelle du faitage des volumes principaux, etc.

A ce titre, les gabarits et volumes des constructions s'inspireront des modèles architecturaux traditionnels (les longères notamment) sauf si les constructions présentent une architecture contemporaine de qualité s'intégrant et s'harmonisant avec l'environnement naturel et bâti alentour ou bien dans des secteurs spécifiques identifiés ;

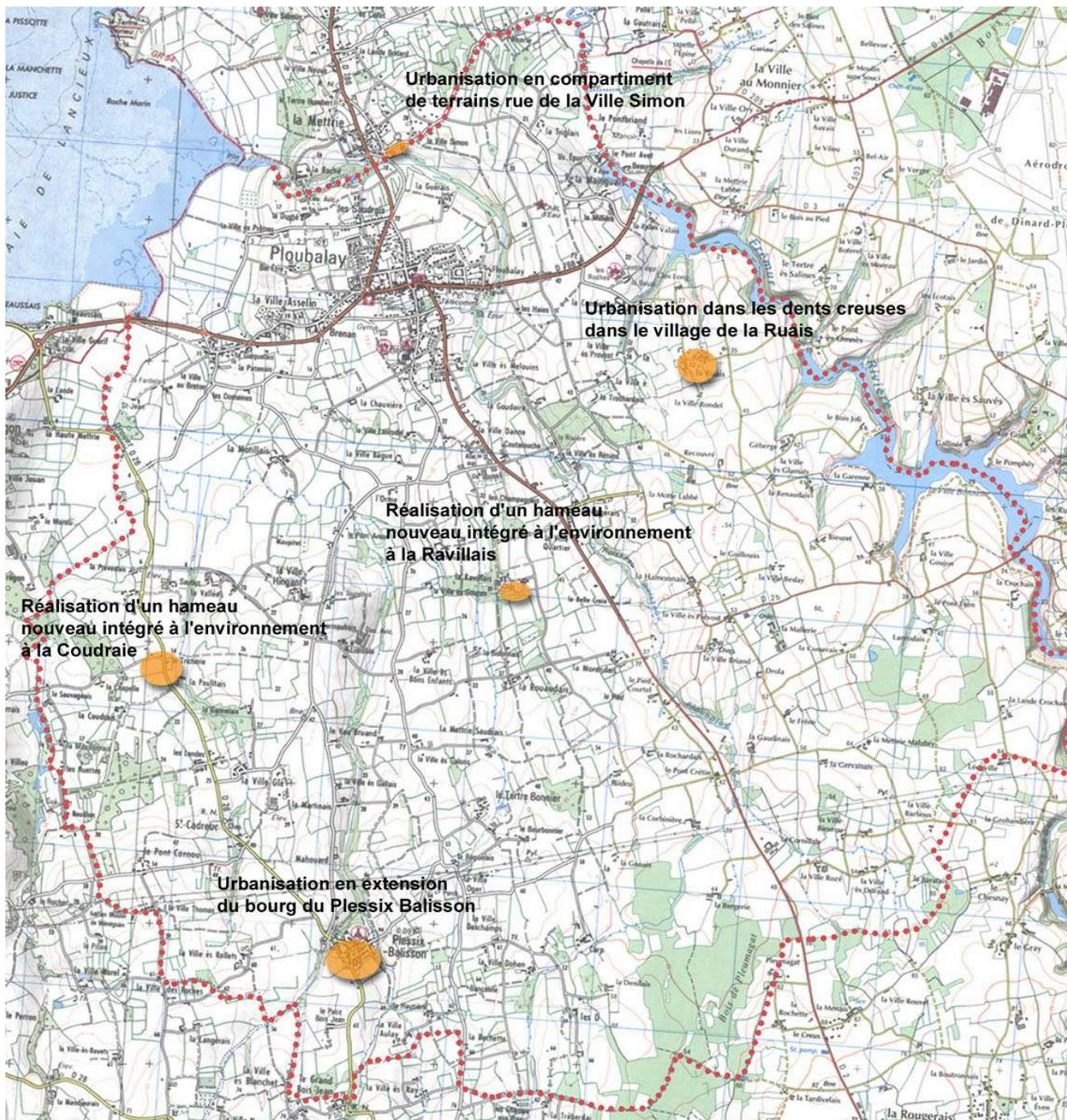
→ *Les différentes zones repérées sur les documents graphiques des orientations d'aménagement, présentent des secteurs de deux niveaux de densité urbaine, pouvant accueillir suivant les cas, de préférence des logements individuels de type pavillonnaire ou des logements collectifs ou intermédiaires (individuels superposés) ou individuels groupés ;*

→ *Dans la mesure du possible, les talus et des haies bocagères devront être recrées en limite de parcelle ou le long des voies, des chemins piétons ou pistes cyclables, permettant de retrouver un maillage bocager propre notamment à modérer les incidences de l'imperméabilisation des sols et assurant une meilleure gestion du flux des eaux pluviales.*

II - DETAILS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

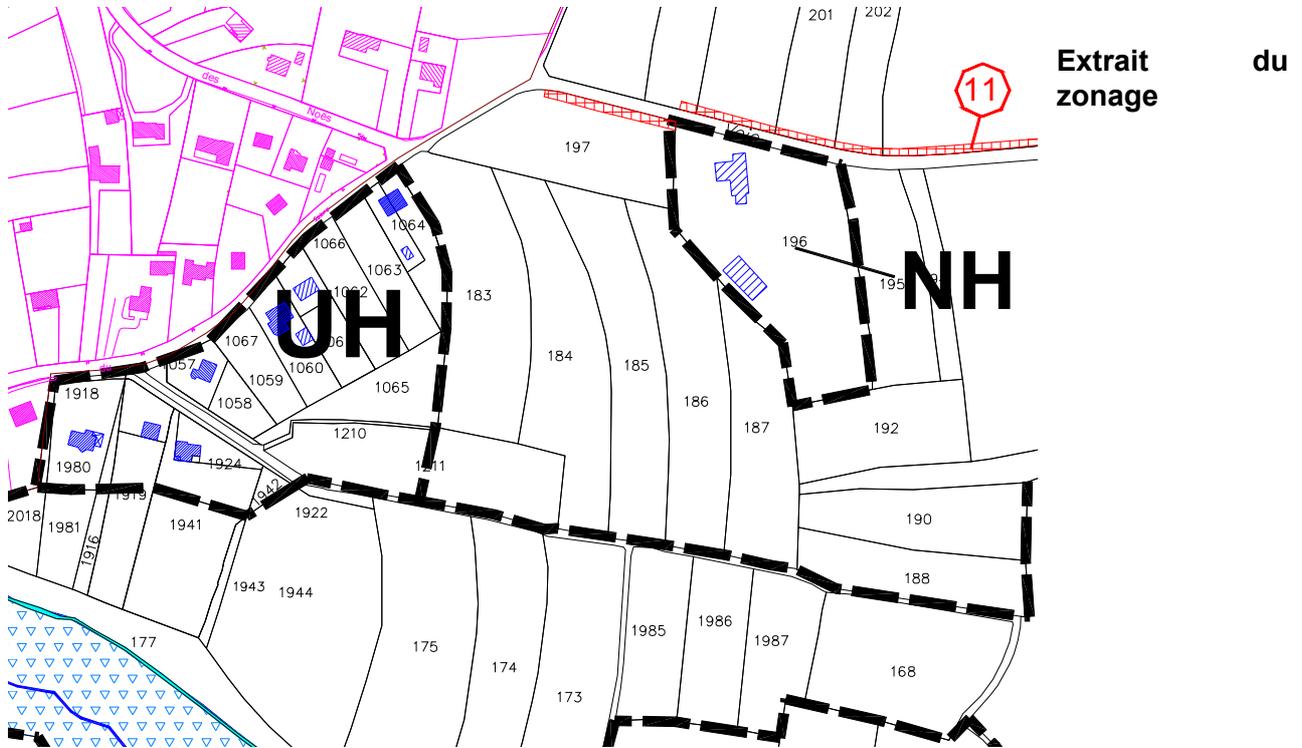
1. EXTENSION DE L'URBANISATION EN SECTEUR RURAL

Les élus ont souhaité permettre une constructibilité limitée sur le territoire rural afin d'offrir une alternative aux habitants qui désireraient habiter en secteur rural, dans le but de promouvoir un certain équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales. La commune étant littorale, les possibilités de développement sont fortement contraintes. **L'article L.146-4-1 du code de l'urbanisme impose que l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants soit sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Plusieurs cas se distinguent sur la commune.**



