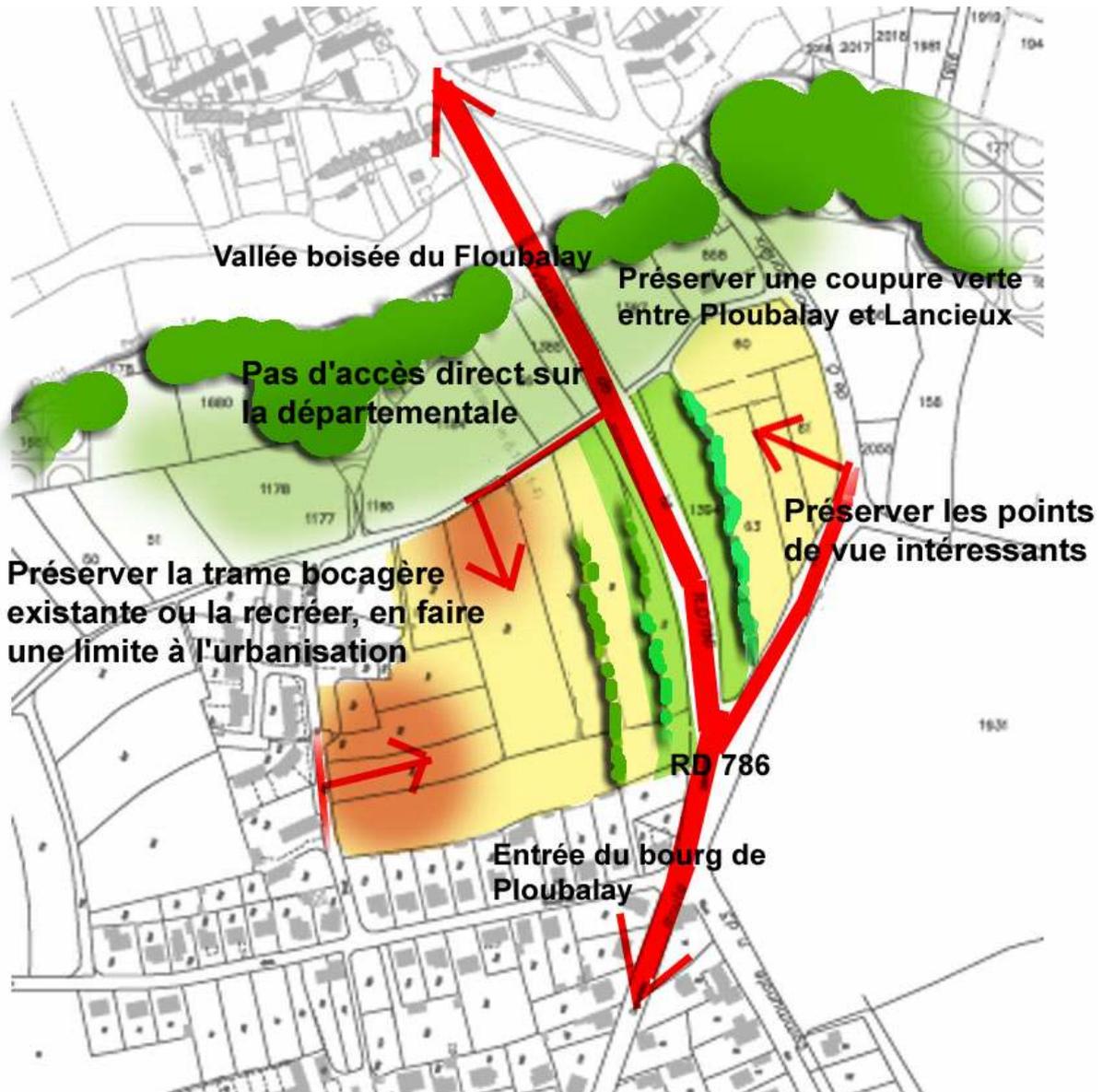


2.2.2. Règles et orientations d'urbanisation du secteur

Qualité paysagère	<p>Préservation et/ou création d'une trame bocagère</p> <p>Utilisation de la trame bocagère comme support de composition urbaine ainsi que pour les jeux de "masques" qu'elle permet</p> <p>Création d'une marge de recul de 35 mètres par rapport aux abords de la R.D. 786 afin de préserver une entrée verte et de préserver l'impression de coupure verte entre la Mettrie (<i>Lancieux</i>) et le bourg de Ploubalay</p>
Intégration urbaine et architecturale	<p>Définition des masques visuels : Traitement uniforme et harmonieux des clôtures entre les parcelles.</p> <p>Diversité des formes urbaines et du type d'habitat, en vue de créer de la mixité sociale et générationnelle</p> <p>Favoriser un développement en profondeur du quartier par la mise en place d'une voie de desserte en arrière de la départementale. Pas d'accès direct depuis celle-ci</p> <p>Les hauteurs et les matériaux devront être en harmonie avec le contexte architectural et urbain d'entrée de bourg de Ploubalay</p>
Prise en compte des nuisances	<p>Les constructions devront présenter une isolation phonique, elles seront en retrait par rapport à la départementale (minimum 35 m)</p>
Prise en compte de la sécurité des personnes	<p>Aucun accès routier ne sera directement réalisé sur la R.D. 786, les accès se feront uniquement à partir des voies communales Nord</p>

