



## Extension de la zone d'activité du Bois Vert

Bois Vert

Commune de PLOERMEL  
Département du Morbihan

# P rojet Architectural, Paysager et Environnemental

## PA 2



Parc d'Activités de l'aroseau  
8, rue Ella Maillart  
BP 30185 / 56005 Vannes cedex  
Tél. 02 97 47 23 90 / Fax 01 57 67 16 87  
E-mail : [vannes@geobretagnesud.com](mailto:vannes@geobretagnesud.com)  
Web : [www.geobretagnesud.com](http://www.geobretagnesud.com)

- Aménagement durable
- Environnement et paysages
- Ingénierie VRD
- Droit de l'urbanisme
- Géomètres-experts

30 janvier 2025

# SOMMAIRE

## 1. SITUATION ET CONTEXTE

1.1 Situation géographique	4
1.2 Situation topographique	6
1.3 Contexte règlementaire (PLU)	7
1.4 Contexte paysager et urbain	10
1.5 Contexte environnemental	15

## 2. PROJET D'AMENAGEMENT

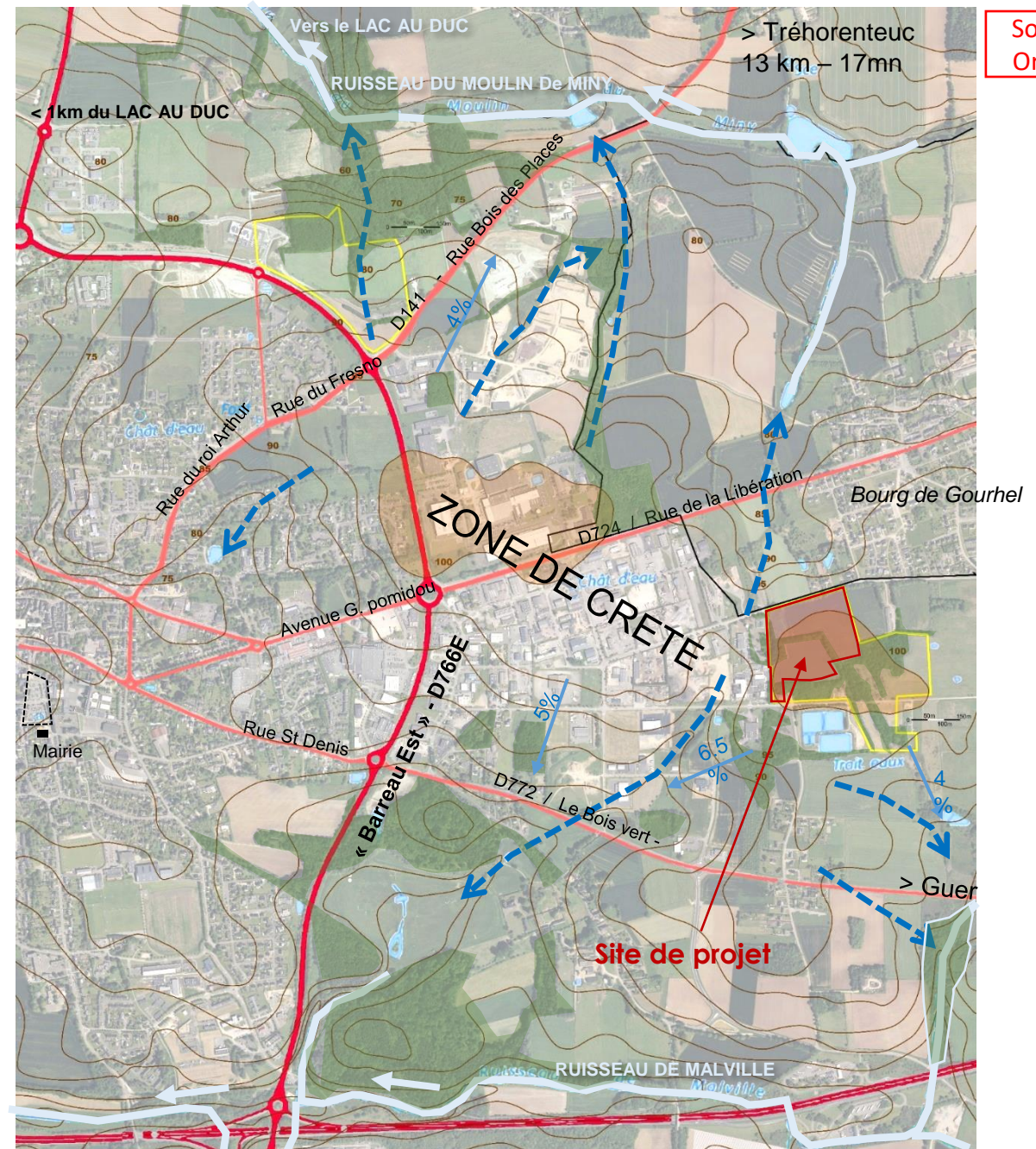
2.1 Schéma directeur d'aménagement	17
2.2 Aménagement du terrain envisagé	18
2.3 Principes d'aménagement	18
2.4 Traitement des parties de terrain situées en limite de projet	18
2.5 Equipements à usage collectif – collecte des déchets	18
2.6 Travaux	18

## 1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Le secteur Est de la Ville est marquée par un plateau qui culmine entre 80 et 100m d'altitude.

Les deux bassins versants principaux se situent au Nord vers le ruisseau du Moulin du Miny et au Sud vers le ruisseau de Malville.

