

RAPPORT DE PRESENTATION

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 MARS 2013
MIS A JOUR PAR ARRETE DU MAIRE LE 21 JANVIER 2014 ET LE 30 NOVEMBRE
2015 MODIFIE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 5 OCTOBRE 2016
MIS A JOUR PAR ARRETE LE 27 JUILLET 2017
MODIFIE PAR DELIBERATION LE 4 OCTOBRE 2017
ET MIS EN COMPATIBILITE LE 2 OCTOBRE 2018

TABLE DES MATIERES

| | |
|--|---------------|
| PREAMBULE | 9 |
| 1. CONTEXTE DE LA REVISION | 9 |
| 2. SITUATION | 9 |
| 3. DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS | 10 |
| 4. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION DE REVISION DU PLU | 11 |
| 5. DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX | 11 |
| A) SCOT | 11 |
| B) SDAGE | 13 |
| C) PLH | 13 |
| D) PDU | 14 |
| 6. ETUDES REALISEES DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU | 15 |
| 7. CONCERTATION | 15 |
| TITRE 2 - GENERALITES COMMUNALES | 16 |
| 1. EVOLUTION URBAINE | 16 |
| 2. ORGANISATION ET MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE | 17 |
| TITRE 3 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL | 19 |
| 1. DEMOGRAPHIE | 19 |
| A) UN RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE | 19 |
| <i>Evolution démographique</i> | 19 |
| <i>Recensement des populations légales de la commune au 1er janvier 2009 :</i> | 19 |
| <i>Composantes de l'évolution démographique</i> | 19 |
| B) UNE POPULATION VIEILLISSANTE | 20 |
| <i>Indice de jeunesse</i> | 20 |
| <i>Evolution de la population par grandes tranches d'âge entre 1999 et 2008</i> | 21 |
| <i>Effectifs scolaires</i> | 21 |
| C) UNE STRUCTURE FAMILIALE SE RAPPROCHANT DES MOYENNES LOCALES | 22 |
| <i>Nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans par famille</i> | 22 |
| D) SYNTHESE | 23 |
| 2. HABITAT : UN HABITAT PAVILLONNAIRE, RECENT, SPACIEUX ET DE BONNE QUALITE | 23 |
| A) EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS | 23 |
| B) CARACTERISTIQUES DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES | 24 |
| <i>Typologie des logements : une grande majorité de maisons individuelles</i> | 24 |
| <i>Taille des logements : la prédominance des grands logements</i> | 24 |
| <i>Statut des occupants : un fort taux de propriétaires</i> | 24 |
| <i>Age des logements : un parc de logements qui s'est surtout développé après la seconde guerre mondiale</i> | 24 |
| C) ANALYSE DE LA VACANCE | 25 |
| D) LE MARCHE DU LOGEMENT ET LA PRODUCTION NEUVE | 25 |
| E) CARACTERISTIQUES DU PARC LOCATIF SOCIAL | 25 |
| F) SYNTHESE | 25 |
| 3. DONNEES SOCIALES | 26 |
| A) LE CHOMAGE | 26 |
| B) NIVEAU DE REVENU ET POTENTIEL FISCAL PAR HABITANT | 26 |
| 4. DYNAMISME ECONOMIQUE | 26 |
| A) CARACTERISTIQUES DE L'EMPLOI | 26 |
| <i>Emplois par secteur d'activité</i> | 26 |

| | |
|---|---------------|
| <i>Emplois par catégories socioprofessionnelles.....</i> | <i>27</i> |
| <i>Démographie des entreprises (hors agriculture)</i> | <i>27</i> |
| <i>Les principales entreprises privées de Ploemeur (20 salariés et +)</i> | <i>28</i> |
| <i>La taille des établissements.....</i> | <i>29</i> |
| <i>Les services publics à Ploemeur</i> | <i>29</i> |
| <i>Les établissements de santé</i> | <i>29</i> |
| B) CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE..... | 29 |
| <i>Indicateur de concentration d'emploi.....</i> | <i>30</i> |
| <i>Actifs ayant un emploi.....</i> | <i>30</i> |
| <i>Catégories socioprofessionnelles.....</i> | <i>30</i> |
| <i>Statut professionnel</i> | <i>31</i> |
| <i>Où travaillent les Ploemeurois ?</i> | <i>31</i> |
| C) LES SITES D'ACCUEIL D'ENTREPRISES EXISTANTS | 31 |
| <i>Les Zones d'activités :</i> | <i>31</i> |
| <i>Schéma directeur des zones d'activités élaboré par Lorient Agglomération</i> | <i>32</i> |
| D) L'AGRICULTURE | 34 |
| <i>Données de diagnostic</i> | <i>34</i> |
| <i>Les enjeux pour l'agriculture</i> | <i>38</i> |
| E) TOURISME | 39 |
| F) SYNTHESE | 39 |
| 5. DEPLACEMENTS ET INFRASTRUCTURES | 40 |
| A) LES DEPLACEMENTS ROUTIERS LOCAUX | 40 |
| B) L'AEROPORT DE LANN BIHOUE | 41 |
| C) LE RESEAU FERRE..... | 41 |
| D) LES TRANSPORTS EN COMMUN DANS LA VILLE | 42 |
| E) LES LIAISONS DOUCES A L'ECHELLE DE LA VILLE | 42 |
| 6. EQUIPEMENTS ET SERVICES | 44 |
| A) LES EQUIPEMENTS..... | 44 |
| <i>L'offre en équipements publics et services d'intérêts collectifs</i> | <i>44</i> |
| <i>Les équipements ploemeurois de rayonnement intercommunal.....</i> | <i>44</i> |
| <i>Les équipements d'échelle communale.....</i> | <i>45</i> |
| B) LES RESEAUX | 45 |
| C) ELIMINATION DES DECHETS..... | 45 |
| D) L'APPAREIL COMMERCIAL DE PLOEMEUR | 46 |
| E) BILAN..... | 49 |
| 7. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS..... | 49 |
| A) CONSTAT | 49 |
| B) ANALYSE DES POTENTIELS D'URBANISATION AU SEIN DE L'ESPACE URBANISE..... | 52 |
| TITRE 4 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT..... | 58 |
| 1. ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGES | 58 |
| A) ENVIRONNEMENT PHYSIQUE | 58 |
| <i>La géologie : schistes au nord, granit au sud.....</i> | <i>58</i> |
| <i>Un relief peu élevé mais animé</i> | <i>58</i> |
| <i>Le réseau hydrographique : de petits cours d'eau, beaucoup de zones humides.....</i> | <i>60</i> |
| B) GRANDES FORMATIONS VEGETALES ET CONTINUITES BIOLOGIQUES..... | 64 |
| <i>Une occupation des sols très complexe</i> | <i>64</i> |
| <i>Des milieux naturels extrêmement variés.....</i> | <i>64</i> |
| <i>Faune / Flore</i> | <i>69</i> |
| <i>Un territoire traversé de continuités naturelles.....</i> | <i>70</i> |
| C) ENTITES PAYSAGERES | 71 |
| <i>Des paysages caractéristiques de la Bretagne</i> | <i>71</i> |
| <i>Changements et permanence.....</i> | <i>71</i> |
| <i>Une grande diversité d'ambiances</i> | <i>73</i> |
| D) CLIMATOLOGIE : UN CLIMAT MARQUE PAR LA PROXIMITE DU LITTORAL | 83 |
| 2. PATRIMOINE ET CADRE DE VIE..... | 83 |

| | |
|--|----------------|
| A) LES RESSOURCES NATURELLES ET LEUR GESTION | 83 |
| <i>Les richesses du sous-sol.....</i> | 83 |
| <i>Le sol en tant que milieu biologique.....</i> | 85 |
| <i>La gestion de l'eau.....</i> | 85 |
| <i>Les ressources du milieu marin.....</i> | 91 |
| <i>Les sources d'énergie renouvelable.....</i> | 91 |
| B) LES ESPACES NATURELS PRESERVES DE LA COMMUNE : UNE DIVERSITE D'ESPACES ET DE PAYSAGES A PROTEGER .. | 92 |
| <i>L'étang du Ter et les zones boisées environnantes.....</i> | 92 |
| <i>Le marais de Pen-Palud.....</i> | 92 |
| <i>L'étang du Pérello et ses rives.....</i> | 92 |
| <i>Le littoral de la pointe du Talut au Fort-Bloqué.....</i> | 92 |
| <i>L'étang de Lannec et ses environs.....</i> | 93 |
| <i>Le site du Penher.....</i> | 93 |
| <i>Les Trois Pierres, le Grazu.....</i> | 93 |
| <i>Le site Natura 2000 « Rivière Laïta, Pointe du Talud, étangs du Loc'h et de Lannec »</i> | 93 |
| <i>Les ZNIEFF.....</i> | 95 |
| C) LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE, ARCHITECTURAL ET CULTUREL..... | 97 |
| <i>Le patrimoine archéologique.....</i> | 97 |
| <i>Le patrimoine architectural.....</i> | 97 |
| <i>Fort-Bloqué, une forme urbaine originale.....</i> | 98 |
| <i>Le petit patrimoine.....</i> | 98 |
| <i>Les chapelles.....</i> | 99 |
| D) ACCES A LA NATURE | 100 |
| <i>Les points de vue et les «grands sites» de Ploemeur.....</i> | 100 |
| <i>Usages sociaux des paysages.....</i> | 101 |
| <i>Des disparités entre les quartiers.....</i> | 102 |
| <i>Un secteur clé pour l'ouverture de la ville vers la mer.....</i> | 102 |
| 3. RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES | 103 |
| A) LES RISQUES..... | 103 |
| <i>Les risques naturels.....</i> | 103 |
| <i>Les risques technologiques.....</i> | 105 |
| B) POLLUTIONS ET NUISANCES..... | 106 |
| <i>Sites pollués.....</i> | 106 |
| <i>Qualité de l'air.....</i> | 106 |
| <i>Qualité des eaux superficielles.....</i> | 111 |
| <i>Le bruit et les nuisances acoustiques.....</i> | 111 |
| <i>La réglementation de la publicité.....</i> | 112 |
| C) LA GESTION DES DECHETS | 112 |
| 4. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET GRANDES ORIENTATIONS | 112 |
| TITRE 5 - CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD | 115 |
| 1. SYNTHESE DES ENJEUX DU TERRITOIRE | 115 |
| A) LES ENJEUX ECONOMIQUES..... | 115 |
| B) LES ENJEUX SOCIODEMOGRAPHIQUES | 115 |
| C) LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, PAYSAGERS ET URBAINS | 115 |
| 2. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD | 116 |
| AXE 1 : CONFORTER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE..... | 117 |
| <i>Maintenir et développer l'activité agricole comme élément fédérateur du territoire.....</i> | <i>117</i> |
| <i>Renforcer l'emploi en favorisant des implantations nouvelles, en maîtrisant les mutations en cours.....</i> | <i>117</i> |
| <i>Préserver la diversité et le dynamisme commercial</i> | <i>117</i> |
| <i>Renforcer l'offre en équipements pour tous.....</i> | <i>117</i> |
| <i>Développer durablement l'accueil touristique.....</i> | <i>118</i> |
| <i>Améliorer la desserte par les transports collectifs et créer des liaisons structurantes piétons/vélos entre les principaux pôles de la commune.....</i> | <i>118</i> |
| AXE 2 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT SOLIDAIRE ET INTERGENERATIONNEL..... | 118 |
| <i>Logements diversifiés, respect d'objectifs de mixité sociale.....</i> | <i>118</i> |
| <i>Renouvellement urbain, densification.....</i> | <i>118</i> |
| <i>Maîtrise publique d'opérations</i> | <i>118</i> |

| | |
|---|-----|
| <i>Implantation des constructions à proximité des services urbains et notamment des transports en commun</i> | 118 |
| AXE 3 : POURSUIVRE LA MISE EN VALEUR ET LA CONSERVATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE POUR AMELIORER LE CADRE DE VIE | 119 |
| <i>Requalifier des entrées de ville</i> | 120 |
| <i>Conforter les atouts du littoral en préservant les paysages, y compris urbains et les modes de vie et d'activités liés à la mer</i> | 120 |
| <i>Protéger et conforter les trames verte, bleue et bleue marine comme éléments essentiels du paysage et des équilibres biologiques</i> | 120 |

TITRE 6 - TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD.....121

1. CHOIX RETENUS POUR CHAQUE OBJECTIF.....121

| | |
|---|-----|
| AXE 1 : CONFORTER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE | 121 |
| <i>Protection de l'activité agricole</i> | 121 |
| <i>Protection des commerces dans le centre-ville et les agglomérations côtières</i> | 122 |
| <i>Ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs à destination d'activités</i> | 126 |
| <i>Travail sur la qualité des zones d'activités existantes</i> | 130 |
| AXE 2 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT SOLIDAIRE ET INTERGENERATIONNEL | 131 |
| <i>Volonté de densifier les espaces disposant des commerces et équipements nécessaires</i> | 131 |
| <i>Maîtrise publique des opérations d'aménagement sur la commune</i> | 132 |
| <i>Réalisation de programmes de logements sociaux</i> | 132 |
| <i>Mise en application et renforcement du PLH, dont les principes de mixité sociale sont repris dans le règlement</i> | 132 |
| <i>Etude sur les sociotopes</i> | 132 |

| | |
|---|-----|
| AXE 3 : POURSUIVRE LA MISE EN VALEUR ET LA CONSERVATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE POUR AMELIORER LE CADRE DE VIE | 134 |
| <i>Identification de la trame verte, bleue et bleue marine</i> | 134 |
| <i>Travail spécifique sur le secteur côtier et les hameaux anciens</i> | 134 |
| <i>Remise en application du permis de démolir sur toute la commune</i> | 135 |
| <i>Requalification des entrées de ville</i> | 135 |
| <i>Travail sur les parties pavillonnaires des hameaux</i> | 135 |
| <i>Protection des zones humides et des cours d'eau</i> | 135 |
| <i>Classement des espaces boisés significatifs de la commune</i> | 135 |
| <i>Protection des haies et talus</i> | 135 |
| <i>Déplacements doux</i> | 136 |

2. ELABORATION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE.....138

| | |
|--|-----|
| <i>Zones urbaines</i> | 138 |
| <i>Zones agricoles</i> | 139 |
| <i>Zones naturelles</i> | 140 |
| <i>Zones d'équipements, d'activités et de commerces</i> | 140 |
| <i>Zones humides</i> | 140 |
| <i>Les emplacements réservés</i> | 141 |
| <i>Espaces boisés classés</i> | 142 |
| <i>Les modifications apportées aux dispositions du règlement</i> | 147 |

3. EVOLUTION DU ZONAGE PAR RAPPORT AU DOCUMENT PRECEDENT (ZONES U, A, N ET AU).....152

4. ELABORATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION153

| | |
|------------------------------|-----|
| A) LES ZONES CONCERNEES..... | 153 |
| B) LES OBJECTIFS..... | 154 |

5. OPTIMISATION DU FONCIER DEJA CONSOMME ET REDUCTION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.....156

| | |
|---|-----|
| A) ADEQUATION ENTRE L'OBJECTIF DE POPULATION ET LE PROJET D'EXTENSION DE L'URBANISATION..... | 156 |
| B) CONSOMMATION D'ESPACE LIEE AU PROJET DE PLU | 158 |
| C) CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE | 159 |
| <i>Détail par exploitation</i> | 160 |
| <i>Projet de RD 163 bis déclaré d'intérêt général (Maître d'ouvrage : Conseil Général 56)</i> | 168 |

TITRE 7 - COMPATIBILITE169

1. LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES GENERAUX DU CODE DE L'URBANISME169

| | |
|---|------------|
| 2 . LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL | 171 |
| A) LES REGLES GENERALES D'ORIENTATION ET DE LIMITATION DE L'URBANISATION | 171 |
| <i>Détermination de la capacité d'accueil (L146-2 du Code de l'Urbanisme)</i> | <i>171</i> |
| <i>Préservation des coupures d'urbanisation (L146-2 du Code de l'Urbanisme)</i> | <i>172</i> |
| <i>L'extension d'urbanisation</i> | <i>175</i> |
| <i>La bande des 100 mètres.....</i> | <i>179</i> |
| B) LES REGLES DE PROTECTION SPECIFIQUE | 180 |
| <i>Les espaces remarquables et caractéristiques</i> | <i>180</i> |
| <i>Les espaces boisés classés</i> | <i>180</i> |
| <i>Réalisation de nouvelles routes et terrains de camping</i> | <i>180</i> |
| 3 . LA LOI DU 2 FEVRIER 1995 RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT..... | 180 |
| A) MARGES DE REcul | 180 |
| B) LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS – RISQUES SISMIQUES | 181 |
| C) LES RISQUES DE SUBMERSION MARINE | 181 |
| 4 . LA COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRA-COMMUNALES | 181 |
| A) LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE | 181 |
| B) LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE LORIENT | 182 |
| <i>Villages et hameaux</i> | <i>187</i> |
| <i>Renouvellement urbain et extensions d'urbanisation</i> | <i>187</i> |
| C) LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE LORIENT AGGLOMERATION | 187 |
| D) LA COMPATIBILITE AVEC LE PDU DE LORIENT AGGLOMERATION | 188 |
| E) LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB) DE L'AEROPORT DE LANN BIHOUE..... | 188 |
| F) LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE | 188 |
| G) LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE..... | 188 |
| H) LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL | 189 |

TITRE 8 - PROFIL ENVIRONNEMENTAL.....190

| | |
|---|------------|
| 1 . ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGES | 190 |
| A) LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE : ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU..... | 190 |
| <i>Zones humides :</i> | <i>190</i> |
| <i>Cours d'eau :</i> | <i>190</i> |
| B) MILIEUX NATURELS, FAUNE ET FLORE, CONTINUITES ECOLOGIQUES..... | 191 |
| C) PAYSAGES..... | 191 |
| 2 . PATRIMOINE ET CADRE DE VIE..... | 192 |
| A) LA GESTION DE L'EAU : EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT : | 192 |
| <i>Eau potable</i> | <i>192</i> |
| <i>Assainissement.....</i> | <i>192</i> |
| B) DEPLACEMENTS | 192 |
| C) PATRIMOINES..... | 193 |
| D) ACCES A LA NATURE | 193 |
| 3 . RISQUES – POLLUTIONS ET NUISANCES – SANTE PUBLIQUE | 193 |
| A) LES RISQUES..... | 193 |
| B) POLLUTIONS ET NUISANCES..... | 194 |
| <i>Sites pollués.....</i> | <i>194</i> |
| <i>Qualité de l'air.....</i> | <i>194</i> |
| <i>Qualité des eaux.....</i> | <i>194</i> |
| C) SANTE PUBLIQUE..... | 195 |

TITRE 9 - IMPACT DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....196

| | |
|---|------------|
| 1 . ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGES | 196 |
| A) LES SOLS..... | 196 |
| B) LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE : ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU..... | 197 |

| | |
|--|-----------------------|
| <i>Zones humides :</i> | 197 |
| <i>Cours d'eau :</i> | 199 |
| C) MILIEUX NATURELS, FAUNE ET FLORE, CONTINUITES ECOLOGIQUES..... | 199 |
| D) PAYSAGES..... | 202 |
| 2. PATRIMOINE ET CADRE DE VIE..... | 206 |
| A) LES RESSOURCES DU MILIEU MARIN | 206 |
| B) LES SOURCES D'ENERGIE RENOUVELABLES | 207 |
| C) LA GESTION DE L'EAU : EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT : | 207 |
| <i>Eau potable</i> | 207 |
| <i>Assainissement</i> | 208 |
| <i>Eaux pluviales</i> | 208 |
| D) DEPLACEMENTS..... | 211 |
| E) PATRIMOINES | 212 |
| F) ACCES A LA NATURE | 213 |
| 3. RISQUES – POLLUTIONS ET NUISANCES – SANTE PUBLIQUE | 214 |
| A) LES RISQUES | 214 |
| <i>Les risques naturels :</i> | 214 |
| <i>Les risques technologiques :</i> | 214 |
| B) POLLUTIONS ET NUISANCES..... | 215 |
| <i>Sites pollués</i> | 215 |
| <i>Qualité de l'air</i> | 215 |
| <i>Qualité des eaux</i> | 216 |
| <i>Le bruit et les nuisances acoustiques :</i> | 218 |
| C) SANTE PUBLIQUE..... | 219 |
| <u>TITRE 10 - EVALUATIONS DU PLU</u> | <u>220</u> |
| A) EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : OBSERVATIONS GENERALES..... | 220 |
| B) LES INDICATEURS RETENUS..... | 221 |
| <u>INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR LE SITE NATURA 2000 N° FR 5300059 DIT «RIVIERE LAÏTA, POINTE DU TALUD, ETANGS DU LOC'H ET DE LANNENEC»</u> | <u>227</u> |
| <u>CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LE PLAN</u> | <u>229</u> |
| <u>RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</u> | <u>232</u> |
| <u>RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1 - OAP SAINT-JOSEPH.....</u> | <u>238</u> |
| <u>RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°2 - OAP GENDARMERIE.....</u> | <u>274</u> |
| <u>RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°3 - OAP DOUET NEUF.....</u> | <u>310</u> |
| <u>RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°4 - OAP KERBERNES.....</u> | <u>349</u> |
| <u>RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°5 - zone 2AUi du Gaillec.....</u> | <u>383</u> |
| <u>RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE N°1 - CTMTKerdroual.....</u> | <u>413</u> |

PREAMBULE

1 . CONTEXTE DE LA REVISION

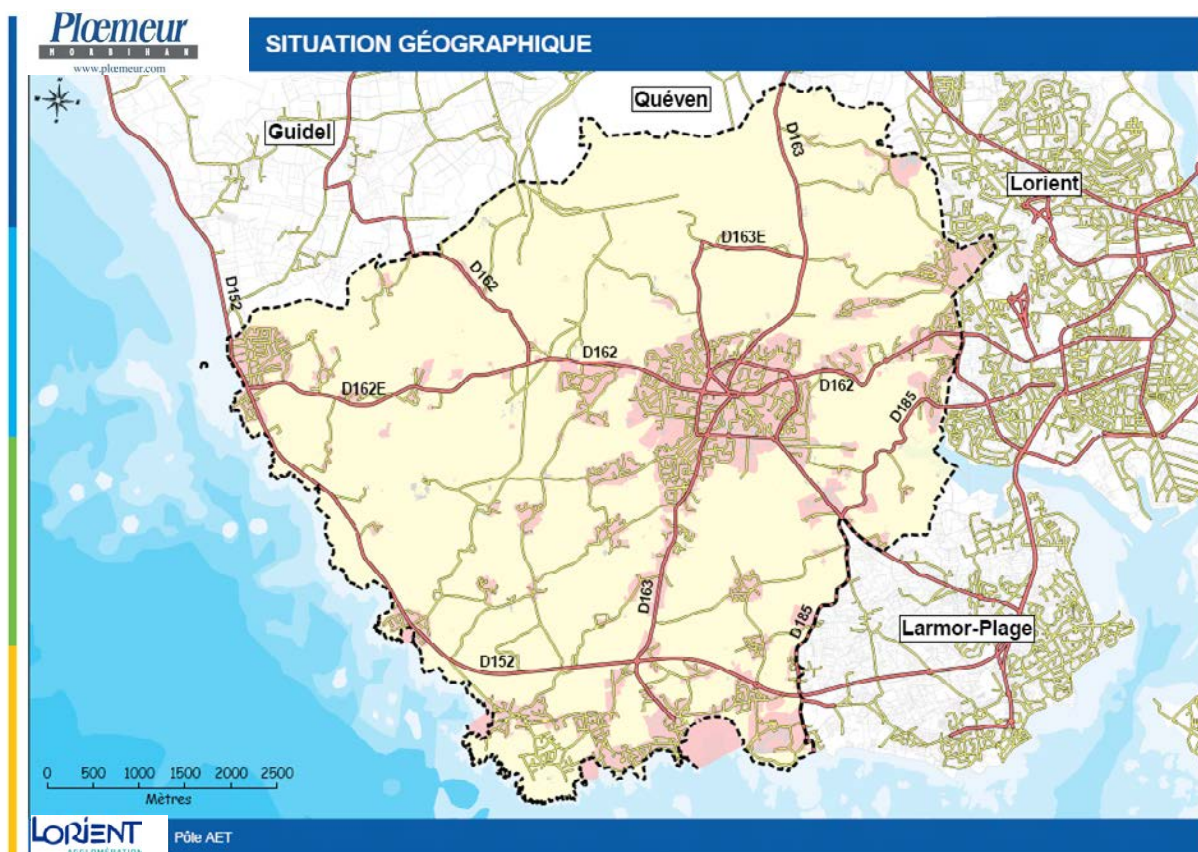
En application des dispositions des articles R123-1 et suivants du code de l'urbanisme, la commune de Ploemeur a décidé, par délibération en date du 19 novembre 2008, de procéder à une révision générale de son Plan Local d'Urbanisme.

2 . SITUATION

Ploemeur est une commune littorale de 18 779 habitants (population totale au 1^{er} janvier 2009).

D'une superficie de 4007 hectares, c'est l'une des communes les plus étendues du Pays de Lorient.

Située à l'ouest de Lorient, Ploemeur compose avec Larmor-Plage le canton de Ploemeur. Bordée sur 17 kilomètres par l'océan à l'ouest, face à l'île de Groix, elle est entourée par les communes suivantes : Larmor-Plage au sud-est, Lorient à l'est, Quéven au nord et Guidel au nord-ouest.



Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient qui comprend 19 communes et exerce ses compétences dans le domaine du logement, de l'eau potable et de l'assainissement, de la collecte et du traitement des déchets ménagers, de l'aménagement, de la protection de l'environnement et de la mise en valeur des espaces naturels, des déplacements et des transports collectifs, du développement économique et universitaire.



3 . DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Ploemeur a été approuvé pour la première fois le 30 septembre 1983. Puis il a évolué par modifications et révisions successives. Des contentieux et

des recours juridiques, essentiellement pour non-prise en compte de la loi Littoral du 3 janvier 1986, ont abouti à l'annulation des procédures.

La dernière révision du POS de Ploemeur date de janvier 2000 et a permis l'application de cette loi dans le document qui gère le droit des sols de la commune. Elle a fait également l'objet de recours qui ont amené son annulation pour vice de forme et sa ré-approbation à titre de régularisation assortie des éléments complémentaires constitués notamment des révisions et mises à jour intervenues depuis le 13 janvier 2000, par le conseil municipal du 7 juillet 2004, conformément à l'article L123-19 du code de l'urbanisme.

Une transformation du POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvée le 17 mai 2006 et a permis de mettre le document d'urbanisme de la ville de Ploemeur en conformité avec le cadre législatif porté par les lois « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU) du 13 décembre 2000 et « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003.

Le PLU a ensuite été révisé (révisions simplifiées n°1 et 2) le 24 mai 2007, modifié (modification n°1) le 4 juillet 2007, révisé (révision simplifiée n°3) le 25 mai 2010, et enfin modifié (modification n°2) le 29 mars 2012.

4 . RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION DE REVISION DU PLU

Le Conseil Municipal de la commune de Ploemeur a décidé, par délibération en date du 19 novembre 2008, de mettre son document d'urbanisme en révision.

Les objectifs poursuivis sont :

- la prise en compte des évolutions législatives, réglementaires et des préconisations des documents supra communaux,
- l'actualisation du projet de développement du territoire en tenant compte de l'évolution des contextes économiques, démographiques et environnementaux de la commune dans une démarche de développement durable,
- la protection et la valorisation de l'activité agricole,
- la réponse aux besoins nouveaux de la population,
- le renforcement de la production de logements sociaux.

Cette délibération a, en outre, déterminé les modalités de la concertation.

5 . DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Le PLU de la commune de Ploemeur doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Lorient, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient, ainsi qu'avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.

a) SCOT

Le SCOT du Pays de Lorient a été approuvé le 18 décembre 2006 et est entré dans sa phase exécutoire en mars 2007.

Document de planification stratégique, il constitue un cadre de référence pour les documents et projets d'aménagement et d'urbanisme communaux. Il s'impose ainsi au présent PLU qui doit être compatible avec ses objectifs et ses orientations.

Outre un projet politique global, le SCOT dresse un certain nombre de principes d'aménagement en conformité avec les valeurs fondamentales du territoire, exprimées dans les objectifs du Plan

d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et déclinées dans les orientations du Document d'Orientations Générales (DOG).

Ces valeurs s'appuient sur les qualités intrinsèques qui ont forgé et caractérisent encore aujourd'hui le pays de Lorient. Elles constituent ainsi des bases solides et pérennes pour mettre en valeur l'identité et la dynamique de développement du territoire et devront trouver leur traduction dans les projets d'urbanisme et d'aménagement.

Les orientations du SCOT

Promouvoir l'économie de nos ressources : une préoccupation majeure et transversale

Ces ressources concernent aussi bien :

- La ressource foncière ;
- La ressource énergétique ;
- La ressource financière.

Cette volonté de préservation des ressources représente une notion transversale du SCOT, inscrite en filigrane dans l'ensemble de ses objectifs et orientations.

Fonder le développement sur l'eau et la mer

L'eau s'impose comme un capital essentiel pour l'avenir du territoire :

- Un capital économique, par l'importance des activités liées à l'eau ;
- Un capital environnemental par la richesse écologique que les milieux aquatiques lui confèrent ;
- Un capital social par l'influence considérable de cet élément sur la qualité de vie des 200 000 habitants du territoire.

Le SCOT affirme le rôle incontournable de ce capital dans l'aménagement et le développement futur du territoire.

Promouvoir notre identité et une image de qualité

Pour assurer son développement et affirmer sa position face aux territoires concurrents, le pays de Lorient dispose d'un indéniable atout, emblématique de son identité : un caractère fondamentalement lié à la mer et aux vallées.

Mettre en valeur cette identité, c'est :

- Développer l'économie du territoire, organisée autour du monde maritime et de l'agroalimentaire ;
- Véhiculer une image de qualité du territoire, de ses paysages ;
- Préparer l'héritage des générations futures en prenant conscience qu'au-delà de la préservation du patrimoine naturel et bâti, les constructions d'aujourd'hui composeront aussi le patrimoine et le paysage de demain.

Le SCOT a pour objectif de préserver ces caractéristiques identitaires. Il veille à trouver l'équilibre entre les différents espaces, naturels, ruraux et urbains, dans une optique d'aménagement de qualité, pour un cadre de vie agréable, une offre touristique séduisante, une image positive et attractive du territoire.

Dynamiser nos potentiels économiques

Le SCOT vise à favoriser une gestion de l'espace favorable pour déployer et diversifier le potentiel économique du territoire : son aménagement futur doit réussir à concilier la vitalité des activités portuaires, des entreprises artisanales, commerciales ou de services et des secteurs de l'agriculture ou du tourisme avec le développement urbain. Le SCOT insiste sur la nécessité de proposer une offre cohérente et performante dans les zones d'activités. La qualité du territoire sera alors affirmée comme facteur d'attractivité et de dynamisme global.

Favoriser une organisation urbaine fondée sur la proximité

Le pays de Lorient est appelé à accueillir un nombre croissant d'habitants et son organisation doit leur permettre de bien vivre ensemble en favorisant le lien social.

- Proposer davantage de diversité en termes d'habitat permettra de mieux répondre aux différents besoins des ménages, et aux enjeux de mixité sociale et intergénérationnelle, à l'échelle des communes et des quartiers.
- Conforter le développement urbain autour des centres urbains, favoriser le renouvellement urbain, éviter une dilution anarchique de l'urbanisation et affirmer des espaces de respiration entre les secteurs urbains pour préserver les liens de proximité entre ville et nature... contribueront à satisfaire pleinement les attentes des habitants et ce, au sein d'un maillage équilibré du territoire.

b) SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux est le document qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il prend en compte les principaux programmes arrêtés par les collectivités publiques et définit de manière générale et harmonisée les objectifs de quantité et de qualité des milieux aquatiques ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre. Il définit également le périmètre des sous- bassins versants pour l'élaboration des SAGE.

Ploemeur appartient au SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE Scorff en cours d'élaboration.

c) PLH

Le Programme Local de l'Habitat dont le programme d'action a été approuvé le 16 décembre 2011 définit 3 grands défis à réaliser sur la période 2011 – 2017.

