

# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



PLAN LOCAL D'URBANISME  
APPROUVE LE 14 MARS 2013

MIS EN COMPATIBILITE PAR DECLARATION DE PROJET LE 10 OCTOBRE 2023

Envoyé en préfecture le 17/10/2023

Reçu en préfecture le 17/10/2023

Publié le

ID : 056-215601626-20231010-DB20231024-DE

## Préambule

---

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 du développement de la commune.

Le PADD exposé ici est le résultat d'une réflexion engagée avec les personnes publiques et la population lors de la révision du PLU approuvée le 17 mai 2006 qui s'est prolongée et enrichie depuis cette date.

La révision du PLU, décidée par le conseil municipal lors de sa séance du 19 novembre 2008, reste fidèle aux objectifs approuvés en 2006 tout en permettant la prise en compte d'éléments apparus depuis :

- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Lorient approuvé le 18 décembre 2006 ;
- Le plan de déplacements urbains (PDU) et le programme local de l'habitat (PLH) tous deux mis en révision ;
- Le SAGE Scorff en cours d'élaboration ;
- La loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 ;
- La loi portant engagement national pour le logement de 2008 ;
- Les lois Grenelle I et II de 2009 et 2010 ;
- Les agendas 21 de la commune, de Lorient Agglomération, du département du Morbihan et de la région Bretagne.

Le projet, en accord avec les principes de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU), demande à concilier protection et mise en valeur du patrimoine bâti et naturel d'une part et développement urbain dans le cadre d'une modération de la consommation de l'espace et d'une lutte contre l'étalement urbain, d'autre part.

En outre, la révision du PLU est motivée par une nécessaire prise en compte des besoins de la population à travers une démarche exigeante de développement durable, de diversification de l'habitat et de l'emploi, d'une approche plus fine de l'environnement et des paysages ploemeurois, et de la valorisation de l'activité agricole.

Ploemeur a engagé l'élaboration d'un Agenda 21 afin de marquer son adhésion aux préoccupations en matière de développement durable avec l'objectif affiché d'une démarche participative sur les politiques publiques.

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

Envoyé en préfecture le 17/10/2023

Reçu en préfecture le 17/10/2023

Publié le

ID : 056-215601626-20231010-DB20231024-DE

## Les ambitions du PADD

La révision du PLU de 2006 se faisait l'expression une volonté politique d'organiser et de maîtriser durablement le développement et les mutations de la commune.

Dans sa continuité, le présent document décline un projet transversal, réfléchi à différentes échelles, visant à définir et conduire de façon cohérente et explicite les différentes actions municipales en matière 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, et de préservation des continuités écologiques, et cela pour les 5 à 10 prochaines années.

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

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

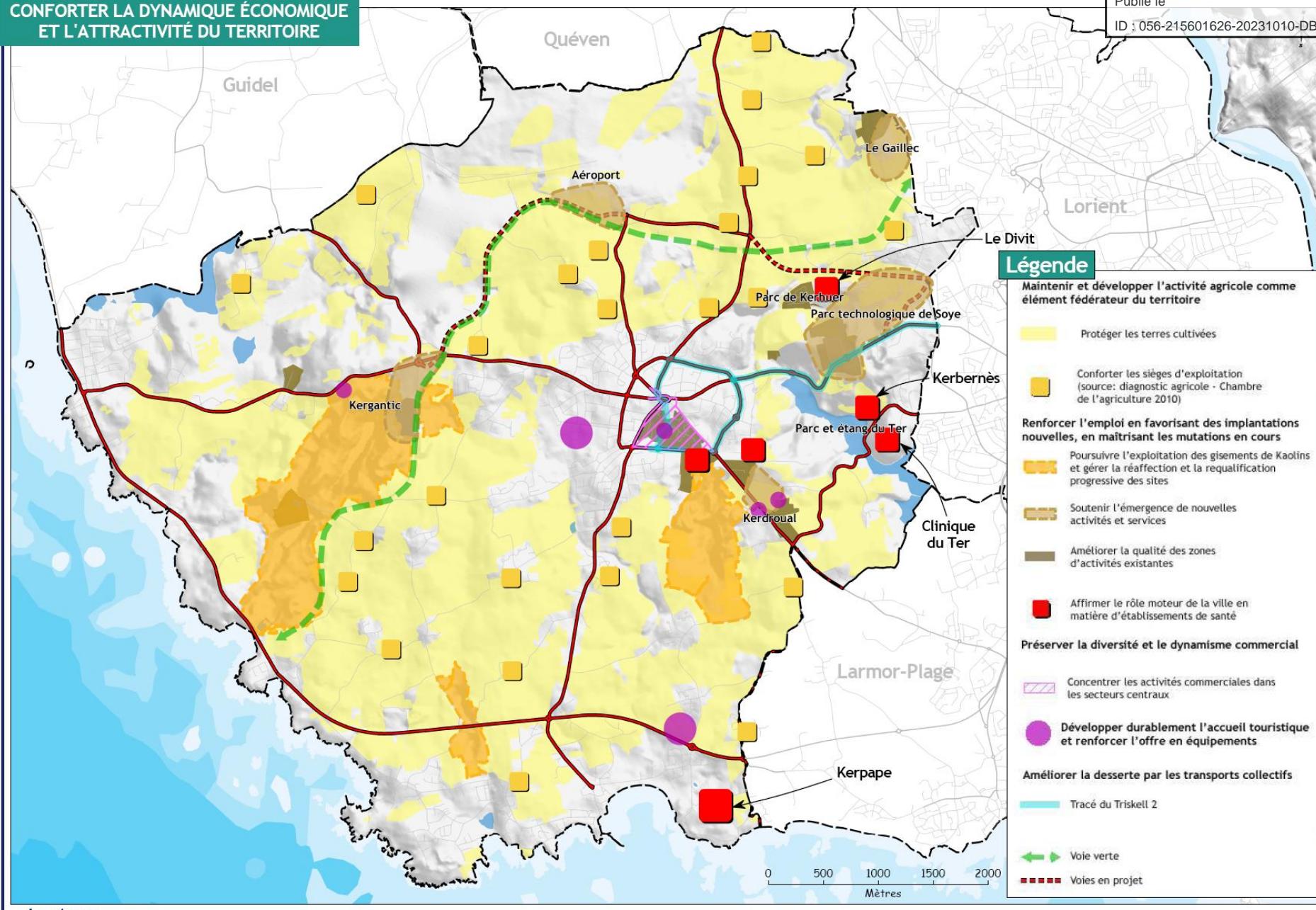
Ces ambitions de développement urbain de la commune de Ploemeur s'expriment à travers les trois grands axes du PADD :

