



VILLE DE PLOEMEUR
MORBIHAN

Envoyé en préfecture le 24/10/2016

Reçu en préfecture le 24/10/2016

EXTRAIT DU REGISTRE 25 OCT. 2016
JP - 056-215601626-20161005-DB20161013C02-DE
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 DU DOUET NEUF**

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 DU DOUET NEUF**

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/03/2016 du 29 janvier 2016 prescrivant la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur du Douet Neuf ;

Vu la notification en date du 4 avril 2016 du projet de modification de l'OAP du secteur du Douet Neuf 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 du Douet Neuf 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 avec réserve du commissaire enquêteur en date du 21 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, vise 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 du Douet Neuf fait partie des zones d'extension à vocation principale d'habitat identifiées par le PLU ;

Considérant que le secteur du Douet Neuf est situé au sud du territoire communal, dans le prolongement de la trame urbaine existante, à proximité des commerces, des services et des équipements ;

Considérant que le secteur est composé de maisons individuelles et de petits immeubles collectifs ;

Considérant qu'il convient ainsi de réduire d'une part, la superficie du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de Douet Neuf et d'autre part, le nombre de logements prévus ;

Considérant que ces réductions maintiennent une certaine densité sur le secteur, du fait du nombre de logements à construire par hectare ;

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,

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,

Envoyé en préfecture le 24/10/2016
Reçu en préfecture le 24/10/2016
Affiché le 25 OCT 2016
ID : 056-215601626-20161005-DB20161013C02-DE

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 du Douet Neuf, sous réserve que la densité soit revue sur la parcelle EI 199 tout en respectant une densité nette globale de 35 logements par hectare ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique justifient d'apporter des modifications mineures au projet de modification soumis à enquête publique ;

Considérant que le nombre de logements prévus dans l'OAP sera augmenté de 28 à 31 logements, pour une densité nette globale de 35 logements par hectares, en compatibilité avec le PLH ;

Considérant que la densité prévue sur la parcelle EI 199 a été revue, celle-ci étant ramenée de 5 à 4 logements ;

Considérant également que 27 logements devront être réalisés dans le périmètre au sein de la zone 1Aub ;

Considérant encore l'augmentation du nombre de logements aidés de 8 à 9 ;

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 du Douet Neuf, 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)

Le registre dûment signé.
Pour extrait certifié conforme.


Ronan LOAS,
Maire

Envoyé en préfecture le 24/10/2016

Reçu en préfecture le 24/10/2016

Affiché le

25 OCT. 2016

ID : 056-215601626-20161005-DB20161013C02-DE

DEPARTEMENT DU MORBIHAN
COMMUNE DE PLOEMEUR
Secteur du Douet Neuf

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 du Doue
Affiché le **25 OCT. 2016**
ID : 056-215601626-20161005-DB20161013C02-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.....	25
5.3 OCCUPATION DU SOL ET USAGES	26
5.4 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	30
6. LE PROJET D'AMENAGEMENT	31
6.1 PARTICULARITES DU SITE	31
6.2 LES ENJEUX ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	33
6.3 MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	36
7. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS	37
7.1 ENVIRONNEMENT	37
7.2 PAYSAGES.....	38
7.3 AGRICULTURE.....	38
7.4 PROGRAMMATION EN LOGEMENTS	39

Envoyé en préfecture le 24/10/2016
Reçu en préfecture le 24/10/2016
Modification du PLU- Secteur de Bou
Affiché le **23 OCT. 2016**
ID : 056-215601626-20161005-DB20161013C02-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 documents graphiques ainsi que les Orientations d'Aménagements et de Programmation du secteur du Douet Neuf afin de proposer un aménagement réalisable et durable.

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.

Le centre-ville est traversé par les routes départementales 162, reliant le littoral ouest de Ploemeur à Lorient selon un axe ouest-est, et 163, reliant le littoral sud à Quéven selon un axe nord-sud.

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

Commune de Ploemeur

Envoyé en préfecture le 24/10/2016
Reçu en préfecture le 24/10/2016
Modification du PLU- Secteur du Douar
Affiché le **25 OCT. 2016**
ID : 056-215601626-20161005-DB20161013C02-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)



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 :

- o 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 engagés :

- 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.

En date du 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.

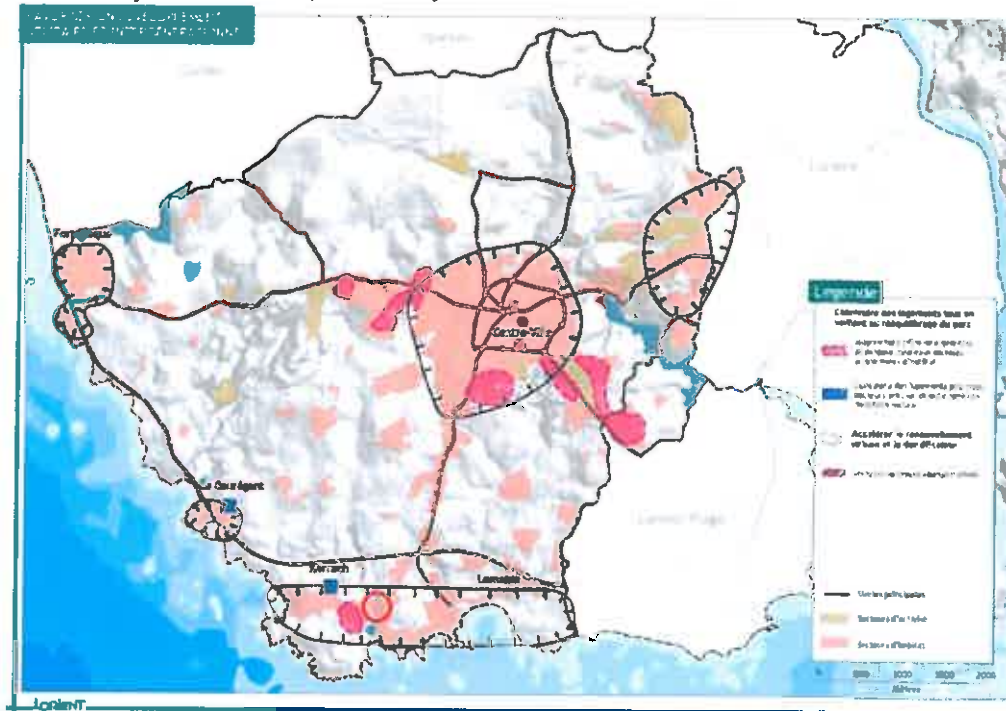
Ce projet est décliné autour des axes suivants :