Le relief est marqué par de nombreux talwegs et des boisements épars.



Source :  
Origami

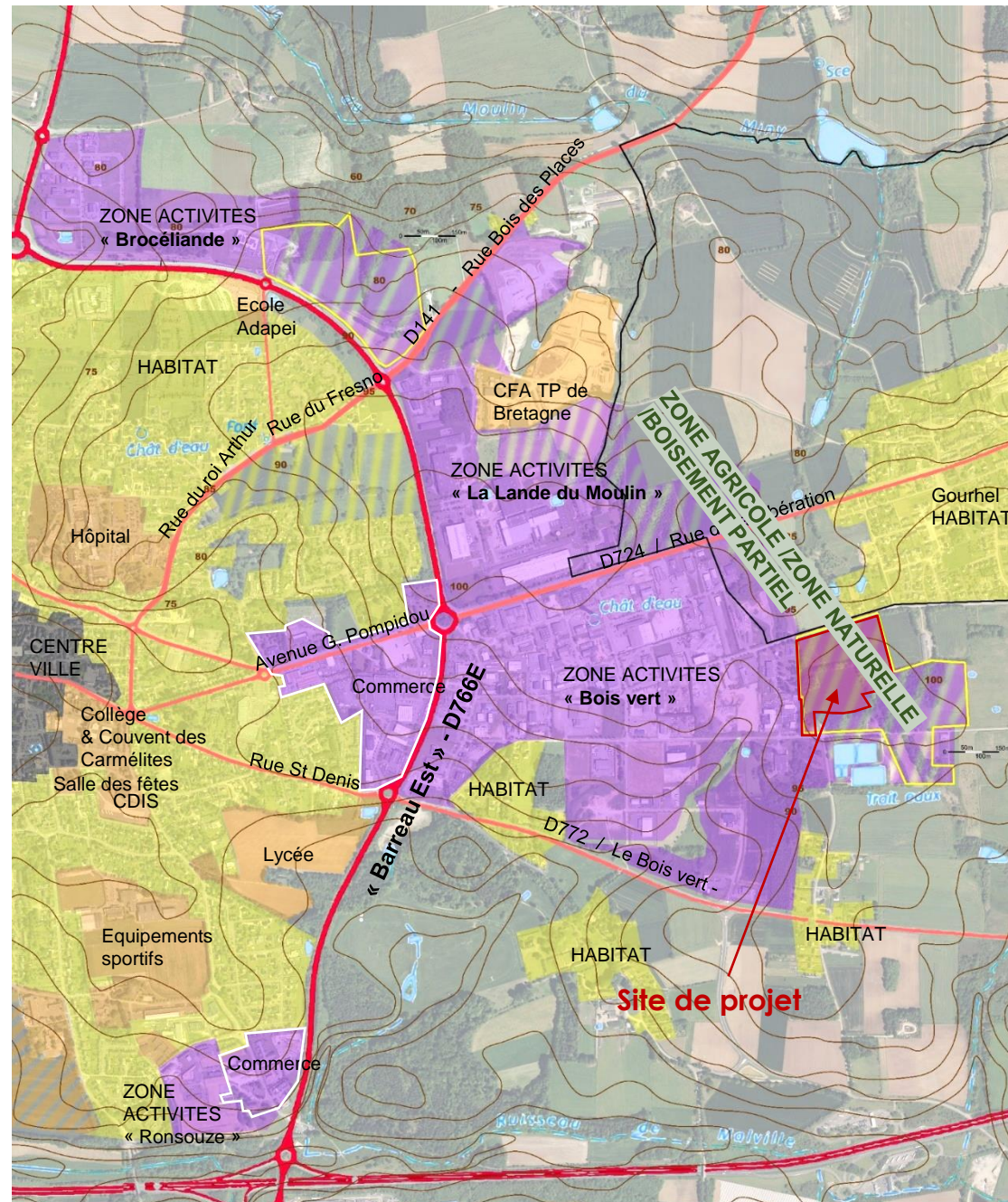
## 1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

L'agglomération de Ploërmel est organisée de manière concentrique autour du centre patrimonial.

Autour de ce centre historique, des zones d'habitat et quelques poches d'équipements publics ou d'intérêt collectif s'étendent jusqu'à la « rocade » (route départementale 766E).

Le « barreau Est » crée une frontière entre la zone d'habitat (intra rocade) et le large développement (extra rocade) des Zones d'activités (Bois vert, La Lande du Moulin et Brocéliande).

