

Plan Local d'Urbanisme



2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version 2 / 28 août 2015

SOMMAIRE

PREAMBULE

PROJET DE TERRITOIRE

1. UNE POPULATION PLUS IMPORTANTE, UNE PYRAMIDE DES AGES RAJEUNIE.....	7
2. DES EMPLOIS PLUS NOMBREUX, DES ACTIVITES DIVERSIFIEES	9
2.1. RENFORCER L'EMPLOI.....	9
2.2. ETENDRE LES ZONES D'ACTIVITE OU EN CREER DE NOUVELLES	9
2.3. MAINTENIR ET RENFORCER LES « FONDAMENTAUX » DE L'ECONOMIE PLOEMEUROISE	10
2.4. PRESERVER LA DIVERSITE ET LE DYNAMISME COMMERCIAL	10
2.5. PROMOUVOIR L'ACCUEIL ET LES ACTIVITES TOURISTIQUES	11
3. UN HABITAT PLUS CONCENTRE, UN URBANISME EQUILIBRE.....	12
3.1. CONCENTRER L'HABITAT AU SEIN DE CINQ AGGLOMERATIONS ET UN VILLAGE IMPORTANT	12
3.2. METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DIVERSIFIEE DE RESERVES FONCIERE	12
3.3. UN PARC DE LOGEMENTS MIEUX EQUILIBRE ET ADAPTE AUX NOUVELLES AMBITIONS DE LA COMMUNE EN MATIERE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	13
3.4. ACCROITRE L'OFFRE DE LOGEMENTS DANS LE SECTEUR DU LOCATIF AIDE	15
3.5. MAINTENIR UN TAUX ELEVE DE RESIDENCES SECONDAIRES	15
3.6. ETRE VIGILANT SUR LA QUALITE ARCHITECTURALE DES NOUVELLES REALISATIONS, LES ECONOMIES D'ENERGIE ET LA PROTECTION DU BATI ANCIEN	16
4. UNE AGRICULTURE MIEUX CONNUE, UN AVENIR GARANTI.....	17
4.1. UNE MEILLEURE CONNAISSANCE DES SURFACES EXPLOITEES EN AGRICULTURE	17
4.2. LA PRISE EN COMPTE DE L'URBANISATION DISPERSEE	17
5. DES EQUIPEMENTS AMELIORES, DES SECTEURS DESENCLAVES	18
5.1. DES EQUIPEMENTS AMELIORES.....	18
5.2. DES SECTEURS A DESENCLAVER.....	19
6. UN ENVIRONNEMENT PROTEGE, DES PAYSAGES MIS EN VALEUR	20
6.1. AMELIORER LE PAYSAGE URBAIN	20
6.2. METTRE EN VALEUR LES SITES NATURELS ET PAYSAGERS.....	21
6.3. PRESERVER LA QUALITE DES RESSOURCES.....	22

Envoyé en préfecture le 08/10/2015
Reçu en préfecture le 08/10/2015
Affiché le **- 8 OCT. 2015**
ID : 056-215601626-20151001-19-DE

PREAMBULE

• **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, élément fondateur du document de PLU**

Le projet d'aménagement et de développement durables constitue une pièce essentielle du PLU : il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues sur l'ensemble du territoire communal pour les années à venir. Il constitue ainsi le cadre de référence de son développement.

Le PADD est le résultat d'une réflexion engagée avec les personnes publiques et la population à l'occasion de la mise en révision du PLU décidée par le conseil municipal lors de sa séance du 25 juin 2014.

Il s'inscrit dans un cadre réglementaire plus large.

En effet, le PADD prend en compte les éléments suivants :

- Le programme d'équipement de l'État
- Le schéma de développement commercial du Morbihan
- Le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Lann-Bihoué

Et, lorsqu'ils auront été adoptés :

- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE),
- Le programme d'équipement des collectivités territoriales,
- Le plan climat-énergie territorial,
- Le schéma stratégique de façade,

Par ailleurs, le PADD doit être compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne
- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération

Et, lorsqu'il aura été adopté, le schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin du Scorff.

Le PLU doit, en outre, participer à la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) et tenir compte du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de l'Anse du Stole et du village de Lomener ainsi que des servitudes relatives à la protection des monuments historiques.

Pour les différentes orientations déclinées dans le PADD, le document mentionne les objectifs de développement durable ayant un lien direct avec elles.

• **Les ambitions du PADD**

La commune a la volonté de permettre aux familles avec enfants de s'installer à Ploemeur à un prix raisonnable afin d'enrayer le déclin démographique dont elle souffre depuis plusieurs années.

La commune entend aussi favoriser le développement économique et l'emploi sur son territoire afin de lutter contre le chômage.

Elle souhaite répondre aux besoins de la population ploemeuroise en matière de logements sociaux, en particulier dans le domaine de l'accès social à la propriété, et de veiller à l'équilibre dans le développement urbain en dotant les nouvelles zones à urbaniser des équipements et services indispensables à la qualité de la vie sociale.

Elle entend veiller à la protection du patrimoine archéologique, historique et architectural ainsi qu'à la défense des paysages et espaces naturels ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques.

L'évolution des textes législatifs et réglementaires rend nécessaire de mettre en conformité le PLU avec les nouvelles dispositions entrées en vigueur, notamment la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

Le présent document décline un projet transversal, réfléchi à différentes échelles, visant à définir et conduire de façon cohérente et explicite les actions municipales en matière de démographie, d'habitat, d'équipement, d'économie, de paysage, d'environnement et, plus globalement, de vie sociale, de développement de la commune et de mutation urbaine, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation des continuités écologiques pour les dix années à venir.

Ainsi, le parti d'urbanisme découlant du présent PADD repose sur les orientations suivantes :

- **Affirmer la priorité au renouvellement et au renforcement démographique, clé du développement de la commune.** 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 ;
- **Doter le territoire des espaces nécessaires pour le développement de son économie.** Permettre le renforcement et la diversification des activités économiques, dont les exploitations agricoles ;
- **Organiser l'habitat** au sein de cinq agglomérations et d'un village important afin de permettre une gestion maîtrisée de l'espace en veillant au renouvellement urbain et en contenant la consommation d'espaces agricoles et naturels. Dans certains secteurs, la densification de l'habitat sera recherchée ;
- **Poursuivre l'objectif d'améliorer la qualité de la vie urbaine** par une plus grande exigence architecturale, un soin apporté au confort dans les déplacements (voirie, trottoirs, stationnements...), la mise en valeur de lieux d'échanges et de rencontres (places, jardins publics...) ;
- **Préserver la qualité du cadre de vie**, par la protection des espaces naturels et remarquables.
- **Développer les liaisons entre les principaux pôles de la commune** tout en diversifiant les modes de déplacement et en favorisant les déplacements en site propre (voies « vélos, piétons, PMR », sentiers de randonnée...).