1.1. La Mettrie - rue de la Ville Simon

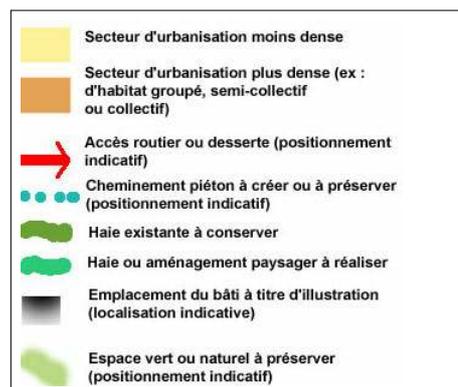
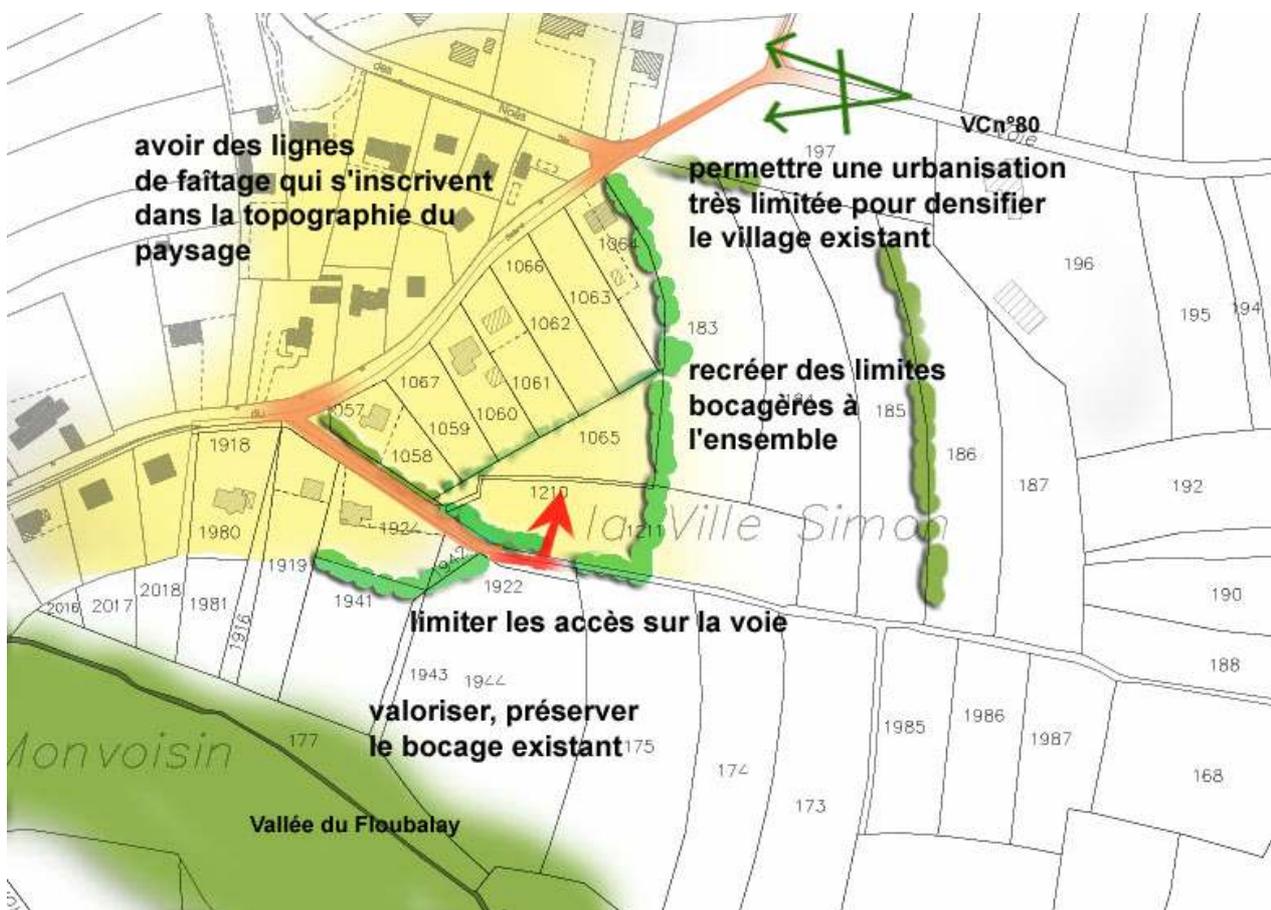
Ce secteur est situé à l'extrême nord du territoire, en limite de commune avec Lancieux. Il offre des vues très ciblées en direction du château d'eau, côté Nord et des vues plus ciblées vers la vallée du Floubalay, côté Sud.



Extrait de la
photographie aérienne
(IGN)

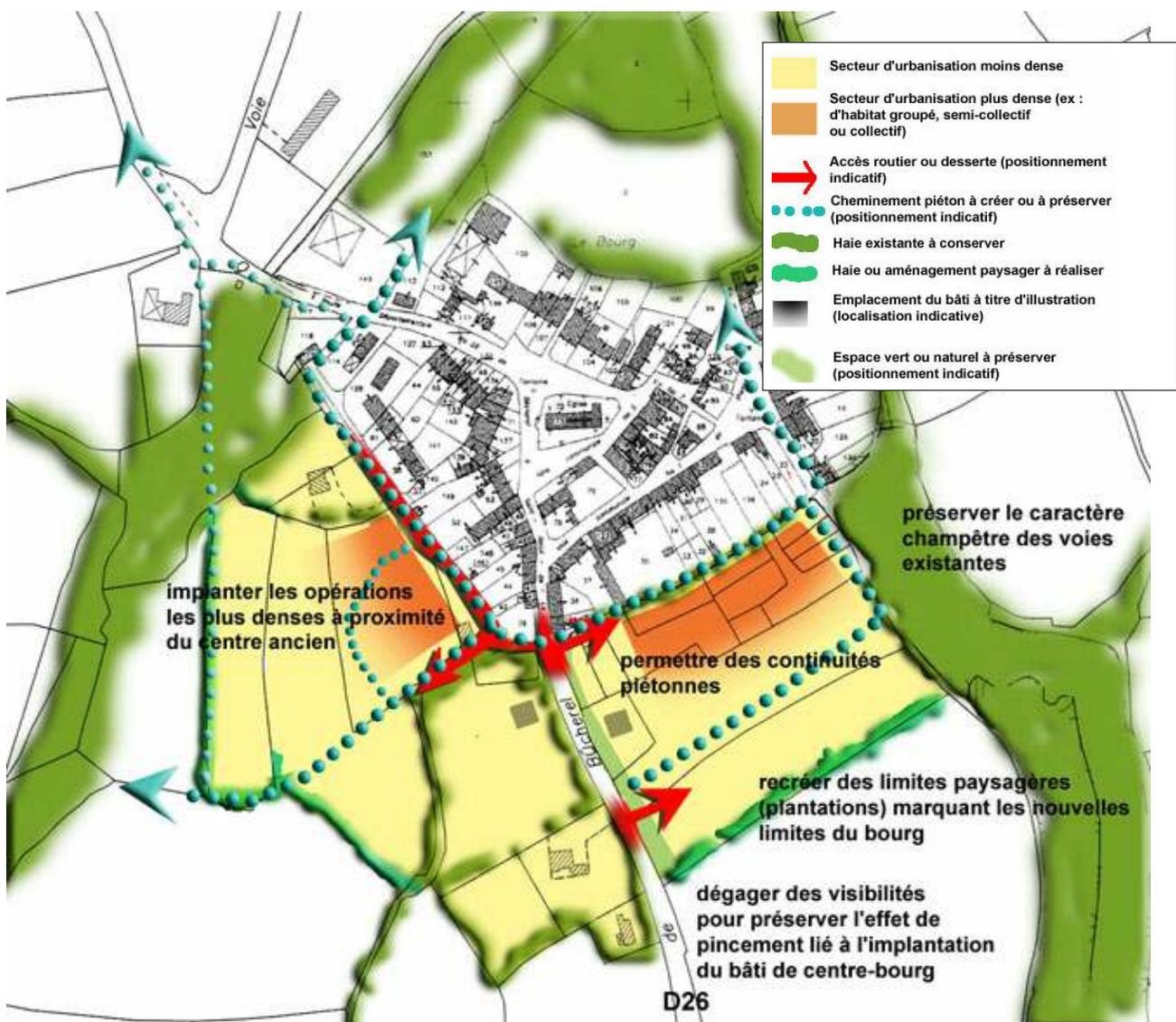
Les orientations proposées pour un développement futur sont les suivantes :

- ✓ Une urbanisation très limitée le long de la VC n°80 et du petit chemin carrossable afin de densifier uniquement le hameau déjà constitué ;
- ✓ Des implantations de bâtis s'inscrivant dans la topographie afin d'avoir une harmonie dans les lignes de faitage et dans le respect du plan d'épanelage voisin ;
- ✓ La préservation des talus, haies et boisements significatifs et de qualité. Ils pourront servir de support à une trame viaire ou piétonne ;
- ✓ La plantation de haies afin de recréer des limites paysagères à l'ensemble et d'avoir un impact paysager minimum depuis la vallée du Floubalay.



Les orientations proposées pour un développement futur sont les suivantes :

- ✓ Une diversité urbaine et une mixité sociale, des opérations denses (*habitat groupé, opération intermédiaire, petit collectif*) s'implanteront dans le prolongement du centre-bourg, afin de garder un principe de densité décroissante, du centre vers la périphérie ;
- ✓ Une continuité dans les parcours piétons, en créant des liaisons douces dans les nouveaux quartiers ;
- ✓ Des entrées et sorties sur la R.D. 26 regroupées et sécurisées ;
- ✓ Un retrait du bâti nouveau par rapport à la R.D. 26 afin de ne pas masquer l'effet de pincement marqué par l'implantation du bâti ancien ;
- ✓ La préservation du caractère champêtre des voies existantes ;
- ✓ La plantation de haies afin de recréer des limites paysagères à l'ensemble du bourg et d'avoir un impact paysager minimum
- ✓ La préservation des talus, des haies et boisements significatifs et de qualité.



