



VILLE DE PLOEMEUR
MORBIHAN

Envoyé en préfecture le 24/10/2016

Reçu en préfecture le 24/10/2016

25 OCT. 2016

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS

DE LA COMMUNE DE PLOEMEUR

Séance Publique du
Mercredi 5 octobre 2016

**APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME RELATIVE
A L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
DU SECTEUR DE LA GENDARMERIE**

Etaient présents :

Ronan LOAS, Teaki DUPONT, Loïc TONNERRE, David DREGOIRE, Hélène BOLEIS, Patricia QUERO-
RUEN, Pascaline ALNO, Serge LECUYER, Claudie LE BIHAN, Dominique SAURAY, Michel ROUALO,
Patrick GOUELLO, Bernard CLERGEON, Dominique QUINTIN, Philippe DONIES, Jean-Luc MADEC,
Katherine GIANNI, Martine YVON, Dominique DAUGES, Isabelle LE RIBLAIR, Anne-Valerie
RODRIGUES, Armelle GEGOUSSE, Christelle CAINJO, Michel LE MESTRALLAN, Yolande ALLANIC, Jean-
Guillaume GOURLAIN, Thierry LE FLOCH, Sylvain BRITEL.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Antoine GOYER à Patricia QUERO RUEN, Daniel LE LORREC à Sylvain BRITEL, Irène BELLEC à Yolande
ALLANIC, Nolwenn DELALEE à Jean-Guillaume GOURLAIN.

Absent :

Pierre-Yves CAINJO.

Secrétaire de séance : Jean-Luc MADEC

Présents : 28
Pouvoirs : 04
Absent : 01

**DIRECTION AMENAGEMENT
URBANISME FONCIER**

**APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME RELATIVE
A L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
DU SECTEUR DE LA GENDARMERIE**

Rapporteur : Loïc TONNERRE

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-31 et L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Lorient approuvé le 18 décembre 2006 ;

Vu le Programme local de l'habitat (PLH) 2012-2017 approuvé le 16 décembre 2011 ;

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 14 mars 2013 mis à jour les 21 janvier 2014 et 30 novembre 2015 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 25 juin 2014 prescrivant la révision du PLU ;

Vu l'arrêté DAUE/02/2016 du 29 janvier 2016 prescrivant la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de la Gendarmerie du PLU ;

Vu la notification en date du 4 avril 2016 du projet de modification de l'OAP du secteur de la Gendarmerie aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'ordonnance en date du 8 avril 2016 du Tribunal administratif de Rennes désignant Madame Michèle Le Nir en tant que commissaire-enquêteur titulaire et Madame Chatelin en tant que commissaire-enquêteur suppléant ;

Vu l'arrêté municipal DAUF/08/2016 du 11 mai 2016 soumettant le projet de modification de l'OAP du secteur de la Gendarmerie du PLU à enquête publique ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée à l'Hôtel de ville du 1er juin 2016 au 4 juillet 2016 ;

Vu les observations des personnes publiques associées ;

Vu l'avis favorable de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) ;

Vu les observations du public ;

Vu les conclusions motivées et l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 24 juillet 2016 ;

Vu l'avis de la commission « Urbanisme et Logement » du 22 septembre 2016 ;

Considérant que l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme prévoit que l'action des collectivités publiques en matière d'aménagement du territoire, dans le respect du développement durable, doit viser les objectifs de développement urbain maîtrisé, de la restructuration des espaces urbanisés, d'une utilisation économe des espaces urbanisés, de la diversité des fonctions urbaines et rurales, de la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat;

Considérant que les objectifs fixés en termes de croissance démographique et de rythme de construction par le Plan local d'urbanisme sont trop importants au regard des exigences posées par le SCOT du Pays de Lorient et le PLH de Lorient Agglomération;

Considérant par ailleurs que depuis l'approbation du Plan local d'urbanisme le rythme de construction de logements est inférieur à celui initialement retenu à savoir la création de 180 logements par an en moyenne;

Considérant qu'il convient de dynamiser et de favoriser un développement urbain cohérent afin de permettre la réalisation des projets identifiés par le Plan local d'urbanisme aux termes des Orientations d'Aménagement et de programmation, en phase avec les attentes réelles de la population;

Considérant que pour concourir à cet objectif, il convient de modifier les Orientations d'Aménagement et de programmation du PLU,

Considérant que l'Orientation d'Aménagement et de programmation du secteur de la Gendarmerie fait partie des zones de densification à vocation principale d'habitat identifiées par le PLU;

Considérant que le secteur de la Gendarmerie est situé au cœur du centre historique de la commune à proximité immédiate des commerces et services;

Considérant que le secteur de la Gendarmerie est situé dans une zone mixte regroupant de l'habitat dense sous la forme de collectifs et d'équipements d'intérêt général;

Considérant qu'il convient ainsi de réduire la superficie du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Gendarmerie;

Considérant que cette réduction entraîne une densification du secteur, du fait de l'augmentation du nombre de logements à construire par hectare;

Considérant qu'il convient d'harmoniser le zonage du règlement du PLU et d'étendre la zone Uch dans la partie ouest du périmètre de l'Orientation d'Aménagement de Programmation;

Considérant en conséquence que ces modifications de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n'ont pas pour effet de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou forestière, ni de réduire une protection édictée en

raison des risques de nuisance, de la protection des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution,

Envoyé en préfecture le 24/10/2016
Recu en préfecture le 24/10/2016
Affiché le 25 OCT 2016
ID : 056-215601626-20161005-DB20161013002-DE

Considérant que ces modifications n'ont pas pour effet d'induire de graves risques de nuisance;

Considérant que ces modifications n'ouvriront pas non plus à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la procédure de modification prévue aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme pouvait être régulièrement mise en œuvre;

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable sur la modification du PLU relative à l'Orientation d'Aménagement et de programmation du secteur de la Gendarmerie;

Considérant que la modification du Plan local d'urbanisme telle que présentée au conseil municipal est prête à être approuvée, conformément à l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme ;

Entendu les conclusions du commissaire enquêteur ;
Entendu l'exposé du maire ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

- **APPROUVE** la modification du plan local d'urbanisme en tant qu'elle concerne l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Gendarmerie, telle qu'elle est annexée à la présente délibération;
- **DIT** que la présente délibération, conformément aux articles R. 153-20 et suivants du code de l'urbanisme, fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département;
- **DIT** que la présente délibération, conformément à l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales, sera transmise au représentant de l'Etat dans le département.

Délibération adoptée à LA MAJORITE – 4 CONTRE (Sylvain Britel, Daniel Le Lorrec, Thierry Le Floch, Michel Le Mestrallan) – **4 ABSTENTIONS** (Irène Bellec – Yolande ALLANIC – Jean-Guillaume GOURLAIN – Nolwenn DELALEE)

Le registre dûment signé.
Pour extrait certifié conforme.



Ronan LOAS,

Maire

DEPARTEMENT DU MORBIHAN
COMMUNE DE PLOEMEUR
Secteur Gendarmerie

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation



Envoyé en préfecture le 24/10/2016
Reçu en préfecture le 24/10/2016
Modification du PLU- Secteur Genda
Affiché le **25 OCT. 2016**
ID : 056-215601626-20161005-DB20161013B02-DE

Sommaire

1. PREAMBULE	5
2. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNELLE	7
3. LE CADRE REGLEMENTAIRE	9
3.1 SDAGE / SAGE.....	9
3.2 SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT).....	10
3.3 PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	11
3.4 PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS.....	13
3.5 PLAN LOCAL D'URBANISME	13
4. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE COMMUNAL	19
4.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE.....	19
4.2 EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS	20
5. LE SITE D'ETUDE ET SON ENVIRONNEMENT URBAIN, PAYSAGER ET NATUREL	25
5.1 SITUATION	25
5.2 DIAGNOSTIC FONCIER.....	26
5.3 OCCUPATION DU SOL ET USAGES	27
6. LE PROJET D'AMENAGEMENT	33
6.1 LES ENJEUX ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	33
6.2 MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	34
7. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS	35
7.1 ENVIRONNEMENT	35
7.2 PAYSAGES.....	35
7.3 AGRICULTURE.....	35
7.4 PROGRAMMATION EN LOGEMENTS	35

Envoyé en préfecture le 24/10/2016
Reçu en préfecture le 24/10/2016
Modification du PLU- Secteur Genda
Affiché le **25 OCT. 2016**
ID : 056-215601626-20161005-DB20161013B02-DE

1. Préambule

La commune de Ploemeur souhaite favoriser un développement urbain cohérent sur son territoire et permettre la réalisation de projets envisagés dans le PLU. C'est pourquoi elle souhaite modifier en partie les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) définies sur le secteur de l'ancienne Gendarmerie afin de proposer un aménagement en cohérence avec les attentes et les besoins de la population. Les documents graphiques seront également modifiés pour plus de cohérence avec les évolutions des OAP.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait ainsi l'objet d'une procédure de modification, conformément aux articles L.153-36, L.153-37 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme créés par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

Article L.153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L.153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Mesures de publicité :

Article R.153-20

Créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 :
 1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L.153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53. »

La présente modification du PLU ne prend pas en compte le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. En effet, le conseil municipal n'a pas décidé que l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables au PLU.

Extrait du décret :

« VI. - Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté. »

Le dossier de modification comprend le présent rapport de présentation, les pièces du PLU modifiées (les orientations d'aménagement et de programmation et les documents graphiques du règlement) ainsi que les pièces administratives (arrêté du Maire).