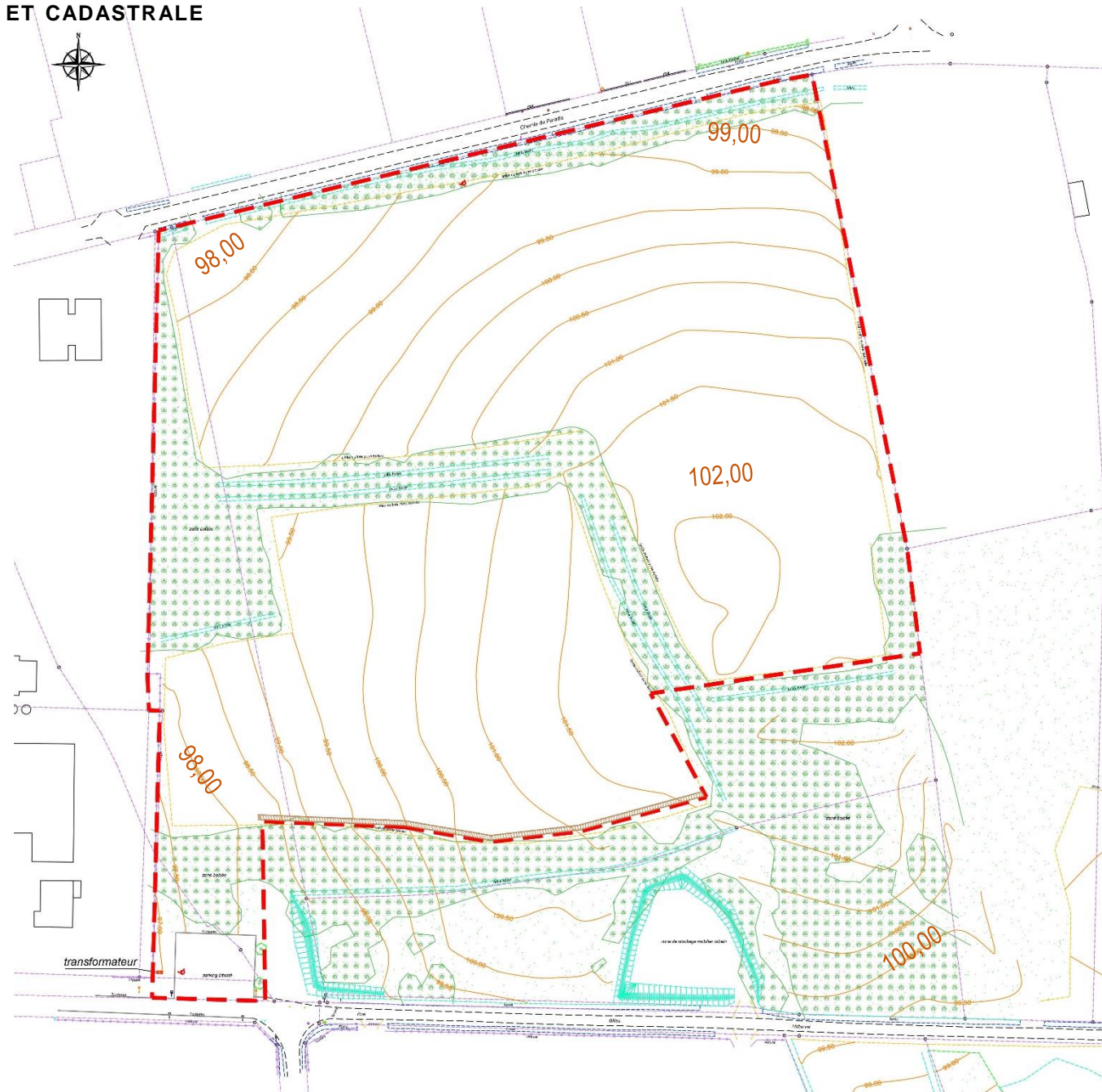
Extra « rocade », quelques poches d'habitat diffus, le centre de formation des travaux publics de Bretagne, des zones naturelles protégées, zones humides et zones agricoles s'insèrent ou jouxtent le tissu des entreprises.