1.4. Le hameau nouveau intégré à l'environnement de la Ravillais

1.4.1. Présentation et cadre paysager

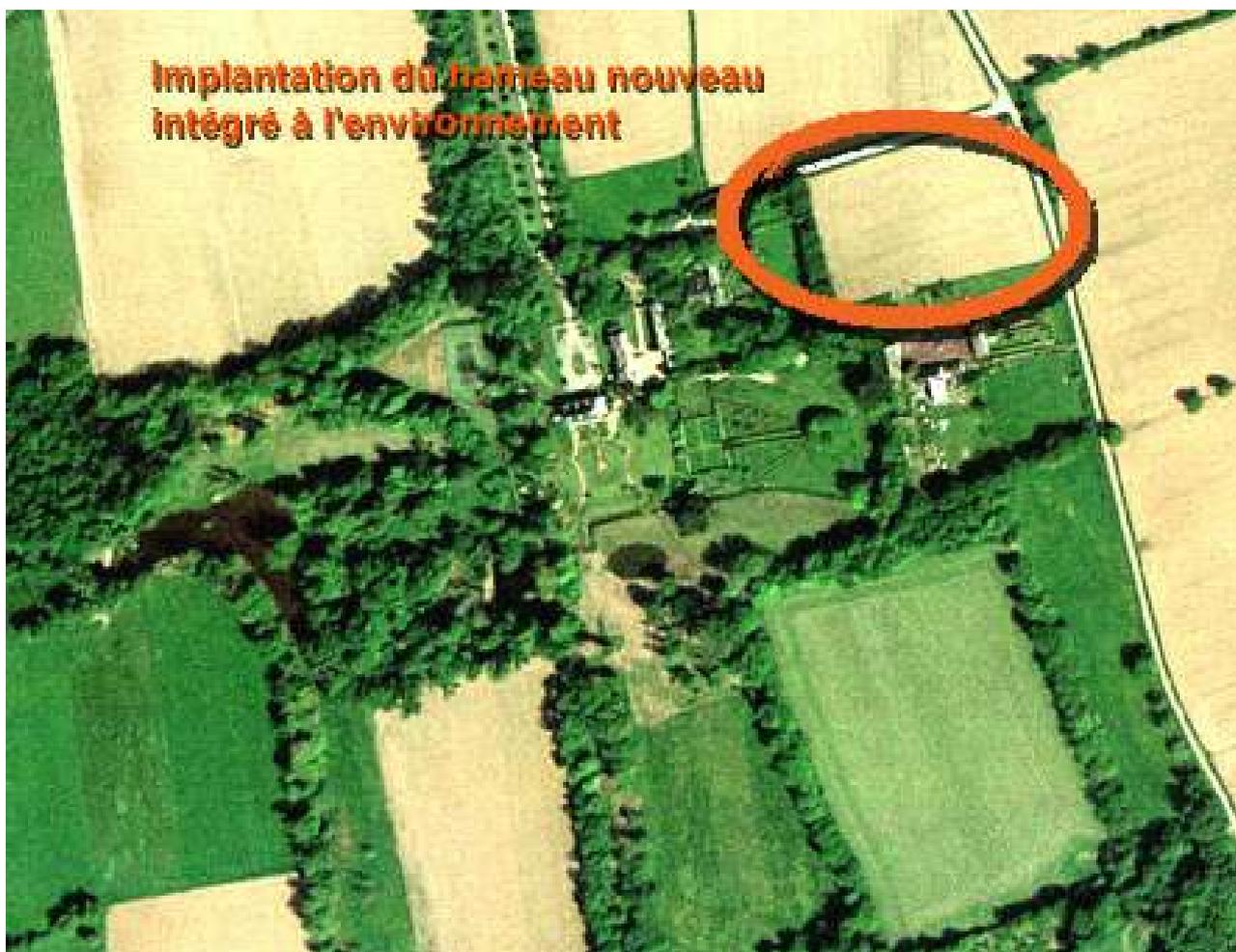
Le manoir de la Ravillais datant de la première moitié du XVIII^{ème} siècle, se localise au centre de la commune, dans un écrin très boisé, il est entouré d'un vaste parc. Cette malouinière est cernée de magnifiques allées cavalières constituées essentiellement de conifères et d'arbres à feuilles persistantes, constituant des éléments paysagers structurant la composition d'ensemble. Au gré du temps, une partie des dépendances situées à l'Est, est devenue des habitations indépendantes. Ce petit ensemble de maisons anciennes présente une organisation symétrique très fermée et régulière, dont le projet s'inspire. L'objectif étant de faire participer le projet à la composition d'ensemble, comme s'il existait depuis toujours. **Il sera zoné en 1AUHn.**



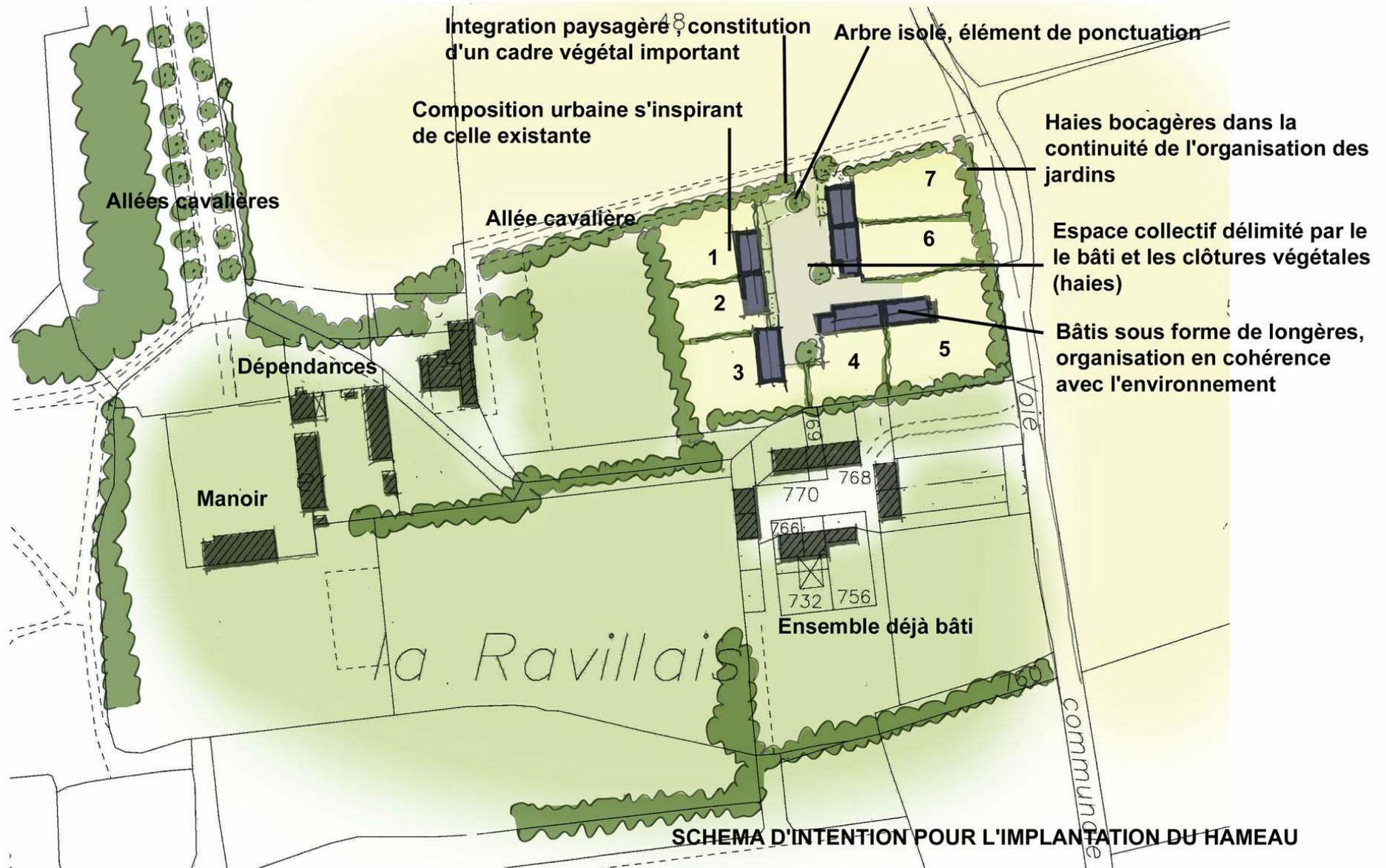
Malouinière datant du XVIII^{ème} siècle



Ferme de la Ravillais



1.4.2. Le projet



Les orientations proposées pour un développement futur sont les suivantes :

A- Implantation du Hameau

Il s'implantera en limite Nord-Est. Il sera distant du manoir et des dépendances et séparé visuellement par une haie haute et épaisse déjà existante. Le projet paysager complétera la trame boisée existante, répondant ainsi à une composition rigoureuse d'ensemble.

B- Organisation spatiale du hameau

L'accès, les circulations internes

- ✓ Le hameau sera desservi uniquement par le Nord et par un accès principal. Les dessertes des habitations s'organiseront autour de l'espace commun.

Intégration paysagère et plantations

- ✓ La parcelle concernée par l'opération sera ceinturée d'une haie boisée structurante, en cohérence avec la composition paysagère du parc.
- ✓ L'espace commun sera formalisé par l'implantation du bâti ou par des clôtures végétales et sera agrémenté par la plantation d'arbres tiges.

Morphologie des parcelles et implantation du bâti

- ✓ Les parcelles auront une surface comprise entre 500 et 800 m² ;
- ✓ Le hameau sera composé par des logements implantés en mitoyenneté sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales, reprenant ainsi le modèle de la longère et sera également implanté soit à l'alignement de l'espace commun ou bien en retrait maximum d'1,50m. Ce retrait sera alors traité en espace vert.