Le projet de modification est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. du Code de l'Urbanisme, puis est soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

Ploemeur est une commune littorale de 18 039 habitants (population légale au 1^{er} janvier 2013). D'une superficie de 39,72 km², c'est l'une des communes les plus étendues du Pays de Lorient. Bordée sur 17 kilomètres par l'océan à l'ouest, face à l'île de Groix, elle est entourée par les communes suivantes :

- Larmor-Plage au sud-est,
- Lorient à l'est,
- Quéven au nord,
- Guidel au nord-ouest.

Ploemeur fait partie de Lorient Agglomération qui regroupe 25 communes et compte 201 024 habitants au 1^{er} janvier 2013.

Envoyé en préfecture le 24/10/2016
Reçu en préfecture le 24/10/2016
Modification du PLU- Secteur Genda
Affiché le **25 OCT. 2016**
ID : 056-215601626-20161005-DB20161013B02-DE

3. Le cadre réglementaire

3.1 SDAGE / SAGE

3.1.1 SDAGE Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé le 18 novembre 2015 impose la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le même bassin versant, ou une compensation à hauteur de 200% de la surface supprimée sans alternative avérée si la compensation est réalisée dans un autre bassin versant.

« 8B-1 - Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;*
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;*
- dans le bassin versant de la masse d'eau.*

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale "éviter, réduire, compenser", les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. »

3.1.2 SAGE Scorff

La Commune de Ploemeur est comprise dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Scorff, approuvé par arrêté inter préfectoral le 10 août 2015.

Les principaux objectifs sont les suivants :

- Gouvernance, organisation de la maîtrise d'ouvrage et cohérence des actions
- Amplifier la reconquête de la qualité des eaux superficielles pour satisfaire les objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau et accentuer les efforts sur la morphologie
- Garantir la satisfaction des usages en privilégiant l'alimentation en eau potable
- Reconquérir la qualité des eaux estuariennes et lutter contre la prolifération d'algues vertes
- Optimiser la gestion des eaux souterraines tant sur le plan qualitatif que quantitatif
- Réduire la vulnérabilité aux inondations.

Conformément à l'article L.212-5-2 du Code de l'Environnement, « lorsque le schéma a été approuvé et publié, le règlement et ses documents cartographiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activité mentionnés à l'article L.214-2. Les décisions applicables dans le périmètre défini par le schéma prises dans le domaine de l'eau par les autorités administratives doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau dans les conditions et les délais qu'il précise ».

3.2 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La Commune de Ploemeur est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient, approuvé le 18 décembre 2006.

En raison de l'intégration, en 2013, dans le périmètre de ce SCOT des communes qui appartenaient précédemment à la communauté de communes de Plouay (Bubry, Calan, Inguiniel, Lanvaudan et Plouay) une révision générale du SCOT du Pays de Lorient (qui inclut également la communauté de communes dite « Blavet Bellevue Océan ») a été prescrite le 24 octobre 2013 et se poursuit.

Le SCoT du Pays de Lorient regroupe 30 communes au total.

Périmètre du SCoT du Pays de Lorient (source : SCoT du Pays de Lorient)



Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Ploemeur doit être compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Lorient (article L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme).

Doivent notamment être respectées dans ce rapport de compatibilité les prescriptions suivantes :

- Une densité minimale supérieure à 25 logements par hectare,
- Une offre diversifiée de nouveaux logements,
- La création de nouveaux logements locatifs publics par chacune des communes du territoire,
- En vertu des dispositions de l'article L.123-2.b du CU, des emplacements réservés à la réalisation de logements locatifs publics dans les différentes zones à urbaniser,
- 25% de logements locatifs publics dans la construction neuve,

Dans les opérations d'aménagement nouvelles, la conception de la voirie et des espaces publics doit reposer sur les principes suivants :

- définir un maillage viaire hiérarchisé (de la rue principale de quartier à la venelle) prenant en compte la circulation des piétons et des vélos, et généralisant les «zones 30»,
- prévoir des plans de déplacements pour les piétons et les vélos à l'échelle communale avec rabattement vers les réseaux de transports collectifs,
- prendre en compte les éventuelles extensions urbaines futures (amorce des futures voies),
- éviter les voies en cul de sac.

3.3 Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat dont le programme d'action a été approuvé le 16 décembre 2011 définit 3 objectifs à réaliser sur la période 2011 – 2017 :

- Un **scénario de développement démographique ambitieux**, mais réaliste dans sa mise en œuvre.
- Une **sectorisation des objectifs** avec le découpage du territoire en 7 secteurs prenant en compte les phénomènes et caractéristiques sociodémographiques à l'œuvre dans ces différents secteurs de l'agglomération.
- Une volonté de **mettre en œuvre de « nouveaux modes d'aménagement »**. Le PLH propose des orientations sur des formes urbaines attractives, conviviales et économes en espace, un phasage et des priorités d'urbanisation, à travers la mise en compatibilité des PLU avec le PLH.

Le PLH prévoit une production moyenne de 1 000 logements par an. Cet objectif quantitatif est associé à un objectif qualitatif visant à accueillir les jeunes familles et ce afin d'atteindre 200 000 habitants à l'horizon 2020 pour tirer parti de la croissance démographique de la Bretagne Sud.

Pour remplir les objectifs du PLH, les conditions de la réalisation et 3 défis majeurs ont été arrêtés. Pour la bonne réalisation du programme les trois défis ont été déclinés en 20 actions.

Défi n°1 : produire des logements à coûts abordables

Ce défi vise à produire des logements aptes à offrir un parcours résidentiel à coût abordable pour tirer profit des dynamismes démographiques de la Bretagne Sud. Il s'articule autour de plusieurs objectifs notamment :

- Le développement et le rééquilibrage de l'offre locative sociale. Le PLH fixe un pourcentage de logements sociaux par commune : 20% de la construction neuve dans les communes ayant plus de 20% de logements sociaux, 30% pour les autres communes, soit 264 logements sociaux financés par an. La collectivité accompagnera cette production en majorant ses subventions. Ces pourcentages s'appliquent en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements ou 6 lots (le nombre de logements sociaux étant arrondi à l'unité supérieure).
- Le développement d'une offre en accession à coût encadré et à coût abordable en neuf mais également dans l'ancien. Là encore, le PLH fixe un pourcentage de logements à produire dans chaque commune. La collectivité aidera les accédants les plus modestes grâce à l'octroi d'aides non seulement en neuf mais également dans l'ancien car beaucoup de primo-accessions se font dans ce parc.

Défi n° 2 : mettre en œuvre les principes du développement durable

Ce défi vise à mener une politique urbaine permettant le développement des offres de logements et le maintien de l'attractivité du parc ancien selon les principes du développement durable, notamment dans une réflexion accrue sur les formes urbaines pour une gestion économe de l'espace et un accroissement de la maîtrise foncière en lien avec Foncier de Bretagne.

Le PLH s'engage, également dans ce cadre, sur la réhabilitation des logements. Ainsi la subvention passe de 3 200 à 5 000 euros par logement pour la rénovation du parc social avec un objectif de 300 logements réhabilités par an. Concernant le parc privé, Lorient Agglomération aide financièrement les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique (isolation, utilisation d'énergies renouvelables), les travaux d'adaptation aux personnes handicapées ou âgées.

Défi n° 3 : répondre aux besoins des populations spécifiques et aux mauvaises conditions de logement

Le cadre réglementaire du PLH spécifie que ce document doit reprendre les principales actions mentionnées dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Cela concerne plusieurs types de populations dites « spécifiques » : les plus démunis cumulant les difficultés (financières voire de comportement), les jeunes (apprentis, stagiaires, personnes en difficulté), les seniors (structures spécialisées médicalisées ou non), les gens du voyage. Plusieurs objectifs ont ainsi été arrêtés, notamment la mise en place d'actions pour lutter contre les mauvaises conditions de logement (subventions pour les travaux remédiant à l'insalubrité) et contre la précarité énergétique (subventions et mobilisation des acteurs locaux pour le repérage des ménages en situation de précarité énergétique...) et pour permettre à tous les habitants de trouver un logement adapté à leur situation.

Dans le cadre du PLH, l'objectif minimum de production pour la commune de Ploemeur a été fixé à 115 logements par an sur la durée du programme (6 ans).

Au moins 30% de la production neuve sera constituée de logements sociaux financés en PLUS/PLAIO/PLAI. La règle du PLH s'applique en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements ou équivalent de 400 m² de surface habitable. Dans le cas des petites opérations en construction individuelle pure sur lots libres la règle du PLH s'appliquera à partir de 6 lots, un lot étant mis à la disposition d'un bailleur social pour la réalisation d'au minimum 2 logements. Pour toute opération de plus de 30 logements ou 2500 m² de surface de plancher ou de 20 lots libres une part supplémentaire de logements en accession abordable sera prévue (20 % de l'ensemble des logements de l'opération).

Le PLH impose également une densité de plancher (densité nette hors voirie et espaces communs structurant à l'échelle de la commune) de 80 logements par hectare dans le centre-bourg et le long des axes structurants de transport collectif et 35 logements par hectare en extension urbaine.

L'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 précise que « Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales.

« Le taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération pour laquelle le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe la liste des agglomérations concernées (Lorient Agglomération y figure aux termes du décret n° 2013-671 du 24 juillet 2013).