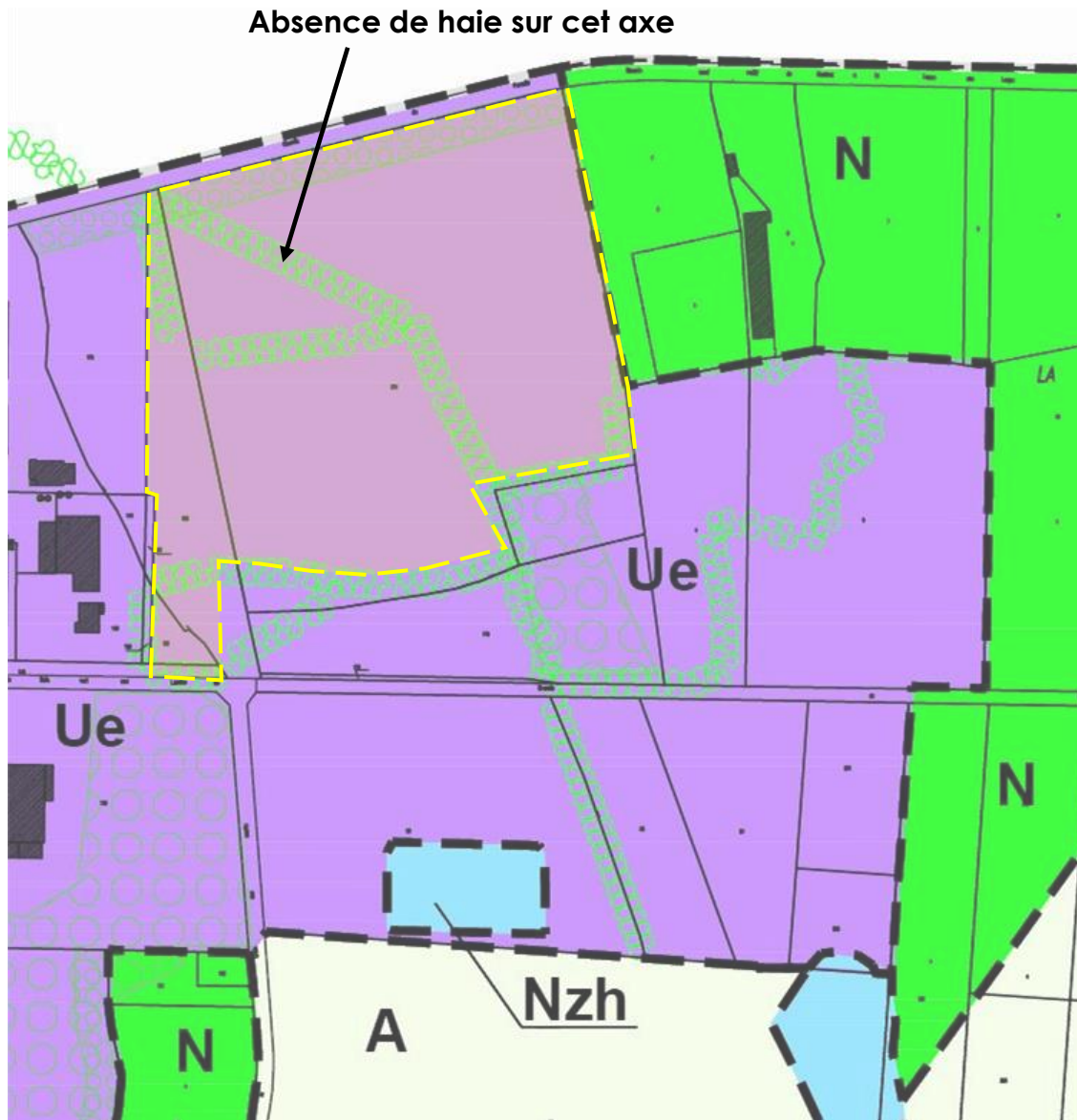
Source :  
Origami

## 1.2 SITUATION TOPOGRAPHIQUE ET CADASTRALE

Le site s'étend sur un ensemble de parcelles pour partie, dont les références cadastrales sont les suivantes : section ZO - numéros 139p, 174p, 181 et 183p.



## 1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE (PLU GRAPHIQUE)



### U - Zone urbaine

**Ue** Secteur d'activités économiques existants

### A - Zone agricole

**A** Zone agricole

### N - Zone naturelle

**N** Zone naturelle

**Nzh** Zone humide

— — — Limite de secteur

⊗ Espace boisé L123-1 5 7° et plantations  
conserver ou f créer

⊗ Haies L123-1 5 7°

### 1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE (PLU : RÈGLEMENT ÉCRIT)

Le terrain est situé en secteur Ue du Plan Local d'Urbanisme de Ploërmel. Cela correspond aux secteurs destinés à recevoir des activités spécifiques industrielles, de services, des constructions tertiaires et artisanales. Les règles principales de ce secteur sont :

#### ACCÈS ET VOIRIES

Les voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (*chaussée d'au moins 3.50 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins 6.00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale*).

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf pour les stations-services, les garages, les ouvrages techniques d'intérêt collectif et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise publique.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés en limite séparative.

#### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

#### ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions devront présenter des volumes simples et s'intégrer dans leur environnement.

Les éventuelles clôtures seront constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres, doublées de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement concerné.

#### STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

Les aires de stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doivent être assurées en dehors des voies publiques.

Ces aires pourront être mutualisées dans les opérations globales ou les opérations complexes.

### 1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE (PLU : RÉGLEMENT ÉCRIT)

#### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les haies et boisements répertoriés au titre de l'article L 123-1-5-7° doivent être pris en compte dans le permis de construire. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée. A partir de 8 mètres de linéaire impacté, plusieurs une de ces mesures compensatoires doit être mise en œuvre :

- replantation d'au moins 2/3 du linéaire dans le même secteur que celui détruit ;
- regarnissage d'une haie ;
- les replantations viseront à relier des espaces boisés (corridor écologique), ou à servir d'espace tampon en bas de pente ou au sein de parcelles humides.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de type local (chêne, orme, frêne, hêtre, châtaignier, érable...).