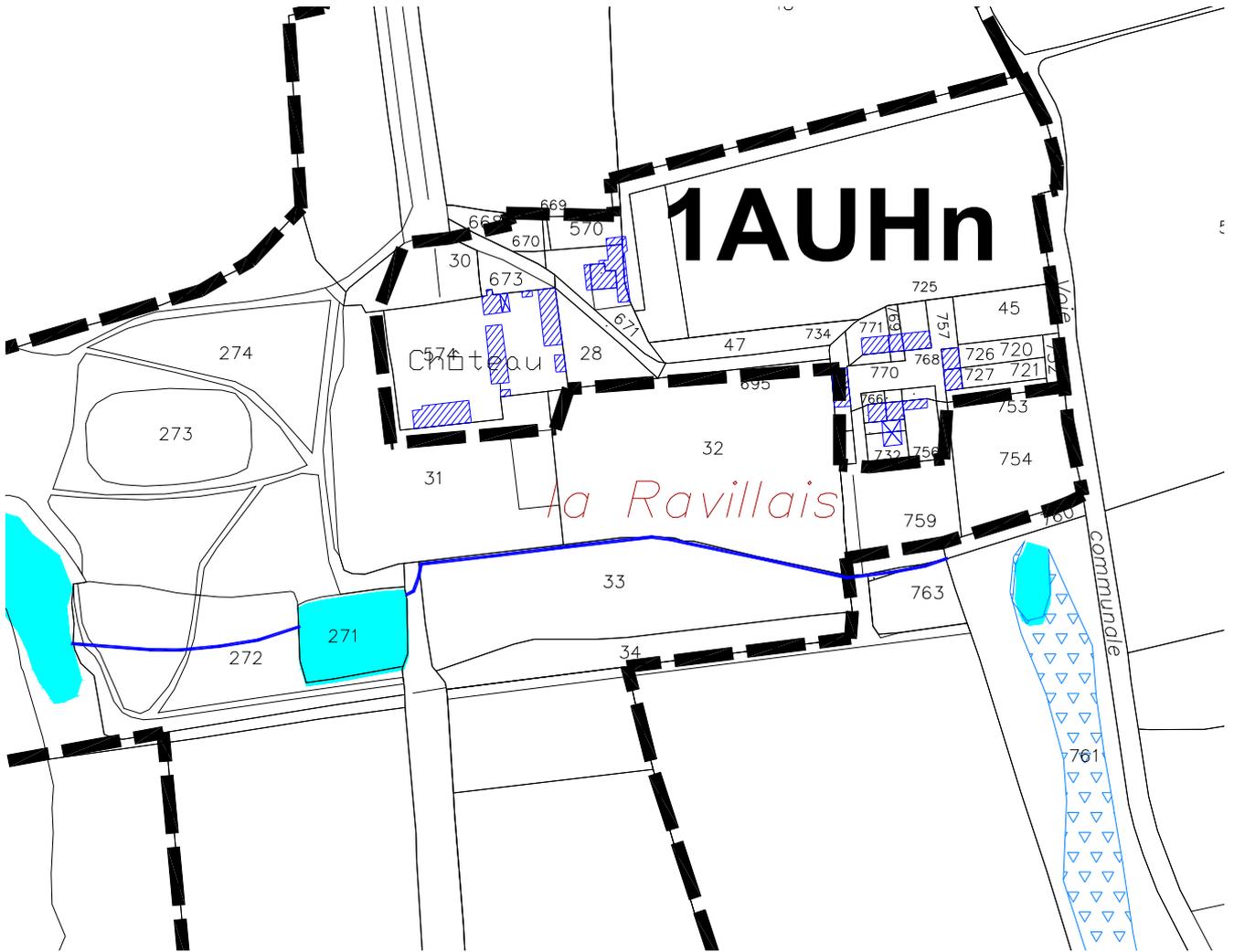
Typologie des constructions à usage d'habitation

- ✓ Les volumes principaux des habitations respecteront le gabarit général des habitations traditionnelles environnantes (*antérieures au XX^{ème} siècle*). Elles seront de préférence rectangulaire, de 10 à 16 m de long et de 6 à 7 m de largeur.
- ✓ Des annexes pourront être admises, implantées en limite séparative et n'excédant pas les proportions de 10 m x 5 m d'emprise au sol ;
- ✓ La hauteur des constructions devra respecter une hauteur de 4,50 m à l'égout de toiture et 9 m au faîtage ;
- ✓ L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la surface de la parcelle ;

Aspect extérieur des constructions :

- ✓ Toitures : Elles seront composées exclusivement d'ardoises épaisses posées au clou ou crochet.
- ✓ Façades : Elles seront traitées soit par mise en oeuvre traditionnelle de moëllons ou enduits à la chaux naturelle ; du bardage bois pourra être utilisé en partie.
- ✓ Le rythme des percements dans les façades respectera celui des habitations traditionnelles environnantes. Les baies seront plus hautes que larges.

Extrait du zonage.

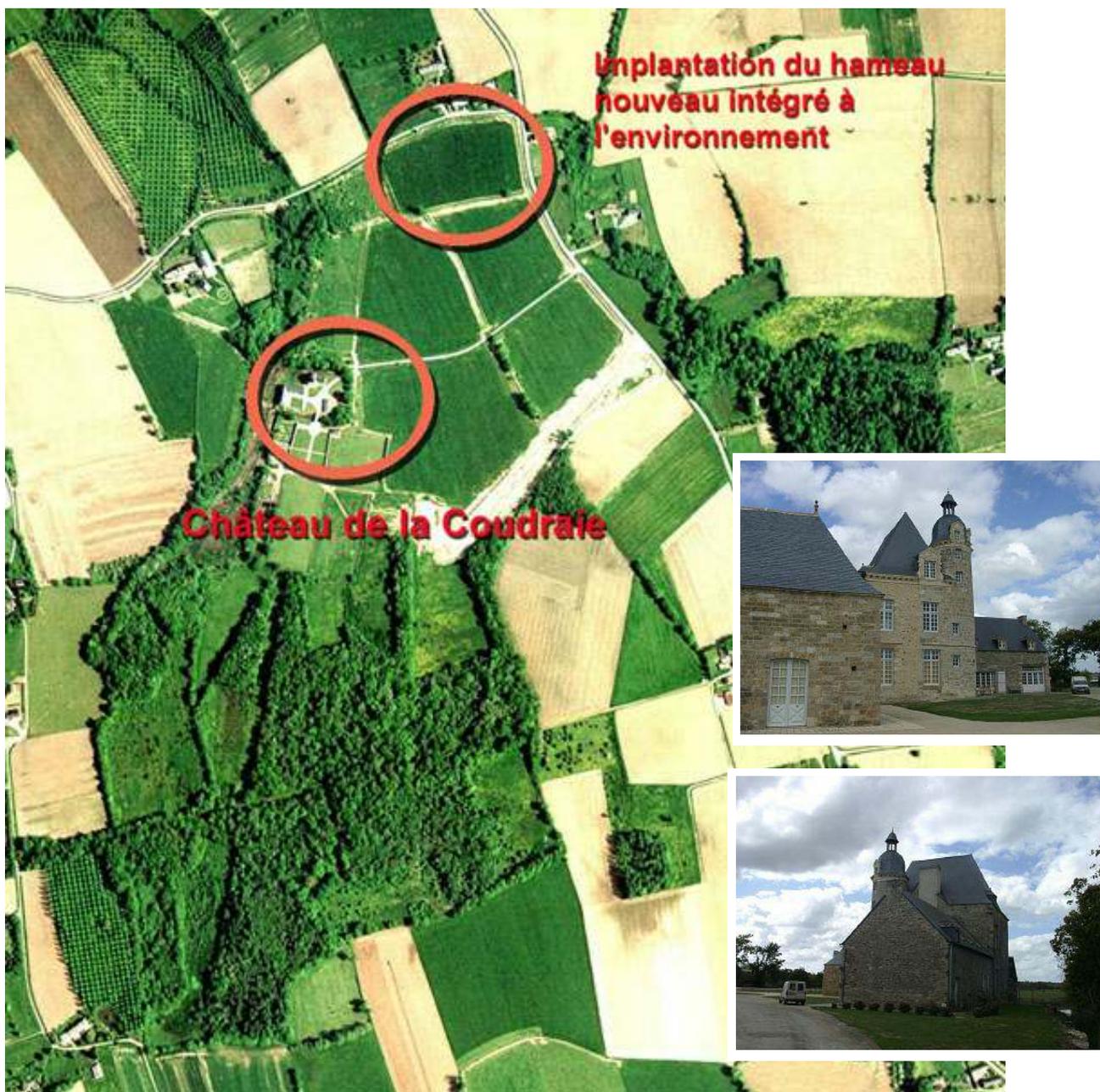


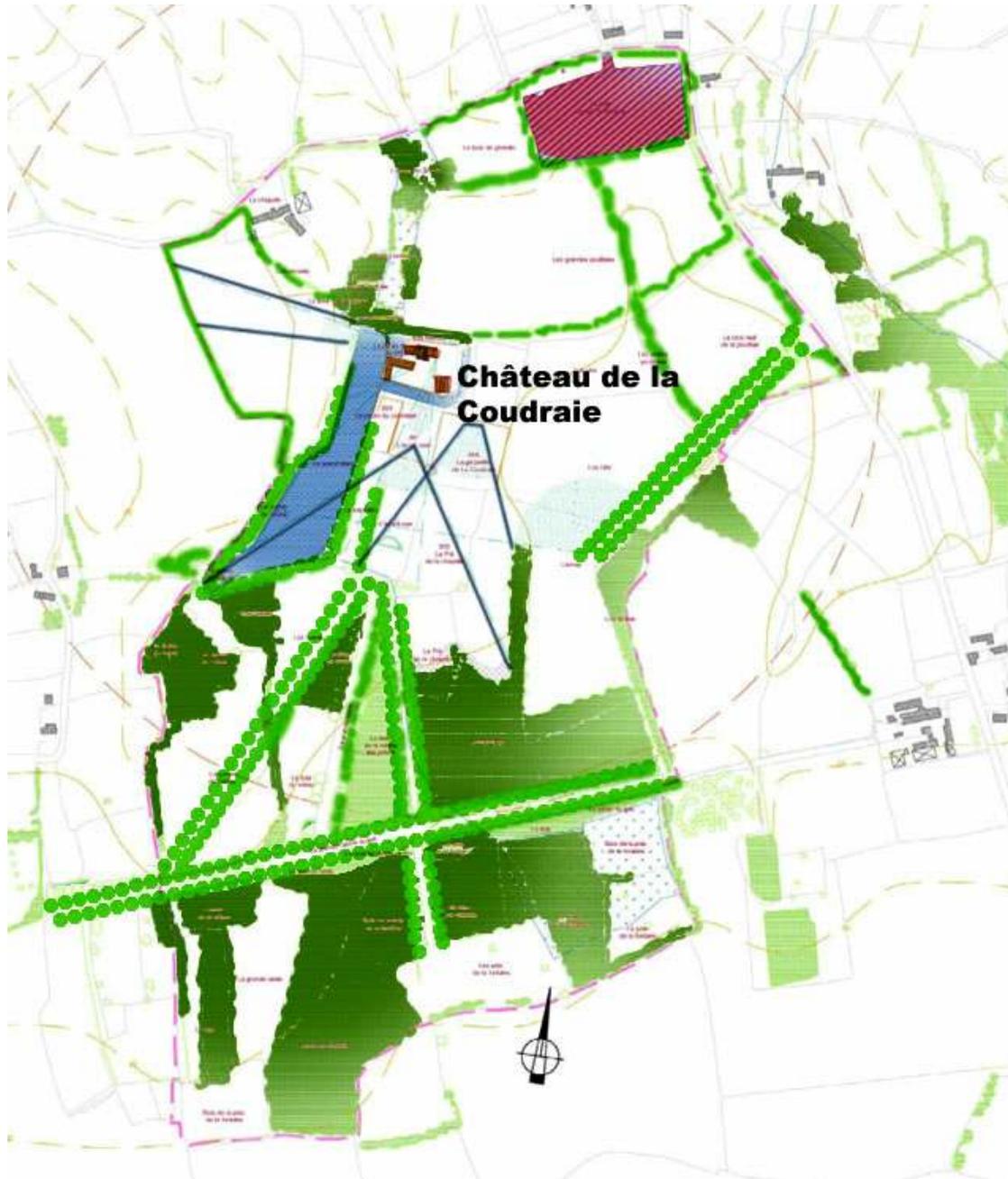
1.5. Le hameau nouveau intégré à l'environnement Château de la Coudraie (1729) (certains documents sont issus d'une étude réalisée par F. de la Ferrière et J.M. Curvale)