- 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 1800 logements dans les 10 prochaines années. Il prévoit également un taux de croissance annuel 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)



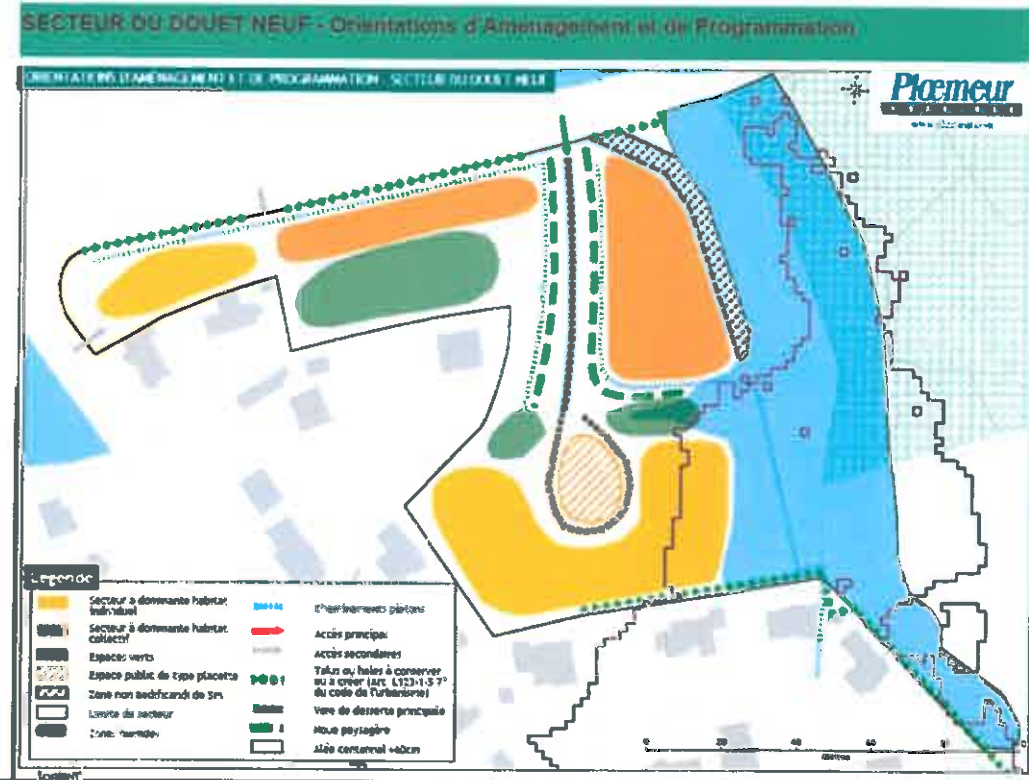
Site d'étude

L'urbanisation projetée sur le secteur du Douet Neuf 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 DU DOUET NEUF - Orientations d'Aménagement et de Programmation				
SECTEUR	Surface	Nombre de logements envisagés	Densité minimale à prévoir	Logements locatifs aidés à prévoir
LE DOUET NEUF	1,2 ha	67	56 logts/ha	30%

PRINCIPES

Le projet de logements doit mixer habitat individuel et habitat en petits collectifs, en accession et en location, sociale et privée. Cela permettra de répondre à la diversité des demandes tant sur la forme (taille des lots, forme des parcelles, ...) que sur les modalités d'occupation (petits logements, résidences principales en accession ou location, ...) afin de proposer une offre adaptable pour l'ensemble du « parcours résidentiel » des Ploemeurois.

Les formes urbaines denses seront privilégiées en référence au Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient.

L'aménagement prévu et l'implantation des constructions respectent la morphologie du terrain et assureront une transition douce avec l'environnement urbain, agricole et naturel, en restant au plus près du sol naturel. Les éléments paysagers intéressants seront utilisés et mis en valeur pour améliorer l'insertion de l'opération et privilégier les traitements arborés en limite (talus plantés et bosquet, ...). Ainsi, les talus existants, abritant des espèces protégées seront maintenus et conservés.

Trame viaire

L'accès à la zone se fera par la voie communale menant au hameau de Kervavret.

Le parti pris d'aménagement devra limiter au maximum les emprises dédiées aux voies. Ainsi, la voie de desserte interne à la zone aura un gabarit peu consommateur d'espace (4,50 mètres maximum). S'il n'est pas possible d'envisager un raccord entre cette future voie et celle desservant le lotissement voisin (notamment en raison de la topographie des lieux), des liaisons douces en site propre seront créées afin de garantir des circulations sécurisées vers les quartiers, les équipements et espaces naturels avoisinants. Ainsi, des cheminements piétons permettront d'accéder à l'école distante

d'environ 450 mètres et aux arrêts de transports en commun distants d'environ 400 mètres.

Il sera tiré parti de cet espace en impasse pour dégager un espace commun convivial (de type placette ou cour urbaine) autour duquel s'organisera la desserte des lots de fond de zone, intégrant ainsi une dimension sociale, fonctionnelle et paysagère à cet espace.

Trame végétale

L'aménagement paysager de la zone s'appuiera sur l'existant tout en le valorisant :

- conservation des talus le long de la route communale,
- préservation des boisements en périphérie de zone avec un recul des constructions prévues en limite est de la zone,
- préservation du bosquet de chênes,
- aménagement de la rupture de pente située en partie centrale de la zone qui sera le support d'un aménagement paysager de qualité bordé par un cheminement piéton vers l'espace boisé.

Formes urbaines

De petits collectifs seront implantés en bordure de voie communale et d'espace boisé. Un épannelage sera prévu le long de la voie communale afin d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.

L'accroche au tissu pavillonnaire environnant sera assurée par un ensemble de parcelles de lots libres au Sud.

Le projet devra prévoir une densité de logements compatible avec les principes du PLH.

Gestion des eaux pluviales

Sur les lots privés, les surfaces imperméabilisées aux abords des maisons seront limitées et les eaux de pluie seront gérées sur la parcelle par des systèmes de récupération accompagnés de puits d'infiltration.

3.4.3 Règlement

Le site d'étude est classé en zone 1AUb ce qui correspond aux secteurs à urbaniser affectés à de l'habitat et des activités compatibles avec de l'habitat.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle correspond à des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants ou présentant un parcellaire inadapté.