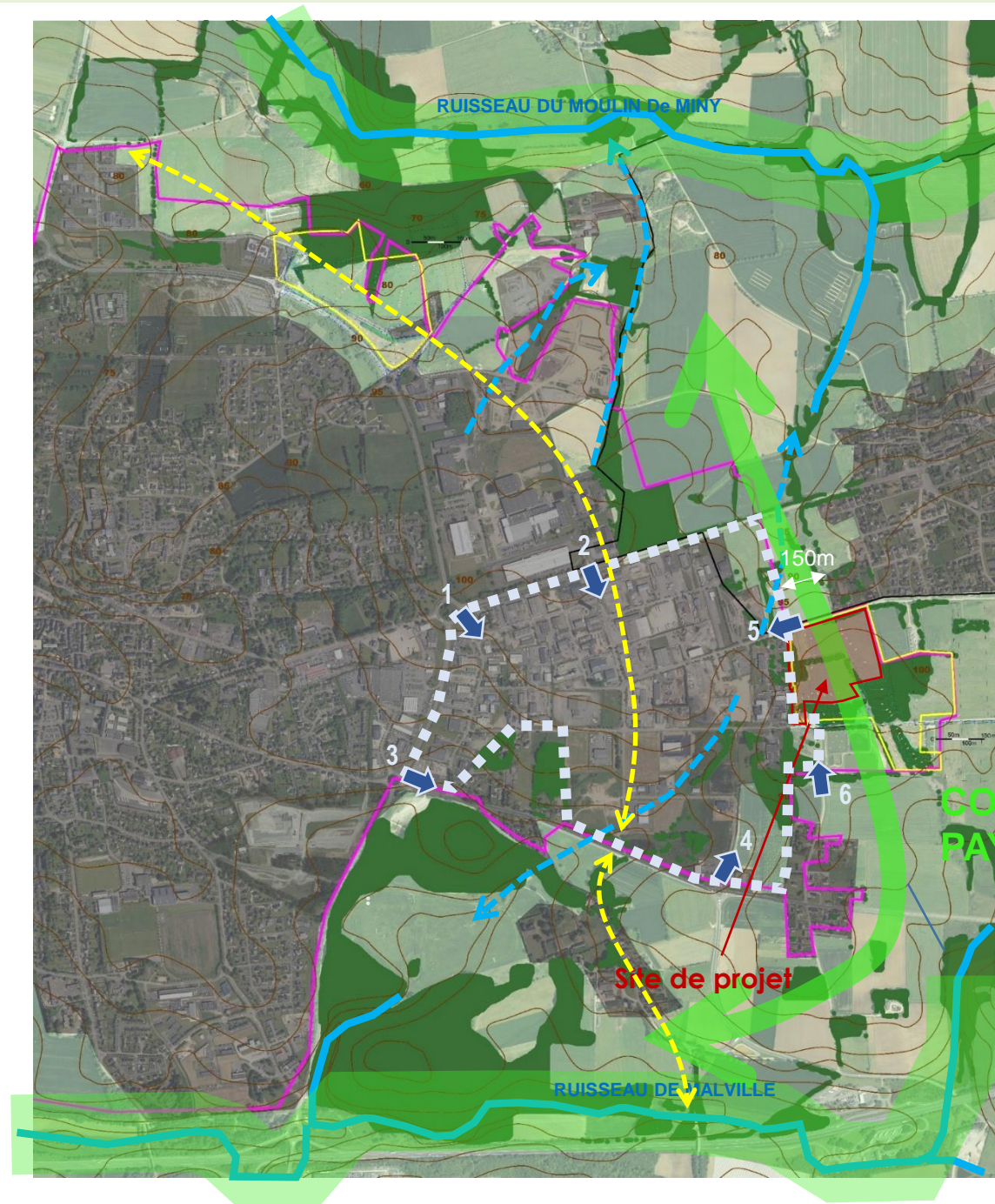
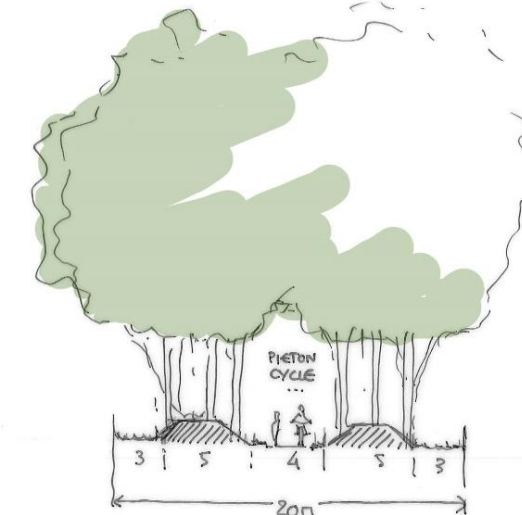
## 1.4 CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN

La Zone d'activités du Bois Vert est limitée à la rocade à l'Ouest, la D724 au Nord et la D772 au Sud. La limite Est restant à déterminer.

Les entrées principales se situent au Nord.  
L'entrée 3 pourtant proche du rond-point Lucie Aubrac semble secondaire car elle jouxte une zone d'habitat. Elle est qualitative grâce à une belle présence végétale (grands chênes, de taillis et de massifs arbustifs).

Les lisières de la zone d'activités sont très ouvertes et poreuses sur le grand paysage hormis la lisière Est encore largement boisée malgré l'urbanisation.

Le traitement des limites publiques/privées est hétérogène, parfois inexistant, parfois limité à un simple grillage ou des zones enherbées donnant une impression d'espace distendu ou sous exploité. La hiérarchisation des voies n'est pas traitée.



