



VILLE DE PLOEMEUR
MORBIHAN

Envoyé en préfecture le 09/02/2018

Reçu en préfecture le 09/02/2018

Affiché le

- 9 FEV. 2018

ID : 056-215601626-20180206-DB20180204-DE

Plan Local d'Urbanisme



2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

DEBATTU en conseil municipal le 6 février 2018

SOMMAIRE

PREAMBULE

PROJET DE TERRITOIRE

1. UN HABITAT CONCENTRÉ POUR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ ET MAÎTRISÉ	6
1.1. CONCENTRER L'HABITAT AU SEIN DE CINQ AGGLOMÉRATIONS ET UN VILLAGE IMPORTANT	7
1.2. UNE RÉDUCTION IMPORTANTE DU MITAGE.....	7
1.3. METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE L'HABITAT ÉQUILIBRÉE ENTRE RENOUVELLEMENT URBAIN ET EXTENSION URBAINE	8
1.4. UN PARC DE LOGEMENTS MIEUX ÉQUILIBRÉ ET ADAPTÉ AUX NOUVELLES AMBITIONS DE LA COMMUNE EN MATIÈRE DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE	10
1.5. ACCROÎTRE L'OFFRE DE LOGEMENTS DANS LE SECTEUR DU LOCATIF AIDÉ	11
1.6. MAINTENIR UN TAUX STABLE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES	12
1.7. ÊTRE VIGILANT SUR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES NOUVELLES RÉALISATIONS, LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET LA PROTECTION DU BÂTI ANCIEN	12
2. DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE.....	14
2.1. UN DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS RAISONNABLE.....	14
2.2. MAINTENIR ET RENFORCER LES « FONDAMENTAUX » DE L'ÉCONOMIE PLOEMEUROISE.....	15
2.3. PRÉSERVER LA DIVERSITÉ ET LE DYNAMISME COMMERCIAL	15
2.4. PROMOUVOIR L'ACCUEIL ET LES ACTIVITÉS TOURISTIQUES	16
3. L'AGRICULTURE, UNE ACTIVITÉ À CONFORTER.....	18
3.1. SOUTENIR UNE ACTIVITÉ QUI PARTICIPE À L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE	18
3.2. PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET LE POTENTIEL AGRONOME DES TERRES.....	18
3.3. SOUTENIR LES UNITÉS AGRICOLES ET LEUR POSSIBILITÉ DE DÉVELOPPEMENT	18
4. DES ÉQUIPEMENTS QUI ACCOMPAGNENT LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET DE L'ÉCONOMIE	19
4.1. POURSUIVRE LES EFFORTS D'ÉQUIPEMENTS EN LIEN AVEC LES NOUVEAUX PROJETS	19
4.2. UNE OFFRE DE TRANSPORT COMPLÉMENTAIRE ET DIVERSIFIÉ	19
4.3. LES COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	20
5. UN ENVIRONNEMENT REMARQUABLE À PRÉSERVER	21
5.1. AMÉLIORER LE PAYSAGE URBAIN	21
5.2. METTRE EN VALEUR LES SITES NATURELS ET PAYSAGERS.....	22
5.3. PRÉSERVER LA QUALITÉ DES RESSOURCES EN EAU	22
5.4. GARANTIR LA SÉCURITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS FACE AUX RISQUES ET NUISANCES	24
5.5. ACCOMPAGNER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DU TERRITOIRE	24

Envoyé en préfecture le 09/02/2018

Reçu en préfecture le 09/02/2018

Affiché le

- 9 FEV. 2018

ID : 056-215601626-20180206-DB20180204-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 5 avril 2017.

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
- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Et, lorsqu'ils auront été adoptés :

- 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
- 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'impulser une dynamique démographique avec un solde naturel positif

La commune entend aussi favoriser un développement économique cohérent en confortant les secteurs porteurs et en encourageant les mutations des sites vieillissant.

