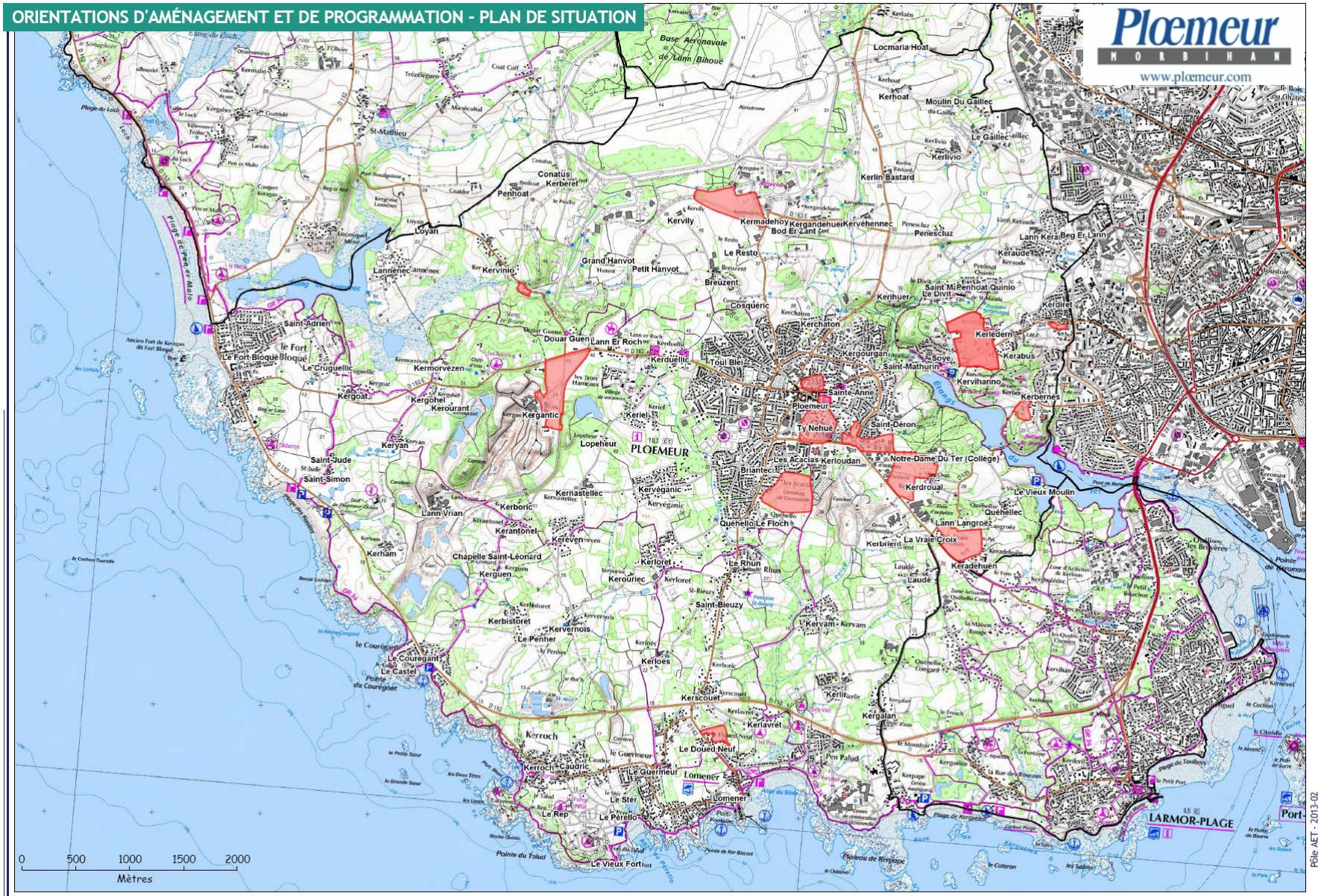
Plœmeur
MORBIHAN
www.plœmeur.com

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plan Local d'Urbanisme - Approuvé par le Conseil Municipal du 14 mars 2013

LORIENT AGGLOMÉRATION

Orientations d'Aménagement et de Programmation - PLAN DE SITUATION



Orientations d'Aménagement et de Programmation - PRINCIPES

Conformément à la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2) et au nouvel article L123-1-4 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des orientations d'aménagement et de programmation. Les orientations d'aménagement et de programmation se situent dans une perspective pré-opérationnelle, sans que les conditions de procédures, ni de montage financier ne soient connues. **Elles sont opposables, dans leurs principes, aux opérateurs** et permettent de traduire concrètement les orientations du PADD, par des choix d'aménagement garantissant leur mise en œuvre sur le terrain.

Elles établissent des éléments de projet tant pour les extensions d'urbanisation que pour les orientations de renouvellement urbain, ces deux approches étant nécessairement complémentaires entre elles.

Elles peuvent prendre des formes très diverses selon la logique de projet concernée, et le niveau de complexité du projet attendu sur tel ou tel site. Elles s'inscrivent en « zoom » par rapport aux orientations définies dans le PADD, et doivent donc en traduire toutes les exigences.

Les OAP ont été élaborées afin de déterminer le niveau de prescription pertinent de façon à ce que les enjeux et objectifs d'aménagement soient respectés, tout en gardant le niveau de souplesse nécessaire à la viabilité des projets.

Validées dans le PLU, elles deviennent opposables aux opérations de construction et d'aménagement dans un rapport de compatibilité. Elles doivent donc être respectées dans l'esprit mais non au pied de la lettre, se distinguant du règlement auquel tout pétitionnaire est tenu de se conformer. Elles permettent d'imposer les aménagements majeurs, tout en laissant aux équipes municipales, concepteurs et opérateurs ultérieurs, une marge de manoeuvre.

Par exemple, s'il est inscrit dans une orientation d'aménagement qu'une liaison est à assurer entre deux voies, que des liaisons douces ou des espaces verts sont à créer, qu'une haie sera maintenue ou que des formes urbaines sont définies, l'opération projetée devra intégrer ces intentions, mais pourra les adapter aux détails de la configuration du terrain et/ou de l'opération tant sur la localisation des équipements envisagés que sur les formes qu'ils peuvent prendre.

Le texte de chacune des orientations précise, dans sa rédaction, par les termes «doivent» et «peuvent» les orientations qui ont un caractère de prescription de celles qui ont un caractère de recommandation.

Le document d'orientations d'aménagement et de programmation concerne 2 types de zones :

Les zones de densification : à l'intérieur de l'aire urbanisée, des secteurs à enjeu de renouvellement urbain ont été identifiés par le groupe de travail mis en place pour la révision du Plan Local d'Urbanisme (Ilot Saint-Joseph, Gendarmerie, Kervinio...) ;

Les zones d'extension : toutes les zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation, sont concernées.

Toutes les zones 1AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Pour autant, certaines ont déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme (permis d'aménager ou procédure de ZAC), c'est le cas des zones de Briantec, Soye, Kergantic et Kerdroual. Les OAP de ces zones sont donc indicatives et peu développées.

1. Les zones à vocation principale d'habitat - densification (Gendarmerie, Saint-Joseph, Ty Néhué, Kerdiret, Kervinio) ***page 5***