Il s'agit d'un **PLH de croissance** qui propose une approche stratégique se résumant par : « **un nouveau PLH, pour un nouveau modèle de développement** ».

Les 3 idées fortes du PLH sont :

- Un **scénario de développement démographique ambitieux**, mais réaliste dans sa mise en œuvre.
- Une **sectorisation des objectifs** avec le découpage du territoire en 7 secteurs prenant en compte les phénomènes et caractéristiques sociodémographiques à l'œuvre dans ces différents secteurs de l'agglomération.
- Une volonté de **mettre en œuvre de « nouveaux modes d'aménagement »**. Le PLH propose des orientations sur des formes urbaines attractives, conviviales et économes en espace, un phasage et des priorités d'urbanisation, à travers la mise en compatibilité des PLU avec le PLH.

Les grands objectifs du PLH à l'échelle de Lorient Agglomération

Une production **moyenne de 1 000 nouveaux logements par an**. Cet objectif **quantitatif de production est associé à un objectif qualitatif** visant à accueillir les jeunes familles et ce afin d'atteindre **200 000 habitants à l'horizon 2020** pour tirer parti de la croissance démographique de la Bretagne Sud.

Trois défis, les conditions de la réalisation et vingt actions programmées

Pour remplir les objectifs du PLH, les conditions de la réalisation et 3 défis majeurs ont été arrêtés. Pour la bonne réalisation du programme les trois défis ont été déclinés en 20 actions.

Défi n°1 : produire des logements à coûts abordables

Ce défi vise à produire des logements aptes à offrir un parcours résidentiel à coût abordable pour tirer profit des dynamismes démographiques de la Bretagne Sud. Il s'articule autour de plusieurs objectifs notamment :

- Le développement et le rééquilibrage de **l'offre locative sociale**. Le PLH fixe un pourcentage de logements sociaux par commune : 20% de la construction neuve dans les communes ayant plus de 20% de logements sociaux, 30% pour les autres communes, soit 264 logements sociaux financés par an. La collectivité accompagnera cette production en majorant ses subventions. Ces pourcentages s'appliquent en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements ou 6 lots (nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure).
- Le développement d'**une offre en accession à coût encadré et à coût abordable** en neuf mais également dans l'ancien. Là encore, le PLH fixe un pourcentage de logements à produire dans chaque commune. La collectivité aidera les accédants les plus modestes grâce à l'octroi d'aides non seulement en neuf mais également dans l'ancien car en effet, beaucoup de primo-accession se font dans ce parc.

Pour la commune de Ploemeur le pourcentage est de 30% pour toutes les opérations nouvelles de 30 logements et plus, ou de 2 500 m² de surface de plancher.

Défi n° 2 : mettre en œuvre les principes du développement durable

Ce défi vise à mener une politique urbaine permettant le développement des offres de logements et le maintien de l'attractivité du parc ancien, selon les principes du développement durable.

Ces principes de développement durable trouvent leur application dans différents champs d'intervention notamment dans une réflexion accrue sur les formes urbaines pour une gestion économe de l'espace et un accroissement de la maîtrise foncière en lien avec Foncier de Bretagne.

Le PLH s'engage, également dans ce cadre, sur la réhabilitation des logements. Ainsi la subvention passe de 3200 à 5000 euros par logement pour la rénovation du parc social avec un objectif de 300 logements réhabilités par an. Concernant le parc privé, Lorient Agglomération aide financièrement les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique (isolation, utilisation d'énergies renouvelables), les travaux d'adaptation aux personnes handicapées ou âgées.

Défi n° 3 : répondre aux besoins des populations spécifiques et du mal logement

Le cadre réglementaire du PLH spécifie que ce document doit reprendre les principales actions mentionnées dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Cela concerne plusieurs types de populations dites « spécifiques » : les plus démunis cumulant les difficultés (financières voire de comportement), les jeunes (apprentis, stagiaires, en difficulté), les seniors (structures spécialisées médicalisées ou non), les gens du voyage.

Plusieurs objectifs ont ainsi été arrêtés notamment la mise en place d'actions pour lutter contre le mal logement (subventions pour les travaux remédiant à l'insalubrité) et contre la précarité énergétique (subventions et mobilisation des acteurs locaux pour le repérage des ménages en situation de précarité énergétique...) et pour permettre à tous les habitants de trouver un logement adapté à sa situation (seniors, jeunes, gens du voyage, personnes démunies...).

d) PDU

Un premier PDU a été approuvé en 1987 sur 7 communes, puis un second le 18 mai 2001 sur 19 communes, en cours de révision, avec 10 objectifs sur lesquels la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient et les communes se sont engagés :

- Un urbanisme pour construire une ville plus proche de l'habitant ;
- Valoriser, rendre confortable et sécuriser la marche à pied ;
- Promouvoir le vélo dans la ville, améliorer sa sécurité ;
- Promouvoir les transports collectifs urbains ;
- Favoriser l'intermodalité des transports collectifs ;
- Améliorer les grandes voiries de l'agglomération ;

- Partager la rue, améliorer sa sécurité ;
- Maîtriser le stationnement ;
- Prendre en compte le transport des marchandises ;
- Suivi du PDU.

6 . ETUDES REALISEES DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU

La commune a diligenté un certain nombre d'études dans la cadre de la révision de son plan local d'urbanisme :

- Diagnostic agricole élaboré par la Chambre d'Agriculture à la demande de la commune en 2010
- Inventaire des cours d'eau
- Inventaire des zones humides : 4 inventaires ont été menés sur la commune
- Etude paysagère
- Schéma directeur des eaux pluviales et zonage eaux pluviales
- Schéma directeur d'assainissement des eaux usées et zonage eaux usées
- Etude d'incidence et évaluation environnementale Natura 2000

7 . CONCERTATION

Dans le cadre de la révision de son plan local d'urbanisme, outre la constitution du groupe de suivi de la procédure composé d'élus, de techniciens et de Personnes Publiques Associées, la commune a créé deux commissions consultatives régulièrement associées aux réflexions :

- Un comité agricole composé d'élus et des agriculteurs de la commune ;
- Un comité environnemental composé d'élus et des membres des associations environnementales représentées sur la commune.

Des réunions spécifiques sur la problématique des commerces ont été menées en collaboration avec l'Association des Commerçants de Ploemeur.

Enfin, plusieurs réunions publiques ont eu lieu tout du long de la procédure, des publications dans la presse locale, le journal municipal et sur le site internet de la commune ont permis aux ploemeurois de suivre et de participer à l'avancée de la réflexion.

TITRE 2 - GENERALITES COMMUNALES

1 . EVOLUTION URBAINE

L'occupation humaine du territoire de Ploemeur remonte au néolithique, de nombreux sites mégalithiques en témoignent encore aujourd'hui.

C'est à l'époque des migrations bretonnes au 5ème siècle que Ploemeur doit son nom : PLOU (paroisse), MEUR (grand) d'où le nom breton actuel PLANWOUR.

Jusqu'à la révolution de 1789, le territoire de la paroisse s'étend sur 6 000 hectares entre l'étang de Lannéec à l'Ouest et le Scorff à l'Est.

En 1666, la Compagnie des Indes s'installe dans la lande du Faouëdic. Elle sera à l'origine de la création et du développement de la Ville de Lorient érigée en paroisse en 1709, puis détachée de Ploemeur.

En 1791, les faubourgs de Lorient, alors ploemeurois, deviennent partie intégrante de la ville. Ploemeur, dans les siècles qui suivent, continuera à perdre du territoire, c'est le cas notamment de Larmor-Plage, autrefois hameau de la paroisse, qui deviendra une commune indépendante en 1925.

Au 19ème siècle, la pêche à la sardine se développe et se transforme, les presses à sardines sont remplacées par des conserveries.

Jusqu'au début du 20ème siècle, les activités économiques sont liées à l'agriculture et à la pêche à la sardine dans les ports de Kerroch et de Lomener.

C'est au cours de la première moitié du 20ème siècle que Ploemeur verra s'implanter de nouvelles activités influant sur son économie locale.

L'évolution économique et spatiale de la commune s'est diversifiée avec l'exploitation du kaolin à partir de 1904. Si en 1960, seule la carrière de Beg Minio est signalée sur la carte, ce sont plus de 200 ha du territoire qui sont exploités à la fin du siècle.

La création d'un sanatorium en 1920 sera les prémices de ce qui deviendra le Centre de Rééducation Fonctionnelle de Kerpape, qui a acquis une réputation internationale.

Pendant la seconde guerre mondiale, les occupants allemands font construire l'aérodrome de Lann-Bihoué ainsi que de nombreux ouvrages militaires, blockhaus, éléments du Mur de l'Atlantique, encore visibles actuellement. Les destructions de la fin de la guerre, pendant la période de réduction de la « Poche de Lorient » par les forces alliées, marqueront fortement Ploemeur. La commune sera déclarée ville sinistrée.

Enfin, la colonie de vacances de la ville de Puteaux, créée en 1949, marque le début d'une activité touristique populaire.

De 1950 à nos jours, la population a plus que triplé, attirée dans un premier temps par les charmes de la campagne puis, ensuite, par les attraits du littoral. L'extension urbaine induit par cet accroissement se fait principalement à partir du centre-ville, en extension des villages et hameaux existants et le long du littoral, le plus souvent sous forme de lotissements pavillonnaires.

Au cours de cette période, Ploemeur symbolise un phénomène constaté au niveau national de glissement de la population des villes vers des communes rurales périurbaines, qu'on appelle la rurbanisation.

En même temps, les activités traditionnelles à l'exception des kaolins ont disparu ou considérablement décliné. Les conserveries ont été remplacées par des ensembles immobiliers, les bateaux de pêche ont migré au port de pêche de Lorient, le nombre d'exploitations agricoles a été divisé par dix. De nouvelles

activités prennent une place importante dans la vie économique ploemeuroise, tel le tourisme grâce à l'attrait du littoral, l'artisanat et les services dans les zones d'activités, ainsi que le commerce.

A la fin des années 1950, début de l'essor de l'après-guerre, on voit se développer des extensions significatives en bord de mer à Fort-Bloqué, Kerroch et Lomener, traduisant un attrait croissant du littoral non seulement pour les loisirs mais aussi pour l'habitation.

Le bourg de Ploemeur croît également en surface, jusqu'à devenir un vrai centre-ville, essentiellement à l'est vers Lorient, le long de la RD 162, avec notamment l'extension de Soye.

Les hameaux anciens, répartis régulièrement sur le territoire ont tous grandi en surface et sont de taille équivalente. Aucun ne semble dominer les autres en importance. L'axe de la RD 163, qui relie Ploemeur à Lomener, est le plus construit.

Entre les années 1975 et 1990, les extensions urbaines ont été spectaculaires aussi bien autour du centre-ville qu'aux abords des hameaux dispersés dans le bocage et en bord de mer.

Elles sont principalement constituées de quartiers pavillonnaires récents (composés exclusivement de lotissements de maisons individuelles sur lots libres), amenant à Ploemeur une population nouvelle, citadine, éloignée du monde agricole.

C'est ainsi que la population de la ville a doublé en 15 ans, passant de 9555 à près de 20 000 habitants. Les résidences secondaires représentaient en 1990 25% de l'ensemble des logements. Ce phénomène est à replacer dans le contexte régional qui a vu grandir la plupart des petites et moyennes agglomérations tandis que les villes les plus importantes perdaient des habitants.

C'est ainsi que la population ploemeuroise de la fin du XXe siècle reflétait la forte composition pavillonnaire de la ville : en moyenne assez jeune et familiale.

2 . ORGANISATION ET MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE

Le relief étant très doux, la commune n'a pas une géographie difficile à construire. Elle a donc pu avoir une expansion urbaine également répartie sur l'ensemble de son territoire. Les bourgs, les hameaux et routes traditionnels ont été implantés en suivant les lignes de crêtes, à l'écart des fonds de vallées humides. Cette logique a été respectée jusqu'à la création de la route côtière, qui longe le littoral au plus près pour relier les plages. Une logique économique, relative au tourisme, s'est alors substituée à la logique géographique, les techniques de travaux publics modernes se jouant avec facilité des contraintes naturelles.

Le développement de l'habitat en hameaux dispersés est une des caractéristiques essentielles de l'urbanisme historique de Ploemeur, lié à son économie de bocage. On ne peut donc pas parler de mitage de l'espace agricole, comme c'est le cas dans les communes à l'habitat anciennement groupé, dans lesquelles on a construit récemment des lotissements en « rase campagne ».

Les hameaux et villages de Ploemeur sont très divers et parcourent toute l'histoire de la commune. Peu de hameaux sont marqués par une seule époque. Leur extension est un fait ancien à Ploemeur, lié à l'économie d'auto-subsistance propre à cette région pauvre de Bretagne jusqu'au milieu du XXe siècle.

Cependant, le développement mal maîtrisé de lotissements adjacents et de constructions nouvelles a dégradé les caractéristiques architecturales traditionnelles.

De plus, le développement sur l'ensemble de la commune de lotissements pose des problèmes fonctionnels et esthétiques parce qu'ils ont été faits indépendamment les uns des autres, centrés sur eux-mêmes, sans plan d'ensemble qui les relie. Ils occupent le territoire par vagues successives, homogènes, sans se préoccuper de trouver une organisation spatiale générale.

La lisibilité de Ploemeur en a souffert puisque l'on trouve indifféremment les mêmes types de lotissements près du centre-ville, dans la zone rurale ou sur la côte. La forme des quartiers ou les caractéristiques architecturales des maisons ne permettent donc pas d'identifier si on se trouve à l'intérieur des terres ou sur la côte, en ville ou en campagne.

Les architectures traditionnelles distinguaient pourtant architecture de bord de mer où les maisons de pêcheurs étaient blanchies à la chaux pour augmenter leur imperméabilité, architecture rurale, où les maisons étaient crépies en couleurs sourdes et architecture bourgeoise en ville construite en pierres apparentes.

Par ailleurs, le développement des hameaux éloignés du centre-ville renchérit les coûts de gestion de l'espace public par la demande d'équipements type trottoirs, éclairage, desserte bus, etc identiques à ce que l'on peut trouver au centre-ville.

Il y a sur Ploemeur de vastes zones agricoles, ce qui n'est pas si courant dans une commune à la fois littorale et urbaine, cependant la grande expansion pavillonnaire sur l'ensemble du territoire donne l'impression de ne jamais quitter la ville.

Si la volonté actuelle est de diminuer l'extension des zones d'urbanisation, de densifier le centre-ville et de diversifier l'offre en logements, il reste à améliorer la situation des quartiers existants, mieux structurer les développements actuels en leur donnant une identité claire, urbaine ou rurale selon leur situation.

Les zones d'activités sont principalement installées le long des routes reliant Ploemeur à Lorient, Lomener et Larmor-Plage. De façon surprenante, la présence de l'aéroport au nord de la commune, n'a pas joué de rôle d'attraction pour le développement d'entreprises ou d'activités liées à ce moyen de déplacement. Dans la plupart des villes dotées d'un aéroport, on trouve une zone d'activités dynamique à proximité de cet équipement.

De la même façon, ni la RN 165 ni la pénétrante reliant la RN 165 au port de Lorient, n'ont joué de rôle de fixation des zones d'activités et servi d'attraction forte vers le nord de la commune pour un développement économique.

On peut imaginer que l'absence de liaison entre la RD 162, axe structurant de la commune, et la pénétrante explique les points notés ci-dessus.

TITRE 3 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

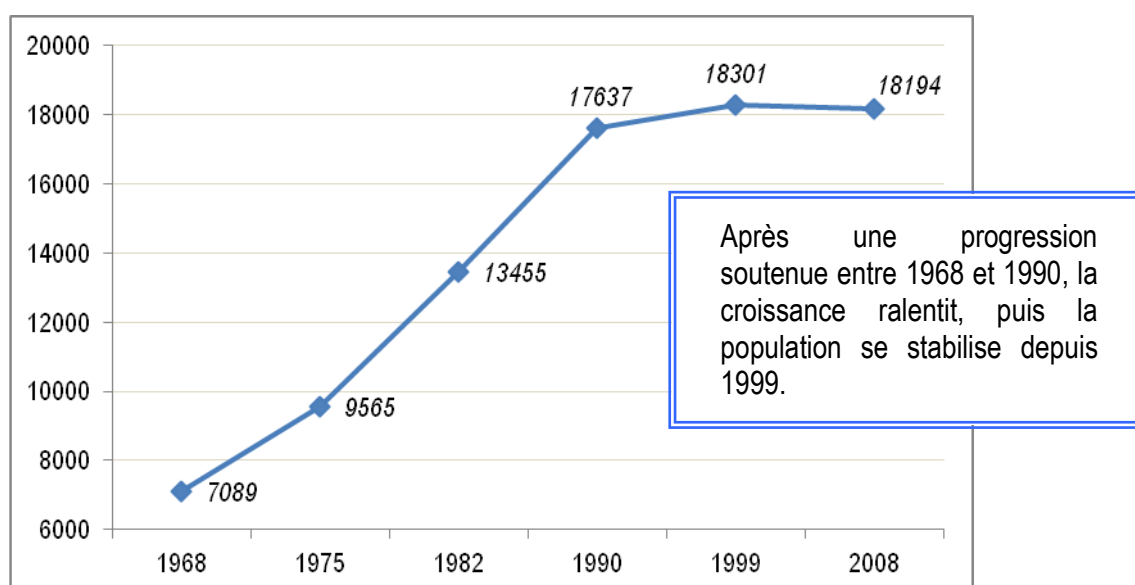
1. DEMOGRAPHIE

Sources : les données utilisées sont issues du recensement général de la population de 2008 (INSEE)

a) Un ralentissement de la croissance démographique

Evolution démographique

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Population | 7089 | 9565 | 13455 | 17637 | 18301 | 18194 |
| Evolution (% / an) | | +4,4 | +5,0 | +3,4 | +0,4 | -0,1 |
| Densité moyenne (hab/km ²) | 178,5 | 240,8 | 338,7 | 444 | 460,8 | 458,1 |



L'évolution de Ploemeur est caractérisée par une forte progression démographique jusqu'aux années 1990 : en 22 années, le nombre d'habitants a été multiplié par 2,5, puis une phase de stabilisation de la population depuis 1999.

Depuis 1990, la population tend à se stabiliser, ne gagnant que 557 habitants en 18 ans. Elle est même en régression depuis 1999, perdant en moyenne 0,1% par an.

Ainsi, la population de Ploemeur a connu une perte de croissance de 0,58% entre 1999 et 2008, tandis que celle de l'agglomération du Pays de Lorient gagnait 2,74%.

Recensement des populations légales de la commune au 1er janvier 2009 :

| Population municipale | Population comptée à part | Population totale |
|-----------------------|---------------------------|-------------------|
| 17 996 | 783 | 18 779 |

Composantes de l'évolution démographique

| | Taux de variation annuel moyen de la population en % | | | |
|---------------|--|-----------|-----------|-----------|
| | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2008 |
| Ploemeur | 5 | 3,4 | 0,4 | -0,1 |
| Lorient | 0,7 | 0,7 | 0,1 | 0,3 |
| Agglomération | | | | |
| Morbihan | 0,7 | 0,6 | 0,4 | 0,1 |

Entre 1999 et 2008, Ploemeur perd 0,1% de population par an tandis que sur le territoire de Lorient Agglomération, celle-ci croît de 0,3% par an.

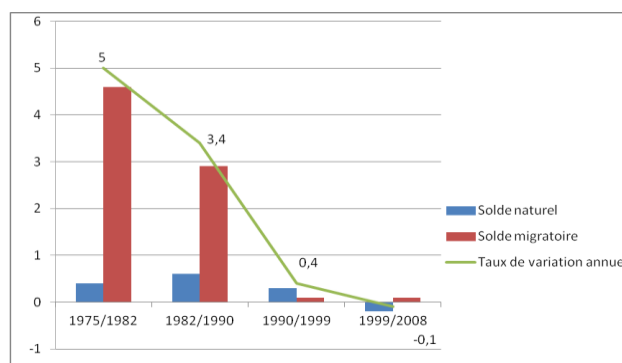
| | Dû au solde naturel (moyenne annuelle %) | | | | Dû au solde migratoire (moyen annuel %) | | | |
|------------------------------|--|-----------|-----------|-----------|---|-----------|-----------|-----------|
| | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2008 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2008 |
| Ploemeur | 0,4 | 0,6 | 0,3 | -0,2 | 4,6 | 2,9 | 0,1 | 0,1 |
| Lorient Agglomération | 0,6 | 0,5 | 0,3 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | -0,2 | 0,2 |
| Morbihan | 0,3 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,9 |

Entre 1975 et 1990, le solde migratoire (différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties) était très important, ce qui explique la forte hausse de la population à cette période.

La croissance démographique, basée sur les apports migratoires, entraîne une accélération du phénomène de vieillissement de la population.

En effet, l'évolution du nombre de décès et de naissances (solde naturel) nous indique un vieillissement de la population dans la mesure où les décès deviennent plus importants en nombre que les naissances (solde naturel négatif).

Depuis 1990, le solde migratoire est faible (+0,1 %/an). Couplé à un solde naturel faiblement négatif (-0,2 %/an), il explique la légère perte de population de la commune.



20,2 % des résidents de 2008 habitaient dans une autre commune 5 ans auparavant (23,6 % pour CAPL, 26,2 % pour le Morbihan)

La population de Ploemeur semble relativement stable, la fidélité à la commune est réelle, le taux de migration se situe en dessous des moyennes locales.

b) Une population vieillissante

Indice de jeunesse

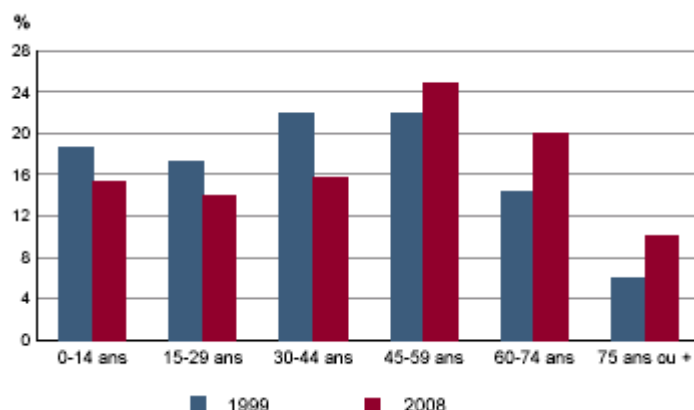
Indice de jeunesse = nombre d'habitants de moins de 20 ans / nombre d'habitants de plus de 60 ans

Le recensement de 2008 met en évidence un vieillissement de la population et confirme la régression de l'indice de jeunesse de la population ploemeuroise déjà mise en évidence lors des précédents recensements : en effet, il était passé de 2,18 en 1990 à 1,18 en 1999 et perd encore 0,46 points en 9 ans.

| Nombre d'habitants en 2008 | Moins de 20 ans | Plus de 60 ans | Indice de jeunesse |
|----------------------------|-----------------|----------------|--------------------|
| Ploemeur | 3964 | 5471 | 0,72 |
| Lorient Agglomération | 43 347 | 46 956 | 0,92 |
| Morbihan | 168 541 | 180 734 | 0,93 |

Cette baisse de l'indice de jeunesse n'est pas spécifique au territoire de la commune, il se retrouve aussi au niveau national et plus particulièrement sur les communes littorales. En effet, ces communes attirent les catégories de plus de 50 ans qui souhaitent s'installer en vue de leur retraite. Ainsi, il est plus marqué sur Ploemeur que sur la communauté d'agglomération ou le département.

Evolution de la population par grandes tranches d'âge entre 1999 et 2008

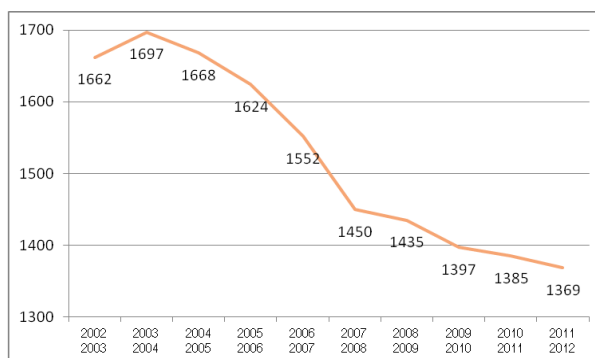


L'évolution de la structure par âge de la population à Ploemeur est nette. Les chiffres de 2008 confirment la baisse des tranches d'âge de 0 à 44 ans et la hausse des tranches d'âge de 45 à 75 ans ou plus. Ainsi, on peut noter que la part de la population dépassant 60 ans est passée de 20,8 % en 1999 à 30,1 % en 2008.

La croissance démographique, basée sur les apports migratoires, engendre un vieillissement rapide de la population qui perd peu à peu sa frange enfantine.

Effectifs scolaires

| | 2002 2003 | 2003 2004 | 2004 2005 | 2005 2006 | 2006 2007 | 2007 2008 | 2008 2009 | 2009 2010 | 2010 2011 | 2011 2012 |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ECOLES PUBLIQUES | 1106 | 1127 | 1082 | 1062 | 1002 | 934 | 902 | 881 | 854 | 887 |
| ECOLES PRIVEES | 556 | 570 | 586 | 562 | 550 | 516 | 533 | 516 | 531 | 482 |
| TOTAL | 1662 | 1697 | 1668 | 1624 | 1552 | 1450 | 1435 | 1397 | 1385 | 1369 |
| EVOLUTION | | 2% | -2% | -3% | -4% | -7% | -1% | -3% | -1% | -1% |



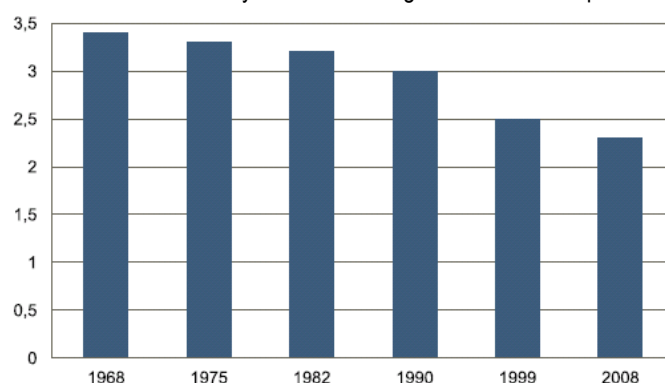
Depuis 2004, on observe une perte systématique des effectifs scolaires, ce qui confirme le vieillissement de la population et la baisse des naissances sur la commune.

c) Une structure familiale se rapprochant des moyennes locales

On assiste, depuis 1968, à une diminution de la taille moyenne des ménages (communautés vivant dans le même logement), pour atteindre en 1999, une taille de 2,5 personnes par ménage puis de 2,3 en 2008.

Cette évolution est observée de façon similaire à l'échelle nationale, elle n'est donc pas spécifique à Ploemeur.

Evolution de la taille moyenne des ménages à Ploemeur depuis 1968



| Taille moyenne des ménages | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|
| Ploemeur | 3,3 | 3,2 | 3 | 2,5 | 2,3 |
| Lorient Agglomération | 3 | 2,8 | 2,6 | 2,3 | 2,1 |
| Morbihan | 3,1 | 2,8 | 2,6 | 2,4 | 2,2 |

Les ménages ploemeurois sont de taille un peu supérieure à la moyenne locale mais, plus qu'ailleurs, un important phénomène de décohabitation est observé.

Ainsi, la population de Ploemeur, plutôt familiale avant 1990, devient plus une population « d'adultes », isolés ou en couples, et se rapproche rapidement des moyennes locales.

Nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans par famille

| Nbre d'enfants | 1999 | 2008 |
|----------------|---------------|--------------|
| 0 | 2316 (44,6 %) | 3090 (57 %) |
| 1 | 1128 (21,7 %) | 930 (17,2 %) |
| 2 | 1176 (22,6 %) | 958 (17,7 %) |
| 3 | 480 (9,2 %) | 371 (6,9 %) |
| 4 et + | 96 (1,8%) | 70 (1,3 %) |

57% des familles n'ont pas d'enfant domicilié à l'adresse familiale en 2008 (52,2 % des familles du Morbihan et 51 % pour Lorient Agglomération). Le nombre de couples sans enfants paraît donc important à Ploemeur.

Notons que si le nombre global de familles augmente de 4,3 % entre 1999 et 2008, celui des familles sans enfant augmente de 33,4 %.

La réduction de la taille moyenne des ménages comme celle du nombre d'enfants par famille (vivant à l'adresse familiale) expliquent la décohabitation.

d) Synthèse

Après une progression soutenue entre 1968 et 1990, la croissance ralentit, puis la population se stabilise depuis 1999.

La population vieillit : le solde naturel est faiblement négatif, les naissances sont inférieures aux décès et le faible apport annuel de population ne suffit pas à compenser cette perte. Les effectifs scolaires sont en baisse constante.

La structure de la famille et du ménage évolue et les types de logements et d'équipements publics proposés doivent en tenir compte.

2. HABITAT : UN HABITAT PAVILLONNAIRE, RECENT, SPACIEUX ET DE BONNE QUALITE

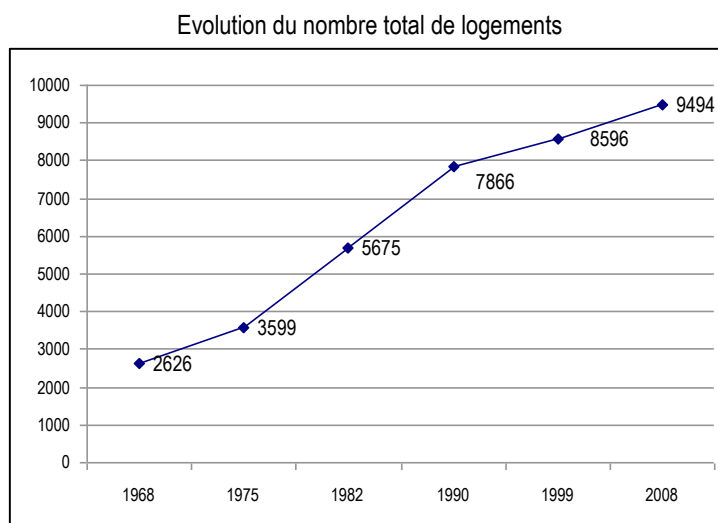
a) Evolution du parc de logements

On observe une croissance régulière du nombre total de logements depuis 1975, pour composer un parc total de 9494 logements en 2008.

Avec 898 logements supplémentaires entre 1999 et 2008 correspondant à 100 logements par an, le parc de logements de Ploemeur a connu une accélération de croissance par rapport aux périodes précédentes (entre 1990 et 1999, 81 logements par an).

| | Résidences principales % | Résidences secondaires % | Logements vacants % | Parc total |
|------|--------------------------|--------------------------|---------------------|------------|
| 1975 | 78,7 | 16,6 | 4,7 | 3 599 |
| 1982 | 73,4 | 22,6 | 4,0 | 5 675 |
| 1990 | 73,2 | 25,3 | 1,5 | 7 866 |
| 1999 | 81,2 | 16,1 | 2,7 | 8 596 |
| 2008 | 79,5 | 15,9 | 4,6 | 9 494 |

Après une période de hausse du taux de logements secondaires, celui-ci baisse depuis les années 1990, marquant la résidentialisation de la population dans cette commune attractive au niveau touristique.



b) Caractéristiques du parc de résidences principales

Typologie des logements : une grande majorité de maisons individuelles

A Ploemeur, le parc de résidences principales est composé dans une très forte proportion de maisons individuelles, notamment en comparaison avec les valeurs recensées sur la communauté d'agglomération du Pays de Lorient.

La proportion de maisons individuelles est d'ailleurs en hausse par rapport à 1999 où l'on en recensait 75,3% sur le territoire.

| | Maisons % | Appartements % |
|-----------------------|-----------|----------------|
| Ploemeur | 76,6 | 19,4 |
| Lorient Agglomération | 58,7 | 39,7 |
| Morbihan | 73,7 | 24,2 |

Taille des logements : la prédominance des grands logements

Le parc de logements est composé à 4 559 de logements de 5 pièces ou plus.

| Nombre de pièces | 1999 | 2008 |
|------------------------|------|------|
| 1 pièce en % | 4,8 | 2 |
| 2 pièces en % | 6,8 | 6,7 |
| 3 pièces en % | 12 | 11,2 |
| 4 pièces en % | 20,9 | 19,8 |
| 5 pièces ou plus en % | 55,6 | 60,4 |
| Nombre moyen de pièces | 4,5 | 4,8 |

Sur la période 1999-2008, la part de grands logements est en augmentation.