Ces ambitions de développement urbain de la commune de Ploemeur s'expriment à travers les grands axes du PADD :

- Une population plus importante, une pyramide des âges rajeunie
- Des emplois plus nombreux, des activités diversifiées
- Un habitat plus concentré, un urbanisme équilibré
- Une agriculture mieux connue, un avenir garanti
- Des équipements rénovés, des désenclavements à opérer

Envoyé en préfecture le 08/10/2015
Reçu en préfecture le 08/10/2015
Affiché le **- 8 OCT. 2015**
ID : 056-215601626-20151001-19-DE

Projet de territoire

1. Une population plus importante, une pyramide des âges rajeunie

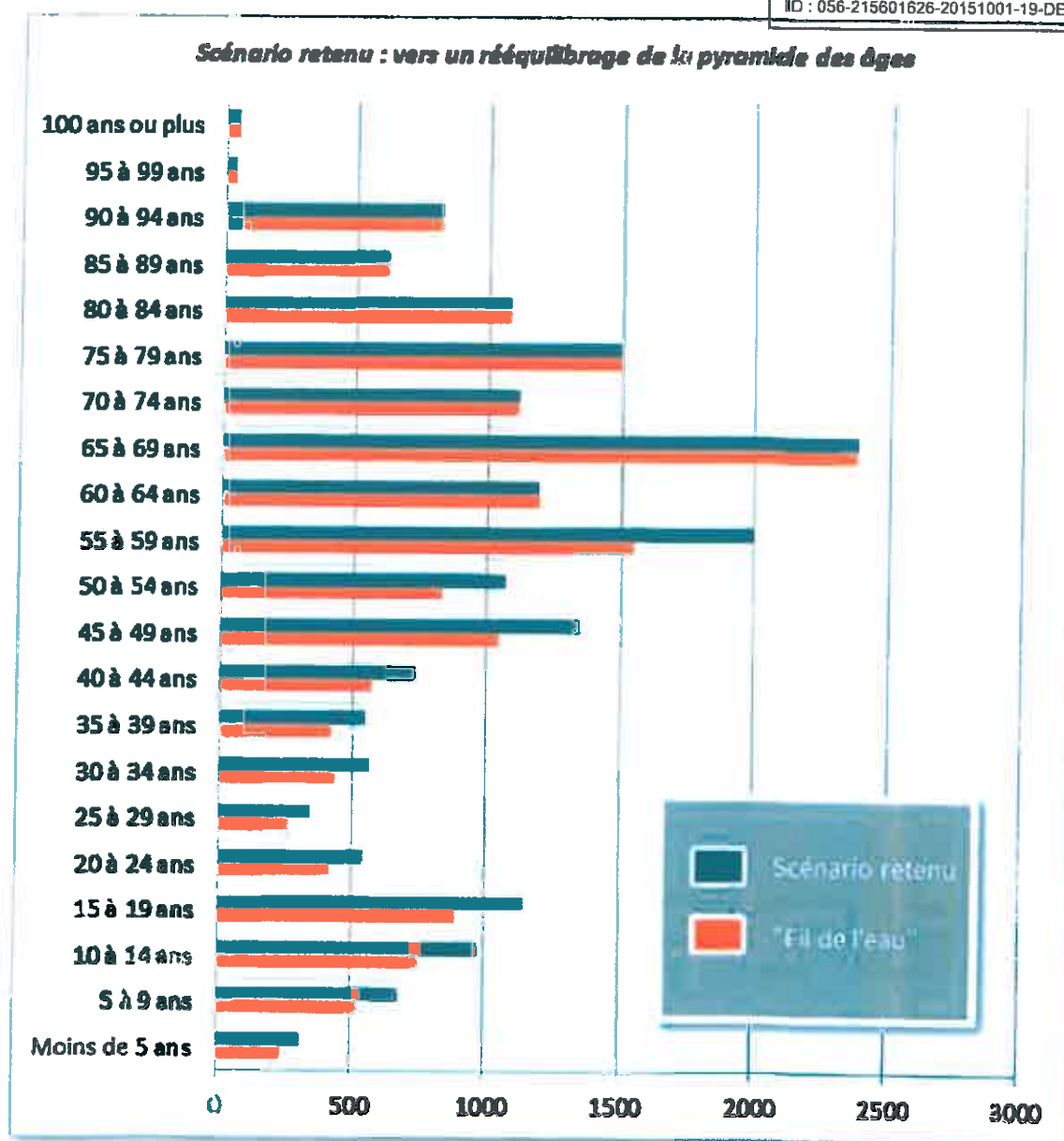
L'évolution démographique spontanée de la commune au cours des dix prochaines années s'annonce très défavorable avec une population dont le niveau pourrait descendre autour de 16 700 habitants à l'horizon de 2026. La commune souhaite enrayer cette évolution qui menace gravement le dynamisme de la population, le développement économique, le réseau d'établissements scolaires et l'utilisation des équipements publics en menant une politique de « redressement » démographique volontariste et ambitieuse.

La commune se donne comme objectif d'atteindre en 2026 le chiffre de 19 000 (ou 20 000) habitants, soit un accroissement de 2 279 (3 279) habitants par rapport à l'évolution spontanée ou un taux de croissance annuel moyen de 0,46 % (0,66 %).

La réalisation de cet objectif de population suppose une action volontariste car il ne s'agit pas seulement d'accroître le nombre d'habitants mais de « redresser » la pyramide des âges pour éviter de reproduire le phénomène de « hernie » que l'on observe aujourd'hui et qui est, le vieillissement aidant, à l'origine du déclin démographique actuel.

Autrement dit, il convient de répartir les contingents attendus de nouvelle population entre les différentes tranches d'âge pour que la pyramide des âges tende vers un maintien des effectifs de la population sur le long terme.

La pyramide des âges recherchée à l'horizon 2026 apparaît ci-dessous :



Le scénario retenu permet un rééquilibrage de la pyramide des âges. Contrairement au scénario d'évolution au « fil de l'eau », les populations entre 0 et 60 ans sont plus nombreuses alors que celles plus âgées restent à un niveau équivalent. Les populations plus jeunes auront un poids plus important sur la population totale, ce qui permettra de limiter le vieillissement actuel.

Pour mettre en place ce scénario, il est fondamental de définir la politique à mener en matière de logements : les besoins des familles avec enfants ne sont pas les mêmes que ceux des seniors, des jeunes célibataires ou des familles monoparentales.

2. Des emplois plus nombreux, des activités diversifiées

La commune entend favoriser le développement économique et la création d'emplois tout en accompagnant les mutations en cours sur son territoire.