2. Les zones accueillant des activités en mutation vers de l'habitat (Jean Moulin) ***page 27***

3. Les zones à vocation principale d'habitat - extension (Grand Pré-Keradehuen, le Douet Neuf, Kerbernès) ***page 33***

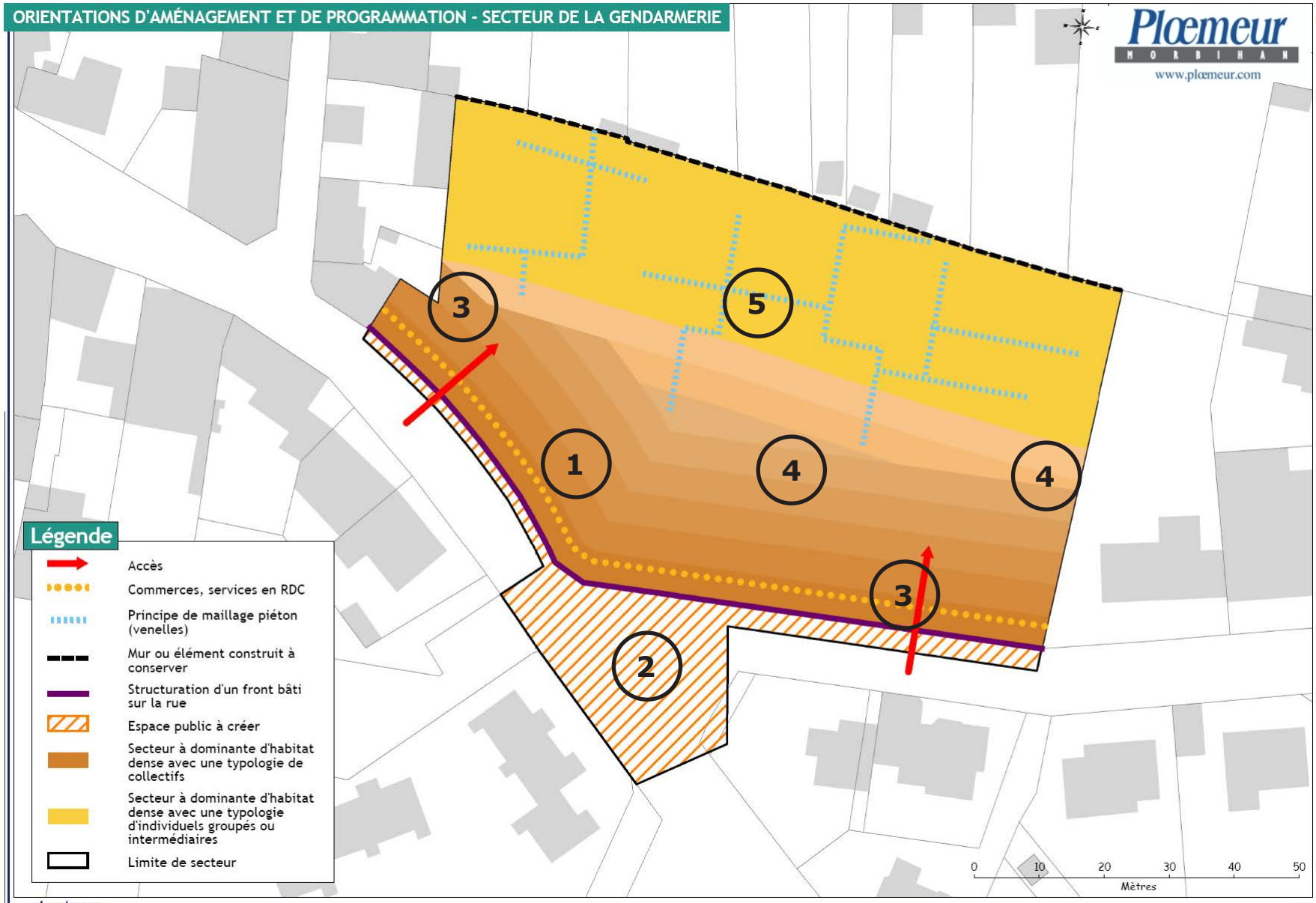
4. Les zones à vocation d'activités (aéroport) ***page 47***

5. Les zones ayant déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme (Briantec, Kergantic, Kerdroual, Soye) ***page 53***

LES ZONES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT
Densification

SECTEUR DE LA GENDARMERIE

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



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

SECTEUR	Surface	Nombre de logements envisagés	Dont logements collectifs	Dont logements intermédiaires, individuels groupés	Densité minimale à prévoir	Logements locatifs aidés à prévoir
GENDARMERIE	6260 m²	50	30	20	80 logts/ha	30%

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

Un programme séquencé, diversifié et qualitatif se référant aux tissus de centre-bourg (typologie de collectifs avec commerces et services en rez-de-chaussée).
Création d'un front bâti qui viendra structurer l'espace public en continuité directe de l'hyper centre.
Ce linéaire pourra s'implanter en limite ou proche de sa limite parcellaire, en accompagnement du projet de requalification des espaces extérieurs.
Il respectera les épannelages existants dans la continuité bâtie de l'hyper centre.

2 - Réflexion sur les espaces publics

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

3- Une desserte simple et sans impasses

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

4- Création d'une deuxième bande bâtie

Un programme développant une logique de densification de coeur d'îlot par le biais d'un programme de petits intermédiaires ou de maisons groupées très denses.
Epannelage plus bas.
Ambiance plus intime s'appuyant sur le parcellaire laniéré présent au Nord du secteur.
Les dimensions de cette emprise doivent permettre des propostions de compositions urbaines inventives combinant la recherche d'espaces extérieurs protégés et bien orientés, de logements qualitatifs et d'une densité importante

5 - Une irrigation piétonne au coeur du projet

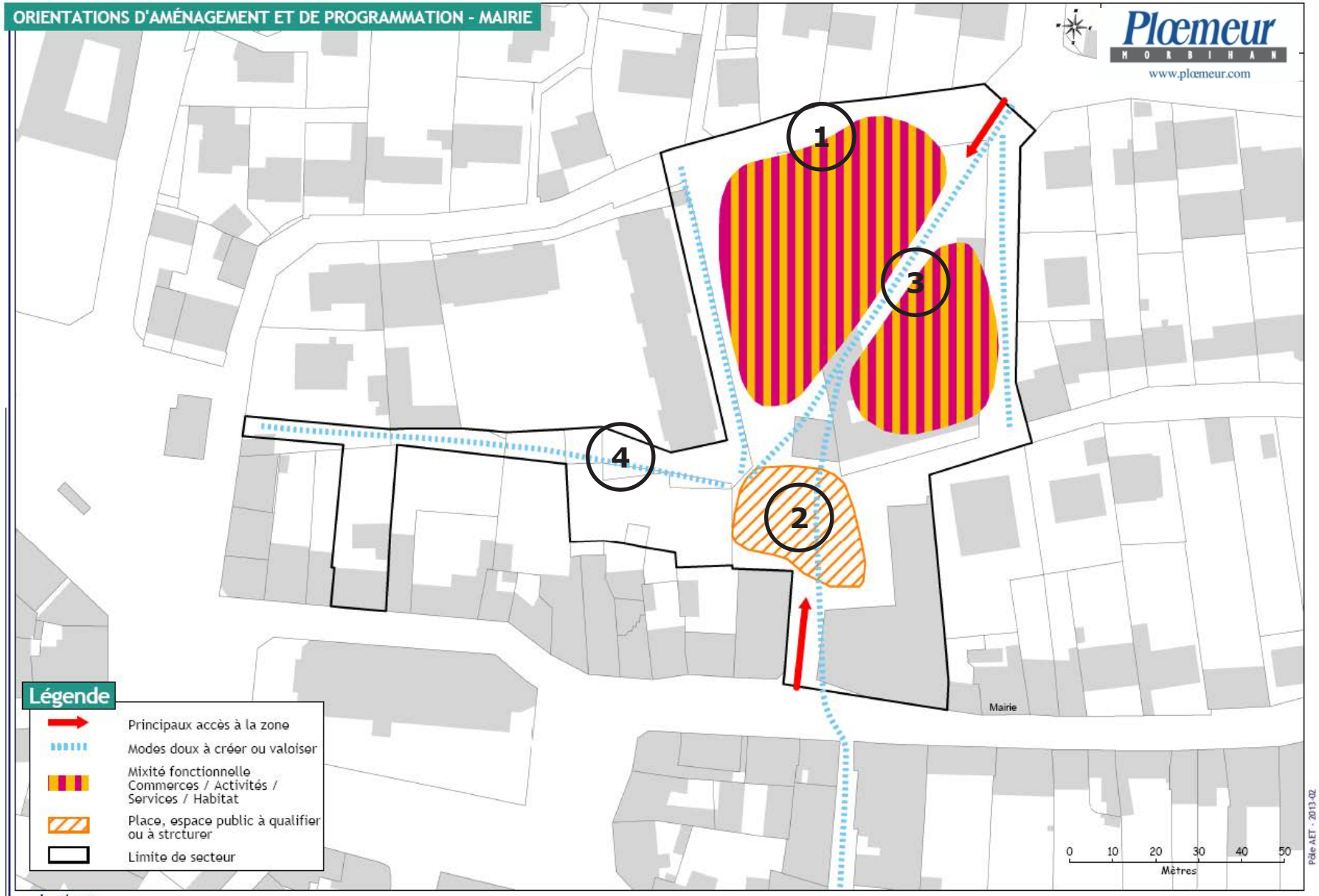
Le programme de coeur d'îlot devra permettre la création de venelles pour l'accès aux logements, retranscrivant l'ambiance intime recherchée.

Une surface avec peu ou pas de voitures

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

SECTEUR DE SAINT JOSEPH

SECTEUR DE SAINT JOSEPH - Orientations d'Aménagement et de Programmation



SECTEUR DE SAINT JOSEPH - Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR	Surface	Nombre de logements envisagés	Densité minimale à prévoir	Logements locatifs aidés à prévoir
SAINT JOSEPH	0,5 ha	40	80 logts/ha	30%

1 - Continuité du front bâti rue de Raime

Structurer l'îlot par le prolongement d'un bâti en limite de voie publique sur la rue de Raime.

2 - Création d'un espace public devant la Mairie

Un large espace ouvert devant le bâtiment principal de la Mairie permettra à la fois de mettre en valeur ce bâtiment public et de proposer un espace convivial et végétalisé en centre-ville.

