



Études préalables d'aménagement du domaine du Raquet

Logements-équipement sports et loisirs-Consolidation périmètre du centre -bourg

Réunion publique de restitution

Mot d'introduction

Monsieur le Maire

1. Contexte du projet
2. Retour sur le déroulé de l'étude
3. L'état des lieux : contexte et enjeux
4. Les enseignements tirés de la concertation
5. La nouvelle feuille de route pour le scénario de synthèse
 - La mobilité
 - L'habitat
 - Le loisir
6. Temps de questions-réponses

Vannes agglo à horizon 2030

**CŒUR D'AGGLOMÉRATION :**

+ 915 logements/an (2020-2035)

dont PLOEREN : 50 logts/an**ENJEUX**

- Renforcer l'accueil de jeunes ménage grâce à des logements abordables
- Répondre aux besoins de vieillissement de la population

Cœur d'agglomération : moteur démographique et économique qui concentre les services

Conditions de réalisation des logements

DENSITE

réduire l'emprise sur les terres agricoles et limiter l'impact sur la biodiversité

PLOEREN 35 lgt/ha minimum

DIVERSITE

pour répondre aux besoins de tous les ménages

- Taille : plus de petits logements
- Formes : maison individuelle, logements collectifs
- Prix en accession et location

MIXITE SOCIALE

La part du logement locatif social représente entre 12% et 13% de l'ensemble des résidences principales de Ploeren. La commune doit se rapprocher de 20% de logement locatif social au titre de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU).

PLOEREN : 30% de logement locatif social minimum + 15% logements abordables dans les opérations d'aménagement

Le Raquer, un projet global d'extension de bourg inscrit au PLU pour prendre le relais de la densification

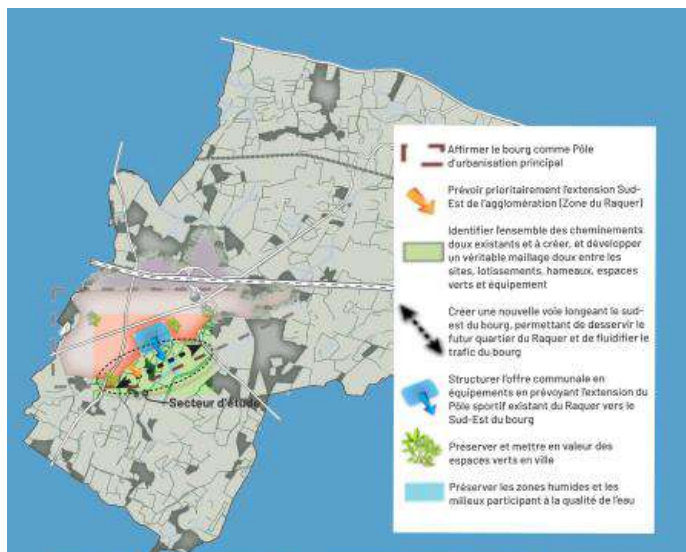
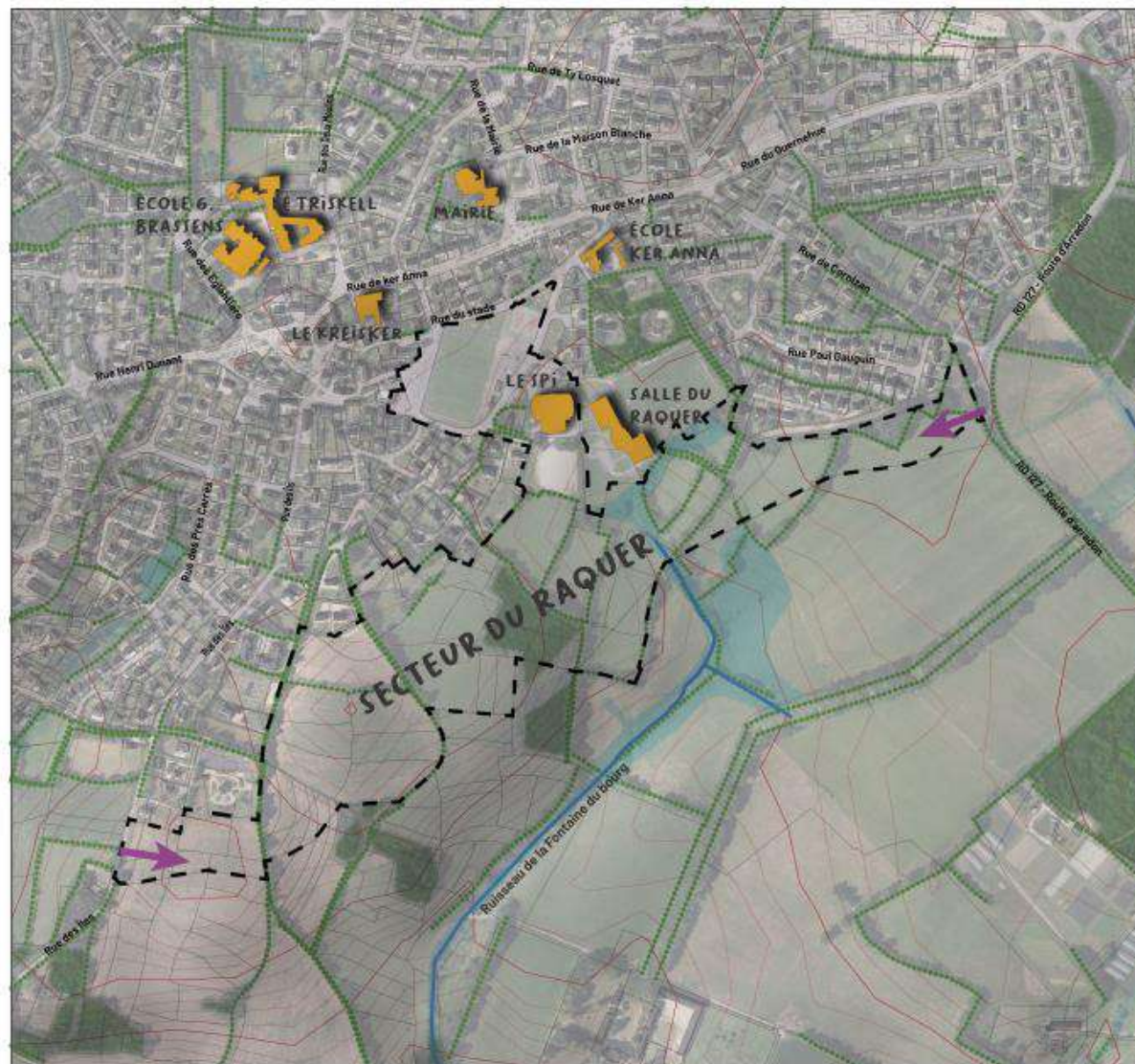


Schéma de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (source: PLU)

LE RAQUER : UNE EXTENSION AU SUD DU BOURG

- » Une offre en logements pour les 10 années qui viennent : 250 à 300 logements diversifiés
- » Une partie dédiée aux loisirs pour conforter l'offre du bourg
- » Un secteur à désenclaver et relier au bourg par une nouvelle voie entre la route de Baden et la route d'Arradon