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 préservation du patrimoine archéologique, historique et architectural ainsi qu'à la défense des paysages et espaces naturels et 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 au 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.
- **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 5 grands axes du PADD :

- Un habitat concentré pour un développement urbain équilibré et maîtrisé.
- Dynamique économique et attractivité du territoire
- L'agriculture, une activité à conforter
- Des équipements qui accompagnent le développement de l'habitat
- Un environnement remarquable à préserver

Envoyé en préfecture le 09/02/2018

Reçu en préfecture le 09/02/2018

Affiché le

- 9 FEV. 2018

ID : 056-215601626-20180206-DB20180204-DE

Projet de territoire

1. Un habitat concentré pour un développement urbain équilibré et maîtrisé.

Les constats issus du diagnostic montrent que sur la période 2008-2013, la construction de nouveaux logements n'a pas été accompagnée d'une hausse de la population. Mathématiquement, le nombre d'habitants par logement a baissé, c'est le phénomène dit du « desserrement familial ». De plus, la commune connaît un vieillissement prononcé de sa population depuis 1999. En 2013, l'indice de jeunesse (0.6) est inférieur à celui du département (0.83) et à celui du Pays de Lorient (0.81).

Consciente que ces deux tendances orientent significativement le développement de la commune, Ploemeur souhaite impulser une action engagée et volontariste dans l'accueil des jeunes ménages et des familles.

Pour mettre en application ces ambitions, la commune n'a pas retenu les scénarii au fil de l'eau et modéré qui projetaient une perte ou une stabilisation de la population avec la continuité des tendances actuelles : desserrement des ménages + vieillissement des habitants.

Elle a retenu un scénario volontariste qui projette une croissance démographique de + 0.3% annuelle soit 18 800 habitants à l'horizon 2028 et une production de 1110 logements sur la durée du PLU

L'ambition de ce scénario réside non pas dans la forte production de logements ou l'accueil massif de nouveaux habitants mais bien dans une croissance démographique régulière qui repose sur deux critères principaux :

- une inversion de la tendance du solde naturel.

Actuellement le solde naturel est négatif (- 0.5 % / moyenne annuelle entre 2008-2013). Les orientations en termes d'habitat viseront à permettre l'accueil des familles et jeunes ménages pour atteindre un solde naturel positif.

- un desserrement des ménages maîtrisé

Si la commune n'agit pas sur le phénomène de desserrement des ménages les projections tablent sur 1.7 personne par ménage. À travers les objectifs déclinés dans le PADD, Ploemeur souhaite maîtriser le processus de desserrement et maintenir le desserrement à 1.9 personne par ménage.

Outre ces deux critères principaux, le scénario démographique s'appuie sur le maintien de la part des résidences secondaires (15%) et du taux de vacances (5%).

Le diagnostic montre une stabilisation de la part des résidences secondaires de l'ordre de 15% du parc de logement. Le taux de vacance est en nette augmentation depuis 1999 mais son taux autour de 5% reste en dessous de la moyenne départementale (7%). Malgré la hausse constatée, un taux de 5% assure une bonne rotation au sein du parc.

1.1. 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
- 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 l'étalement urbain et garantir la préservation des grands paysages agricoles et naturels de la commune.

1.2. Une réduction importante du mitage

L'objectif de concentrer le développement de l'habitat sur les agglomérations est combiné avec un objectif de réduction du mitage sur la commune. En effet, la commune possède plus d'une trentaine d'entités bâties dans le tissu agricole et naturel dans lesquelles de nouvelles constructions sont possibles. Cette particularité est issue des différentes phases de développement de Ploemeur. On identifie des entités avec une structure traditionnelle d'une taille mesurée et d'autres entités plus conséquentes marquées par des formes urbaines modernes de type lotissement. L'historique et l'hétérogénéité des écarts est un enjeu complexe dont la commune prend toute la mesure.

Conformément aux dispositions de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient en cours d'écriture, le développement des écarts doit être limité aux seules « secteurs urbains caractérisés par un nombre et une densité significatifs de construction ». Elles sont définies dans le SCoT comme étant des entités d'une quarantaine d'habitations organisées selon une morphologie cohérente ayant une densité et une compacité de l'espace bâti structurer autour des voies et des carrefours et disposant des réseaux.

La densification des « secteurs caractérisés par un nombre et une densité significative de constructions » est conditionnée au fait que le comblement de dents creuses ne génère pas de nuisance vis-à-vis :

- Des activités agricoles environnantes
- Du paysage et de la qualité des sites
- De l'environnement (biodiversité, trame verte et bleue, risque ...)

Seules les entités identifiées pourront accepter des constructions neuves (en dents creuses) au sein de l'enveloppe urbaine. Les extensions de l'urbanisation ne sont pas permises.