2.1. Renforcer l'emploi

L'emploi a baissé au cours des dernières années à Ploemeur (- 266 emplois en 5 ans, soit - 4,2 %).

Il convient d'enrayer cette évolution défavorable en soutenant les activités primaires (pêche, agriculture, carrières de kaolin...) et secondaires (industrie...) mais en faisant toute leur part aux activités de service qui dominent aujourd'hui l'emploi : commerces, services à la personne, tourisme, transport... Le dynamisme économique de la commune doit se poursuivre et s'intensifier.

2.2. Etendre les zones d'activité ou en créer de nouvelles

La commune continuera à soutenir l'émergence de nouvelles activités pour contribuer à la création d'emplois prenant mieux en compte l'environnement de l'entreprise : formation et transferts de technologie, intégration urbaine et qualité architecturale des bâtiments, mise en valeur des parcs d'activités, amélioration des dessertes et diversification des modes de déplacement.

- Les zones d'activités existantes arrivent à saturation

A l'heure actuelle, on recense une dizaine de zones d'activités sur le territoire communal, d'ancienneté et d'importance variables. Elles occupent environ 50 ha.

Certaines n'offrent que peu de perspectives d'avenir en raison de leur enclavement et de leur ancienneté (Saint-Mathurin, Le Divit). Leur reconversion programmée doit être envisagée.

D'autres, par leur localisation, ont vocation à se développer pour peu que des aménagements soient réalisés (La Vraie-Croix). Leur requalification doit être entreprise.

D'autres sont en voie de saturation (Ty-Néhué, Kerdroual 2 et 3).

D'autres encore n'ont pas atteint réellement leur objectif et leur mutation vers une vocation mixte (habitat et activité de service ou commerciale) doit être envisagée (Kerloudan, Kerdroual 1).

Enfin, le potentiel de certaines zones reste aujourd'hui sous-utilisé (Kergantic, Lann-Bihoué).

Les terrains disponibles se trouvent à l'heure actuelle de manière principale sur la « Pépinière de Soye » qui a le statut de ZAC et est gérée par Lorient Agglomération.

- De nouveaux espaces doivent être prévus pour la création ou l'extension de zones d'activités

Les surfaces actuellement disponibles apparaissent insuffisantes pour assurer un développement économique solide et la création d'emplois pérennes.

Deux réserves foncières sont aujourd'hui identifiées dans les documents d'urbanisme :

- la première se situe au nord du périmètre actuel de la « Pépinière de Soye ». Elle s'étend sur 17,1 ha. Le projet est porté par Lorient Agglomération. La zone est classée en 2Aui au PLU en vigueur. Les acquisitions foncières sont en cours mais progressent lentement. L'avenir de la zone est soumis à un accord entre la commune de Ploemeur et la communauté d'agglomération du Pays de Lorient.
- la seconde réserve se situe au Gallec, en limite sud d'une emprise industrielle qui devait s'agrandir il y a quelques années. Elle s'étend sur 10,9 ha dont 6,7 sont disponibles. Lorient Agglomération est propriétaire des terrains qui sont classés en 2Aui au PLU.

Au-delà de ces réserves foncières existantes et qu'il convient de maintenir, la commune a besoin de nouveaux espaces pour assurer le développement de son économie. La possibilité d'étendre quelques sites d'activités est ainsi étudiée dans le cadre du nouveau PLU (Kergantic, Kerbrient...).

La commune se donne comme objectif d'accroître d'ici 2026 les surfaces allouées aux zones d'activité d'environ 15 hectares, en extension des zones d'activités existantes.

2.3. Maintenir et renforcer les « fondamentaux » de l'économie ploemeuroise

L'aéroport de Lann Bihoué est un des enjeux du développement de la Bretagne sud, son fonctionnement devra être conforté et amélioré : zone de fret et de services logistiques, desserte améliorée minimisant les nuisances...

Une zone d'activités est prévue à proximité de cette infrastructure importante et d'une desserte routière suffisante (RD 162 bis et 163 bis) reliant la zone à la voie expresse.

Le parc technologique de Soye relève de Lorient Agglomération et accueille des entreprises tertiaires à haute valeur ajoutée.

L'exploitation des kaolins est une des richesses de Ploemeur, elle doit être poursuivie en minimisant les nuisances pour le voisinage et l'environnement et en gérant dans le temps la réaffectation et la requalification progressive des sites.

Les établissements de santé sont nombreux dans la commune (4 EHPAD, une clinique, le centre de rééducation de Kerpape...). Celle-ci souhaite confirmer le rôle moteur pour l'accessibilité qu'elle occupe dans le Pays de Lorient. Tout équipement, existant ou nouveau, devra être accessible à tous, conformément à la loi sur le handicap.

2.4. Préserver la diversité et le dynamisme commercial

Le dynamisme du centre-ville et des agglomérations côtières, et donc leur attractivité, repose sur la possibilité pour le plus grand nombre de faire ses achats ou d'accéder aux services sans utiliser nécessairement sa voiture.

Ainsi l'implantation, le développement et la mutation des commerces et des services de proximité seront favorisés. La présence d'activités artisanales et de service dans le tissu urbain, sans nuisance pour les habitations, sera encouragée comme facteur de mixité urbaine et d'animation.

L'enjeu est ici de concentrer les activités commerciales et de services à la personne dans les zones agglomérées afin de répondre aux besoins de la population.

2.5. Promouvoir l'accueil et les activités touristiques

L'activité touristique participe de l'activité économique de la commune, l'accueil sera développé en améliorant l'étalement de la saison sur un plus grand nombre de mois.

L'aménagement du littoral, la réalisation d'équipements touristiques adaptés seront poursuivis pour améliorer l'accueil du public et rendre possibles les activités nautiques sur la côte : animation et information, équipement hôtelier, montée en gamme des campings, amélioration des infrastructures de loisirs et de sport ainsi que des équipements portuaires... (Lomener, Kerroch, le Couréant, le Fort-Bloqué).

Une attention particulière sera portée aux résidences légères de loisirs. Ploemeur en compte trois aux statuts et à l'importance variables.

Ploemeur dispose d'un début de réseau de voie « vélos-piétons-PMR » (VPP) en site propre. Celui-ci sera poursuivi et les discontinuités réduites pour relier entre eux les nombreux sites de qualité que compte la commune.

OBJECTIFS DECLINES DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

- Préserver et développer des activités agricoles, artisanales et industrielles respectueuses de l'environnement, des services publics et marchands adaptés et situés à proximité des habitants en concevant de nouveaux parcs d'activité, notamment tertiaire ;
- Permettre aux circuits courts de distribution de rapprocher les professionnels de l'agriculture et les autres utilisateurs de l'espace communal ;
- Renforcer la desserte par les transports en commun, étendre le réseau sur l'ensemble du territoire de la commune et ouvrir des horaires en soirée ;
- Améliorer le réseau routier. Concevoir des équipements et réaliser de nouvelles infrastructures routières en minimisant l'impact sur l'environnement (paysage, bruit, sécurité, pollution...) ;
- Poursuivre le maillage d'itinéraires pour piétons et vélos contribuant à offrir des possibilités de cheminements à dominante de loisir, à l'intérieur comme sur le secteur côtier.