Les zones 1AU comportent différents secteurs :

- les secteurs 1 AUb affectés à de l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat ;
- les secteurs 1 AUh affectés à de l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat dans des secteurs où la typologie des hameaux anciens sera recherchée ;
- les secteurs 1 AUz destinés à accueillir à court terme de l'habitat et activités compatibles avec de l'habitat. Cette urbanisation devra s'effectuer en compatibilité avec les orientations d'aménagement annexées au PLU lorsqu'elles existent, dans les secteurs de Keradehuen et du Grand Pré ;

- les secteurs 1 AUi affectés aux activités professionnelles, industrielles, artisanales de toute nature :

- ☒ avec le sous-secteur 1AUia affecté aux activités en lien avec les activités aéroportuaires ;
- ☒ avec le sous-secteur 1AUik qui correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Kerdroual.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

3.4.4 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 prévus
Secteurs couverts par une OAP au PLU	Kergantic	2AUb	2,5	35	87
	Kerdiret	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 du Doue
Affiché le **25 OCT. 2016**
ID : 056-215601626-20161005-DB20161013C02-DE

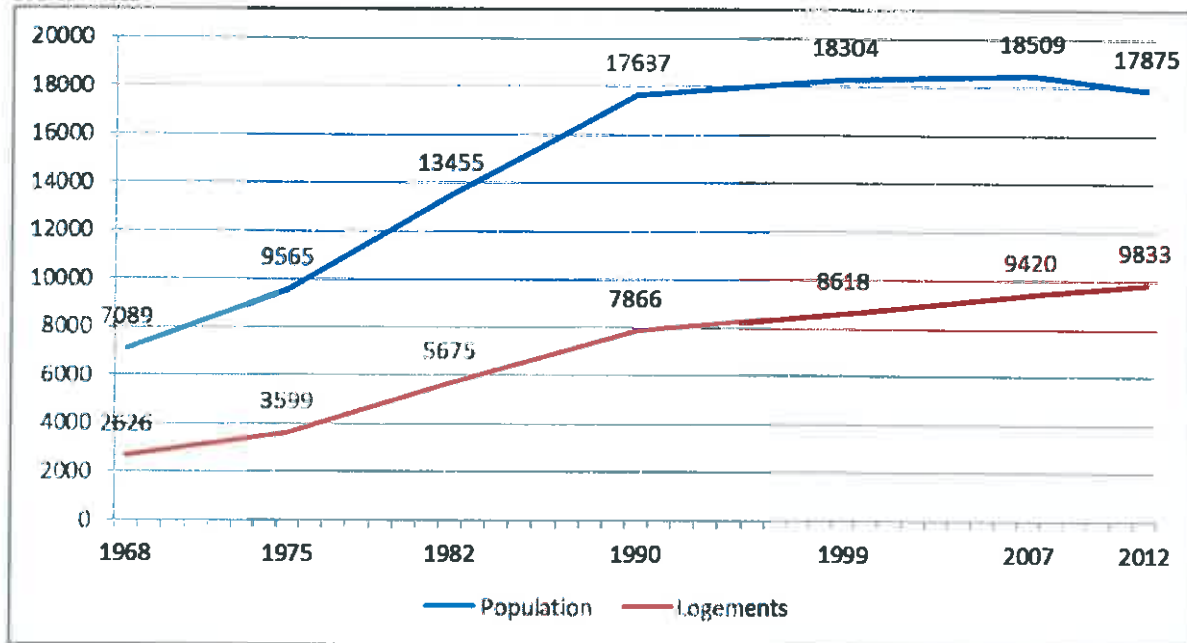
4. Le contexte démographique communal

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

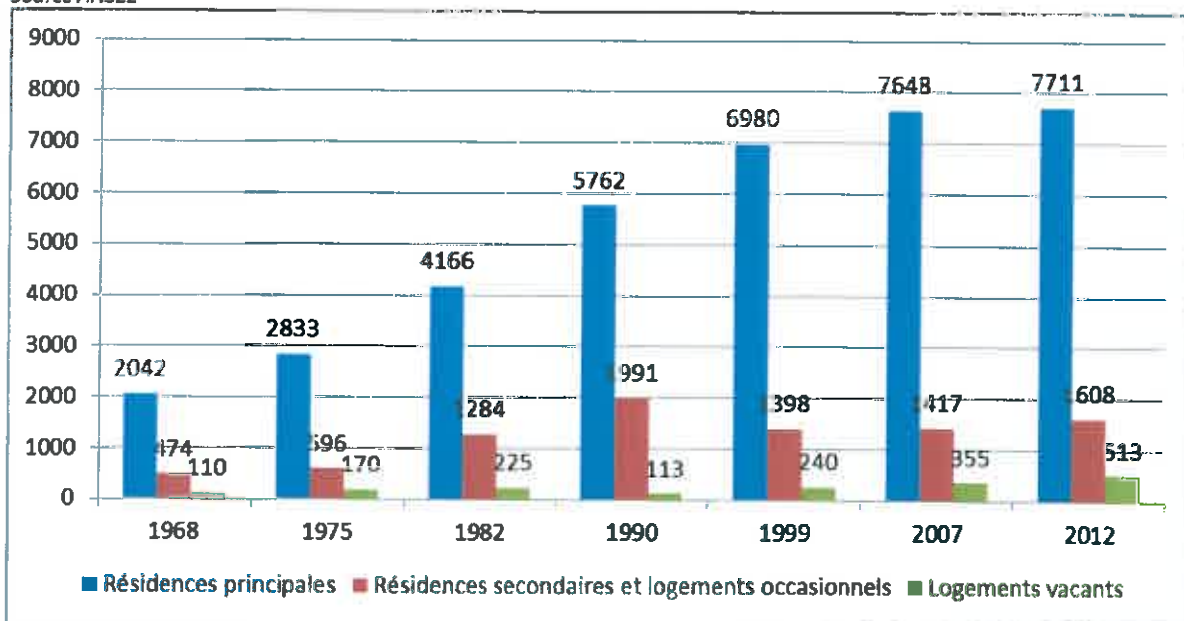
• Evolution du parc de logements

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 en 2012.