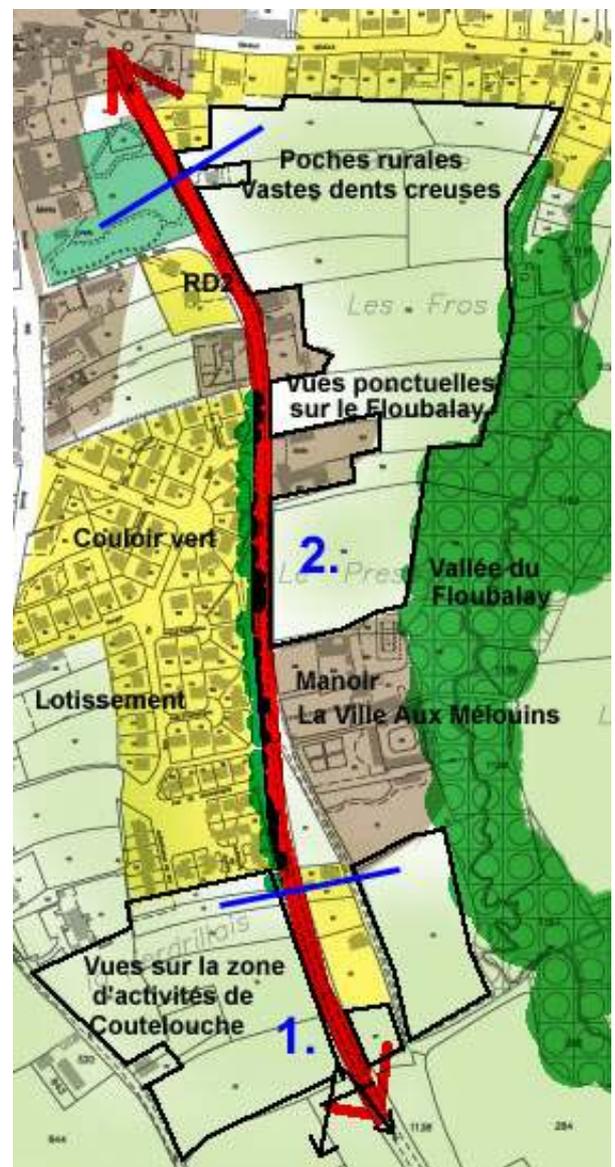


2.3. Site 3 concerné par la loi Barnier : le long de la R.D. 2

2.3.1. Présentation du site

Il se localise en entrée Sud le long de la départementale 2. Ce secteur s'est développé tout en longueur essentiellement en rive Ouest laissant de larges espaces interstitiels.

Le paysage urbain proche du secteur d'études présente une morphologie assez uniforme : articulation d'un secteur pavillonnaire (*pavillonnaire isolé ou groupé*) sur des voies internes qui distribuent un quartier par une série d'impasses ou débouchant sur la départementale ponctuellement. De nombreux cheminements piétons se raccrochent à la départementale.



1/ L'entrée Sud offre des covisibilités entre la zone bâtie et la silhouette de la zone d'activités de Coutelouche, du fait d'un paysage ouvert et de l'absence de bocage. Ce secteur est donc relativement dégagé, seul un chêne isolé se détache de cette ouverture visuelle. La zone



d'activités marque déjà une première étape dans la séquence perçue.

2/Séquence urbaine et poches rurales, l'environnement urbain a composé des enclaves, le dissociant partiellement du grand paysage rural présent autour du bourg. Ce secteur est limité visuellement en arrière plan par la vallée du Floubalay, qui ferme la perspective. Il offre de vastes dents creuses, qui permettent de réaliser plusieurs opérations d'ensemble. Notons la présence de l'école privée en rive Est, qui constitue un élément important dans la dynamique de ce site. Face à elle, un secteur de lotissement bordé d'un couloir boisé et d'un chemin piéton constitue un front végétal. A proximité du centre ancien, la départementale longe le parc de la mairie et également les futurs logements sociaux pour personnes âgées à mobilité réduite (en cours d'achèvement).