3. Un habitat plus concentré, un urbanisme équilibré

3.1. Concentrer l'habitat au sein de cinq agglomérations et un village important

L'étude de la morphologie urbaine fait apparaître l'existence de cinq agglomérations à Ploemeur et d'un village important.

Les cinq agglomérations sont les suivantes :

- le centre-ville, auquel sont agglomérés les secteurs du Rhun-Saint-Bieuzy et de Lann-er-Roch
- la frange orientale de Ploemeur
- L'agglomération de Lomener
- L'agglomération de Kerroch
- L'agglomération du Fort-Bloqué

Le village identifié est celui du Courégant.

L'objectif de la commune est de concentrer l'urbanisation au cours des dix prochaines années dans ces cinq agglomérations et ce village afin de réduire la consommation d'espace et de protéger les zones vouées à l'agriculture.

3.2. Mettre en œuvre une politique diversifiée de réserves foncière

Pour pouvoir accueillir 19 000 habitants en 2026, soit 2 279 habitants supplémentaires par rapport à l'évolution spontanée de sa démographie, la commune doit être en mesure d'offrir 1 035 nouveaux logements d'ici cette échéance, en supposant que le taux d'occupation de chaque logement se maintienne à 2,2 habitants comme en 2011.

Les perspectives de la commune en matière démographique imposent la réalisation de 1 050 logements dans les 10 prochaines années, soit 105 logements en moyenne par an.

Afin d'y parvenir, elle a le choix de l'utilisation de ses réserves foncières :

- Reconstruction, réhabilitation et densification du parc de logements existant

La commune souhaite encourager la démolition/reconstruction dans l'habitat existant ainsi que la rotation dans les logements afin d'éviter l'apparition de friches urbaines, de permettre une amélioration du parc et surtout de mieux répondre aux attentes du marché.

Pour cela, elle se donne pour objectif de favoriser la reconstruction ou la réhabilitation de logements à partir du parc existant à hauteur de 35 logements/an (soit environ 350 logements sur la durée du PLU).

Cet objectif devra se réaliser dans une perspective de renouvellement de la ville sur elle-même et, dans la mesure du possible, une densification du tissu existant.

Les espaces libres devront aussi être utilisés dans cette perspective sans compromettre la qualité de vie. Dans certains cas exceptionnels, une transition de l'habitat pavillonnaire vers l'habitat collectif pourra être envisagée.

- Des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation (classés en 1AU et 2AU)

L'objectif communal est de maintenir le classement de toutes les surfaces actuellement constructibles ou destinées à l'être afin de pouvoir maîtriser la croissance urbaine future.

Une extension limitée du secteur du Rhun - Saint Bieuzy est également envisagée.

Globalement, la commune se propose de limiter sa consommation d'espace à vocation d'habitat à un objectif de l'ordre de 45 à 50 ha sur la durée du PLU.

Afin de répondre à la perspective affichée en nombre de logements, ce sont donc environ 700 logements qui doivent être réalisés sur les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les nouveaux programmes de logement devront y respecter une densité moyenne minimale de 20 logements/ha, en cohérence avec les densités indiquées au programme local de l'habitat (PLH) communautaire en cours de révision. Ce seuil devra également être respecté sur les secteurs de renouvellement urbain.

3.3. Un parc de logements mieux équilibré et adapté aux nouvelles ambitions de la commune en matière de croissance démographique

La vitalité d'une commune passe par une mixité générationnelle et sociale qui ne peut exister que par la constitution d'une offre diversifiée en logements, adaptée aux besoins de tous les habitants et offrant la possibilité d'un parcours résidentiel complet sur la commune.

La commune souhaite répondre aux besoins de logements diversifiés de la population résidente, mais également d'une population renouvelée, et notamment de jeunes.

Les différents quartiers de Ploemeur devront refléter la diversité de sa population par le mixage des types de logements proposés : collectifs / individuels, accession / location, location sociale / location privée.

La prise en compte de ces besoins ainsi que le maintien du niveau de services existant sont des objectifs majeurs pour la commune.

A l'approche quantitative développée ci-dessus, il convient d'ajouter une définition des besoins par catégories de population sous peine de manquer l'objectif qui est à la fois d'accueillir une population nouvelle et de veiller à sa répartition harmonieuse dans la pyramide des âges.

- **Au cœur de cible : les ménages avec enfants**

Le parc de logements actuel constitué à titre principal de maisons individuelles occupées par leurs propriétaires semble répondre aux attentes de la majorité de la population. L'habitat produit, de type pavillonnaire, est très recherché sur une commune littorale dynamique et attractive.

Ce modèle doit donc être retenu à titre de référence pour les familles avec enfants qui souhaiteront s'installer à Ploemeur dans les années à venir.

Le principal obstacle à l'installation est le prix de l'immobilier et le coût de la construction.

S'agissant du prix de l'immobilier, de grandes différences apparaissent selon la localisation, la taille et l'ancienneté des habitations. Cependant, les attentes des jeunes générations, la qualité parfois moyenne des constructions réalisées au cours des années 1970-1980 et les exigences actuelles en matière d'économie d'énergie peuvent avoir un effet dépressif sur les prix des biens d'occasion et favoriser une reprise par le jeu naturel du marché. A défaut, une intervention publique pourrait être envisagée.

S'agissant du coût de la construction, celui-ci est déterminé par trois facteurs qui ont peu de liens entre eux : le coût du foncier, le surcoût dû aux nouvelles normes dans la construction et la surcharge imputable au financement partagé du logement social dans les secteurs soumis à la loi SRU. Dans ces trois domaines des efforts devront être faits pour contenir les prix et permettre à toutes les catégories sociales d'accéder à la propriété à un coût raisonnable.

- **Les attentes des seniors**

En matière de logement, les attentes des seniors sont diverses. Certains souhaiteront pouvoir disposer de grands appartements au centre-ville, qui n'existent pas à l'heure actuelle, quand d'autres préféreront des petits appartements fonctionnels. Dans tous les cas, ces aspirations devront être prises en compte.

- **Les besoins en logements des jeunes sans enfant**

Le parc ploemeurois répond mal à une demande de logements plus petits, en location, notamment sociale, à destination d'une population plus jeune, au démarrage de son parcours résidentiel, disposant de revenus plus modestes, seules ou en couple.