« Les communes appartenant à une agglomération visée aux deux alinéas précédents, en décroissance démographique constatée dans des conditions et pendant une durée fixées par décret, sont exemptées à la condition qu'elles appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre doté d'un programme local de l'habitat exécutoire. »

Pour les mêmes raisons que pour le SCOT, Lorient Agglomération a été amenée, à la suite de son élargissement à l'ancienne communauté de communes de Plouay, de lancer en 2014 l'élaboration d'un nouveau PLH. Celle-ci se poursuit et devrait aboutir en juin 2016. L'objectif

est de partir d'un constat plus réaliste de la situation pour aboutir à un résultat qui tienne davantage compte de la diversité des territoires, et apporte un peu plus de souplesse et de cohérence à l'ensemble.

3.4 Plan de Déplacements Urbains

Un premier PDU a été approuvé en 1987 sur 7 communes, puis un second le 18 mai 2001 sur 19 communes avec 10 objectifs sur lesquels la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient et les communes se sont engagées :

- Construire une ville plus proche de l'habitant ;
- Valoriser, rendre confortable et sécuriser la marche à pied ;
- Promouvoir le vélo dans la ville, améliorer sa sécurité ;
- Promouvoir les transports collectifs urbains ;
- Favoriser l'intermodalité des transports collectifs ;
- Améliorer les grandes voiries de l'agglomération ;

Le PDU du Pays de Lorient est également en révision.

3.5 Plan Local d'Urbanisme

La Commune de Ploemeur dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), prescrit par délibération du Conseil Municipal le 19 novembre 2008 et approuvé le 14 mars 2013.

Le 25 juin 2014, le Conseil Municipal a décidé d'engager la révision générale du PLU afin de redéfinir les possibilités d'urbanisation du territoire. L'approbation du nouveau PLU est prévue en juin 2017

3.5.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit le projet communal. Celui-ci est décliné selon les axes suivants :

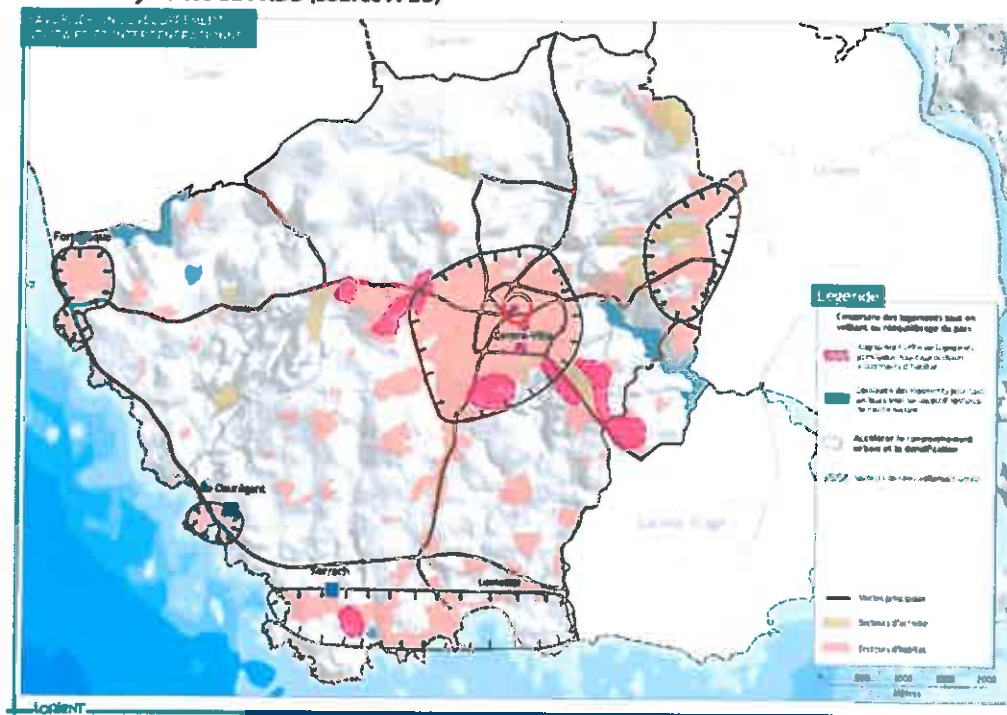
- Affirmer le développement de la mixité sociale et générationnelle. L'objectif est d'offrir la possibilité, à tous ceux qui le souhaitent, d'habiter Ploemeur et de leur offrir un cadre de vie agréable, mais aussi d'encourager l'implantation de nouvelles activités.
- Poursuivre une logique de développement structurant la ville autour de son centre et ses villages côtiers pour une population appelée à croître modérément ; tout en veillant à une gestion économe et maîtrisée de l'espace en privilégiant le renouvellement urbain, notamment dans le centre-ville et en contenant la consommation d'espaces agro-naturels. Les formes de l'extension et le développement de la commune seront maîtrisés qualitativement et quantitativement, l'objectif étant de densifier.
- Préserver la qualité du cadre de vie, par la préservation et la mise en valeur des espaces naturels et remarquables, des coupures d'urbanisation et du patrimoine bâti. Dans les nouvelles opérations d'aménagement sera recherchée une meilleure qualité urbaine et architecturale dans un souci de prise en compte du développement durable. Enfin, le développement d'espaces naturels publics et la poursuite de l'équipement de la commune amélioreront la qualité de vie des habitants.
- Développer les liaisons entre les principaux pôles de la commune tout en diversifiant les modes de déplacement et en favorisant les déplacements doux (vélos, piétons sur le littoral, au sein de la trame verte, ...).
- Permettre le renforcement et la diversification des activités économiques, dont les exploitations agricoles.

En termes de logements, le PADD de la commune fixe comme objectifs :

- la réalisation de 1 800 logements dans les 10 prochaines années. Il prévoit également un taux de croissance annuelle de la population de 0,98% permettant de passer le cap des 20 000 habitants.

- la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux dans les opérations de 4 logements et plus.
- la diversification des typologies de logements afin d'offrir des logements pour tous.

Schéma de synthèse du PADD (source : PLU)



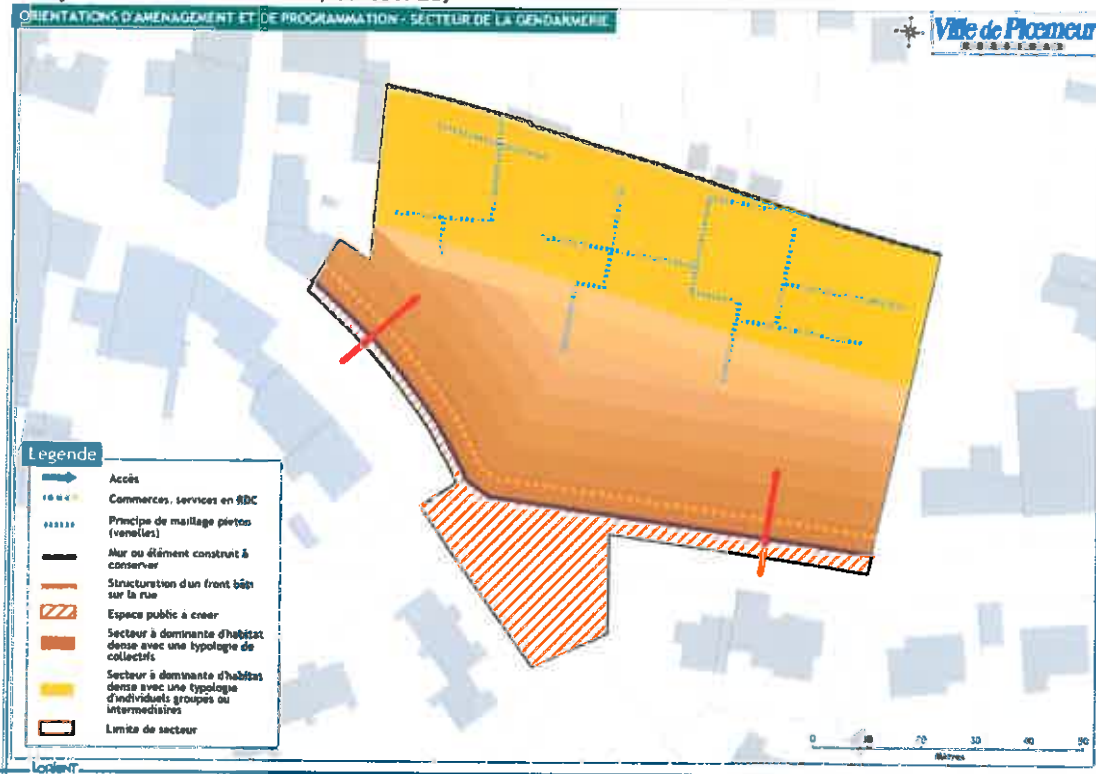
— Site d'étude

L'urbanisation projetée sur le secteur de l'ancienne gendarmerie implanté en limite du centre historique de Ploemeur s'inscrit dans le cadre du projet communal traduit au sein du PADD.

3.5.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur ce site à urbaniser.

OAP prévues sur le site d'étude (source : PLU)



SECTEUR DE LA GENDARMERIE - Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR	Surface	Nombre de logements envisagés	Dont logements collectifs	Dont logements intermédiaires, individuels groupés	Densité minimale à prévoir	Logements locatifs aidés à prévoir
GENDARMERIE	6260 m²	60	30	20	80 logts/ha	30%

1- Création d'une première bande bâtie structurant l'espace public

Un programme séquencé, diversifié et qualitatif se référant aux tissus de centre-bourg (typologie de collectifs avec commerces et services en rez-de-chaussée).

Création d'un front bâti qui viendra structurer l'espace public en continuité directe de l'hyper centre.

Ce linéaire pourra s'implanter en limite ou proche de sa limite parcellaire, en accompagnement du projet de requalification des espaces extérieurs. Il respectera les épannelages existants dans la continuité bâtie de l'hyper centre.