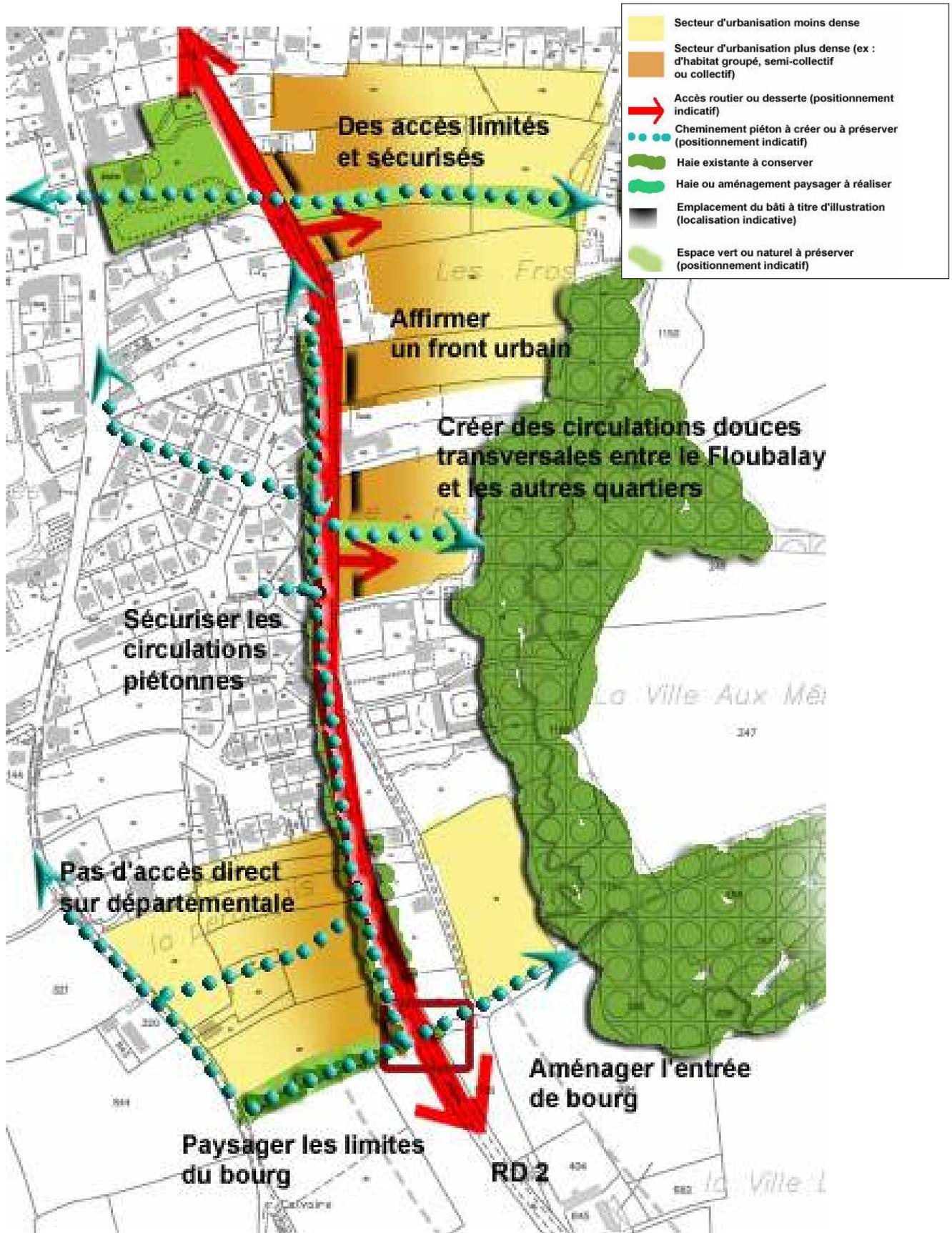


Etat des lieux du site au regard des différents critères d'analyse

<p>Qualité des paysages</p>	<p>De nombreuses covisibilités entre la zone d'activités de Coutelouche et la zone bâtie : secteur ouvert sur la silhouette de la zone d'activités, pas de haies de caractère ou bocage structurant</p> <p>Impression de couloir "vert" le long de la R.D. 2, du fait d'un rideau d'arbres masquant les arrières du lotissement de Perdriel</p> <p>Des vues sur la vallée boisée du Floubalay, qui constitue une limite urbaine au secteur.</p> <p>Linéaire de voie très marquée</p>
<p>Qualité urbaine et architecturale</p>	<p>Le long de la séquence urbaine, en rive Ouest : du bâti de type pavillonnaire peu visible depuis la départementale masqué par un rideau d'arbres</p> <p>Du bâti de qualité en rive Est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le manoir de la Ville au Mélouins entouré d'un mur de pierres - l'école privée qui constitue un élément important dans le fonctionnement du secteur - de bâtis isolés en arrivant vers le centre ancien (alignement du pignon sur voie) <p>Présence du parc de la mairie et des logements sociaux pour personnes âgées à mobilité réduite en cours d'achèvement</p>
<p>Nuisances relevées</p>	<p>Les nuisances sonores liées au trafic automobile</p>
<p>Sécurité des personnes</p>	<p>Un mail planté en rive Ouest</p> <p>Des aménagements routiers permettant un ralentissement des véhicules accompagnés de passages piétons</p> <p>Peu de sorties sur départementale</p>

2.3.2. Règles et orientations d'urbanisation du secteur

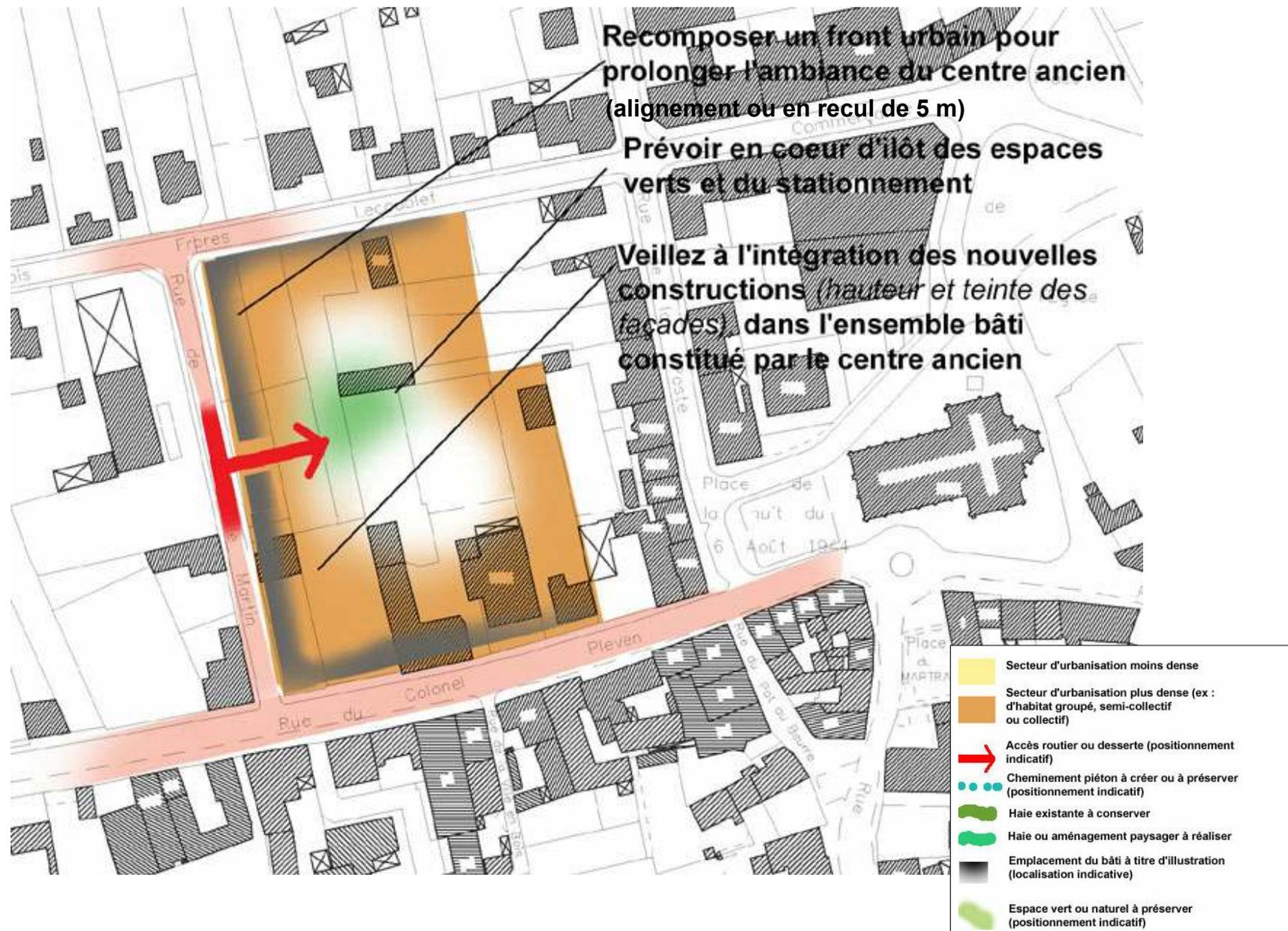
<p>Qualité paysagère</p>	<p>Poursuivre le mail planté en rive Ouest</p> <p>Création d'une marge de recul de 5 mètres par rapport aux abords de la R.D. 2 permettant d'aménager les abords</p> <p>Paysager l'entrée Sud du bourg afin de limiter les covisibilités sur la silhouette perçue sur la zone d'activités de Coutelouche</p> <p>Réaliser des circulations douces transversales, support d'un aménagement paysager depuis le Floubalay vers les autres quartiers et le parc de la mairie</p> <p>Mettre en cohérence avec le plan paysager du bourg</p>
<p>Intégration urbaine et architecturale</p>	<p>Affirmer un front urbain le long de la départementale en rive Est afin de créer une ambiance plus urbaine</p> <p>Diversité des formes urbaines et du type d'habitat, en vue de créer de la mixité sociale et générationnelle</p> <p>Qualifier les espaces publics et sécuriser les traversées piétonnes</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>Les accès sur la départementale seront limités, regroupés et sécurisés</p> <p>Les traversées piétonnes seront sécurisées</p> <p>L'entrée de bourg sera aménagée afin de marquer l'arrivée dans un secteur urbain</p>