3 - Percée visuelle à créer

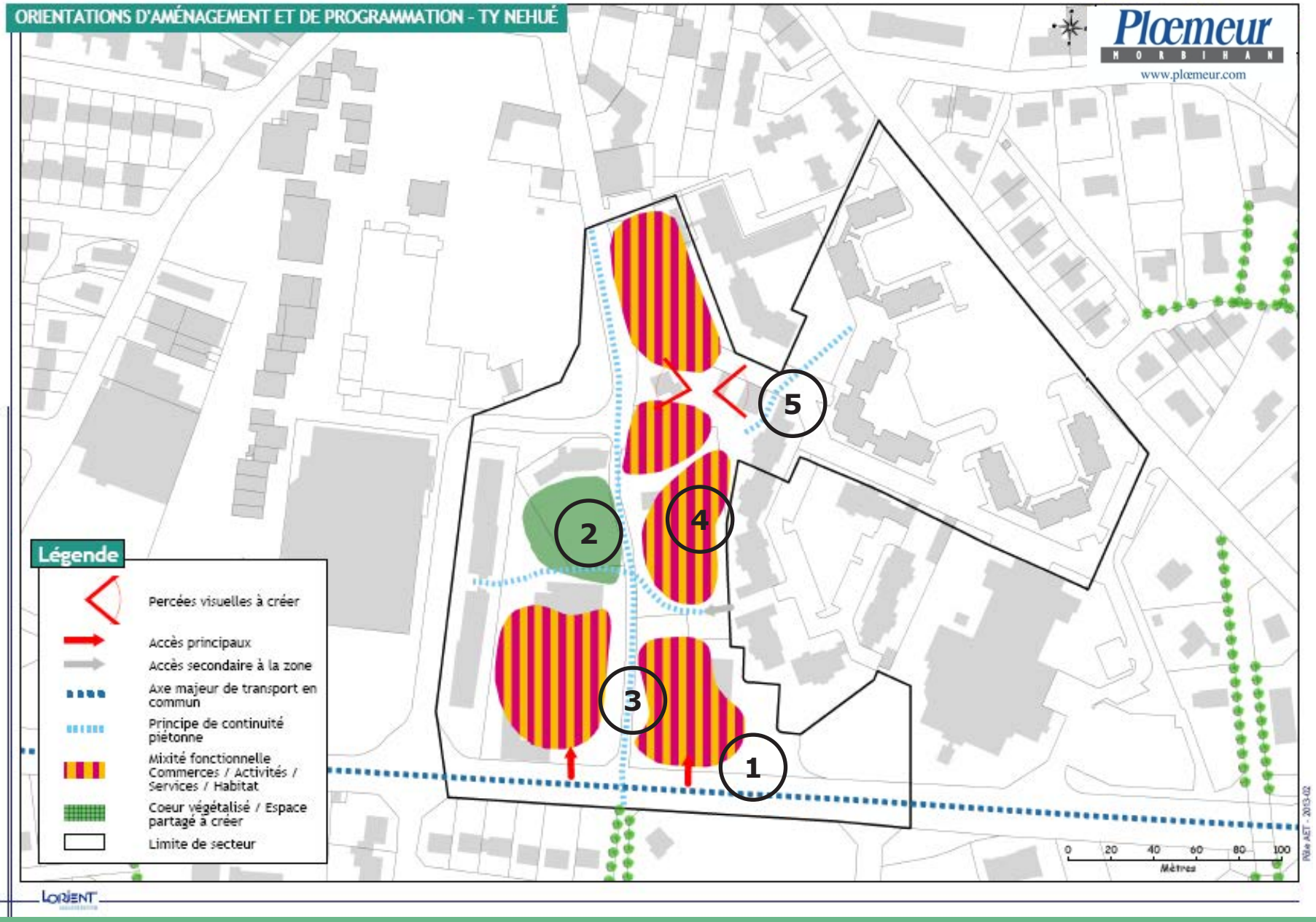
Création d'une ouverture visuelle entre la rue de Raime et la rue des écoles avec la démolition du bâtiment de mairie annexe qui jouxte l'ancienne école St Joseph.

4 - Irrigation du quartier par la création d'une venelle en fonds de jardin

Relier le secteur Nord de centre-ville à la place de l'église et la place Falquerho par un cheminement en fonds de jardin.

SECTEUR DE TY NEHUE

SECTEUR DE TY NEHUE - Orientations d'Aménagement et de Programmation



SECTEUR DE TY NEHUE - Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR	Surface	Nombre de logements envisagés	Densité minimale à prévoir	Logements locatifs aidés à prévoir
TY NEHUE	2,7 ha	130	50 logts/ha	30%

1 - Création d'un front bâti ouvert sur le boulevard François Mitterrand

Utiliser cet axe majeur de desserte par les transports en commun pour installer une offre commerciale en rez-de-chaussée de petits collectifs.

2 - Renforcement d'un espace public partagé

Accompagner la densification par l'aménagement d'un espace public végétalisé et fédérateur, ouvert sur le quartier. Cet espace proposera des usages divers à destination de toutes les générations.

3 - Articulation du quartier autour du chemin de la mer

Les constructions et aménagements mettront en valeur cette liaison piétonne d'importance pour la commune.

4 - Création d'îlots mixtes (activités – habitat – services), continuité de l'activité commerciale

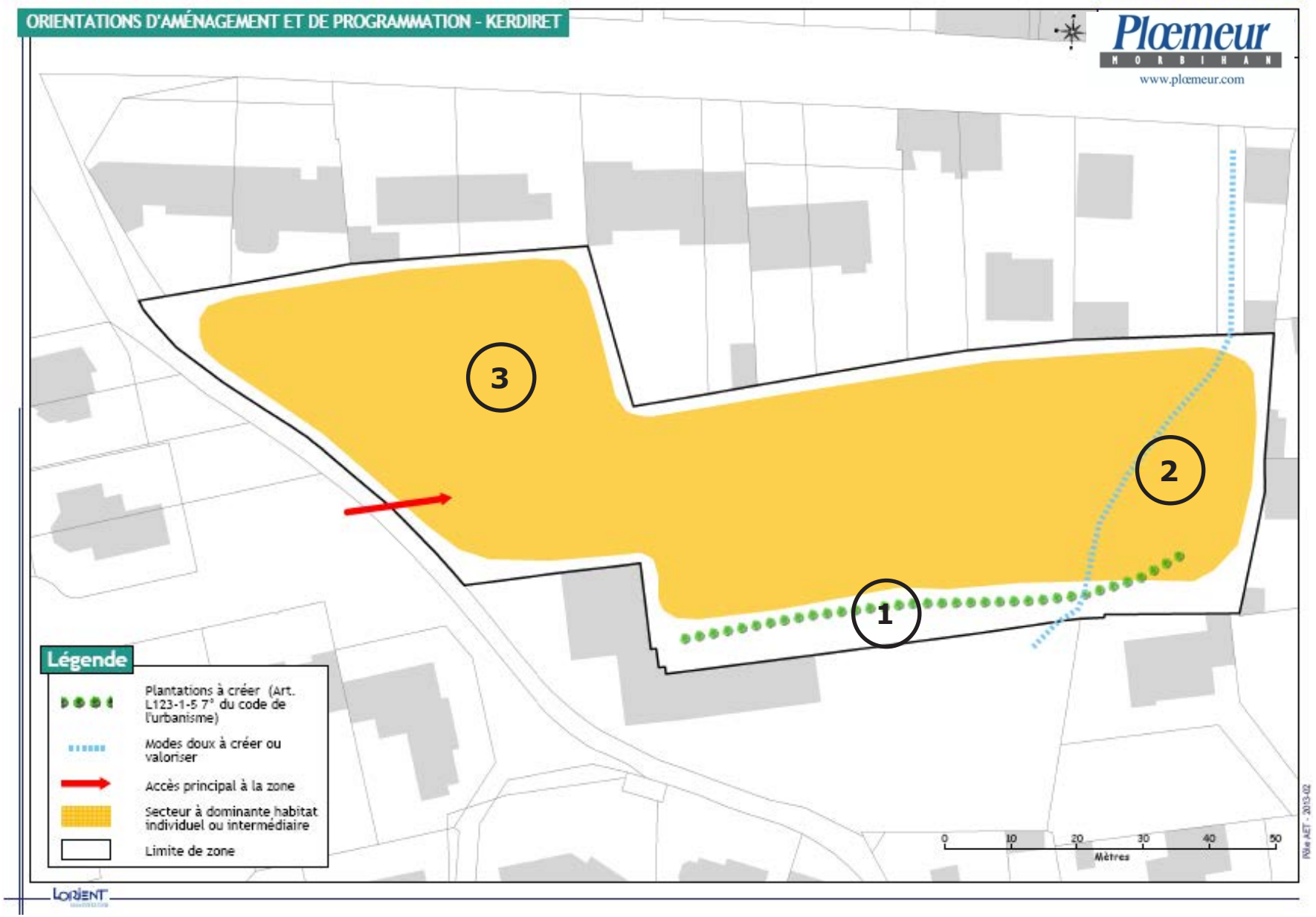
Assurer la continuité de l'activité commerciale présente sur la rue de Kervam et la place Anne de Bretagne par une offre importante au croisement de la rue St Exupéry et la rue de Kervam. Les rez-de-chaussée des collectifs sur le reste du secteur seront destinés aux équipements et services.