Une réflexion approfondie basée sur les critères du SCoT et sur une analyse basée sur le potentiel de densification des entités amènent à retenir 13 entités :

- Saint Bieuzy
- Kereven
- Kerloret
- Le secteur Kerduellic /Keriel /Lann Er Roch
- Kerscouet
- Saint Mathurin
- Kervam
- Kerveganic
- Le Divit
- Kerlir
- Kergalan
- Lannenec
- Keradéhuen

À noter que les secteurs de Kergalan, Keradéhuen sont des entités partagées entre la commune de Larmor Plage et de Ploemeur. Une attention particulière a été portée pour avoir un traitement équitable et homogène sur ces entités intercommunales.

1.3. Mettre en œuvre une politique de l'habitat équilibrée entre renouvellement urbain et extension urbaine

Pour pouvoir accueillir 18 800 habitants en 2028, soit 800 habitants supplémentaires par rapport à l'évolution spontanée de sa démographie, la commune doit être en mesure d'offrir 1 110 nouveaux logements d'ici cette échéance en tenant compte du desserrement des ménages estimé à 1.9 personnes par ménages.

Les perspectives de la commune en matière démographique imposent la réalisation de 1 110 logements dans les 10 prochaines années, soit 111 logements en moyenne par an.

Afin d'y parvenir, la commune a fait le choix d'une politique de l'habitat qui s'équilibre entre opération en renouvellement urbain et opération en extension urbaine.

- **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.

Le potentiel de densification dans les espaces urbanisés est conséquent notamment dans le centre-ville. Le centre-ville concentre de nombreux espaces stratégiques pouvant accueillir des opérations de renouvellement urbain. La commune a identifié les sites de Ty Néhué, de la Gendarmerie et de Saint Joseph comme étant des secteurs stratégiques.

Ces secteurs stratégiques de renouvellement urbain représentent un potentiel d'environ 200 logements sur la durée du PLU

Outre les opérations de renouvellement urbain d'importance, la commune cible un renouvellement spontané du parc de logements et une densification des dents creuses de l'ordre de 48 logements/an (soit environ 480 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, via **une densification du tissu existant.**

- Un échéancier prévisionnel pour encadrer les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (classés en 1AU et 2AU)

La commune a choisi de mettre en place un échéancier pour encadrer l'ouverture à l'urbanisation des secteurs destinés à l'habitat. La commune souhaite avoir un outil opérationnel qui encadre l'urbanisation de la commune.

Ce critère opérationnel a guidé le choix des secteurs et la faisabilité des aménagements dans le temps du PLU. Cette stratégie de développement ouvre à l'urbanisation les secteurs de projet opérationnels dont l'aménagement est conditionné aux objectifs démographiques. Les autres secteurs sont des réserves foncières dont l'urbanisation est prévue sur le long terme.

Entre la période précédente de consommation d'espace et celle projetée, la commune a reconfigurer sa stratégie de développement. Elle diminue de plus de 40% sa consommation d'espace par rapport à la période 2000-2014. Elle a fait le choix de recentrer les secteurs d'urbanisation futurs vers les agglomérations du centre-ville et de la Frange Orientale et de limiter le développement des secteurs urbains côtiers de Lomener, Kerroch, Fort Bloqué et Le Couréant.

Ainsi Ploemeur se propose de limiter sa consommation d'espace à vocation habitat à un objectif de l'ordre de 20 hectares sur la durée du PLU.

Afin de répondre à la perspective affichée en nombre de logements, ce sont donc **environ 430 logements** qui doivent être réalisés sur les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation (zone 1AU et 2AU comprises). Les nouveaux programmes de logement devront y respecter une densité moyenne minimale de **35 logements /ha**, en cohérence avec les densités indiquées au programme local de l'habitat (PLH) communautaire arrêté.

- Une stratégie de maîtrise du foncier à affirmer

La commune souhaite entreprendre une stratégie de maîtrise du foncier pour répondre aux ambitions du projet « Ploemeur 2030 » et pour avoir un levier d'action sur les grands secteurs de projets de la commune. La commune mobilisera l'ensemble des outils de maîtrise du foncier qui lui semble nécessaire pour répondre à cette ambition : emplacement réservé, droit de préemption urbain ou encore Zone d'aménagement Concerté (ZAC) ou Zones d'Aménagement Différée (ZAD) etc. Le cas échéant, la commune pourra faire appel à des partenaires publics et privés pour la concrétisation de ses divers projets.