**Retour sur le déroulé
de l'étude**

Un groupement de Bureaux d'Etude retenu pour accompagner la commune



EOL MANDATAIRE
 Urbaniste-concepteur
 Ingénierie financière et opérationnelle



Paysagiste-concepteur



Mobilité et Développement
 Durable



Concertation

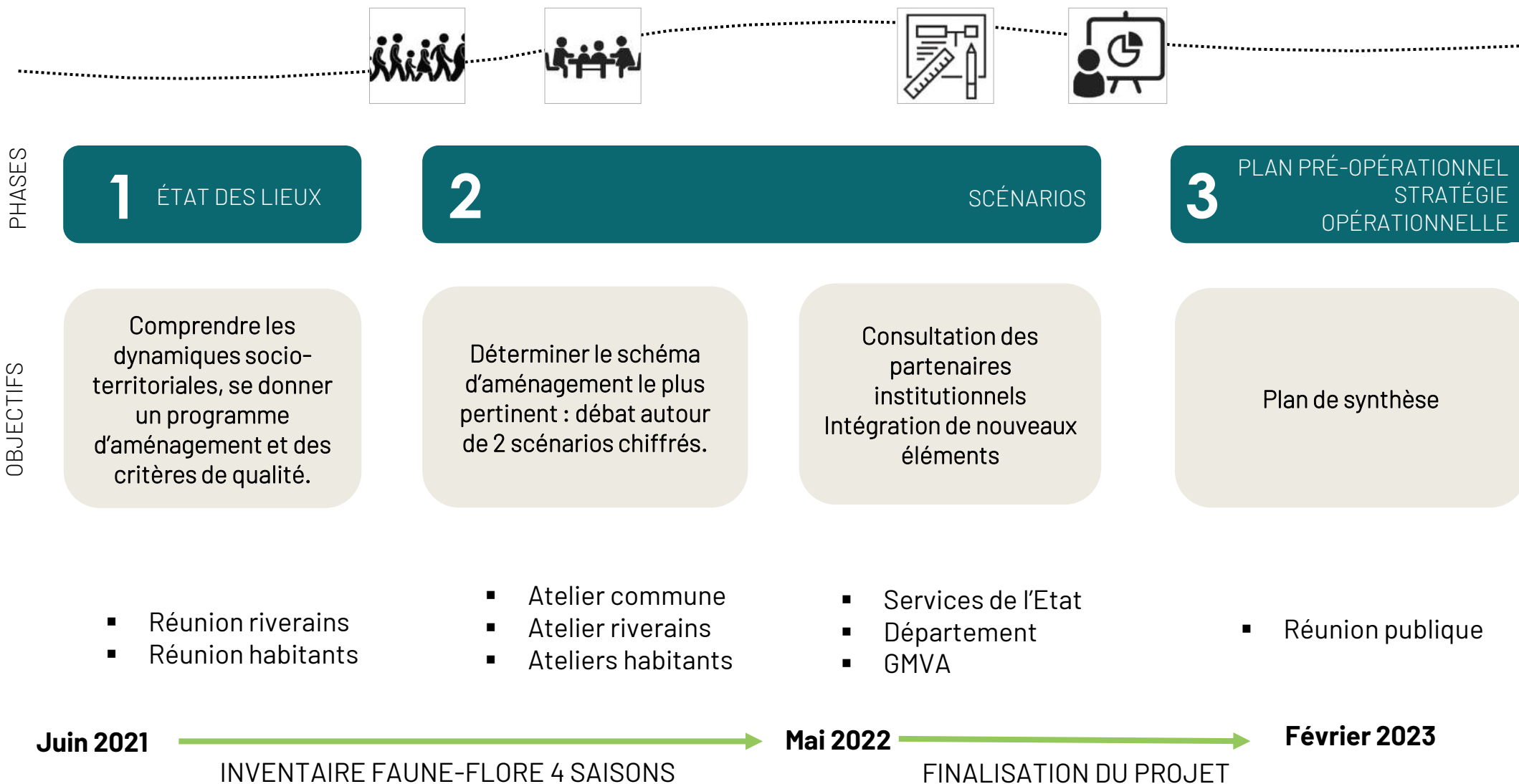


Programmation
 architecturale



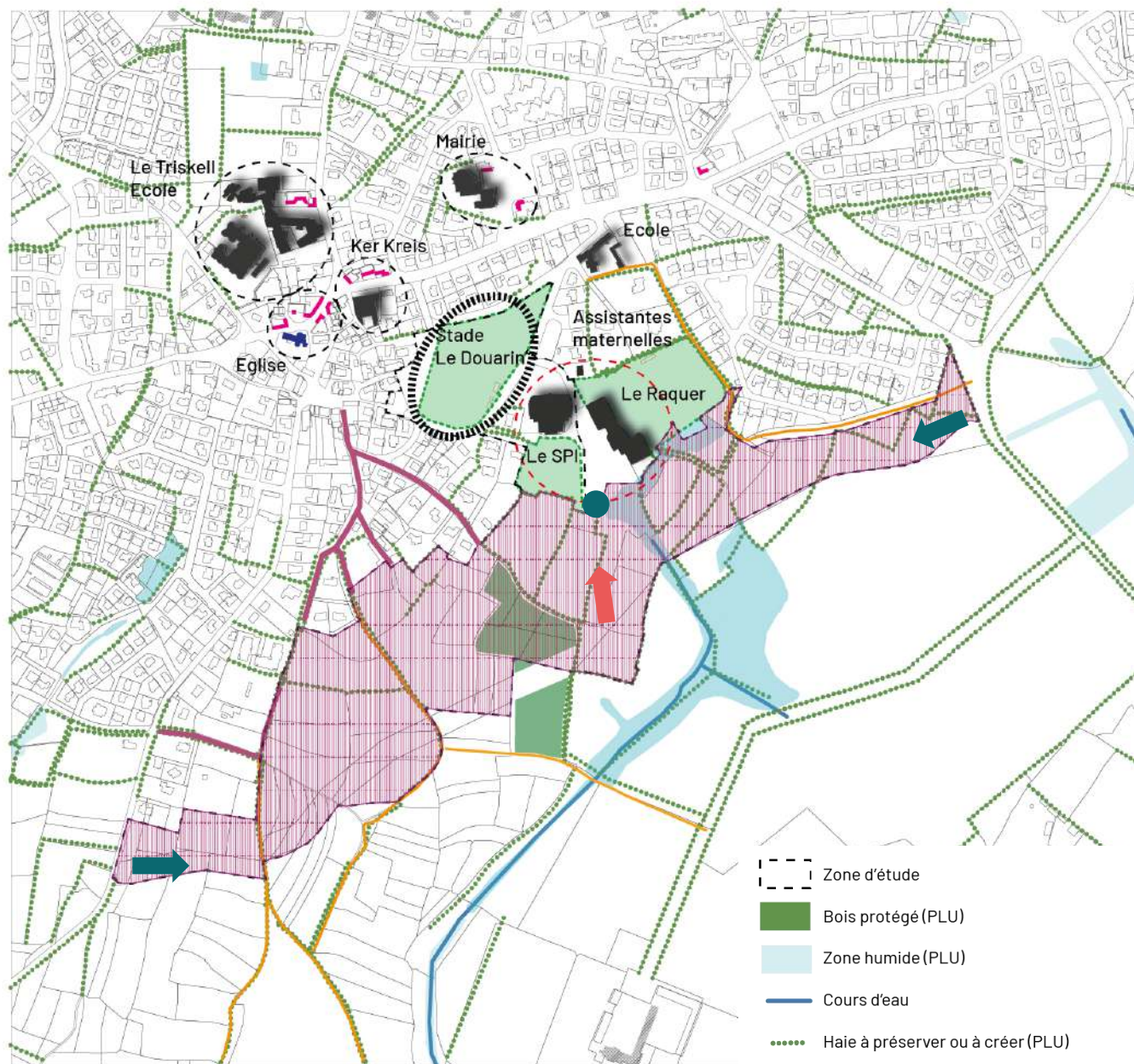
Topographie et Ingénierie
 VRD

Environnement Programmation Mobilités Conception urbaine et paysagère Ingénierie financière et opérationnelle Concertation



L'état des lieux

La structure du centre bourg: nécessité d'une nouvelle voie pour desservir le nouveau quartier








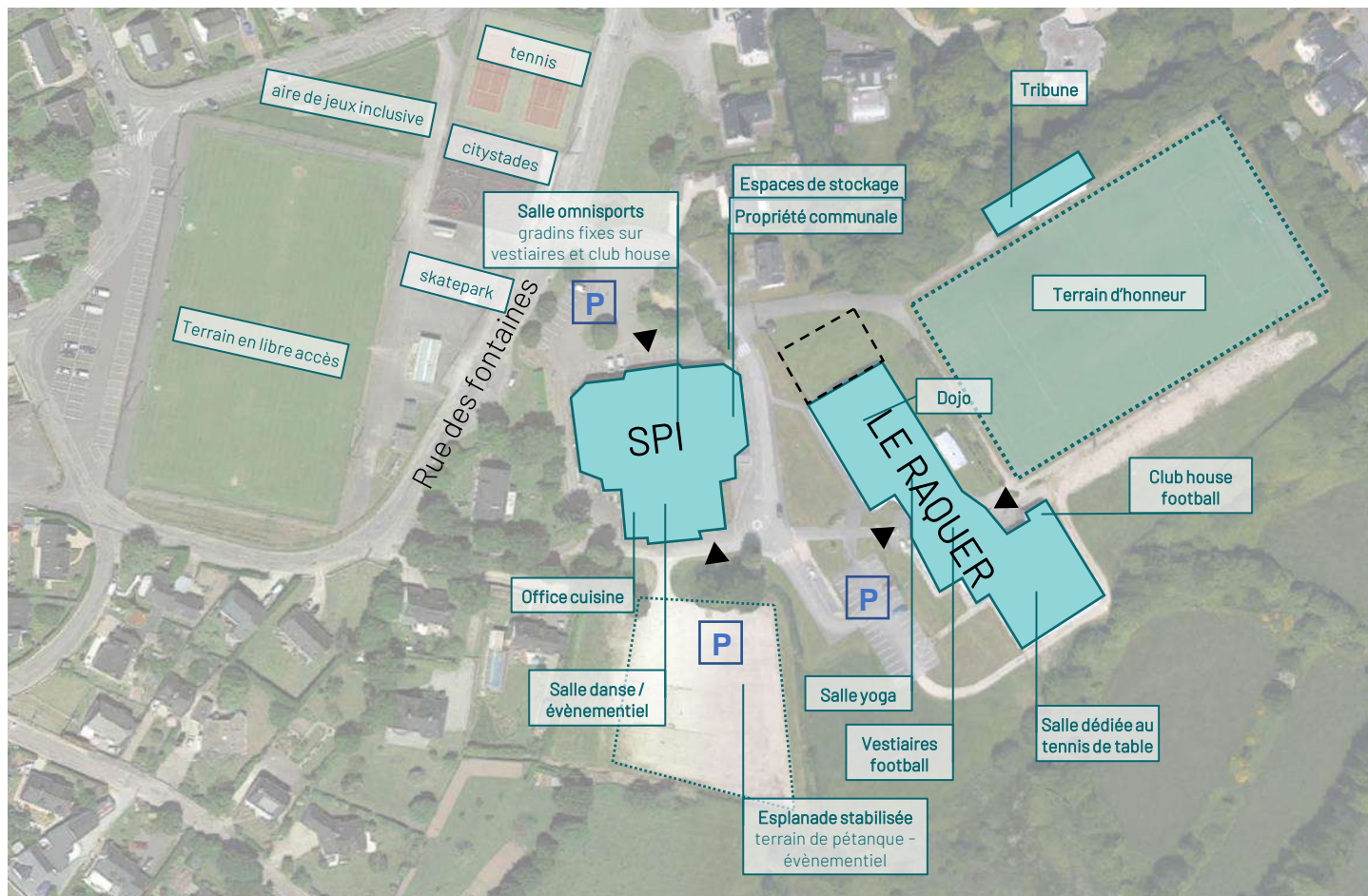
➤ UN BOURG MULTIPOLAIRE

- **DES LIMITES URBAINES « ÉTANCHES » :** pas de voie pouvant être prolongées dans le secteur à aménager; Cheminements doux dont chemin des Ormes existants; un point de contact avec le bourg: le parking du Raquer.