2.4.2. Orientation d'aménagement du secteur



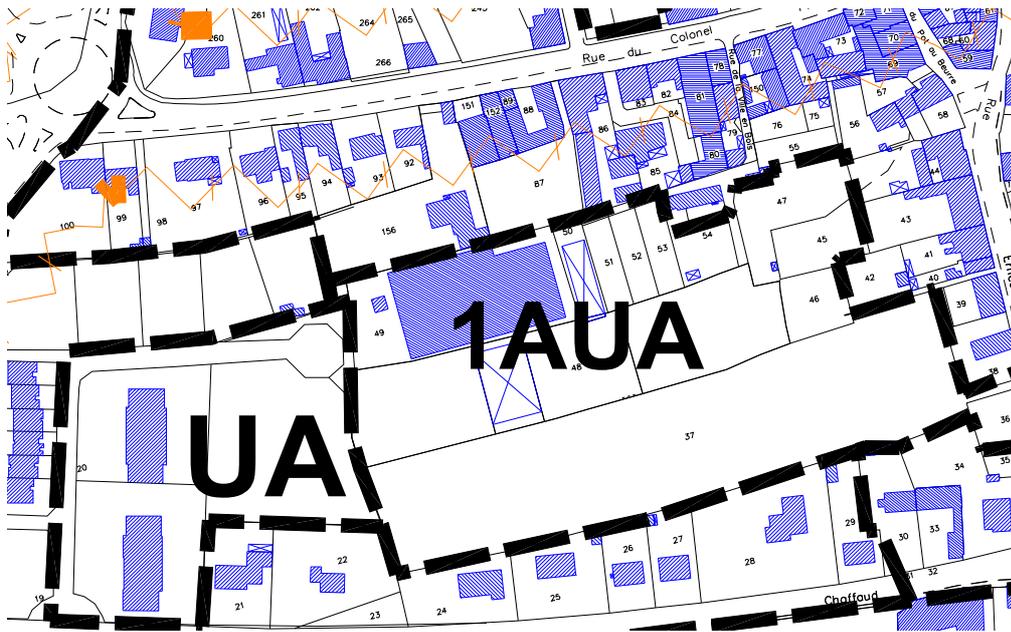
2.5.2. Les orientations d'aménagement



2.6. Orientations d'urbanisation du coeur de bourg

2.6.1. Présentation du site

Ce secteur se situe également dans le centre ancien en limite de l'urbanisation récente du lotissement de la Croix Josse. Seule la partie Nord est construite, elle est occupée par quelques hangars. Ce secteur s'ouvre directement sur le parc de la Mairie et offre des possibilités de connexions avec le lotissement de la Croix Josse.



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

3.1. Rappel des secteurs concernés

La zone côtière de la baie de Beaussais reconnue pour son intérêt paysager, écologique et ornithologique, constitue la limite Nord-Ouest de la commune de **Ploubalay**. **Cet espace sensible doit être protégé au titre de la loi littoral**. La localisation des secteurs sensibles désignés comme **espaces remarquables** et **espaces proches du rivage**, est définie par l'étude écologique et paysagère intégrée dans le «Porter à connaissance» de l'Etat (cf. *rappel de l'analyse environnementale*). **Ces deux types d'espaces font l'objet de protection stricte par un zonage N et Nr, en raison de leur qualité** néanmoins l'activité agricole peut se poursuivre dans ces espaces. Il n'existe pas de bâti concerné par les espaces remarquables.

Dans les espaces proches du rivage, certains secteurs sont constructibles uniquement en extension du bourg au niveau du cimetière et du lieu dit de la Ville Asselin, ils sont classés en zone d'urbanisation future 1AUB. *Ces secteurs font l'objet d'une attention particulière de part leur situation géographique à proximité des polders et de leur impact visuel. De façon générale, les haies existantes seront protégées ou renforcées.*