Objectifs Chiffrés de consommation d'espaces et de la densité

Les objectifs en matière de réduction de consommation d'espace

Consommation antérieure :

Entre 2000 et 2014, l'urbanisation dédiée à l'habitat a consommé un peu plus de 58 ha (soit 4.2 ha/an), pour 1750 logements commencés (soit 116/an)

Consommation future habitat et équipement :

Pour les prochaines années, une consommation maximale de l'ordre de 20 hectares est prévue pour l'habitat. La densité moyenne des logements à la fin du PLU sera de 35 logements par hectares dans les espaces à urbaniser et de 80 logements par hectare dans les espaces agglomérés.

1.4. 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.

À ce titre la commune intègre l'objectif du PLH de 10% pour la construction de logements en accession à prix encadré.

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**

Les attentes des jeunes ménages avec ou sans enfants sont diverses. Ainsi, il convient de prendre en compte cette diversité en proposant une offre de logements variés par la taille et le type d'habitat.

- 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, seule ou en couple.

- Les publics spécifiques

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

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

- Un objectif de 30 % de logements locatifs aidés

La commune de Ploemeur connaît un déficit de logements sociaux manifeste. Au 1er janvier 2016, le bilan triennal établi par les services de l'état recense un nombre de logements locatifs sociaux de 1 014 pour 8347 résidences principales estimées, soit un taux de 12.1 %.

La commune s'engage à répondre aux objectifs du PLH et à produire 30 % de logements locatifs aidés sur l'ensemble de la commune.

- 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.

À 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.

1.6. Maintenir un taux stable de résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires s'établit à 15,2 % 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 s'est stabilisé ses dernières années. L'objectif de la commune est le maintien cette équilibre entre résidences secondaire et le parc global de logements.

1.7. Être 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 préservation du bâti ancien

La commune a un patrimoine bâti important. La commune souhaite préserver cette richesse. 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.

ID : 056-215601626-20180206-DB20180204-DE



2. Dynamique économique et attractivité du territoire

La commune entend favoriser le développement économique et la création d'emplois tout en accompagnant les mutations en cours sur son territoire. Elle souhaite soutenir et accompagner l'ensemble des secteurs de son économie : les activités primaires (pêche, agriculture, carrières de kaolin...) et secondaires (industrie...) mais aussi les activités de service qui dominent aujourd'hui l'emploi (commerces, services à la personne, tourisme, transport...)

2.1. Un développement des zones d'activités raisonnable

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.

• Soutenir la reconversion des zones d'activités vieillissantes

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. Leur potentiel de renouvellements est important mais l'opérationnalité est très hétérogène selon les sites. La volonté de la commune est de maintenir les secteurs économiques dynamiques tout en permettant la reconversion des sites économiques vieillissants. Leur potentiel de reconversion tend soit vers de l'habitat soit vers une autre vocation telle que l'activité tertiaire.

Les secteurs de Saint Mathurin, le Divit, sont des secteurs anciens qui connaissent des difficultés d'accès. Leur reconversion est 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 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 : Ty Néhué, Kerloudan, Kerdroual 1).

• Maintenir les secteurs en extension de zones d'activités

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

Quatre 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 environ 17ha. Le projet est porté par Lorient Agglomération. 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 Gaillec, 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 2AU au PLU.
- La troisième réserve borde le secteur de l'aéroport de Lan Bihoué. La surface aménageable est de 10ha.
- La quatrième réserve se situe sur l'entrée de ville de la route de Larmor. D'une superficie de 2 ha, cette réserve foncière est le pendant de la zone d'activité de Kerdroual.

Pour les prochaines années, une consommation maximale de 40 hectares est prévue pour l'activité. A noter que les secteurs identifiés sont pour la moitié de réserves foncières intercommunales

2.2. 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.

2.3. 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.

2.4. 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 Courégant, Le Fort-Bloqué).

Une attention particulière sera portée aux habitations légères de loisirs (HLL). 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.