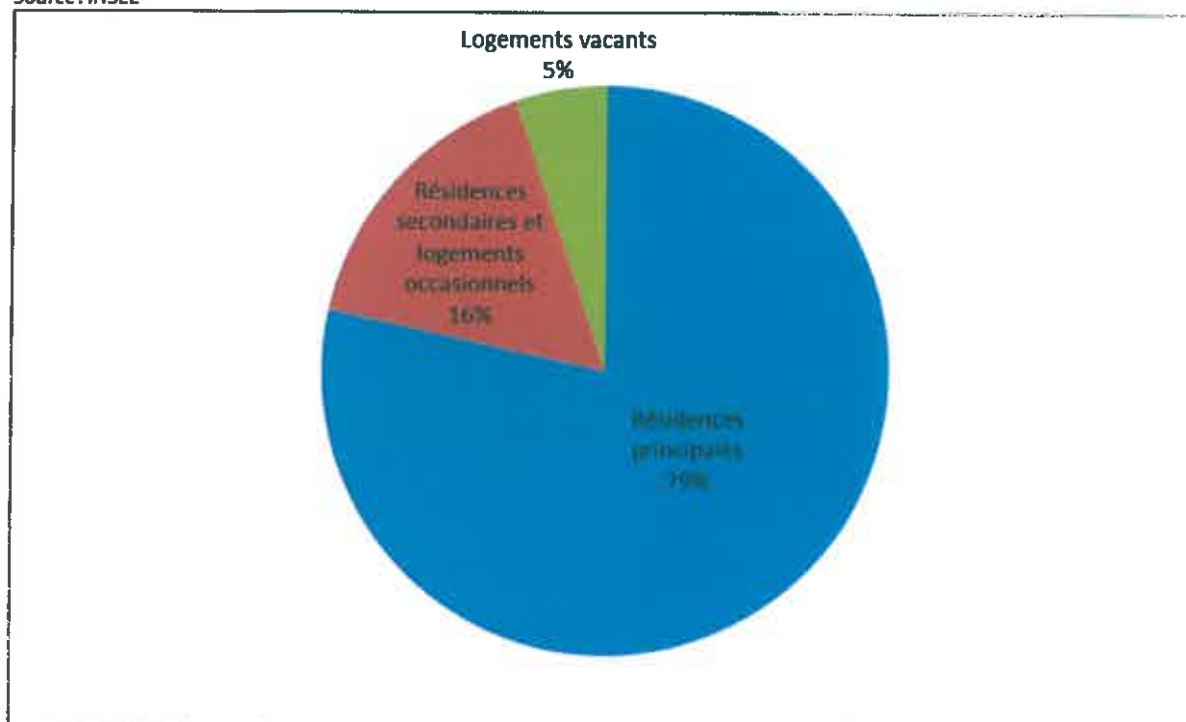
Evolution du parc de logements

Source : INSEE



Répartition du parc de logements en 2012

Source : INSEE

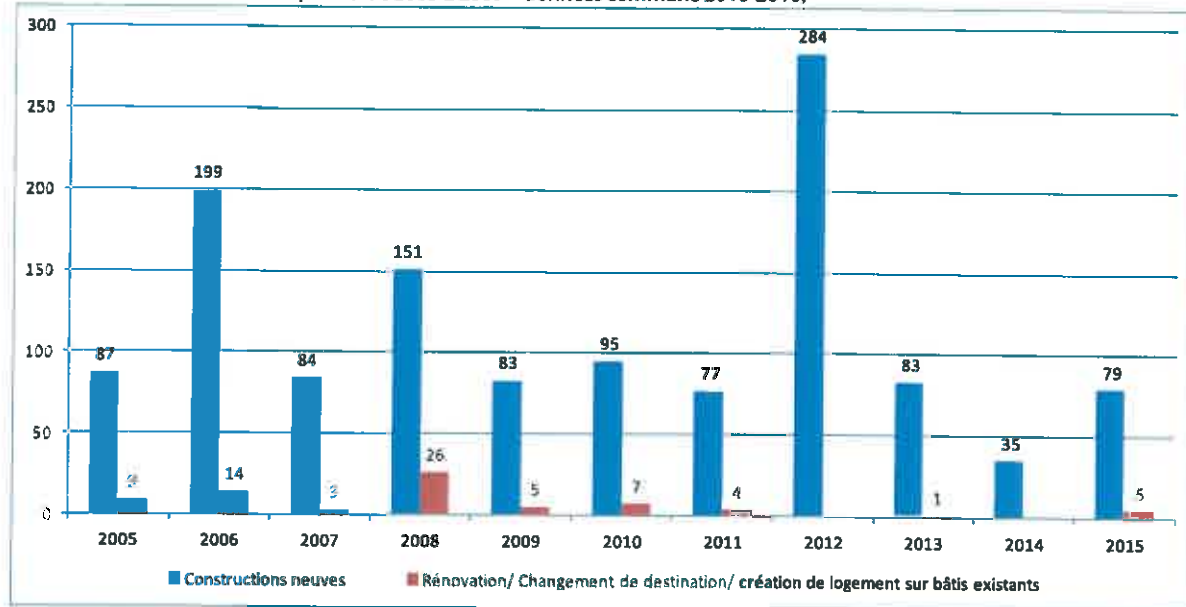


• La construction neuve

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 (sitadel de 2005 à 2009 – données commune 2010-2015)



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**

Certaines erreurs de calcul se sont glissées dans le tableau n°1, présent dans le rapport de présentation du PLU en vigueur. Par ailleurs, pour plus de clarté 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'ilot et ne prend donc pas en compte les espaces publics.

La superficie des équipements correspond à environ de 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

De plus certains erreurs se sont glissées notamment dans le calcul de la densité brute.

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 initialement 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 était définie initialement à 35 logements par hectare.

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 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
	Keradéhuén	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 correspond à la zone 1Aub au nord du secteur du Douet Neuf. Il se situe en extension d'urbanisation dans le prolongement de la trame urbaine existante. L'urbanisation de ce site permettra d'épaissir et de densifier la trame urbaine.

Le secteur à urbaniser du Douet Neuf (source : commune, IGN, bureau d'études Quarta)



5.2 Diagnostic foncier

Le site d'étude correspond à une extension urbaine à proximité immédiate du secteur du Douet Neuf, des commerces, des services et des équipements et dans le prolongement d'opérations d'urbanisation déjà existantes à Lomener. A l'heure actuelle, le site revêt en majeure partie un caractère agricole.

L'un des enjeux du développement de ce secteur renvoie au principe, exposé dans le PADD, de 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 diversifier l'offre de logements dans un souci d'économie d'espace.

Le site d'étude, qui n'intègre pas les zones humides classées en Nzh occupant 0.62 ha à l'est du site) est composé des parcelles cadastrales suivantes :

Numéro de parcelle	Superficie cadastrale (m ²)	Superficie du site d'étude (m ²)	Superficie de l'OAP initiale
EI 199	1 106	1 106	1 106
EI 198	1 106	1 106	1 106
EI 265	242	242	242
EI 189	5 493	3 862	3 862
EI 266	987	987	987
EI 195	500	82	82
EI 179	5 741	4 123	4 123
Parcelles classées en Nzh			6 164
Total	15 175	11 508	17 672

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.