➤ PAS D'ESPACE PUBLIC FÉDÉRATEUR

-  Linéaires commerces/services
-  Eglise
-  Bâtiments d'équipement
-  Equipements extérieurs
-  Espaces publics
-  Polarité de centre-bourg
-  Polarité de frange de bourg
-  Polarité entraînant une discontinuité urbaine
-  Secteur à aménager en extension de bourg

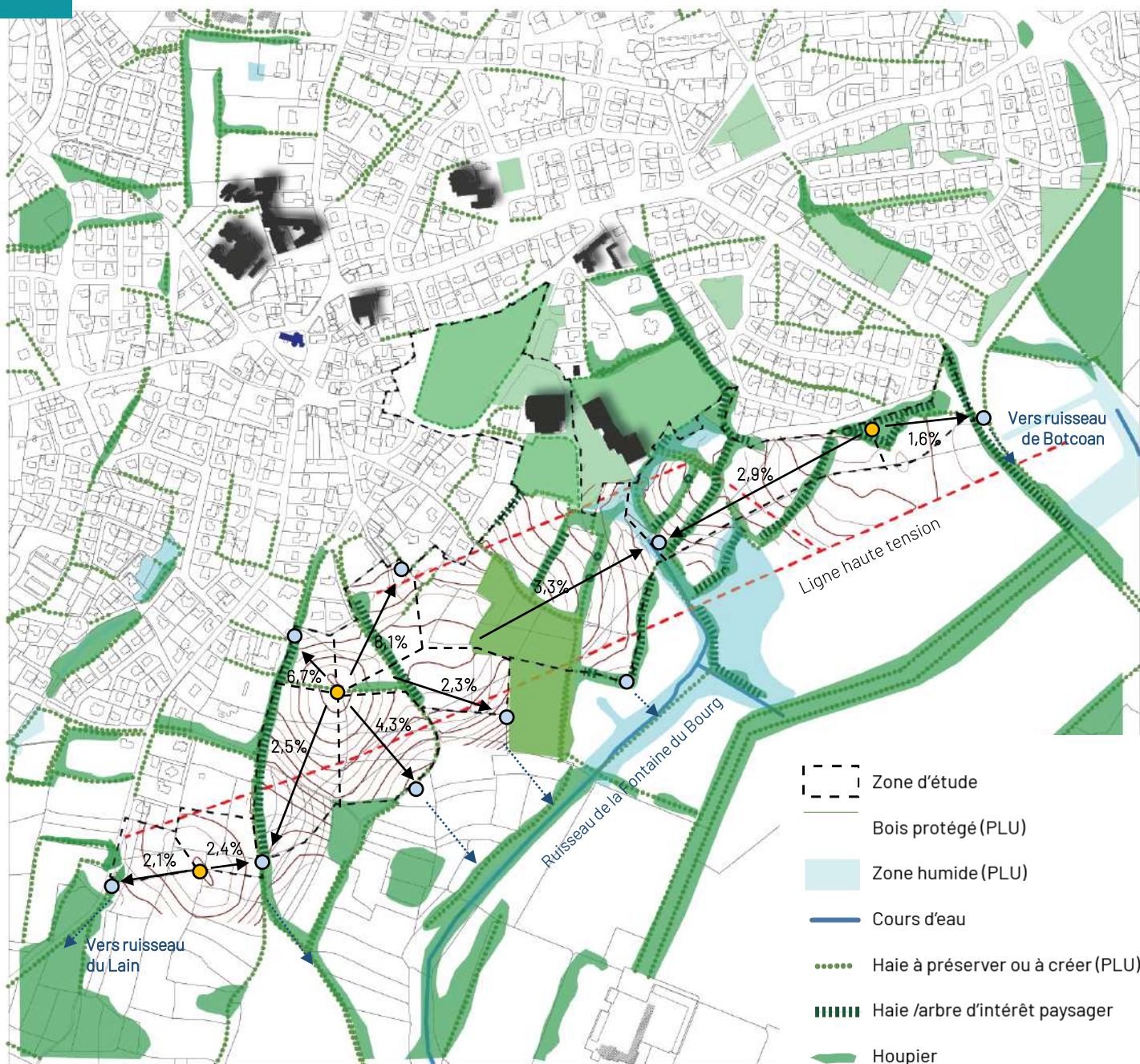
-  Voie partagée existante
-  Chemin existant
-  Nouvelle entrée de bourg potentielle
-  Nouvelle entrée de centre-bourg potentielle
-  Point de contact bourg/zone à aménager: le parking du Raquer



Les 2 salles sont très occupées :

- Requalification des équipements existants pour optimiser leurs usages, améliorer leur qualité thermique;
- Extension du complexe du Raquer possible
- Des besoins supplémentaires à définir, en lien avec les nouveaux habitants du RAQUER
- Maintien des 2 terrains de foot sur la commune tout en se laissant la possibilité d'un déplacement du stade Le Douarin dans le Raquer (réserve foncière)
- Pratiques récréatives à développer dans l'espace constitué de mailles bocagères en prairie, du ruisseau et de la zone humide (propriété communale)

Morphologie du site

➤ **SUD BOURG:**

- bocage en pente de part et d'autre du cours d'eau et sa zone humide

➤ **OUEST:**

- un secteur plutôt plat entre le bois et le chemin des Ormes
- un secteur délimité par le chemin des Ormes, très creux (talus jusqu'à 2m);
- Un secteur entre la Rue des Îles et le chemin des Ormes

➤ **EST**

- Un ensemble de terrains qui rejoint la route d'Arradon en pente douce

~ Courbes de niveau (tous les 0,50 m)

← Sens de pente

● Point haut

● Exutoire (Eaux pluviales)

- - - Ligne Haute Tension

■ Bâtiments d'équipement

□ Equipements extérieurs

— Linéaires commerces/services

--- Zone d'étude

Bois protégé (PLU)

Zone humide (PLU)

Cours d'eau

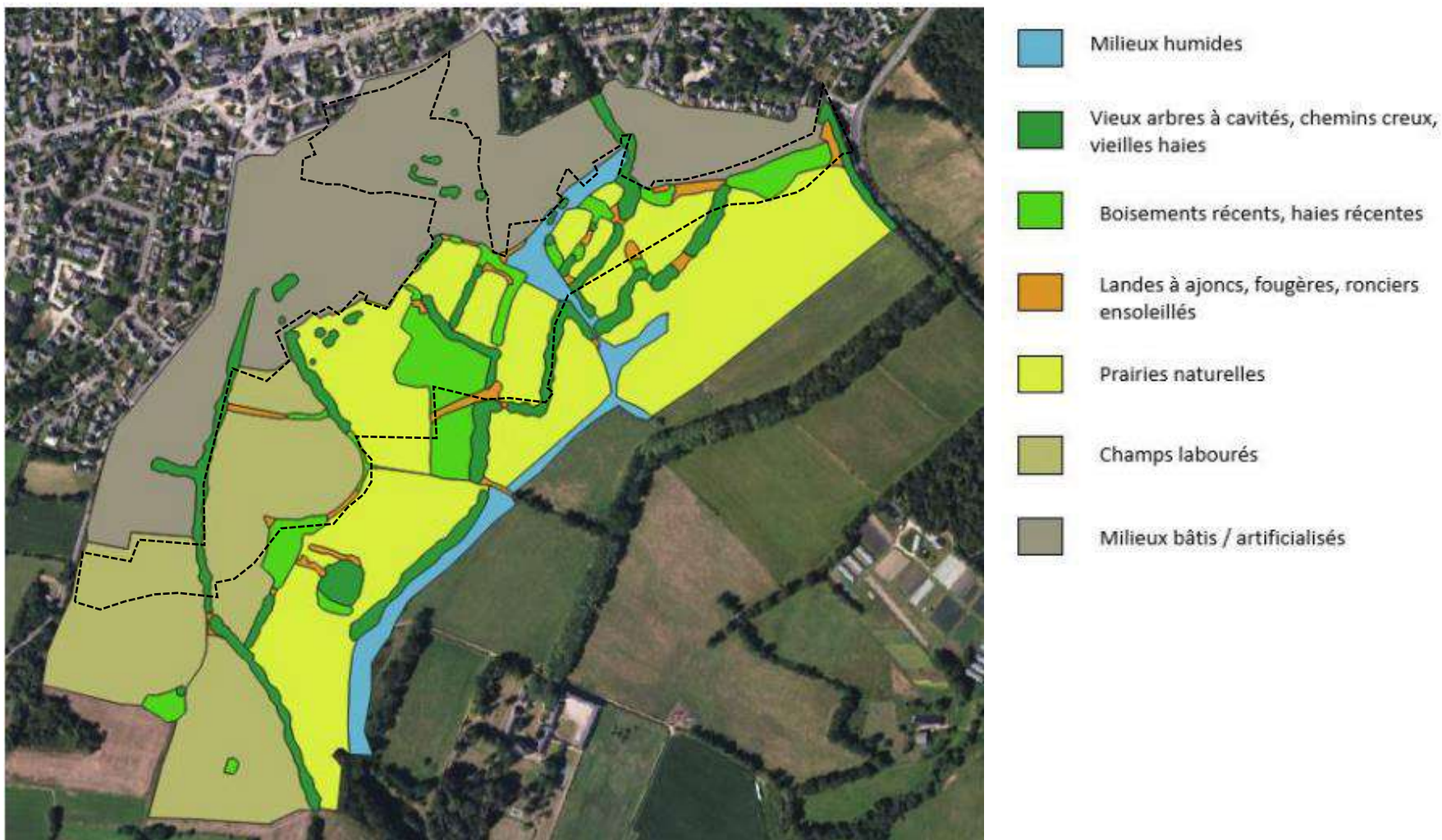
Haie à préserver ou à créer (PLU)