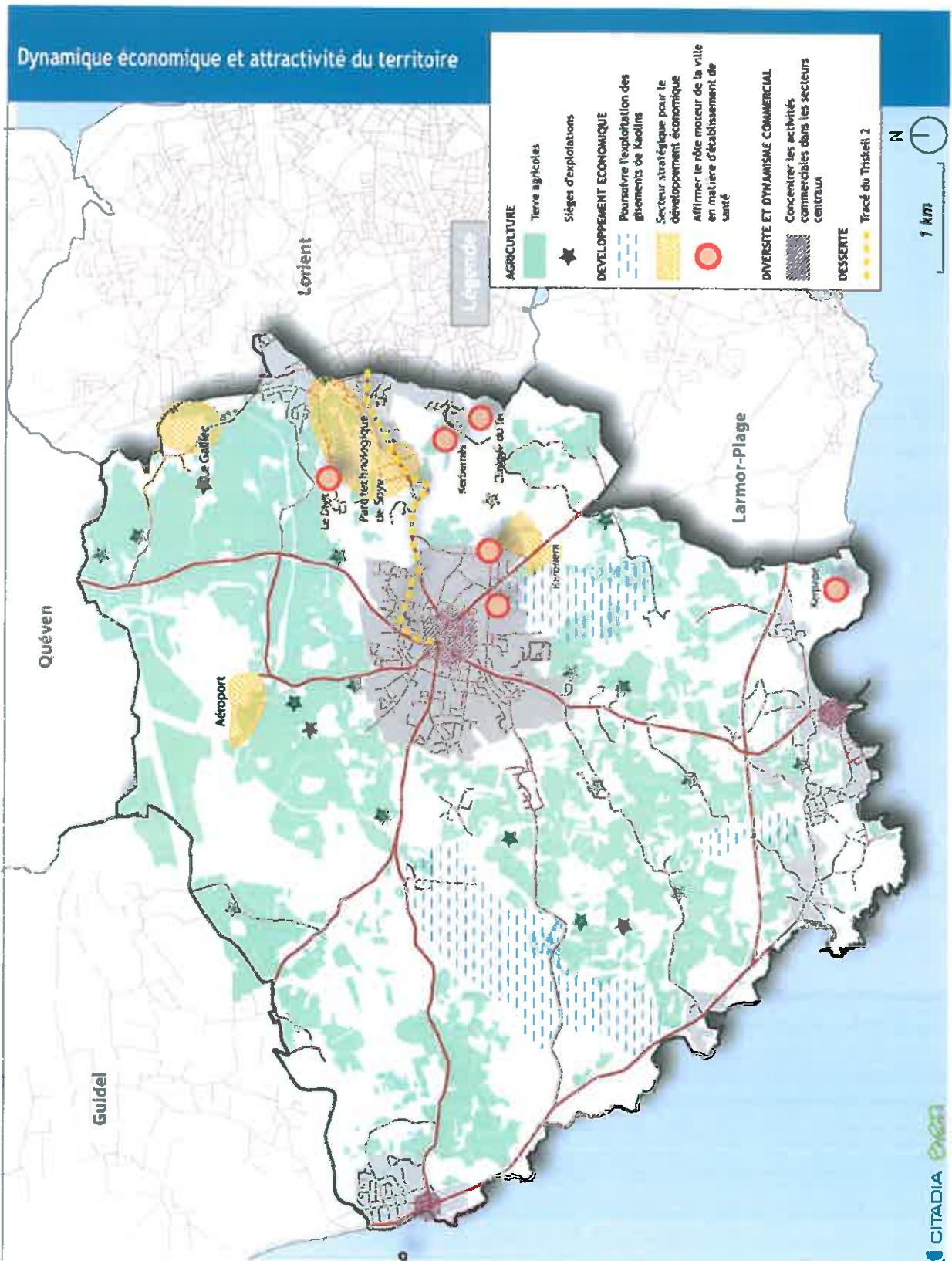
Envoyé en préfecture le 09/02/2018

Reçu en préfecture le 09/02/2018

Affiché le

- 9 FEV. 2018

ID : 056-215601626-20180206-DB20180204-DE



3. L'agriculture, une activité à conforter

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.

3.1. Soutenir une activité qui participe à l'identité de la commune

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. La commune souhaite encourager et accompagner les projets destinés à maintenir et à renforcer l'activité comme l'agriculture biologique.