Statut des occupants : un fort taux de propriétaires

Le parc de logement ploemeurois est principalement occupé par ses propriétaires qui représentent 76,6% des occupants.

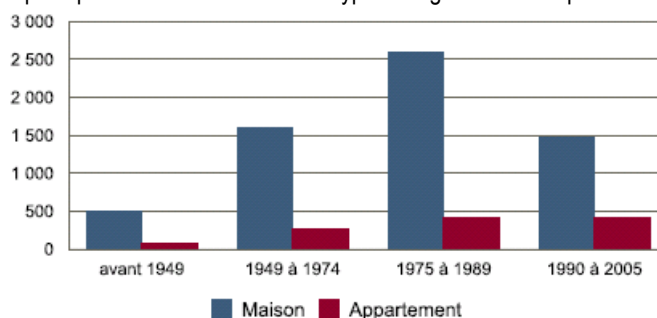
| | Ploemeur | | Lorient Agglomération | Morbihan |
|-------------------|-----------|-----------|-----------------------|-----------|
| Statut | 1999 en % | 2008 en % | 2008 en % | 2008 en % |
| Propriétaire | 72,9 | 76,6 | 61,1 | 67,8 |
| Locataire | 24,5 | 21,8 | 37,6 | 30,6 |
| Logé gratuitement | 2,5 | 1,6 | 1,3 | 1,6 |

En outre, les logements sont occupés, pour 58% d'entre eux, depuis plus de 10 ans par les mêmes résidents.

Age des logements : un parc de logements qui s'est surtout développé après la seconde guerre mondiale

Le parc de logements est de construction assez récente, en effet plus de 90 % des logements ont moins de 60 ans.

Résidences principales à Ploemeur selon le type de logements et la période d'achèvement



c) Analyse de la vacance

En 2008, le taux de vacance des logements à Ploemeur s'élève à 4,6% du parc de logements, soit 439 logements.

Un taux de vacance de l'ordre de 5% sur l'ensemble d'une commune permet d'assurer une bonne fluidité du marché.

Ce taux est légèrement inférieur à celui observé sur le territoire de Lorient Agglomération (5,0%) et du Morbihan (5,7%).

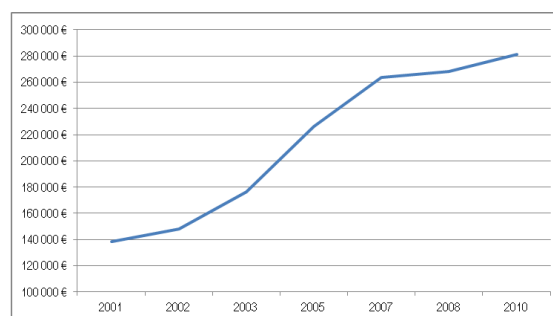
d) Le marché du logement et la production neuve

| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Nb P.C. | 235 | 201 | 189 | 234 | 196 | 172 | 178 | 211 | 247 | 299 | 211 |
| Nb nouveaux logements | 225 | 101 | 174 | 147 | 77 | 130 | 161 | 117 | 208 | 145 | 129 |
| <i>dont maisons individuelles</i> | 180 | 81 | 75 | 93 | 64 | 61 | 94 | 61 | 100 | 113 | 72 |
| Nb D.T. | 264 | 263 | 295 | 275 | 268 | 277 | 268 | 309 | 300 | 329 | 341 |
| Nb D.I.A. | 350 | 358 | 335 | 358 | 358 | 325 | 283 | 293 | 345 | 394 | 311 |

(source : ville de Ploemeur)

Le nombre important et croissant sur plusieurs années des Déclarations de Travaux (DT) et des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) indique un marché foncier très vivace, un entretien accru des patrimoines privés et un recours plus important des accédants aux logements d'occasion. Sans doute est-ce pour beaucoup un moyen moins onéreux d'accéder à la propriété dans une commune qui a vu les prix fonciers subir une très forte inflation depuis quelques années.

Pour autant, le prix de la maison individuelle d'occasion a subi une hausse croissante, ayant été multiplié par 2 entre 2001 et 2010.



e) Caractéristiques du parc locatif social

Au 1^{er} janvier 2011, les logements sociaux représentent 9,65 % du nombre des résidences principales.

f) Synthèse

Les caractéristiques des logements ploemeurois témoignent de leur bonne qualité, mais aussi d'un manque de diversification du logement qui répond sans doute mal à une demande de produits 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.

La population ploemeuroise est principalement composée de propriétaires occupant leur logement.

Le rythme de constructions neuves reste important, mais suffit seulement à absorber la décohabitation.

Le taux de résidence secondaire a diminué depuis les années 1990, se stabilisant aujourd'hui entre 15% et 20% du parc de logements.

3 . DONNEES SOCIALES

a) Le chômage

| | Ploemeur | Lorient Agglomération | Morbihan |
|-------------------------------|---------------|-----------------------|------------------|
| Population totale (1/01/2009) | 18 779 | 191 555 | 739 144 |
| Demandeurs d'emploi | 942 soit 5,0% | 12 990 soit 6,8% | 43 864 soit 5,9% |
| Moins de 25 ans | 14,6% | 18,7% | 17,7% |
| 25/49 ans | 60,4% | 63% | 63,6% |
| + 50 ans | 24,9% | 18,4% | 18,7% |
| Femmes | 52,6% | 51,8% | 52,9% |
| Hommes | 47,4% | 48,2% | 47,1% |
| Longue durée | 41,6% | 38,6% | 35,4% |

Source : pôle emploi, Dares, Statistiques du marché du travail au 31 décembre 2010

Fin 2010, Ploemeur dénombre 942 demandeurs d'emploi, soit 5% de sa population.

Les 25/49 ans représentent la majorité des demandeurs d'emploi (60,4%). Plus de 40% des demandeurs d'emploi sont des chômeurs de longue durée. Enfin, les femmes constituent la majorité des demandeurs d'emploi (52,6%).

b) Niveau de revenu et potentiel fiscal par habitant

| | Ploemeur | | Lorient Agglomération | | Morbihan | |
|----------------------------------|----------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------|--------------------------------|
| | 2008 | Evolution 2006-2008 en % | 2008 | Evolution 2006-2008 en % | 2008 | Evolution 2006-2008 en % |
| Impôt moyen | 1 471 | -15 | 852 | -10,6 | 795 | -13,8 |
| Foyers fiscaux non imposables | 39% | 0,3 | 47,7% | 0,2 | 48,1% | -0,2 |

Le revenu imposable net moyen situe la population ploemeuroise au-dessus de la moyenne départementale et la classe parmi les plus imposées des communes de la communauté d'agglomération du Pays de Lorient.

4 . DYNAMISME ECONOMIQUE

a) Caractéristiques de l'emploi

6 286 emplois sont proposés à Ploemeur en 2008 (5267 en 1999, soit + 19,3 % en 9 ans), dont 5 541 salariés (4 627 en 1999), occupés à 46,8 % par des femmes et en temps partiel pour 19 %.

2 227 emplois étaient occupés par des Ploemeurois en 1999 (42,3 %), 2 237 en 2008 (35,6 %).

Emplois par secteur d'activité

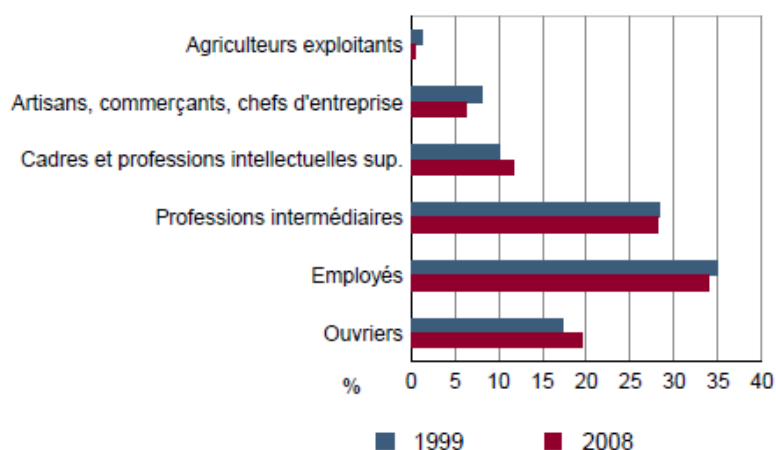
| Secteur d'activité | Ploemeur % | Evolution / 1999 | Lorient Agglomération n % | Evolution / 1999 | Morbihan % | Evolution / 1999 |
|-----------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|---------------|---------------------|
| Agriculture | 1,6 | + 8,9% | 1,6 | - 20,5% | 5,0 | - 21,6% |
| Industrie | 9,9 | + 27,3 % | 14,8 | - 5,2 % | 16,9 | + 0,2% |
| Construction | 9,3 | + 12,5 % | 7,6 | + 37,2 % | 8,6 | + 39,7% |
| Tertiaire | 79,2 | + 24 % | 75,9 | + 13,7 % | 69,5 | + 21,4% |
| Total | | + 19,3% | | + 11% | | + 15,4% |

L'importance du secteur tertiaire à Ploemeur est notable, la présence d'importants établissements de santé l'explique (Kerpape, centres de convalescence et médicaux). Notons également l'augmentation sensible des emplois de l'industrie.

Emplois par catégories socioprofessionnelles

Les emplois de la commune se répartissent de la manière suivante :

| CSP 2008 | Ploemeur | | Lorient Agglomération % | Morbihan % |
|---|----------|-------|-------------------------|------------|
| Agriculteurs | 27 | 0,4% | 0,9 % | 3,7% |
| Artisans, commerçants, chefs d'entreprise | 393 | 6,3% | 6,4 % | 7,5% |
| Cadres sup. | 728 | 11,7% | 12,1% | 10,3% |
| professions intermédiaires | 1 749 | 28,1% | 26,0% | 22,9% |
| Employés | 2 113 | 33,9% | 29,8 % | 28,1 % |
| ouvriers | 1218 | 19,6% | 24,8 % | 27,5 % |



On ne note pas de divergences importantes entre la répartition de la population active par catégories socioprofessionnelles et celle des emplois proposés.

Démographie des entreprises (hors agriculture)

953 établissements économiques sont implantés sur le territoire communal au 1^{er} janvier 2010 (+ 52,5% par rapport à 2000).

| Secteurs d'activités | Nombre | Nombre de salariés |
|----------------------|------------|--------------------|
| Industrie | 71 | 571 |
| Construction | 107 | 519 |
| Commerce | 167 | 339 |
| Services | 608 | 3568 |
| Ensemble | 953 | 4997 |

Source : INSEE / Sirène

Avec un taux moyen de 15,4 % de création d'entreprises pour l'année 2010, Ploemeur se situe au niveau des moyennes locales (15,3% pour Lorient Agglomération et 15,2 % pour le département). Ces créations se concentrent dans les activités industrielles et commerciales.

Ploemeur se situe au 5^{ème} rang pour la création d'emplois entre 2000 et 2008 dans le Pays de Lorient (Audelor 2009).

Ces 953 établissements sont surtout de petite taille, 40 seulement ont plus de 20 salariés, dont 17 plus de 50, 717 n'ont pas de salarié (75%).

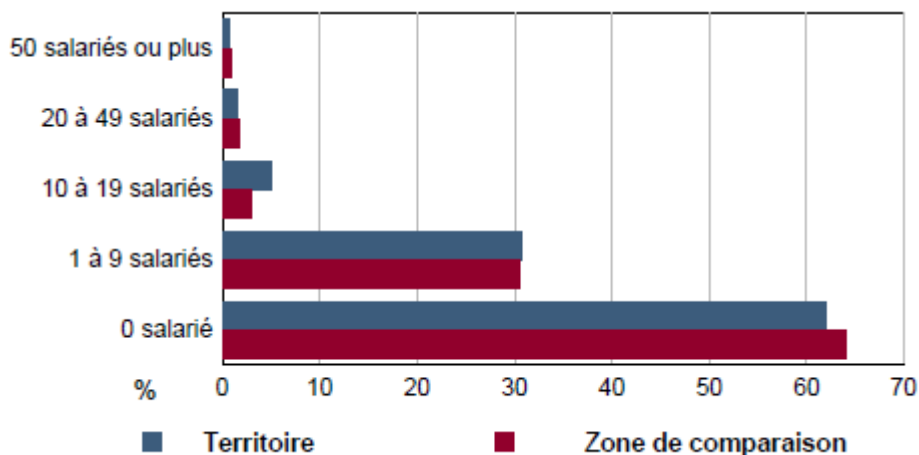
Les principales entreprises privées de Ploemeur (20 salariés et +)*Source : CCI du Morbihan 2009*Activités industrielles

| Activité | Nom | Adresse | Nombre de salariés |
|--|--------------------------|----------------------|---------------------------|
| Carrière – extraction argile et kaolin | Imerys Ceramics France | Etabt de Lanvrian | 100 à 200 |
| Fabrication de menuiseries en plastique | SAS Eveno | Le Gaillec | 100 à 200 |
| Construction de réseaux pour fluides | GTM Ouest - EGC | Route du Fort Bloqué | 100 à 100 |
| Installation électrique dans le bâtiment | AMEC – SPIE Ouest Centre | Kerloudan | 100 à 100 |
| Production de machines et prestat. de services | SEDEP | Le Gaillec | 50 à 100 |
| Aquaculture | Aquastream | Le Perello | 20 à 50 |
| Fabrication d'aliments diététiques | Atlantic Nature | Kerloudan | 20 à 50 |
| Chaudronnerie Tuyauterie | ORTIS | La Vraie Croix | 20 à 50 |
| Travaux peinture vitrerie | SOBAP | Rue du Divit | 20 à 50 |

Commerces et services

| Activité | Nom | Adresse | Nombre de salariés |
|---------------------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Activité hospitalière | Mutualité Finistère - Morbihan | Kerpape | 500 à 1000 |
| Activité hospitalière | Clinique du Ter | Kerbernes | 200 à 500 |
| Activité hospitalière | Association Jean Lachenaud | Le Divit | 100 à 200 |
| Supermarché | CSF France -Carrefour Market | Pl de Bretagne | 50 à 100 |
| Commerce de gros alimentaire | Bretagne Desserts | Kerdroual | 20 à 50 |
| Supermarché | Chopier - Ecomarché | Lomener | 20 à 50 |
| Supermarché | Casino France | Rue St Bieuzy | 20 à 50 |
| Restaurant traditionnel | Le Vivier | Lomener | 20 à 50 |
| Analyse et inspection technique | SOCOTEC | Ty Nehué | 20 à 50 |
| Accueil handicapés | ADAPEI 56 | Rue Dupuy de Lome | 20 à 50 |

La taille des établissements



Les services publics à Ploemeur

Leur rôle économique est incontournable et ils font partie des employeurs parmi les plus importants de la commune :

- Services communaux et CCAS ;
- Education nationale (un collège et plusieurs écoles maternelles, EREA) ;
- Ministère de la justice (Centre pénitencier départemental) ;
- Centres de recherche (IRMA, ...) ;
- Base aéronavale et aéroport civil de Lann Bihoué (ministère des armées et CCIM) ;
- IME de Kerdiret ;
- Un poste de police nationale ;
- CAT de Kerlir – Kerpape.

Les établissements de santé

Un point particulier peut être fait sur cette activité qui, sans être dominante, est particulièrement bien représentée à Ploemeur. Des établissements importants sont implantés sur la commune :

- Centre de rééducation fonctionnel de Kerpape, dont la notoriété est nationale,
- Clinique du Ter,
- Maison de cure de Kerbernes,
- Maison de santé du Divit,
- Maison de retraite de Kerloudan,
- 1 foyer logement, 1 Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées.

Un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, récemment ouvert, a complété cet équipement.

Plus de 1200 emplois y sont dénombrés et une centaine de professionnels libéraux exercent leur activité à Ploemeur.

b) Caractéristiques de la population active

Population active totale : 7143 personnes, soit 39,3% de la population (7868 en 1999, soit 43 % de la population totale).

On constate pour la première fois un infléchissement de la population active par rapport à la population totale (les références Lorient Agglomération et Morbihan poursuivent une faible croissance).

Indicateur de concentration d'emploi

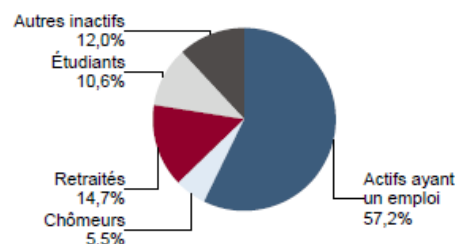
Il est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Celui-ci augmente de 20 % à Ploemeur entre 1999 et 2008, et de 2,4% dans l'ensemble de l'agglomération du Pays de Lorient.

| | Ploemeur | Lorient Agglomération | Morbihan |
|------|----------|-----------------------|----------|
| 1999 | 76,1 | 104,8 | 96,8 |
| 2008 | 96,1 | 107,2 | 96,9 |

Actifs ayant un emploi

| % de la population de 15 à 64 ans | 1999 | 2006 |
|-----------------------------------|-------|-------|
| Ploemeur | 56,8% | 57,2% |
| Lorient Agglomération | 56,1% | 60,1% |
| Morbihan | 59,9% | 63,7% |



Catégories socioprofessionnelles

| Catégories socioprofessionnelles | 1999 | % population active | 2008 | % population active |
|---|-------------|---------------------------|-------------|---------------------------|
| Agriculteurs exploitants | 80 | 1,0% | 52 | 0,7% |
| Commerçants, artisans, chefs d'entreprise | 652 | 8,3% | 549 | 7,7% |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | 1016 | 12,9% | 1285 | 18,0 % |
| Professions intermédiaires | 2172 | 27,6% | 2102 | 29,4 % |
| Employés | 2436 | 31,0% | 1884 | 26,4 % |
| Ouvriers | 1412 | 17,9% | 1234 | 17,3 % |
| Population active totale | 7768 | | 7143 | |
| Demandeurs d'emploi | 881 | 11,2 % | 626 | 8,8 % |
| | 1999 | % de la population totale | 2008 | % de la population totale |
| Retraités | 3460 | 18,9% | 5376 | 29,5% |
| Sans activité professionnelle | 3746 | 20,5% | 2884 | 16,2 % |
| Elèves et étudiants (15 ans et +) | 1570 | 8,6 % | 1206 | 6,6 % |

Professions libérales, cadres supérieurs et professions intermédiaires sont les professions qui deviennent dominantes à Ploemeur (55,1% en 2008, mais 34% en 1990). Ces mêmes professions représentent 32 % des actifs du Morbihan et 36 % de ceux du Pays de Lorient.

Notons encore la forte progression des retraités, illustrant en cela le vieillissement global de la population (12,2 % de la population totale en 1990, 29,5 % en 2008).

La réduction importante du nombre d'actifs agricoles est la poursuite d'un processus enclenché depuis des années (les agriculteurs représentaient 1,5 % des actifs en 1990). Cette situation ne signifie pas

une baisse du même niveau des activités agricoles, mais plus un mode d'organisation et de production différent.

Statut professionnel

Sur une population de 6 544 personnes ayant un emploi sur Ploemeur, 85,6% sont salariés et 20,7% sont à temps partiel (18,5% sur Lorient Agglomération, mais 17% dans le Morbihan).

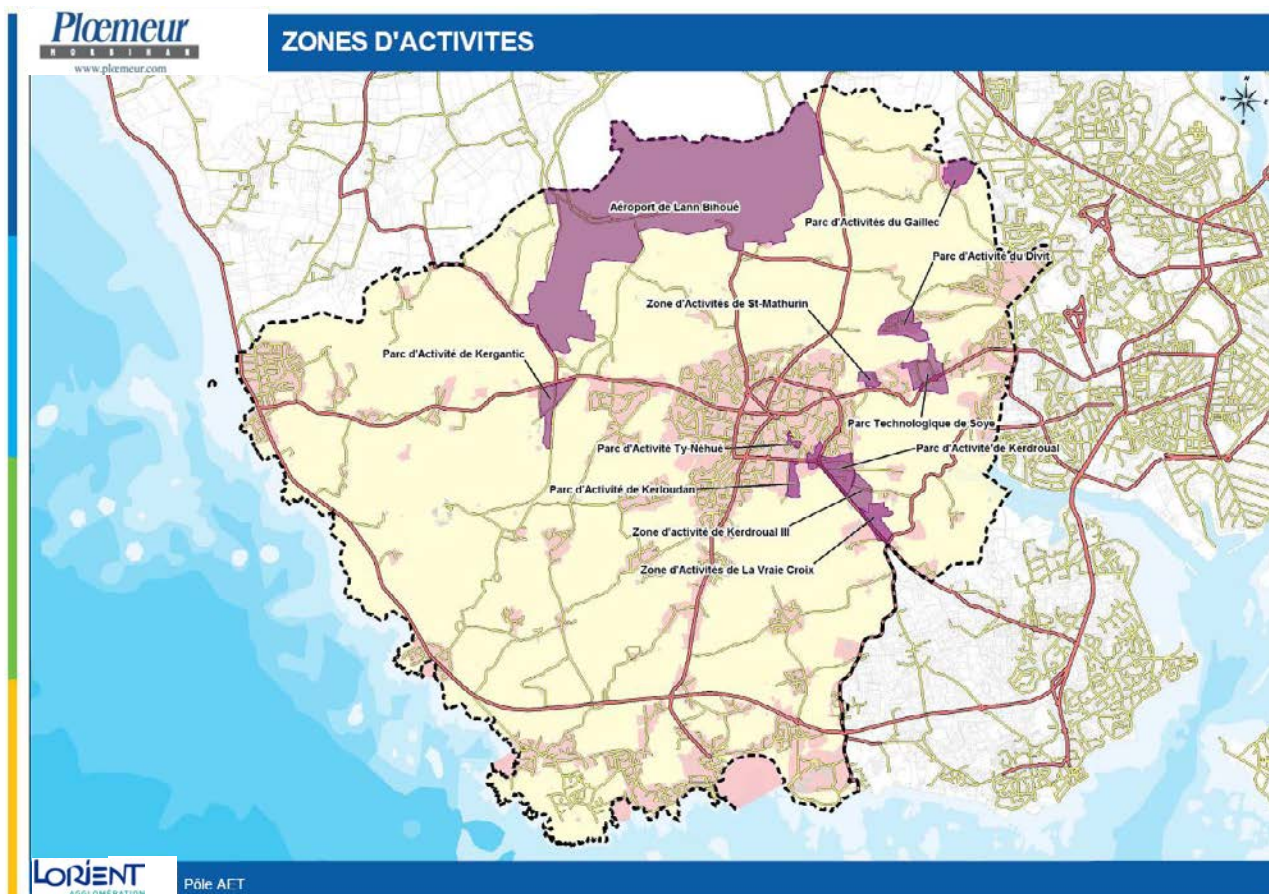
Le taux de salarisation des actifs ploemeurois se situe au-dessus des moyennes départementales (85,2%) et en dessous des moyennes de Lorient Agglomération (88,4%).

Où travaillent les Ploemeurois ?

Il est à noter que 34,2 % des actifs de la commune y travaillent. Ils sont 37,3 % sur Lorient Agglomération, 35,1 % dans le Morbihan. A Ploemeur cependant, et à l'inverse des références locales, ce pourcentage a augmenté depuis 1999, passant de 32,2 à 34,2.

Ainsi, 65,8% des actifs de Ploemeur travaillent ailleurs, pour l'essentiel dans l'agglomération lorientaise.

c) Les sites d'accueil d'entreprises existants



Les Zones d'activités :

Leurs créations jalonnent l'histoire de la commune et datent son évolution.

- **La Vraie Croix** (vers 1960, 7,4 ha) sur la route de Larmor : une vingtaine d'établissements y sont implantés, dont certains depuis longtemps. Zone d'activités « tout venant », son équipement est faible et son image dégradée à l'entrée Sud-est de la commune.
- **St Mathurin** (vers 1970) : cette zone est située sur la route de Lorient à une ancienne entrée du bourg, 7 à 8 activités y sont localisées dans des locaux assez vétustes. Enclavée dans un secteur à dominante résidentielle, des problèmes de cohabitation, d'extension et de

fonctionnement s'y posent. La vocation strictement économique de ce secteur est une interrogation.

- **Le Divit** (vers 1975) : cette zone est enclavée dans le village du Divit et peu accessible. Elle accueille une douzaine d'établissements. Son avenir semble lié à l'extension de la ZAC de Soye qui lui permettrait une meilleure accessibilité et agrandirait son espace économique.
- **Parc d'activités de Kerdroual** (depuis 1985, plus d'une cinquantaine d'établissements, 19,8 ha) : il s'agit de la zone d'activités la plus importante de la commune qui continue à s'étendre par lotissements successifs. La troisième tranche (ZAC de Kerdroual) est actuellement en cours de travaux et de commercialisation. L'histoire de cette zone jalonne le développement urbain de la commune qui commence à en absorber une partie avec la rue J Moulin qui accueille de plus en plus d'activités commerciales et de services à la population.
- **Parc d'activités de Ty Néhué** : (vers 1985 – 1990, 1,5 ha) : plus d'une trentaine d'établissements occupent un ensemble d'immeubles de bureaux réalisés par la commune puis cédés pour l'essentiel aux occupants. Il s'agit d'activités tertiaires évoluant progressivement vers le secteur santé.
- **Aéroport de Lann Bihoué et sa zone de fret** : elle n'accueille actuellement que des implantations liées au trafic passager, son développement souhaité par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan, est conditionné à l'amélioration, prévue, de son accessibilité.
- **ZI du Gaillec** (vers 1990, en continuité de la zone du même nom sur Lorient) : trois établissements y sont implantés dont la principale entreprise industrielle de la commune, la SA Eveno, dont les effectifs salariés ont fortement progressé ces dernières années. L'essentiel de cette zone est située sur Lorient, le problème des possibilités d'extension sur Ploemeur se pose.
- **Parc d'activités de Kerloudan** (vers 1990, 3 ha) : environ 16 établissements, dont une administration (la CPAM), occupent des bâtiments tertiaires, en bordure du centre-ville.
- **Parc technologique de Soye** (vers 1995) : ce parc d'activités intercommunautaire accueille 45 établissements, dont certains au sein d'une pépinière d'entreprises répartie en 3 espaces. Réalisé dans le cadre d'une ZAC, une extension importante est prévue et devra répondre à des enjeux environnementaux. Des activités de transfert de technologie, comme l'IRMA (Institut Régional des Matériaux Avancés) s'y retrouvent, à proximité de l'université de Bretagne Sud, implantée à Lanveur – Lorient.
- **Zone d'activités de Kergantic** (2007) : ce lotissement récemment autorisé route du Fort Bloqué anticipe la conversion de l'exploitation des kaolins. Il commence à accueillir des activités économiques. 5 y sont actuellement implantées ou en cours.

Schéma directeur des zones d'activités élaboré par Lorient Agglomération

En 2009, Lorient Agglomération a souhaité lancer l'élaboration d'un schéma directeur des zones d'activités.

Sur le territoire de Lorient Agglomération, les zones d'activités représentent 791 hectares occupés sur une surface totale de 1260 ha (toutes zones confondues). Les zones d'activités communautaires représentent aujourd'hui 90 ha soit 7 % du total des zones.

Des analyses statistiques (foncier économique et locaux d'activités construits) et une enquête qualitative ont mis en évidence un certain nombre de caractéristiques de la demande des entreprises du Pays de Lorient en matière de foncier économique.

L'examen de l'offre de foncier économique au regard du volume et des caractéristiques de la demande met en évidence les 4 points suivants :

- Un risque de pénurie dans les années à venir. Aujourd'hui, les disponibilités immédiates (42 ha sur Lorient Agglomération) sont relativement limitées compte tenu du volume de la demande

observée (14 ha par an, soit une progression annuelle de 1,8 % à 2 %). Elles sont, de plus, relativement éparpillées entre différents sites et faibles sur la zone la plus attractive (Kerpont). Il est donc nécessaire de lancer rapidement l'aménagement de nouvelles zones d'activités pour diminuer la tension sur le marché et être en mesure de répondre aux besoins des entreprises.

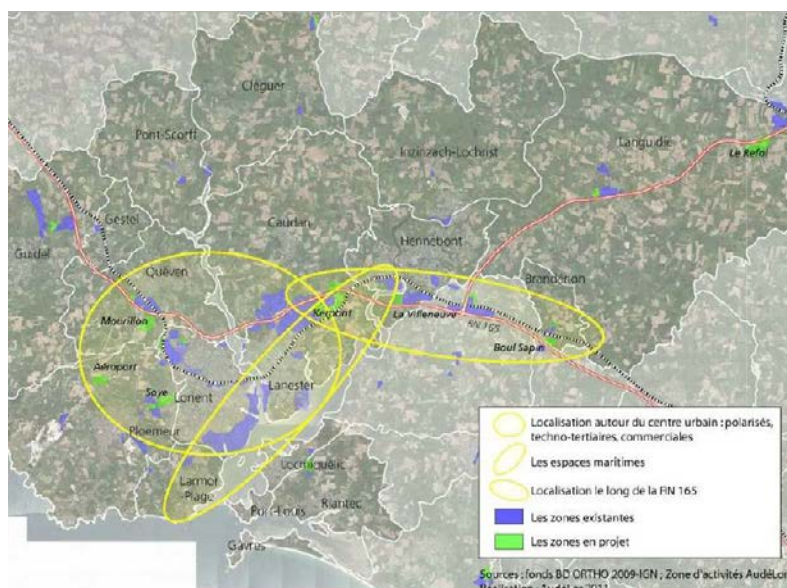
- Des zones potentielles équivalentes à 10 ans de consommation foncière. Si le foncier aménagé et disponible immédiatement est rare, il n'y a pas de pénurie de foncier à vocation économique. Sur Lorient Agglomération, les zones destinées aux activités économiques dans les PLU représentent en effet 222 ha d'emprise soit l'équivalent de 10 ans de consommation foncière (une partie des emprises ne peut faire l'objet d'une commercialisation : voirie, ...). De nouveaux périmètres seront toutefois à envisager pour préparer l'avenir au-delà de 2020-2025.
- La nécessité d'une politique foncière axée sur l'économie : parmi les zones à vocation économique, on compte très peu de zones dont le foncier est maîtrisé par les collectivités locales. Cette maîtrise est pourtant le préalable incontournable à l'aménagement des ZA. L'amplification de la politique foncière sur le volet économique apparaît donc comme une nécessité.
- Des niveaux de tension différents suivant les profils des besoins. L'analyse de la demande avait permis d'identifier 6 grandes familles d'entreprises selon leur type de besoin en matière de localisation. Sur le Pays de Lorient, on observe une tension plus forte pour les profils :
 - «accessibles – spacivores » qui souhaitent des parcelles importantes localisées à proximité de la 4 voies plutôt coté Est ;
 - «polarisées et commerciales » qui souhaitent être localisées au barycentre de la zone de chalandise (du Mourillon à Kerpont) ;
 - «les locales » qui souhaitent une localisation de proximité et à prix abordables.
 - Les disponibilités sont relativement plus importantes pour les profils «technotertiaires» ou les «maritimes».

Ainsi 4 principes ont été retenus pour l'élaboration du schéma directeur des ZA :

- Favoriser l'accueil et le développement des entreprises : un volant permanent de terrains disponibles et aménagés est indispensable au développement économique du territoire et en particulier de son «économie productive». Il permet d'éviter l'évasion d'entreprises du territoire et favorise l'accueil d'entreprises extérieures
- Spécialiser les zones selon les grands profils
- S'inscrire dans les orientations et prescriptions du SCoT
- Conjuguer qualité et densité des zones : les possibilités de sites plus denses sont particulièrement nettes dans les zones artisanales, les parcs tertiaires ou les zones commerciales. Aujourd'hui, l'économie de l'espace est un principe qui s'impose à tous pour des raisons de préservation des terres agricoles et de fonctionnement durable de la ville. Cette recherche d'amélioration de la densité passe à la fois par une action sur la taille des parcelles et sur l'aménagement de la zone. Cette plus grande densité doit se conjuguer avec une recherche de qualité des espaces d'activités qui est un facteur clé dans l'attractivité des zones d'activités et du territoire. Cela concerne la desserte en transports en commun, la qualité de vie, les services, l'environnement et la végétation, l'agencement et la forme du bâti...