- Les publics spécifiques

L'offre en logements doit par ailleurs permettre d'apporter une réponse aux personnes handicapées, aux familles mono-parentales, ainsi qu'aux étudiants et jeunes travailleurs.

3.4. Accroître l'offre de logements dans le secteur du locatif aidé

- Un objectif de 20 % de logements locatifs aidés qui ne pourra être atteint d'ici 2026

Au 1^{er} janvier 2015, les statistiques communales établissaient un nombre de logements au titre de la loi SRU de 1 035 pour 8 313 résidences principales, soit un taux de 12,4 %. Le nombre de logements manquants pour arriver au ratio de 20 % de logements locatifs aidés prévu au titre II de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (dite « Loi Duflot ») est donc de 627.

Ce retard sera difficilement comblé d'ici 2026 puisque le flux de nouveaux logements prévu est de 1 035 sur la période, entraînant la production de 207 logements supplémentaires au titre de la loi SRU.

- Des « secteurs » de densification sociale à prévoir

Conformément aux dispositions du 4^{ème} alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, le PLU « délimitera, dans les zones urbanisées ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Ces secteurs seront définis de façon à assurer un objectif de mixité sociale tout en veillant à assurer une bonne insertion du bâti dans l'environnement urbain.

A cet égard, l'image du logement locatif aidé sera améliorée, en le diversifiant en petites unités, en veillant à sa qualité et à son intégration architecturale et urbaine.

3.5. Maintenir un taux élevé de résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires s'établit à 16,5 % dans la commune. Outre que les occupants de ces logements contribuent toute l'année au financement d'équipements publics dont ils ne profitent que quelques mois par an, ceux-ci participent à l'animation estivale et à l'économie touristique. Le ratio résidences secondaires/nombre total de logements doit se stabiliser et pourrait même s'améliorer.

3.6. Etre vigilant sur la qualité architecturale des nouvelles réalisations, les économies d'énergie et la protection du bâti ancien

- La qualité architecturale des nouveaux programmes

La commune effectue un travail constant sur les formes urbaines, la densité et l'architecture : petits collectifs, pavillonnaire dense, logements intermédiaires, logements avec installations spécifiques...

- Les économies d'énergie

Elles résulteront de divers dispositifs : énergie renouvelable, récupération de chaleur et chauffage collectif, réutilisation des eaux pluviales, équipement domotique, isolation, ...

- La protection du bâti ancien

Un recensement des bâtiments construits avant 1914 ainsi que des éléments architecturaux remarquables présents sur le territoire communal sera réalisé. Des dispositions visant à la conservation et à la mise en valeur des constructions présentant un intérêt architectural ou patrimonial seront intégrées au PLU. Un règlement spécifique sera établi à leur endroit tenant compte de l'âge, du style et de la localisation de ces bâtiments.

La réhabilitation des constructions, le ravalement ou la réfection des façades dans le respect de leur architecture traditionnelle seront favorisées, mais sans s'opposer à une expression architecturale contemporaine, respectueuse des caractéristiques du bâti proche.

OBJECTIFS DECLINES DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

- Inscrire l'habitat dans un urbanisme équilibré en favorisant la mixité sociale et générationnelle ;
- Promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace et d'énergie ;
- Localiser l'implantation des constructions à proximité des services urbains et notamment des transports en commun

4. Une agriculture mieux connue, un avenir garanti

La réalisation d'un diagnostic agricole a permis de dégager les grands enjeux de ce secteur d'activité qui façonne depuis toujours le paysage ploemeurois. Les activités agricoles occupent 37% du territoire communal. Il a permis de recueillir l'avis des intéressés et de mieux prendre en compte dans le futur document d'urbanisme les modes d'occupation de l'espace qui structurent le territoire.

L'étude insiste sur la présence structurante de cette activité dans l'histoire de la commune qui participe à son identité comme à son dynamisme économique. Elle est garante de la qualité et de la diversité des paysages littoraux. Elle occupe une place centrale pour l'avenir du territoire.

L'agriculture subit les difficultés économiques des filières fortement représentées (lait, porc). Mais l'activité reste dynamique et les modes de production se sont diversifiés. Pour ces différentes raisons l'agriculture doit être préservée et encouragée.

4.1. Une meilleure connaissance des surfaces exploitées en agriculture

Le document d'urbanisme permettra, par une réglementation adaptée, la préservation des terres cultivées et des sièges d'exploitation afin de donner une visibilité aux exploitants. En outre, la double spécificité de l'agriculture ploemeuroise, à la fois péri-urbaine et littorale, doit être mise en valeur.

Les travaux réalisés à l'occasion du diagnostic ont permis d'identifier, à la parcelle près, les espaces « effectivement exploités » par les agriculteurs et les espaces potentiellement « exploitables ».

4.2. La prise en compte de l'urbanisation dispersée

Dans les zones agricoles, la commune cherchera à favoriser la pérennité et le développement de l'activité agricole. Conformément à la loi, le PLU limitera l'urbanisation dans les hameaux. De même, l'extension des villages sera limitée afin, à la fois, de conserver l'identité et la qualité patrimoniale de ces ensembles et de préserver les espaces agricoles. Seul le changement de destination de certains bâtiments sera autorisé afin de mettre en valeur un patrimoine bâti existant dans le respect de la loi.

OBJECTIFS DECLINES DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

5. Des équipements améliorés, des secteurs désenclavés

5.1. Des équipements améliorés

La ville de Ploemeur est pourvue des équipements nécessaires à une commune de son importance tant dans les domaines du sport et des loisirs que dans ceux de la culture et du divertissement.

Mais il importe de poursuivre ces efforts par de nouveaux projets, renforçant ainsi les services de proximité.

Ainsi, des équipements encore nécessaires seront programmés, qu'il s'agisse d'équipements sportifs, de la Plaine de loisirs et de jeux, des locaux des services techniques municipaux, de la cuisine centrale ou d'équipements liés à l'Université de Bretagne Sud. Une politique de réserves foncières anticipera les besoins pour l'habitat, le développement économique et les équipements nécessaires à la collectivité.

• Les infrastructures et services de transport :

L'organisation urbaine prendra en compte les principales voies de desserte ainsi que le tracé des lignes de transport en commun. L'enjeu est de diversifier les modes de déplacement afin de permettre un choix, de donner leur place aux modes de déplacements « doux », conformément au Plan de déplacements urbains (PDU).

- a) en ville : une attention particulière sera portée à la voirie et à ses dépendances : places, rues, trottoirs, carrefours, éclairage public, stationnements...
- b) hors de la ville, les routes devront être régulièrement entretenues pour assurer sécurité, confort et agrément. La vitesse sera modulée selon les secteurs. La sécurité des usagers, quels qu'ils soient, reste une priorité ;
- c) la réalisation d'un réseau de voies « vélos-piétons-PMR » en site propre sera poursuivie, les discontinuités réduites. Le renforcement des sentiers de randonnée sera une autre priorité ;
- d) la desserte par les transports en commun sera renforcée pour être plus efficace et qu'elle réponde mieux aux enjeux du déplacement. Ainsi, la deuxième phase du Triskell (bus à haut niveau de service) devra s'accompagner d'un redéploiement du réseau sur l'ensemble du territoire communal. Des horaires en soirée devront être prévus ou renforcés.