2 - Réflexion sur les espaces publics

La densification de ce secteur permettra de réfléchir au nouveau profil de la rue ainsi qu'au recalibrage du croisement, qui, à l'occasion du projet, pourra devenir une placette, un plateau muni pour des traversées plus sécurisées. Dans cette optique, la parcelle de 500m² au Sud pourrait être intégrée dans cette réflexion.

3- Une desserte simple et sans impasses

Le linéaire sur la rue de Larmor et la rue de l'Yser étant important, il sera prévu deux accès permettant un boudage pour les véhicules.

4- Création d'une deuxième bande bâtie

Un programme développant une logique de densification de cœur d'îlot par le biais d'un programme de petits intermédiaires ou de maisons groupées très denses.

Epannelage plus bas

Ambiance plus intime s'appuyant sur le parcellaire lanieré présent au Nord du secteur.

Les dimensions de cette emprise doivent permettre des propositions de compositions urbaines riveraines combinant la recherche d'espaces extérieurs protégés et bien orientés, de logements qualitatifs et d'une densité importante.

5 - Une irrigation piétonne au cœur du projet

Le programme de cœur d'îlot devra permettre la création de venelles pour l'accès aux logements, retranscrivant l'ambiance intime recherchée.

Une surface avec peu ou pas de voitures

Le stationnement s'effectuera en souterrain pour l'ensemble de l'opération. La densification et l'accroche qualitative au tissu existant devront se faire par le maintien d'un cœur d'îlot paysagé et peu imperméabilisé sur ses voies.

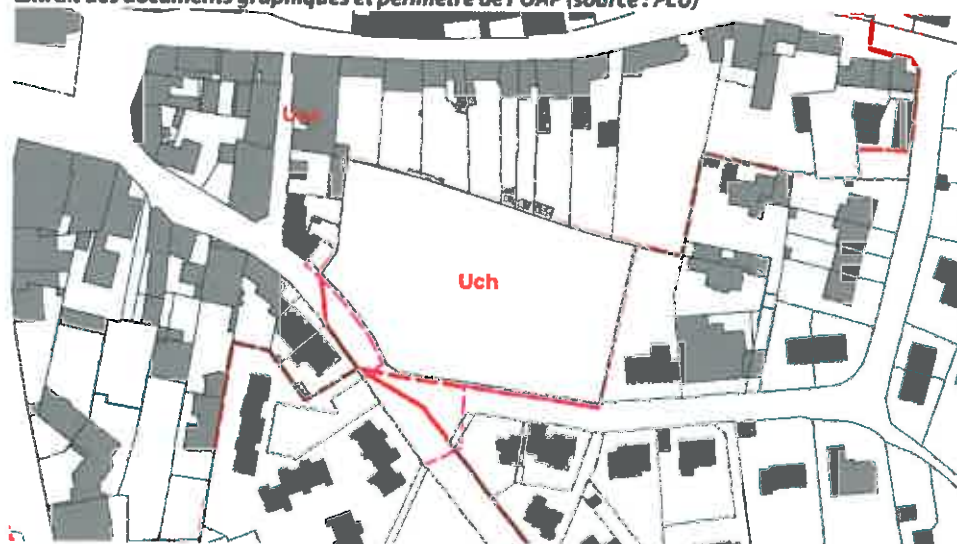
3.5.3 Règlement

Le site d'étude est classé en zone Uc, ce qui correspond « à un type d'habitat plutôt collectif et aux équipements d'intérêt collectif selon une urbanisation en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels. »

La zone Uc se divise en trois secteurs : Ucl destiné aux équipements sportifs, touristiques et de loisirs, Ucj correspondant à l'implantation d'établissement pénitentiaire et enfin Uch destiné principalement à l'habitat et aux activités commerciales.

Le secteur de l'OAP est essentiellement classé en zone Uch. Une petite partie du site est également classée en zone Uaa correspondant au centre ancien ainsi qu'en zone Ub destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Extrait des documents graphiques et périmètre de l'OAP (source : PLU)



3.5.4 Rapport de présentation

Pour rappel, le PADD prévoit la construction de 1 800 logements sur la durée du PLU. Le rapport de présentation vient compléter cet objectif en proposant une répartition de ces logements sur le territoire communal.

Selon le rapport de présentation du PLU en vigueur les logements à construire sont répartis comme suit (Tableau n°1) :

	Secteur	Zonage	Surface brute du secteur (hors EBC)	Densité brute prévue	Nombre de logements
Secteurs couverts par une OAP au PLU	Kergantic	2AUb	2,5	35	87
	Kerdirect	1AUb	0,7	35	24
	Kerbernès	1AUb	1,6	20	23
	Briantec	1AUb	8,9	26	233
	Le Douet Neuf	1AUb	1,2	56	67
	Kervinio	1Auh	0,8	35	30
	Le Grand Pré	1AUz	5,7	33	190
	Keradéhuen	1AUz	8,7	33	290
	Gendarmerie	U	0,6	83	50
	Saint-Joseph	Uaa	0,5	80	40
	Ty Nehué	U	2,7	50	130
	Total		33,9	34	1164
Secteurs non couverts par une OAP au PLU	Ouest centre-ville	2AUa	9,1	35	318
	Kerlédern	2AU	2,1	35	73
	Le Courégant	2AU	0,8	35	28
	Caudric	2AU	4,7	25	117
	Kerroch	2AU	0,7	24	17
	Terrains des Kaolins	2AU	5,1	35	178
	Total		22,5	189	731
Total			56,4	223	1895

Enfin, la programmation en logements des zones 2AU n'est pas fixée dans les OAP et n'a donc qu'une valeur indicative.

De plus, on constate que le nombre de logements à construire prévu dans les secteurs à urbaniser ou à densifier dans le centre-ville ou en extension dans le rapport de présentation est supérieur aux objectifs chiffrés de constructions de logements fixés dans le PADD.

Enfin, le tableau n°1 ne prend pas en compte la réceptivité du territoire qui est estimée à 323 logements répartis comme suit : 113 logements en densification du centre-ville, 80 logements en densification dans les hameaux et enfin 130 logements en densification dans les agglomérations côtières. (cf. rapport de présentation du PLU en vigueur p.156)

Envoyé en préfecture le 24/10/2016
Reçu en préfecture le 24/10/2016
Modification du PLU- Secteur Genda
Affiché le **25 OCT. 2016**
ID : 056-215601626-20161005-DB20161013B02-DE

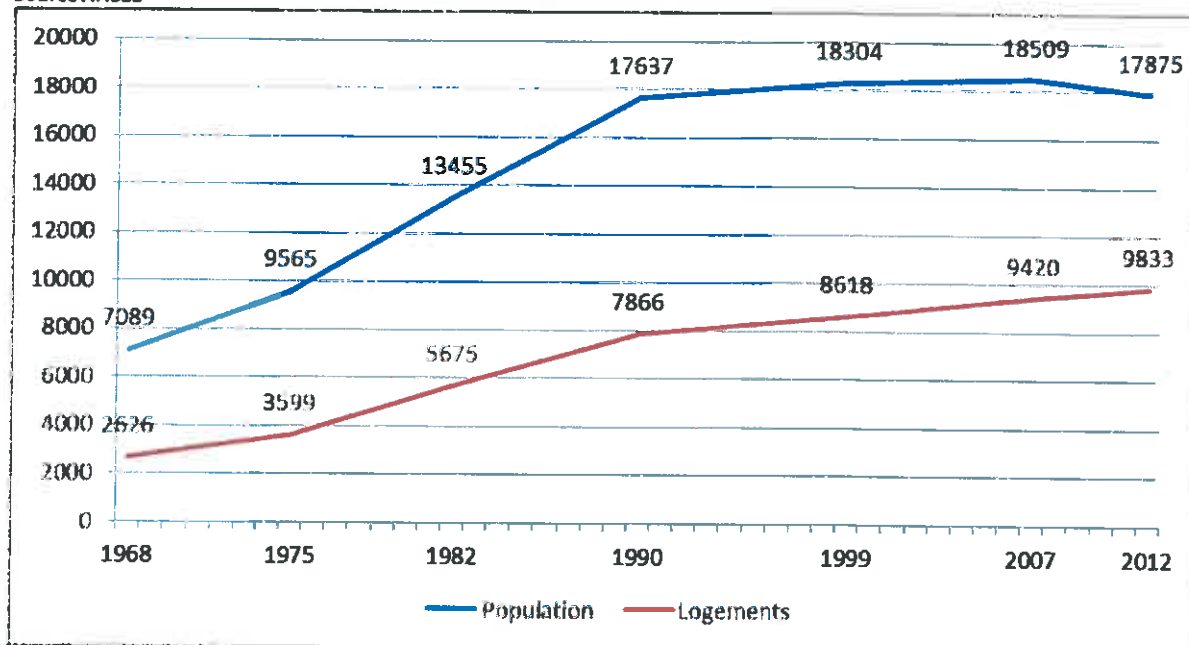
4. Le contexte démographique communal

4.1 Evolution démographique

La population légale de la commune de Ploemeur est de 18 039 habitants au 1^{er} janvier 2013 selon les chiffres INSEE parus au 1^{er} janvier 2016. Le traitement statistique des données 2013 détaillées n'étant pas disponible, les données traitées de 1968 à 2012 pour l'étude sociodémographique de la commune seront celles prises en compte dans le cadre de la présente modification du PLU.