La superficie du site opérationnel correspond à la surface dédiée au projet d'aménagement. C'est cette surface qui est prise en compte notamment pour le calcul de la densité en logements. L'ensemble de la superficie du site d'étude (11 508 m² soit 1,12 ha) correspond au site opérationnel. La surface de 1,2 ha indiquée dans les OAP du PLU en vigueur (rappelée en page 15) est inexacte.

Les parcelles du site d'étude (source : cadastre.gouv.fr)



5.3 Occupation du sol et usages

Le site d'étude a en partie une vocation agricole, notamment pour la culture du maïs (parcelle EI 179) ; une autre partie est agricole mais n'est pas exploitée (parcelles EI 189 et EI 266). Enfin les parcelles EI 199, EI 195 et EI 265 ont respectivement pour vocation une entrée de propriété (EI 195) et un jardin potager (EI 199/ EI 265).

Vue sur la partie de la parcelle E1195 intégrée au périmètre de la zone 1Aub



Vue sur la partie de la parcelle EI199/EI265 intégrée au périmètre de la zone 1Aub



Les aspects agricoles du site d'étude (parcelle EI198 – 266)



Un projet d'ensemble est actuellement en cours sur le site.

Toutefois, lors de l'élaboration du PLU, certaines parcelles, notamment les parcelles EI 195, EI 199 et EI 265 ont été classées en zone 1Aub, soit en zone à urbaniser alors qu'elles concernent des fonds de jardin que les propriétaires ne souhaitent pas vendre à court terme. Il convient donc de modifier le zonage mis en place dans le PLU en vigueur afin d'être cohérent avec la vocation de chaque parcelle et de ne pas imposer la réalisation d'un projet d'ensemble sur le reste du périmètre de la zone 1Aub. Néanmoins, pour assurer une certaine densification des espaces bâtis, l'OAP sera définie sur la zone 1Aub et sur la zone Ubm afin de maîtriser au mieux l'urbanisation future de ces parcelles.

Ce sont donc 1 430 m² qui sont déclassés de la zone 1Aub pour être intégrés dans la zone Ubm.

Les périmètres des zones 1AUb/Ubm du secteur du Douet Neuf doivent être modifiés comme suit :

Avant modification (source : PLU en vigueur)



Après modification



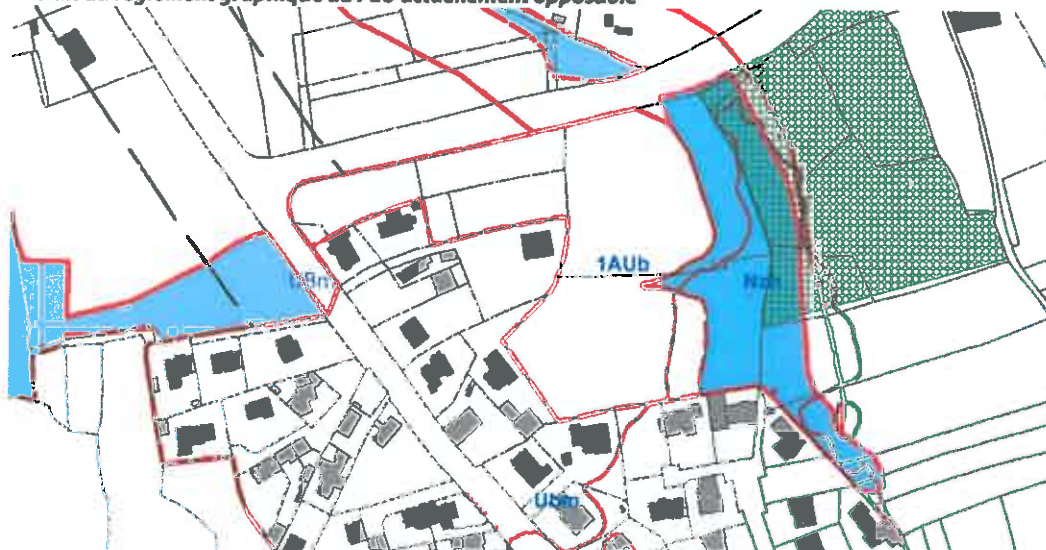
Ainsi, la zone 1AUb est réduite de 1 430 m² pour atteindre une superficie de 10 100 m² incluse en totalité dans l'OAP.

La zone Ubm a augmenté de 1 430 m² pour atteindre une superficie de 211 500 m² au total, dont 1 110 m² inclus dans l'OAP. La différence s'explique par une extension de la zone Ubm sur des parcelles qui ne sont plus incluses dans le périmètre de l'OAP (ronds blancs sur le plan ci-dessus).

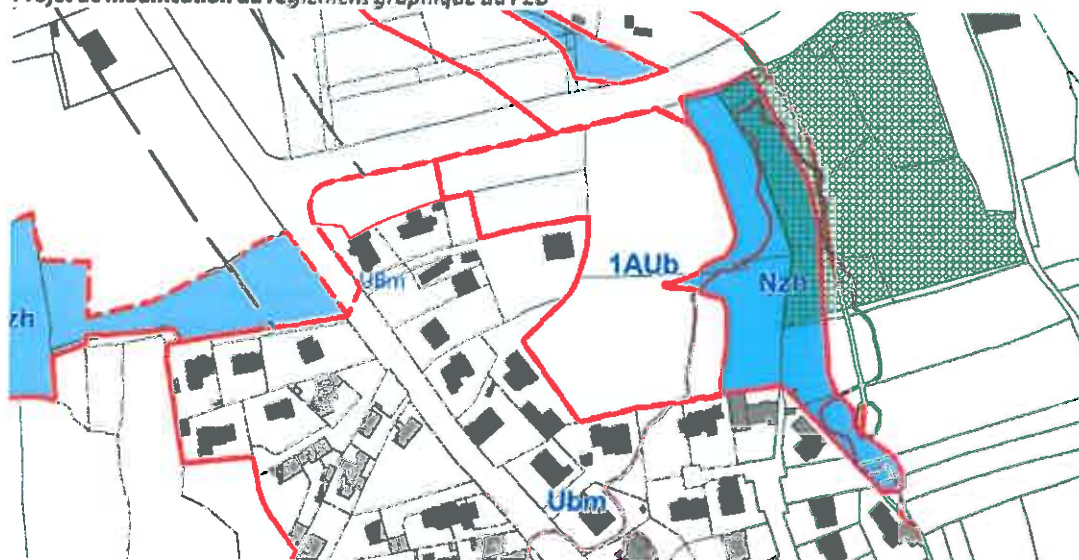
5.4 Modification du règlement graphique

Dans le cadre de la présente modification, il convient de modifier les documents graphiques du PLU afin de redéfinir le périmètre des zones 1Aub/Ubm.