• Les communications électroniques :

L'accès aux communications électroniques de haut débit pour tous sera assuré par la mise en place de la fibre optique jusqu'à l'habitation (FTTH) dans le cadre du schéma numérique de l'agglomération lorientaise. Ce dernier a déterminé des zones dans lesquelles ce réseau sera mis en place à moyen terme (Centre-ville) et sélectionné des zones de sous-répartition pour la montée en puissance (zone côtière et principaux hameaux).

Cela fait suite au Plan départemental Morbihan Haut Débit, plan d'aménagement numérique du territoire, qui a permis, sur 18 mois, d'activer de nouveaux points de distribution ADSL (signal nécessaire à la diffusion du haut débit), dont le secteur côtier autour du Fort-Bloqué.

5.2. Des secteurs à désenclaver

- Kerroc'h

Le développement de cette agglomération est aujourd'hui contraint par l'absence d'un réseau de desserte cohérent et adapté aux différents modes de circulation. L'ouverture de nouvelles voies au sud et au nord devrait y remédier.

- Le Gaillec

L'état et le tracé de la voirie sont un obstacle au développement de ce secteur. Des améliorations s'avèreront nécessaires à terme.

6. Un environnement protégé, des paysages mis en valeur

La commune de Ploemeur se caractérise par un noyau traditionnel dense, des formes urbaines compactes et une identité paysagère.

Si l'urbanisation globale de la commune a progressé au cours des dernières années, la part de l'espace aggloméré a progressé dans une moindre mesure, marquant ainsi un ralentissement de l'extension de l'urbanisation hors espace aggloméré.

L'objet du présent PLU est de poursuivre cette modération de la consommation de l'espace.

L'étude portant sur le paysage et l'environnement a montré différents ensembles paysagers qui laissent apparaître une structure du territoire complexe : 7 entités paysagères naturelles et 7 entités paysagères bâties.

La restauration du littoral a permis de restituer une qualité de paysages qui semblait compromise dans les années 1980.

L'atout majeur que représentent un environnement et un cadre de vie de qualité reste menacé par des pressions diverses. Il est donc primordial d'en assurer la protection et la mise en valeur au moment où l'on veut favoriser le développement économique et renforcer l'attractivité de la commune.

Les enjeux de développement et de préservation de l'espace communal sont donc variés. Les principales orientations retenues sont les suivantes :

- préserver les paysages ploemeurois et leur diversité ;
- mettre à jour des outils de protection des espaces naturels, des continuités écologiques et des espaces boisés ;
- prendre en compte des secteurs sensibles ;
- créer un réseau vert (déplacements doux, entités naturelles).

La protection de l'environnement se situe au cœur des priorités communales. L'amélioration de la charte départementale de bon usage et bonne gestion des espaces agricoles et naturels par leurs utilisateurs pourra faciliter cette prise en compte.

Trois objectifs transversaux sont retenus :

- Améliorer le paysage urbain
- Mettre en valeur les sites naturels et paysagers,
- Préserver la qualité des ressources.

6.1. Améliorer le paysage urbain

- Requalifier les entrées de ville

Les entrées de ville participent à la qualité des paysages et sont représentatives de l'identité d'une commune.

Aujourd'hui, sans aménagement paysager, elles sont parfois le mauvais reflet des territoires traversés. Une réflexion est donc engagée sur ces espaces afin qu'ils soient mis en valeur, qu'un traitement qualitatif leur soit réservé, notamment à l'entrée du centre-ville sur la route de Larmor-Plage et sur la RD 162 ainsi qu'à l'entrée du quartier de Lomener sur la RD 163.

- Améliorer les paysages de la périphérie urbaine

Il s'agit d'une action primordiale que la commune engagera en vue de poursuivre les objectifs suivants :

- Renforcer les contacts de l'agglomération avec les espaces naturels et les espaces agricoles ;
- Préserver et accroître les continuités naturelles ;
- Créer de nouveaux espaces verts ;
- Favoriser les échanges et déplacements doux.

- Conforter les atouts du littoral

Il s'agit de préserver les paysages, y compris urbains, ainsi que les modes de vie et d'activités liées à la mer.

Des coupures d'urbanisation seront maintenues et l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du littoral sera densifiée.

Les sites et espaces naturels de qualité, dont certains sont classés en ZNIEFF ou au titre de Natura 2000, seront protégés et mis en valeur. L'équipement et l'entretien de ces espaces naturels doivent permettre leur usage par tous, des sentiers et itinéraires côtiers seront développés et conçus dans le souci de préserver leur biodiversité et éviter toute nuisance.

Les vastes secteurs de Lannec - Le Fort Bloqué - Lann er Roch et le littoral jusqu'à Kerroch, espaces remarquables, seront préservés et aménagés avec l'aide du département, de la communauté d'agglomération du Pays de Lorient et du conservatoire du littoral.

Les activités traditionnellement liées à la mer (pêche, nautisme, ...) seront préservées et facilitées. Le patrimoine maritime (quais, cales, petits ports, maisons de pêcheurs, casernements...) sera préservé et mis en valeur dans le respect de l'environnement maritime.

6.2. Mettre en valeur les sites naturels et paysagers

L'objectif est de protéger et conforter les trames « verte et bleue » comme éléments essentiels du paysage et des équilibres écologiques.

La qualité et la variété des paysages, la biodiversité et la richesse des espaces naturels et maritimes sont des facteurs d'identité et d'attractivité essentiels pour notre commune, pour ses habitants, comme pour ses visiteurs ou pour les activités économiques actuelles et futures. Ces atouts doivent continuer à marquer l'identité de Ploemeur dans le Pays de Lorient.

Ainsi, les trames « verte et bleue », qui s'étendent sur tout le territoire ~~et qui sont des corridors~~ écologiques assurant une continuité des milieux aquatiques et naturels, seront prises en compte dans les projets d'aménagement de la commune.

6.3. Préserver la qualité des ressources

- Protéger l'eau

Conformément à la loi sur l'eau et au SDAGE Loire - Bretagne, le PLU de Ploemeur prendra les dispositions nécessaires à la préservation de la qualité de l'eau.

Le captage d'eau potable de Kermadoye reste protégé par la mise en place d'un périmètre de protection face aux pollutions accidentelles et de proximité (réglementation ou interdiction d'activités, dépôts, installations pouvant nuire directement ou indirectement à la qualité de la ressource). Ainsi, l'approvisionnement en eau de qualité sera garanti durablement pour l'ensemble de la population ploemeuroise.