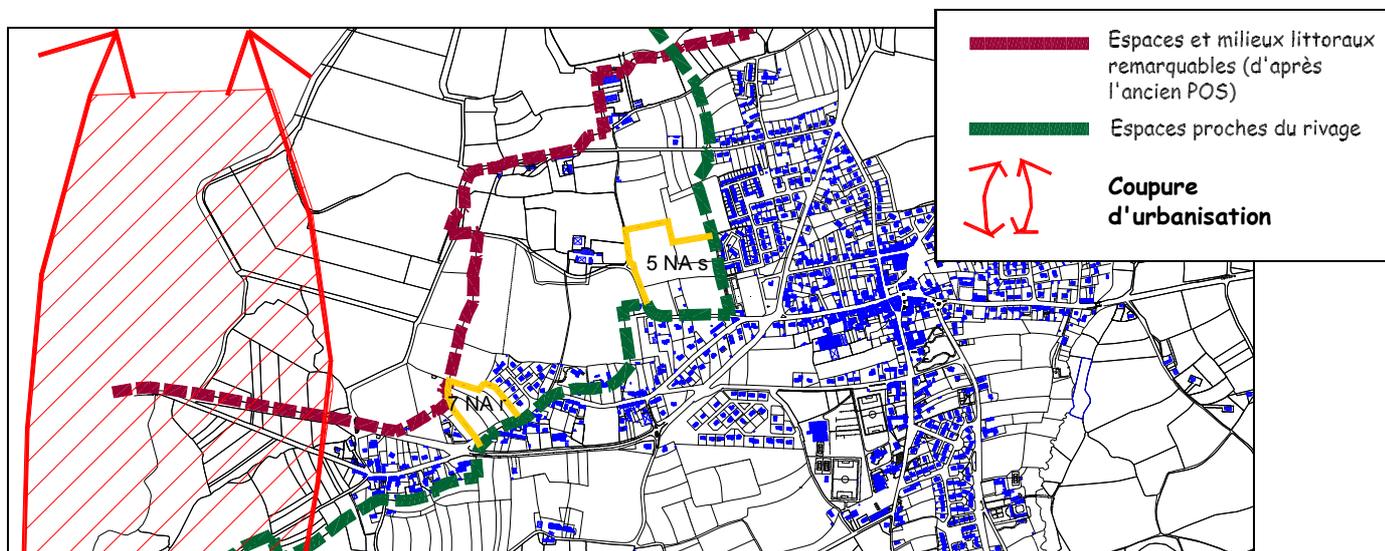
Par rapport au POS, le PLU a peu modifié les limites de l'urbanisation future :

☞ **concernant le secteur de la Ville Asselin**, seule la parcelle en limite Ouest a été incluse dans le secteur 1AUB afin d'avoir une cohérence dans le zonage. Elle sera le support d'une coulée verte et d'un cheminement piéton entre le secteur des polders et les secteurs déjà urbanisés ou à urbaniser. Les orientations d'aménagement assurent une préservation du paysage environnant en intégrant les points de vue sensibles dans la réflexion sur le(s) projet(s) (inconstructibilité de la pointe Nord Ouest), en renforçant la présence du talweg et de sa ligne arborée, en veillant à la cohérence de l'urbanisation dans ce secteur (prise en compte de la topographie, harmonie des lignes de faîtage...).

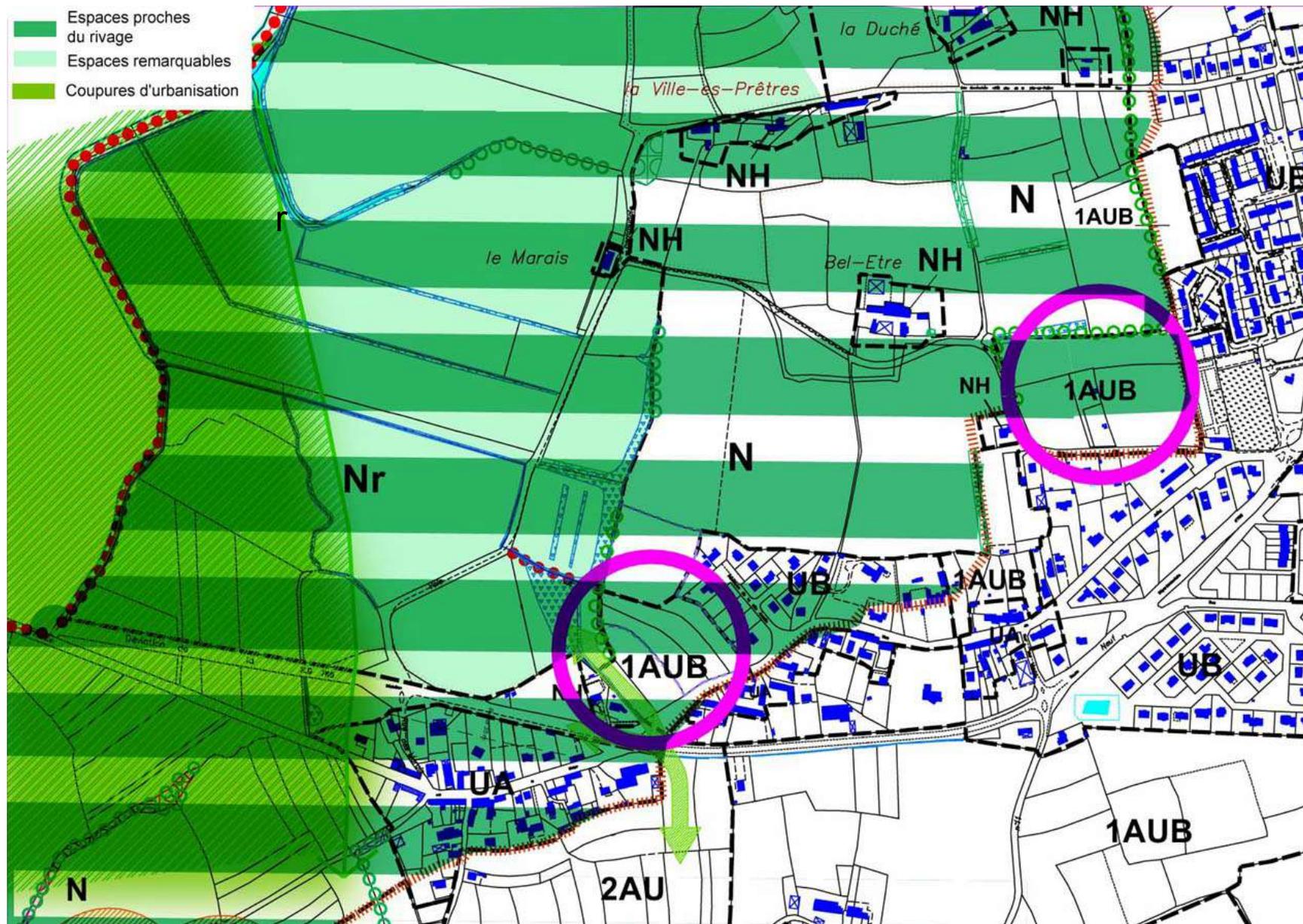
☞ **concernant le secteur du cimetière**, le secteur à urbaniser a été diminué par rapport à celui autorisé dans le POS dans sa partie Nord. Ce secteur constituant une entrée de bourg particulière du fait de son environnement proche (secteur ouvert, manoir de Bel Etre, et vue sur le clocher), les orientations d'aménagement ont pour objectif d'intégrer au mieux, cette nouvelle limite urbaine.