Extrait du règlement graphique du PLU actuellement opposable



Projet de modification du règlement graphique du PLU



6. Le projet d'aménagement

6.1 Particularités du site

Les orientations d'aménagement et de programmation définies intègrent au sein de leur périmètre la zone 1Aub du secteur du Douet Neuf mais aussi une partie de la zone Nzh en frange Est de la zone à urbaniser.

Le site d'étude comprend différentes particularités que l'aménagement futur doit prendre en compte, notamment la présence d'un secteur naturel sensible sur sa frange Est (zone humide), mais aussi l'intégration d'une partie du site en-dessous du niveau marin continental.

Enfin, la topographie du site est marquée entre la parcelle El 189 et El 179. Ces deux parcelles sont en réalité deux plateaux distincts séparés par un talus boisé non constructible d'une surface d'environ 900m² au sein de la zone 1Aub.

De plus, le site d'étude se trouve en limite entre la trame urbaine existante à l'Ouest et au Sud et l'espace naturel au Nord et à l'Est. L'aménagement du site permettra d'assurer un espace de transition entre l'espace urbanisé et les espaces naturels en frange d'urbanisation. La densité sur le site doit être adaptée afin de limiter les impacts d'une urbanisation trop importante sur l'environnement sensible immédiat ainsi que sur le paysage dans sa globalité.

Afin d'être cohérent avec l'environnement du site, il convient de revoir à la baisse la densité imposée sur le site d'étude (56 logements/ha) afin de limiter les impacts sur les espaces naturels sensibles et d'assurer l'insertion du projet dans le paysage.

Plan de situation du site d'étude



Vue sur la zone humide à l'Est du dite d'étude



Zone concernée par le niveau de cotes marines



Visualisation des deux plateaux distincts et du talus boisé



6.2 Les enjeux et objectifs d'aménagement

Lors de l'élaboration du PLU, les objectifs fixés en terme de croissance démographique ou de rythme de construction étaient trop ambitieux au regard des documents supra-communaux et de la réalité du terrain.

En effet, depuis l'approbation du PLU, le rythme des constructions est en-deçà des objectifs fixés avec 38 logements en 2013 et 2014 alors que le PLU prévoit la création de 180 logements par an en moyenne.

Ainsi, le rythme de construction observable depuis l'approbation du PLU est 5 fois moins important que celui estimé dans le document d'urbanisme. Sur la période 2013-2014, 284 logements supplémentaires auraient dû être construits.

Il convient de permettre l'urbanisation du secteur du Douet Neuf afin de répondre aux besoins en logements sur le territoire communal et de combler une partie du retard en termes de construction de logements.

Le développement urbain durable passe également par la connaissance du territoire et par la définition d'objectifs de constructions réalisables et en accord avec l'environnement du site.

L'OAP prévoyait la réalisation de 67 logements sur le secteur du Douet Neuf soit une densité de 56 logements par hectare. Cette densité est la plus importante imposée sur l'ensemble des zones à urbaniser du PLU à court, moyen ou long terme.

Cet espace de transition entre l'espace urbain et les espaces naturels et agricoles ne semble pas être le plus propice pour accueillir une telle densité, notamment en raison de sa situation, de sa sensibilité environnementale, de sa topographie accidentée et de son environnement urbain pavillonnaire de faible à moyenne densité.

La présente modification des OAP permettra de définir une OAP réalisable en plusieurs phases afin de différencier la partie urbanisable à court terme correspondant à la zone 1Aub dans le cadre d'un projet d'ensemble et la partie nord-ouest urbanisable à plus long terme correspondant aux fonds de jardin classés en zone Ubm.

Le projet d'aménagement du Douet Neuf s'intègre dans une continuité du développement du secteur de Lomener.

Le tissu urbain existant proche se situe de part et d'autre de la rue du Douet Neuf et présente une typologie à dominante pavillonnaire.

Le projet d'aménagement prévoit de l'habitat individuel variant les formes, les tailles des terrains et les typologies de logements, l'objectif étant de répondre au parcours résidentiel des Ploemeurois.

L'urbanisation du site d'étude permettra de créer 27 logements dans le cadre d'une opération d'ensemble et 4 lots libres pouvant accueillir autant de logements sur la parcelle classée en zone urbaine Ubm.

Ce sont donc 31 logements qui vont être construits sur 1,12 hectare (hors EBC), soit une densité brute de 28 logements par hectare et une densité nette de 35 logements par hectare, soit une densité conforme aux objectifs du PLH du Pays de Lorient. En outre, un nombre minimum de 9 logements locatifs aidés sera réalisé dans le cadre de cette opération.

Le projet d'aménagement est bordé par une zone humide classée Nzh au PLU en vigueur.

Une réflexion autour de son accessibilité pourra être menée en collaboration avec la police de l'eau au moment de la réalisation du dossier « Loi sur l'eau ».

Une réflexion approfondie pourra être menée sur la réalisation d'un chemin piétonnier léger au sein de la zone humide, permettant une liaison douce entre l'opération projetée et la rue des Aigrettes.

L'opération du Douet Neuf est caractérisée par la présence de végétation à conserver ou à créer :

- la zone humide à l'Est du site
- un arbre identifié comme intéressant
- un talus boisé en séparation des 2 plateaux Nord et Sud. Ce talus sera traversé par la voie interne du lotissement, les essences à conserver seront définies au moment des « plans travaux » de l'opération. Un renforcement du talus par la plantation de nouveaux arbres est à prévoir
- au Nord et au Sud du site, une haie à conserver ou à créer.

Haie à conserver ou à créer au Nord du site



Haie à créer au Sud du site



Arbre à conserver



La création de noues paysagères pourra être conseillée en fonction des profils de voirie retenue. Des espaces de convivialité seront également créés au Nord et au Sud de l'opération. Ces espaces n'ont pas vocation à devenir des aires de jeux, mais des espaces où la circulation des véhicules s'articule avec celle des piétons.

Non content de s'insérer de manière cohérente dans le tissu urbain existant, le projet prévoit des liaisons avec l'environnement présent et futur.

Un « circuit » piétonnier traversant l'ensemble de l'opération permettra un raccordement entre le terrain situé au Nord-Ouest du projet et la rue des Aigrettes au Sud (sous réserve de l'accord de la police de l'eau).