1.5.1. Présentation et cadre paysager

Le château de la Coudraie se localise dans le quart Nord-Ouest de la commune, il est peu visible de la voie de part la présence du vaste parc boisé l'entourant. Il a subi de nombreux remaniements puisqu'une partie du bâti d'origine a été détruite, un autre bâti a été greffé sur la partie plus ancienne. A l'emplacement d'un château antérieur, la demeure seigneuriale est reconstruite au XVIII^{ème} siècle par Pierre-Joseph Gouyon de Launay-Comatz. Ce château fait l'objet d'une protection bien spécifique puisqu'il est inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques depuis 1964.

Depuis plusieurs années, le propriétaire de La Coudraie a entrepris un vaste programme, en cours de réalisation, de restauration des bâtiments et de mise en valeur du parc ouvert au public. **Par la réalisation de ce hameau nouveau intégré à l'environnement, l'objectif est d'insuffler une dynamique sur ce secteur, de faire vivre ce patrimoine toute l'année, de permettre une découverte du parc, des paysages de Ploubalay et ses Environs. Il sera zoné en 1AUHn.**





Armatures paysagères

-  Structure boisée
-  Haie bocagère
-  Allée plantée
-  Arbre isolé
-  Massif fleuri
-  Zone humide
-  Etang

Perceptions visuelles

-  Vue cadrée
-  Ouverture visuelle

Topographie

-  Périmètre du Parc de La Coudraie
-  Courbe de niveau
-  Périmètre de protection ISMH
-  Zone construite proposée pour le petit hameau nouveau Environ 10000m²

PLAN DE SITUATION

1.5.2. Le projet



Les orientations proposées pour un développement futur sont les suivantes :

A-Critères et choix d'implantation du Hameau

Il s'ancrera sur les structures paysagères existantes telles que : les limites parcellaires, la topographie des lieux, le boisement, les haies bocagères, la zone humide, comme s'il existait depuis toujours.

Il sera suffisamment distant du manoir classé I.S.M.H. et séparé visuellement par des plantations boisées en alignement ou en bosquet. Une implantation du hameau au Nord-Est du domaine est proposée, sur " le Clos devant la Tricherie".

B- Organisation spatiale du hameau

L'accès

- ✓ La voie d'accès raccordera le hameau à la voie de la Marmauderie, par le Nord. Elle sera matérialisée par une haie bocagère qui sera doublée afin de créer une allée ombragée.

Circulations internes

- ✓ C'est la forme et l'implantation du bâti qui vont déterminer la morphologie des espaces creux (non bâtis) tels que cheminements, cours, jardins et non l'inverse.
- ✓ Les décrochements des constructions, les jeux de murs et de dénivelés marqueront la limite des circulations.
- ✓ Un parking couvert se trouvera à l'entrée du hameau afin de limiter les circulations automobiles à l'intérieur du hameau.

L'accès Intégration paysagère et plantations

- ✓ Les talus pourront être relevés donnant un caractère de chemin creux à l'entrée du hameau mais sans entraver la visibilité au débouché de la route.
- ✓ Une armature de type haie bocagère cernera le hameau nouveau et quelques masses boisées pourront faire l'interface avec les constructions existantes, situées sur la Tricherie.
- ✓ L'aspect minéral des rues sera adouci par des plantations en débordement de massifs fleuris (hortensias, etc.).

Morphologie des parcelles et implantation du bâti

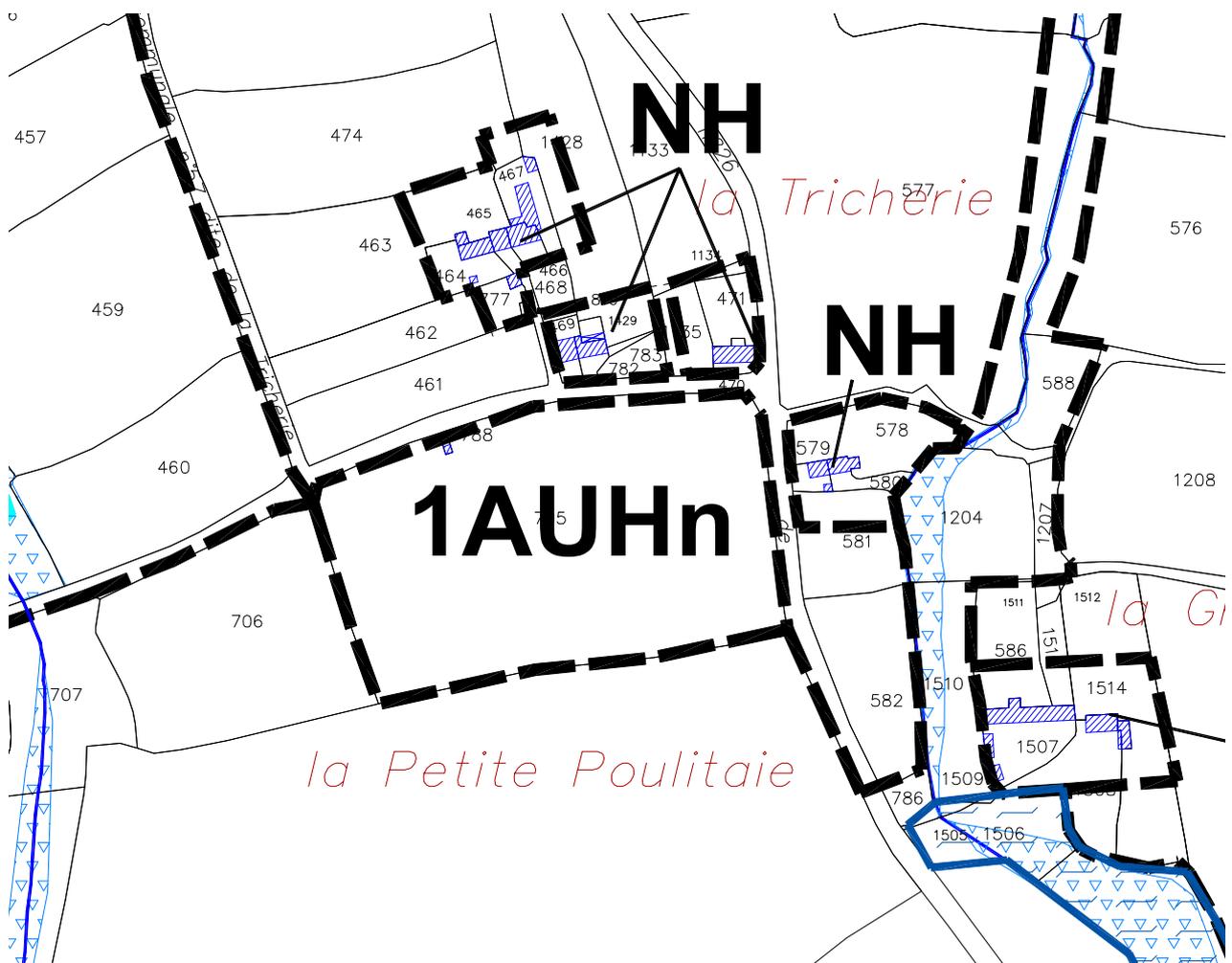
- ✓ Les formes hétérogènes des parcelles résulteront de celles des maisons et de leur implantation en bordure de terrain.
- ✓ Les parcelles d'une contenance comprise entre 500 et 1500m² formeront des plateaux s'étagant suivant la déclivité du terrain.
- ✓ L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 30% de la parcelle.
- ✓ Les terrains seront groupés autour d'un espace public central de type petite place.
- ✓ Chaque terrain accueillera une maison principale implantée de préférence au Nord et à l'Est en limite de parcelles sur un axe Nord /Sud afin de préserver son ensoleillement, alors que des préaux semi-ouverts seront adossés à la maison ou aux murs de clôtures.