Les limites de la future opération devront être paysagées notamment le long de la vc°77 (limite Ouest) afin de marquer la fin du secteur urbain, une allée bocagère sera ainsi reconstituée. De plus, l'opération devra être de qualité et s'inspirer de l'organisation traditionnelle des hameaux, contribuant à qualifier l'entrée de bourg.

Localisation des espaces remarquables, proches et coupure d'urbanisation



Extrait du zonage et prise en compte des espaces remarquables, proches du rivage et coupure d'urbanisation



3.2. Secteur de la Ville Asselin

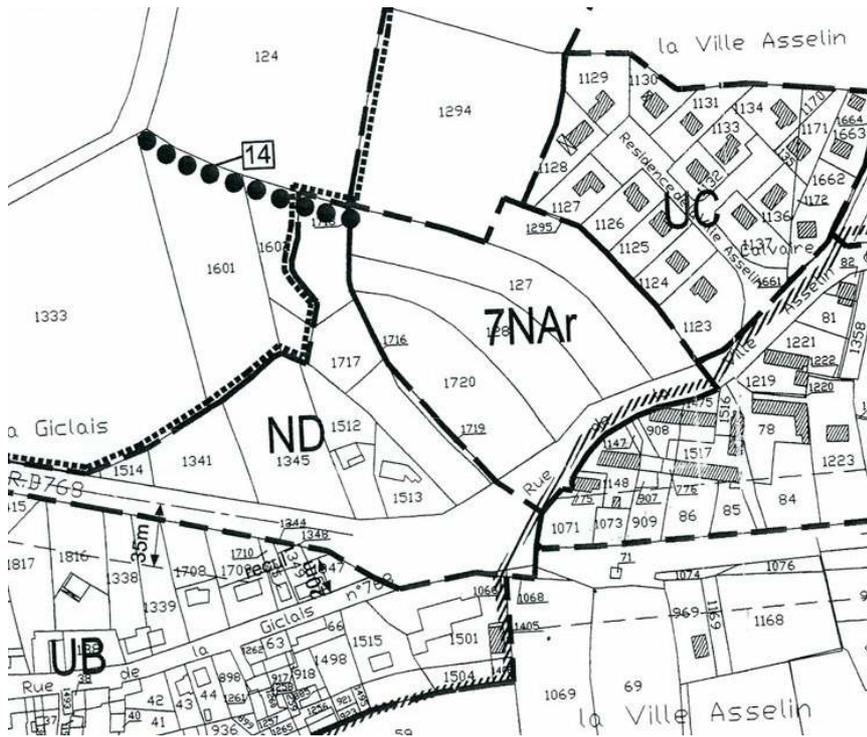
Le secteur urbanisable de la Ville Asselin se situe en limite Sud-Ouest du bourg. Le terrain se localise sur une pente douce qui s'ouvre vers les polders au Nord. La limite de la zone est matérialisée à l'Ouest par un petit talweg boisé et côté Est par le lotissement de la Ville Asselin. L'impact de l'urbanisation est peu visible depuis la rue de Joliet, il l'est davantage depuis le côté Ouest de la voie communale n°77 (voie de Bel Etre en limite des polders). Les vues depuis le Nord en direction de l'ensemble du secteur, se caractérisent par une silhouette bâtie continue sur toute la longueur, auxquelles participent les constructions de la Giclais.

Extrait de la photographie aérienne

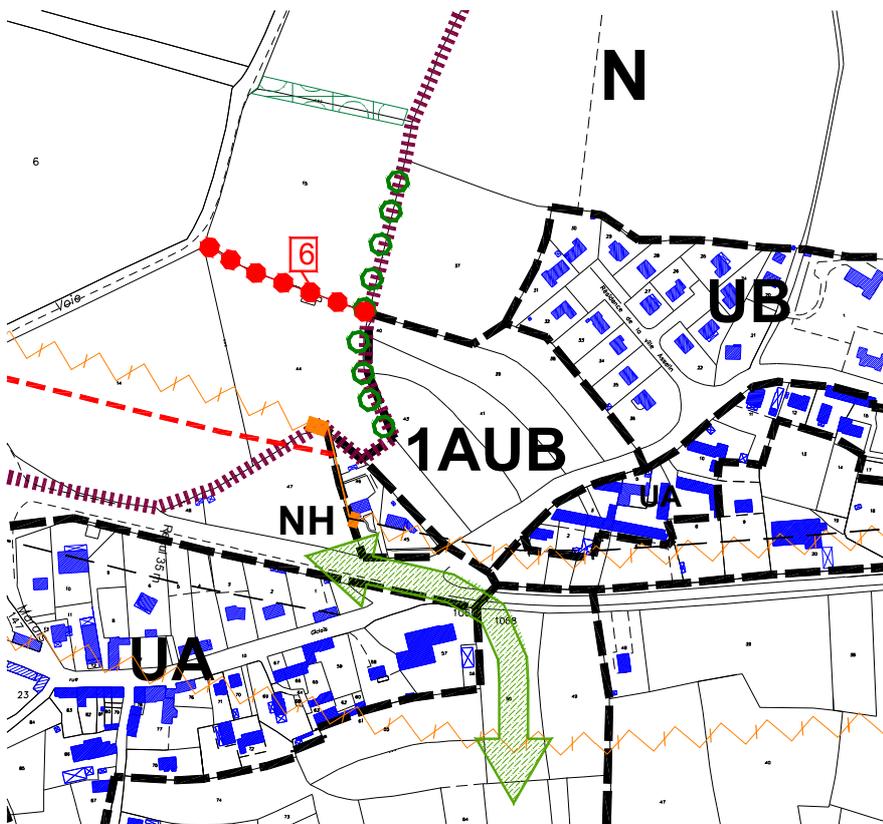


(IGN, mission 2001)