Selon 4 orientations :

- Optimiser l'occupation des zones actuelles : améliorer la densité des futures zones : un gain d'au moins 20 %, permettre l'occupation des espaces potentiellement disponibles
- Renforcer la maîtrise publique du foncier économique
- Répondre aux besoins des entreprises : renouvellement et aménagement de nouveaux sites



- Consolider la spécialisation des espaces portuaires

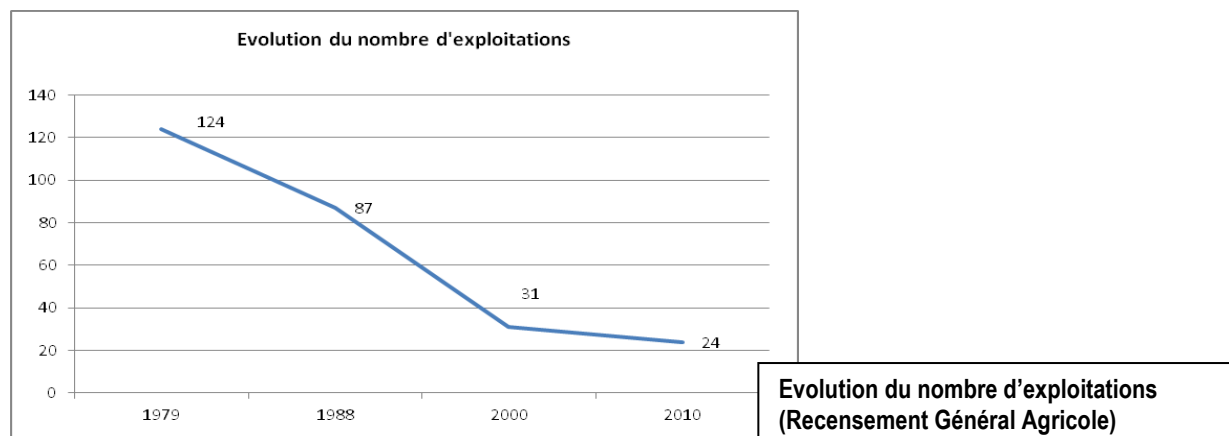
Les terres agricoles sont également des espaces économiques majeurs. Le développement des zones d'activités doit s'opérer en cohérence avec la préservation de celles-ci. Le SCoT a comme objectif de «Renforcer les espaces agricoles». Une des prescriptions précise que «Le choix de localisation des zones d'urbanisation future doivent éviter l'enclavement des entités d'exploitation ainsi que leur morcellement...». De 1999 à 2005, les zones d'activités ne représentent toutefois qu'une faible part (moins de 20 %) de la consommation des terres agricoles sur le périmètre du SCoT.

d) L'agriculture

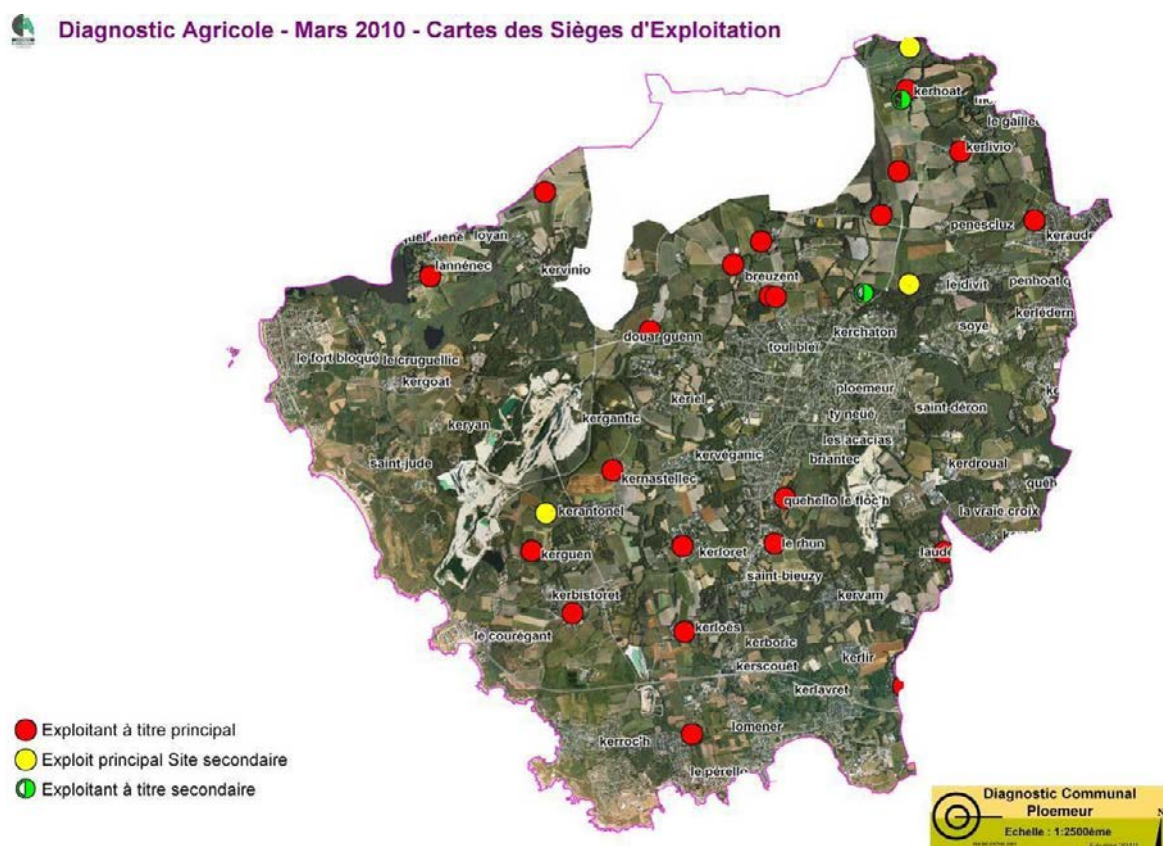
Soucieuse du devenir de cette activité primordiale à Ploemeur, l'équipe municipale a fait réaliser à la Chambre d'agriculture, un diagnostic agricole sur son territoire en 2010.

Données de diagnostic

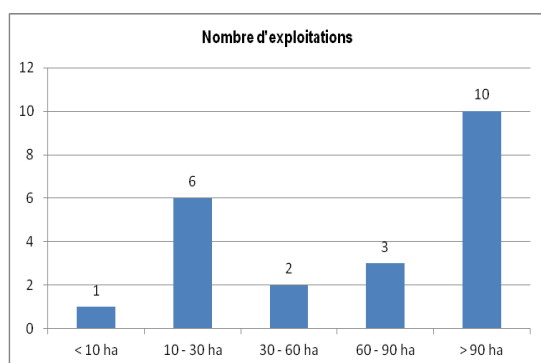
- L'agriculture est une activité économique qui représente 44 emplois directs sur la commune de Ploemeur : 44 actifs travaillent sur 22 exploitations professionnelles. Comme sur l'ensemble du département, le nombre d'exploitations agricoles diminue sur la commune. Par contre, on assiste à un ralentissement de la baisse du nombre d'exploitations par rapport à d'autres communes littorales (-65% entre 1988 et 2000 contre -23% entre 2000 et 2010).



Diagnostic Agricole - Mars 2010 - Cartes des Sièges d'Exploitation



- L'agriculture occupe 37% de l'espace communal, soit environ 1500 hectares de surface agricole utile (SAU). La surface moyenne d'une exploitation est de 75 hectares (59 ha dans le Morbihan), mais cette moyenne recouvre de fortes disparités, de quelques hectares à plus de 140 ha : en effet, certaines exploitations n'ont pas ou peu de terres (activités de maraîchage...).

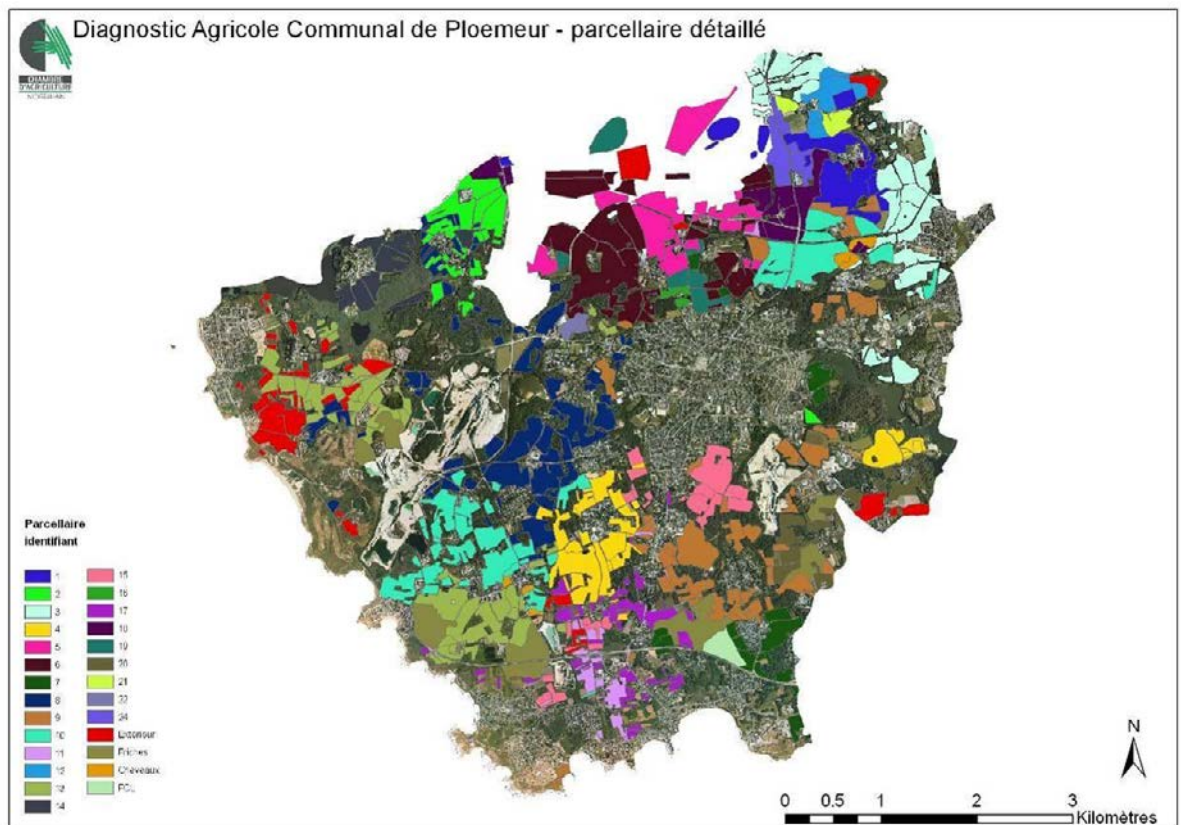


Près de la moitié des exploitations ont plus de 100 ha, il s'agit des GAEC à plusieurs associés et/ou des exploitations avec salariés.

Quelques agriculteurs des communes voisines travaillent des terres sur Ploemeur, environ 75 ha. Les activités de loisirs (entretien, chevaux...) et les friches occupent 160 ha. La mise à disposition de terre de la base de Lann Bihoué représente 130 ha. La collectivité met à disposition via un bail près de 100 ha.

Les terres agricoles sont réparties sur toute la commune.

Les agriculteurs sont très majoritairement locataires de leurs terres (87%). Ils ne sont donc pas décideurs de l'avenir de ces espaces. C'est une particularité de Ploemeur.



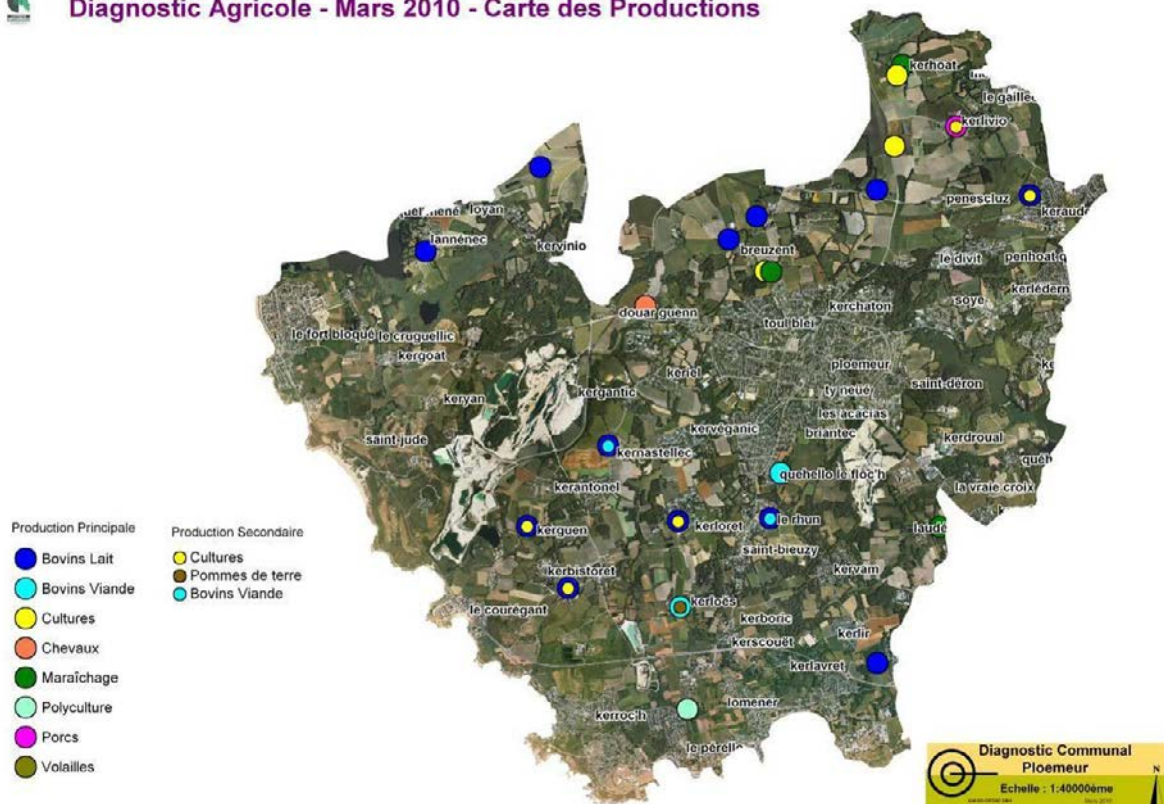
Les exploitations sont plus spécialisées au nord de la commune.

Au sud, les agriculteurs ont développé des ateliers complémentaires sans doute liés au parcellaire plus émietté.

- L'agriculture ploemeuroise est professionnalisée, structurée, comportant :
 - 50% d'exploitations individuelles ;
 - 23% d'EARL ;
 - 27% de GAEC.
- L'activité agricole de filière (élevage lait, porcs, cultures) occupe majoritairement l'espace communal. L'agriculture s'est adaptée à la proximité d'un bassin de consommation avec une forte croissance de la vente directe en complément d'activité ou en spécialisation. Plus d'une exploitation sur deux pratique la vente directe pour tout ou partie de sa production (à la ferme, sur les marchés, chez les grossistes, dans les grandes et moyennes surfaces...), 4 fonctionnent exclusivement en vente directe.
- Les productions animales dominent. Elles sont présentes sur plus de 70% des exploitations. 180 bovins sont produits sur l'année. Les productions agricoles sont variées même si la production laitière domine. Du lait est produit sur plus de la moitié des exploitations de la commune. Le maraîchage, la production porcine et la polyculture sont aussi présents.



Diagnostic Agricole - Mars 2010 - Carte des Productions



- La majorité des exploitations est inscrite dans une démarche qualité filière (chartes qualité) dont 2 en production biologique.
- Des activités de services sont présentes sur le territoire avec la ferme équestre et la ferme pédagogique.
- L'agriculture sur la commune de Ploemeur est présente et occupe un espace important.
Le type d'activité agricole en place façonne le paysage et a des effets induits.
Les élevages bovins sont présents au nord et au sud du bourg, ils impliquent la présence de vaches et des déplacements d'animaux. Les cultures sont majoritairement destinées à l'alimentation des animaux.
Il n'y a plus de siège d'exploitation au sud ouest de la commune mais les terres agricoles demeurent. Il ne reste qu'un siège au sud de la route Larmor Plage-Guidel, l'espace agricole y est diffus et tend à disparaître (friches, urbanisation...).

Ils sont soucieux de conserver toute leur place sur la commune et pour cela de maintenir l'espace agricole à long terme face au développement urbain.

Une charte de l'agriculture et de l'urbanisme a été signée dans le Morbihan. Elle vise à se donner des règles communes afin de préserver l'agriculture et renforcer la cohabitation entre agriculteurs et autres usagers.

e) Tourisme

Le tourisme est en plein essor et repose surtout sur le littoral et l'arrière-pays, mais aussi sur des activités ludiques implantées à proximité (Golf 18 trous, ports de plaisance regroupant 300 mouillages, ...).

Ce tourisme est surtout estival. L'hébergement représente environ une capacité d'environ 13 500 lits :

- Hôtels : 2 hôtels 2★ sont implantés sur la commune. Ils offrent 50 chambres ;
- Centre de vacances de la ville de Puteaux ;
- En 2009, 7 terrains de campings (- 1 par rapport à 2005) mettent 952 emplacements à la disposition des visiteurs. 15 % en « 2 étoiles », 63 % en « 3 étoiles » et 23 % en « 4 étoiles ». Ces terrains de camping s'équipent de plus en plus de mobil-homes et de résidences légères de loisirs, avec un impact sur l'environnement rarement positif ;
- 154 meublés de tourisme ont été déclarés en mairie, ainsi que 18 chambres d'hôtes, représentant 8 propriétaires ;
- Enfin rappelons les 1 506 résidences secondaires (15,9 % du nombre de logements, mais 25,3% en 1990) que compte la commune en 2008.

Des établissements comme « Le poisson volant » (activités de loisirs), la piscine ludique et le centre culturel de l'Océanis, les terrains de sport et de tennis, les centres d'accueils associatifs et municipaux du Cruguellic, de Beg-Minio et de Kerdroual, les établissements de musique et de danse et le golf participent à l'activité touristique de la commune.

f) Synthèse

Les actifs ploemeurois exercent principalement des professions libérales, des professions intermédiaires ou sont cadres supérieurs.

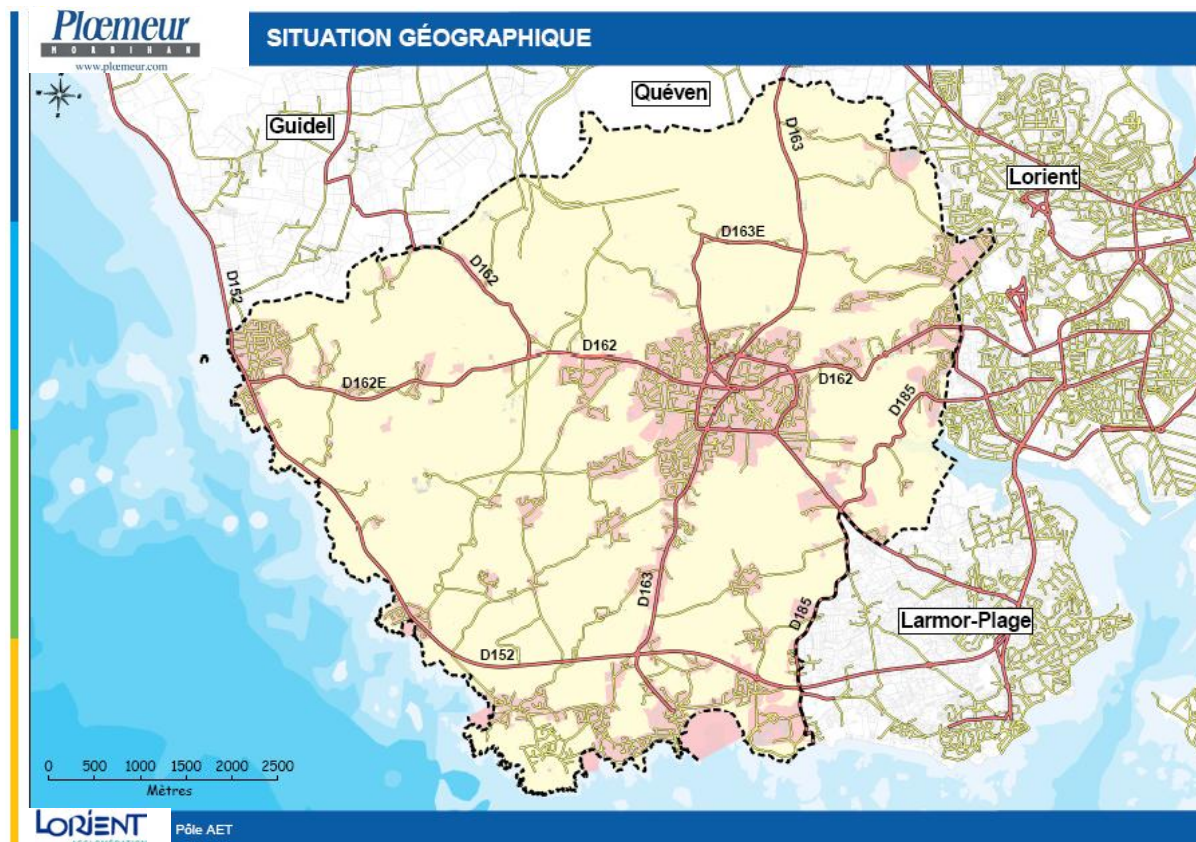
Forte progression du taux de retraités sur la commune.

Risque de pénurie du foncier économique sur la communauté d'agglomération dans les années à venir.

Une majorité d'agriculteurs locataires de leurs terres.

5. DEPLACEMENTS ET INFRASTRUCTURES

a) Les déplacements routiers locaux

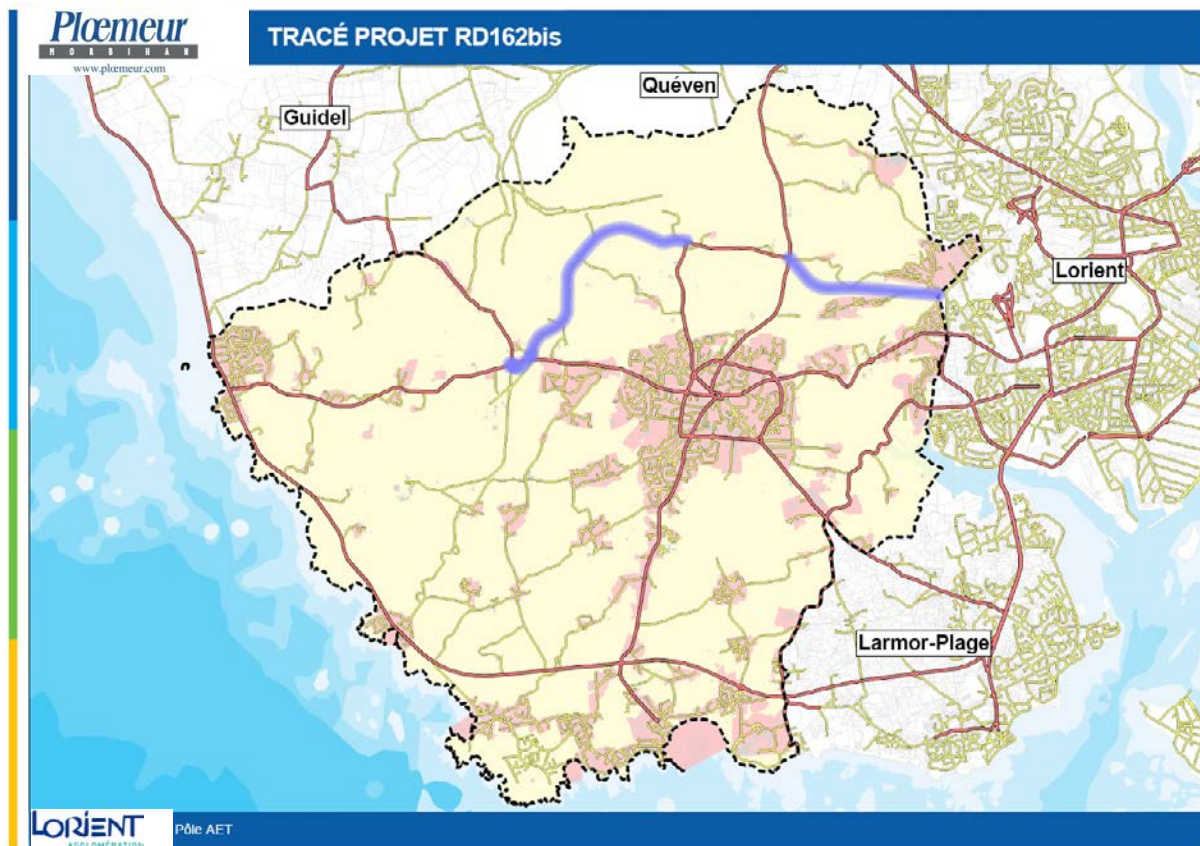


Le réseau routier communal est composé principalement de quatre routes départementales qui assurent la plus grande partie de la desserte et du trafic routier :

- La RD 163 traverse toute la commune du Nord au Sud, de Quéven au littoral, en passant par le centre-ville. Elle permet de relier la commune à la voie autoroutière (A 82) desservant tout le sud de la Bretagne.
La RD 163 E établit une liaison entre l'aéroport et la D 163.
- La RD 162, d'Ouest en Est, parcourt tout le territoire de la commune et se sépare à l'Ouest en deux au niveau de Lann Er Roch pour donner naissance à un tronçon RD 162 E desservant Fort-Bloqué, l'autre tronçon RD 162 rejoint le centre-ville de Guidel. Dans sa partie Est, elle relie le centre-ville de Ploemeur à Lorient.
- La RD 152 longe le littoral ploemeurois et dessert ses villages côtiers, elle assure une liaison entre le Pouldu, les plages de Guidel et Larmor-Plage, ainsi que Lorient à sa jonction avec la RD 29.
- La RD 185 située en limite est du territoire communal relie du nord au sud, Kerpape à Lorient par l'Etang du Ter.

Plusieurs de ces voies sont classées voies bruyantes au titre des arrêtés préfectoraux du 1^{er} décembre 2003 sur le classement sonore des infrastructures de transport pris au titre de la loi 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. La largeur des secteurs nécessitant une protection acoustique les bordant est indiquée dans le document graphique du PLU.

Plusieurs voies nouvelles ou élargies figurent en emplacements réservés, ou tracé de principe, au PLU de la commune. C'est le cas notamment des RD 162 bis (tracé de principe) et RD 163 bis (emplacement réservé) dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par le département.



De même l'amélioration de la fluidité et de la sécurité de la circulation a nécessité la mise en place de plusieurs emplacements réservés pour élargissement ou création de voies ou aménagements de carrefours.

Ploemeur, dispose d'un dense réseau de voies communales qui relie l'ensemble de ses hameaux, et assure un bon maillage du territoire communal.

b) L'aéroport de Lann Bihoué

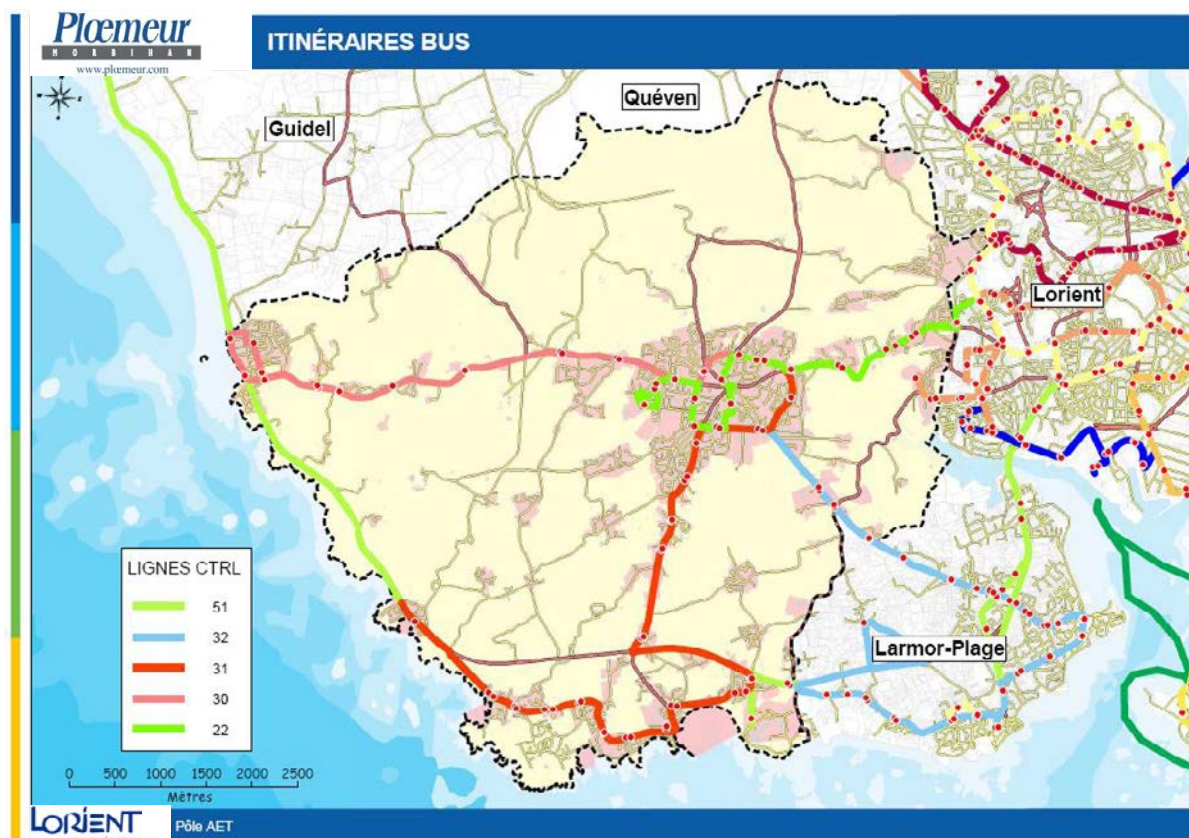
Il assure des liaisons aériennes quotidiennes en direction de Paris et de Lyon.

c) Le réseau ferré

La seule ligne de chemin de fer reliant Ploemeur à Lorient était réservée à l'usage exclusif des Kaolins. Elle n'est plus utilisée aujourd'hui et les développements économiques importants ont été accompagnés du recalibrage des routes principales afin de faciliter le trafic des voitures et poids-lourds.

La réalisation d'une « voie verte » sur son emprise est envisagée par le Conseil Général.

d) Les transports en commun dans la ville



Le transport en commun par bus est de la compétence de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient. Il est représenté à Ploemeur par 5 lignes principales.

- La ligne 22 part de la Châtaigneraie (Ouest du Centre-ville) rejoint Lorient et Lanester par le centre-ville de Ploemeur.
- La ligne 30 relie le Fort Bloqué à Caudan en passant par les centre-villes de Ploemeur, de Lorient et de Lanester ;
- La ligne 32 relie le centre-ville de Ploemeur à Larmor-Plage et à son littoral ;
- La ligne 31, interne à la commune, relie les différents quartiers (Le Courégant, Kerroch, Lomener, Kerpape, St Bieuzy, Centre-Ville, Fort Bloqué) par une vaste boucle non fermée.
- La ligne 51 qui relie le centre-ville de Lorient aux communes de Gestel, Quéven et Larmor Plage, en desservant le Centre de Rééducation Fonctionnelle de Kerpape.

La fréquence de la ligne principale (22) est de l'ordre d'un bus toutes les dix minutes en période de pointe. Elle est d'un quart d'heure à une heure pour les deux autres lignes.