### **CONFORTER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE**

### **FAVORISER UN DEVELOPPEMENT SOLIDAIRE ET INTERGENERATIONNEL**

### **POURSUIVRE LA MISE EN VALEUR ET LA CONSERVATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE POUR AMELIORER LE CADRE DE VIE**

## CONFORTER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE



# CONFORTER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

## 1. Maintenir et développer l'activité agricole comme élément fédérateur du territoire

L'élaboration d'un diagnostic agricole a permis de dégager les grands enjeux de ce secteur d'activité traditionnel de la commune qui façonne depuis toujours le paysage ploemeurois, les activités agricoles occupant 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 ont toujours structuré le territoire communal.

L'étude réalisée sur l'agriculture et ses enjeux à Ploemeur insiste légitimement sur sa présence structurante dans l'histoire de la commune. C'est une activité qui participe à l'identité de la commune comme à son dynamisme économique et est garante de la qualité et de la diversité de ses paysages littoraux. Elle occupe donc une place centrale pour l'avenir du territoire.

L'agriculture a subi à Ploemeur, comme ailleurs, les difficultés économiques des filières fortement représentées ici. Mais la profession est structurée, l'activité reste dynamique et les modes de production se sont diversifiés. Pour ces différentes raisons elle doit être préservée et encouragée.

Le document d'urbanisme permettra, par une réglementation adaptée, la préservation des terres cultivées et des sièges d'exploitation existants afin de donner une visibilité à plus ou moins long terme (20 ans),

de conserver en tant que tels les outils d'exploitation agricole et conforter cette activité.

En outre, la double spécificité ploemeuroise de son agriculture, péri urbaine et littorale, doit être préservée et valorisée.

En effet, la commune souhaite limiter le développement urbain afin d'assurer le maintien de l'activité agricole, notamment dans les espaces proches du littoral. L'agriculture littorale sera rendue plus visible.

Une réglementation adaptée pourra donner la possibilité de construire des hangars, des serres ou des installations nécessaires à l'activité agricole en espaces proches du rivage à condition que lesdites constructions ne soient pas en co-visibilité avec la mer, qu'elles s'intègrent à leur environnement et que ces installations soient compatibles avec la trame verte et bleue.

Ainsi, le mitage sera proscrit, l'urbanisation des hameaux sera contenue dans leur périmètre et l'extension des villages limitée hors agglomérations, excepté le comblement des « dents creuses » afin, à la fois, de conserver leur identité et qualité patrimoniale et de préserver les espaces agricoles de façon pérenne.

Une zone agricole durable, dans laquelle seule l'activité agricole peut se développer, sera alors définie. Elle

permettra de protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Seul le changement de destination de certains bâtiments pourra être autorisé afin de valoriser un patrimoine bâti existant dans le respect de la loi.

De surcroît, certaines zones à urbaniser seront rendues à l'agriculture et aucune autre zone ne sera définie, ceci dans le but de former une zone agricole large et homogène.

## 2. Renforcer l'emploi en favorisant des implantations nouvelles, en maîtrisant les mutations en cours

L'emploi progresse à Ploemeur (+20% entre 1999 et 2007) et doit continuer à le faire, en privilégiant les activités primaires (pêche, agriculture...) et secondaires, sans négliger les activités de service, de loisirs et la villégiature. Le dynamisme économique de la commune doit se poursuivre et s'intensifier.

La commune continuera à soutenir l'émergence de nouvelles activités et services pour répondre à un besoin important d'emplois, prenant mieux en compte l'environnement de l'entreprise : formation et transfert de technologie (avec l'Université de Bretagne Sud), capacités de logements disponibles pour les salariés, intégration urbaine et qualité architecturale des locaux d'activités, valorisation des parcs d'activités, respectant les critères environnementaux (Parc technologique de Soye, Kaolins, Kerdroual - la Vraie-Croix, Kergantic, Lann Bihoué, ...), amélioration des dessertes et des déplacements « tous modes ».