☞ Typologie des maisons d'habitation

La maison principale et les préaux suivront le gabarit général et les proportions des maisons rurales environnantes :

- ✓ Plan masse de la maison : rectangulaire allongé ou en L, de 10 à 16 m de long sur 6 à 7 m d'épaisseur. Préaux : rectangulaire 5 à 10 m sur 4 à 5 m d'épaisseur.
- ✓ 2 niveaux pour la maison d'habitation (R + combles avec dératellement d'environ 1,50 m). La hauteur maximum des constructions est de 9 m au faîtage et 4,50 m à l'égout. Pour les préaux un seul niveau de plein pied d'une hauteur moindre à l'égout : 3.00 m maximum. Les pentes de toitures seront inférieures à 45° et pourront être plus faibles inférieure à 38 ° pour les préaux
- ✓ Les façades et toitures seront de type traditionnel (*moellons, chaînes d'angles et encadrements de baies en pierres, pignons découverts, enduits à la chaux naturelle, en moindre proportion : charpentes apparentes, pans de bois ou essentage pour les préaux ou partie d'habitation ; ardoises épaisses posées au clou ou crochet, tuiles faîtières et épis en céramique, lignolets, etc.*).
- ✓ Les formes et proportions des percements des lucarnes, des souches massives, pignons découverts ou non, des menuiseries bois et charpentes de préaux feront l'objet d'un cahier de prescriptions détaillées soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- ✓ Certaines techniques récentes de construction, d'isolation thermique, d'économie d'énergie et d'eau potable (habitat sain), pourront être utilisées dans la mesure où elles ne dénaturent pas l'harmonie générale....

Extrait du zonage.



2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DANS LE BOURG :

L'article 52 de la loi dite "Barnier", plus connu sous l'appellation "d'amendement Dupont" du nom de son auteur, a pour but de revaloriser les traitements urbains des espaces périphériques autour des villes ("entrées de ville"). Il interdit, "en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation", ce qui est le cas de plusieurs départementales (D.768, D. 786, D.2) sur la commune de Ploubalay. Cette interdiction concerne l'ensemble des espaces non urbanisés bordant cette voie. Cette inconstructibilité peut être levée dès lors que "les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, [...] sont justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages".

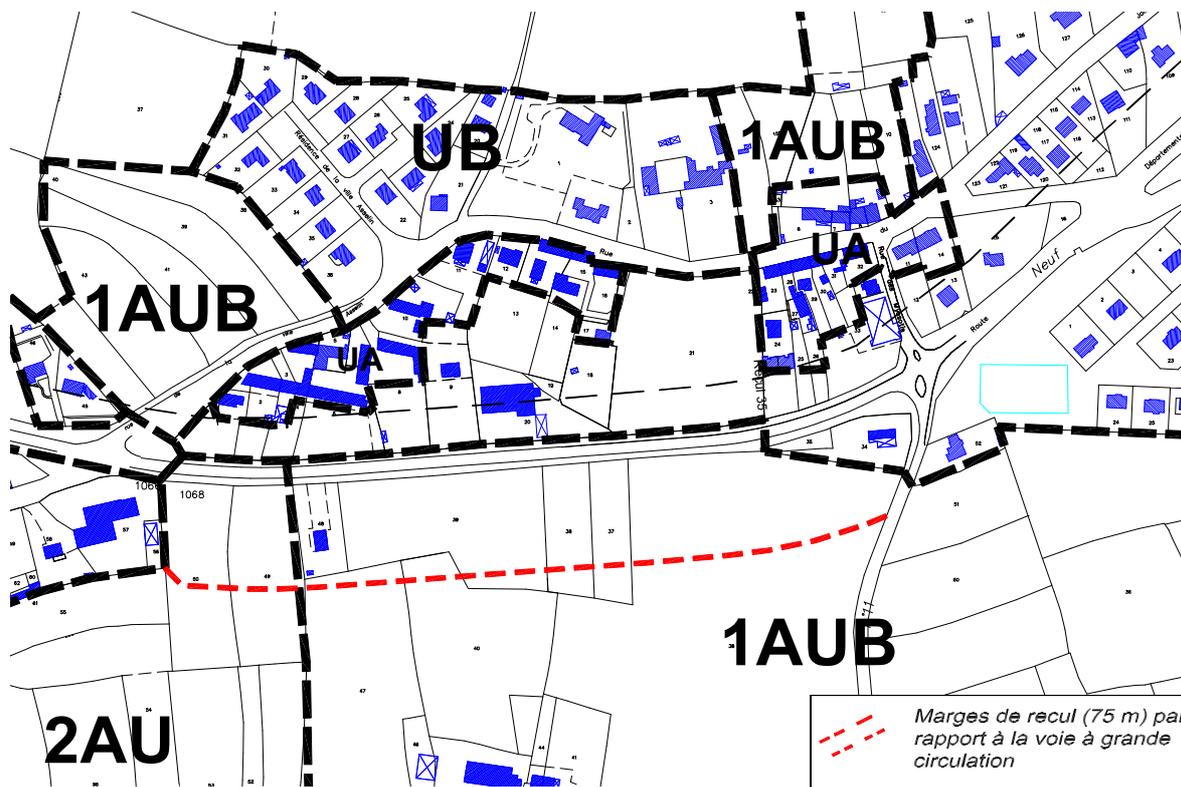
L'objectif recherché est la maîtrise de la qualité des entrées de ville aux abords des voies à fort trafic.

Les élus ont décidé de développer plusieurs secteurs dans le bourg le long des départementales en cohérence avec le projet global de développement et d'aménagement de la commune :

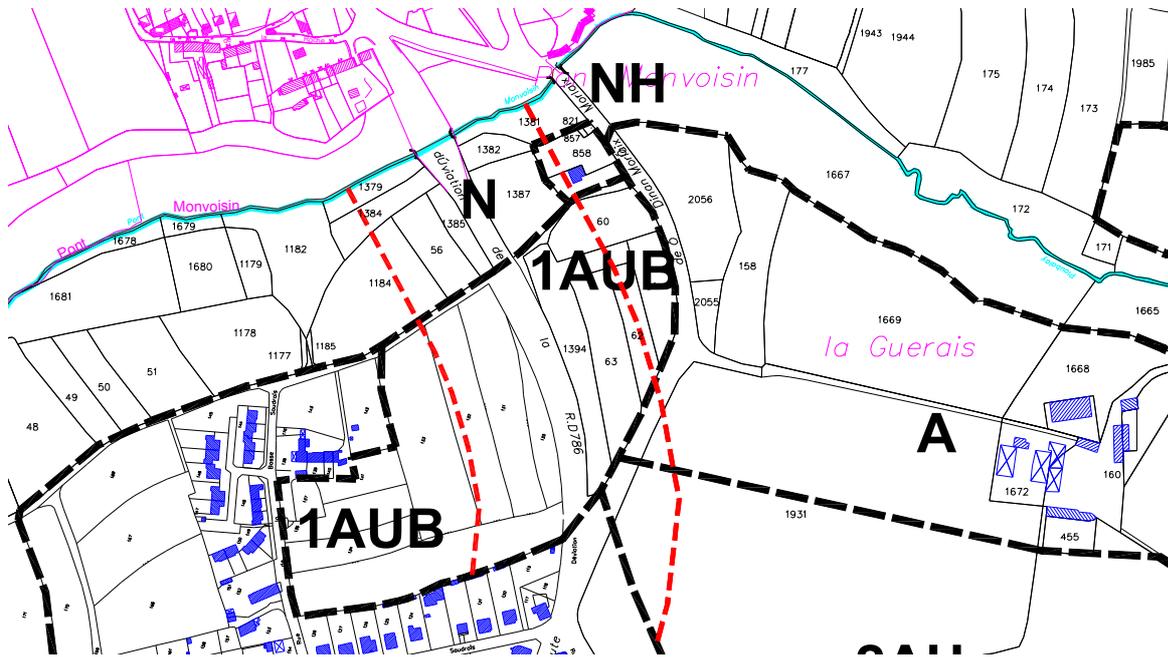
- site 1 : entrée Ouest de la RD. 768 (zones 1AUB, 2AU)
- site 2 : entrée nord de la RD. 786 (zone 1AUB)
- site 3 : entrée Sud de la RD. 2 (zone 1AUB)

Ces trois secteurs sont concernés par la marge d'inconstructibilité. La méthodologie se décompose en 2 phases, présentées ci-après : analyse du site, projet urbain. Grâce à ce dernier la marge de recul de 75 m ne s'appliquera plus sur les trois secteurs concernés.

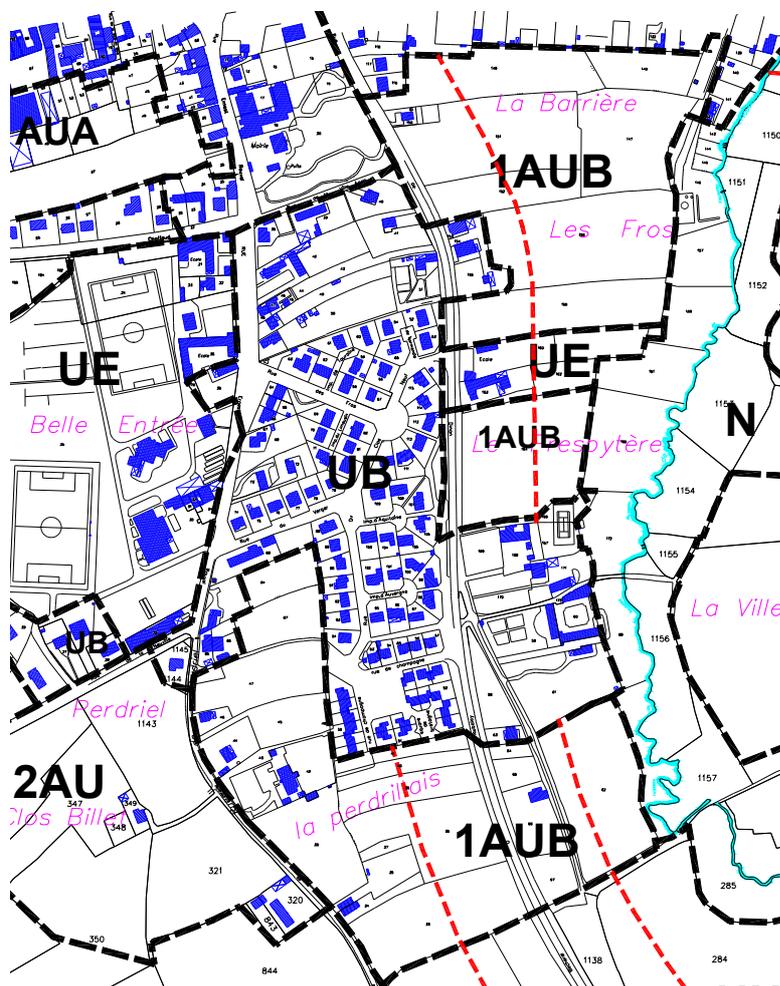
Site 1 : entrée Ouest de la RD 768 (zones 1AUB, 2AU)