Localisation de l'amorce du chemin piétonnier au Nord-Ouest du projet

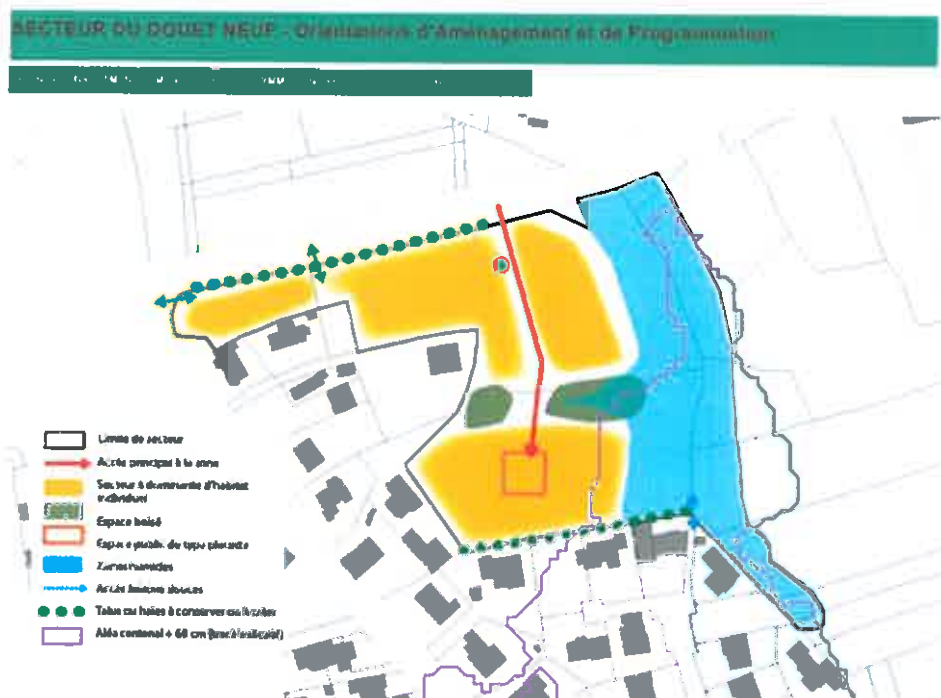


Parcelle bénéficiant de l'amorce dans le cadre d'un futur projet



6.3 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

Ville de Ploemeur

SECTEUR DU DOUET NEUF - Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR	Surface totale	Périmètre opérationnel (hors zones humides)	Nombre minimum de logements	Densité brute minimale à prévoir	Densité nette minimale à prévoir	Nombre minimum de logements locatifs aidés
LE DOUET NEUF	1,74 ha	1,12 ha	27 (1Aub) + 4 (Ubm)	28 logts/ha	35 logts/ha	9

PRINCIPES

Habitat individuel en accession et en location sociale.

Trame viaire

Accès à la zone par la voie communale menant au hameau de Kertevret.
Des emprises dédiées aux voies réduites.
Création d'accès pour les liaisons douces vers les quartiers, les équipements et espaces naturels avoisinants.
Création d'un espace commun convivial (de type placette ou cour urbaine) autour duquel s'organisera la desserte des lots de fond de zone.

Trame végétale

L'aménagement paysager de la zone s'appuiera sur l'existant tout en le valorisant :

- conservation des talus le long de la route communale,
- préservation des boisements en périphérie de zone
- préservation de l'arbre identifié comme intéressant
- aménagement de la rupture de pente située en partie centrale de la zone qui sera le support d'un aménagement paysager de qualité

Formes urbaines

Transition douce avec l'environnement urbain, agricole et naturel
Morphologies R+1+C

La superficie totale de l'OAP incluant les zones humides s'élève à 17 360 m² (1.74ha).

Le périmètre de l'OAP n'inclut plus la partie de la parcelle EI195 à l'ouest du site tel que le prévoyait le PLU en vigueur. Aussi, le périmètre opérationnel de l'OAP, qui n'intègre pas les zones humides classées en Nzh, s'élève à 11 210 m², soit 1,12 ha.

Pour une meilleure compréhension, certaines formulations ont été revues dans le tableau.

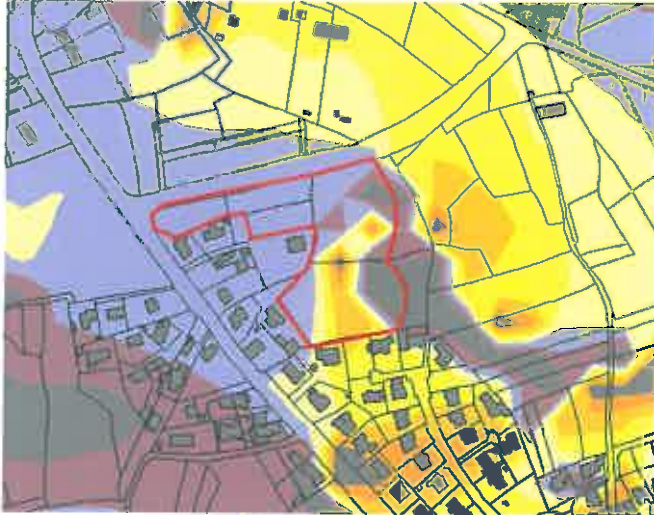
7. Justifications et impacts

7.1 Environnement

La qualité de l'air

La création d'un nouveau quartier d'habitat générera une hausse des besoins en chauffage. La bonne orientation des parcelles favorisera l'apport solaire. Les déperditions de chaleur seront également limitées par le recours à des formes urbaines compactes sur les parcelles 198 et 266.

Carte des orientations



Les couleurs claires (jaune à violet clair) indiquent des orientations des pentes comprises entre le sud/est et le nord/ouest.

La qualité de l'eau

La diminution de la densité à proximité des espaces sensibles comme les zones humides assure une meilleure prise en compte des impacts d'une trop forte imperméabilisation des sols sur la qualité des eaux et sur le ruissellement naturel des eaux pluviales.

La qualité des sols

La meilleure prise en compte des caractéristiques du site permettent de limiter l'impact sur la qualité des sols.

Continuité écologique et biodiversité

La présente modification prend en compte la protection de la trame bocagère mais aussi des zones humides.

Elle prévoit notamment la conservation du fossé et des boisements entre les parcelles 179 et 189 dans le cadre du projet d'aménagement.

Natura 2000

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

La modification du PLU vise à mieux prendre en compte les caractéristiques environnementales du site et vise à réduire la densité imposée donc l'impact possible sur l'environnement du site.