La qualité des zones d'activités sera à améliorer sans remettre en cause leur vocation et la réalité économique des capacités d'investissement. Pour cela, un cahier des

Parallèlement, la commune souhaite promouvoir, avec la profession, une production agricole raisonnée, respectueuse de l'environnement et plus proche des consommateurs, encourageant les pratiques d'amélioration des espaces agricoles, ainsi que la diversité des activités.

charges développement durable des lotissements d'activité, à l'image de celui élaboré pour les lotissements d'habitation sera mis en place.

**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, ...

Ainsi, une réserve d'activités, constituant une des dernières réserves en terme de zone d'activités, est prévue à proximité de cette infrastructure d'importance et d'une desserte routière suffisante (RD 163 bis) et prévue pour accepter un trafic direct vers le Mourillon, à proximité de la future RD 162bis.

**Le parc technologique de Soye** est un projet de développement en lien avec Audélor et Lorient Agglomération pour l'accueil d'entreprises tertiaires à haute valeur ajoutée. Une voie de liaison passera au centre de cette zone en liaison avec le Triskell, faisant office de voirie de délestage de trafic de la rue Dupuy de Lôme, sur

laquelle se situe le tracé de principe de ce bus à haut niveau de service.

**L'exploitation des kaolins** est une des richesses de Ploemeur, son exploitation 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.

### 3. Préserver la diversité et le dynamisme commercial

Le dynamisme du centre-ville et des centres des agglomérations côtières, et donc leur attractivité, reposent sur la possibilité pour tous de faire ses achats et d'accéder aux services avec une utilisation limitée de la voiture particulière.

Ainsi, dans le centre-ville et les principaux quartiers, l'implantation, le développement et la mutation **des commerces et des services** de proximité seront favorisés et accompagnés par la mise en place de linéaires commerciaux et par une réglementation adaptée. La présence d'activités artisanales et de service dans le tissu urbain, sans nuisance pour les habitations, sera

### 4. Développer durablement l'accueil touristique

L'activité touristique participe de l'activité économique de la commune, l'accueil touristique se développera dans un esprit de développement durable, en améliorant son étalement dans l'année et son investissement dans l'arrière-pays.

L'aménagement du littoral, la réalisation ou la confortation d'équipements touristiques adaptés seront poursuivis pour

**Les établissements de santé** sont nombreux sur la commune et celle-ci souhaite affirmer son rôle moteur pour l'accessibilité dans le Pays de Lorient des personnes en situation de handicap. Tout équipement, existant ou nouveau devra être accessible à tous, conformément à la loi sur le handicap.

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 secteurs centraux de l'agglomération et des villages côtiers et d'éviter l'implantation de ce type d'activité en dehors de ces périmètres, tout en en préservant la diversité afin de répondre aux besoins des habitants.

améliorer l'accueil du public et rendre possibles les activités nautiques sur la côte : équipements d'accueil, d'animation et d'informations, équipement hôtelier, amélioration des campings, des infrastructures de loisirs et sportives, du golf, équipements portuaires ... (Fort Bloqué, Pointe du Talus à Kerroch, installation du FCL à Kerlir).

Ploemeur dispose déjà d'un maillage de cheminements piétons et 2 roues conséquent, il sera densifié pour rendre agréablement accessibles les nombreux sites de qualité.

## 5. Renforcer l'offre en équipements pour tous

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

Mais il importe à la commune de poursuivre ses efforts par de nouveaux projets, renforçant ainsi les services de proximité.

Ainsi, des équipements encore nécessaires seront programmés, qu'il s'agisse de l'espace culturel, d'équipements sportifs, des locaux des services techniques, d'établissements pour personnes âgées (EHPAD Ter et mer, EHPA Pierre et Marie Curie accompagné d'une maison relais pour l'accueil en logement d'urgence) et de la cuisine centrale de la commune, d'équipements liés à l'Université de Bretagne Sud (secteur de Soye) et l'extension du centre pénitentiaire. Une politique de réserves foncières anticipera

les besoins pour l'habitat et les équipements nécessaires à la collectivité.

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 le réseau FTTH 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.

## 6. Améliorer la desserte par les transports collectifs et créer des liaisons structurantes piétons / vélos entre les principaux pôles de la commune.

L'organisation urbaine prendra en compte le tracé des lignes de transport en commun et des axes structurants piétons-vélos. L'enjeu est de diversifier les modes de déplacement afin de permettre un véritable choix, de donner toute leur place aux modes de déplacements dits « doux » conformément au PDU (Transport en commun,

covoiturage, cheminements piétons et vélo, stationnements autos et vélos,...).

Parallèlement, la desserte par les transports en commun sera renforcée pour être plus efficace et mieux répondre aux enjeux forts du droit aux déplacements pour tous.

Ainsi, la deuxième phase du Triskell (bus à haut niveau de service) sera mise en œuvre sur Ploemeur, reliant le centre

de l'agglomération au centre-ville de Ploemeur par un tracé direct et rapide, dont la fréquence sera augmentée.

A travers un schéma directeur de déplacements doux communal, des itinéraires seront organisés comme éléments de rabattement vers cette « épine dorsale » qui constituera le tracé du Triskell, favorisant ainsi l'intermodalité. Des points de stationnement (vélos, voitures) seront organisés à proximité des points d'arrêt.

Un partage mieux compris des infrastructures routières permettra la sécurisation de tous les déplacements, et notamment des déplacements doux.