Haie /arbre d'intérêt paysager

Houpier

L'inventaire faune-flore

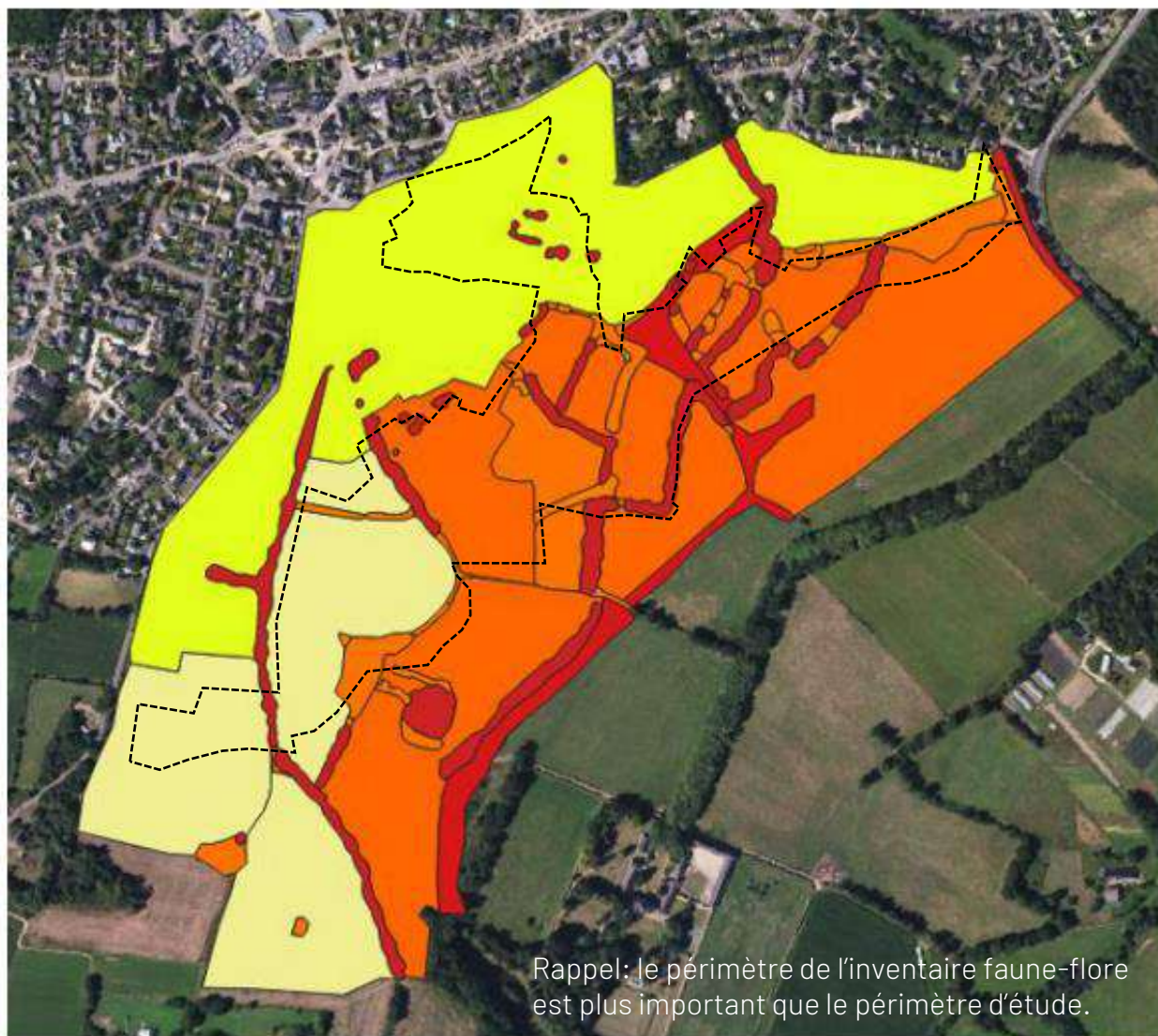
Carte des 7 types d'habitat (source: diagnostic faune-flore 2021-2022 - BET Emilien Barussaud)



Le périmètre de l'inventaire faune-flore est plus important que le périmètre d'étude.

Des niveaux d'enjeux qui ont pris de l'ampleur avec le printemps

Carte du niveau d'enjeu des habitats (source: diagnostic faune-flore 2021-2022 - BET Emilien Barussaud)



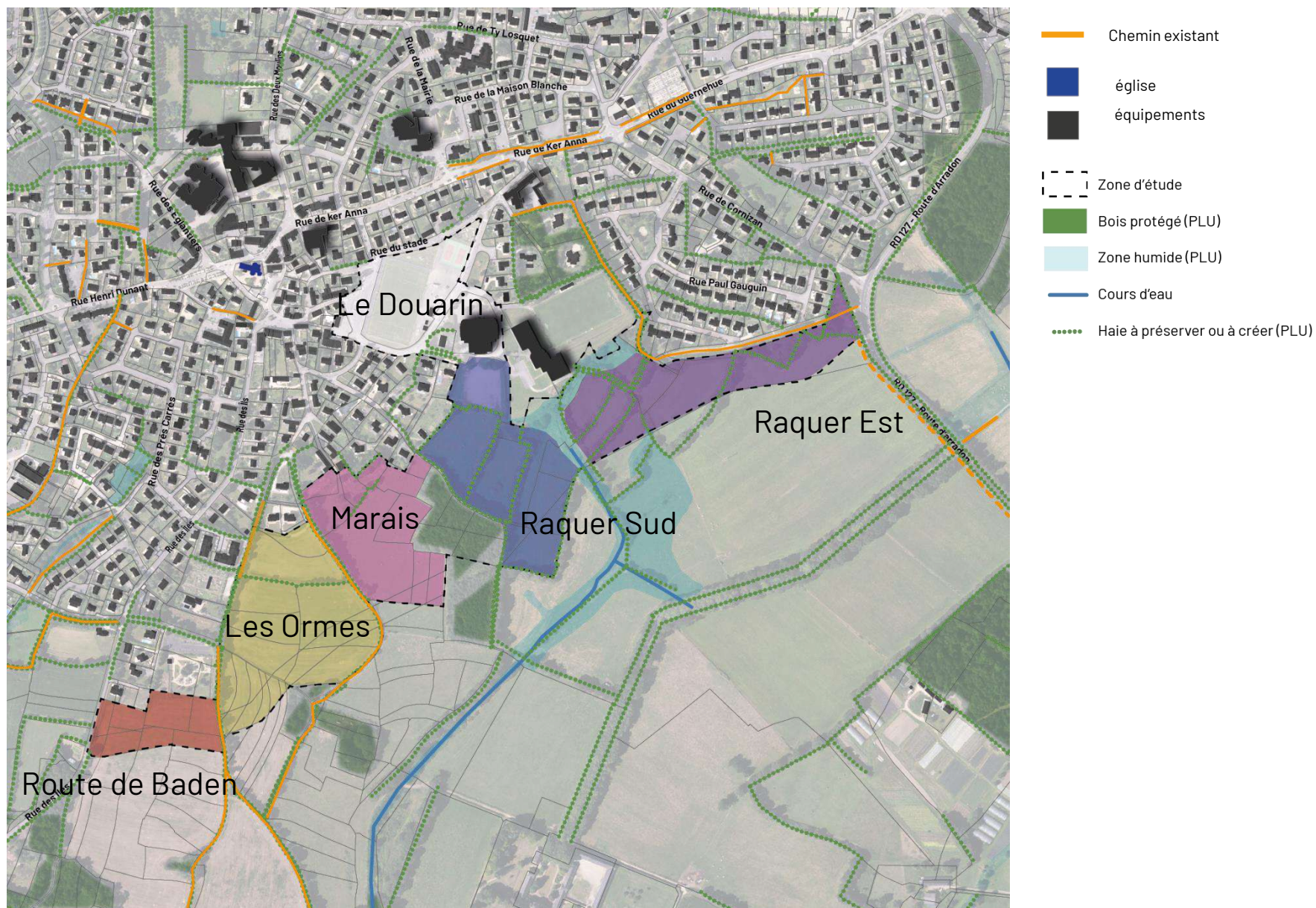
	Vieux arbres à cavités, chemins creux, vieilles haies : 144 points
	Milieux humides : 139 points
	Prairies naturelles : 111 points
	Boisements récents, haies récentes : 107 points
	Landes à ajoncs, fougères, ronciers ensoleillés : 104 points
	Milieux bâtis / artificialisés : 82 points
	Champs labourés : 33 points

109 ESPÈCES ANIMALES IDENTIFIÉES SUR LA ZONE

- 51 espèces bénéficient d'une protection légale
- 19 figurent sur une liste rouge (monde, Europe, France, Bretagne) ou sur la liste des espèces déterminantes ZNIEFF en Bretagne

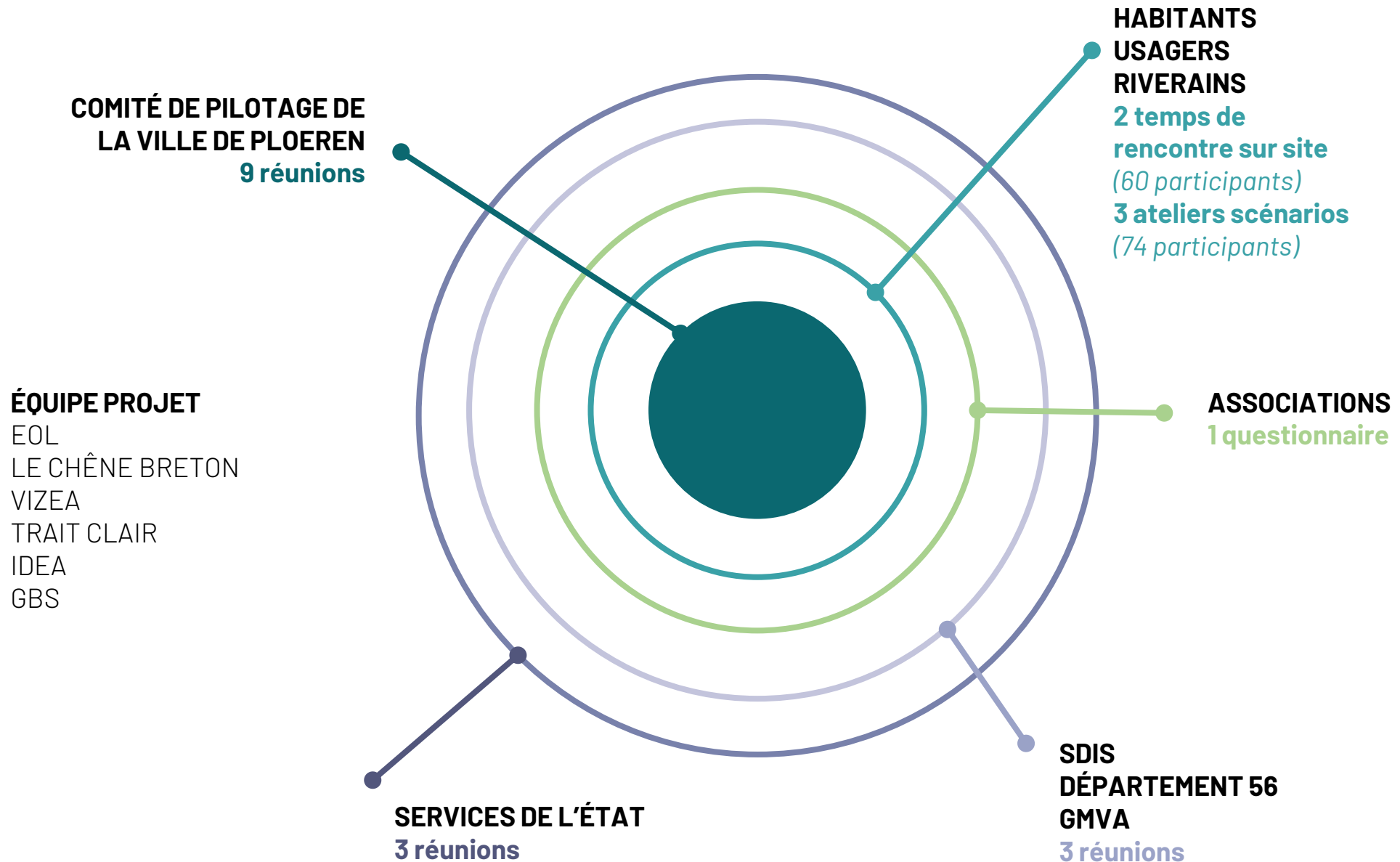
➔ LE PROJET DOIT S'ADAPTER AU MIEUX À SON ENVIRONNEMENT

Morphologie du site: 6 sous-secteurs urbains et paysagers



Les enseignements tirés de la concertation

Les acteurs consultés



11 septembre 2021: 60 habitants en 2 groupes

- LE CARACTÈRE DE PLOEREN
- LES LOGEMENTS
- LES ÉQUIPEMENTS
- LA NOUVELLE VOIRIE
- LES CHEMINEMENTS



Quel est le meilleur compromis entre densité et préservation du caractère « cité-jardin »?