5 - Liaison centre ville historique et centre ville Sud

Le redressement de la voirie rue St Exupéry ouvre la place de Bretagne sur le secteur Sud du centre ville. Cet élargissement du centre ville encourage les déplacements doux en créant une ambiance plus urbaine.

SECTEUR DE KERDIRET

SECTEUR DE KERDIRET - Orientations d'Aménagement et de Programmation



SECTEUR DE KERDIRET - Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR	Surface	Nombre de logements envisagés	Densité minimale à prévoir	Logements locatifs aidés à prévoir
KERDIRET	0,7 ha	24	35 logts/ha	30%

La trame bocagère comme structure d'appui du projet

Les projets de construction respecteront les haies présentes sur le site. Ils seront intégrés à l'aménagement des espaces publics.

Déplacements doux prioritaires

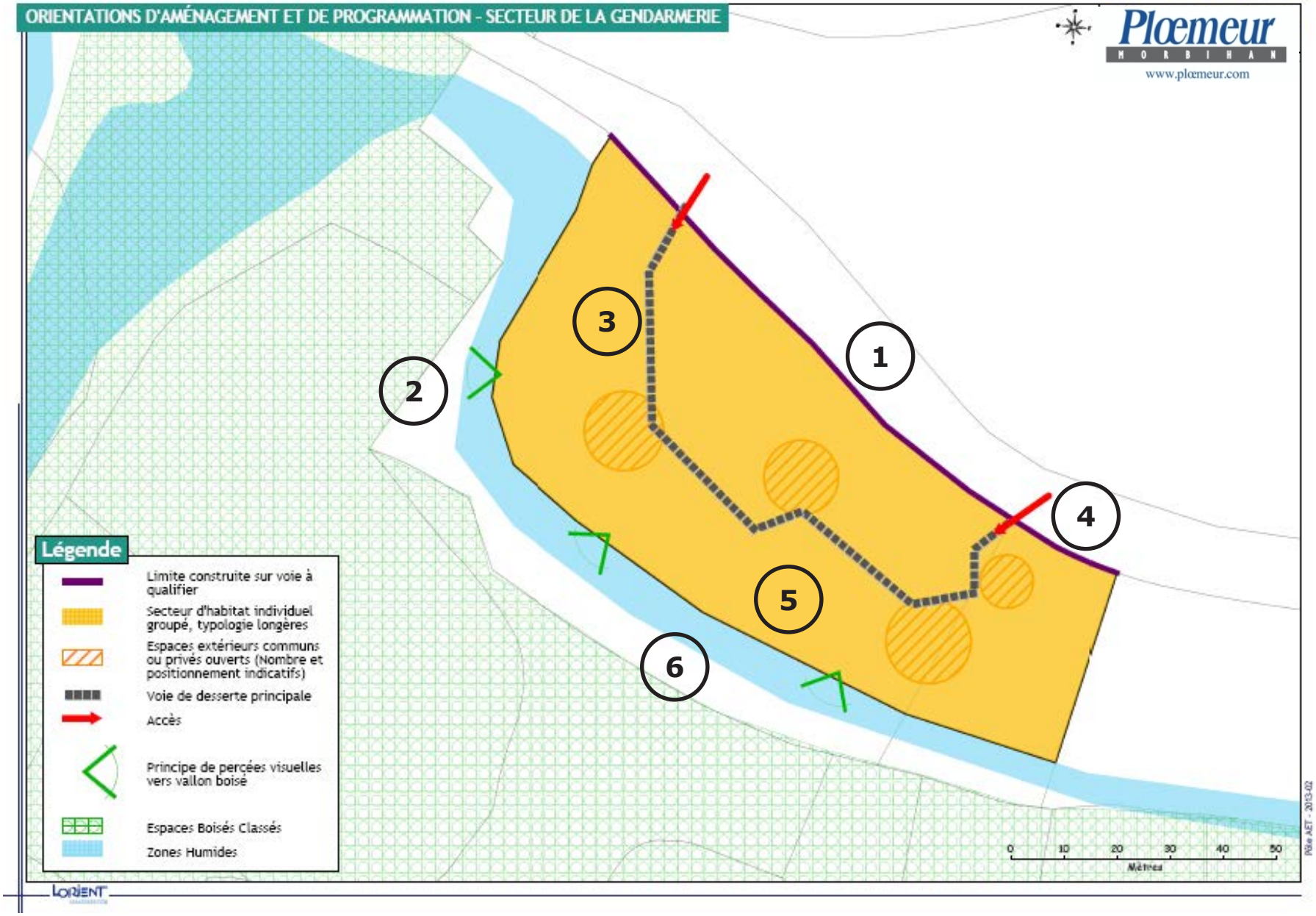
Sécurisation des cheminements piétons/vélos qui relient les voies principales adjacentes supports de transports en commun (Triskell) et les quartiers d'habitation proches.

Articuler l'urbanisation au secteur pavillonnaire existant

Située au sein d'un secteur pavillonnaire récent, il n'est pas souhaitable d'y voir s'implanter des immeubles de grande hauteur. On privilégiera donc sur ce site des programmes d'habitat groupé susceptibles de bien s'insérer dans le tissu urbain environnant.

SECTEUR DE KERVINIO

SECTEUR DE KERVINIO - Orientations d'Aménagement et de Programmation



SECTEUR DE KERVINIO - Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR	Surface	Nombre de logements envisagés	Densité minimale à prévoir	Logements locatifs aidés à prévoir
KERVINIO	0,8 ha	30	35 logts/ha	30%

1- Création d'une limite bâtie structurant l'espace public

Limite qualitative en bordure de voie pouvant se traduire par une clôture construite ou des bâtiments implantés sur la limite Nord.
Le linéaire devra être pensé en cohérence tout en autorisant une diversité.

2 - Ouverture vers le vallon boisé

L'urbanisation de ce secteur devra favoriser les orientations sud-ouest offrant des vues vers le vallon boisé situé en frange de la parcelle.

3- Un schéma de desserte irrégulier

Le linéaire de desserte de l'opération devra dans son tracé favoriser des pincements et des dilatations afin d'autoriser l'installation d'espaces extérieurs communs, publics, semi-privés ou privés mais ouverts sur la voie de desserte.

4- Création de deux accès

La desserte de l'opération devra comporter deux accès afin de ne pas encourager un schéma en impasse.

5 - Une composition spatiale et une typologie de logements se référant aux hameaux

La composition d'ensemble devra développer un linéaire bâti en bordure des espaces publics ou communs qui seront dessinés.
Il s'agira d'un ensemble bâti aggloméré se référant aux typologies de longères, soit des gabarits fin et étirés en longueur avec des hauteurs ne dépassant pas le R+1+combles.

6- Conservation de la zone humide et du cours d'eau

L'urbanisation du site devra suivre la limite de la zone humide au sud de la parcelle.