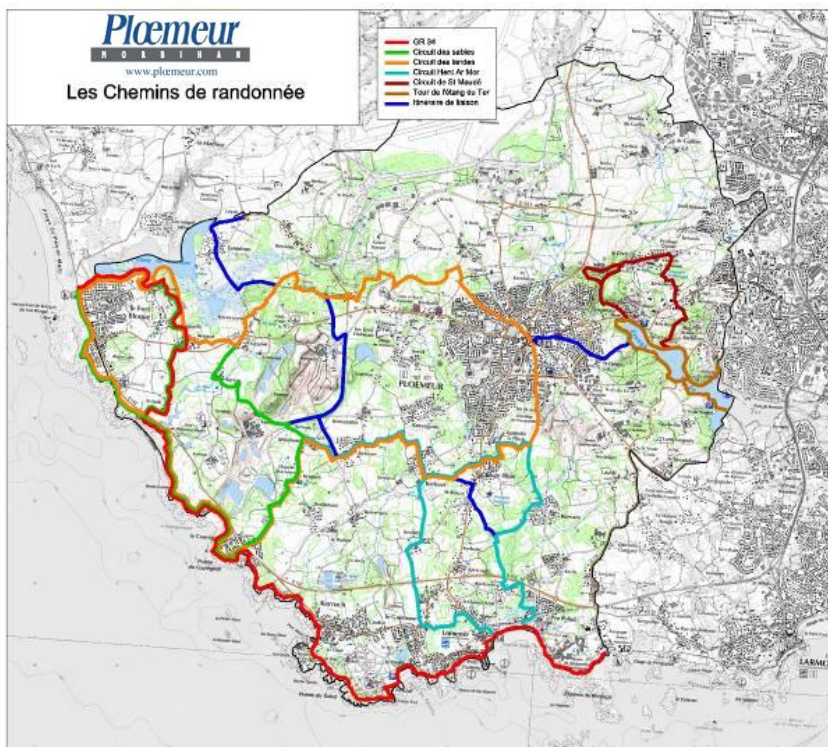
Cette ligne sera le support de la ligne de bus à haut niveau de service de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient (Triskell phase 2), pour sa branche reliant le centre de Lorient au centre de Ploemeur.

On peut donc constater une bonne desserte des secteurs les plus peuplés de la commune, entre Lorient et le centre-ville, entre Lorient et les bourgs littoraux.

En dehors de ces lignes principales, il existe 4 lignes complémentaires aux heures de ramassage scolaire mais utilisables par tous, ainsi qu'une ligne estivale reliant les plages du littoral entre elles.

e) Les liaisons douces à l'échelle de la ville

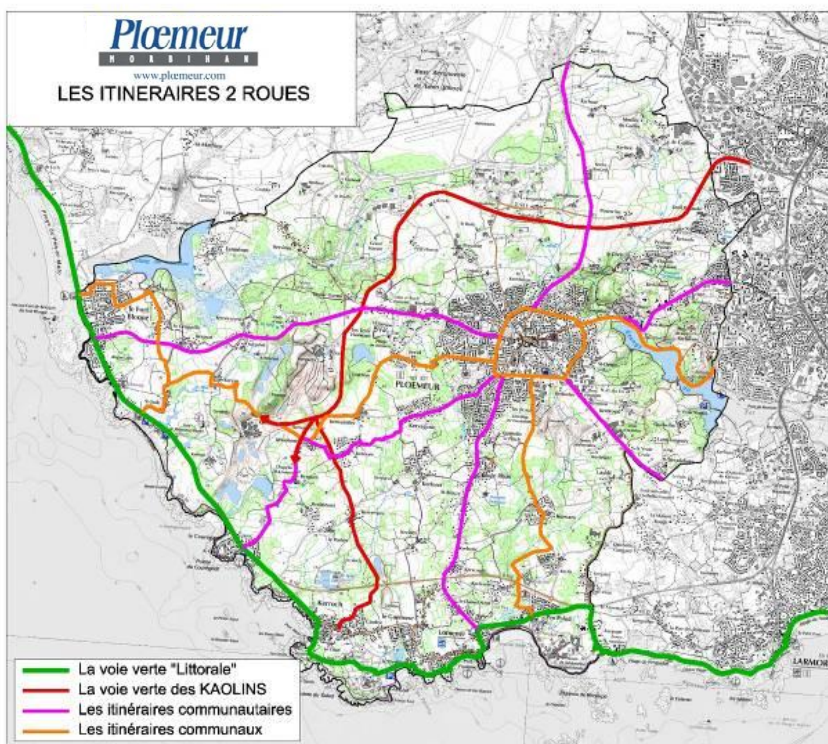
Un dense réseau de chemins piétons s'est développé sur la commune.



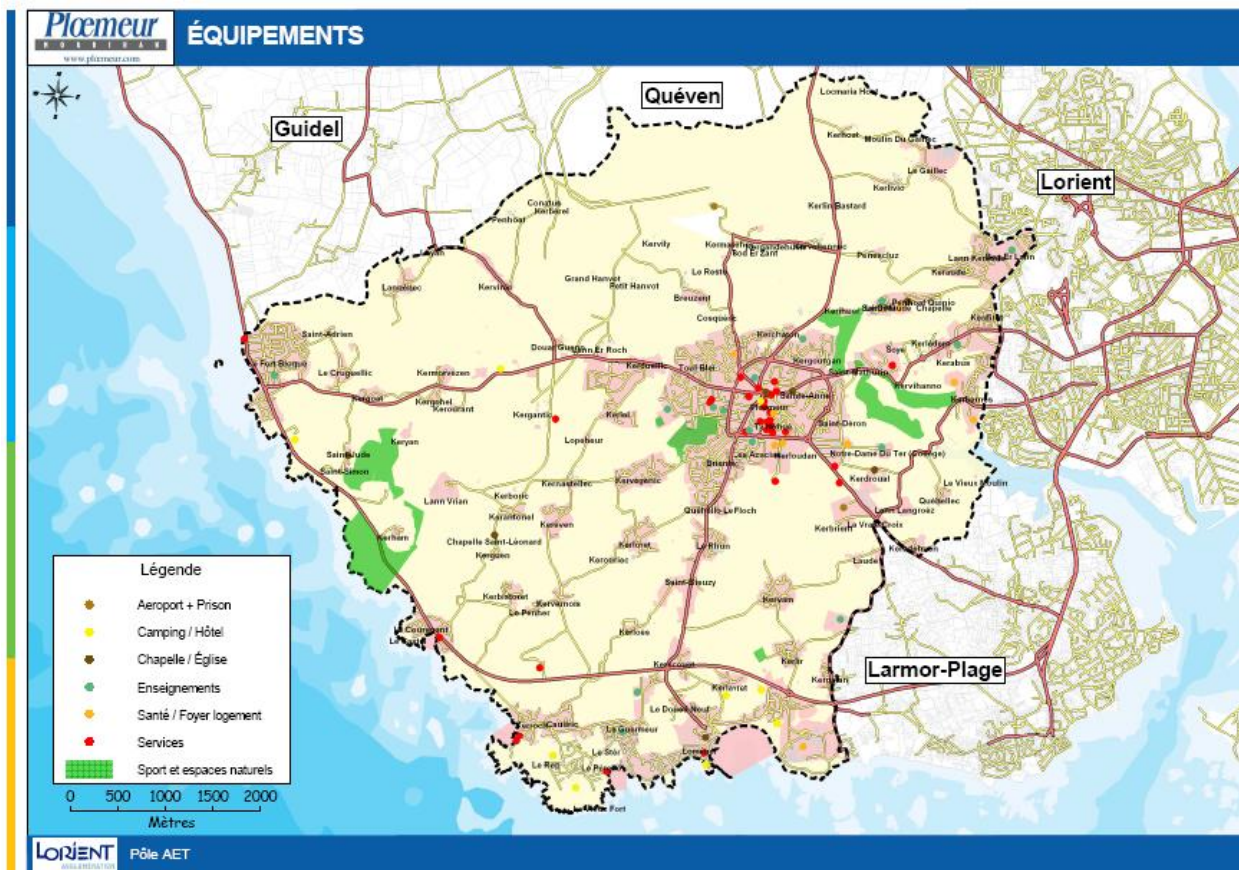
Les petites routes sont également particulièrement attractives pour les randonnées à vélo. La réfection des axes routiers, comme l'avenue des Pins et la route des Plages, s'accompagne d'aménagements spécifiques pour la circulation des 2 roues.

Des itinéraires vélo balisés et non balisés sur routes et chemins se répartissent sur le territoire communal.

Un itinéraire vélo/piéton est actuellement en cours de réalisation le long du littoral, de Fort Bloqué à Kerroch, confortant le chemin littoral. Il est inscrit au schéma Véloroute de Lorient Agglomération.



6 . EQUIPEMENTS ET SERVICES



La commune est pourvue des équipements nécessaires à une commune de cette importance :

a) Les équipements

L'offre en équipements publics et services d'intérêts collectifs

- Mairie et équipements administratifs et techniques (CCAS, point Info Jeunes, ...) ;
- Ecoles, collèges et lycée publics et privés ;
- Enseignement spécialisé et supérieur : EREA à Kergalan les Pins, IME de Kerdiret, école et collège de Kerpape... ;
- Halte-garderie, crèche familiale et maison de la petite enfance ;
- 1 Etablissement d'hébergement pour personnes âgées, 2 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes ;
- Caisse d'Allocations familiales et Caisse Primaire d'Assurance Maladie ;
- Poste de police nationale ;
- La Poste ;
- Des bureaux de tourisme.

Les équipements ploemeurois de rayonnement intercommunal

- Une piscine et une salle de spectacles (Océanis) où nombre d'artistes de renommée nationale se produisent ;
- Un golf 18 trous, un aéroclub et un centre équestre ;
- Le centre de vie du Football Club de Lorient ;
- Un port départemental : Kerroch ;

- Des équipements de santé : le Centre Mutualiste de Rééducation et de Réadaptation Fonctionnelles de Kerpape, le centre de cure médicale et de gériatrie de Kerbernès, la Clinique du Ter et la Maison de santé spécialisée du Divit ;
- Un centre pénitentiaire ;
- L'aéroport de Lorient-Lann Bihoué, 3^e aéroport de Bretagne

Les équipements d'échelle communale

- Une bibliothèque municipale et une maison des jeunes qui sont des lieux de rencontre pour les associations, de spectacles et d'animations scolaires (bientôt complétés par un centre culturel) ;
- Un complexe sportif, une salle de sports, un stade municipal et des courts de tennis ;
- Un atelier d'arts plastiques et une école de musique ;
- Le centre culturel Amzer Nevez (musiques et danses traditionnelles et contemporaines bretonnes) ;
- Deux ports communaux : Le Courégant et Lomener ;
- Un Point Passion Plage au Fort Bloqué ;
- La cuisine centrale municipale,
- L'usine de traitement des eaux usées d'Ar Roch près de Kerroch ;
- L'usine de traitement de l'eau potable de Beg Minio et le forage de Kermadehoye ;
- Une déchetterie ;
- Les cimetières du centre-ville et de Kerloudan.

b) Les réseaux

(Voir dans le chapitre « Etat Initial de l'Environnement »)

c) Elimination des déchets

Ploemeur participe au sein de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient à la mise en place d'un programme de valorisation et de traitement des déchets ménagers. Le tri sélectif chez l'habitant est opérationnel depuis la fin de l'année 2002. Une des 10 déchetteries de la Communauté est implantée zone d'activités de Kerdroual, elle sera bientôt remplacée par une nouvelle déchetterie plus importante. Les déchets sont ensuite amenés au centre de tri et de traitement de Lann Sévelin à Caudan.

Les déchets résiduels sont ensuite stabilisés puis enfouis en centre de stockage de déchets ultimes de Kermat, à Inzinzac-Lochrist.

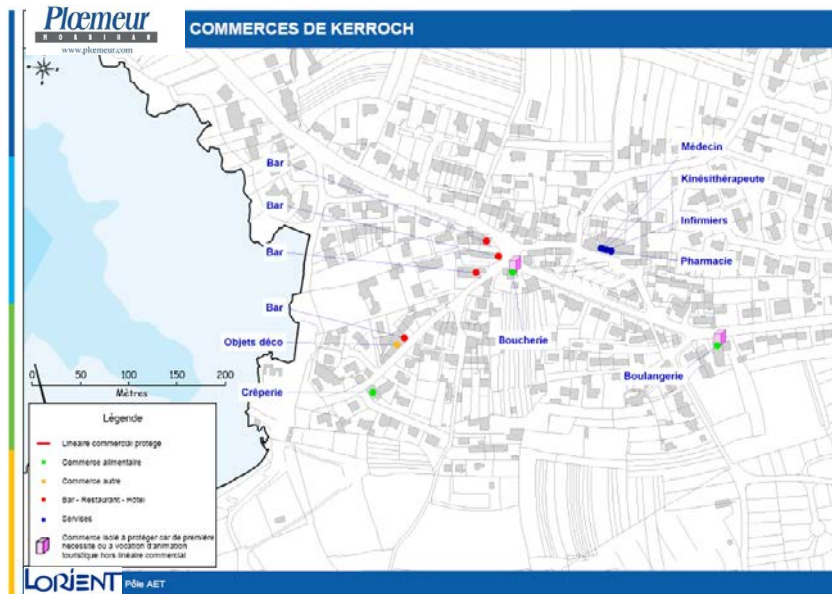
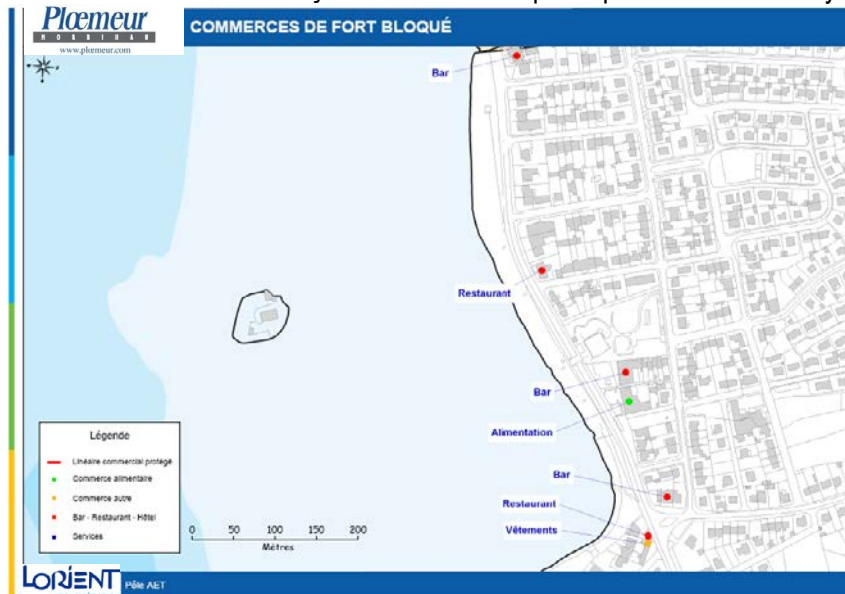
Les déchets autres que les ordures ménagères sont collectés à la déchetterie de Kerdroual et dans des conteneurs adaptés (verre, bouteilles plastiques...) en vue d'être revalorisés.

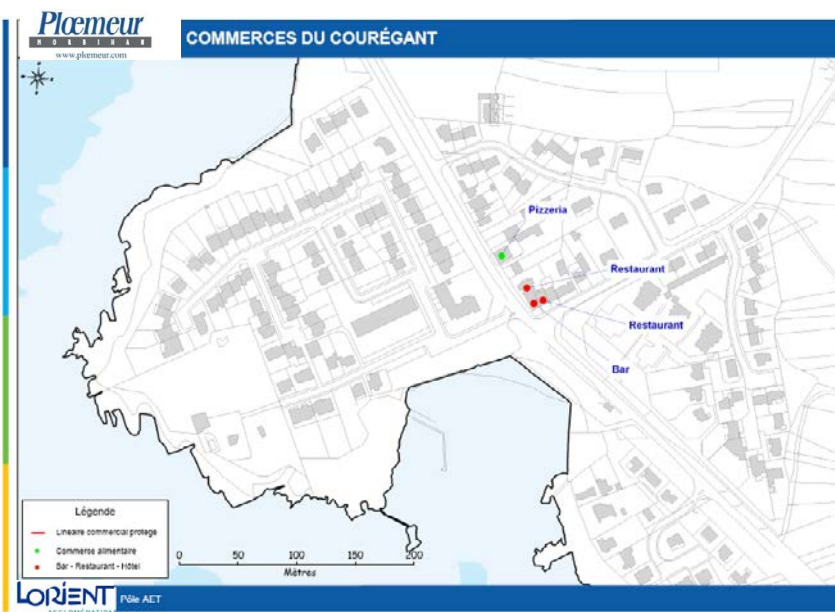
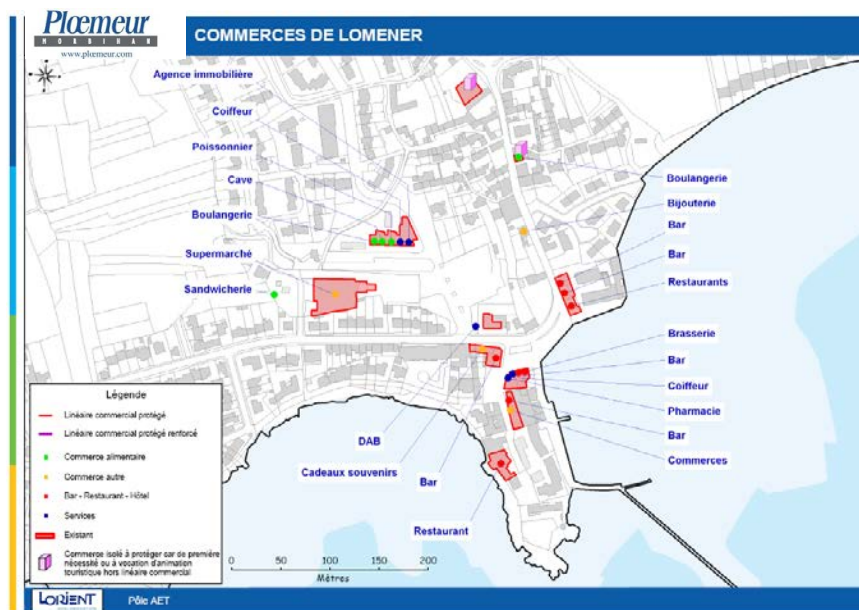
d) L'appareil commercial de Ploemeur

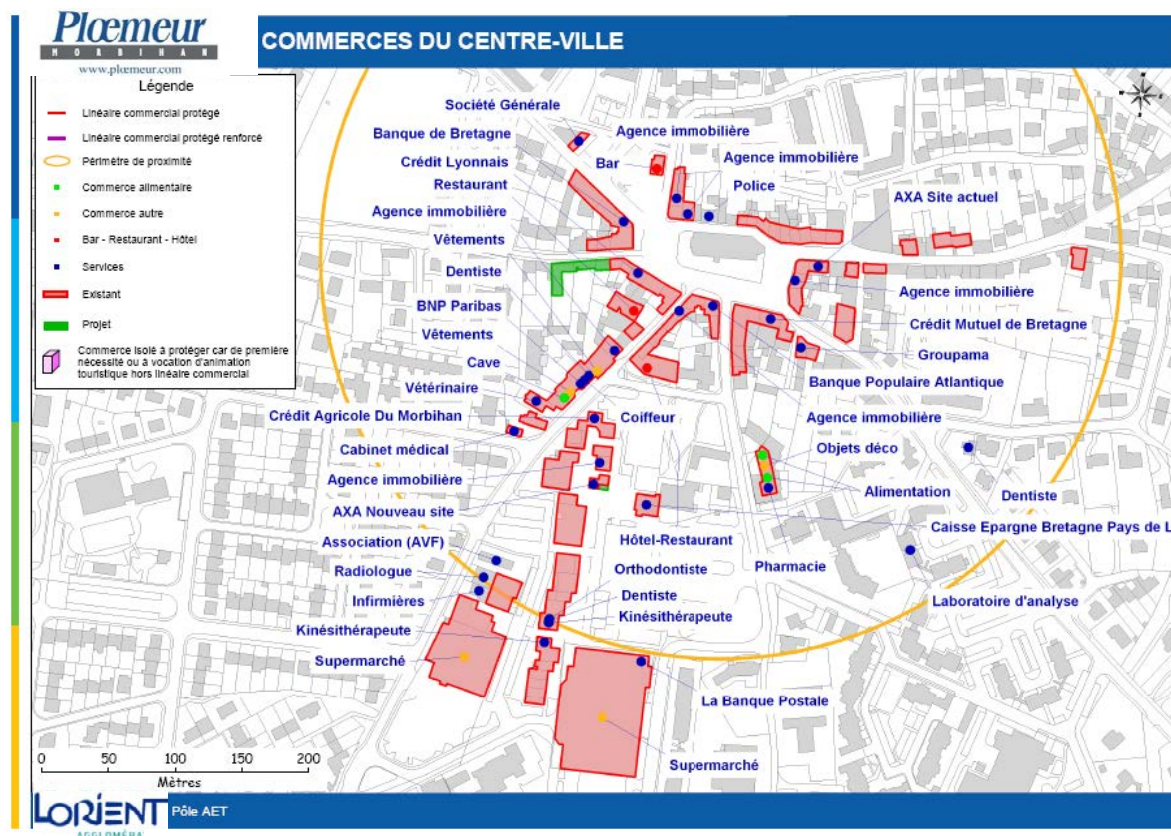
Les commerces ploemeurois regroupent environ 330 établissements. Plus de 70 % de l'activité commerciale est concentrée dans le centre-ville, le reste migrant en périphérie et dans les villages côtiers, notamment à Lomener et au Fort Bloqué. Les trois supermarchés de la commune sont implantés également dans le centre-ville et à Lomener. Ploemeur compte également trois marchés hebdomadaires, dans le centre et à Lomener.

Une partie du chiffre d'affaire est liée au tourisme saisonnier.

L'association des commerçants Ploemeurois participe activement au dynamisme et à l'animation commerciale de la commune.







Toutes les spécialités sont proposées à Ploemeur, elles se répartissent ainsi :

- Ventes de produits alimentaires, dont bars-restaurants : 80 établissements (24 %)
- Santé : c'est un secteur très représenté à Ploemeur : 106 établissements (31 %)
- Services divers : 59 établissements (18 %)
- Hygiène –santé - beauté : 21 établissements (6 %)
- Loisirs – divers : 13 établissements (4 %)
- Equipement de la personne : 25 établissements (7 %)
- Equipement de la maison : 14 établissements (4 %)
- Hébergement (dont chambres d'hôtes) : 17 établissements (5 %)

C'est grâce à ce bon équipement commercial qu'environ 2/3 des dépenses des ploemeurois sont réalisés sur la commune, dont plus de la moitié en centre-ville.

Le reste des achats se fait principalement dans les centres commerciaux de la périphérie et à Lorient. Ainsi, grâce à son poids démographique et à une proportion importante de catégories socio-professionnelles à revenu élevé dans la population, l'activité commerciale se porte bien et continue à se développer.

e) Bilan

Un bon taux d'équipements et de commerces.

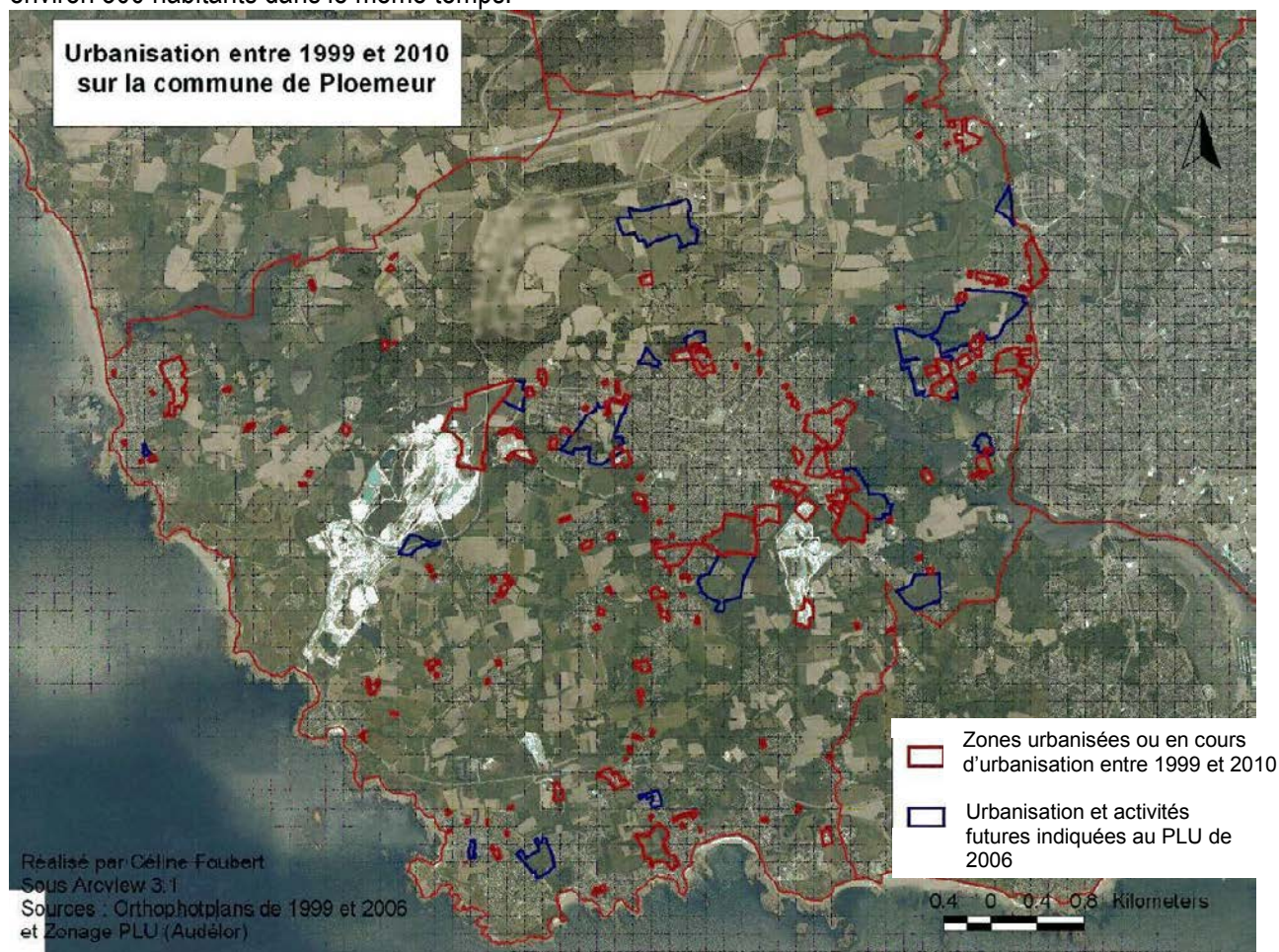
Une structure viaire bien développée.

7. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

a) Constat

Le diagnostic agricole réalisé par la commune en 2010 a souligné l'impact de l'urbanisation (constructions, loisirs, voiries, activités, ...) sur l'activité agricole de Ploemeur.

Avec 80 hectares d'artificialisés entre 1999 et 2006 et 41 hectares depuis 2006, **ce sont 122 hectares qui sont concernés en 12 ans** (soit 3,1% du territoire communal), alors que la commune perdait environ 300 habitants dans le même temps.



La carte ci-dessus, représente en rouge les espaces urbanisés ou en cours d'urbanisation (autorisations délivrées) sur la commune en 2010.

On constate que les secteurs les plus importants se situent bien en continuité d'agglomération (du centre-ville principalement, sud et est, mais aussi de l'agglomération Lomener-Kerroch, du Fort Bloqué et de l'agglomération lorientaise au nord-est de la commune).

On constate également que la densification des hameaux occupe, elle aussi, une part remarquable de la consommation de l'espace, confortant le mitage observé dans les années 1980 avec le développement de nappes pavillonnaires autour des hameaux traditionnels.

Cette urbanisation s'est principalement réalisée sous forme de lotissements privés (Fort Bloqué, est du centre-ville, Kerdiret), mais aussi de zones d'aménagement concerté (Le Bois d'Amour à Lomener ou Kerdroual 3).

Les zones en cours d'urbanisation, comme le lotissement à vocation d'activités de Kergantic ou le lotissement à vocation d'habitat de Briantec, sont également représentés.

Enfin, et même si cette activité est aujourd'hui en déclin sur la commune, on observe des secteurs d'extension des carrières d'extraction de kaolin au niveau de Kergantic et de Lann Vrian, qui sont les deux principaux sites d'extraction sur la commune.

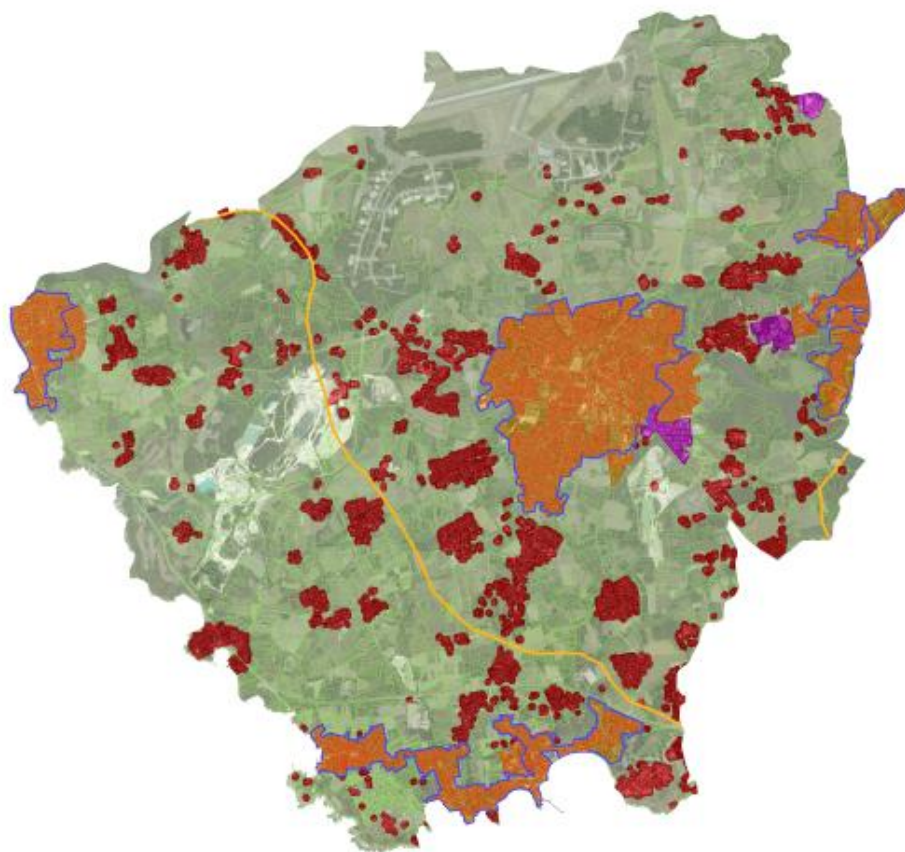
Sur les 80 ha d'espace consommé entre 1999 et 2006, 63% concernent des espaces agricoles, 13% concernent des espaces boisés et 5% concernent des espaces en friche.





Le reste concerne des espaces en cours d'urbanisation en 1999 (19%) et des parcelles libres en milieu urbain (1%).

La consommation de l'espace, principalement à vocation d'habitat, se fait donc majoritairement sur les terres agricoles.

La tâche urbaine (méthode Audélor qui s'appuie sur un dessin manuel des principaux espaces agglomérés avec mise en place de zones tampons de 50m autour des habitations) représentait en 2009 928 hectares.

situation en 2009



-  Espace urbain aggloméré
-  Urbanisation diffuse ou déconnectée de l'espace urbain aggloméré
-  Espace urbain aggloméré de 1999 : périmètre de calcul de l'effort de densification
-  Limite des espaces proches du rivage proposée dans le SCOT

Source : Audélor - Observatoire territorial

b) Analyse des potentiels d'urbanisation au sein de l'espace urbanisé

Une analyse prospective du potentiel de renouvellement urbain et de densification dans les « dents creuses » de l'agglomération du centre-ville au travers de critères liés :

- Aux difficultés d'accès ;
- Aux fonds de parcelles ;
- Au nombre de propriétaires.

indique la réalisation possible de **113 logements** dans la période d'application du présent PLU.