Quels liens avec le bourg?

Comment organiser les déplacements? Quel réseau de mobilité douce?

Où repositionner les jardins familiaux qui vont être construits?

Où positionner d'éventuels nouveaux équipements à moyen ou long terme?

Quels impacts sur les milieux naturels?



ÉTUDE D'AMÉNAGEMENT DU RAQUER

Atelier Scénarii d'aménagement

SCÉNARIO 1
PLAN

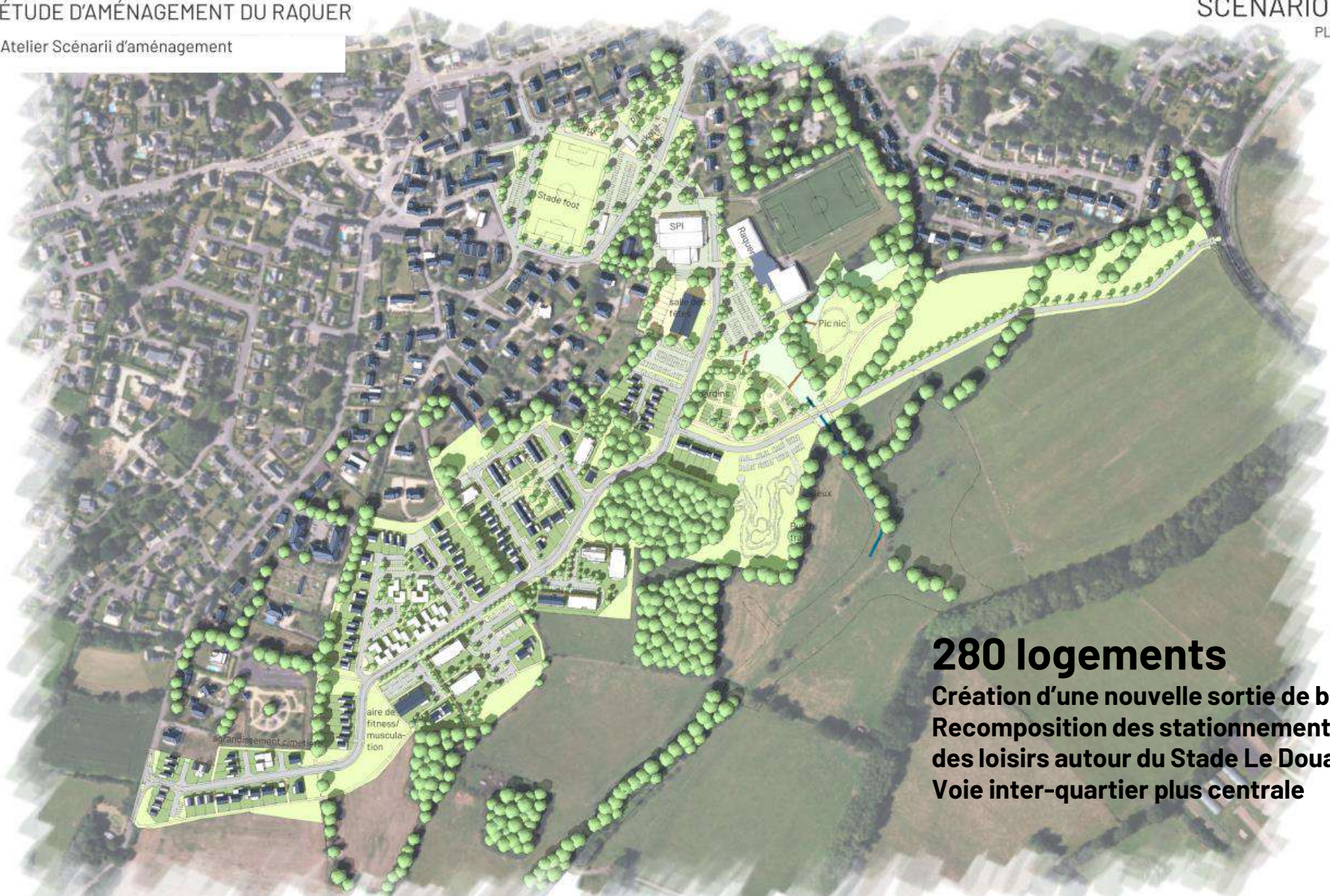
360 logements

Dont 23 logements dans la partie Le Douarin
 Déplacement du stade Le Douarin au Sud du
 complexe sportif

Voie inter-quartier passant le plus au Sud possible

ÉTUDE D'AMÉNAGEMENT DU RAQUER

Atelier Scénarii d'aménagement

SCÉNARIO 2
PLAN

280 logements

Création d'une nouvelle sortie de bourg
 Recomposition des stationnements et
 des loisirs autour du Stade Le Douarin
 Voie inter-quartier plus centrale

Les orientations qui ont émergées

IDENTITÉ

*Préserver l'identité de la commune « cité jardin »
« nature en ville »*

COMMERCES

Créer une véritable centralité à Ploeren : renforcer le noyau du bourg, commerces, services, en lien avec le développement du télétravail

ESPACES PUBLICS

Comment articuler densité et qualité des espaces de vie? : espaces verts, arbres, jardins familiaux... garantir la qualité des espaces publics dans le temps

HABITAT

*Accueillir toutes les familles par la construction d'une diversité de logements. Une architecture soignée, pas très haute qui rend l'espace public agréable. Prévoir des petits logements au nord du Raquer pour assurer une proximité des services aux personnes à mobilité réduite
Éviter l'effet « mur » le long de la voie inter-quartier*

MOBILITÉ

*Une nouvelle voie de desserte inter-quartier qui ne devienne pas une voie de contournement du bourg : prévoir des aménagements en conséquence.
Les cheminements piétons existants doivent être préservés dans leur écrin de verdure ainsi que la sécurité des piétons qui y circulent + à développer dans le Raquer
Prévoir des pistes cyclables sécurisées ex. aller au collège d'Arradon.*

EQUIPEMENTS

*Profiter du Raquer pour prévoir des équipements complémentaires pour les ados, les jeunes, des services aux habitants (pôle médical)
Des terrains de pétanque pour la compétition?*

PAYSAGE

Préserver la biodiversité, les haies bocagères, la zone humide

DÉPLACEMENT DU STADE

Des pour et des contres, mais pour faire quoi à la place? beaucoup d'idées...

La feuille de route pour le scénario de synthèse

La feuille de route fixée par les élus après concertation avec la population

Qualité urbaine et identité de la commune : « cité jardin »

- Préservation des haies bocagères existantes et chemins creux
- Priorité donnée aux déplacements vélos et piétons sécurisés
- Des espaces publics de qualité, où il fait bon prendre l'air et réaliser ses loisirs – visibilité réduite de la voiture
- Maintenir la proximité avec les services au cœur du bourg, surtout pour les personnes à mobilité réduite



La nouvelle feuille de route fixées par les élus après concertation avec la population

PÉRIMÈTRE

- Limite Sud du projet à revoir

STADE

- Approfondir les évolutions du secteur du stade Le Douarin dans le cadre d'une étude dédiée avec un périmètre « cœur de bourg »
- Anticiper la possibilité de déplacer le stade Le Douarin à proximité des équipements existants, au Sud du SPI ou au Sud du Raquer

MOBILITÉ

- Prévoir des liaisons douces dissociées de la chaussée
- Liaison douce structurante entre le bourg et les nouveaux quartiers
- Faire passer la voie inter-quartier au Sud du périmètre revu pour préserver talus et boisement
- Desservir chaque partie par une voirie en boucle à partir de la voie inter-quartier pour éviter de couper à nouveau le chemin des Ormes

LOISIRS

- Privilégier la restructuration/extension du SPI et du Raquer avant de construire du neuf;
- Flécher l'esplanade au Sud du SPI pour l'implantation d'un équipement futur
- Flécher l'emplacement « équipements bruyants »