Site 2 : entrée nord de la RD 786 (zone 1AUB)



Site 3 : entrée Sud de la RD 2 (zone 1AUB)



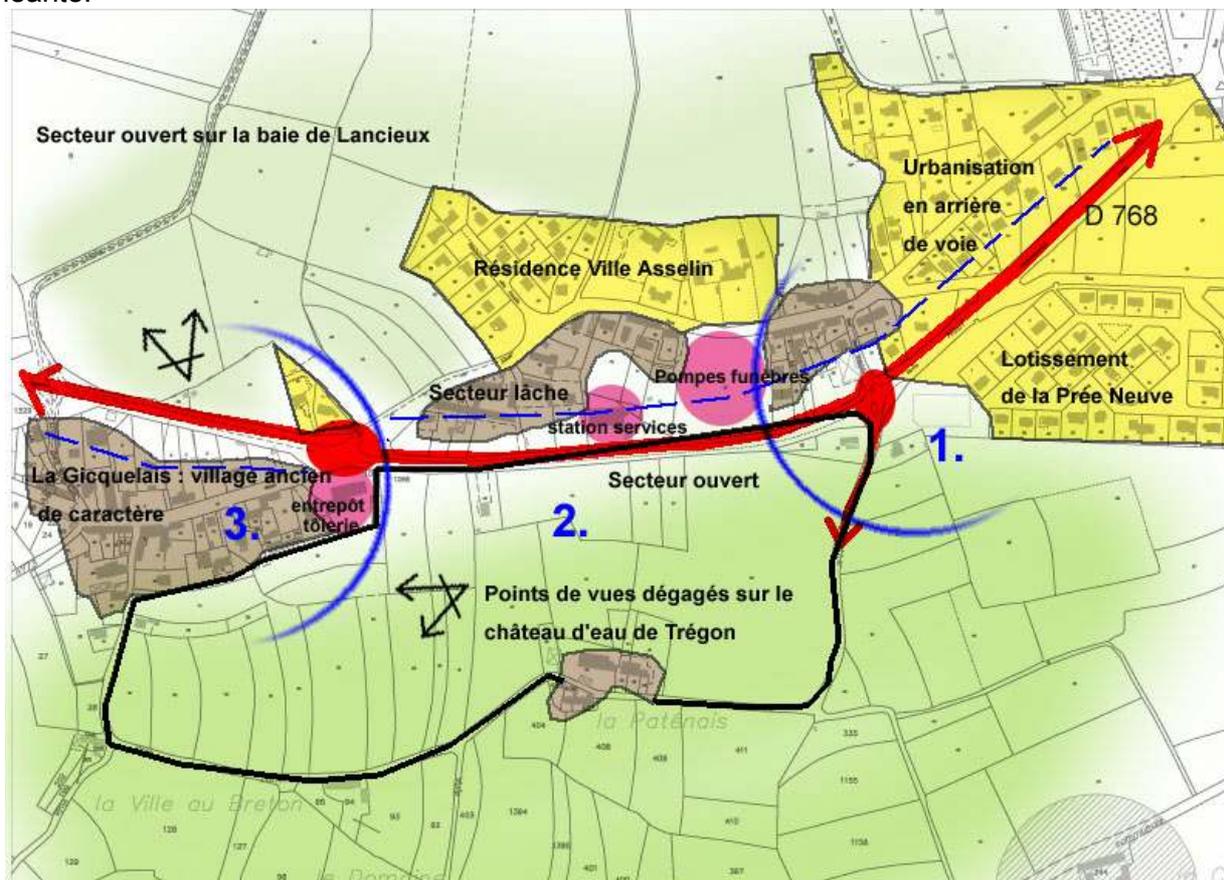
Marges de recul (75 m) par rapport à la voie à grande circulation

Marges de recul (75 m) par rapport à la voie à grande circulation

2.1. Site 1 concerné par la loi Barnier : le long de la R.D. 768

2.1.1. Présentation du site

Il se localise en bordure de la départementale 768, côté Sud entre le lotissement de la "Prée Neuve" et le village de la Giclais. Il est également desservi par le VC n° 11, côté Est. Grâce à sa situation géographique et sa desserte rapide, cette zone constitue un secteur important en terme de développement urbain et économique. L'urbanisation de part et d'autre de la départementale aura pour objectif de redonner de l'épaisseur à ce secteur et casser l'effet de linéarité.



Occupation du territoire



1/ L'espace urbain, "l'entrée Ouest du centre-bourg" est marquée par des vues ciblées sur le lotissement de la "Prée Neuve" et plus partielles sur celui de la "Croix Josse". L'ensemble est dégagé par rapport à la départementale grâce à un retrait (bande enherbée) et à un merlon de terre d'un côté et de l'autre, par un traitement très végétalisé des fonds de parcelles. Le rond-point constitue l'entrée du centre ancien, le bâti est alors à l'alignement de la voie.



2/ L'espace intermédiaire concerne le secteur d'urbanisation future (partie Sud). Cette séquence est comprise entre deux carrefours importants.

- Côté Ouest, l'horizon s'ouvre vers la vallée de la commune de Trégon avec comme point de mire, le château d'eau. La silhouette perçue constitue un arrière plan intéressant.
- Côté Sud, les vues sont plus restreintes, peu perceptibles notamment lors des déplacements en voiture, bornées par le hameau de la Paténais.
- Côté Nord, les vues sont essentiellement ciblées sur les activités, à savoir les pompes funèbres et la station service. De façon générale, le bâti s'organise en arrière de la voie à grande circulation, le long de la rue de Joliet.



3/ Le secteur de la Giclais, constitue un bel ensemble peu visible depuis la départementale. La présence d'un entrepôt de tôlerie, réparation et stockage de véhicules marque son entrée de manière peu valorisante. Le village de la Giclais regroupe du bâti ancien de belle qualité en arrière de la départementale (retrait de 35 m), peu visible le long de la départementale.