Extrait du zonage du POS (approuvé le 19.12.1986)

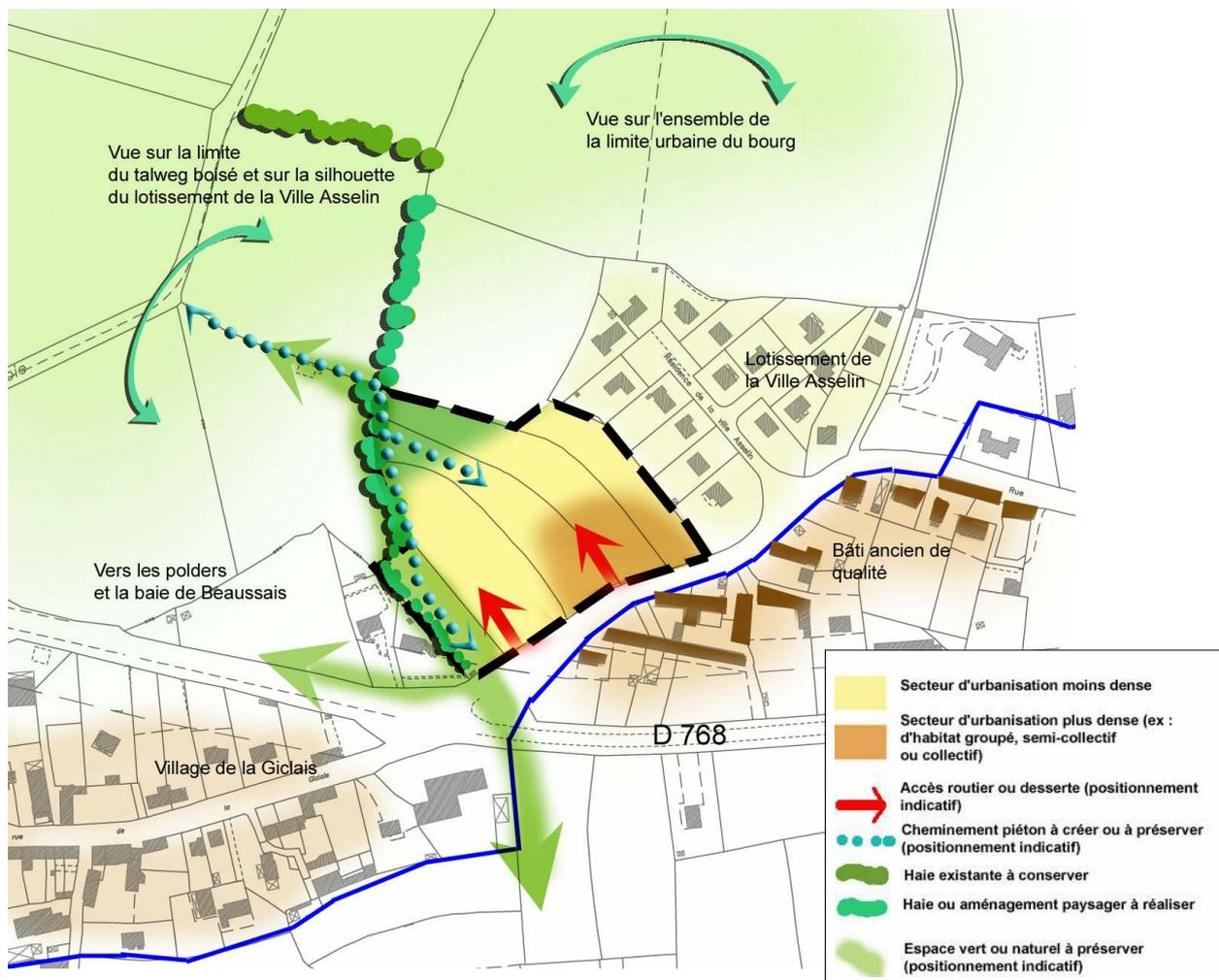


Extrait du zonage du PLU



Les orientations proposées pour un développement futur sont les suivantes :

- ✓ Dans la partie Sud : une organisation du bâti qui prolonge les axes de composition du secteur ancien, plus dense et de type habitat groupé, semi-collectif ou petit collectif de préférence afin d'avoir une cohérence d'ensemble et de qualifier l'entrée dans le quartier ;
- ✓ Une implantation des bâtis s'inscrivant dans la topographie du secteur afin d'avoir une harmonie dans les lignes de faitage ;
- ✓ Un bâti qualifiant la façade vue notamment depuis les points sensibles :
 - depuis l'entrée dans le quartier par la rue de Joliet, les façades des constructions sur rue devront s'harmoniser avec le bâti traditionnel,
 - et en limite Nord, les constructions devront s'intégrer dans la perception d'ensemble ;
- ✓ Un accès principal depuis la rue de Joliet vers l'intérieur du quartier (éventuellement des accès secondaires) ;
- ✓ Une préservation et une valorisation du talweg en limite Ouest, par :
 - un renforcement de la trame bocagère existante (créer une interface entre le secteur des polders et la zone bâtie),
 - un prolongement de la coulée verte en limite de l'opération et en direction de la zone à urbaniser à plus long terme au Sud. Elle pourra être le support de circulations piétonnes (entre la rue de Bel Etre et la rue de Joliet) ;
- ✓ Pas de construction dans la pointe Nord-Ouest ;
- ✓ Un traitement paysager en frange, il devra être de qualité et d'essences variées locales en cohérence avec le paysage existant à contrario les haies d'essences persistantes seront interdites sur toute la longueur (conifère, laurier palme...) ;