3.2. Préserver les espaces agricoles et le potentiel agronome des terres

Les activités agricoles occupent 37% du territoire communal. C'est une composante essentielle du territoire ploemeurois. À ce titre la commune s'engage à limiter l'urbanisation dans les hameaux. Outre, les « secteurs caractérisés par un nombre et une densité significative de constructions » identifiés, aucune nouvelle construction ne sera permise. Seules les extensions des constructions existantes et les annexes pourront être autorisées sous condition de ne pas être à proximité d'un siège d'exploitation.

3.3. Soutenir les unités agricoles et leur possibilité de développement

Malgré la diminution du nombre d'exploitations, de nouveaux agriculteurs s'installent sur la commune : on compte sur le territoire 3 installations de moins de 5 ans (dont une installée en 2015). La commune compte une vingtaine de sièges d'exploitations en 2015. Ils se localisent sur l'ensemble de la commune. Depuis 2010, le nombre de siège est stable. Ploemeur souhaite maintenir l'ensemble des sièges présent sur la commune. Pour cela, elle veillera à permettre le développement des sièges d'exploitations et la mise en place de nouvelles installations.

Le changement de destination de certains anciens bâtiments agricoles pourront être repérés afin de permettre la réhabilitation du patrimoine agricole de la commune. La mobilisation de cet outil veillera à ne pas entrer en concurrence avec la reprise des sièges agricoles.

4. Des équipements qui accompagnent le développement de l'habitat et de l'économie

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 et plus particulièrement les aménagements liés aux déplacements et aux transports.

4.1. Poursuivre les efforts d'équipements en lien avec les nouveaux projets

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.

4.2. Une offre de transport complémentaire et diversifié

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 réduire la dépendance à l'automobile. Conformément au Plan de déplacements urbains (PDU) la commune souhaite développer une offre de transport complète et variée

La commune met l'accent sur les déplacements de proximité et le développement d'une offre alternative à l'automobile.

- Valoriser les déplacements de proximité

Dans les secteurs agglomérés et les secteurs de projet, les aménagements liés au déplacement doux, piétons et cycles, seront créés ou améliorés pour permettre aux habitants d'avoir accès aux commerces et services sans utiliser l'automobile.

Les objectifs sont les suivant :

- Faciliter les accès des centralités par les modes doux
- Développer les interconnexions entre les quartiers
- Constituer un réseau piétons / cyclables urbains sécurisés et continu

- Offrir un réseau piéton et cyclable continu et sécurisé sur l'ensemble de la commune.

En plus des déplacements de proximité, Ploemeur souhaite poursuivre la réalisation de son réseau de voies « vélos-piétons-PMR » en site propre. Le renforcement des sentiers de randonnée sera une autre priorité. L'objectif étant de réduire les discontinuités et offrir un réseau de voies cyclable et pédestre de qualité et sécurisé pour les usagers.

- **Renforcer l'offre de transport alternative à l'automobile**

De manière générale la desserte par les transports en commun sera renforcée pour être plus efficace et pour 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. De plus, la commune souhaite renforcer l'offre de transport pour faciliter les déplacements entre Lomener / Kerroch / Le Courégant / Fort Bloqué / le Centre-ville / la frange Orientale en proposant une offre complémentaire au réseau de transport en commun existant (covoiturage, transport à la demande etc.).

4.3. 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 et sélectionné des zones de sous-répartition pour la montée en puissance.

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. Un environnement remarquable à préserver

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

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.

Le PADD fixe 4 objectifs transversaux :

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

5.1. 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.

• Préserver la qualité des espaces naturels et agricoles en périphérie urbaine

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

- Renforcer les liens de l'agglomération avec les espaces naturels et les espaces agricoles (traitement des lisières urbaines, espaces verts ...) ;
- Préserver 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. Pour ce faire, des coupures d'urbanisation seront maintenues et l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage sera limitée.

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 préservation et 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 sera préservé et mis en valeur dans le respect de l'environnement maritime.

Plusieurs points de vue remarquables sur le littoral ont été repérés et seront préservés dans le PLU.

5.2. Mettre en valeur les sites naturels et paysagers

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.

L'objectif est donc de protéger et conforter la Trame Verte et Bleue comme éléments essentiels du paysage et des équilibres écologiques.

Ainsi, la Trame Verte et Bleue s'étend sur tout le territoire et permet une continuité entre le littoral et les autres habitats naturels (étangs, milieux prairiaux et bocagers).