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 de la Natura 2000.

7.2 Paysages

La présente modification cherche à proposer une urbanisation raisonnée et durable afin de prendre en compte les spécificités environnementales et topographiques du site. Elle réduit la densité imposée afin d'être en cohérence avec les particularités du site d'étude.

7.3 Agriculture

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

25 OCT. 2016

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, 1866 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 :

Les logements à construire sont répartis comme suit suite à la modification du PLO :										
	Secteur	Zonage	Surface brute du secteur (hors EBC)	Densité brute minimum à prévoir	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	83	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	39	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	1,12	28	31	35				
	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			33,84		1135	52				
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		52,5		1646	39				
Total secteurs non couverts par une OAP au PLU			22,50		731	39				
Total			56,3		1866	41				

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

25 OCT. 2016

ID : 056-215601626-20161005-DB20161013C

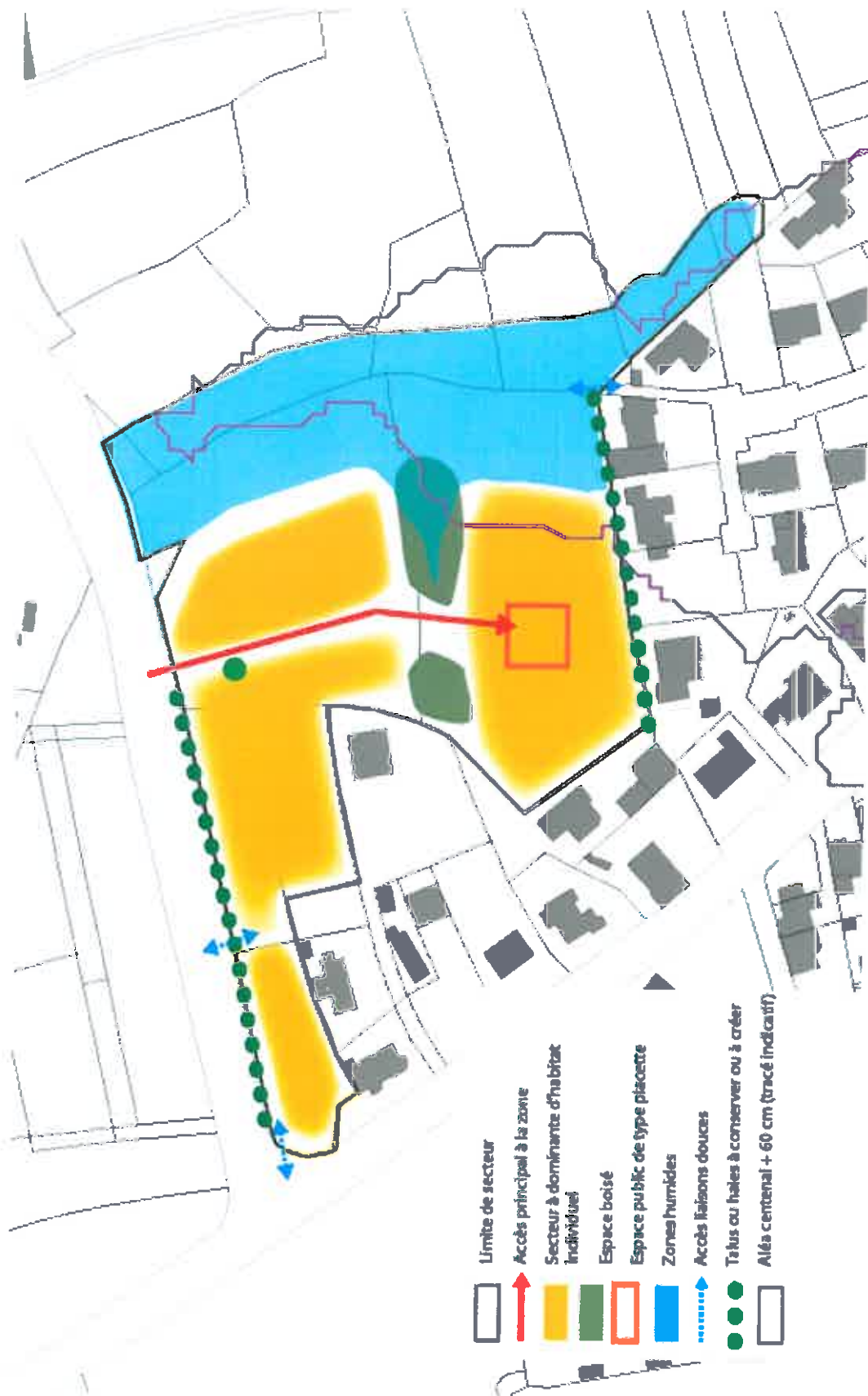


SECTEUR DU DOUET NEUF

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

SECTEUR DU DOUET NEUF - Orientations d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR DU DOUET NEUF



Envoyé en préfecture le 24/10/2016
 Reçu en préfecture le 24/10/2016
 Affiché le 25 OCT. 2016
 ID : 056-215601626-20161005-DB20161013

SECTEUR DU DOUET NEUF - Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR	Surface totale	Périmètre opérationnel (hors zones humides)	Nombre minimum de logements	Densité brute minimale à prévoir	Densité nette minimale à prévoir	Nombre minimum de logements locatifs aidés
LE DOUET NEUF	1,74 ha	1,12 ha	27 (1AUB) + 4 (Ubm)	28 logts/ha	35 logts/ha	9

PRINCIPES

Habitat individuel en accession et en location sociale.

Trame viaire

Accès à la zone par la voie communale menant au hameau de Kerlavret.

Des emprises dédiées aux voies réduites.

Création d'accès pour les liaisons douces vers les quartiers, les équipements et espaces naturels avoisinants

Création d'un espace commun convivial (de type placette ou cour urbaine) autour duquel s'organisera la desserte des lots de fond de zone

Trame végétale

L'aménagement paysager de la zone s'appuiera sur l'existant tout en le valorisant :

- conservation des talus le long de la route communale,
- préservation des boisements en périphérie de zone
- préservation de l'arbre identifié comme intéressant
- aménagement de la rupture de pente située en partie centrale de la zone qui sera le support d'un aménagement paysager de qualité

Formes urbaines

Transition douce avec l'environnement urbain, agricole et naturel
Morphologies R+1+C

Envoyé en préfecture le 24/10/2016

Reçu en préfecture le 24/10/2016

Affiché le

25 OCT. 2016

ID : 056-215601626-20161005-DB20161013C