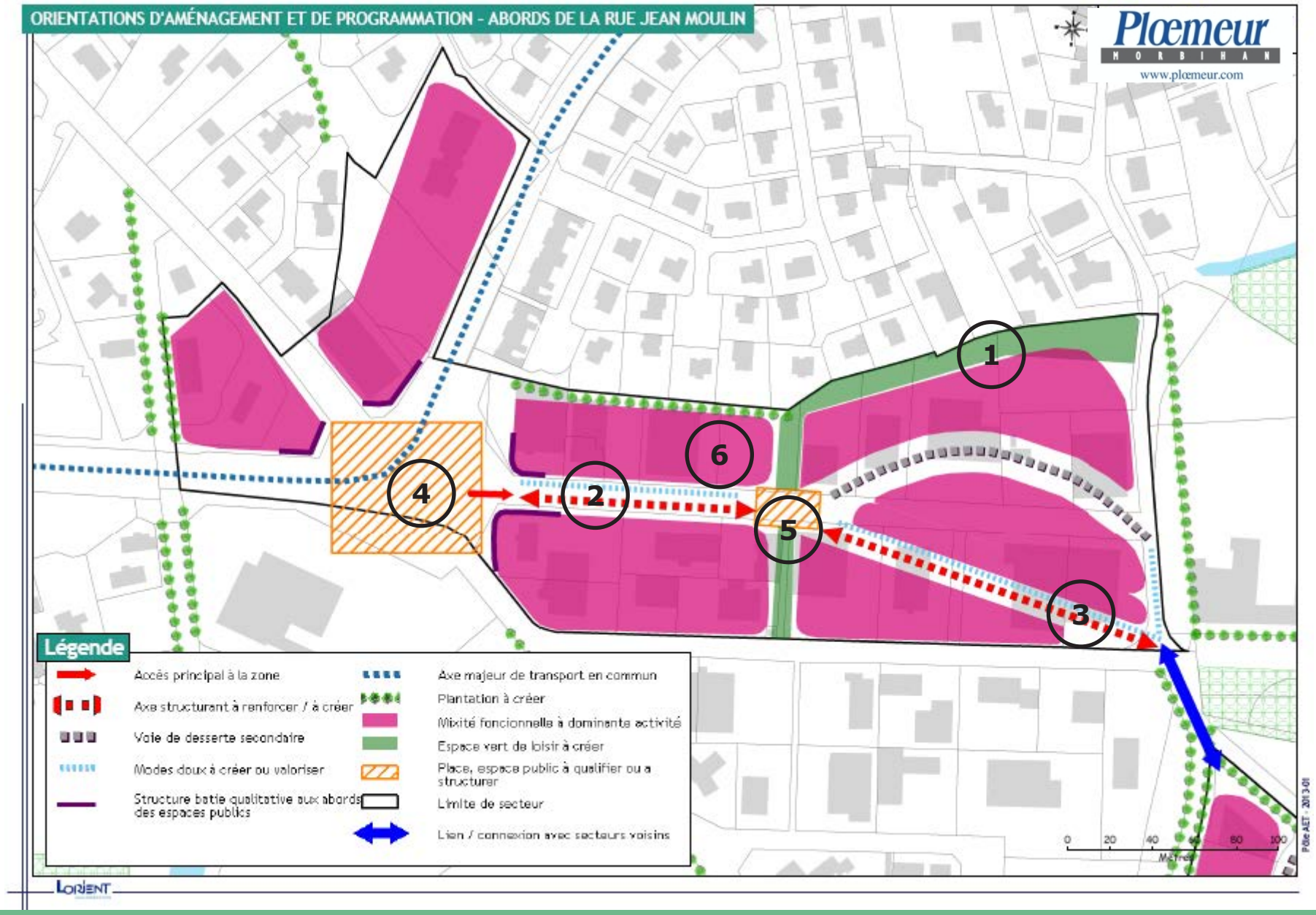
Les stationnements

Il pourra se regrouper éventuellement sur certaines poches d'espaces extérieurs (type cours).

LES ZONES ACCUEILLANT DES ACTIVITES
en mutation vers de l'habitat

SECTEUR JEAN MOULIN

SECTEUR JEAN MOULIN - Orientations d'Aménagement et de Programmation



SECTEUR JEAN MOULIN- Orientations d'Aménagement et de Programmation

Zone à vocation dominante d'activités avec introduction de logements

1- Connexions rives du Ter - Parc urbain

Création d'une trame verte généreuse affirmant de réels usages et de réelles continuités à l'échelle de la commune.
A l'échelle du secteur, cet espace paysager permettra une division installant naturellement de nouveaux îlots à bâtir.
Dans la continuité de cet espace, un cordon végétal sera planté protégeant ainsi les zones résidentielles situées au Nord.

2 - Affirmer la rue Jean Moulin comme l'axe principal du secteur

Son positionnement en continuité directe du boulevard F Mitterrand conduit naturellement à identifier cette voie comme l'accès principal au quartier.
Il devra être requalifié comme un boulevard urbain

3- Une connexion directe avec les nouveaux quartiers à l'Est et une hiérarchisation du maillage viaire

Un nouveau tracé en biais de la rue Jean Moulin sur sa 2ème portion permettra de rejoindre directement les futurs quartiers de Kerdroual à l'Est.
Accès facilité, plus grande visibilité et gestion d'une topographie plus contrainte sur cette zone.
Pour ce faire, une voie secondaire devra être créée pour desservir l'EPHAD ainsi que les îlots à bâtir.

La requalification de la rue J Moulin avec un aménagement de cheminements doux renforcera ce statut d'axe majeur en lien avec le tracé du Triskell passant à proximité du secteur.

4- Requalification d'un espace public

Le giratoire actuel sera réaménagé pour offrir une image et un signal d'espace public d'entrée de quartier (apaisement et cohabitation des flux sur cet espace majeur), ainsi que pour l'accueil du Triskell et des nouveaux secteurs d'habitat.
Les programmes bâtis viendront s'inscrire en front de voie pour structurer les abords de cette place; ils devront être ambitieux dans leur qualité architecturale, ainsi que dans leur morphologie et dans le dialogue qu'ils entretiendront avec l'espace public, afin de donner une vision de rue.
L'incitation à une structuration bâtie qualitative y sera recherchée.

5 - Aménagement d'une place de quartier

Une placette centrale pourra être créée marquant une ponctuation à l'échelle du secteur.
Située à l'intersection de plusieurs flux, avec une priorité au piéton, elle s'installera naturellement sur cet emplacement et permettra de nouveaux usages ainsi qu'un ralentissement du trafic.

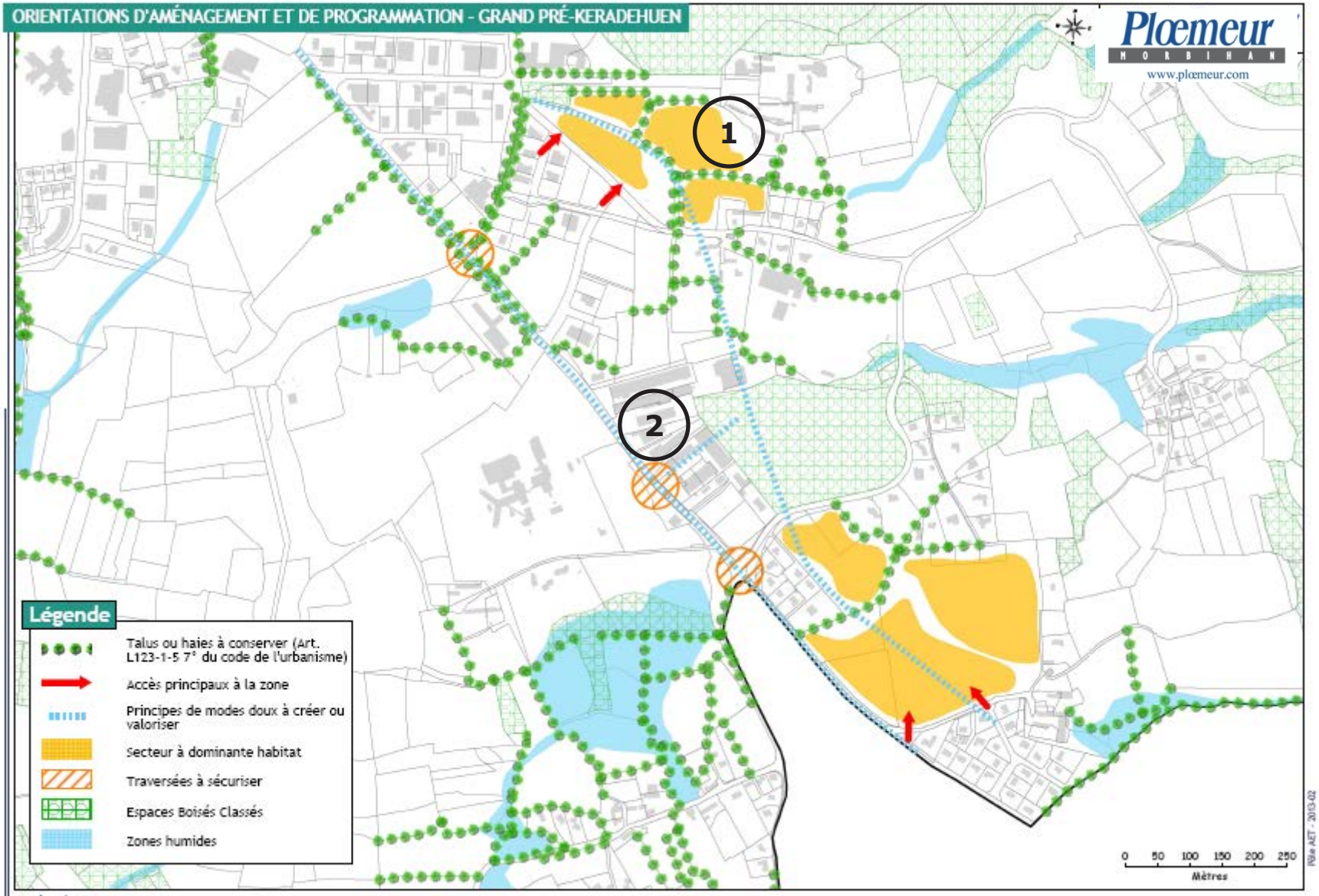
6- Une mixité des programmes

Le secteur Jean Moulin forme un espace tampon entre des zones résidentielles au Nord et une zone d'activité au Sud.
L'enjeu de renouvellement urbain sur ce quartier sera de réussir une transition des usages et des morphologies afin d'inscrire durablement ce secteur dans son environnement.