Source :  
Origami

## 1.4 CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN

Source :  
Origami

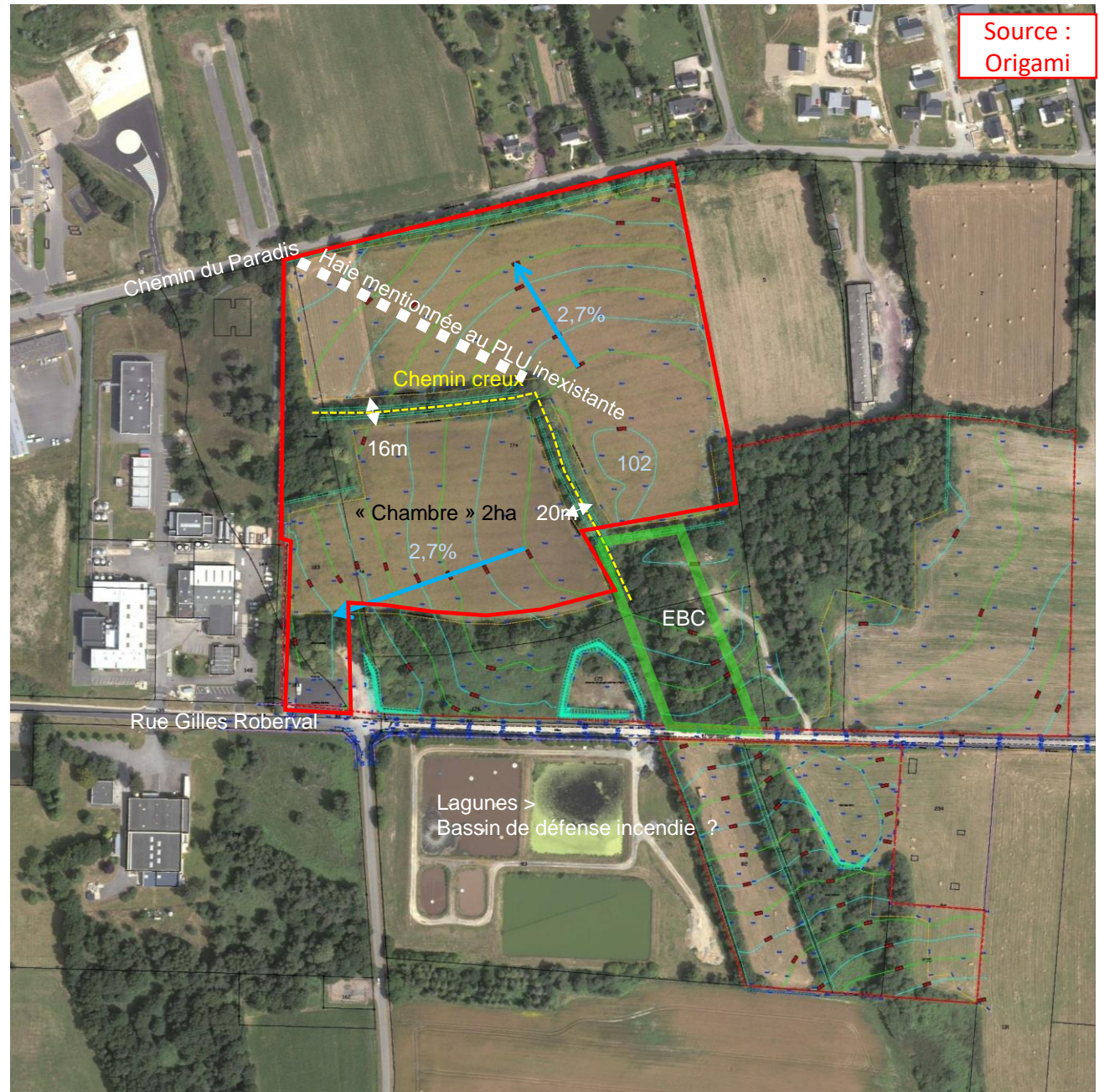


## 1.4 CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN

Le terrain d'étude se situe sur un point haut avec de multiples bassins versants dans un bocage résiduel avec du boisement et des haies bocagères à l'interface avec la zone urbanisée de Gourhel.

Les terres naturelles cultivées se trouvent dans des « chambres », closes par du boisement et des haies plus ou moins denses.

On y trouve beaucoup de zones de remblai.



Source :  
Origami



Lagunes >  
Bassin de défense incendie ?

## 1.4 CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN

Source :  
Origami



Zone de stockage de conteneurs



Chemin vers l'espace boisé à conserver



Espace boisé à conserver



Zone naturelle cultivée  
Vue vers le Nord-Est (habitat Gourhel)