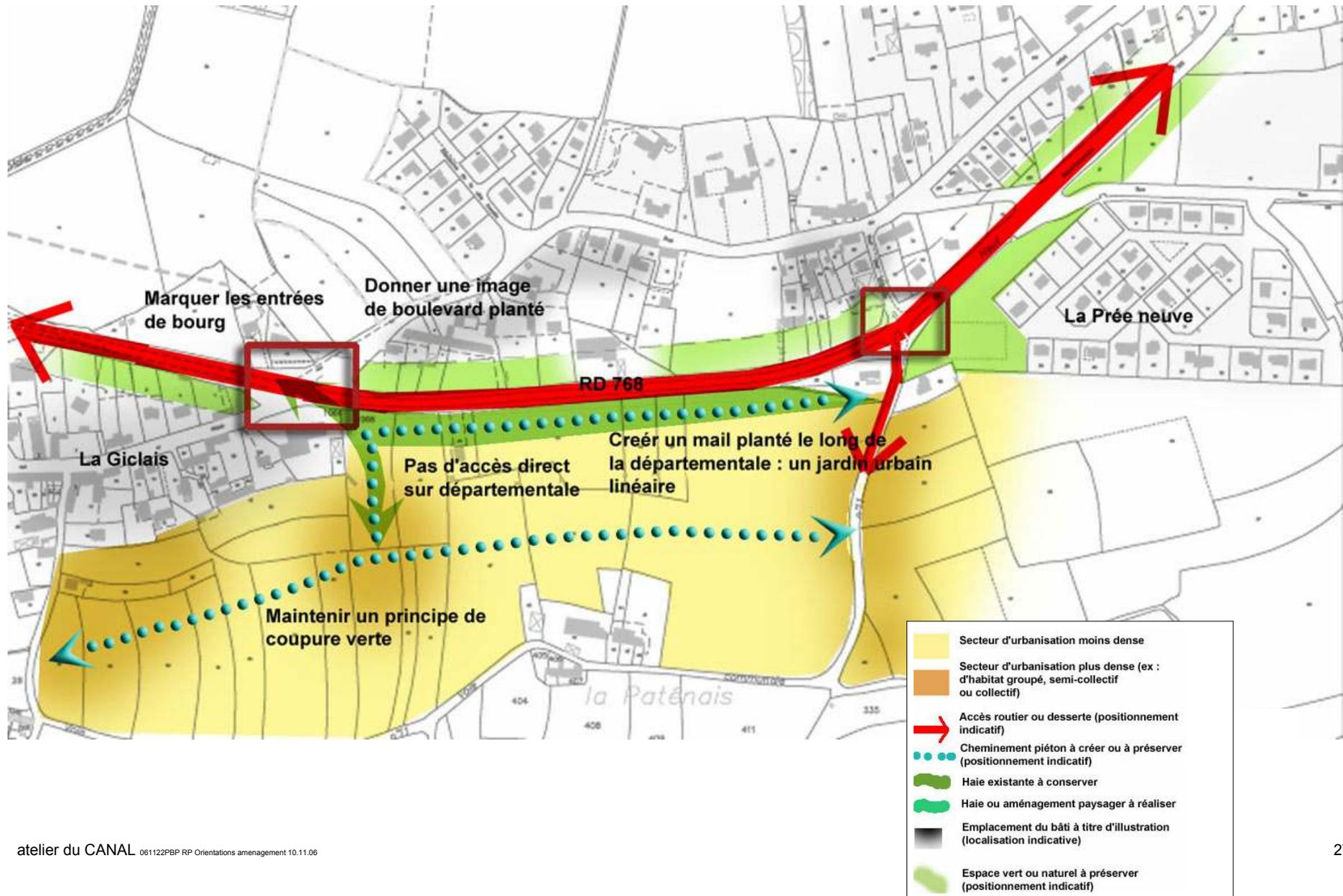


Etat des lieux du site au regard des différents critères d'analyse

| | |
|---|---|
| <p>Qualité des paysages</p> | <p>Points de vues ciblés sur le château de Trégon et sur sa vallée depuis la départementale 768 en direction de l'Ouest</p> <p>Côté Sud : paysage ouvert sur de vastes parcelles agricoles avec quelques vues ponctuelles sur le petit hameau de la Paténais</p> <p>Pas de haies de caractère ou bocage structurant ; secteur donc très dégagé</p> <p>Côté Nord : paysage urbain lâche, constructions plus ou moins visibles en arrière de voie et s'organisant davantage le long de la rue de Joliet</p> <p>Deux carrefours non aménagés cadrant le secteur concerné</p> |
| <p>Qualité urbaine et architecturale</p> | <p>La voie ne présente pas de caractère urbain, seuls les bâtis occupés par des activités s'ouvrent véritablement en direction de la départementale : station service, tôlerie et pompes funèbres.. Les secteurs d'habitat sont isolés derrière des haies ou dégagements</p> <p>Aux abords du centre-bourg : le bâti est de type pavillonnaire essentiellement (<i>homogénéité des couleurs et des formes architecturales, harmonie des lignes de faitage</i>)</p> <p>Face au secteur concerné : le bâti est plus hétérogène (<i>maisons de bourg anciennes, pavillons, bâtis d'activités...</i>) éloigné de la départementale</p> <p>Secteur de la Giclais : secteur de qualité, longères ou maisons de bourg implantées au pied de la voie interne, organisation peu visible depuis la départementale</p> |
| <p>Nuisances relevées</p> | <p>Les nuisances sonores liées au trafic automobile sont nettement plus élevées en période de vacances et d'autant plus importantes que le relief est plat et le secteur dégagé</p> |
| <p>Sécurité des personnes</p> | <p>Pas de cheminement piéton matérialisé pour les traversées</p> <p>Pas d'aménagement routier permettant un ralentissement des véhicules pour les deux carrefours proches</p> <p>Pas de sortie sur départementale mais le long des voies internes</p> |

2.1.2. Règles et orientations d'urbanisation du secteur

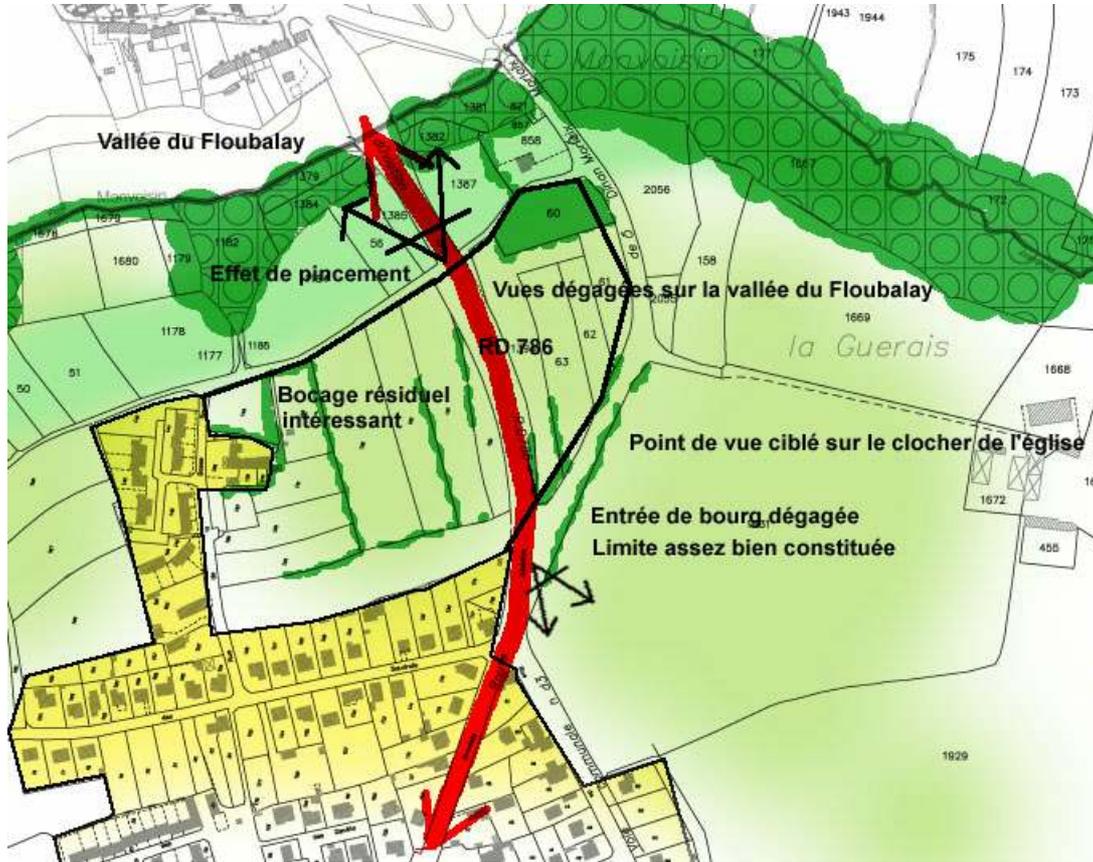
| | |
|--|---|
| <p>Qualité paysagère</p> | <p>Création d'une marge de recul de 35 mètres par rapport aux abords de la RD. 768 pour réaliser un mail paysager, support de circulations douces</p> <p>Réalisation du mail pour donner un caractère de boulevard urbain à la départementale et aménagement des carrefours cadrant le secteur d'urbanisation future</p> <p>Maintient d'une coupure verte entre le village de la Giclais et les futures extensions urbaines du centre-bourg. Cette coupure d'urbanisation devra faire partie de l'aménagement d'ensemble des opérations futures Elle n'interdit pas les aménagements d'espaces verts, voirie et liaisons piétonnes.</p> <p>Interdiction d'accès direct sur la départementale</p> <p>Intégration des points de vues intéressants dans les opérations d'urbanisme futures</p> |
| <p>Intégration urbaine et architecturale</p> | <p>Qualification des espaces publics et connections piétonnes à créer entre les quartiers</p> <p>Traitement uniforme et harmonieux des clôtures entre les parcelles.</p> <p>Diversité du type d'habitat par opération (<i>logements groupés, collectifs ou encore intermédiaires</i>)</p> <p>Favoriser un développement en profondeur du quartier par la mise en place d'une voie de desserte en arrière de la départementale, sans accès direct depuis celle-ci</p> <p>Les hauteurs et les matériaux devront être en harmonie avec le contexte architectural et urbain</p> |
| <p>Prise en compte des nuisances</p> | <p>Les constructions devront présenter une isolation phonique.</p> |
| <p>Prise en compte de la sécurité des personnes</p> | <p>Aucun accès routier ne sera directement réalisé sur la RD. 768</p> <p>Réalisation de circulations douces le long de la départementale et à l'intérieur des futurs quartiers</p> <p>Aménagement des carrefours d'entrées Ouest afin de permettre la gestion de la circulation, le ralentissement des véhicules et la traversée sécurisée des piétons.</p> |



2.2. Site 2 concerné par la loi Barnier : le long de la R.D. 786

2.2.1. Présentation du site

Il se situe en entrée Nord entre la vallée du Floubalay et la rue des Ormelets, le long de la R.D. 786. Ce secteur constitue une coupure verte intéressante entre les communes de Lancieux et Ploubalay.



Occupation du territoire



Ce paysage est constitué d'espaces ouverts, qui se déroulent progressivement entre le Floubalay et l'entrée du bourg. Le bocage est présent de façon éparse, les arbres constituent des éléments singuliers intéressants qui ferment certaines perspectives et en délimitent d'autres. Ce couloir vert est intéressant et marque nettement la frontière entre les deux communes.

Le paysage urbain proche du secteur d'études a une morphologie assez hétérogène : articulation d'un secteur pavillonnaire et de bâti ancien en retrait par rapport à la voie.



Etat des lieux du site au regard des différents critères d'analyse

| | |
|---|---|
| <p>Qualité des paysages</p> | <p>Contexte de paysage rural périurbain semi-ouvert : présence d'un bocage éparse mais intéressant</p> <p>Une coupure verte entre le secteur de la Mettrie (<i>Lancieux</i>) et le bourg de Ploubalay</p> <p>Des points de vues ciblés sur l'église de Ploubalay, côté Sud</p> <p>Vues nettes et dégagées sur le cordon boisé du Floubalay au fur et mesure que l'on s'y rapproche, côté Nord</p> |
| <p>Qualité urbaine et architecturale</p> | <p>Aux abords du bourg : un bâti de type pavillonnaire essentiellement mais hétérogène dans ses époques (rue des Ormelets) peu ouvert sur voie</p> <p>Un bâti plus ou moins perceptible rue des Ormelets avec une grande hétérogénéité dans le traitement des clôtures et des implantations qui diffèrent</p> |
| <p>Nuisances relevées</p> | <p>Les nuisances sonores liées au trafic automobile nettement plus élevées en période de vacances et d'autant plus importantes que le relief est plat et le secteur dégagé</p> |
| <p>Sécurité des personnes</p> | <p>Pas de cheminements piétons matérialisés pour les traversées</p> <p>Pas d'aménagements routiers permettant un ralentissement des véhicules en entrée de bourg</p> |