LES ZONES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT
Extension

SECTEUR DE GRAND PRE - KERADEHUEN

SECTEUR DE GRAND PRE - KERADEHUEN - Orientations d'Aménagement et de Programmation



SECTEUR DE GRAND PRE - KERADEHUEN - Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR	Surface	Nombre de logements envisagés	Densité minimale à prévoir	Logements locatifs aidés à prévoir
GRAND PRE KERADEHUEN	14,4 ha	480	33 logts/ha	30%

1 - La trame bocagère comme structure d'appui du projet

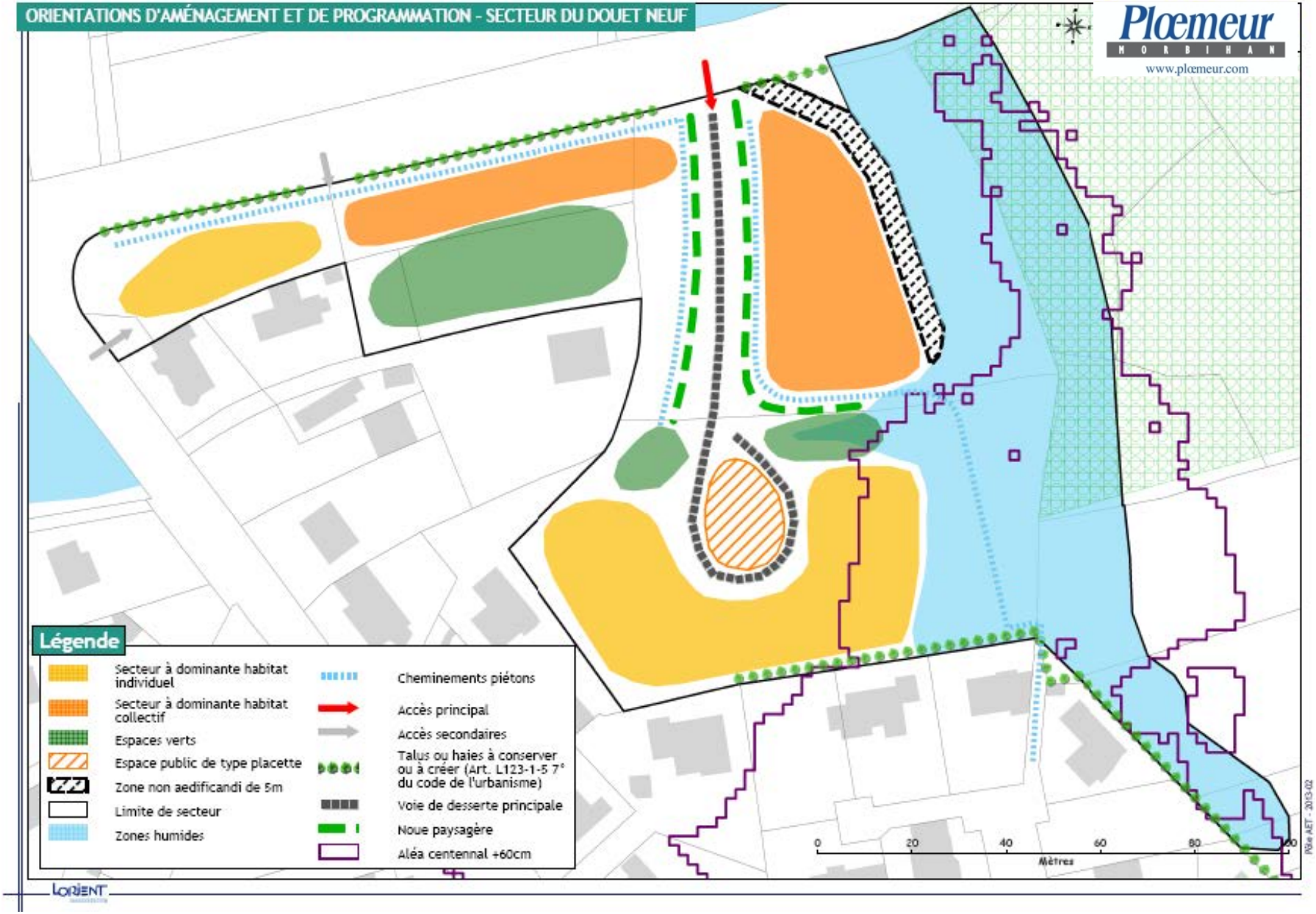
Les projets de construction respecteront les nombreuses haies et talus présents sur le site. Ils seront intégrés à l'aménagement des espaces publics.

2 - Déplacements doux prioritaires

Sécurisation des cheminements piétons/vélos qui relient le centre ville, les équipements structurants de la commune et les nouveaux quartiers d'habitation.

SECTEUR DU DOUET NEUF

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



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 respecteront 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 Kerlavret.
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.

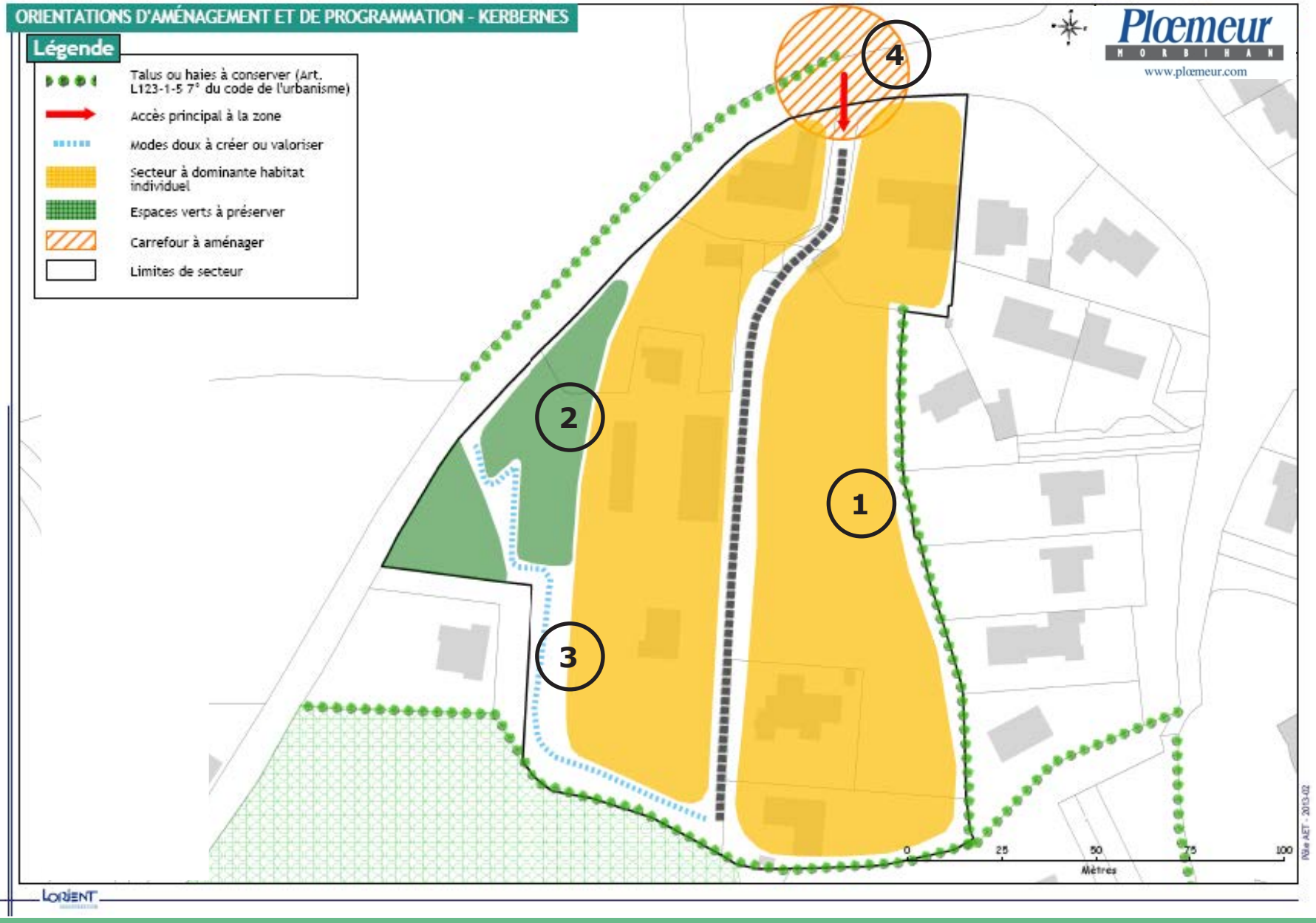
Trame végétale
L'aménagement paysager de la zone s'appuiera sur l'existant tout en le valorisant :
- conservation des talus le long de la route communale,
- préservation des boisements en périphérie de zone avec un recul des constructions prévues en limite est de la zone,
- préservation du bosquet de 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 privatifs, 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 puisards.

SECTEUR DE KERBERNES

SECTEUR DE KERBERNES - Orientations d'Aménagement et de Programmation



SECTEUR DE KERBERNES - Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR	Surface	Nombre de logements envisagés	Densité minimale à prévoir	Logements locatifs aidés à prévoir
KERBERNES	1,6 ha	23	20 logts/ha	30%

1 - Maintien d'une vocation d'habitat intégré à un environnement paysager exceptionnel, tenant compte des contraintes topographiques du site : habitat individuel, à caractère diffus, et de hauteur limitée à R+1+combles. Offrir aux constructions des façades plein sud. Structurer la voie.

2 - Préserver la structure arborée de la façade ouest qui participera à l'insertion paysagère de l'urbanisation de la zone 1AU vis à vis du site de l'Etang du Ter.