Evolution de la population et du parc de logements

Source : INSEE



Evolution du taux de croissance annuel moyen et des soldes naturels et migratoires

Source : INSEE

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+4,4	+5	+3,4	+0,4	+0,1	-0,7
due au solde naturel en %	+0,6	+0,4	+0,6	+0,3	-0,1	-0,4
due au solde apparent des entrées-sorties en %	+3,8	+4,6	+2,9	+0,1	+0,3	-0,3

La croissance démographique de la commune a été positive de 1968 à 2007. Toutefois, la croissance soutenue des années 1968 à 1990 laisse place à une croissance plus douce de 1990 à 2007 puis une perte de population sur la période 2007-2012.

Cette diminution de la population s'explique par un solde naturel et un solde migratoire négatifs, ne permettant plus de renouveler les générations.

4.2 Evolution du parc de logements

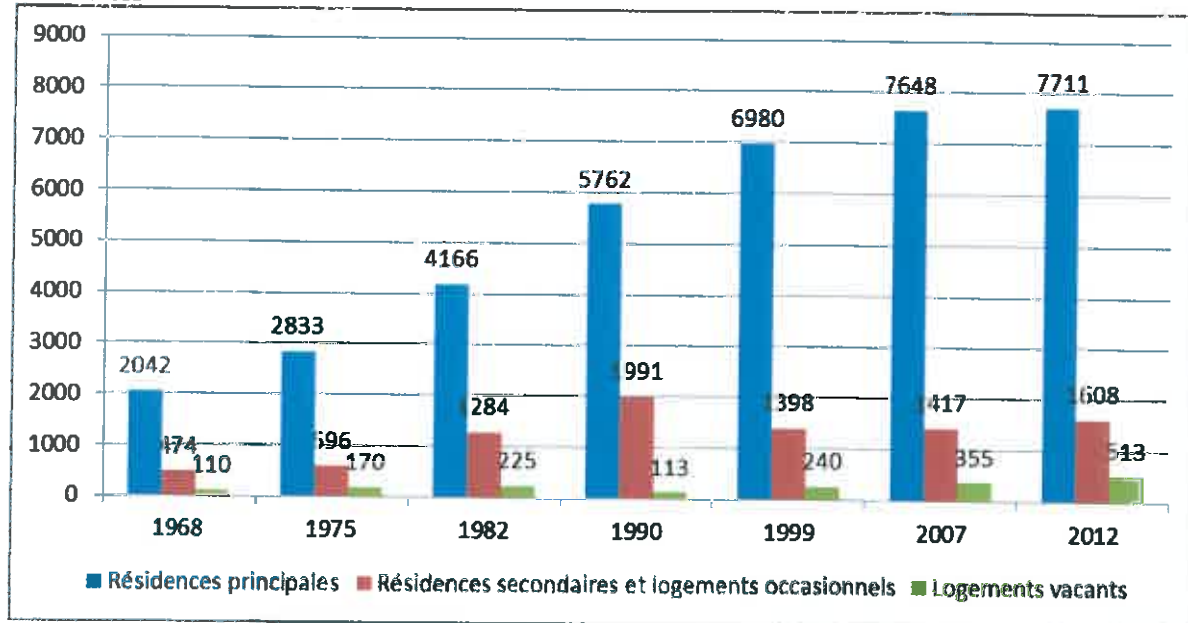
• Evolution du parc de logements

Le parc de logements ne cesse de croître depuis 1968 mais de manière moins soutenue depuis 1990. La faible part de logements vacants (5,2% du parc de logements) traduit une certaine pression foncière.

Par ailleurs, le nombre de résidences secondaires a évolué en dents de scie au fil des années atteignant 16% du parc total de logements en 2012.

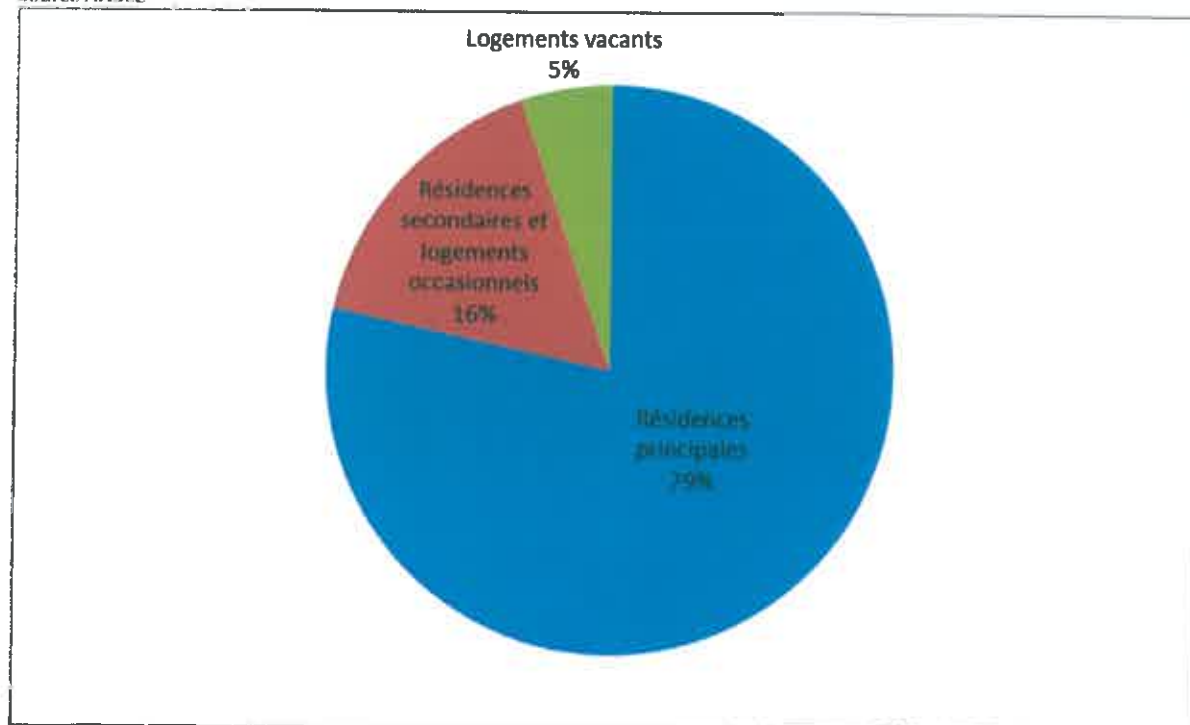
Evolution du parc de logements

Source : INSEE



Répartition du parc de logements en 2012

Source : INSEE

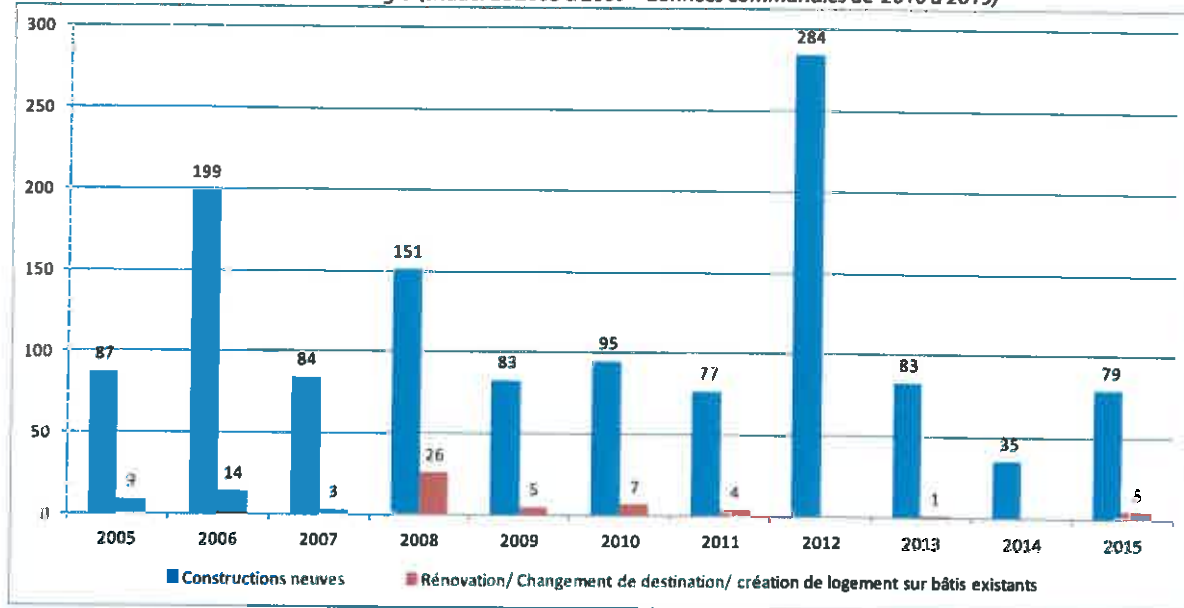


• La construction neuve

Le nombre de permis de construire pour la construction d'une maison individuelle ou pour la réhabilitation complète d'une ancienne maison depuis 2004 se répartit comme suit :

Evolution du nombre de permis autorisés (construction neuve ou évolutions de bâtis existants)

Source : commune et ministère de l'Écologie (sitadel de 2005 à 2009 – données communales de 2010 à 2015)



Ainsi, 1 331 permis ont été autorisés de 2005 à 2014, 1 257 permis concernaient la réalisation d'une construction neuve et 74 l'évolution d'un bâti déjà existant (rénovation, création de logement sur des bâtis existants, changement de destination).

En moyenne, ce sont 114 permis de construire pour de la construction neuve qui sont autorisés par an.

Cette analyse montre que la commune est en-dessous des objectifs de constructions initialement prévus sur la durée du PLU à savoir 2013-2023 avec la construction de 180 logements en moyenne par an. Le rythme de construction constaté depuis 2005 est de 114 logements par an. Depuis l'approbation du PLU, 65 logements par an en moyenne ont été construits (période 2013-2015).