Légende des plans

Vert : parcelle libre sans contrainte

Violet : parcelles libres enclavées

Orange : fonds de parcelle sans contrainte

Rouge : fonds de parcelle avec contrainte de type topographie ou accès difficile

Bleu : parcelles libres ou fonds de parcelle avec plusieurs propriétaires

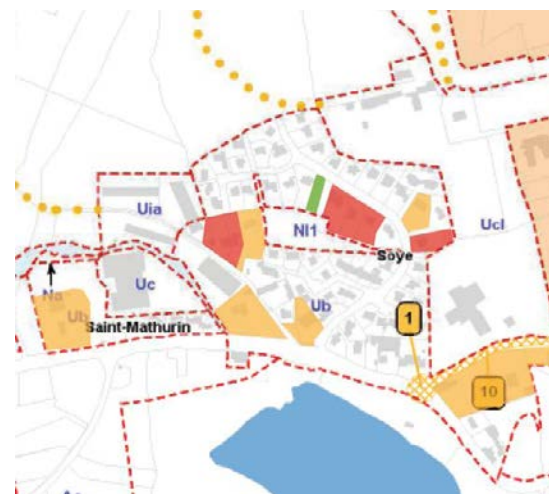
Quartiers Est

| Nombre de logements potentiels | Disponibilité | | | |
|--|---------------|-------------|----------------|-----------|
| | 0 à 10 ans | 10 à 20 ans | 20 ans et plus | total |
| Difficultés techniques potentielles | | | | |
| A aménager avec ensemble de parcelles, fond de jardin sans accès, topo (ROUGE) | 2 | 10 | 6 | 18 |
| Parcelles enclavées (VIOLET) | | | | |
| Autres difficultés (plusieurs propriétaires) (BLEU) | | 2 | 4 | 6 |
| Fond de parcelle bâtie-jardin (ORANGE) | | 7 | 3 | 10 |
| Sans contrainte (VERT) | 20 | 2 | | 22 |
| Total logement potentiel | 22 | 21 | 13 | 56 |



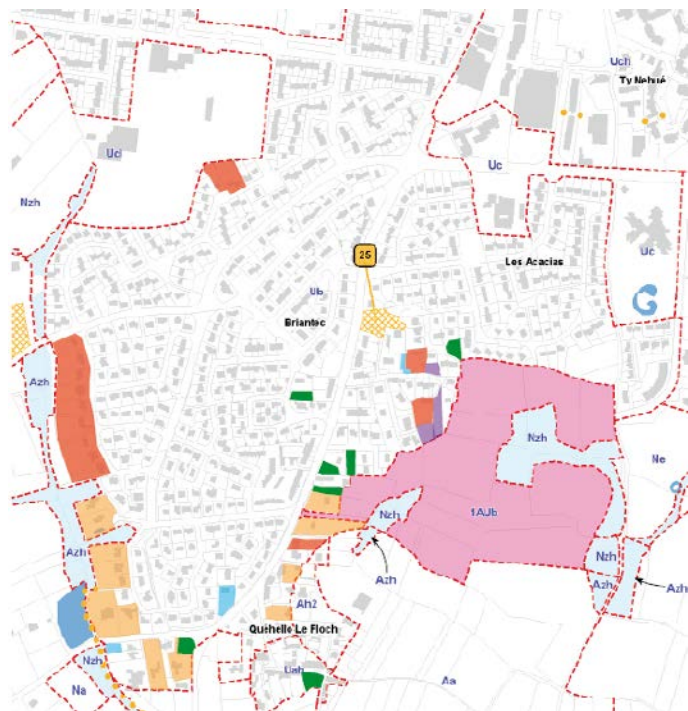
Soye

| Nombre de logements potentiels | Disponibilité | | | |
|--|---------------|-------------|----------------|-----------|
| | 0 à 10 ans | 10 à 20 ans | 20 ans et plus | total |
| Difficultés techniques potentielles | | | | |
| A aménager avec ensemble de parcelles, fond de jardin sans accès, topo (ROUGE) | | 2 | 3 | 5 |
| Parcelles enclavées (VIOLET) | | | | |
| Autres difficultés (plusieurs propriétaires) (BLEU) | | | | |
| Fond de parcelle bâtie-jardin (ORANGE) | 4 | 10 | 5 | 19 |
| Sans contrainte (VERT) | | 1 | | 1 |
| Total logement potentiel | 4 | 13 | 8 | 25 |



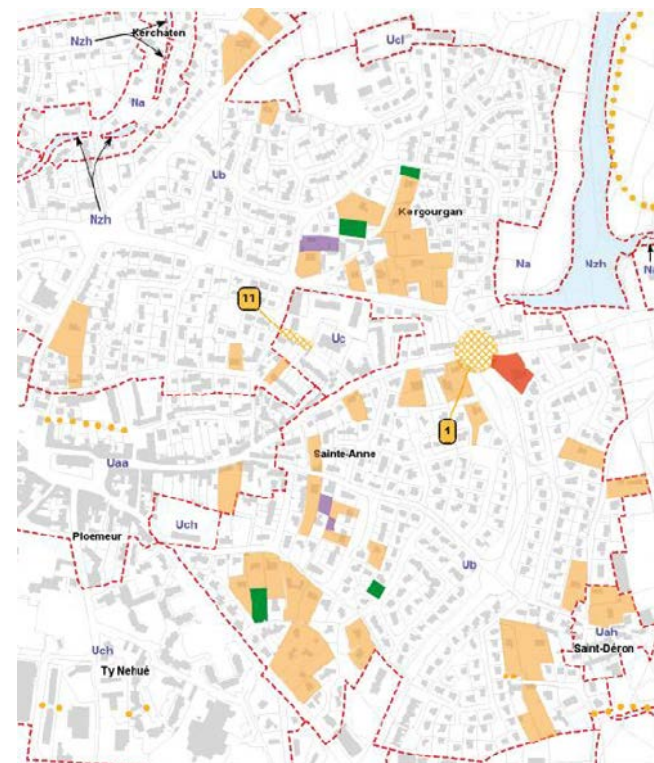
Briantec/Les Accacias

| Nombre de logements potentiels | Disponibilité | | | |
|--|---------------|-------------|----------------|-----------|
| | 0 à 10 ans | 10 à 20 ans | 20 ans et plus | total |
| Difficultés techniques potentielles | | | | |
| A aménager avec ensemble de parcelles, fond de jardin sans accès, topo (ROUGE) | | 8 | 7 | 15 |
| Parcelles enclavées (VIOLET) | | 3 | | 3 |
| Autres difficultés (plusieurs propriétaires) (BLEU) | | 1 | 2 | 3 |
| Fond de parcelle bâtie-jardin (ORANGE) | 10 | 6 | 3 | 19 |
| Sans contrainte (VERT) | 7 | | | 7 |
| Total logement potentiel | 17 | 18 | 12 | 47 |



Sainte Anne

| Nombre de logements potentiels | Disponibilité | | | |
|--|---------------|-------------|----------------|-----------|
| | 0 à 10 ans | 10 à 20 ans | 20 ans et plus | total |
| Difficultés techniques potentielles | | | | |
| A aménager avec ensemble de parcelles, fond de jardin sans accès, topo (ROUGE) | | 1 | | 1 |
| Parcelles enclavées (VIOLET) | | 2 | | 2 |
| Autres difficultés (plusieurs propriétaires) (BLEU) | | | | |
| Fond de parcelle bâtie-jardin (ORANGE) | 5 | 20 | 11 | 36 |
| Sans contrainte (VERT) | 3 | | | 3 |
| Total logement potentiel | 8 | 23 | 11 | 42 |

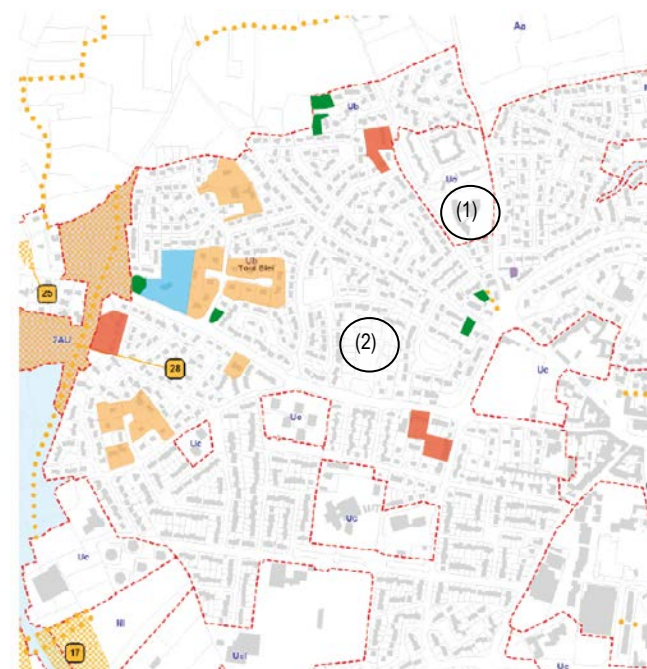


Kergourgan

| Nombre de logements potentiels | Disponibilité | | | |
|--|---------------|-------------|----------------|-----------|
| | 0 à 10 ans | 10 à 20 ans | 20 ans et plus | total |
| Difficultés techniques potentielles | | | | |
| A aménager avec ensemble de parcelles, fond de jardin sans accès, topo (ROUGE) | | | | |
| Parcelles enclavées (VIOLET) | | | | |
| Autres difficultés (plusieurs propriétaires) (BLEU) | | 1 | | 1 |
| Fond de parcelle bâtie-jardin (ORANGE) | 4 | 10 | 3 | 17 |
| Sans contrainte (VERT) | 2 | | | 2 |
| Total logement potentiel | 6 | 11 | 3 | 20 |

Toul Bleï

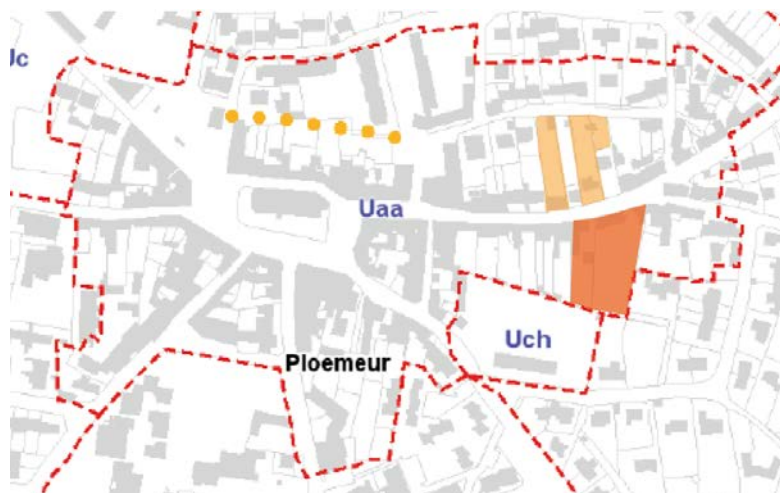
| Nombre de logements potentiels | Disponibilité | | | |
|--|---------------|-------------|----------------|-----------|
| | 0 à 10 ans | 10 à 20 ans | 20 ans et plus | total |
| Difficultés techniques potentielles | | | | |
| A aménager avec ensemble de parcelles, fond de jardin sans accès, topo (ROUGE) | 3 | 5 | 2 | 10 |
| Parcelles enclavées (VIOLET) | | 1 | | 1 |
| Autres difficultés (plusieurs propriétaires) (BLEU) | | 8 | 7 | 15 |
| Fond de parcelle bâtie-jardin (ORANGE) | 10 | 14 | 8 | 32 |
| Sans contrainte (VERT) | 7 | | | 7 |
| Total logement potentiel | 20 | 28 | 17 | 65 |



- (1) Il est à noter qu'une opération de renouvellement urbain est aujourd'hui en cours sur l'ancien foyer logement du Vallon de Breuzent qui doit accueillir 119 logements.
- (2) De même, les anciens terrains de sport font actuellement l'objet de constructions.

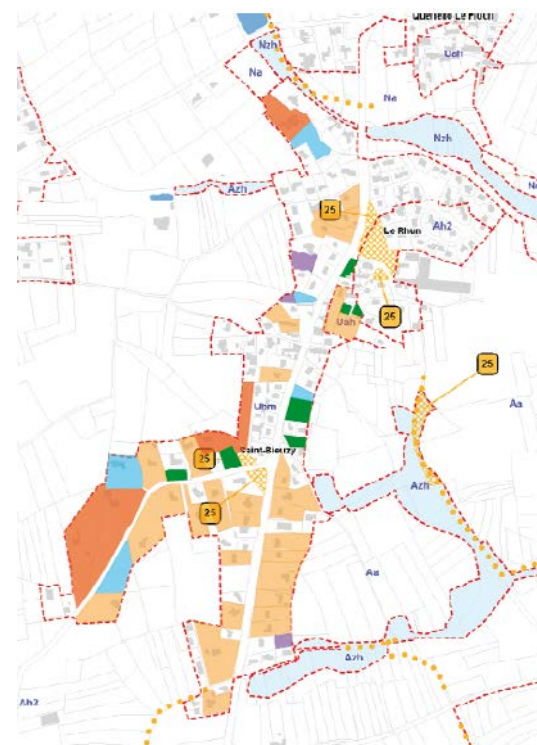
Centre

| Nombre de logements potentiels | Disponibilité | | | |
|--|---------------|-------------|----------------|----------|
| | 0 à 10 ans | 10 à 20 ans | 20 ans et plus | total |
| Difficultés techniques potentielles | | | | |
| A aménager avec ensemble de parcelles, fond de jardin sans accès, topo (ROUGE) | | 3 | 1 | 4 |
| Parcelles enclavées (VIOLET) | | | | |
| Autres difficultés (plusieurs propriétaires) (BLEU) | | | | |
| Fond de parcelle bâtie-jardin (ORANGE) | 3 | 0 | | 3 |
| Sans contrainte (VERT) | | | | |
| Total logement potentiel | 3 | 3 | 1 | 7 |



Le Rhun - Saint Bieuzy

| Nombre de logements potentiels | Disponibilité | | | |
|--|---------------|-------------|----------------|------------|
| | 0 à 10 ans | 10 à 20 ans | 20 ans et plus | total |
| Difficultés techniques potentielles | | | | |
| A aménager avec ensemble de parcelles, fond de jardin sans accès, topo (ROUGE) | 1 | 10 | 6 | 17 |
| Parcelles enclavées (VIOLET) | | 3 | | 3 |
| Autres difficultés (plusieurs propriétaires) (BLEU) | 1 | 4 | 5 | 10 |
| Fond de parcelle bâtie-jardin (ORANGE) | 24 | 33 | 8 | 65 |
| Sans contrainte (VERT) | 7 | | | 7 |
| Total logement potentiel | 33 | 50 | 19 | 102 |



| | 0 à 10 ans | 10 à 20 ans | 20 ans et plus | Total |
|--|------------|-------------|----------------|------------|
| Total logement potentiel quartiers est | 22 | 21 | 13 | 56 |
| Total logement potentiel Soye | 4 | 13 | 8 | 25 |
| Total logement potentiel Briantec/Les Accacias | 17 | 18 | 12 | 47 |
| Total logement potentiel Sainte Anne | 8 | 23 | 11 | 42 |
| Total logement potentiel Kergourgan | 6 | 11 | 3 | 20 |
| Total logement potentiel Saint-Déron | 0 | 2 | 3 | 5 |
| Total logement potentiel Centre | 3 | 3 | 1 | 7 |
| Total logement potentiel Le Rhun - Saint Bieuzy | 33 | 50 | 19 | 102 |
| Total logement potentiel Toul Bleï | 20 | 28 | 17 | 65 |
| Total | 113 | 169 | 87 | 369 |

Le potentiel de densification du centre-ville sur les dix prochaines années est assez limité dans la mesure où l'on est en présence d'un hyper centre-ville présentant des densités assez fortes, et de nappes de secteurs pavillonnaires de densité plus relative mais présentant peu de « dents creuses » et dont les implantations de bâti sont telles que les possibilités de division de parcelles sont limitées.

Par ailleurs, certains secteurs à enjeu de renouvellement urbain, non comptabilisés ici font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (Îlot Saint Joseph, Gendarmerie au centre).

| | 0 à 10 ans | 10 à 20 ans | 20 ans et plus | Total |
|---|------------|-------------|----------------|------------|
| Total à aménager avec ensemble de parcelles, fond de jardin sans accès | 6 | 39 | 25 | 70 |
| Total parcelles enclavées | 0 | 9 | 0 | 9 |
| Total autres difficultés (plusieurs propriétaires) | 1 | 16 | 18 | 35 |
| Total fond de parcelle bâtie-jardin | 60 | 102 | 44 | 206 |
| Total sans contrainte | 46 | 3 | 0 | 49 |
| Total | 113 | 169 | 87 | 369 |

TITRE 4 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 . ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGES

a) Environnement physique

La géologie : schistes au nord, granit au sud

Des paysages géologiques bien différenciés

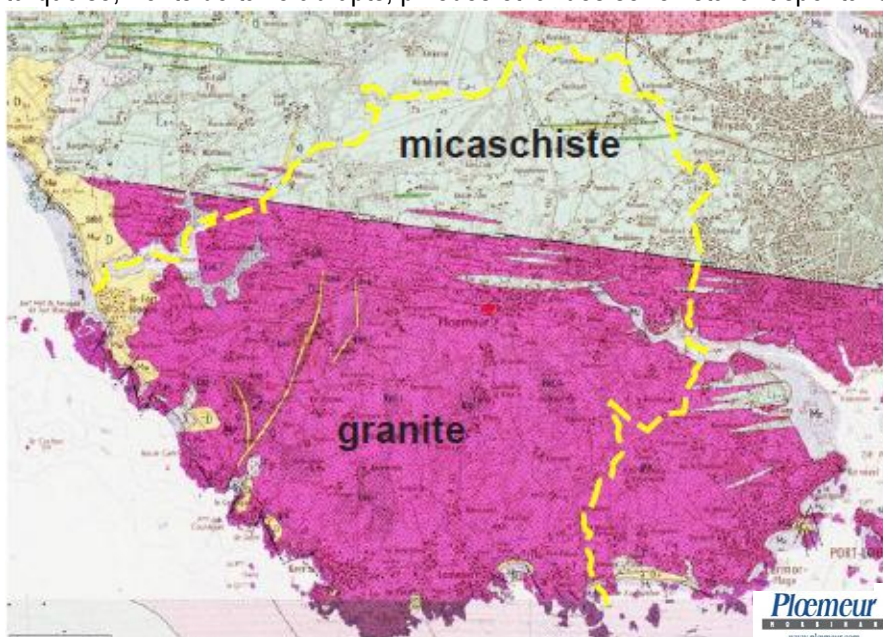
La partie nord du territoire correspond à une bande de micaschistes d'orientation O.NO-E.SE. La roche, friable et peu exploitable pour la construction, donne des sols profonds et un relief bas, sans dénivellations marquées. Il en résulte des conditions favorables à l'agriculture. C'est la raison pour laquelle le nord de la commune est très agricole, avec de grandes parcelles labourées et un taux de boisement insignifiant.

Au sud, le granite donne un relief plus marqué, en particulier dans les vallées dont les pentes sont plus accentuées que dans les micaschistes. Les conditions pédologiques sont très variables : les sols peuvent être arénisés en profondeur et se prêter à la culture, mais il est fréquent à Plœmeur - notamment vers le littoral - que la roche affleure. Là où le sol est peu profond, les prairies naturelles sont prépondérantes, tandis que bois et landes prennent possession des plus mauvaises terres et des versants de vallées.

La charnière entre les deux domaines géologiques est au niveau de Kerihuer. On y perçoit bien la différence entre la vallée du Ter, très plate et cultivée, et le secteur des étangs du Ter, au relief accentué et où dominent les bois.

Le kaolin, une ressource et des paysages particuliers

Les grands gisements de kaolin qui sont exploités dans le massif granitique donnent des paysages singuliers dans les zones de carrières : sols blancs, plans d'eau de teinte vert émeraude ou bleu turquoise, fronts de taille abrupts, pinèdes et landes se réinstallant spontanément après exploitation...



Un relief peu élevé mais animé

Dans un relief globalement peu marqué, les éléments structurant ce territoire sont :

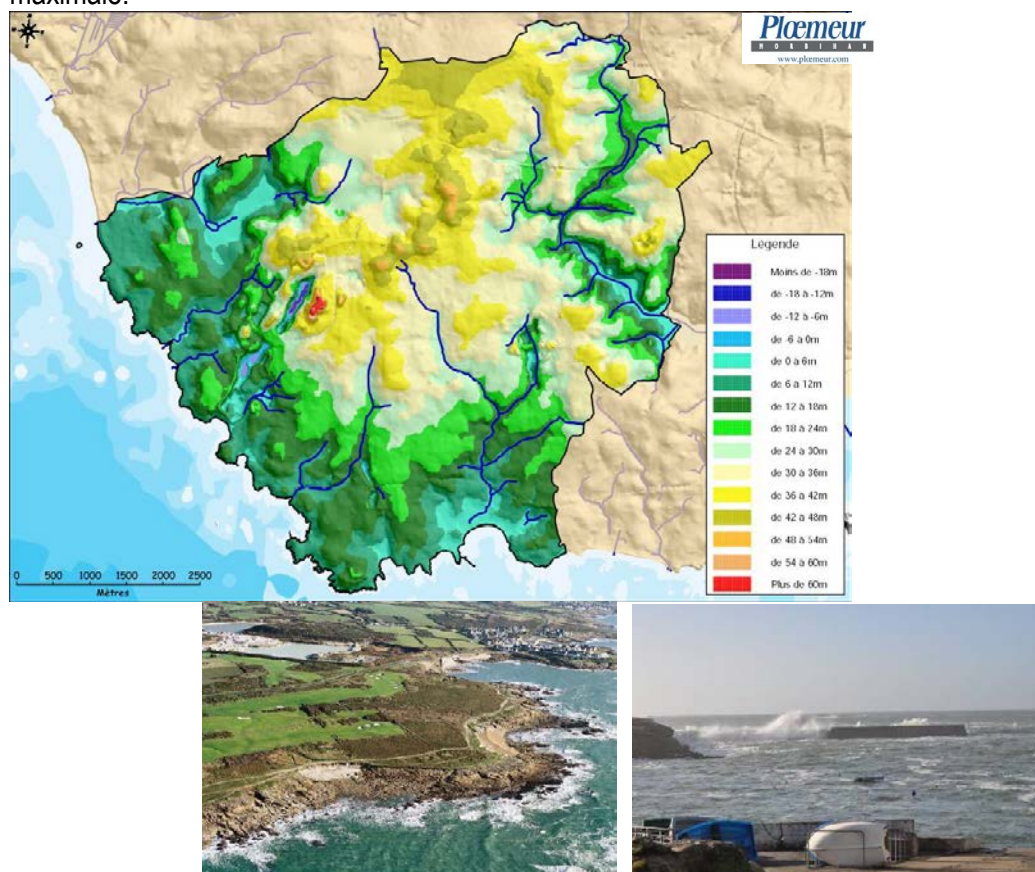
- Un plateau culminant au Nord (à la hauteur de la base aéronavale) aux alentours de la cote 50 m NGF, qui décline vers le Sud jusqu'à sa bordure littorale et sur lequel repose le centre-ville de la commune.
- Un littoral long de 17 kilomètres qui présente une succession de falaises rocheuses basses et de petites anses où se sont accumulés les sédiments sableux et, en arrière, des zones humides constituées d'étangs et de marais.
- Les vallées orientées vers le nord-est. Les étangs du Ter et de Lannénec forment les vallées les plus escarpées du territoire. La plupart des ruisseaux constituant l'essentiel du réseau hydrographique de la commune, ont un faible débit et sont donc à l'origine de vallées à faible dénivellation excepté celui du Ter qui alimente l'étang du même nom.

Cependant, dans cet espace rural bocager à pentes généralement douces, où s'insèrent quelques massifs boisés, les activités extractives de kaolins ont entraîné des modifications morphologiques plus marquées avec l'apparition de terrils et de zones excavées parfois en eau et dont certaines, après exploitation, devraient être comblées. Les collines de résidus de kaolins, par leur masse et leur blancheur, deviennent des éléments forts du paysage de la commune.

Le sommet de la commune est artificiel puisqu'il correspond au sommet d'un terril de carrière, à 66 m. Les autres points hauts (une cinquantaine de mètres) sont à l'ouest de la ville.

Un littoral rocheux découpé et très exposé

Le littoral de Plœmeur est peu élevé, constitué pour l'essentiel de falaises basses dont les plus marquées restent inférieures à 10 m dans le secteur de la pointe du Talut. A l'avant de la ligne des falaises s'étend une plate-forme rocheuse à écueils. Bien développée devant Fort-Bloqué, le Courégant et Lomener, celle-ci est cependant absente au droit de la pointe du Talut, où des profondeurs de 20 m sont atteintes à proximité immédiate de la côte. Si toute la section de littoral entre Guidel et la pointe du Talut est très exposée aux vents et houles dominants, ce dernier secteur l'est encore davantage en raison de sa position avancée et de la topographie sous-marine. L'énergie des houles y est donc maximale.



Le réseau hydrographique : de petits cours d'eau, beaucoup de zones humides

Le territoire de Ploemeur se scinde en deux bassins versants principaux :

- Le bassin versant de l'Océan Atlantique
- Le bassin versant de la rivière Scorff.

Le territoire est tout entier drainé par des petits cours d'eau qui se jettent pour la plupart directement dans la mer.

Le ruisseau du Ter, au nord-ouest du territoire, se jette quant à lui dans la rade de Lorient par l'intermédiaire de l'étang du Ter.

Les autres ruisseaux à signaler alimentent l'étang de Lannénec et l'étang de Pen-Palud. Leur débit peut devenir insignifiant en période d'étiage.

INVENTAIRE DES COURS D'EAU

Un inventaire des cours d'eau a été réalisé en 2010 sur la commune par un groupe communal composé d'élus, d'agriculteurs, de chasseurs et de représentants d'associations environnementales (des comités de suivi ont été institués).

Il s'agit ainsi de les connaître pour pouvoir les gérer. En effet, la cartographie à grande échelle type IGN ne permet pas d'identifier de manière exhaustive les cours d'eau de la commune. Le groupe de travail créé pour leur recensement s'est donc appuyé d'une part sur la cartographie existante et d'autre part sur les analyses terrain.

Elles se sont effectuées selon les critères de définition d'un cours d'eau :

- Existence d'un talweg, c'est-à-dire, d'un fond de vallée ou d'une zone encaissée ;
- Présence d'une berge, c'est-à-dire « d'un dénivelé entre le fond du cours d'eau et la surface du sol environnant ». Ce dénivelé doit être d'au moins 10 cm ;
- Identification d'un substrat. Le substrat au fond du lit doit être différent dans sa structure (granulométrie, couleur) du sol environnant ;
- Vie aquatique. Celle-ci se traduit en général par la présence d'organismes végétaux et animaux.

A ces propriétés s'ajoutent des paramètres qui s'évaluent dans le temps :

- La présence d'un écoulement ;
- La présence d'une source.

Et enfin des données qui relèvent de la mémoire :

- Connaissance par les anciens ;
- Cours d'eau figurant dans les documents d'archives.

Cet inventaire a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal le 9 février 2012.

Un inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble du territoire dans une démarche participative (accompagnée par un bureau d'études) en 2006 et un complément a été effectué en 2011.

L'objectif de l'étude était de réaliser, sur l'ensemble du territoire de la commune, un inventaire exhaustif et une caractérisation des zones humides.

Ce travail d'inventaire a également permis de définir leurs intérêts et leur état, afin de déterminer dans un second temps les outils de protection et/ou de gestion qu'il convient de mettre en place pour les sauvegarder.

Des propositions de classement et de règlement ont été élaborées pour le document d'urbanisme de la commune.

Les milieux humides sont caractérisés, en premier lieu, par des critères floristiques.

En l'absence de végétation caractéristique, des critères pédologiques seront retenus : sont classées en milieu humide les parcelles dont le sol présente des indices d'hydromorphie (présence de pseudo-gley, de gley ou de tourbe) dans les 40 premiers centimètres du sol.

Un site correspond à un ensemble cohérent de milieux liés par leur fonctionnement hydrologique ou la nature de leurs milieux, ou déjà décrits dans un inventaire précédent.

Il comprend des milieux humides (a) et peut aussi intégrer, d'autres part, des zones non humides (b).

Exemples de sites avec des milieux humides (a) intégrés :

- ensemble de landes humides (a) et tourbières (a) et bois humides (a),
- ensemble de milieux humides (prairies à jonc diffus (a), mégaphorbiaies à angélique et cirse (a), mégaphorbiaies à baldingère (a), aulnaie-frênaie à hautes herbes (a)...) liés à un ruisseau de tête de bassin (de 1er ou 2ème ordre)
- ensemble de milieux humides liés à un cours d'eau (bras morts, prairies inondables...)
- ensemble de gravières
- estuaire et ensemble de prés salés - etc.

(b) Les zones non humides pouvant être intégrées à des sites sont celles qui influencent fortement le fonctionnement hydrologique (exemples : parcelle unique ceinturée de talus comprenant une prairie sèche (b) et une prairie humide (a), remblais (b), parcelle cultivée (b) incluse dans la zone humide, etc.).

Les limites arbitraires entre sites ont été posées, autant que possible, en fonction d'éléments tangibles importants ou qui peuvent impliquer un fonctionnement hydrologique différent (exemple : route ou pont au niveau d'une rupture de pente du ruisseau ou de salinité du milieu, étang sur cours d'eau, moulin, confluence, etc.).

Cet inventaire a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal le 9 février 2012.

La commune est bien dotée en zones humides de plusieurs types :

- étangs d'origine naturelle formés par accumulation des eaux de surface à l'arrière de cordons littoraux. Ce sont les étangs de Lannénec, du Perello et de Pen-Palud ;
- étangs artificiels d'eau douce (Ter amont) ou d'eau saumâtre (Ter aval) à l'Est de la commune ;
- plans d'eau et marais d'origine artificielle dans les points bas des carrières de kaolin (Lopéheur, Kerguen) ;
- mares artificielles en campagne ;

- végétations hygrophiles des fonds de vallées, apparaissant spontanément dans des secteurs de prairies où les pratiques de fauche et de pâturage sont en régression (vallée du Ter en particulier). Ces végétations peuvent évoluer vers la saulaie et, à long terme, vers la chênaie.

Ces zones humides ont une grande importance dans le paysage communal, en particulier les deux principaux étangs (Lannédec, étangs du Ter) qui sont au cœur de grands ensembles naturels très différents, mais dont chacun participe à l'identité paysagère de Plœmeur.