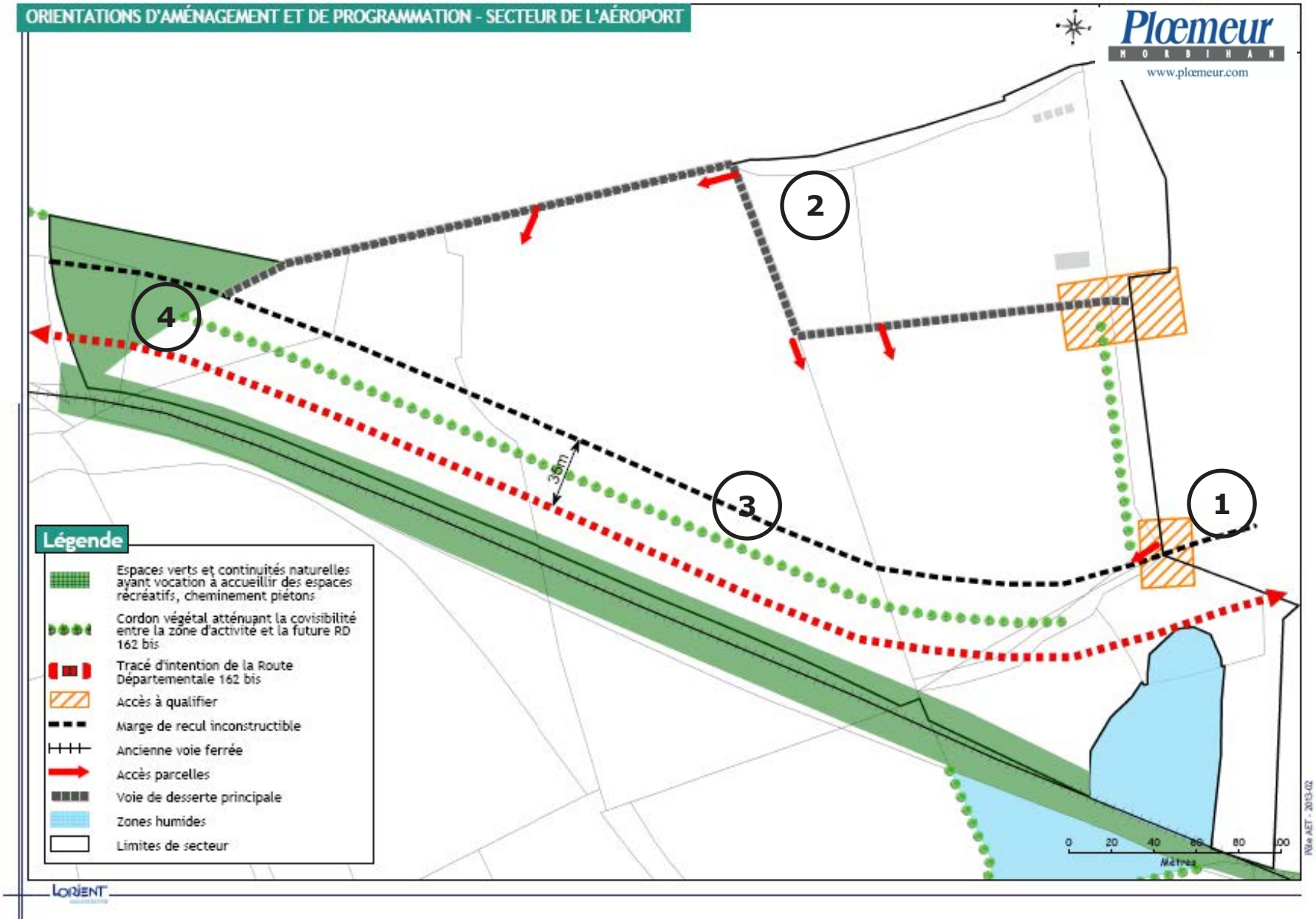
3 - Opportunité de créer une liaison piétonne vers le parc de l'Etang du Ter dans l'organisation d'un espace vert (espace boisé) sur la pente du relief.

4 - Carrefour à aménager afin de permettre un accès sécurisé à la zone et un ralentissement de la circulation sur la voie descendant vers l'étang du Ter.

LES ZONES A VOCATION D'ACTIVITES

SECTEUR DE L' AEROPORT

SECTEUR DE L'AEROPORT - Orientations d'Aménagement et de Programmation



SECTEUR DE L'AEROPORT - Orientations d'Aménagement et de Programmation

1- Accès à la zone d'activités

Un soin particulier devra être apporté à la frange sur voie publique.
L'accès principal à la zone d'activités sera à qualifier.

2 - Principe de desserte de la zone

La desserte de la zone sera assurée par le Nord afin de laisser la possibilité de créer de grands lots sur la zone et de permettre une éventuelle liaison avec les terrains de l'aéroport situé immédiatement au Nord.

3- Cordon végétal atténuant la covisibilité entre la zone d'activités et la future route départementale

4- Boisement à conserver dans le cadre de la qualification de la zone

Gestion des eaux pluviales

Les eaux de toiture et de ruissellement seront dirigées de façon privilégiée vers un réseau de noues paysagères intégrées aux aménagements de voirie.

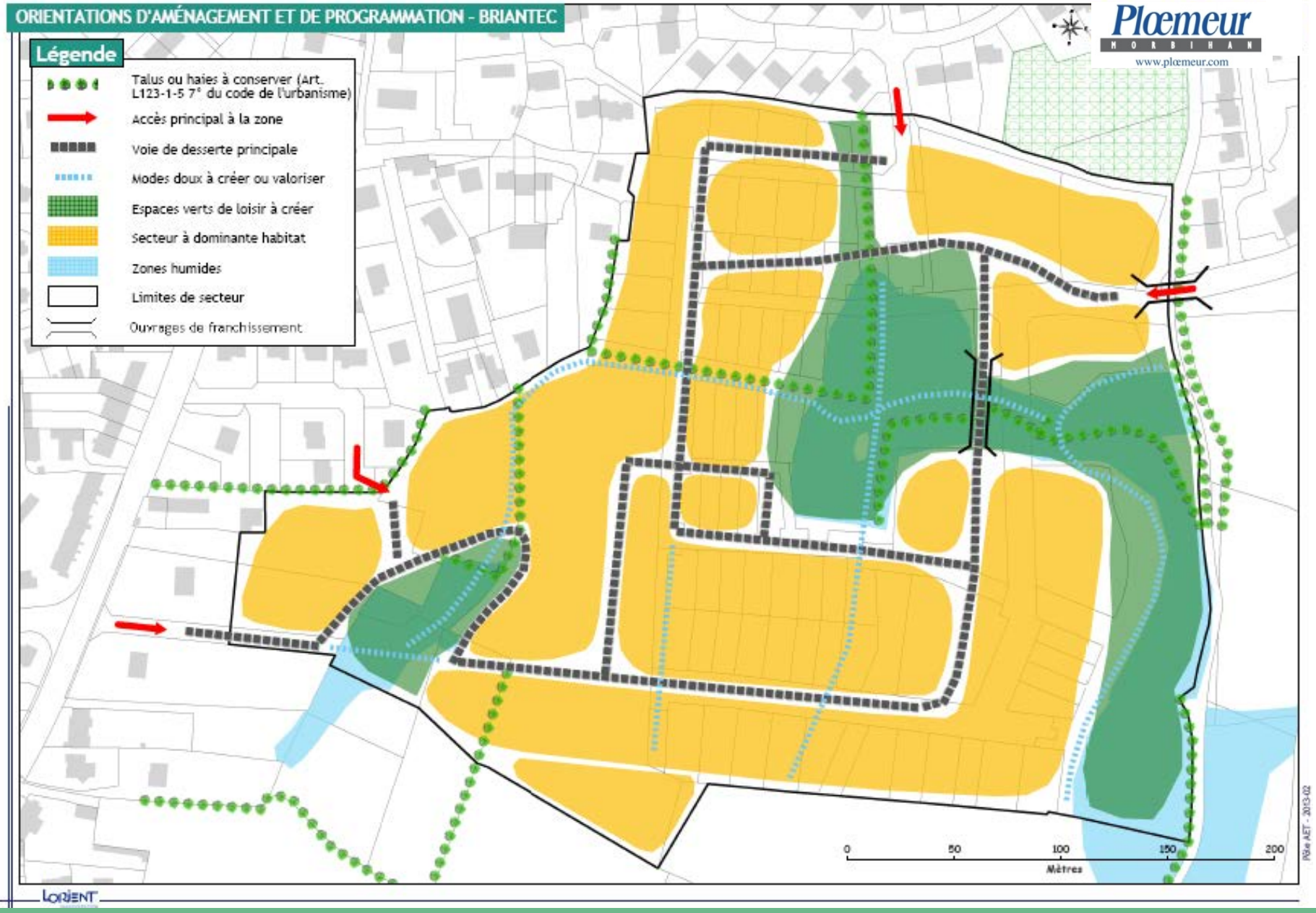
Autant que possible, des revêtements semi-perméables seront à privilégier sur les zones de stationnement. Les eaux seront ensuite dirigées vers des noues ou des fossés paysagers équipés d'éléments de pré-traitement des eaux avant rejet vers un bassin de rétention paysager.