La sécurité des usagers de la route, quels qu'ils soient, reste une priorité. Partout où cela est nécessaire, elle sera

garantie par des aménagements adaptés (RD 162 et 163, carrefours, itinéraires piétons et cyclistes, ....).

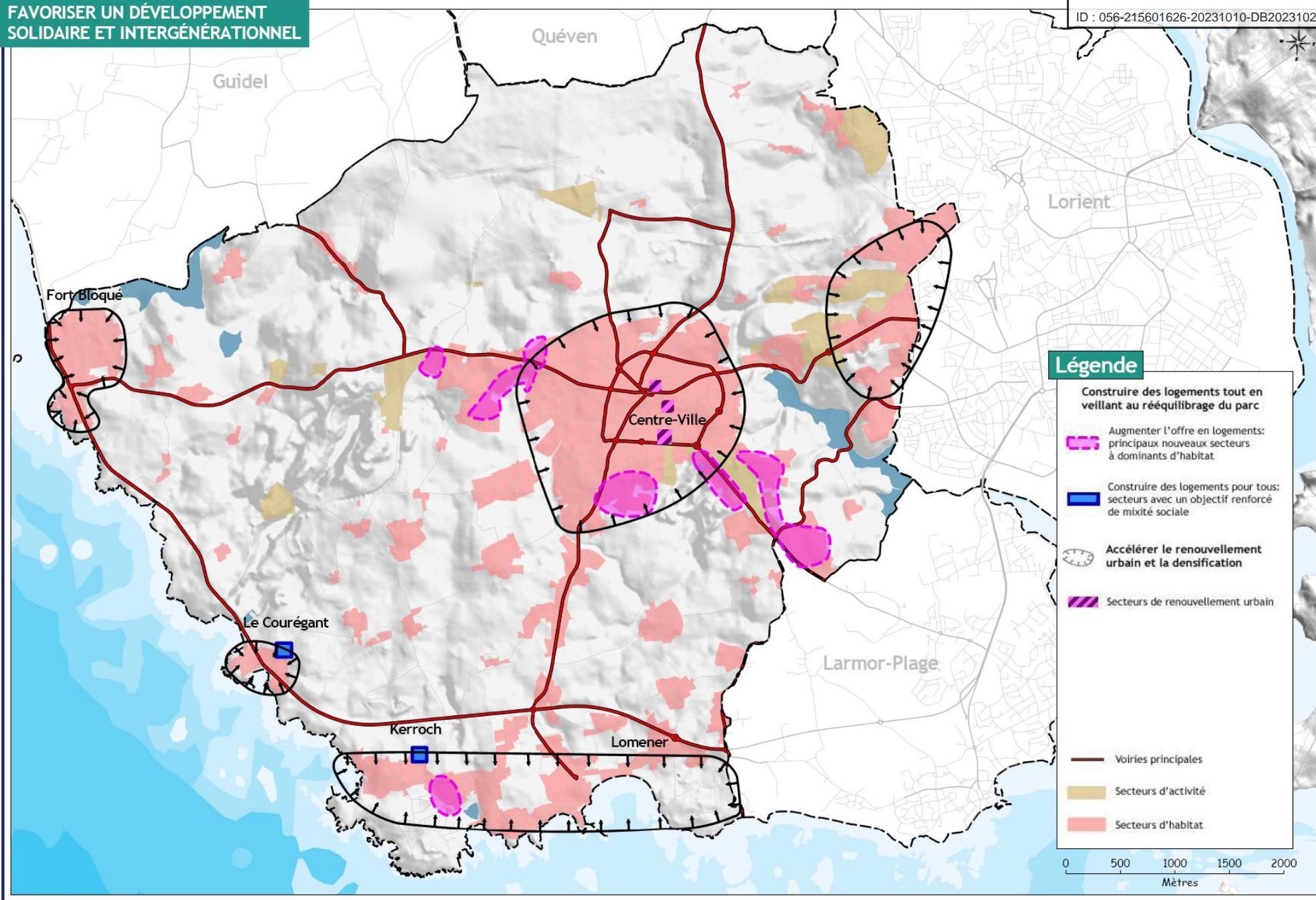
La poursuite du maillage à travers tout le territoire communal d'itinéraires piétons et vélo, notamment à travers le schéma cyclable d'agglomération, contribuera à offrir des opportunités de cheminements, et notamment dans le secteur côtier. Ce mode de déplacement doit être considéré à part entière. Ainsi la voie ferrée desservant les Kaolins dans une perspective d'utilisation touristique pourra participer à ce maillage, conformément à son inscription au schéma départemental des déplacements doux.



### **OBJECTIFS DECLINÉS 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 les nouveaux parcs d'activité, notamment tertiaire, dans les secteurs déjà réservés en respectant des critères de développement durable;
- Permettre aux circuits courts de distribution de rapprocher les professionnels de l'agriculture et les autres utilisateurs de l'espace communal;
- Densifier les transports en commun et le réseau desservi ;
- Concevoir des équipements et les nouvelles infrastructures routières en minimisant tout impact sur l'environnement et le cadre de vie (paysage, environnement, bruit, sécurité, pollution, ...).

## FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT SOLIDAIRE ET INTERGÉNÉRATIONNEL



## FAVORISER UN DEVELOPPEMENT SOLIDAIRE ET INTERGENERATIONNEL

Ploemeur est la 3ème commune la plus peuplée du Pays de Lorient, la 4ème du Département du Morbihan.