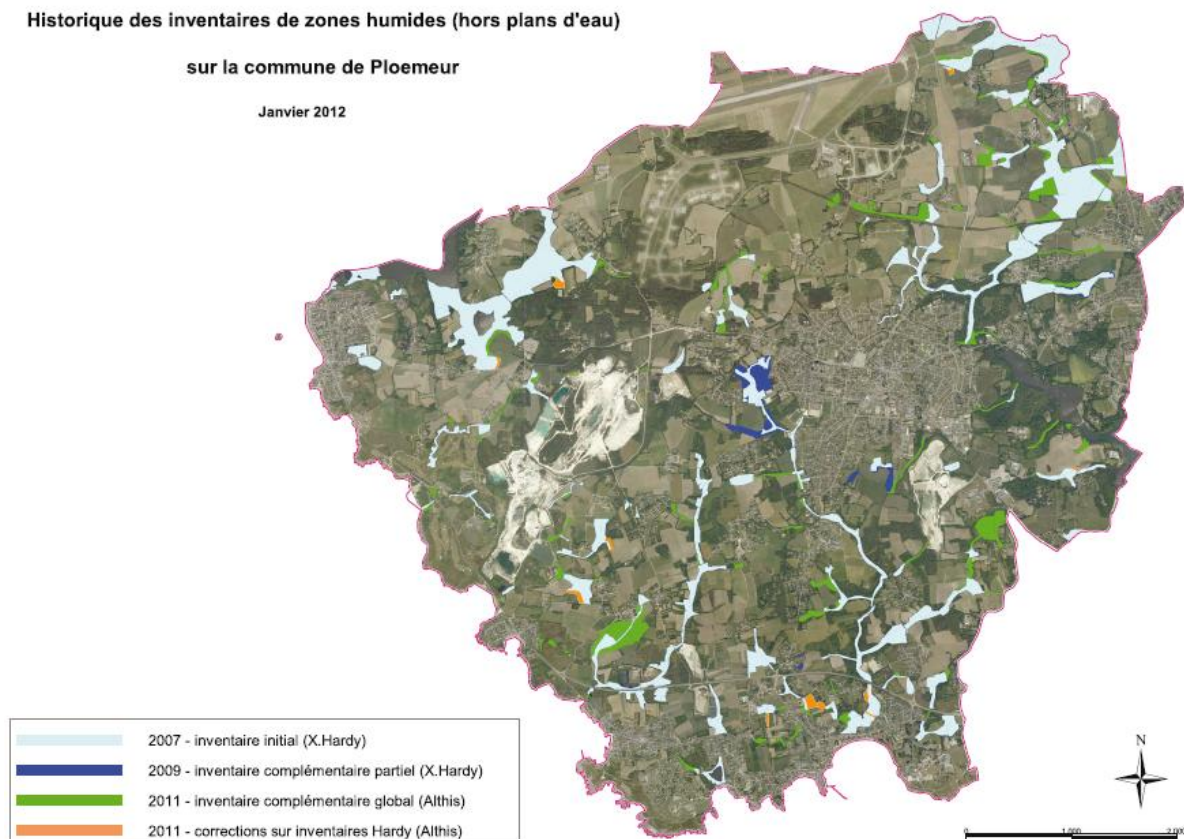
Ces ensembles de zones humides, cours d'eau et plans d'eau constituent l'armature de la trame bleue du territoire de Plœmeur.



Historique des inventaires de zones humides (hors plans d'eau)

sur la commune de Ploemeur

Janvier 2012



b) Grandes formations végétales et continuités biologiques

Une occupation des sols très complexe

La diversité et la forte imbrication des différents milieux naturels et modes d'occupation du sol est une caractéristique marquante de Plœmeur.

Cette situation est due :

- à la position géographique de la commune, qui possède une façade sur l'océan et remonte assez loin dans l'arrière-pays ;
- à sa situation sur deux ensembles géologiques bien différenciés ;
- à l'absence de remembrement, qui a maintenu des secteurs de petites parcelles bocagères présentant souvent des caractéristiques différentes ;
- au déclin de l'agriculture sur la façade littorale, qui engendre une dynamique de reconquête par les fourrés et les boisements ;
- à la présence des carrières de kaolin, qui sont aussi un élément de diversité biologique et paysagère.

Des milieux naturels extrêmement variés

Le territoire de Plœmeur possède des milieux naturels particulièrement variés.

Sur le littoral

- la plupart des habitats liés aux **côtes rocheuses** (pelouses et landes notamment), ainsi que ceux inféodés aux plages et aux cordons littoraux. Toutefois, les végétations dunaires sont très localisées et de faible étendue, cantonnées aux abords du Fort-Bloqué ;
- un des plus grands **étangs littoraux** de Bretagne (l'étang de Lannénec), plan d'eau naturel formé à l'arrière d'un massif dunaire.

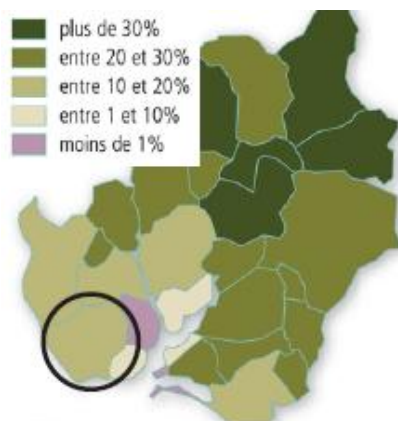
La commune ne possède cependant pas d'estuaire, de vasières ou de lagunes.

Dans l'intérieur des terres

- des **bois** de types variés : futaie de feuillus (le Ter), taillis sous futaie de feuillus avec une proportion variable de résineux, bois de pins maritimes, boisements pionniers à bouleau et chêne pédonculé, saulaies dans les fonds de vallées... ;
- un **bocage** très irrégulier, mais demeuré dense par endroits, montrant un « faciès littoral » (murets de pierres sèches, végétation buissonnante) et un « faciès intérieur » (talus de pierres et terre, haies d'arbres de haut jet) ;
- des **landes** elles aussi variées, présentant des physionomies sèches, mésophiles ou humides, et établies dans des conditions diverses (incendie, colonisation de sol dénudés...) ;
- divers types de **friches** (ronciers, fourrés à prunellier plutôt en zone littorale, friches humides dans les fonds de vallées...) ;
- des **prairies naturelles** pâturées ou fauchées, humides ou mésophiles, qui restent bien représentées sur le territoire.

Une ambiance boisée, malgré des bois inégalement répartis

Le taux de boisement de Plœmeur est de 11 %, une valeur très inférieure à celle du pays de Lorient (24 %) mais identique à la moyenne régionale. La superficie boisée totale est de l'ordre de 440 ha.



La répartition des boisements sur le territoire de la commune est très hétérogène : les bois sont pratiquement absents au nord ainsi que sur la bande côtière. Ils sont en revanche bien présents à l'est de la ville (bois de Kerihuer, de l'étang du Ter...) ainsi qu'à l'ouest, jusqu'aux abords de l'étang de Lannenec. Au sud de la ville, des bois se sont constitués spontanément au cours des dernières décennies et forment aujourd'hui un ensemble non négligeable.

Le massif le plus important, quoique relativement morcelé, est celui de Beg-Minio, entre la ville et Fort-Bloqué (environ 60 ha). Le second massif par la superficie, et le plus remarquable au plan de la qualité des boisements, est celui de Saint-Déron, entre la ville et l'étang du Ter. On y trouve en particulier une futaie de hêtres.



Si la chênaie se rencontre sur l'ensemble du territoire, la chênaie-hêtraie à chêne pédonculé se localise davantage au nord de la commune, et la chênaie-hêtraie ou l'ormie, par leurs caractéristiques botaniques, sont plus adaptées aux abords du littoral.

La pinède à pins maritimes, d'origine méridionale, dispose d'une aire écologique optimale comprise entre environ 1 et 4 kms du rivage, avec une très forte adaptation aux sols pauvres et acides.

Dans les fonds de vallées humides résident en majeure partie les saulaies pures ou les saulaies mélangées avec aulnes, frênes et bouleaux.



Une grande partie de ces boisements n'est pas exploitée, demeure peu entretenue et mal mise en valeur, se transformant rapidement en fourrée impénétrable.

De même, de nombreux boisements se sont substitués à des espaces abandonnés, laissés en friches, c'est le cas notamment des anciennes prairies des fonds de vallées délaissées par l'agriculture ou d'anciennes landes à prunelliers en déshérence.

Des landes qui se maintiennent difficilement

Les landes sont une formation végétale inféodée aux sols pauvres et acides.

Par leur physionomie basse et leur aspect souvent très coloré, les landes tiennent une place importante dans le paysage littoral et sont une composante emblématique du paysage breton.

Elles ne se trouvent que dans la moitié sud-ouest de la commune et se présentent sous plusieurs faciès :

- **landes littorales sèches** (à bruyère cendrée) ou **mésophiles** (à bruyère ciliée), caractérisées par leur physionomie basse et leur stabilité ou leur évolution très lente ;
- **landes intérieures sèches, mésophiles** ou très localement **humides** (à bruyère à quatre angles), caractérisées par leur physionomie plus haute et leur instabilité. La lande peut ainsi apparaître ou réapparaître après un incendie (évolution régressive), ou coloniser un sol dénudé (évolution progressive), comme on l'observe notamment sur les sites kaoliniques après exploitation.



Les sites les plus importants sont localisés sur le promontoire de St-Adrien qui s'avance dans l'étang de Lannéc, la butte de Beg Er Lann au sud de Fort-Bloqué (abondance de l'asphodèle d'Arrondeau), les landes littorales de Kerham parmi les plus remarquables de France, la Lande à l'est du Courégant, la lande dans le site du Penher à l'est de la station d'épuration et les landes des kaolins d'une façon générale.



Ces landes authentiques présentent une importante richesse botanique dont les principaux éléments sont : l'ajonc d'Europe, la bruyère cendrée pour la lande sèche, l'ajonc de Le Gall et la bruyère ciliée pour la lande mésophile, la gentiane pneumonanthe.

Enfin, le long des ruisseaux et des fonds de vallées marécageux, les landiers sont nombreux et servent de refuge à une vie végétale et animale foisonnante.

Un maillage bocager très hétérogène

La répartition du bocage sur le territoire communal montre de **fortes disparités selon les secteurs**. La commune n'ayant pas été remembrée, les causes de cette situation sont à rechercher dans les qualités agronomiques des sols et le statut de l'activité agricole.

La partie nord de la commune, comprise entre la ville, l'aéroport, la limite de Quéven et de Lorient, est depuis longtemps dépouillée de son maillage bocager. C'est le domaine des grandes parcelles cultivées.

Sur le reste du territoire, la situation est plus complexe. Les meilleures terres ont fait l'objet de remembrements à l'amiable et beaucoup de talus ont été supprimés. En revanche, les secteurs difficiles à travailler ont conservé la plupart de leurs talus. A l'approche du littoral, le parcellaire prend un caractère laniéré, et dans certaines parties de la commune, les parcelles sont encloses d'un dense réseau de murets de pierres sèches.



Au maillage bocager sont associés **d'anciens chemins bordés de talus**. Certains ont été conservés et sont utilisés comme chemins de promenade, s'ils ne servent plus aux dessertes agricoles. D'autres chemins creux ont été arasés dans les dernières décennies pour être incorporés aux cultures ou remplacés par des chemins plus commodes aux engins agricoles.



La végétation associée aux talus montre une large prédominance du chêne pédonculé et du châtaignier dans l'intérieur de la commune. Dans la zone côtière, sur une profondeur d'un à deux kilomètres, ces essences cèdent la place à l'orme et à une végétation buissonnante à base de prunellier et d'aubépine, qui résistent mieux à l'action du vent et prennent localement un port «en brosse» dans l'axe du vent dominant.

La mer et les estrans



Le milieu maritime ceinture le territoire communal à l'ouest et au sud et présente une **physionomie très exposée** à l'ouest de la pointe du Talut, et plus abritée en allant vers Larmor-Plage. Des platiers rocheux assez développés découvrent à marée basse, abritant la végétation et la faune classiques des modes battus, y compris de petites populations de pouces-pieds et d'ormeaux.

Plusieurs **anses** aux dimensions et caractéristiques diverses se succèdent : large, sableuse et abritée (anse du Stole), sableuse et très exposée (les Kaolins), étroite et garnie de galets (Port Coubar), étroite et sableuse (le Perello)...



La pointe du Talut offre des spectacles qui rappellent ceux des caps finistériens : vue panoramique sur le large et sur Groix, grosses vagues s'écrasant sur les rochers, pêcheurs de maquereaux et d'aiguillettes à la belle saison...

Les étangs et marais

Les trois étangs et marais littoraux naturels sont ceux de Lannéc, le Perello et Pen-Palud. Ils présentent des groupements végétaux très riches, en particulier à Lannéc du fait de la diversité des conditions de sol, de la position par rapport à la mer, de la nature des berges etc.



Les étangs du Ter, d'origine artificielle, sont moins intéressants au plan écologique : l'étang aval présente un écosystème perturbé par son fonctionnement hydraulique et son contact intermittent avec la rade de Lorient, l'étang amont présente des berges abruptes et est serré de près par un chemin très fréquenté. Ces deux étangs accueillent toutefois d'importants stationnements d'oiseaux aquatiques.

Faune / Flore

Sur le littoral

Dans la zone de balancement des marées, les estrans hébergent une grande diversité d'espèces animales et d'algues marines, du fait de la variété des substrats et des conditions d'exposition.

Sur les plages, on observe localement (notamment aux Kaolins) un important développement des groupements végétaux des hauts de plage et des dunes embryonnaires, avec notamment une des stations les plus méridionales du chou maritime *Crambe maritima* (espèce protégée au plan national).

Les végétations dunaires sont en revanche peu développées ; on trouve cependant, au sud du Fort-Bloqué ainsi qu'à l'arrière de la plage des Kaolins, quelques taches de dune grise avec par exemple l'œillet *Dianthus gallicus*, protégé au plan national, l'immortelle des sables *Helichrysum staechas*, espèce méditerranéenne-atlantique, ou quelques ourlets à géranium sanguin. Dans les secteurs rocheux, les pelouses aérohalines à armérie maritime et criste marine sont bien développées. A l'arrière s'étendent des landes, il s'agit pour l'essentiel de landes sèches à ajonc d'Europe et bruyère cendrée, mais on trouve aussi de petits secteurs de landes mésophiles à ajonc de Le Gall et bruyère ciliée ; l'une d'elles, derrière Kerroc'h, héberge la rare gentiane pneumonanthe. Dans certaines landes côtières, et localement dans des fourrés ou des bois, abonde l'asphodèle d'Arrondeau, espèce protégée au plan national.

Au plan faunistique, on mentionnera sur les estrans rocheux la présence fréquente de limicoles de passage ou hivernants (notamment le tournepier, l'huître-pie ou le rare bécasseau violet). Les landes abritent la fauvette pitchou ainsi que de fortes populations de lézard vert. Le très rare azuré des mouillères, un papillon strictement lié à la gentiane pneumonanthe, a été trouvé près de Kerroc'h.

L'étang de Lannéec comporte d'importantes étendues d'eau libre, entourées de vastes roselières, de roselières marécageuses et de prairies humides ; on y trouve une grande variété d'odonates, plusieurs espèces d'amphibiens et reptiles, ainsi que espèces végétales peu communes, comme la renoncule langue (protégée), la fougère *Thelypteris palustris*, le jonc fleuri *Butomus umbellatus*, et diverses orchidées comme l'orchis incarnat ou l'épipactis des marais. L'avifaune nidificatrice comporte entre autres plusieurs espèces de fauvettes de marais, un ou deux couples de grèbes huppés, occasionnellement un couple de busards des roseaux... Enfin, les populations de poissons attirent la loutre, qui est connue à Lannéec depuis quelques années.

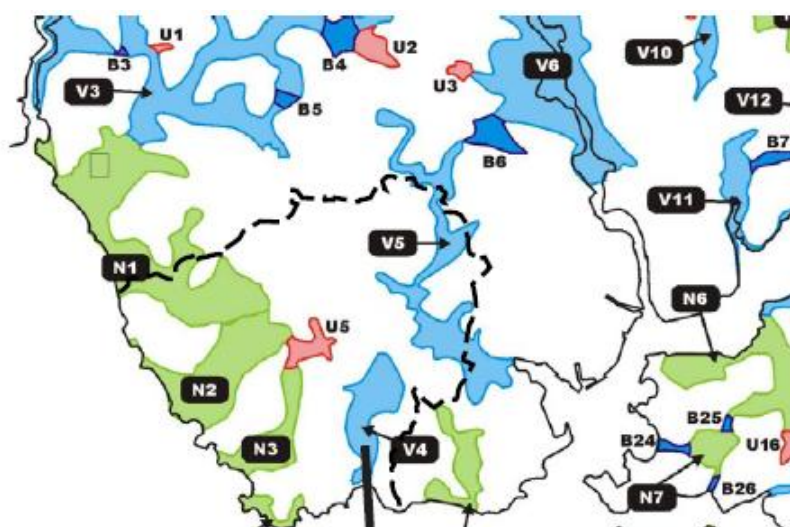
Dans l'intérieur de la commune

La forte imbrication entre les espaces cultivés, les bosquets, le bocage, les vallées humides, les friches et les espaces urbanisés est favorable à la diversité floristique et faunistique ; en outre, les anciennes carrières de kaolin inondées ou recolonisées par une végétation de lande sont également très intéressantes, par exemple pour les odonates ou encore pour la reproduction de plusieurs espèces d'amphibiens dont certaines, comme le crapaud calamite ou la rainette verte, sont peu communes. L'étang du Ter et l'important massif boisé qui le borde au sud forment un ensemble d'une grande valeur : malgré une forte fréquentation humaine, l'étang attire de nombreux oiseaux aquatiques, tandis que les vieilles hêtraies des bois de Saint-Déron sont favorables aux coléoptères et aux oiseaux cavernicoles tels que pics, sittelles et mésanges. Un peu en amont, les souterrains de Soye sont connus pour héberger de petites colonies de chiroptères (grand murin, murin de Daubenton, murin à moustaches et grand rhinolophe). En arrière de l'étang de Lannénec, l'engoulevent d'Europe et le hibou moyen-duc ont été observés dans les pinèdes de Beg-Minio. Dans la campagne, les milieux les plus riches en espèces végétales sont les prairies fauchées, en particulier dans des conditions humides comme on peut en observer par exemple dans la vallée du Ter où a été découverte vers le Gaillec la prêle *Equisetum palustre*, relativement rare en Bretagne.

Au plan floristique, la Flore du Morbihan (par G. Rivière, éd. Siloé, 2007) relève sur la commune de Ploemeur 36 espèces remarquables (protégées, ou présentant un certain degré de rareté sans être protégées) ; c'est une valeur beaucoup plus élevée que la moyenne départementale, mais qui n'est pas exceptionnelle pour une commune du littoral morbihannais.

Un territoire traversé de continuités naturelles

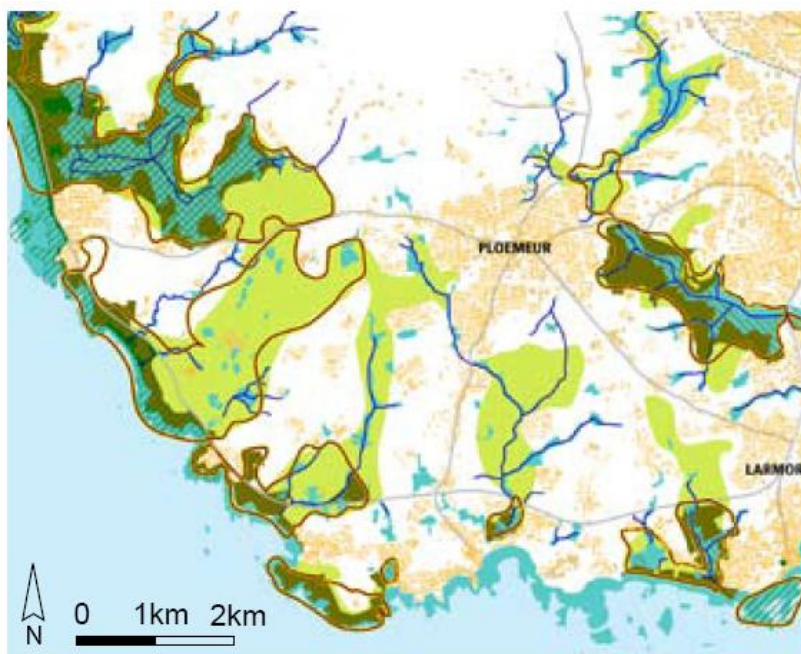
La commune est caractérisée par une diversité d'ensembles naturels formant les liaisons vertes de la trame verte et bleue définie par le SCOT du Pays de Lorient. Cette trame s'appuie sur un réseau de vallées secondaires, de bois, de landes, du bocage, de prairies et de milieux agro-naturels, formant des liaisons qui connectent les espaces naturels majeurs. Trois liaisons principales partent du littoral jusqu'au centre-ville de Ploemeur. Une autre liaison correspond aux parcs de Kerihuer et du Ter et à son prolongement au sud-est. La trame verte pénètre légèrement dans l'espace urbain, au sud-ouest, dans le quartier de la Châtaigneraie. Aucune liaison n'est située dans la périphérie nord du centre-ville, essentiellement agricole, comportant la base militaire de Lann Bihoué. Les espaces composant les liaisons vertes, situés sur le littoral et dans l'espace agro-naturel, sont en grande partie accessibles au public, et offrent une diversité de paysages et d'usages.



La carte ci-contre, qui présente les principales «liaisons naturelles» du Pays de Lorient, montre que plusieurs d'entre elles concernent le territoire de Ploemeur. Ces continuités présentent un intérêt à la fois écologique, paysager, social et économique.

On y trouve la vallée du Ter, le «chemin de la Mer», le site kaolinier

ouvrant sur l'anse du Courégant, et l'ensemble formé par les bois de Beg-Minio et l'étang de Lannénec. Le SCOT impose la préservation de ces continuités et recommande aux communes de les délimiter de façon plus précise, ce qui peut conduire à les prolonger sur des espaces ou des éléments linéaires présentant un intérêt local.



c) Entités paysagères

La commune possède des caractéristiques à la fois urbaines, agro-naturelles et littorales. Rurale sur les 2/3 de son territoire, Ploemeur est, d'une part, une commune du littoral breton, et, d'autre part une commune périurbaine de première couronne de l'agglomération de Lorient.

Des paysages caractéristiques de la Bretagne

Le territoire de Ploemeur réunit plusieurs types de paysages considérés comme emblématiques de la Bretagne : côte rocheuse battue par les vents et la houle, plages de sable, landes à ajoncs et bruyères, petits ports, bocage côtier à murets de pierres sèches et petites parcelles, bocage intérieur à talus et vieux arbres creux, étangs au milieu des bois, nombreux petits ruisseaux et omniprésence de l'eau, hameaux et villages à longères de granite, chapelles, mégalithes dans les landes, etc. A cela s'ajoutent des paysages plus singuliers, tels que ceux produits par les extractions de kaolin, ou les vastes terres agricoles du nord de la commune. Cette diversité, avec la proximité de la nature, est un des grands attraits de Ploemeur.

Changements et permanence

Malgré les mutations spectaculaires qu'elle a connues depuis quelques décennies (urbanisation littorale, explosion urbaine autour du petit noyau de l'ancien bourg, multiplication des lotissements autour des hameaux...), la commune de Ploemeur donne l'impression rassurante d'avoir conservé l'essentiel de ses paysages traditionnels, et de réussir un certain équilibre entre urbanisation, agriculture et nature. L'absence de remembrement et les contraintes liées à la géologie y sont sans doute pour beaucoup.

Cependant, la mutation de l'espace agricole côtier et le recentrage des landes, ainsi que l'urbanisation récente de la frange littorale en totale rupture avec le caractère des lieux modifient le paysage de l'espace littoral de façon inquiétante.

A l'inverse, les mesures prises pour la restauration du littoral ont permis de restituer une qualité de paysage qui semblait gravement compromise dans les années 1980.



Une grande diversité d'ambiances

Les champs ouverts du nord



Ce territoire agricole très fonctionnel offre un paysage dégagé de type openfield, sans attrait majeur, sauf sur la marge de la vallée du Ter qui comporte des secteurs originaux et intéressants, avec de grandes prairies humides.

Il offre par endroits des vues distantes sur la ville de Ploemeur pour l'automobiliste venant du nord par l'échangeur du Mourillon. Cette séquence s'achève par la descente

sur la vallée du Ter à l'amont du parc de Kerihuer, qui marque aussi l'entrée dans la ville.



Caractéristiques topographiques

Territoire schisteux relativement plat, drainé à l'est par la vallée du Ter dont l'encaissement est très faible.

Caractéristiques de l'occupation du sol

L'agriculture occupe la quasi-totalité du territoire, exception faite des emprises de l'aérodrome de Lann-Bihoué. Le taux de boisement est extrêmement faible. Présence de prairies pâturées souvent humides dans les parties basses. Maillage bocager à l'état de vestiges.

Caractéristiques écologiques

Pas d'intérêt écologique particulier ; celui-ci est centré sur la vallée du Ter, plus à l'est.

Valeur en tant que sociotope

Quasi nulle, en l'absence d'espaces naturels ouverts au public. Toutefois le tracé de l'ancienne voie ferrée des Kaolins est potentiellement intéressant pour le développement de la promenade. A noter également la présence de jardins familiaux au nord de Kerchaton.

La vallée du Ter



La vallée du Ter comporte des secteurs originaux et intéressants, avec de vastes prairies humides, par exemple à l'amont de Penescluz et du moulin du Gaillec. Le calme de ce territoire contraste avec l'univers urbain qui s'étend plus à l'est, avec des grandes zones d'habitat et d'activités. Son aspect relativement arboré et verdoyant se distingue aussi du plateau agricole à l'ouest. Ces ambiances sont cependant réservées à quelques initiés, qui

connaissent les chemins agricoles permettant de s'approcher de la vallée. Il n'existe en effet aucun itinéraire de promenade aménagé.



Caractéristiques topographiques

Vallée généralement large et très peu encaissée, entourée de plateaux agricoles.

Caractéristiques de l'occupation du sol

L'agriculture occupe l'essentiel du territoire. Le taux de boisement est très faible. Les prairies pâturées, souvent humides, occupent l'essentiel des parties basses. Maillage bocager très réduit.

Caractéristiques écologiques

Intérêt écologique non négligeable de la vallée du Ter, avec le ruisseau, les prairies naturelles et zones humides attenantes. Cet ensemble, sans présenter un caractère exceptionnel, renferme une biodiversité élevée, liée aux caractéristiques du ruisseau et aux différents faciès de milieux humides et prairiaux.

Valeur en tant que sociotope

Actuellement très faible, en l'absence d'espaces naturels ouverts au public. Le tracé de l'ancienne voie ferrée des Kaolins est potentiellement intéressant pour le développement de la promenade.

Les bois et étangs du Ter



Ce territoire se caractérise par des ambiances paysagères naturelles et variées, offrant aux visiteurs de multiples agréments : plan d'eau au milieu des bois, belle futaie feuillue au Ter, pins maritimes, rochers au bord de l'eau, lieux très fréquentés et animés, mais aussi secteurs calmes, spectacle des oiseaux aquatiques... Pas de point de vue spectaculaire, mais des paysages à petite échelle, dominés par l'eau et les arbres. On se trouve

ici dans un grand parc péri-urbain qui parvient à concilier un niveau de fréquentation élevé avec la préservation d'un caractère naturel. Comme dans beaucoup de vallées en Bretagne, l'encaissement de la vallée du Ter crée ici une alvéole verte très différente du caractère agricole et urbain des plateaux environnants.



Caractéristiques topographiques

Relief mouvementé, du fait de l'encaissement de la vallée du Ter à ce niveau. Quelques affleurements rocheux.

Caractéristiques de l'occupation du sol

Bois sur les pentes fortes et terres agricoles ailleurs. Massif boisé du Ter, important à l'échelle de la commune (30 ha). Etang d'eau douce avec queue marécageuse en voie d'atterrissement à l'amont, étang d'eau saumâtre à l'aval ; l'ensemble est un ancien bras de mer barré.

Caractéristiques écologiques

Intérêt écologique élevé des bois du Ter, avec une futaie de hêtres (paysage forestier rare dans la région de Lorient) et une riche faune associée (oiseaux cavernicoles, mammifères et insectes notamment).

Valeur en tant que sociotope

Elevée : l'accueil du public est organisé sur l'ensemble du site avec des espaces naturels publics, plusieurs chemins de promenade... Les rives du Ter sont un des espaces naturels péri-urbains les plus fréquentés de la région lorientaise avec des usages multiples (promenade, sports, activités nautiques...)

Le bocage péri-urbain



Ce type de paysage est peu banal dans la région de Lorient, où le remembrement est passé dans la plupart des communes en détruisant l'essentiel de l'ancien maillage bocager. Le bocage péri-urbain ploemeurois est un assortiment complexe et hétérogène de terres agricoles, de bois, de fourrés, de petites parcelles à l'abandon, de fonds de vallées humides, de haies bocagères, de chemins creux... Les grandes parcelles labourées et

dépouillées de leurs talus voisinent avec des territoires en jachère, où les landes, les friches et les anciennes prairies humides se reboisent spontanément. Ce territoire, qui se laisse en général aisément découvrir grâce à un dense réseau de chemins, est parsemé d'anciens hameaux agricoles aujourd'hui ceinturés de maisons récentes.

Une impression de diversité et d'équilibre domine, la perméabilité à la vue et à l'accès est agréable et accueillante, cet espace complexe offre une multitude de découvertes. Pour autant, la quasi-absence de gestion des bois, souvent laissés aux bons soins de la nature, pose la question de la mutation des paysages et de la fermeture progressive des milieux.



Caractéristiques topographiques

Plateau granitique faiblement vallonné, petites vallées descendant vers l'océan.

Caractéristiques de l'occupation du sol

Mosaïque complexe de terres agricoles cultivées ou en prairie, de bosquets, de bocage, de friches, de fourrés... avec une répartition hétérogène. Transitions entre le bocage intérieur à talus et arbres et le bocage littoral à murets et buissons.

Caractéristiques écologiques

Cette mosaïque paysagère est très intéressante au plan écologique, en particulier du fait de la densité du bocage dans certains secteurs et de la diversité de ses faciès. Le bocage héberge de fortes populations d'insectes, reptiles (lézards...) et d'oiseaux nicheurs (passereaux, rapaces diurnes et nocturnes...)

Valeur en tant que sociotope

Ce territoire a conservé un réseau relativement dense d'anciens chemins ruraux. Mis en valeur par la commune, ils sont aujourd'hui très utilisés pour la promenade. L'espace rural est ici assez perméable aux visiteurs, à la différence du nord de la commune. Les sociotopes ont un caractère linéaire et il existe peu d'espaces publics à proprement parler. Toutefois, on remarque de nombreux lieux de cueillette (mûres, champignons...) de part et d'autre des chemins.

L'étang de Lannénec



L'étang et ses rives forment une sorte de microcosme enchâssé entre mer et campagne, à l'arrière de l'agglomération de Fort-Bloqué. On y trouve des paysages d'une exceptionnelle qualité, qu'il s'agisse des végétations rivulaires particulièrement luxuriantes et fleuries, de la quiétude du plan d'eau central, de la magnifique lande de Saint-Adrien couverte d'ajoncs, de bruyères et d'asphodèles, des ambiances plus boisées et fermées qui s'offrent sur le

revers de celle-ci... L'étang fait un trait d'union entre le paysage dégagé du littoral, que l'on devine vers l'ouest, et les ambiances plus arborées de l'intérieur des terres. A son extrémité est, l'étang se relie d'ailleurs au massif boisé de Kermorvezen / Beg-Minio, lui-même en contact direct avec les carrières de kaolin et proche de l'entrée ouest de la ville de Ploemeur.

Le fait que l'étang et ses rives demeurent relativement peu fréquentés est une qualité souvent soulignée : malgré la présence de plusieurs sentiers, le site est calme, ce qui favorise la tranquillité de la riche faune inféodée à la zone humide (oiseaux nicheurs et de passage, amphibiens, reptiles, mammifères etc). Il existe une complémentarité entre un site tel que l'étang du Ter, qui se prête à une fréquentation intense, et celui de l'étang de Lannénec, qui répond davantage aux attentes des amateurs de tranquillité.



Caractéristiques topographiques

Dépression arrière-littorale correspondant à une vallée noyée par l'accumulation d'eau à l'arrière du massif dunaire de Fort-Bloqué. Relief faiblement vallonné, un peu plus marqué en partie centrale avec les promontoires de Saint-Adrien et Locmiquel-Méné.

Caractéristiques de l'occupation du sol

Grand étang d'eau douce comportant trois secteurs d'eau libre, séparés et entourés par des roselières et des ceintures de végétation palustre. Environnement aux caractéristiques complexes (dunes, friches, landes sèches, pinèdes, prairies humides, cultures, village de Lannénec...)

Caractéristiques écologiques

Intérêt écologique très élevé (site Natura 2000). L'étang de Lannénec fait partie des zones humides les plus intéressantes du littoral breton, notamment au plan botanique. Faune riche (amphibiens, loutre, nidification du grèbe huppé, peuplements piscicoles...)