Le PADD vise donc à préserver les réservoirs de biodiversité en y évitant l'urbanisation et à maintenir la fonctionnalité des continuités écologiques qui s'appuient sur les espaces de nature ordinaire (zones humides, haies ...). La valorisation de cette trame, très présente sur le territoire, devra permettre de renforcer les liens avec les espaces de nature en ville ou encore les itinéraires de liaisons douces.

Au-delà de la valorisation de cette trame, le principe « d'éviter, réduire, compenser » sera mis en place sur les différents éléments naturels recensés tels que les boisés, les haies et les zones humides. Pour les cas où ces espaces naturels devront être détruits, ils seront compensés par la création de nouveaux espaces naturels (reboisement, création de haies etc.)

5.3. Préserver la qualité des ressources en eau

- Protéger et économiser la ressource en 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 territoire communal est alimenté par le captage d'eau potable de Kermadoye. Le PADD vise donc à préserver ce dernier de toutes pollutions accidentelles en respectant les périmètres de protection mis en place.

Afin de faire face aux conséquences du changement climatique, le PLU de Ploemeur incite à la réduction des consommations d'eau potable en favorisant un approvisionnement performant (réseaux, installations domestiques).

- Mieux gérer les eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales, particulièrement en milieu urbain, représente un enjeu important pour le PLU de Ploemeur. Le diagnostic environnemental a ainsi 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.

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. Ces préconisations seront retranscrites dans le PLU.

- Limitier les risques de pollution liés aux eaux usées

La commune de Ploemeur affiche un taux élevé de raccordement à l'assainissement collectif, limitant ainsi les risques de pollution des milieux naturels.

Afin de poursuivre cet objectif, le PADD fixe pour principe d'éviter l'urbanisation de secteurs en dehors des zones desservies. Le PLU veillera à respecter l'adéquation entre capacités des ouvrages et des réseaux de traitement des eaux usées et population raccordée (notamment en période estivale). Au besoin, le PLU pourra prévoir l'extension ou la création d'équipements de traitement.

- Préserver les structures naturelles importantes pour la gestion de l'eau

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 mais aussi au maintien de la biodiversité, à la réduction des risques et la préservation des paysages.

Leur inventaire est intégré au PLU afin de garantir leur 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.

5.4. Garantir la sécurité des personnes et des biens face aux risques et nuisances

- Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et anticiper les évolutions liés au changement climatique

Par sa localisation littorale, la commune de Ploemeur est particulièrement concernée par le risque de submersion marine. Le Plan de Prévention des Risques Littoraux de Lomener et de l'Anse du Stole encadre strictement les règles d'urbanisme dans ces secteurs.

Le PLU devra donc respecter le règlement du PPRI en limitant l'exposition des personnes et des biens à ce risque.

- Limiter l'exposition aux nuisances sonores

Le PLU respectera les règles prévues par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Lann-Bihoué et cherchera à réduire l'exposition de la population au bruit liés aux axes routiers dits bruyants (RD 152 et RD 162) par la limitation de l'urbanisation ou la mise en place de mesures de réduction du bruit.

5.5. Accompagner la transition énergétique du territoire

- Faciliter la rénovation énergétique du bâti ancien et la performance énergétique des constructions

Il s'agira d'inciter les travaux de rénovation qui permettent de limiter la consommation énergétique des bâtiments (isolation thermique, orientation bioclimatique des constructions, utilisation et intégration des énergies renouvelables) tout en veillant au respect des caractéristiques architecturales de la commune.

- Limiter les consommations énergétiques et favoriser le recours aux énergies renouvelables

Il s'agira de promouvoir la sobriété énergétique et de permettre la réalisation de dispositifs à énergie renouvelable. Ce développement ne pourra se faire qu'en respectant les sensibilités paysagères et écologiques du territoire.

- Limiter les émissions de Gaz à Effets de Serre

Afin de lutter contre le réchauffement climatique, le PADD vise notamment à réduire les émissions de GES liés au transport par le développement des modes doux. La trame de liaisons piétonnes et cyclables devra permettre le lien vers les polarités.

Envoyé en préfecture le 09/02/2018

Reçu en préfecture le 09/02/2018

Affiché le

- 9 FEV. 2018

ID : 056-215601626-20180206-DB20180204-DE

Un environnement protégé, des paysages mis en valeur