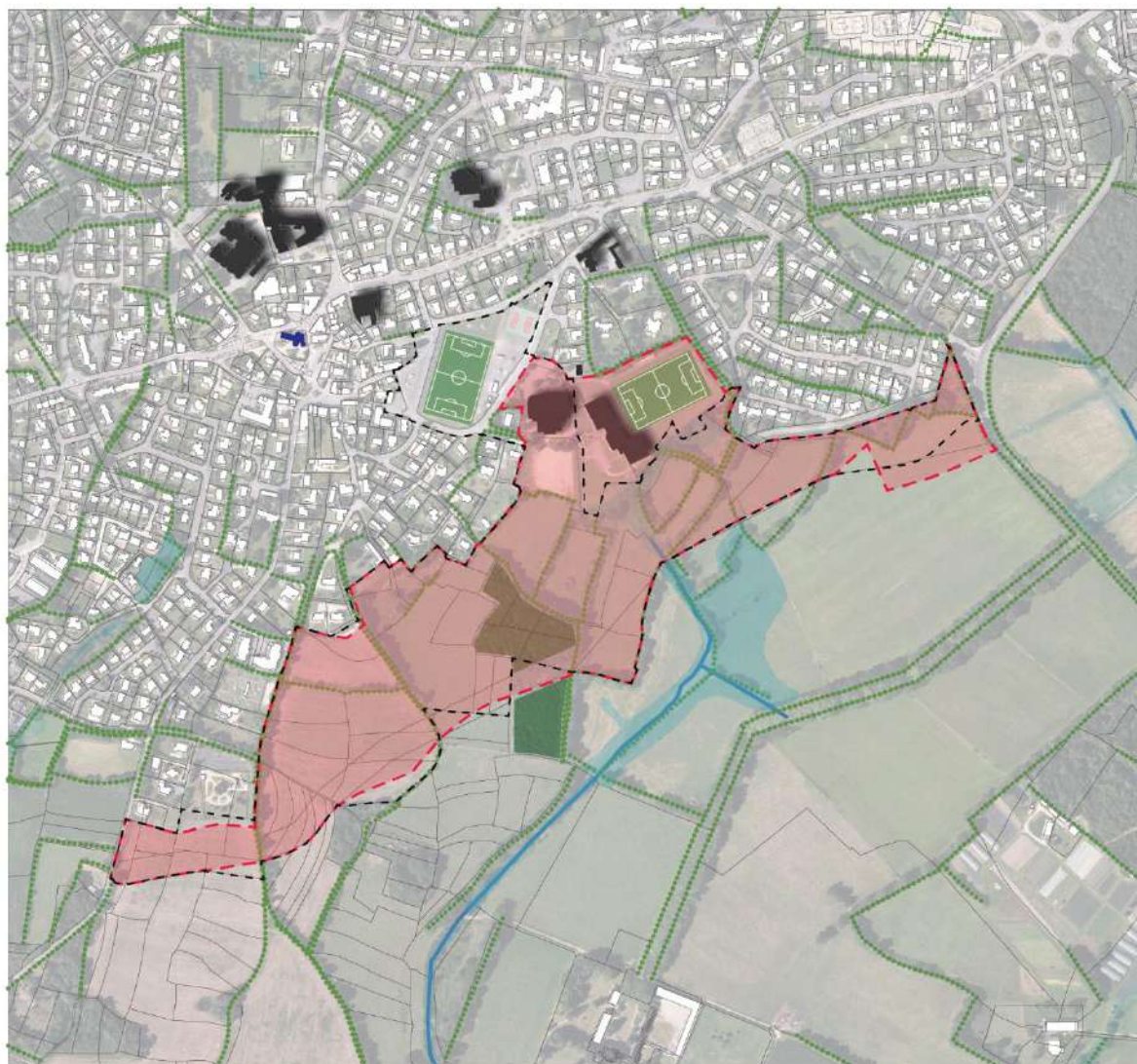
CENTRE DE SECOURS

- Accueillir le nouveau centre de secours côté route d'Arradon

- **Projet partenarial** : GMVA (constructeur et propriétaire du bâtiment) / SDIS (exploitant utilisateur) / Département (cofinancier)
- **Localisation stratégique** au regard des objectifs visés :
 - Augmentation de la population résidente et touristique au sud de la RN165 : Ploeren, Arradon, Baden, Plougoumelen, le Bono, Larmor Baden...
 - Concourt à la couverture de l'agglomération dont le cœur de l'agglomération
 - Renfort des îles du Golfe du Morbihan dans le cadre de la continuité territoriale
 - Renfort du secteur alréen
- **2 nd centre d'incendie et de secours de l'agglomération**, composé de sapeurs-pompiers professionnels et volontaires, disposant d'une garde postée permettant un départ immédiat des secours





Les ajustements de périmètre

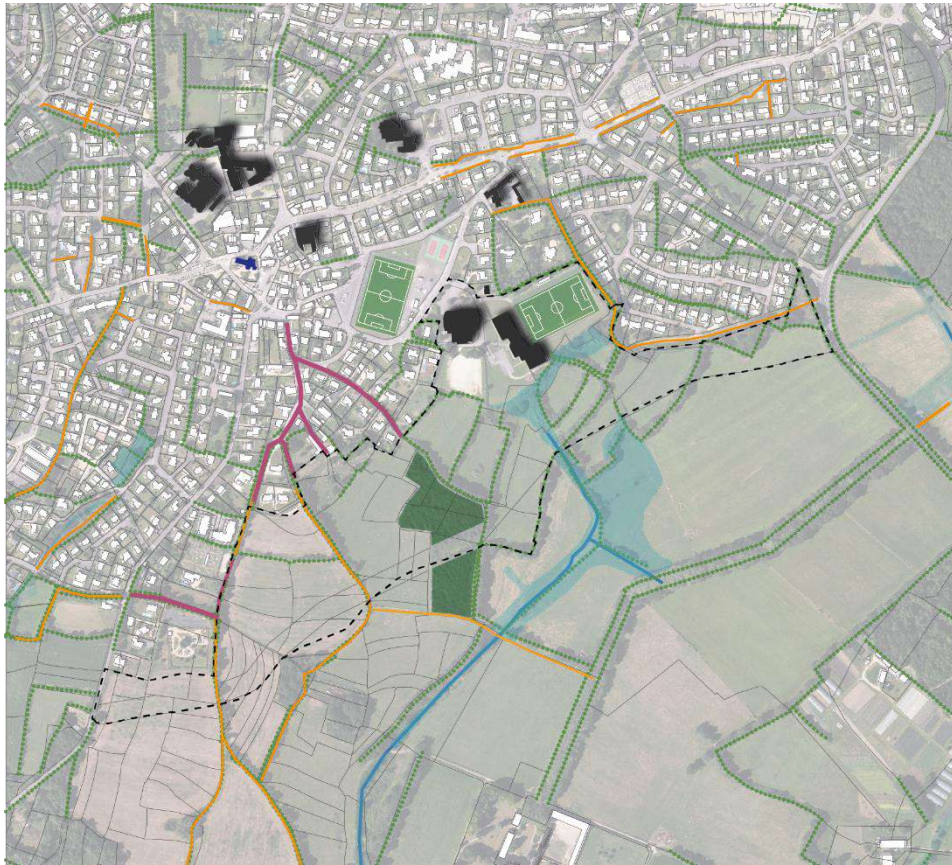


- ✓ Revoir la limite sur de la zone d'étude pour un tracé de route plus cohérent et moins impactant sur la biodiversité;
- ✓ Intégrer le centre de secours au niveau de la Route d'Arradon avec un moindre impact environnemental et foncier.

La partie Le Douarin, devra faire l'objet d'une étude dans la perspective « cœur de bourg »

-  Périmètre d'étude initial
-  Périmètre d'étude redéfini

ACTUEL



- Voie partagé
- Chemin existant

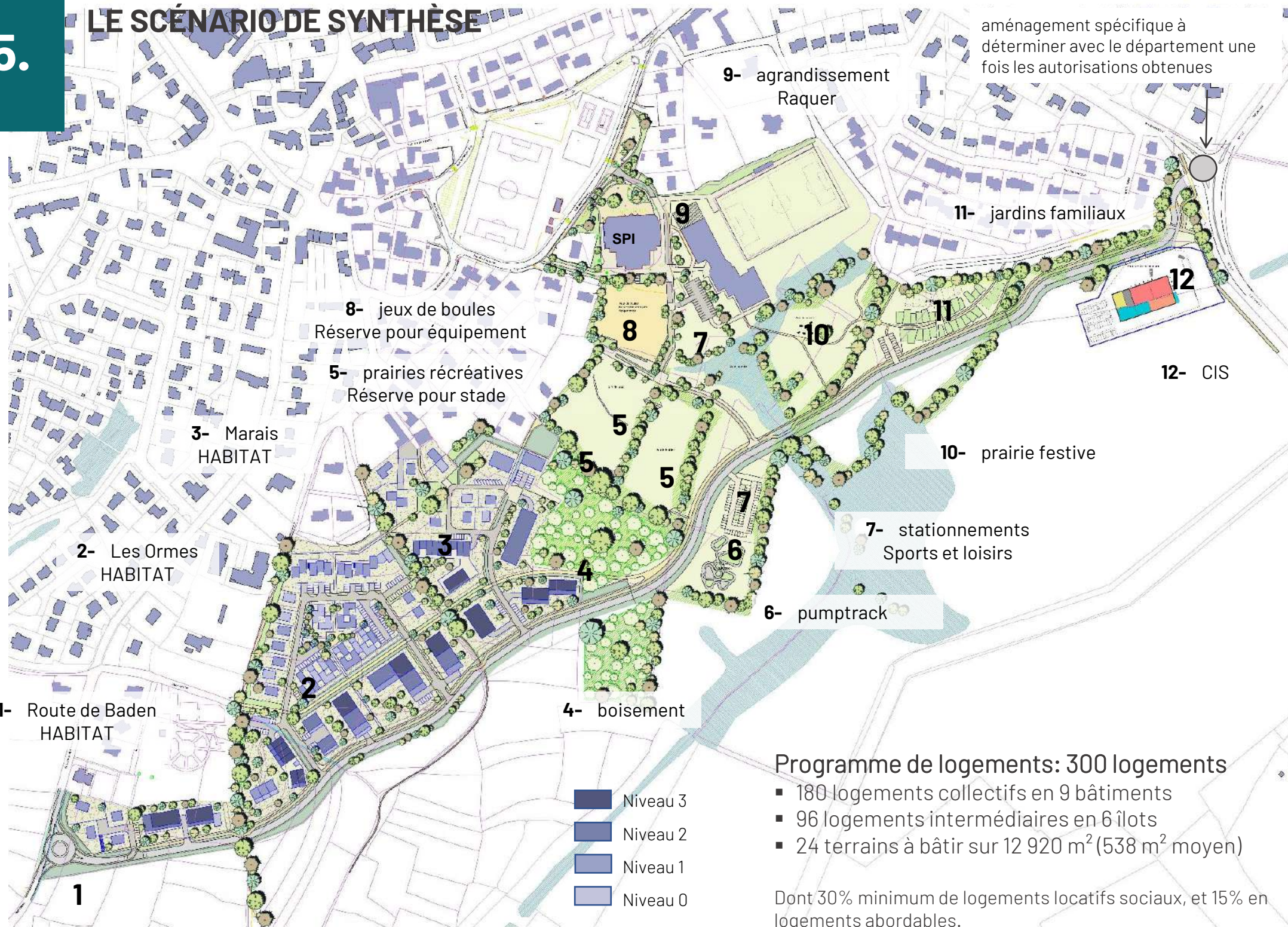
PROJET



- Voie partagé
- Voie interquartier
- Vélo+piéton séparés de la voie par plantations
- Chemin existant
- Voie verte interquartier
- Nouveaux cheminements doux

5.