## 1.4 CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN

Source :  
Origami



Lisière Nord du terrain



Lisière Nord du terrain chemin du Paradis



Lisière Nord du terrain chemin du Paradis



Césure d'urbanisation entre le projet et Gourhel - Vue vers le Nord



Lisière Ouest vers activités existantes



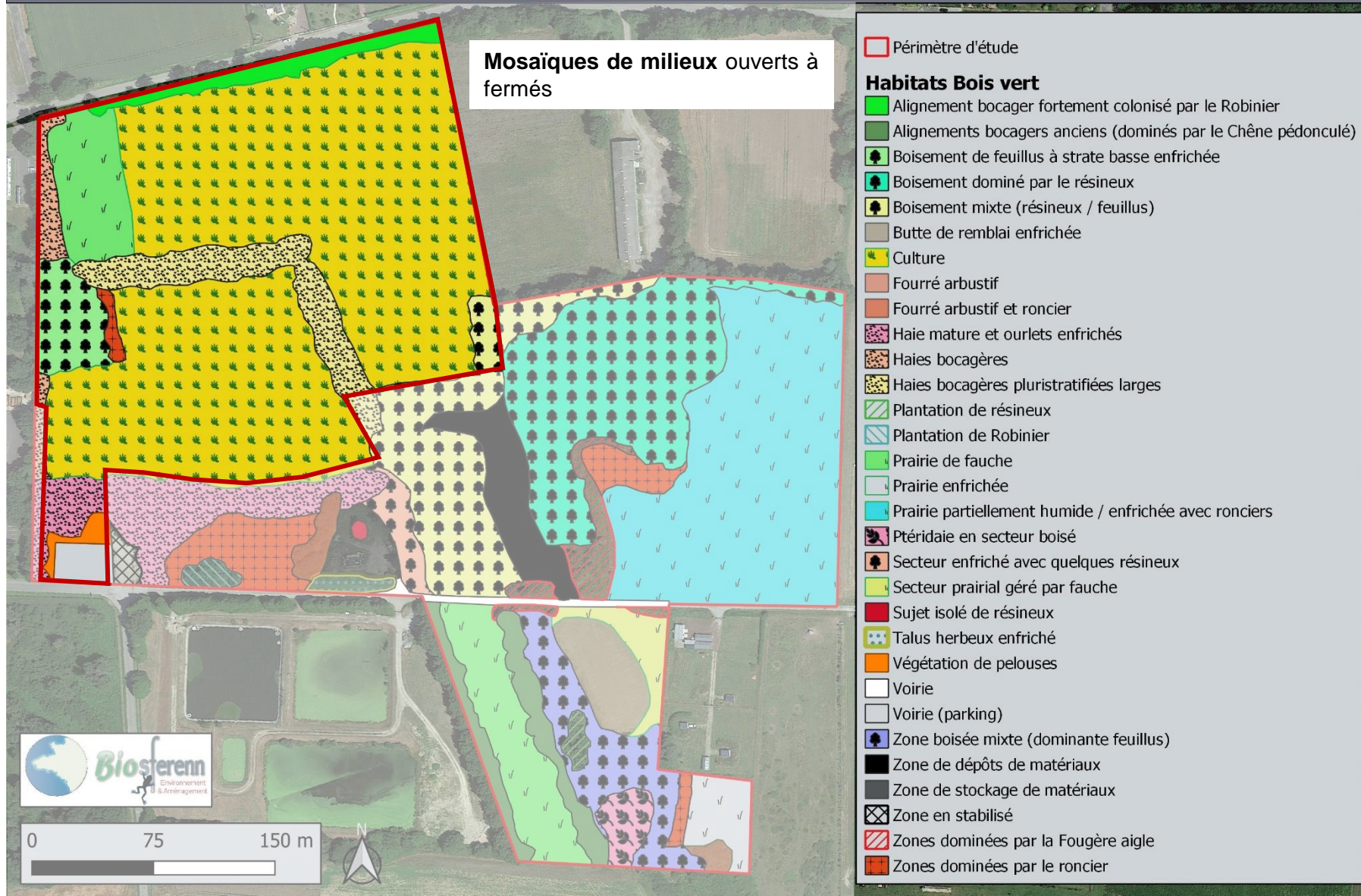
« Chambre » de 2ha



Boisement sur remblai

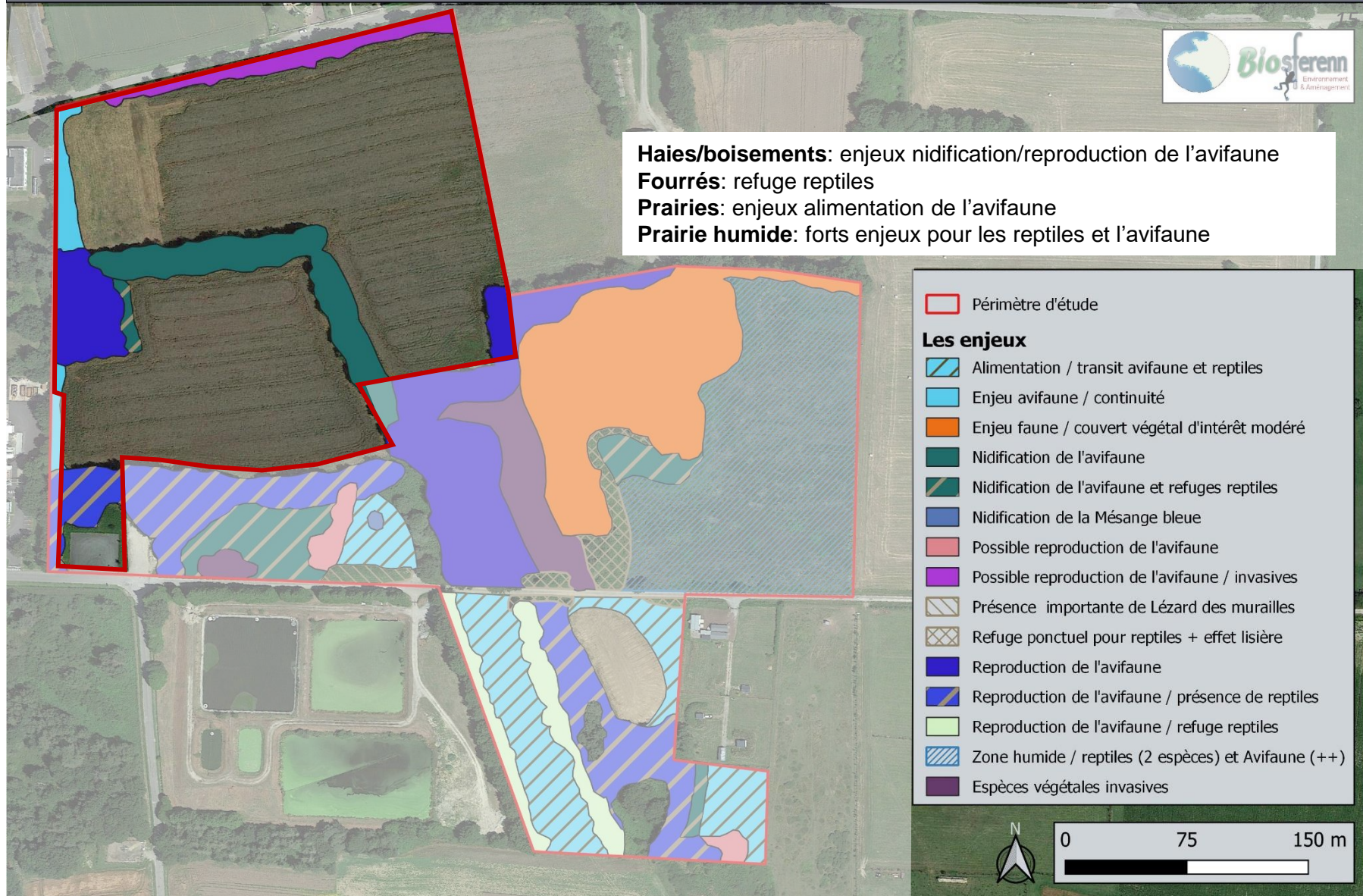
## 1.5 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Carte de localisation des milieux - Projet d'extension du Parc d'Activité du Bois Vert  
Commune de Ploërmel