3.3. Secteur du cimetière

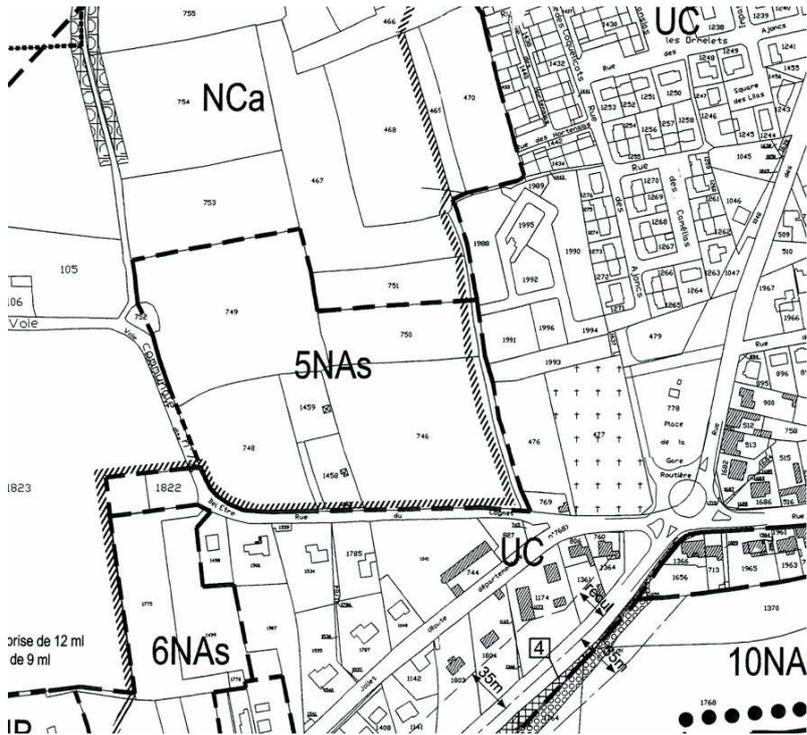
Ce secteur se situe en limite Ouest du bourg, à proximité directe de la future extension du cimetière. Il n'y a pas de covisibilité directe avec le secteur des polders du fait d'une ligne de crête interstitielle située au niveau du lieu-dit de Bel Etre. L'impact visuel de l'urbanisation future sera plus prononcé en arrivant par la voie communale n°77 depuis Bel Etre.



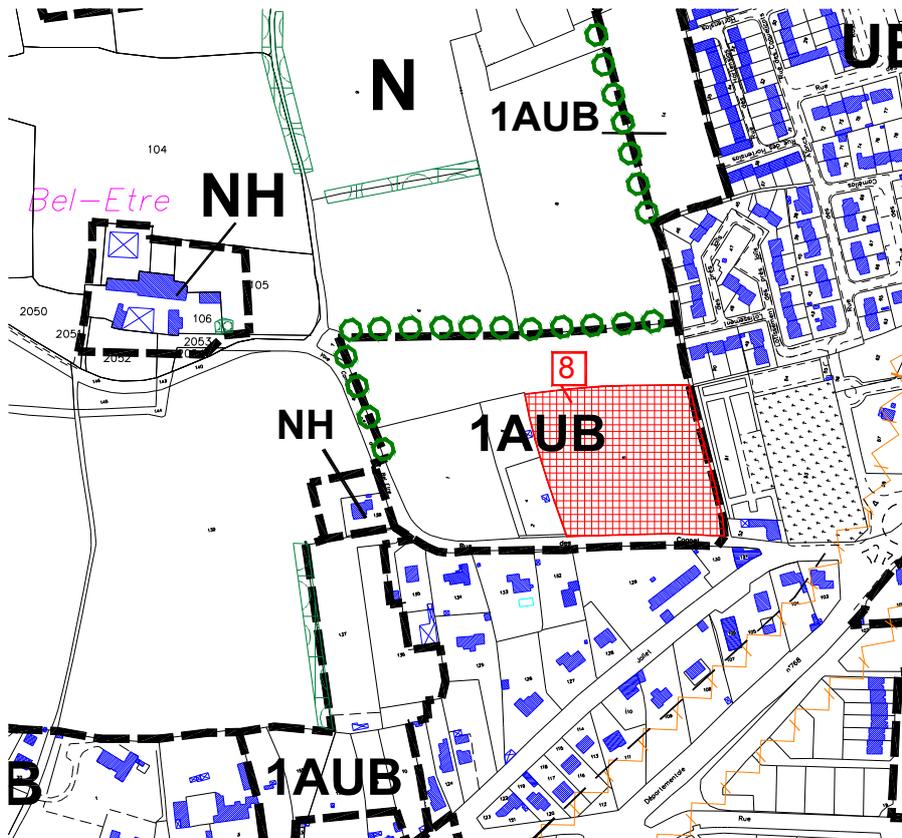
Extrait de la photographie aérienne (IGN, mission 2001)



Extrait du zonage du POS (approuvé le 19.12.1986)



Extrait du zonage du PLU



Les orientations proposées pour un développement futur sont les suivantes :

- ✓ Une opération s'inspirant de l'organisation traditionnelle du hameau, reprenant les implantations et le gabarit du modèle de bâti traditionnel (longère), cette opération pourra promouvoir la mixité urbaine en introduisant une diversité des programmes notamment par une certaine densité et une diversité des formes urbaines à travers la production de logements groupés, semi-collectifs, collectifs et éventuellement des lots libres ;
- ✓ Un accès unique de préférence depuis le Sud de la voie communale n°77 ;
- ✓ Une prise en compte du point de vue sur la silhouette du clocher de l'église en l'intégrant à l'opération (gabarit, orientation des constructions, position des jardins...) ;
- ✓ Un traitement particulier des limites urbaines sera à réaliser par :
 - le long de la vc n° 77, une plantation d'arbres à hautes tiges afin de reconstituer une allée bocagère,
 - en limite Nord, des plantations plus basses, elles devront être de qualité et d'essences variées (cornouiller, rosier arbustif, viorne, fusain d'Europe...) à contrario les haies d'essences persistantes seront interdites sur toute la longueur (conifère, laurier palme...), tout comme les canisses,
- ✓ Un large espace vert au Nord de l'extension du cimetière et support de circulation piétonne en direction du lotissement des Près Jolis ;
- ✓ Une continuité des parcours piétons (le long de la vc n°77, depuis la vc n° 77 jusqu'au lotissement des Près Jolis, en passant par l'arrière du cimetière, un accès vers le nouveau secteur...);
- ✓ Une prise en compte des périmètres sanitaires autour de l'extension du cimetière ;