L'analyse de la situation démographique de la commune apporte des éléments essentiels à la connaissance et à la compréhension de la ville et contribue à préciser les enjeux de son développement.

Ainsi, la démographie ploemeuroise se caractérise par cinq tendances marquées :

- Une stagnation de la population ;
- Un phénomène de décohabitation confirmé ;
- Un relatif vieillissement de la population ;
- Un parc logement concentré sur un pavillonnaire spacieux et récent, occupé par leurs propriétaires ;
- Une difficulté d'installation des jeunes.

Le parc ploemeurois manque de diversification et répond mal à une demande de logements plus petits, en location, notamment sociale, éventuellement équipés pour le handicap, à destination d'une population plus jeune, au démarrage de son parcours résidentiel, disposant de revenus plus modestes, ou de personnes âgées, seules ou en couple.

Cet état de fait s'explique par la réalisation, ces dernières décennies, de nombreux lotissements d'initiative privée, générant un nombre important de logements, souvent de type pavillonnaire, sans contrepartie sociale.

L'habitat produit, de type pavillonnaire, est très recherché sur une commune littorale dynamique et attractive dont le coût du foncier exclut toute une partie de la population.

On constate donc une certaine inadéquation entre les logements existants et les besoins d'une population renouvelée, plus jeune ou au contraire vieillissante.

### 1. Construire des logements tout en veillant au rééquilibrage du parc

#### a) Augmenter l'offre en logements pour répondre aux besoins de la population

La prise en compte efficace des besoins en logements ainsi que le maintien du niveau de services existant sont des objectifs majeurs pour la commune. Stabiliser, rééquilibrer, diversifier et renouveler la population, en permettant notamment à chacun de trouver dans la commune une solution à son besoin de logement nécessitera la réalisation d'environ 1800 logements dans les 10 prochaines années.

Ainsi, la population pourrait atteindre le cap des 20 000 habitants, ce qui représente un taux de croissance annuelle d'environ 0,98%.

Favoriser une certaine densification des constructions, un renouvellement de la ville sur elle-même et utiliser, en fonction des nécessités, les terrains déjà ouverts à l'urbanisation devront permettre de répondre à ces besoins.

Ces nouveaux logements se répartiront entre opérations de restructuration, de greffe et de densification de secteurs déjà urbanisés, mais encore en aménagement et viabilisation de terrains, en fonction des capacités nécessaires, des secteurs déjà réservés dans le PLU. Conformément au programme local de l'habitat communautaire, ces logements nouveaux se situeront à proximité de services urbains existants (commerces, transports collectifs, parcs et jardins publics...), ou à créer, renforcer.

Ainsi, en utilisant son espace de façon économe, la ville contrôlera l'étalement urbain qui dégrade la qualité des sites et des espaces naturels et qui mite l'espace agricole, tout en répondant aux besoins croissants en logements.

### **b) Construire des logements pour tous**

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 permettant 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. Pour cela, il sera nécessaire de réajuster la production de logements nouveaux, en réhabilitation et en construction neuve.

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

En dépit des efforts réalisés par la commune en matière de logement locatif social (subventions, cessions de terrains,...), le parc de logements aidés reste insuffisant et pénalise la commune qui ne peut accueillir ses jeunes en début de leur parcours résidentiel.

Aujourd'hui, malgré le coût élevé du foncier dû aux fortes pressions (immobilières, touristiques, réglementaires) qui se concentrent sur Ploemeur, notamment sur l'espace littoral, la commune souhaite faire valoir ses choix urbains et sociaux à travers une politique foncière et de maîtrise publique du développement urbain affirmée en accord avec le programme local de l'habitat communautaire :

- Elle met en place une véritable **politique de réserve foncière** en acquérant des parcelles à l'amiable (Kéradehuen) ou en exerçant son droit de préemption sur des terrains qu'elle revend aux bailleurs sociaux.
- Elle **maîtrise les opérations d'aménagement** par la mise en place de procédures de ZAC (Lomener, Grand Pré/Keradehuen) ou par un travail en association avec les lotisseurs privés (Briantec, rue du Fort Bloqué), afin de s'assurer de la diversité de l'offre en logements, la mixité des fonctions, de faciliter l'accession à la propriété et de garantir une qualité environnementale des aménagements.
- Le conseil municipal de Ploemeur a délibéré pour imposer la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux dans les opérations de 4 logements et plus, soit un nombre plus important que celui préconisé par le programme local de l'habitat s'appliquant au territoire.

Cette action sera poursuivie dans le présent PLU par la mise en place de périmètres dans lesquels le **respect d'objectifs de mixité sociale** sera imposé dans les programmes de logements.

De même, à l'aide d'un travail engagé sur les formes urbaines, 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.

Parallèlement, le nombre de résidences secondaires s'établit à 18% ; s'il représente un manque en termes de population résidente et d'utilisation optimale des équipements existants, il participe à l'animation estivale et à l'économie touristique. Le ratio résidences secondaires/nombre total de logements doit pouvoir se stabiliser.