Il apparaît que les objectifs de construction fixés dans le PLU en vigueur sont trop ambitieux dans la mesure où le rythme de construction envisagé sur la période 2013-2023 est supérieur au meilleur rythme de construction jamais observé dans la commune.

En outre, un fort retard est déjà constaté puisque le rythme de construction 2013-2015 est près de 3 fois inférieur aux prévisions et qu'un déficit de 345 logements est observable 3 ans après l'approbation du PLU.

Enfin, le contexte économique national et le contexte démographique territorial rendent difficile la mise en place de ces objectifs.

Afin de répondre au mieux aux objectifs du PLH qui portent sur la construction de 115 logements par an et de répondre aux besoins et aux attentes de la population, il convient de ne pas contraindre les projets urbains sur le territoire communal et, sans attendre la révision générale du PLU en cours, de modifier les OAP afin de permettre l'urbanisation ou la densification des zones identifiées au PLU actuel.

- **Les objectifs de construction inscrit dans le rapport de présentation du PLU**

a) Des erreurs apparaissent dans le calcul de la densité brute

Des erreurs de calcul se sont glissées dans le tableau n°1 issu du rapport de présentation du PLU.

La densité brute se calcule de la manière suivante :

Nombre de logements prévus / surface de l'OAP = densité brute

Par exemple sur le site de Kervinio, il est prévu de construire 30 logements sur 0,8 hectare soit une densité brute de 37,5 (arrondi à 38 dans le tableau), or la densité brute initialement définie était de 35 logements par hectare.

On distinguera donc la « densité brute initialement prévue » et la « densité brute recalculée ».

b) Il importe également de faire ressortir la densité nette

Pour plus de cohérence entre le PLU et les objectifs du PLH, il a paru utile de faire apparaître la densité nette des opérations dans le tableau n°2 ci-dessous. En effet, le PLH de 2006 fait référence à une densité de plancher qui se définit comme la densité nette hors voirie et espaces communs structurant à l'échelle de la commune.

Pour rappel la densité brute prend en compte la surface utilisée pour les espaces et les équipements publics (voirie, espace commun, bassin de temporisation des eaux pluviales...) tandis que la densité nette est calculée à l'échelle de l'îlot et ne prend donc pas en compte les espaces publics.

La superficie des équipements correspond à environ 20 % du besoin en foncier. La densité nette a été calculée de la manière suivante :

Nombre de logements prévus / surface de l'OAP réduite de 20% = densité nette

Le tableau de programmation des logements doit être ajusté comme suit :
 (Tableau n°2)

Les densités sont arrondies à l'entier supérieur.

	Secteur	Zonage	Surface brute du secteur (hors EBC)	Densité brute initialement prévue	Nombre de logements	Densité brute recalculée	Densité nette
Secteurs couverts par une OAP au PLU	Kergantic	2AUb	2,5	35	87	35	44
	Kerdirect	1AUb	0,7	35	24	34	43
	Kerbernès	1AUb	1,6	20	30	19	23
	Briantec	1AUb	8,9	26	233	26	33
	Le Douet Neuf	1AUb	1,2	56	67	56	70
	Kervinio	1Auh	0,8	35	30	38	47
	Le Grand Pré	1AUz	5,7	33	190	33	42
	Keradéhuen	1AUz	8,7	33	290	33	42
	Gendarmerie	U	0,6	83	50	83	104
	Saint-Joseph	Uaa	0,5	80	40	80	100
	Ty Nehué	U	2,7	50	130	48	60
	Total		33,9	35	1171	35	43
Secteurs non couverts par une OAP au PLU	Ouest centre-ville	2AUa	9,1	35	318	35	44
	Kerlédern	2AU	2,1	35	73	35	43
	Le Courégant	2AU	0,8	35	28	35	44
	Caudric	2AU	4,7	25	117	25	31
	Kerroch	2AU	0,7	24	17	24	30
	Terrains des Kaolins	2AU	5,1	35	178	35	44
	Total		22,5	31	731	32	41
Total			56,4	66	1902	34	42

5. Le site d'étude et son environnement urbain, paysager et naturel

5.1 Situation

Le site d'étude est classé en secteur Uch. Il s'agit d'une zone mixte regroupant de l'habitat plutôt dense sous la forme de collectifs et d'équipements d'intérêt collectif selon une urbanisation en ordre continu ou discontinu. Ce secteur a pour vocation l'accueil d'habitations et d'activités.

Situé à proximité immédiate du centre ancien de la commune, le site d'étude correspond à l'emprise de l'ancienne gendarmerie de Ploemeur.

Implanté aux franges du centre ancien, à proximité des commerces, des services, des équipements et des transports en commun, l'urbanisation de ce site de plus de 6 600 m² permettra d'insuffler une nouvelle dynamique dans l'offre de logements au centre-ville. L'étendue du site permettra, en outre, de mettre en place un véritable projet d'ensemble en cœur de ville.

Le site d'étude implanté en frange du centre historique (source : commune, IGN, bureau d'études Quarta)



5.2 Diagnostic foncier

Le site d'étude, qui correspond à la zone Uch du PLU en vigueur, est composé de la parcelle cadastrale suivante :

Numéro de parcelle	Superficie cadastrale (m ²)	Superficie du site d'étude (m ²)	Superficie de l'OAP initiale
DB 23	6 245	6 179	6 245
Espaces publics	478	478	919
Total	6 723	6 657	7164

La superficie cadastrale correspond à la surface des parcelles concernées (en tout ou partie) par le site d'étude.

La superficie du site d'étude correspond à la surface totale du site d'étude.

La superficie de l'OAP correspond à la surface du secteur concerné par l'OAP au PLU. Elle s'étend sur 7 164 m² au PLU en vigueur.

La superficie de 6 260 m² mentionnée dans l'OAP du PLU en vigueur est inexacte.

L'emprise du site d'étude (source : cadastre.gouv.fr)



5.3 Occupation du sol et usages

Le site d'étude est actuellement urbanisé. Il se compose en partie d'anciens bâtiments de la gendarmerie correspondant principalement à des logements de fonction. Il se compose également d'un terrain de sports en revêtement imperméable et d'espaces végétalisés non paysagés perméables. Le tissu urbain est dense et continu au nord du site. Il est caractérisé par des maisons implantées à l'alignement et mitoyennes ainsi que par des parcelles en lanière.

L'urbanisation présente au sud, est, quant à elle, discontinue et de densité moyenne. Les constructions sont principalement de type pavillonnaire.

Le périmètre de l'OAP intègre également une partie de la rue de l'Yser et de la rue de Larmor.

L'occupation du sol actuelle du site d'étude et son tissu urbain environnant (source : géoportail)



Vue sur la gendarmerie depuis la rue de l'Yser



Vue sur l'ancien site de la gendarmerie depuis le croisement entre la rue de l'Yser et la rue de Larmor



Vue sur l'ancien site de la gendarmerie depuis la rue de Larmor

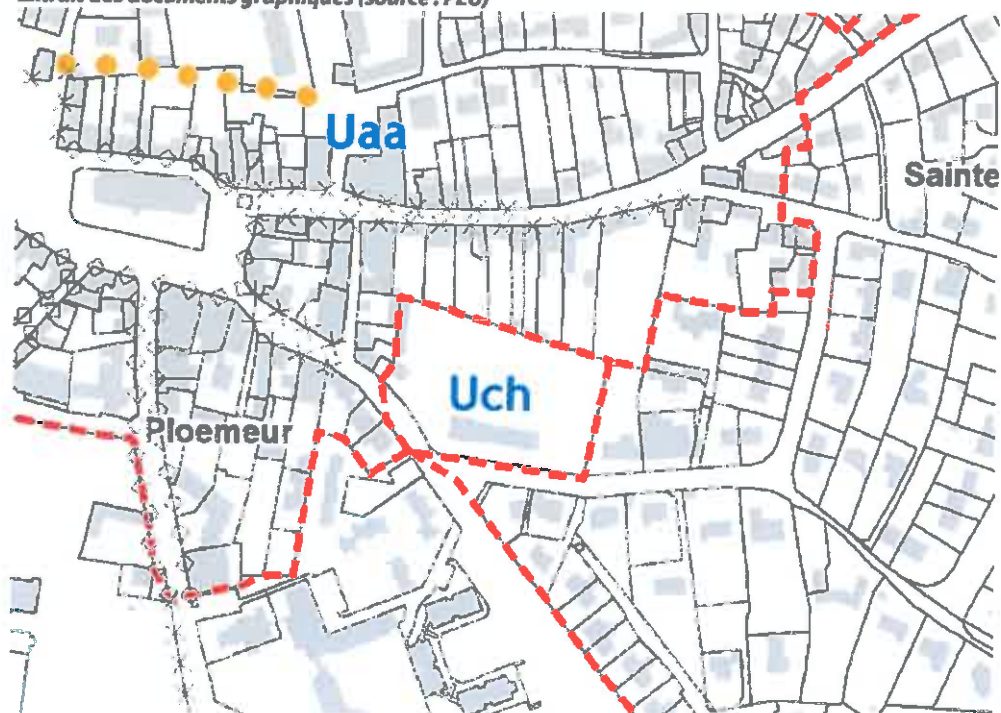


Dans un premier temps, il convient de redéfinir le périmètre de l'OAP. En effet, la priorité est de répondre à la demande de logements dans le centre-ville de la commune. Une réflexion sur les espaces publics et le recalibrage du croisement entre les rues de l'Yser et de Larmor pourra être lancée ultérieurement.