Les zones humides et le cours d'eau passant au sud-est de la zone seront strictement protégés.

LES ZONES AYANT DEJA FAIT L'OBJET D'AUTORISATIONS D'URBANISME

SECTEUR DE BRIANTEC

SECTEUR DE BRIANTEC - Orientations d'Aménagement et de Programmation



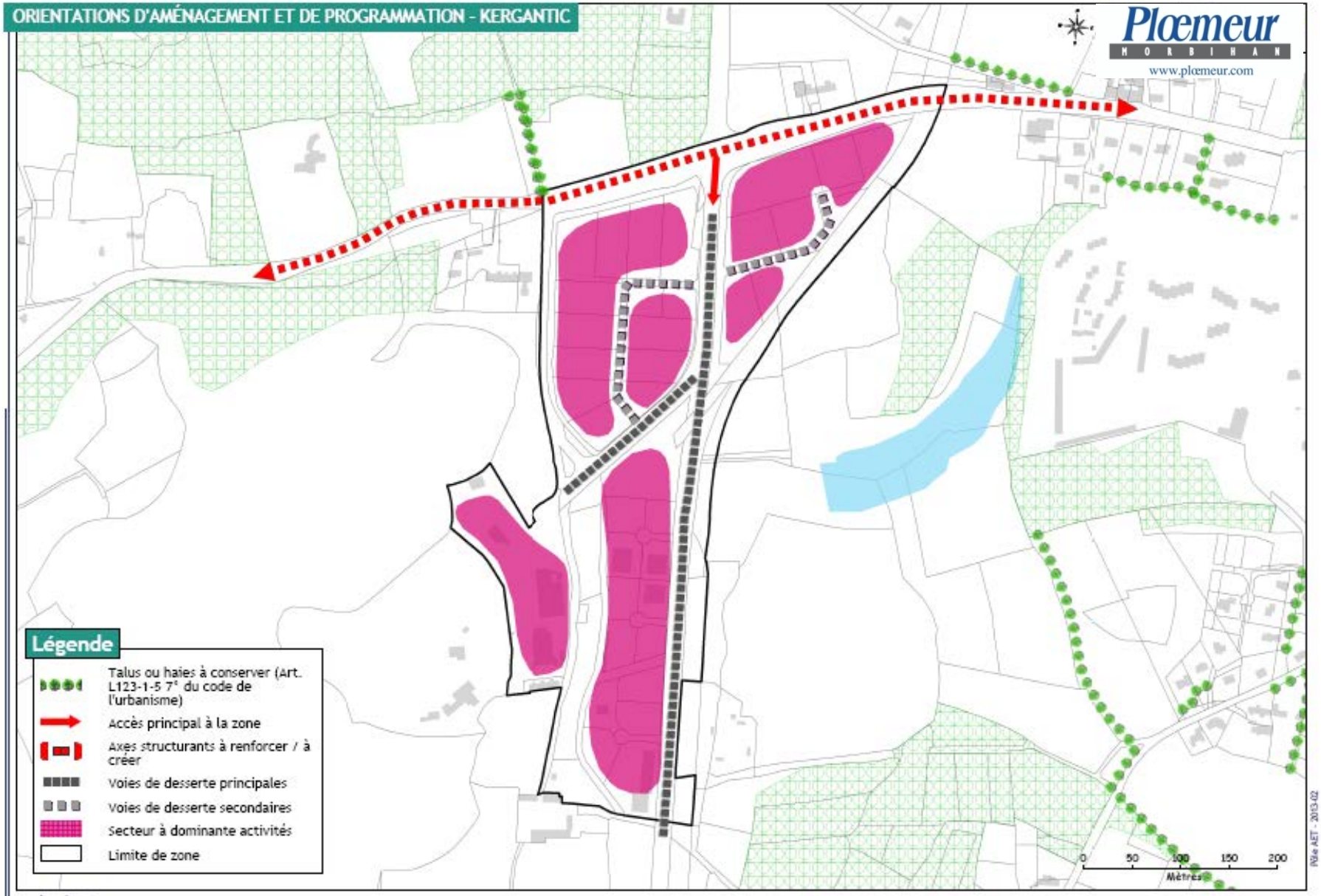
SECTEUR DE BRIANTEC - Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR	Surface	Nombre de logements envisagés	Densité minimale à prévoir	Logements locatifs aidés à prévoir
BRIANTEC	8,9 ha	233	26 logts/ha	30%

Le secteur de Briantec a fait l'objet d'un permis d'aménager et les constructions sont en cours.
Le schéma d'organisation approuvé et le réglement du lotissement sont donc opposables aux autorisations d'urbanisme déposées dans la zone.

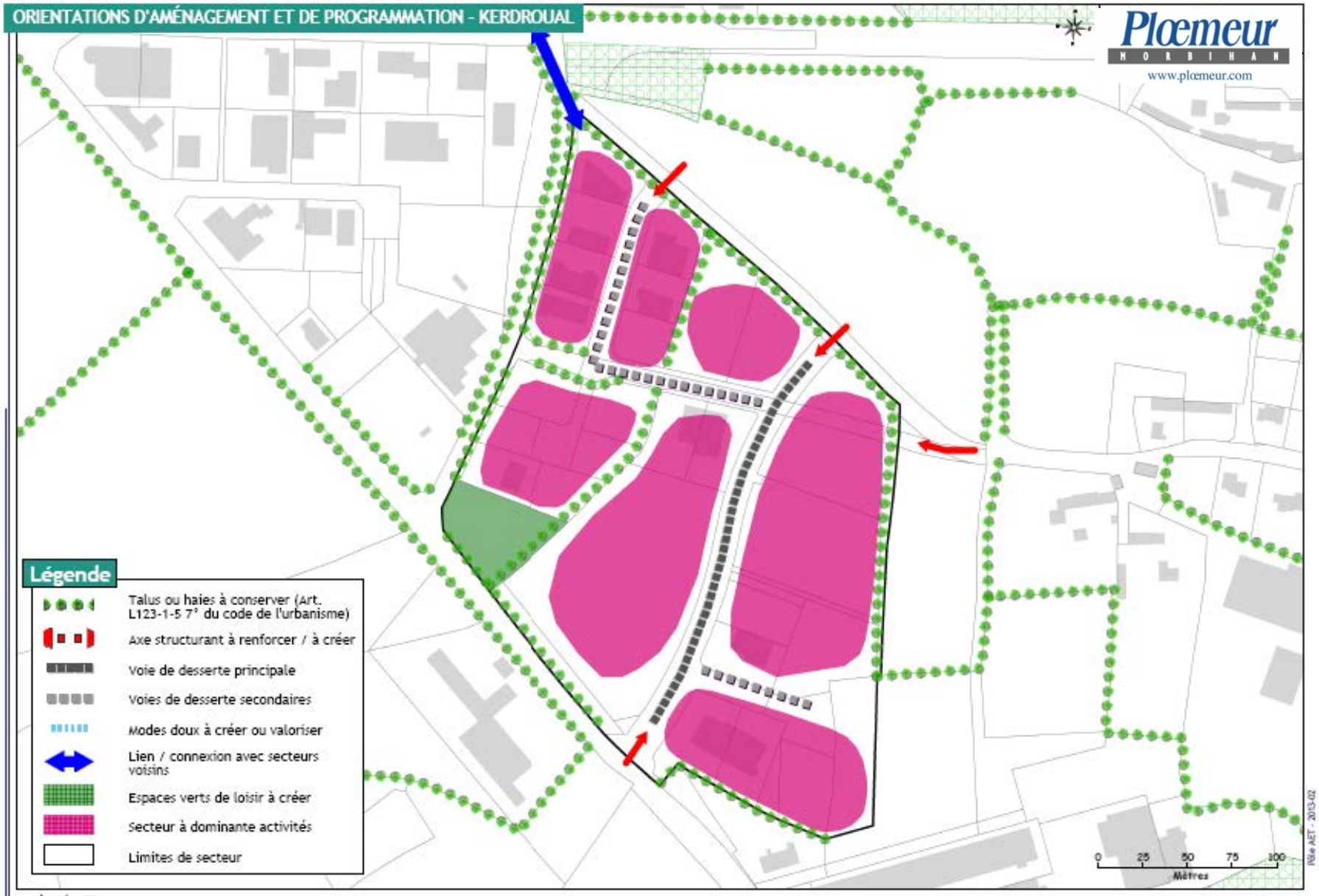
SECTEUR DE KERGANTIC

SECTEUR DE KERGANTIC - Orientations d'Aménagement et de Programmation



SECTEUR DE KERDROUAL

SECTEUR DE KERDROUAL - Orientations d'Aménagement et de Programmation



SECTEUR DE SOYE

SECTEUR DE SOYE - Orientations d'Aménagement et de Programmation