### c) Diversifier les typologies de logements

La diversification des besoins en logements de la population actuelle et future devra répondre aux objectifs de mixité de l'habitat, vecteur de mixité sociale et générationnelle :

- De par la construction de logements de différentes tailles : offrir des logements pour tous, c'est aussi bénéficier d'un parc diversifié en termes de taille des logements. Or actuellement, 78% des logements de la commune comptent 4 pièces et plus. La réalisation de logements de petite taille permettra l'accueil de personnes au revenu modeste, salariés des entreprises de la commune, célibataires, familles et ménages de petite taille (1-2 ou 3 personnes),

jeunes couples, familles recomposées, personnes âgées seules ou en couple... En outre, des logements adaptés pour les personnes handicapées seront prévus à l'intérieur des programmes.

- De par la nature des logements, à partir d'un travail original sur les formes urbaines, la densité et l'architecture : petits collectifs et pavillonnaire dense, logements dits « intermédiaires », logements avec installations spécifiques et originales (terrasse, jardin, logements adaptés et avec services, ...).
- De par leur équipement, par une application ferme des orientations des lois « Grenelle 1 et 2 » : dispositifs d'énergie renouvelable, récupération de chaleur et chauffage collectif, réutilisation des eaux pluviales, équipement domotique, isolation, ...

Ainsi, un cahier des charges « vers un lotissement durable » et son annexe technique ont été élaborés par la ville, à destination des aménageurs, afin de les orienter vers des équipements favorisant le développement durable en matière d'urbanisation (gestion de l'eau, espaces publics, gestion du stationnement, traitement des limites, mixité et densité, gestion de l'énergie, des déchets...) et de déplacements.

Le vieillissement de la population sera, lui aussi, pris en compte par une offre de logements ou de structures adaptées, à proximité des services, des espaces publics et des modes de déplacements adaptés.

## 2. Accélérer le renouvellement urbain, la densification et une meilleure utilisation sociale et culturelle des espaces ouverts.

L'objectif est bien de maîtriser la croissance urbaine, de renouveler la ville sur elle-même, par densification et reconquête du tissu existant, permettre une certaine densité sans compromettre la qualité de vie, notamment par la production d'espaces publics et d'espaces verts utiles aux habitants. Il s'agit de constituer une ville équilibrée, solidaire et capable de créer du lien social à partir d'un développement maîtrisé économisant l'espace, mixant les fonctions urbaines, diversifiant les populations et s'appuyant sur des espaces publics de qualité.

Les extensions d'urbanisation, limitées dans quelques secteurs déjà identifiés comme sites potentiels de développement, feront l'objet d'« orientations d'aménagement » qui pourront garantir la qualité des projets architecturaux et l'intégration urbaine des opérations.

Dans ces secteurs, tout comme les secteurs de renouvellement urbain, les densités seront compatibles avec celles indiquées dans le programme local de l'habitat communautaire.

L'interpénétration ville/nature, comme une meilleure appropriation sociale et urbaine de la « nature » et des espaces ouverts dans la ville, nécessitera l'expérimentation de nouvelles pratiques, telle celle des sociotopes.

La méthode des sociotopes permet de mesurer la qualité des espaces ouverts accessibles aux habitants telle qu'elle est perçue par la population en termes social, culturel... Une fois mises en évidence, les multiples fonctions sont analysées afin d'optimiser leurs potentialités dans les projets d'urbanisme et d'environnement. Elle permet de

proposer des orientations et des principes d'aménagement au plus près des usagers. Ainsi, cette méthode a démontré qu'il n'y avait pas de contradiction entre la densification urbaine et la préservation des espaces naturels, elle contribue alors à une gestion économe de l'espace, en permettant une entrée de la nature en ville, en mettant en réseau les espaces ouverts dans le centre-ville et en périphérie, en créant des voies douces de qualité, en diminuant la place de la voiture dans le centre-ville et en créant de véritables espaces de proximité répondant aux besoins des divers usagers du quartier et évoluant avec ceux-ci.

Une étude a donc été lancée afin de développer cette méthode sur le territoire ploemeurois, et notamment sur les quartiers est (Keraude, Saint-Maudé, Kerdiret, Saint-Mathurin, Kerbernès) et le centre-ville.

L'identité forte des quartiers sera préservée et mise en valeur par une réglementation adaptée : centre-ville, villages côtiers et hameaux ruraux traditionnels. La poursuite de la réflexion sur les formes urbaines engagée dans le cadre du cahier des charges « vers un lotissement durable » permettra la constitution de « morceaux de ville » tout en s'ouvrant largement à la démarche de développement durable.

Dans les secteurs déjà urbanisés, des orientations d'aménagement seront élaborées, notamment en termes de trame viaire, de division parcellaire pertinente, afin de garantir une cohérence des projets de densification et

d'identifier les sociotopes potentiels qui devront être mis en valeur.

Le recensement des bâtiments et des éléments architecturaux les plus intéressants dont la conservation ou la réaffectation sont jugés nécessaires, sera poursuivi.