Le projet d'urbanisation veillera à sécuriser, dans la mesure du possible, ce carrefour notamment en privilégiant une implantation des constructions à l'alignement, favorisant le ralentissement des véhicules.

Un bouclage de la circulation entre la rue de l'Yser et la rue de Larmor limitera la hausse du trafic routier au croisement des deux rues.

Extrait des documents graphiques (source : PLU)



Afin de ne pas freiner le projet de renouvellement urbain sur le site de l'ancienne gendarmerie, le périmètre de l'OAP sera revu comme suit :

Périmètre de l'OAP avant modification



Périmètre de l'OAP après modification

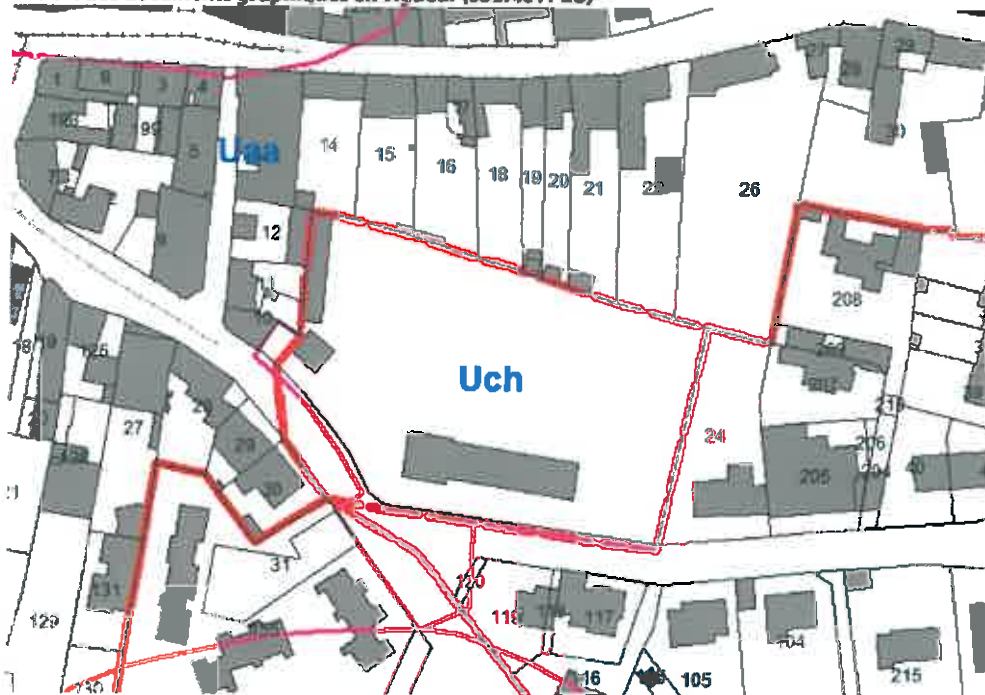


La surface de l'OAP, qui correspond à la parcelle D823 dans sa totalité et exclut les espaces publics intégrés auparavant, est de 6 245 m² après modification, soit une diminution de 919 m² (l'emprise initiale était de 7 164 m²). Il s'agit également du périmètre opérationnel qui est pris en compte notamment pour le calcul de la densité en logements.

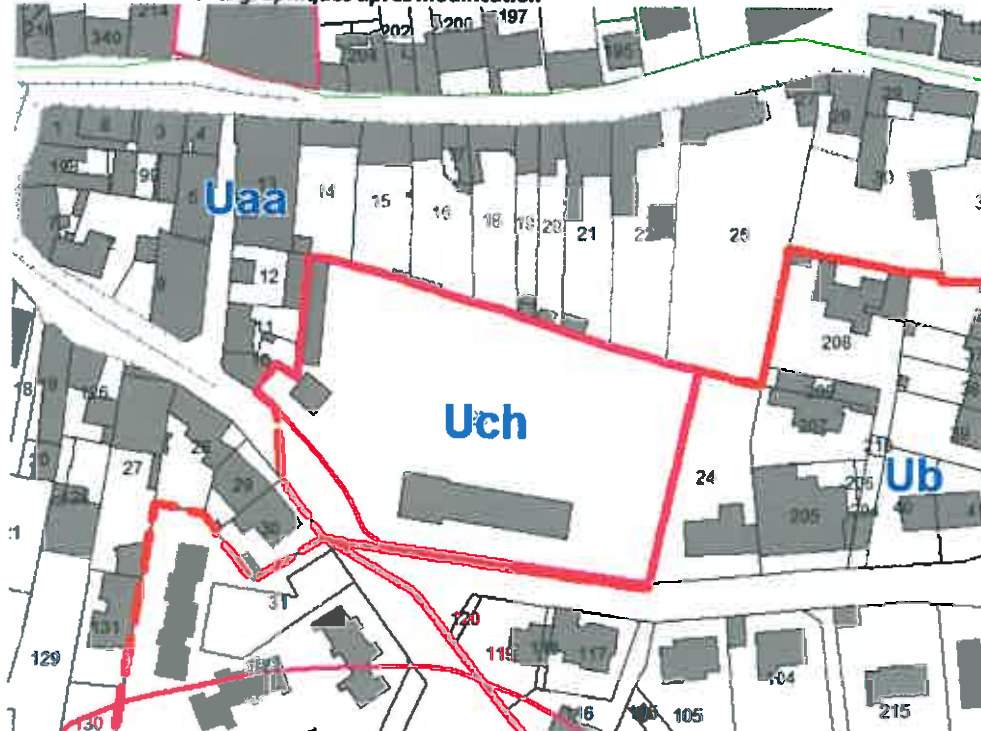
Suite à la présente modification, le périmètre de l'OAP s'étend uniquement sur la zone Uch.

Dans le but d'être cohérent avec le périmètre modifié de l'OAP et de faciliter l'instruction des permis de construire, il convient de modifier les documents graphiques du PLU en intégrant la petite surface classée en zone Uaa dans le périmètre de la zone Uch.

Extrait des documents graphiques en vigueur (source : PLU)



Extrait des documents graphiques après modification



La surface de la zone Uaa est donc réduite de 57 m² tandis que celle de la zone Uch passe à 6 714 m². La zone Uaa qui s'étendait initialement sur 101 300 m², s'étend désormais sur 101 243 m².

Envoyé en préfecture le 24/10/2016
Reçu en préfecture le 24/10/2016
Modification du PLU- Secteur Genda
Affiché le **25 OCT. 2016**
ID : 056-215601626-20161005-DB20161013B02-DE

6. Le projet d'aménagement

6.1 Les enjeux et objectifs d'aménagement

L'OAP du secteur de la gendarmerie correspond au projet de renouvellement urbain au cœur du centre-ville. Situé en limite du centre historique de la commune, ce secteur est très peu dense et revêt un caractère en partie minéral (stationnement, voie de desserte, terrain de sports) mais aussi végétal non paysagé (pelouse). Le renouvellement de ce vaste espace est un enjeu d'urbanisme primordial pour le développement de la commune.

Situé en cœur de ville, l'urbanisation de ce site permettra de répondre à une demande de logements à proximité des commerces, des services, des équipements et des transports en commun. Ce vaste espace permettra d'accueillir un réel projet d'ensemble et de densifier ce secteur.

L'enjeu de ce projet est de recréer un front bâti en limite de voie afin de mieux structurer l'espace public et marquer le caractère urbain et dense du secteur dans le prolongement de la trame urbaine du centre-ville. Ce front bâti aura pour vocation unique la création de logements afin de répondre à une forte demande dans ce secteur. Des commerces et des services étaient initialement prévus au rez-de-chaussée des constructions mais il ne semble pas pertinent à l'heure actuelle de créer une nouvelle offre commerciale de ce côté de la rue de Larmor alors que des commerces sont prévus de l'autre côté de la rue dans la continuité du linéaire existant..

Concernant la morphologie du bâti, il conviendra de reprendre les caractéristiques de la trame urbaine traditionnelle à savoir une implantation des constructions à l'alignement de la voie, une continuité du bâti et une densité de logements au sein de l'opération d'aménagement. Enfin, une attention particulière sera portée à la couture urbaine entre les opérations déjà existantes et l'urbanisation future du site afin de favoriser l'intégration de ce nouveau quartier dans le tissu urbain existant.

Il s'agit d'assurer une transition entre un secteur bâti dense au nord et à l'ouest et une trame pavillonnaire dense au sud et à l'est.

Le bâti pourra se prolonger en arrière du front bâti tout en tenant compte des constructions voisines (hauteur moins importante).