- Mieux gérer les eaux pluviales

Un schéma directeur des eaux pluviales est réalisé. Il permettra à la fois d'assurer une maîtrise de la pollution rejetée par les eaux pluviales dans le milieu naturel par des prescriptions de mise en place de dispositifs de traitement appropriés, et de proposer des solutions permettant une maîtrise du ruissellement des eaux face au développement de surfaces imperméabilisées dues à l'urbanisation.

Conformément à la législation en vigueur, il aboutira à l'élaboration d'un plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales qui sera annexé au PLU.

Ces différentes études ainsi que la mise en place du SAGE Scorff permettront de définir des recommandations, notamment de protection des écosystèmes, qui seront relayées dans le PLU.

Les zones humides, territoires de transition entre la terre et l'eau, constituent un patrimoine naturel irremplaçable et remplissent les fonctions d'«infrastructures naturelles» essentielles à la préservation de la qualité et de la ressource en eau, au maintien de la biodiversité, à la réduction des risques et la préservation des paysages

Leur inventaire est complété ainsi que celui des cours d'eau pour être intégrés au PLU afin de garantir la protection ainsi que le bon état de conservation et de fonctionnement de ces milieux.

Conformément aux recommandations du SCoT, les structures bocagères qui présentent un intérêt multiple (gestion de la ressource en eau, protection des cultures, intérêt écologique et paysager) seront identifiées et préservées par un classement approprié.

Enfin, une amélioration de la qualité de l'air sera recherchée par le développement des déplacements doux.

- Mieux contrôler les exutoires d'eaux pluviales ou souillées en mer

14

Le diagnostic environnemental a permis de recenser les nombreux exutoires d'eau pluviale ainsi que les émissaires en mer des stations d'épuration et des usines installées sur le territoire qui jalonnent le littoral ploemeurois.

Ces exutoires appellent une surveillance et un entretien constants car ils peuvent être sources de pollutions ou d'atteintes à l'environnement sur une zone où se croisent de multiples activités humaines.

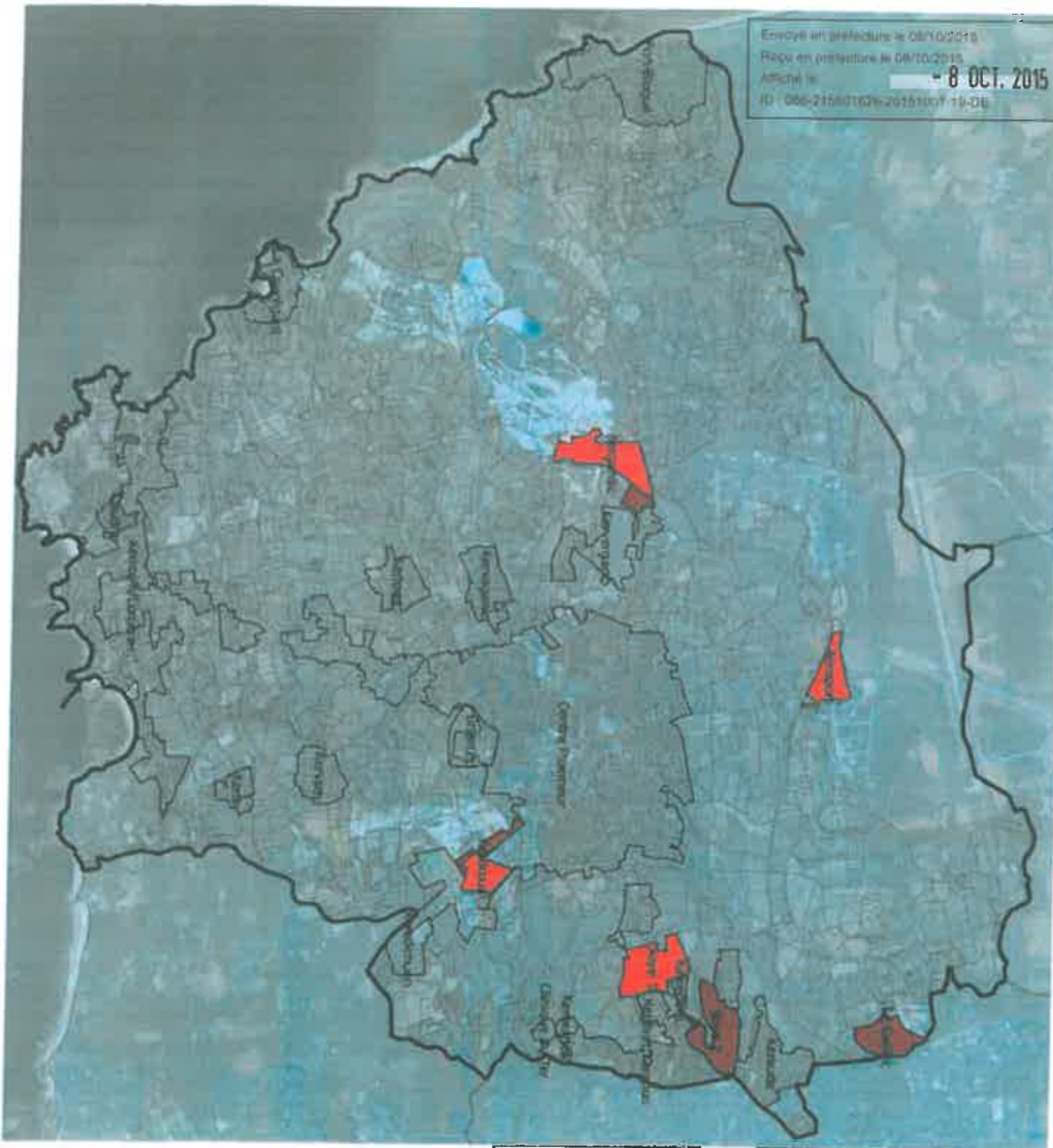
L'objectif est d'achever le recensement de ces équipements puis d'en évaluer l'état pour éventuellement y apporter ou y faire apporter par les autorités bénéficiaires les aménagements nécessaires.

OBJECTIFS DECLINES DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

- Préserver et améliorer la qualité des eaux, conformément aux prescriptions des SAGE et à la loi sur l'eau ;
- Mieux gérer les eaux pluviales ;
- Contrôler les exutoires d'eau pluviale en mer ainsi que les émissaires d'effluents industriels qui menacent la santé et l'environnement naturel ;
- Réduire les nuisances sonores et visuelles. Prendre les mesures de protection nécessaires contre le bruit (voies départementales, plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Lann-Bihoué...) ;
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques (transports de matières dangereuses, inondation et submersion marine à travers le Plan de Prévention des Risques Littoraux de Lomener et de l'Anse du Stole).