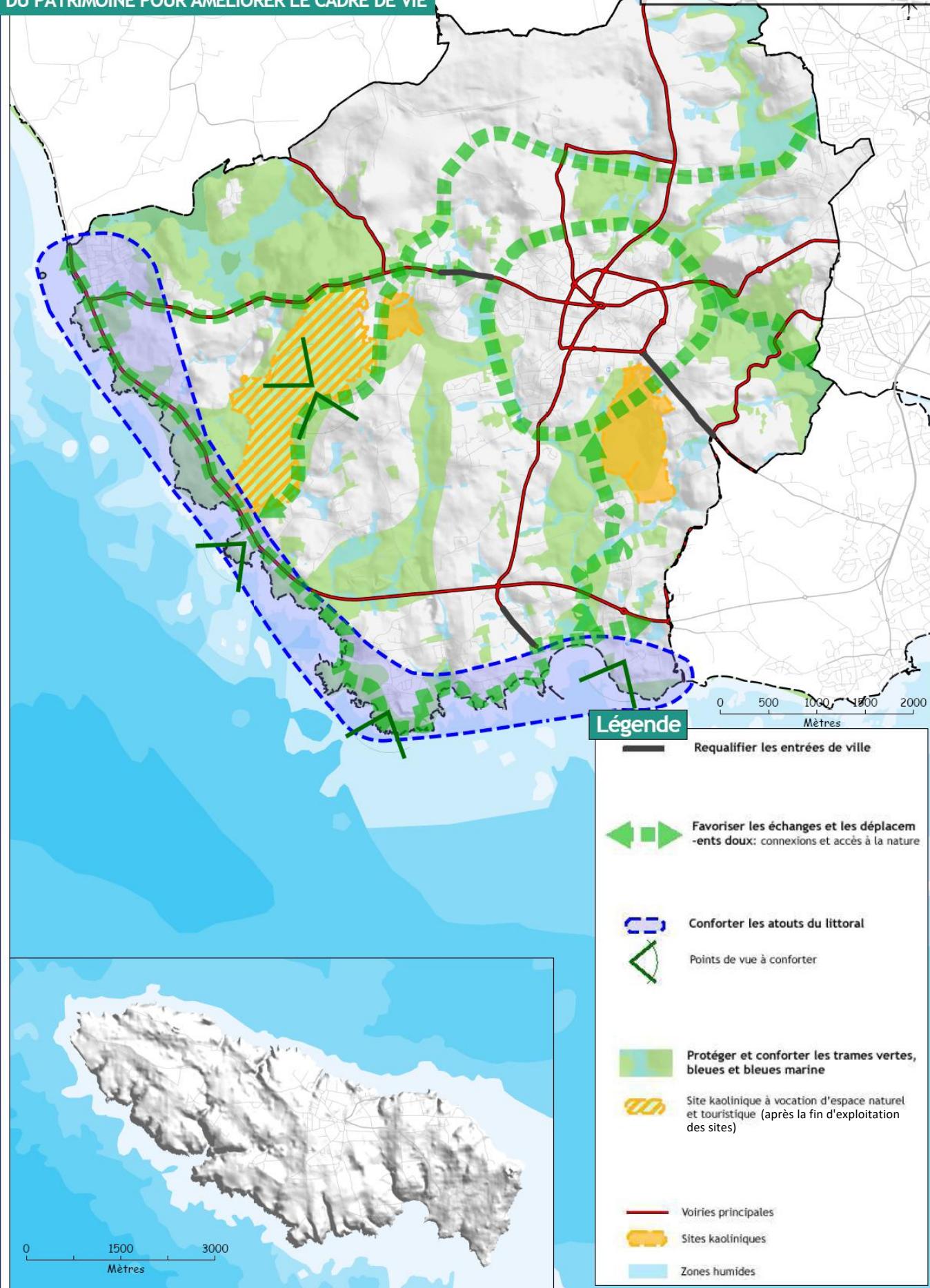
La réhabilitation des constructions, le ravalement ou la réfection des façades dans le respect de leur architecture traditionnelle seront favorisées, mais sans s'opposer à une expression architecturale contemporaine, respectueuse des caractéristiques du bâti proche.



#### **OBJECTIFS DECLINES DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

- Incrire l'habitat dans un urbanisme durable en favorisant la mixité sociale et générationnelle ;
- Promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace, facilitant les économies d'énergie et le recours à des énergies renouvelables ;
- Localiser l'implantation des constructions à proximité des services urbains, et notamment des transports en commun.

## POURSUIVRE LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE POUR AMÉLIORER LE CADRE DE VIE



## POURSUIVRE LA MISE EN VALEUR ET LA CONSERVATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE POUR AMELIORER LE CADRE DE VIE

La commune de Ploemeur est caractérisée par un noyau traditionnel dense, des formes urbaines compactes et une identité paysagère malmenés par l'urbanisation des années 1970-1990. L'éclatement de l'urbanisation par l'adjonction de nappes de lotissements autour des noyaux anciens a provoqué une perte d'identité par « absorption » de ces espaces.

Si l'urbanisation globale sur la commune a progressé entre 1999 et 2006, la part de l'espace aggloméré au sein de l'urbanisation globale a progressé dans une moindre mesure, marquant ainsi un ralentissement du phénomène de mitage et d'extension de l'urbanisation hors espace aggloméré, et soulignant la tendance croissante du renouvellement urbain et de la densification sur la commune.

**L'objet du présent PLU est bien la poursuite de cette modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain avec un objectif de diminution de la consommation d'espace par rapport à celle constatée ces dix dernières années.**

L'étude portant sur le paysage et l'environnement a différencié différents ensembles paysagers sur le territoire communal qui laissent apparaître une structure du territoire complexe : les espaces agricoles, les espaces naturels et littoraux, les espaces urbanisés, les carrières de kaolin.

On trouve ainsi, à petite échelle, une vaste palette de territoires emblématiques de la Bretagne.