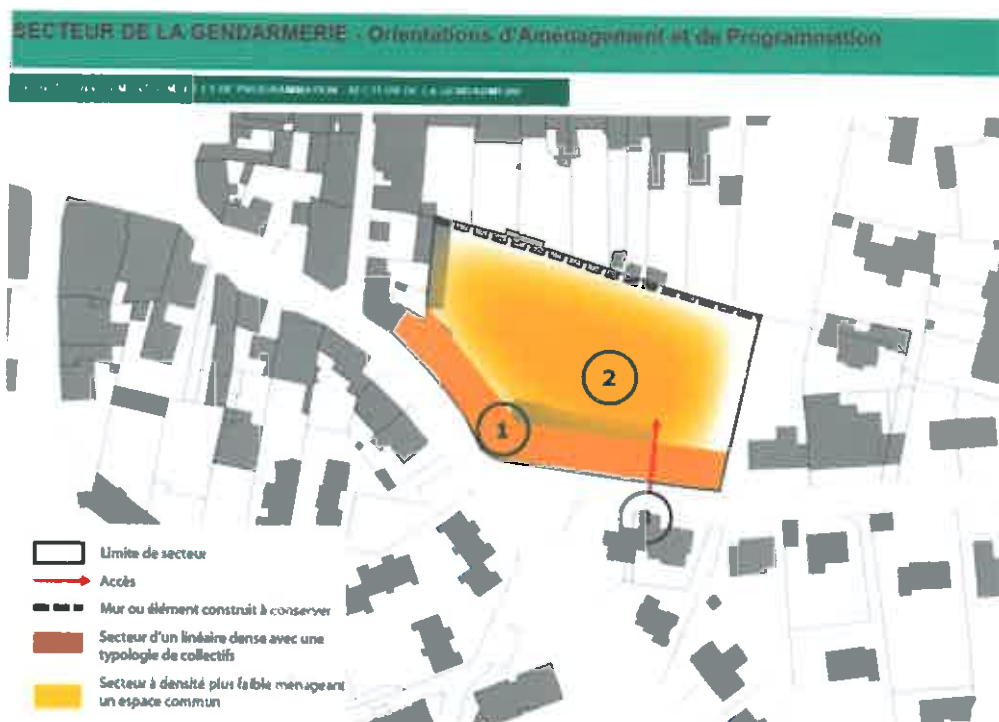
Toutefois, le projet veillera à conserver un cœur d'îlot paysagé composé, dans la mesure du possible, de revêtements perméables afin de ne pas entraver le bon écoulement des eaux pluviales. Il permettra également la création d'un espace commun.

Le projet d'aménagement prévoit la création d'au moins 50 logements, soit une densité brute de 80 logements par hectare et une densité nette de 101 logements par hectare, supérieure aux données de référence du PLH du Pays de Lorient.

En outre, un nombre minimum de 15 logements locatifs aidés sera réalisé dans le cadre de cette opération.

6.2 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cadre de la présente modification, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont modifiées comme suit :



Plan Local d'Urbanisme - Orientations d'aménagement et de programmation - PLOMEUR

SECTEUR DE LA GENDARMERIE - Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR	Surface totale	Surface du périmètre opérationnel	Nombre minimum de logements	Densité brute minimale à prévoir	Densité nette minimale à prévoir	Nombre minimum de logements locatifs aidés
GENDARMERIE	6 245 m ²	6 245 m ²	50	80 logts/ha	101 logts/ha	15

1- Création d'un front bâti structurant l'espace public

Il s'agira d'un programme qualitatif se référant aux tissus de centre-bourg (typologie de collectifs).
Création d'un linéaire bâti qui viendra structurer l'espace public en continuité directe de l'hyper centre et qui pourra s'étendre en profondeur.
Il respectera les épannelages existants dans l'hyper centre.

2 - Mettre en valeur le coeur d'îlot

Créer un espace partagé en coeur d'îlot.
Créer un espace tampon avec les terrains voisins au nord et limiter les vues.

3- Aménager une desserte simple

Il sera prévu au moins un accès depuis la rue de l'Yser.

La surface prise en compte est la surface totale de l'OAP qui correspond au également au périmètre opérationnel.

Pour une meilleure compréhension, certaines formulations ont été revues dans le tableau (densité brute minimale, nombre minimum de logements locatifs aidés...).

7. Justifications et impacts

7.1 Environnement

La qualité de l'air

La présente modification n'engendre pas d'impact négatif sur la qualité de l'air. La création d'espaces verts de respiration et la requalification d'un secteur en cœur de centre ancien favorisant les déplacements doux favorables pour la qualité de l'air.

La qualité de l'eau

La présente modification aura un impact positif sur la qualité des eaux dans la mesure où la création d'espaces verts favorisera l'infiltration des eaux pluviales et où la réduction de la surface imperméabilisée limitera le ruissellement des eaux pluviales en surface.

La qualité des sols

La présente modification n'engendre pas d'impact sur la qualité des sols, le site étant déjà imperméabilisé en majorité.

Continuité écologique et biodiversité

Le site d'étude étant implanté en zone urbanisée, sa requalification n'engendre pas d'impact sur la continuité écologique et la biodiversité.

Toutefois, la création d'espaces verts au cœur de l'opération d'aménagement permettra de réintroduire peu à peu la nature en ville et assurera le rôle d'espaces de respiration.

Natura 2000

La présente modification n'engendre pas d'impact sur la Directive Natura 2000 FR5300059 de la Rivière Laïta, Pointe du Talud, étangs du Loc'h et de Lannenec.

En effet, le site d'étude se situe au cœur du centre-ville au sein de la trame urbaine déjà existante.

Les impacts de l'urbanisation de ce site ont déjà été évalués dans le cadre de l'élaboration du PLU.

La présente modification ne vient pas créer de nouvelles contraintes pour la protection au titre de la Directive Natura 2000.

7.2 Paysages

Le projet d'aménagement veille à reprendre les caractéristiques urbaines des centres anciens en favorisant l'implantation à l'alignement des voies et emprises publics et en favorisant la densification.

L'impact dans le paysage sera donc nul. La couture urbaine entre l'opération d'aménagement et le tissu urbain existant sera travaillée afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage.

7.3 Agriculture

La présente modification n'a pas d'impact sur les espaces agricoles.

7.4 Programmation en logements

La présente modification du PLU ne vient pas compromettre l'équilibre général du PADD.

En effet, malgré une programmation en logements revue à la baisse, la présente modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD dans la mesure où l'objectif de construction de 1 800 nouveaux logements sur le territoire communal est maintenu.

Les zones urbaines à densifier et les zones à urbaniser permettent d'accueillir, après modification, 1 902 nouveaux logements, ce qui est supérieur aux objectifs de construction fixés dans le PADD. De plus, les densités nettes imposées (en centre-bourg et en extension urbaine) sont compatibles avec les objectifs du PLH.

Les logements à construire sont répartis comme suit suite à la modification du PLU :
(Tableau n°3)

	Secteur	Zonage	Surface brute du secteur (hors EBC)	Densité brute prévue suite à la modification	Nombre minimum de logements à prévoir	Densité nette minimum à prévoir	Densité moyenne	Objectifs PLH		
Secteurs couverts par une OAP au PLU	Gendarmerie	U	0,62	80	50	101	87	80		
	Saint-Joseph	Uaa	0,5	80	40	100				
	Ty Nehué	U	2,7	50	130	60				
	TOTAL densification		3,82		220	72				
	Kergantic	2AUb	2,5	35	87	44	41	35		
	Kerdirect	1AUb	0,7	35	24	43				
	Kerbernès	1AUb	1,60	20	30	23				
	Briantec	1AUb	8,9	26	233	33				
	le Douet Neuf	1AUb+Ubm	1,2	56	67	70				
	Kervinio	1AUh	0,8	35	30	47				
	Le Grand Pré	1AUz	5,7	33	190	42				
	Keradehuen	1AUz	8,7	33	290	42				
Total secteurs couverts par une OAP au PLU			33,92		1171	55				
Secteurs non couverts par une OAP au PLU	Ouest centre-ville	2AUa	9,1	35	318	44				
	Kerlédern	2AU	2,1	35	73	43				
	Le Courégant	2AU	0,8	35	28	44				
	Caudric	2AU	4,7	25	117	31				
	Kerroch	2AU	0,7	24	17	30				
	Terrains des Kaolins	2AU	5,1	35	178	44				
	TOTAL Extension		52,6		1682,0	40				
Total secteurs non couverts par une OAP au PLU			22,50		731	39				
Total			56,4		1902	42				

Ce tableau ne prend pas en compte la réceptivité du territoire qui est estimée à 323 répartis comme suit : 113 logements en densification du centre-ville, 80 logements en densification dans les hameaux et enfin 130 logements en densification dans les agglomérations côtières. (cf. rapport de présentation du PLU en vigueur p.156)

Envoyé en préfecture le 24/10/2016

Reçu en préfecture le 24/10/2016

Affiché le

ID : 056-215601626-20161005-DB20161013B

SECTEUR DE LA GENDARMERIE

Plan Local d'Urbanisme - Orientations d'aménagement et de programmation - PLOEMEUR

ville de Ploemeur
2016

SECTEUR DE LA GENDARMERIE - Orientations d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR DE LA GENDARMERIE



Envoyé en préfecture le 24/10/2016
 Reçu en préfecture le 24/10/2016
 Affiché le 25 OCT. 2016
 ID : 056-215601626-20161005-DB201610136

SECTEUR DE LA GENDARMERIE - Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR	Surface totale	Surface du périmètre opérationnel	Nombre minimum de logements	Densité brute minimale à prévoir	Densité nette minimale à prévoir	Nombre minimum de logements locatifs aidés
GENDARMERIE	6 245 m ²	6 245 m ²	50	80 logts/ha	101 logts/ha	15

1- Création d'un front bâti structurant l'espace public

Il s'agira d'un programme qualitatif se référant aux tissus de centre-bourg (typologie de collectifs).

Création d'un linéaire bâti qui viendra structurer l'espace public en continuité directe de l'hyper centre et qui pourra s'étendre en profondeur. Il respectera les épannelages existants dans l'hyper centre.

2 - Mettre en valeur le coeur d'îlot

Créer un espace partagé en coeur d'îlot.

Créer un espace tampon avec les terrains voisins au nord et limiter les vues.

3- Aménager une desserte simple

Il sera prévu au moins un accès depuis la rue de l'Yser.

Envoyé en préfecture le 24/10/2016
 Reçu en préfecture le 24/10/2016
 Affiché le 25 OCT. 2016
 ID : 056-215601626-20161005-DB201610130