Envoyé en préfecture le 08/10/2015
Reçu en préfecture le 08/10/2015
Affiché le - 8 OCT. 2015
ID : 056-215601626-20151001-19-DE

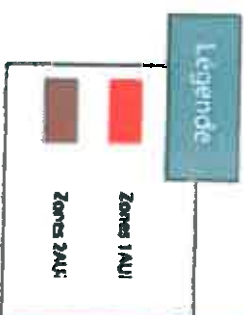
Envoyé en préfecture le 08/10/2015
 Reçu en préfecture le 08/10/2015
 Affiché le **8 OCT. 2015**
 ID : 086-215601624-20151007-10-D8



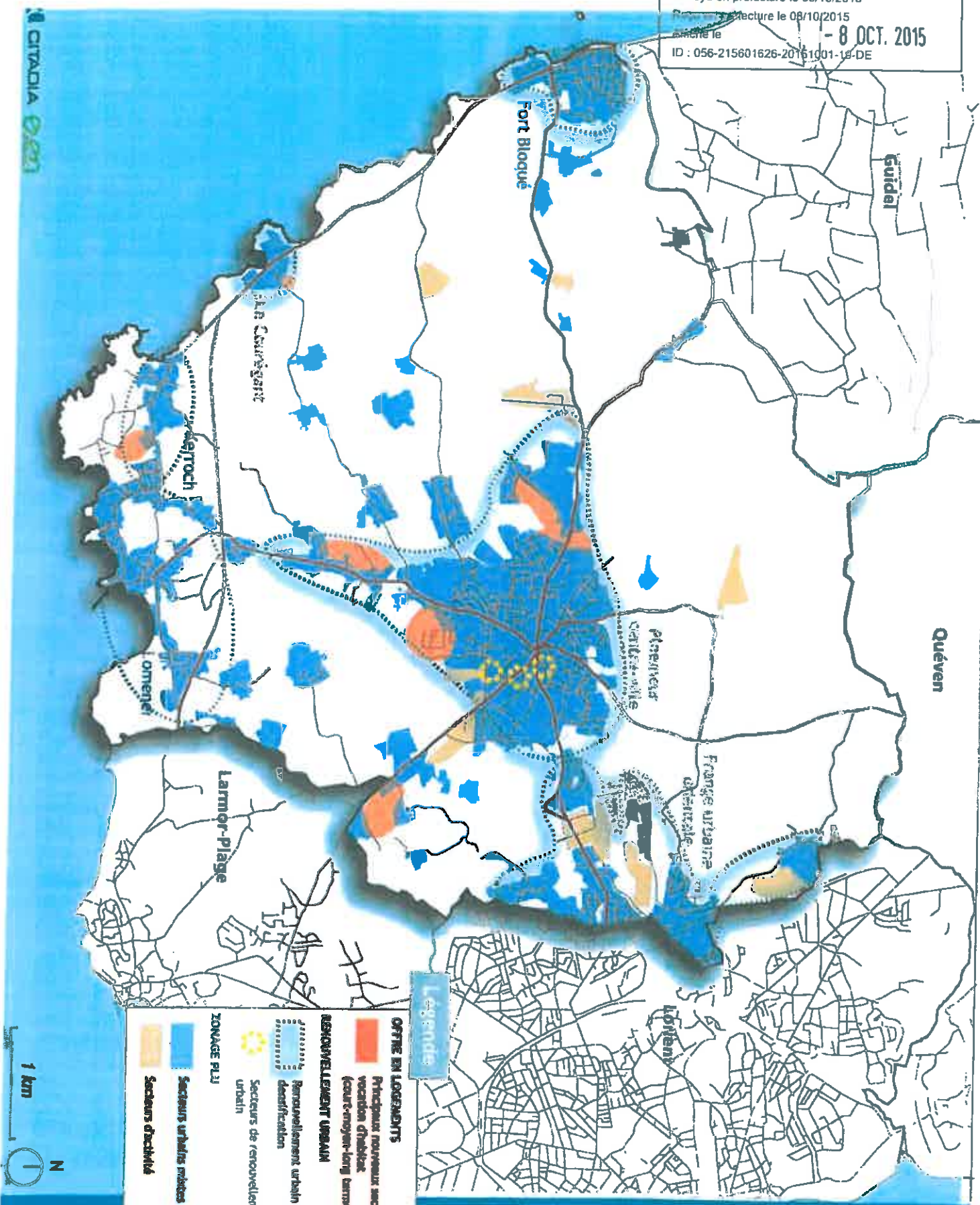
Zone 1AU	SRF (ha)	Programme
Soye 1	15,8 43 déplacements	?
Aéroport	10	?
Kardoual 1	15,9 47 déplacements	?
Kardoual 3	7,2 12 déplacements	?

Zone 2AU	SRF (ha)	Programme
Soye 2	17,1	?
Le Caillac	10,9 47 déplacements	?
Kardoual 2	3	?
Kardoual	5,1	?

10 à 15 ha supplémentaires sont à prévoir



Envoyé en préfecture le 08/10/2015
 Reçu en préfecture le 08/10/2015
 Affiché le - 8 OCT. 2015
 ID : 056-215601626-20161001-18-DE



CITADIA



OFFRE EN LOGEMENTS

- Principaux nouveaux secteurs à vocation d'habitat (court-moyen-long terme)

RENOUVELLEMENT URBAIN

- Renouvellement urbain et densification
- Secteurs de renouvellement urbain

ZONAGE PLU

- Secteurs urbains mixtes
- Secteurs d'activité

Favoriser un développement solidaire et intergénérationnel

Envoyé en préfecture le 08/10/2015

Rapporté en préfecture le 08/10/2015

Affiché le

- 8 OCT. 2015

ID : 056-215601626-20151001-19-DE

CITADIA



Guidel

Quéven

Aéroport

Kergentle

Pont technique de Soyq

Montevideo

Clinique du Tr

Larmor-Plage

Mer d'azur

1 km

N

LEGENDA

AGRICULTURE

Exploitation Pommier et extérieur

Entretien, chevaux

EMPLACEMENT

Poursuite l'exploitation des éléments de l'habitat

Soutenir l'émergence de nouvelles activités et services

Affirmer le rôle moteur de la ville en matière d'établissement de santé

INVESTISSEMENT ET DYNAMISME COMMERCIAL

Concentrer les activités commerciales dans les secteurs

DESIGNATION

Tracé du Trésor 2

Dynamique économique et attractive du territoire

Envoyé en préfecture le 08/10/2015
 Reçu en préfecture le 08/10/2015
 Affiché le - 8 OCT. 2015
 ID : 056-215601626-20151001-19-DE