Malgré l'urbanisation importante de ces dernières décennies, les mesures prises pour la restauration du littoral ont permis de restituer une qualité de paysages qui semblait gravement compromise dans les années 1980, marquant une pause dans l'urbanisation.

Ainsi, depuis 2000, la politique de protection a eu pour conséquence le déclassement d'environ 360 ha urbanisables.

Pourtant, cet 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. Ainsi, un projet de valorisation des espaces agro-naturels de la vallée du Ter est notamment en cours.

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

- la préservation des paysages ploemeurois et leur diversité ;
- la mise à jour des outils de protection des espaces naturels, des continuités écologiques et des espaces boisés (ces derniers ont aussi un rôle économique) ;

- la prise en compte des secteurs sensibles cumulant des enjeux d'importance, nécessitant une bonne insertion des espaces d'urbanisation future ;
- le travail de l'ouverture de la ville vers la mer ;
- la création d'une ville dense, durable et verte (liens ville / nature, limitation de la consommation d'espaces urbanisés, création des espaces publics de qualité comme vecteurs de lien social) ;
- La création d'un réseau vert (déplacements doux, entités naturelles).

La protection de l'environnement et la démarche de développement durable se positionnent au cœur de nos priorités. L'élaboration d'une charte de bon usage et bonne gestion des espaces agricoles et naturels par leurs utilisateurs pourra faciliter cette prise de conscience.

Différents objectifs transversaux sont retenus :

- Requalifier les entrées de villes et la voirie, y compris en zone rurale ;
- Préserver les éléments du patrimoine bâti, classé ou non, et du paysage afin de le conserver et le protéger ;
- Mettre en valeur les sites naturels et paysagers, les villages présentant une identité forte et une unité architecturale ;
- Préserver la qualité des ressources.

## 1. Requalifier les entrées de ville

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

Aujourd'hui, sans aménagement paysager, elles sont parfois le mauvais reflet des territoires traversés.

Une réflexion approfondie est donc engagée sur ces espaces afin de les valoriser, qu'un traitement qualitatif

leur soit réservé pour mieux identifier la ville, et notamment à l'entrée du centre-ville sur la route de Larmor-Plage et sur la RD 162, l'entrée du quartier de Lomener sur la RD 163.

## 2. Améliorer le paysage de la périphérie urbaine de Ploemeur

Il s'agit là d'une action primordiale que la commune engagera dans le cadre de son P.L.U., elle poursuivra les objectifs suivants :

- Renforcer les contacts de l'agglomération avec les espaces naturels et les espaces agricoles ;
- Préserver et accroître les continuités naturelles ;
- Améliorer l'usage des espaces verts et les pratiques de gestion ;

- Favoriser les échanges et les déplacements doux par l'instauration d'un véritable réseau de cheminements piétons-vélos y compris dans l'emprise de la trame verte.

### **3. Conforter les atouts du littoral en préservant les paysages, y compris urbains, et les modes de vie et d'activités liés à la mer**

L'action engagée depuis 2000 de reconquête des espaces littoraux et naturels, en application stricte de la loi « Littoral » sera poursuivie : des coupures d'urbanisation seront maintenues et l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du littoral 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 doit 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.

### **4. Protéger et conforter les trames « verte, bleue et bleue marine » comme éléments essentiels du paysage et des équilibres biologiques**

La qualité et la variété des paysages, la biodiversité préservée 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, bleue et bleue marine », qui s'étendent sur tout le territoire et qui sont des corridors écologiques assurant une continuité des milieux aquatiques et naturels, seront les supports des projets d'aménagement de la commune.

Cela nécessite notamment de prendre en compte systématiquement la qualité du paysage urbain comme du

Les vastes secteurs de Lannenec - Fort Bloqué - Lann er Roch et littoral jusqu'à Kerroch classés en Nds seront préservés et aménagés avec l'aide du département, de la communauté d'agglomération et du conservatoire du littoral dans le cadre d'une convention tripartite.

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

traitement des espaces publics pour tout projet d'aménagement et de construction.

## 5. Préserver la qualité des ressources

"L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général." *Article 1er de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992.*

Conformément à la loi sur l'eau et au SDAGE Loire-Bretagne, le PLU de Ploemeur prendra les dispositions nécessaires à la qualité 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» inégalables et 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 P.L.U. afin de garantir la protection, et le bon état de conservation et de fonctionnement de ces milieux.

Un schéma directeur des eaux pluviales est réalisé par la commune. Il permettra à la fois d'assurer une maîtrise de la pollution rejetée par les eaux pluviales au 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, notamment par la mise en place de techniques de rétention alternatives (noues stockantes,

espaces verts inondables...). 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 présent PLU.

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

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

En outre, 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.

Enfin, une amélioration de la qualité de l'air sera recherchée par le développement des déplacements doux et une pratique plus «éco-responsable» des déplacements.



### **OBJECTIFS DECLINES DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

- Préserver et améliorer la qualité des eaux, conformément aux prescriptions des SAGE et à la loi sur l'eau, des études menées sur l'environnement et l'assainissement des eaux pluviales ;
- Protéger la qualité de l'air par le développement de pratiques plus « éco-responsables », notamment dans le domaine des déplacements ;
- Réduire les nuisances sonores et visuelles. Prendre les mesures de protection nécessaires contre le bruit, notamment (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 un Plan de Prévention des Risques Littoraux).