LE SCÉNARIO DE SYNTHÈSE



L'HABITAT / exemples de collectifs et intermédiaires adaptés au contexte



Partie route de Baden



Partie Collectifs et intermédiaires

îlot Marcel Andréas- Stain 93 Badia
Berger architectesPartie
Intermédiaire

Saint Jean de Braye Dumont Legrand Architectes



Les espaces récréatifs: une occupation douce des espaces naturels



Jardins familiaux



Des ambiances festives et des animations nature



Pumptrack: multigénérationnel et facilement réversible



Des aménagements et un entretien qui ménagent la biodiversité



**Temps de questions-
réponses**

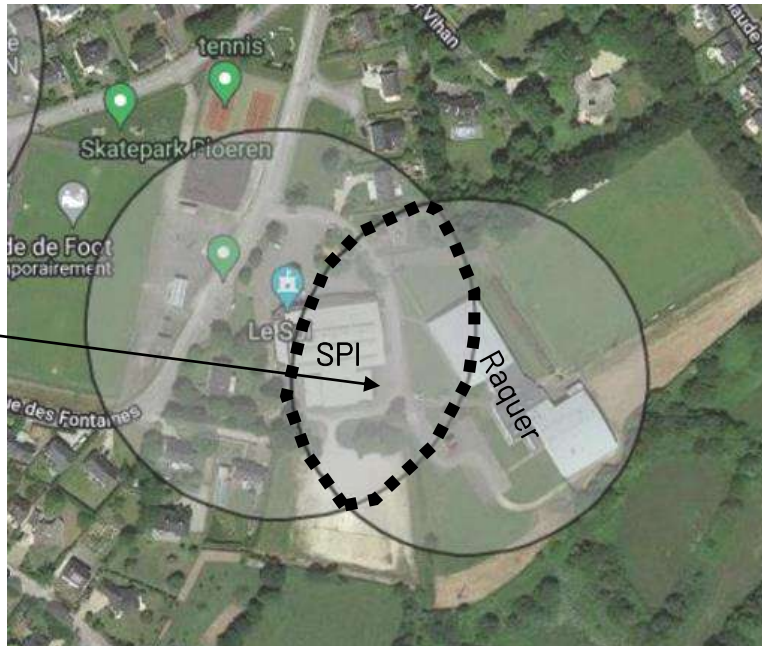
Annexes

Les équipements sportifs et de loisirs: possibilité de réseau de chaleur

Production de chaleur des équipements sportifs et culturels

Spi	Chauffage gaz (aérothermes) dans la salle omnisport. Chauffage par radians électriques dans la petite salle.
Raquer	Chauffage au gaz (matériel en bon état mais vieillissant).

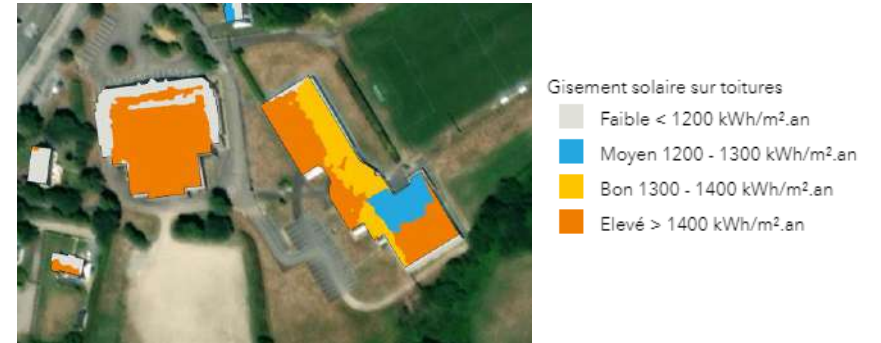
POTENTIEL DE CRÉATION D'UN MICRO RÉSEAU DE CHALEUR COMMUN AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS (CHAUFFERIE BIOMASSE)



Estimation de la zone d'implantation d'une chaufferie pour une mutualisation de la production de chaleur

Potentiel de mutualisation d'énergie par réseau de chaleur (fonction de la densité énergétique)
 Densité minimale visée : 2 MWh/ml/an

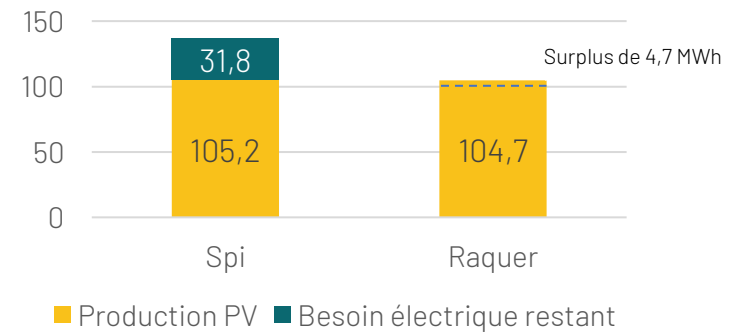
Production d'électricité des bâtiments existants



Estimation de production par panneaux photovoltaïques sous condition de structure porteuse suffisante.

	Surface de toiture exploitable	Nombre de PV	Production annuelle
Spi	501 m ²	263	105,2 MWh/an
Raquer	499 m ²	262	104,7 MWh/an

Capacité d'autoconsommation



Le marché du logement

La moitié des ménages de la commune n'a pas accès à ces biens

Location	Appartement locatif aidé (66%)	T2	T2/T3	T3	T3	T4	T4/T5	Absence d'offre sur la commune																					
	Appartement locatif libre	T2/T3			T3	Absence d'offre sur la commune																							
Accession	Appartement ancien	T1	T1/T2	T2/T3	T3	T3/T4	T4	Absence d'offre sur la commune																					
	Appartement neuf aidé	T2/T3						Absence d'offre sur la commune																					
Charge financière mensuelle	Appartement neuf libre	T2/T3			T3	T4	T4/T5	T5/T6	T6	Absence d'offre sur la commune																			
	Petite maison d'occasion (<100m ²)	T2			T2	T2/T3	T3	T4	T4/T5	T5/T6	T6	Absence d'offre sur la commune																	
	Grande maison d'occasion (>100m ²)	T3			T3	T3	T3	T3/T4	T3/T4	T4	T4	T4	T4/T5	T4/T5	T5	T5/T6	T5/T6	T5/T6	T5/T6	T6									
	Terrain à bâtir + maison	T3			T3/T4	T4	T4	T4/T5	T5	T5	T5	Absence d'offre sur la commune																	
	100 €	ns	ns																										
	200 €																												
300 €																													
400 €																													
460 €																													
600 €																													
690 €																													
800 €																													
960 €																													
1 000 €																													
1 100 €																													
1 200 €																													
1 380 €																													
1 400 €																													
1 500 €																													
1 600 €																													
1 700 €																													
1 840 €																													
1 900 €																													
2 000 €																													
2 100 €																													
2 200 €																													
2 300 €																													
2 400 €																													
2 500 €																													
2 600 €																													
Répartition des ménages de la commune	Revenu médian disponible par UC : 24 130€																												
Propriétaires occupants : 26 220€	50%																												
Locataires du parc privé : 21 210€	50%																												
Locataires du parc HLM : 15 880€	50%																												

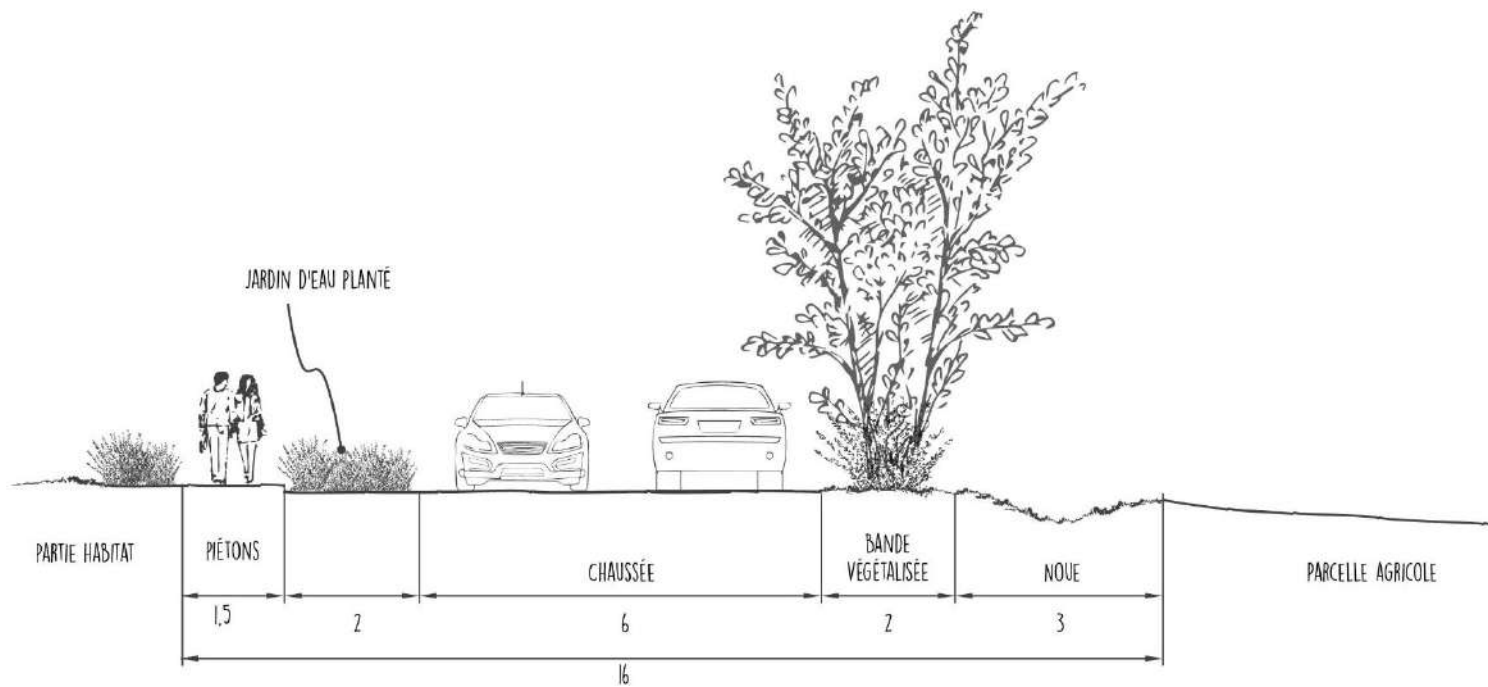
Particularité de la demande :

- De l'extérieur : jardin, terrasse, balcon
- Du confort : plain-pied, performance énergétique, luminosité, avec un extérieur, etc.
- De l'intimité : enjeux de la densité
- Des logements abordables : tous types
- Collectifs/intermédiaires, maisons abordables, Terrains à bâtir pour « choisir sa maison »

Le diagramme du marché: les segments de l'offre manquants

- Des logements en location, T1/T2 pour les étudiants // T3/T4 pour les aînés et les familles
- Des acquisitions abordables : intermédiaires/maisons de villes/petits terrains à bâtir
- Le confortement de l'offre locative permettrait de retrouver une rotation des habitants dans le parc de logements.