## 1.5 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL










Carte de localisation des types d'enjeux présents - Projet d'extension du Parc d'Activité du Bois Vert  
Commune de Ploërmel



## 2.1 SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT



### LEGENDE

-  Périmètre du site de projet
-  8 lots libres subdivisibles
-  Espaces naturels laissé en l'état (dont boisements et haies bocagères)
-  Stationnements en revêtement perméable
-  Stationnement pour poids lourds
-  Circulation douce
-  Linéaire bocager à créer
-  Noue de gestion des EP
-  Bassin de gestion des EP

## 2.2 AMÉNAGEMENT DU TERRAIN ENVISAGÉ

Ploërmel Communauté, compétente en matière de développement économique, souhaite étendre la zone d'activités du Bois Vert sur la commune de Ploërmel.

Le projet porte sur la création de 8 lots à bâtir à usage d'activités, qui sont subdivisibles selon les besoins des futurs porteurs de projet. Ces lots sont affectés aux activités industrielles, de services, des constructions tertiaires et artisanales.

## 2.3 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Composition et organisation du projet

L'opération d'aménagement prévoit deux voies de desserte en impasse : l'une sera accessible par le chemin du Paradis au nord et desservira les deux lots septentrionaux, l'autre sera accessible par la rue Gilles Roberval au sud et desservira le lot méridional. Ainsi ces deux voies ne sont reliées entre elles que par des axes de mobilité douce.

Les voies auront une chaussée de 6,50 mètres environ, accompagnée de bandes d'espaces et/ou de noue de rétention et/ou de chemin piéton, le tout conformément au plan voirie.

Les noues et bassins de gestion des eaux pluviales seront paysagers. Leur dimensionnement et mise en œuvre seront adaptés à la nature des sols (infiltration possible ou non).

En extrémité des voies, une placette sera créée permettant le retournement des véhicules.

Le parking existant en extrémité sud-ouest sera réaménagé afin de qualifier l'entrée de la zone, à l'aide de plantations et d'un travail de revêtements sur les stationnements : ils seront perméables.

D'autres stationnements seront prévus en partie nord le long de la voie d'accès principale, et seront également paysagers. Deux stationnements poids-lourds seront également aménagés le long de cette même voirie.

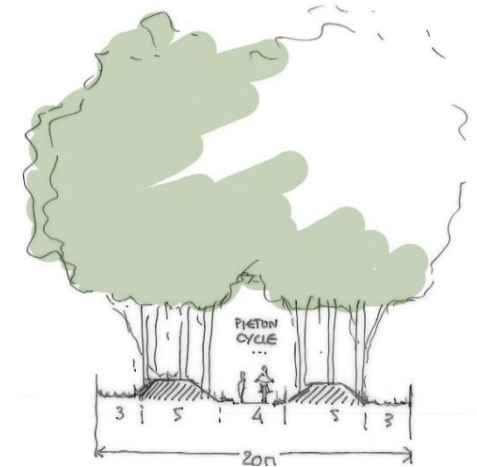
### Espaces paysagers

Le chemin creux (deux talus bocagers au creux desquels circule un chemin) qui traverse le site du sud-est vers le nord-ouest est intégré à la conception de la zone d'activités. Ce chemin sera remis en état, et d'autres linéaires doux viendront s'y greffer pour irriguer l'ensemble de la zone.

Un nouvel axe de chemin creux sera créé également au cœur de la partie nord de l'opération, d'une largeur de 20,00m. Les essences à planter seront typiques du bocage local.

La végétalisation des lots, notamment des limites et des espaces résiduels, est encadrée par le règlement.

Les espaces naturels sont globalement laissés en l'état, un simple élagage maîtrisé des arbres sera réalisé pour des raisons de sécurité.



### Prise en compte des constructions ou paysages avoisinants

Le règlement encadre la volumétrie des constructions futures de façon que leur gabarit présente des proportions comparables à celles des constructions avoisinantes.

## 2.4 TRAITEMENT DES PARTIES DE TERRAIN SITUÉES EN LIMITE DE PROJET

Le règlement de la zone indiquera les typologies de clôtures à favoriser en limite de lot.

## 2.5 EQUIPEMENTS À USAGE COLLECTIF – COLLECTE DES DÉCHETS

Les acquéreurs devront se conformer aux prescriptions de Ploërmel Communauté, autorité compétente en matière de ramassage des déchets.

## 2.6 TRAVAUX

Les travaux d'aménagement sont définis par le programme des travaux qui décrit les prestations à réaliser par le lotisseur. Il s'applique aux voiries, aux accès, aux réseaux d'alimentation et d'évacuation ainsi qu'aux aménagements paysagers. Les travaux seront adaptés au découpage définitif.