LA MOBILITÉ / La voie inter-quartier: une voie qui s'efface dans le paysage



Coupe de principe profil type

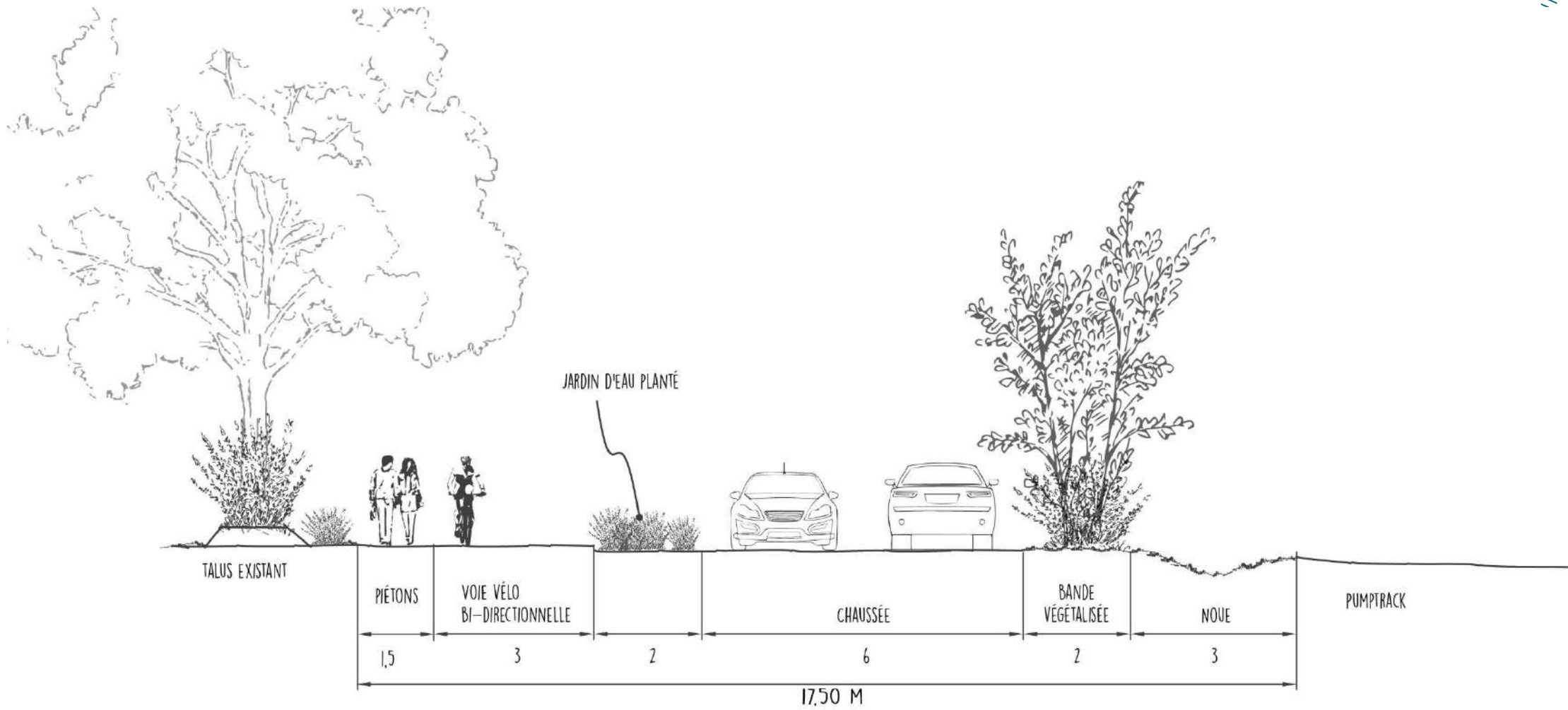


Noüe



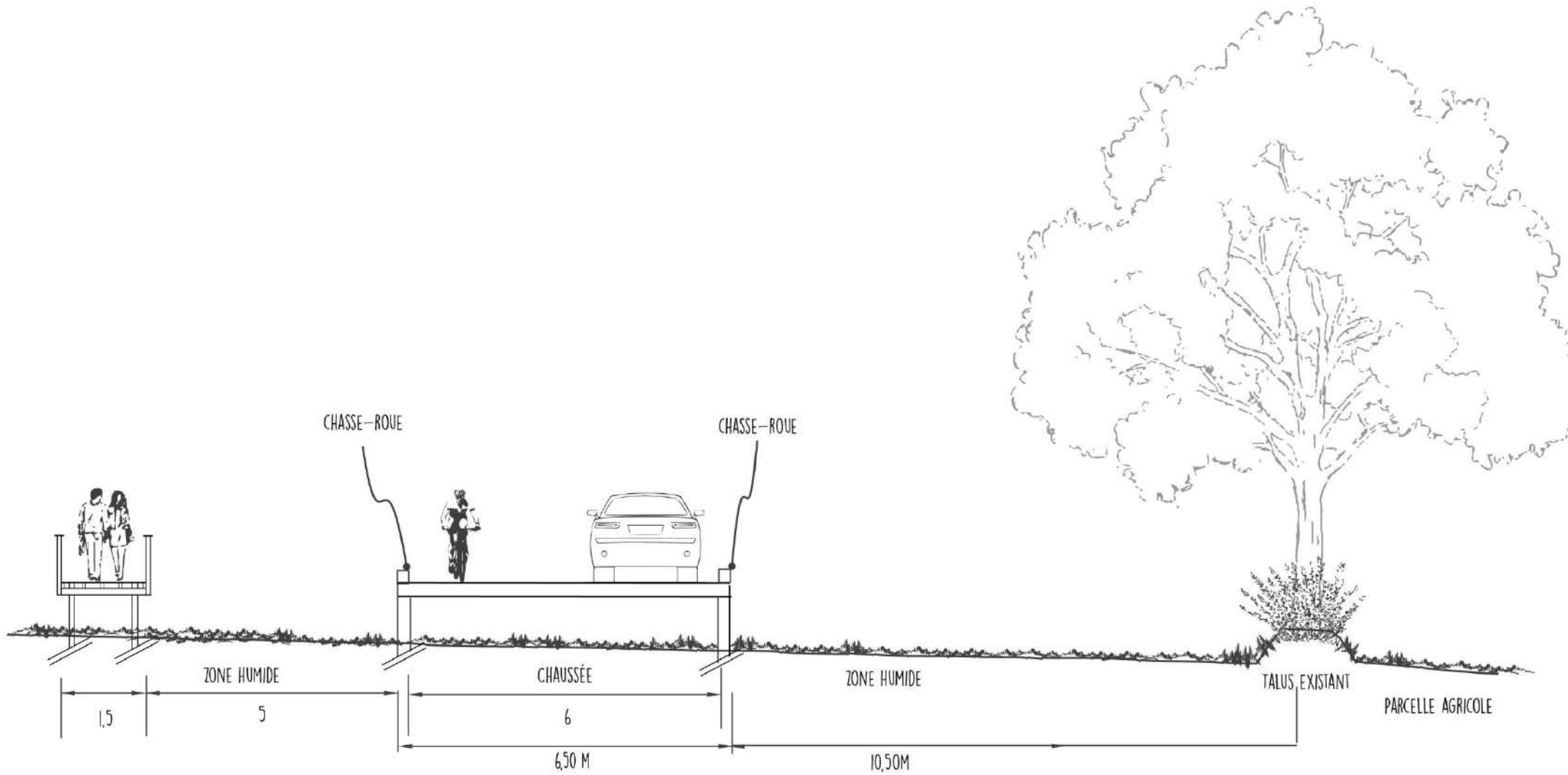
Jardin de pluie

LA MOBILITÉ / La voie inter-quartier: une voie qui s'efface dans le paysage



Coupe de principe variante traversée plaines de jeux

LA MOBILITÉ / La voie inter-quartier: une voie qui s'efface dans le paysage



Coupe de principe variante traversée de la zone humide

L'HABITAT / Gabarits et registre architectural: comment qualifier une « campagne urbaine »

Intermédiaires et collectifs: Trouver la bonne échelle

- Redonner l'échelle d'une trame parcellaire type maisons de ville et utiliser des contrastes de 2 à 3 matériaux pour identifier les logements
- Faire varier les toitures entre toitures 2 pans et toits plats pour donner un rythme
- Éviter la répétition trop importante d'un même module
- Des hauteurs qui restent modestes, pouvant s'inscrire dans la silhouette générale du bourg: R+1 à R+2+attiques

La perception de la densité: le rôle des espaces extérieurs

- Voir le ciel, avoir une vue lointaine
- Le traitement des stationnements: éviter l'effet « parking de supermarché »: pour les collectifs, les stationnements résidents sont inclus dans le bâtiment: sous-sol, RDC semi-enterré, RDC.
- La végétalisation: gestion des eaux pluviales, biodiversité, paysage, usages récréatifs... et entretien
- Les cœurs d'îlot: gérer les co-visibilités, proposer des espaces ayant une qualité d'intériorité



Noisy le Grand - Prendre Racine (MFR architecture)



Saint-Nazaire - Résidence Tati - Richard Faure Architecte

4.

LE SCÉNARIO DE SYNTHÈSE

L'HABITAT / Partie Ormes: les collectifs dans la pente