Valeur en tant que sociotope

Le site est un peu écarté des routes et d'un accès assez confidentiel, ce qui en fait un lieu calme et très apprécié pour cette raison. Toutefois, fortes nuisances sonores à certaines périodes du fait de la position de l'étang par rapport à l'aérodrome. Activités : promenade sur sentier balisé, pêche à la ligne.

Le littoral



On se trouve ici dans des espaces caractéristiques du littoral breton, offrant le contact entre l'océan (avec de belles vues sur l'île de Groix), une côte rocheuse assez spectaculaire par endroits - la pointe du Talut par exemple -, et la végétation très attrayante des pelouses et landes, qui éclatent de couleurs à certaines saisons. Cette végétation basse présente un attrait non seulement par elle-même, mais aussi parce qu'elle

ménage des vues sur le littoral. Les pelouses rases, avec leurs coussins d'armées maritimes, sont particulièrement accueillantes, mais elles sont aussi fragiles et vulnérables au piétinement. On peut aussi apprécier que cette côte ne soit pas seulement rocheuse, mais qu'elle montre de fréquentes alternances entre des promontoires exposés et des rentrants garnis de plages de sable ou de galets.

Les ambiances offertes par le littoral varient au gré des saisons et des conditions météorologiques. La population locale recherche particulièrement le spectacle offert par gros temps entre le Courégant et la pointe du Talut, mais la quiétude des petits ports et de l'anse du Stole par temps calme est aussi très appréciée. La vue sur Groix sert classiquement de baromètre, selon que l'île disparaît dans la brume ou qu'elle semble à portée de main, au point que l'on arriverait à compter les maisons de Port-Tudy.

La qualité des paysages côtiers, et donc des expériences vécues par les visiteurs, s'est notablement améliorée ces dernières années, en relation avec le programme de réhabilitation du littoral. Les pelouses fleuries et les landes sont revenues sur des promontoires qui servaient d'aires de stationnement, une dune se réinstalle derrière la plage des Kaolins, plusieurs kilomètres de

côte sont restitués à la promenade et à la contemplation, moyennant quelques contraintes (recul des stationnements, délimitation des cheminements). Dans ce contexte, l'urbanisation de l'espace côtier témoigne, à certains endroits, d'erreurs passées en matière d'aménagement du littoral.



Caractéristiques topographiques

Bas plateau granitique faiblement ondulé, trait de côte assez découpé avec alternance de promontoires à petites falaises et d'anses à grèves de galets ou sableuses ; petits cordons dunaires et étangs au Perello et à Lomener.

Caractéristiques de l'occupation du sol

Prédominance de végétations naturelles basses (succession pelouses / landes / fourrés) avec enclaves agricoles. Important développement des espaces urbanisés et aménagés (incluant le golf) aux dépens des espaces naturels et agricoles, la route côtière étant à l'origine de ce processus.

Caractéristiques écologiques

La végétation des landes et pelouses présente un intérêt écologique de premier plan (site Natura 2000), avec notamment la présence d'habitats d'intérêt européen (pelouses, landes sèches).

Valeur en tant que sociotope

Forte valeur d'usage : le site est intensément fréquenté toute l'année pour la promenade sur le sentier littoral, la contemplation du spectacle de la mer par gros temps, les agréments de la plage (les Kaolins, le Perello, l'anse du Stole, plus quelques petites criques), la pêche à pied...

Le centre-ville de Ploemeur



Le noyau urbain ancien, particulièrement réduit, ne comporte guère de repère fort retenant l'attention, à part l'église qui occupe la position centrale et autour de laquelle rayonnent les rues principales. Un peu plus à l'est, dans la direction de Lorient, la chapelle Sainte-Anne marque l'extrémité du cœur de ville.

Le centre est entouré essentiellement de quartiers pavillonnaires qui donnent une impression de monotonie, même si un

regard attentif décèle une certaine diversité de formes et d'ambiances. Cette diversité est liée au mode d'implantation des maisons (isolées ou accolées), aux caractéristiques des jardins, aux clôtures et au traitement de l'espace public.

Plusieurs quartiers périphériques ont conservé des liens de qualité avec les espaces naturels et ruraux, notamment sur les flancs sud-ouest et nord-ouest de la ville. On observe également, dans plusieurs quartiers, une volonté très positive de ménager des liaisons internes ou avec l'extérieur pour les piétons, même si les largeurs de ces liaisons sont souvent trop faibles pour permettre une végétalisation intéressante à l'avant des clôtures en parpaings.

L'évolution paysagère la plus préoccupante des quartiers péri-urbains est le «durcissement» et l'artificialisation progressifs des espaces entourant les habitations, le jardin végétal étant de plus souvent remplacé par des aires goudronnées, dallées ou pavées, closes de murs ou de merlons bâchés de plastique. Il en résulte un appauvrissement et une standardisation des paysages péri-urbains.



Caractéristiques topographiques

Plateau sans mouvements de terrains marqués, si ce n'est sur la frange nord-est qui est animée par la vallée du Ter.

Caractéristiques de l'occupation du sol

Urbanisation comportant un très petit noyau central dense autour de l'église, et de grandes extensions constituées pour l'essentiel d'habitat pavillonnaire. Présence d'un important pôle d'équipements et services sur le flanc sud de la ville, d'une zone d'activités au sud-est et d'un secteur d'équipements scolaires et sportifs au sud-ouest. Important étirement linéaire de la ville vers le sud direction Lomener (RD 163).

Caractéristiques écologiques

Identiques à celles d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire, avec jardins individuels, forte densité de bâti et voirie, et cloisonnement très fort par les voies et clôtures, laissant peu de place aux espèces sauvages.

Valeur en tant que sociotope

Elle porte notamment sur les espaces ouverts à l'intérieur du tissu urbain et sur ceux situés en périphérie de celui-ci. On notera que le quartier du Bois Pins dispose d'un accès direct à un grand ensemble d'espaces ouverts, incluant des équipements sportifs.

La frange urbaine de Lorient



Le plateau peut sembler en voie de perte d'identité du fait de la fragmentation entre espaces agricoles résiduels, terrains en mutation, activités économiques, urbanisation, voies nouvelles... Toutefois, les versants boisés et la petite vallée entre Kerlédern et Penhoat-Quinio restent à l'écart de ces bouleversements et demeurent un fragment d'ancien paysage bocager, avec son chemin creux bordé de vieux arbres, ses bosquets, sa fontaine

ombragée et son petit ruisseau. Cette dépression fraîche et humide baigne dans une atmosphère de quiétude qui ne laisse pas deviner la proximité de la ville.

De l'autre côté de la RD 162, le bois entre Kerabus et Kerbernès est un agréable taillis sous futaie occupant un point haut, à partir duquel on découvre un panorama intéressant et peu connu sur la ville de Lorient, jusqu'à la Petite Mer de Gâvres. Ce bois est criblé de dépressions correspondant à d'anciennes carrières, créant des paysages curieux.

Enfin, vers l'ouest, le parc d'activités de Soye bénéficie d'un cadre paysager soigné, avec des plantations abondantes et des talus préservés.



Caractéristiques topographiques

Relief assez mouvementé, en raison du creusement du plateau par la vallée du Ter. Anciennes carrières dans les bois entre Kerabus et Kerbernès.

Caractéristiques de l'occupation du sol

Plateau agricole en voie d'urbanisation, versants le plus souvent boisés. L'urbanisation s'étire le long des routes (RD 162, route de Keraude au Divit) ou par blocs dans le cadre d'opérations d'aménagement (Lann Keraude, parc d'activités de Soye).

Caractéristiques écologiques

Mosaïque de milieux intéressante sur les pentes et dans les vallons : bois de feuillus, talus et chemins creux, prairies humides en friche, petits ruisseaux au cours rapide, carrières abandonnées dans les bois...

Valeur en tant que sociotope

Potentiellement élevée en raison de la densité de population environnante, mais relativement faible par manque d'itinéraires bien lisibles et fragmentation progressive du territoire. Peu d'espaces publics et problèmes de continuité de certains chemins. Les bois entre Kerbernès et Kerabus sont utilisés par les enfants du voisinage. Présence de jardins familiaux à Kerbernès.

Les agglomérations côtières



Deux d'entre elles (Kerroc'h et Lomener) se sont développées autour d'un petit port. Elles présentent chacune un modeste noyau ancien de type «village de pêcheurs» avec des maisons basses et accolées, quelques venelles et placettes... qui est aujourd'hui entouré d'agglomérats bâtis en rupture totale avec l'esprit des constructions initiales, tant dans leur volume que leur implantation. Les espaces publics se réduisent pour

l'essentiel à de vastes espaces de stationnement, dimensionnés pour la période estivale et qui s'étendent jusqu'au ras du rivage (Kerroc'h).

Les deux autres agglomérations (Le Courégant et Fort-Bloqué) sont postérieures aux années 1950. Fort-Bloqué présente dans sa partie interne des aspects agréables et originaux par son architecture typique de l'après-guerre ; en revanche, son front de mer sans cohérence, les emprises de la RD 152 et les espaces de stationnement manquent singulièrement de qualité. Quant au Courégant, il s'agit d'une juxtaposition de programmes immobiliers et de lotissements sans caractère dont la présence en un tel lieu peut paraître incongrue.

Le travail en cours sur les espaces publics, notamment les aires de stationnement, aidera cependant à améliorer le paysage et l'accueil des visiteurs. En outre, la mise en place de la piste « vélo-famille » permettra de créer une liaison entre ces agglomérations et apportera ainsi unité et cohérence à l'aménagement littoral.

Caractéristiques topographiques

Bas plateau littoral avec des avancées rocheuses sur lesquelles s'est développée l'urbanisation.

Caractéristiques de l'occupation du sol

Noyaux d'urbanisation ancienne et dense à Kerroc'h et Lomener, enveloppés par une urbanisation moderne (postérieure à 1950) associant des quartiers pavillonnaires à des ensembles immobiliers avec vue sur mer. Quelques enclaves naturelles et agricoles dans le secteur sud, qui couvrent 3 km de Kerroc'h à l'anse du Stole.

Caractéristiques écologiques

Enclaves résiduelles de bocage littoral à murets et fourrés de prunellier, petit étang littoral du Perello conservant une végétation et une faune assez variées dans un environnement à forte pression d'urbanisation et de fréquentation.

Valeur en tant que sociotope

Très élevée sur la frange côtière (sentier littoral) et au niveau des ports et des espaces publics adjacents : pêcheurs, plaisanciers, promeneurs etc. Le secteur de la pointe du Talut est un des sites les plus fréquentés de la région lorientaise, quelle que soit la saison.

Les carrières de kaolin



Elles constituent un univers paysager à part entière. Leur blancheur les distingue de tout autre paysage de carrières et les signale de loin, même si les grands terrils des années 1970 / 80 sont en voie de disparition. L'ensemble de Lann Vrian / Kergantic est le plus impressionnant, avec ses profondes fosses qui descendaient largement en-dessous du niveau de la mer, et sont aujourd'hui parsemées de plans d'eau aux teintes

allant du vert émeraude au bleu turquoise. Dominant l'ensemble à une altitude de 66 m, le terril de Kergantic offre une spectaculaire vue panoramique sur le territoire communal et le littoral. Les pins, qui reprennent possession des anciennes exploitations, contrastent par leurs masses sombres avec la blancheur des terrains. Ce territoire éventré, dont toute la topographie résulte d'une activité industrielle, a un réel pouvoir de fascination, comme d'autres sites naturels ou artificiels qui donnent à voir les entrailles de la terre.

L'autre site (Kerbrient) a des dimensions moins spectaculaires.



Caractéristiques topographiques

La topographie a été totalement bouleversée par l'extraction du kaolin, avec des fosses très profondes et des terrils pouvant atteindre 66 m.

Caractéristiques de l'occupation du sol

Extractions en cours d'activité ou à l'abandon, montrant des processus plus ou moins avancés de recolonisation par la végétation spontanée. Présence d'installations industrielles.

Caractéristiques écologiques

L'intérêt écologique des anciennes exploitations est relativement mal connu. Il réside d'une part dans la présence de nombreuses zones humides favorables aussi bien aux amphibiens qu'aux insectes et aux oiseaux, d'autre part dans la réinstallation de landes sèches ou mésophiles. Les boisements de pins maritimes peuvent aussi présenter un intérêt.

Valeur en tant que sociotope

Nulle. L'accès des terrains est interdit au public. Il existe toutefois un itinéraire de découverte aménagé.

d) Climatologie : un climat marqué par la proximité du littoral

Le caractère fortement littoral du climat local ressort nettement des données de la station de Lann-Bihoué.

En ce qui concerne les températures, la moyenne sur l'année est de 11.7°, valeur assez élevée par rapport au climat régional. L'amplitude thermique (différence entre la température moyenne du mois le plus chaud et celle du mois le plus froid) est de 11.4°; la station se trouve à cet égard en situation intermédiaire entre les côtes nord-ouest du Finistère (8 à 9°), archétype du climat océanique, et les marches orientales de la Bretagne (13 à 14°), aux caractères plus continentaux.

La hauteur moyenne annuelle des précipitations est de 927 mm (1999 – 2008). Le nombre moyen de jours avec précipitations est de 133 par an. La station occupe une position moyenne entre le littoral sud du département et les hauteurs de l'arrière-pays ; à titre de comparaison, on relève (période 1951-1982) 649 mm à Quiberon, 675 mm à Belle-Ile, 739 mm à Groix, 873 mm à Auray, 1209 mm à Guiscriff.

La rose des vents montre une prédominance des vents de secteur O.SO, qui sont également les plus forts. Les vents de NE sont presque aussi fréquents, ce qui traduit l'importance du régime de brises durant l'été ainsi que la fréquence des vents anticycloniques au printemps et en été. Les vents les plus rares sont ceux de SE et de N.NO. L'orientation générale du littoral expose celui-ci aux vents forts et engendre des phénomènes d'érosion.

L'ensoleillement moyen annuel est de 1736 heures. Cette valeur place la station dans une situation très favorable au niveau régional.

Le diagramme ombrothermique de Lann-Bihoué, établi selon la méthode de Gaussen pour la période 1976-1991, permet d'évaluer la sécheresse, facteur pouvant influencer sur le développement du tapis végétal. On observe une période de sub-sécheresse de trois mois et demi (de début-juin à mi-septembre) et une période sèche durant tout le mois d'août. Ce diagramme est comparable à celui de certaines stations méditerranéennes.

2 . PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

a) Les ressources naturelles et leur gestion

Les richesses du sous-sol

Eau potable

Un captage pour la production d'eau potable est situé au lieu-dit « Kermadehoye » au Nord de la commune. Ce captage contribue à l'alimentation de l'intégralité de la population de la commune de Ploemeur après traitement à l'usine de Beg-Minio.

Il fait actuellement l'objet de mesures réglementaires de protection : périmètre de protection fixé par arrêté préfectoral.

Kaolins

Le kaolin est une roche argileuse blanche résultant de l'altération superficielle ou hydrothermale du granite. Cette roche dure se compose essentiellement de quartz, de mica et de feldspath. Ce dernier se décompose progressivement pour former de petits cristaux en paillettes microscopiques, la kaolinite. L'altération du feldspath en kaolinite entraîne le blanchiment de la roche et la perte de sa cohérence.

Les paillettes de kaolinite, très blanches, ont la faculté de glisser les unes sur les autres lorsqu'elles sont mêlées à une certaine quantité d'eau, acquérant ainsi les propriétés de plasticité d'une argile. Ces caractéristiques du kaolin permettent de l'exploiter pour plusieurs applications industrielles, dont la papeterie, qui est au monde la plus grosse industrie consommatrice de ce minerai et celle qui exige les qualités les plus élaborées.

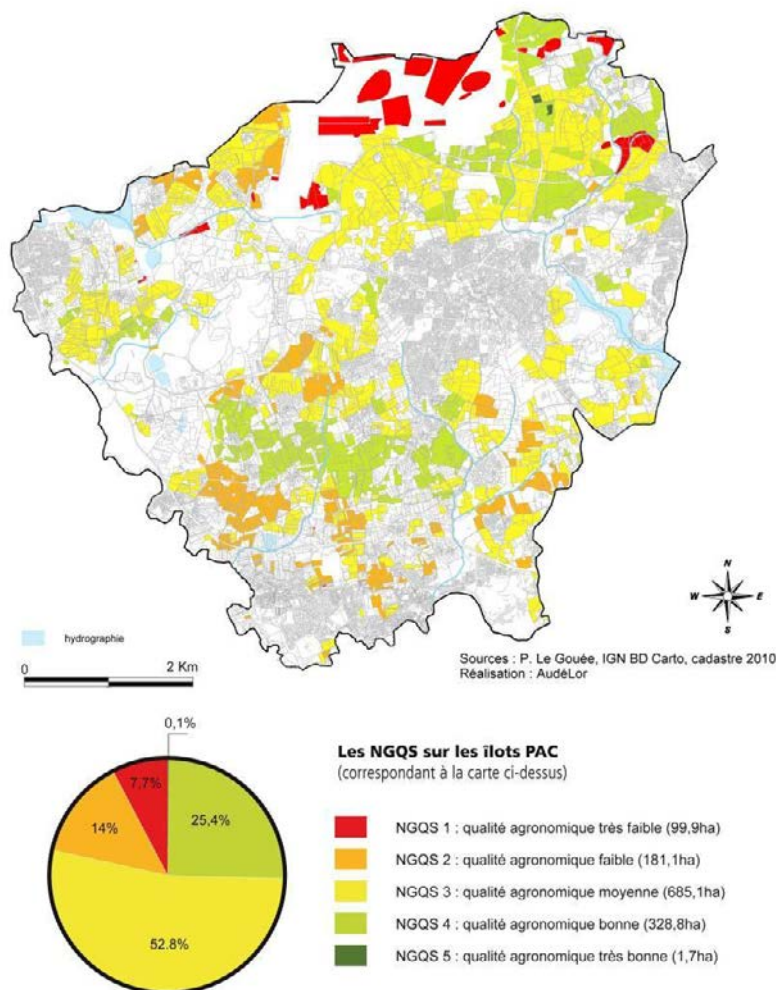


La première exploitation de kaolin est installée à Saint-Mathurin. La société Les Kaolins du Morbihan est créée en 1904 à Lanvrian. En 1910, une autre entreprise, Les Kaolins d'Arvor, s'installe à Kergantic. Actuellement, 1 100 000 tonnes de minerai sont extraites chaque année par les deux sociétés qui exploitent le gisement de kaolin du territoire de Ploemeur sur plusieurs carrières, pour diverses applications : papeterie, porcelaine, céramique sanitaire, carrelage, fibre de verre, caoutchouc...



Le sol en tant que milieu biologique

Quelle est la qualité de terres agricoles de Plœmeur ?



La NGQS (Note Globale de la Qualité des Sols) est un modèle développée par M Le Gouée (Géophen 2009) permettant une définition des potentiels agronomiques des sols. Sept facteurs sont pris en compte: l'épaisseur des sols, le déficit hydrique, la pente, l'exposition des versants (rayonnement), la texture, l'hydromorphie et le drainage.

La gestion de l'eau

La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 a pour but d'assurer la préservation qualitative et quantitative de l'eau et des écosystèmes, ainsi que la valorisation de l'eau comme richesse économique.

A l'échelle des bassins et sous bassins versants, les SDAGE et les SAGE permettent la mise en application de la loi sur l'Eau. Conformément à son article 3, le SDAGE a une portée juridique. Les services de l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics doivent en tenir compte pour toutes leurs décisions concernant l'eau et les milieux aquatiques.

Le SDAGE

La Directive cadre sur l'eau (DCE), directive européenne transcrite en droit français en 2004, impose le bon état écologique de toutes les masses d'eau (cours d'eau, eaux souterraines, eaux estuariennes et de transition) d'ici à 2015 sur les paramètres physico-chimiques, biologiques, morphologiques et hydrologiques.

La DCE définit le "bon état" d'une **masse d'eau** de surface lorsque l'état écologique et l'état chimique de celle-ci sont au moins bons.

- **L'état écologique** d'une masse d'eau de surface résulte de l'appréciation de la structure et du fonctionnement des écosystèmes aquatiques associés à cette masse d'eau. Il est déterminé à l'aide d'éléments de qualité : biologiques (espèces végétales et animales), hydromorphologiques et physico-chimiques, appréciés par des indicateurs (par exemple les indices invertébrés ou poissons en cours d'eau).
- **L'état chimique** d'une masse d'eau de surface est déterminé au regard du respect des normes de qualité environnementales (NQE) par le biais de valeurs seuils. Deux classes sont définies : bon (respect) et pas bon (non-respect). 41 substances sont contrôlées : 8 substances dites dangereuses et 33 substances prioritaires

Cet objectif ambitieux se décompose en 4 volets :

- gérer de façon durable les ressources en eau,
- prévenir toute dégradation des écosystèmes aquatiques,
- assurer un approvisionnement suffisant en eau potable de bonne qualité,
- réduire la pollution des eaux souterraines, les rejets de substances dangereuses.

Ploemeur fait partie du **SDAGE du bassin Loire-Bretagne**.

Le bassin Loire-Bretagne est identifié comme un district hydrographique qui correspond à l'échelle d'application du cadre de gestion et de protection des eaux définis par la DCE.

Le Schéma Directeur de Gestion et d'aménagement des Eaux 2010-2015 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 15 octobre 2009 et arrêté par le Préfet coordonnateur le 18 novembre 2009.

Il fixe les objectifs qualitatifs et quantitatifs pour un bon état de l'eau et des milieux aquatiques à l'horizon 2015.

Il indique les moyens pour y parvenir exprimés sous la forme d'orientations et de dispositions :

- les orientations donnent la direction dans laquelle il faut agir,
- les dispositions précisent pour chaque orientation les actions à mener et fixent le cas échéant des objectifs quantifiables.
- Le programme de mesures associé au SDAGE identifie les actions clefs à mener par sous-bassin.

Le SDAGE se compose de **15 chapitres** correspondant aux **15 enjeux identifiés pour l'eau** en Loire-Bretagne.

Ces enjeux peuvent être regroupés en 5 grands thèmes :

1. **Protéger les milieux aquatiques** : le bon fonctionnement des milieux aquatiques est une condition clef du bon état de l'eau
 - Repenser les aménagements de cours d'eau
 - Préserver les zones humides et la biodiversité
 - Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
 - Préserver le littoral
 - Préserver les têtes de bassin versant
2. **Lutter contre les pollutions** : toutes les pollutions sont concernées quelle que soit leur origine
 - Réduire la pollution par les nitrates
 - Réduire la pollution organique
 - Maîtriser la pollution par les pesticides
 - Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
 - Protéger la santé en protégeant l'environnement
3. **Maîtriser la ressource en eau** : Ressource et prélèvements doivent être équilibrés
 - Maîtriser les prélèvements d'eau
4. **Gérer le risque inondation** : Développer la conscience et la prévention du risque
 - Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
5. **Gouverner, coordonner, informer** : Assurer une cohérence entre les politiques et sensibiliser tous les publics

- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Les collectivités et organismes publics **doivent se conformer au SDAGE** dans toutes leurs décisions d'aménagement. La police de l'eau s'y réfère dans la délivrance des autorisations.

Le territoire de Ploemeur est concerné par quatre masses d'eau (trois masses d'eau douce et une d'eau de mer), pour lesquels les objectifs d'atteindre le bon état fixés par le SDAGE sont indiqués dans le tableau ci-après :

| Code | Nom de la masse d'eau | Type | Objectif BE global | Objectif BE écologique | Objectif BE chimique | Paramètres limitant |
|----------|---|------------|--------------------|------------------------|----------------------|--|
| FRGR1160 | Le ruisseau du Fort Bloqué et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer | Eau douce | 2015 | 2015 | 2015 | |
| FRGR1177 | La Saudraye et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer | Eau douce | 2027 | 2027 | 2027 | Morphologie Hydrologie Macropolluant |
| FRGR1622 | Le Ter et ses affluents depuis la source jusqu'à l'estuaire | Eau douce | 2027 | 2021 | 2027 | Morphologie Hydrologie Nitrates |
| FRGC34 | Lorient Groix | Eau de mer | 2015 | 2015 | 2015 | |

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), d'initiative locale, mettent en œuvre le SDAGE dans des zones géographiques correspondant à des sous-bassins ou ensemble de bassins, formant des unités cohérentes. Ils déclinent les orientations et les dispositions, en les complétant ou en les adaptant si nécessaire aux contextes locaux.

Le SAGE Scorff, correspondant au bassin versant auquel appartient Ploemeur, est en cours de création.

La première étape, qui consiste en un état des lieux / diagnostic, a été validée par la Commission Locale de l'Eau le 4 octobre 2010.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau lancé sur le bassin versant du Scorff en 2007 avec l'arrêté de périmètre est un outil de planification visant à garantir les usages tout en assurant la bonne qualité de la ressource en eau et des milieux aquatiques associés.

Sur le périmètre du SAGE Scorff, les acteurs locaux concertés ont identifié 5 enjeux dont 3 prioritaires, classés par ordre de priorité :

- Amplifier la reconquête de la qualité des eaux superficielles pour satisfaire les objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau et accentuer les efforts sur la morphologie ;
- Garantir la satisfaction des usages en privilégiant l'alimentation en eau potable ;
- Reconquérir la qualité des eaux estuariennes et lutter contre la prolifération d'algues vertes ;
- Optimiser la gestion des eaux souterraines tant sur le plan qualitatif que quantitatif ;
- Réduire la vulnérabilité aux inondations.

Eau potable

Par délibération du 6 décembre 1993, le Conseil Municipal de la Ville de PLOEMEUR a créé une Régie Municipale de l'Eau et de l'Assainissement dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Cette régie à caractère industriel et commercial a pour objet l'exploitation des services Eau et Assainissement de la ville de PLOEMEUR.

La régie assure directement :

- *la production de l'eau* : réalisation des ouvrages de production (forages), fonctionnement et entretien de ces ouvrages ;
- *la distribution de l'eau* : réalisation des réseaux d'alimentation en eaux, des ouvrages de stockage, extension des réseaux.

A compter du 1^{er} janvier 2012, la gestion de l'eau et de l'assainissement est devenue compétence communautaire, revenant ainsi à Lorient Agglomération.

L'essentiel de la production d'eau brute destinée à la consommation humaine provient des forages de Kermadehoye et transite par l'usine de Beg Minio. Les ouvrages de captage ainsi que les périmètres de protection ont été déclarés d'utilité publique par le préfet, le 23 janvier 2002.

Outre le périmètre de protection immédiat, propriété de la Régie, les autres périmètres réglementent les pratiques d'utilisation des sols. La mise en place de périmètres de protection et leur surveillance est indispensable à la protection de la ressource en eau, car c'est un des principaux moyens pour éviter sa contamination par des pollutions accidentelles ou diffuses.

La capacité de production maximale est de 180 m³/h, le volume maximal ne pouvant excéder 3600 m³/jour en moyenne annuelle.

Depuis la mise en service des forages de Kermadehoye en 1991, la production en eau souterraine est la suivante :

| | |
|--------|--------------------------|
| * 1991 | 376 787 m ³ |
| * 1995 | 1 115 571 m ³ |
| * 2005 | 1 100 175 m ³ |
| * 2010 | 1 069 357 m ³ |

Afin de compléter la production des forages, notamment en période estivale, il est nécessaire de s'approvisionner auprès des communes extérieures.

Les volumes pris auprès de ces communes sont les suivantes :

| ANNEE | LARMOR PLAGE | LORIENT | TOTAL |
|-------|--------------|---------|---------------|
| 1995 | 8 010 | 0 | 8 010 |
| 2005 | 5 771 | 69 991 | 75 762 |
| 2010 | 15 325 | 15 488 | 30 813 |

En 2010, les apports d'eau depuis la commune de Larmor-Plage ont été privilégiés puisqu'ils génèrent moins de perturbations sur le réseau de distribution.

Depuis 1983, la commune, puis ensuite la Régie fournissent par convention de l'eau brute à la Société des Kaolins. Cette eau provient de l'étang de Lannenec.

Sa production était de l'ordre de 600 000 m³ par an jusqu'en 2002. En 2003, elle n'était plus que de 173 000 m³ et nulle en 2004. En revanche, la Régie alimente pendant la saison estivale le golf Ploemeur Océan sur la base de moins de 100 000 m³ par an.

En période normale le débit du pompage en eaux souterraines est de l'ordre de 3 000 m³/j. En période estivale la demande peut aller jusqu'à 4 000 m³/j pendant une à deux semaines. Les capacités de pompage en période estivale sont volontairement limitées à 130 m³/h afin d'éviter un trop grand abaissement de la nappe souterraine.

D'autre part, dans le cadre de l'étude de la délimitation des périmètres de protection de Kermadehoye, l'Hydrogéologue agréé, chargé d'établir le rapport de présentation de ces périmètres, a préconisé de limiter l'exploitation de la nappe souterraine et de surseoir, dans l'attente d'études complémentaires, à la réalisation de tout nouveau forage.

C'est ainsi que, afin de respecter le principe de précaution, si la demande est supérieure à 130 m³/heure en continu, l'apport d'eau complémentaire est effectué à partir des réseaux de Larmor-Plage et Lorient.

Le nombre d'abonnés au 31 décembre 2010 est de 10 061, correspondant à 19169 habitants desservis.

Evolution de la consommation :

| | | <u>Evolution</u> <u>par an</u> |
|--------|--------------------------|-----------------------------------|
| * 1995 | 976 992 m ³ | |
| * 2005 | 1 018 497 m ³ | |
| * 2010 | 894 922 m ³ | - 5,9 % |

L'eau produite, de compétence régie, est analysée bi hebdomadairement par le laboratoire IPL de Ploemeur.

Une analyse complète de l'eau produite est effectuée une fois par an par la régie. Cette eau brute est tout à fait conforme au décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux restituées à la consommation humaine.

En 2010, l'eau distribuée a été de bonne qualité biologique. Sur les prélèvements effectués au cours de l'année, 100 % se sont révélés conformes pour les paramètres microbiologiques et 97 % pour les paramètres physico-chimiques. Les 3 % de non-conformités sont dus à un dépassement de la teneur en nickel le 29 juin qui s'explique par les conditions à respecter pour l'échantillonnage (prélèvement sans purge) et par le point de puisage (nature des tuyaux et robinet dont la fréquentation peut être irrégulière). Ce dépassement ne saurait caractériser la qualité d'eau distribuée sur l'ensemble du réseau. Un nouveau prélèvement a d'ailleurs été réalisé le 5 juillet et s'est avéré conforme aux limites de qualité. Ce résultat a confirmé le caractère aléatoire de cette mesure.

Assainissement

Le réseau d'assainissement de la commune de Ploemeur est de type séparatif. Il est composé de 142 km de réseau gravitaire et 30 km de réseau de refoulement et 63 postes de refoulement des eaux usées.

Ils sont raccordés à la station d'épuration Ar Roc'h, station à boues activées qui a été mise en service le 28 Avril 1999. Il s'agit d'une usine disposant d'une capacité de traitement de 30 000 équivalents habitants.

A ce jour les charges polluantes collectées sont directement influencées par la fréquentation touristique et se ventilent de la manière suivante :

- période estivale : 20 000 à 21 000 équivalents-habitants,
- période hors saison : 17 000 à 18 000 équivalents-habitants.

Les résultats de la station d'épuration sont apparus satisfaisants et permettent ainsi à la station d'épuration d'être conforme à l'arrêté préfectoral d'autorisation de rejet en 2010.

Suite à la condamnation, le 23 septembre 2004, de la France par la cour de justice des Communautés Européennes pour manquement à l'absence de traitement plus rigoureux des eaux résiduaires urbaines rejetées en zone sensible, le Préfet a mis la commune de Ploemeur, comme toutes les communes littorales de plus de 10 000 Equivalents Habitants, dans l'obligation de renforcer le traitement de l'azote et du phosphore dans la station d'épuration. Les travaux de mise en conformité de la station d'épuration ont été réalisés en 2007.

Conformité des rejets d'épuration

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|---|------|------|------|------|
| Nombre de bilans conformes/nombre de bilans disponibles (%) | 96,4 | 88,5 | 82,7 | 86,5 |
| Pour information, nombre de bilans disponibles (*) | 28 | 52 | 52 | 52 |
| Charge moyenne DBO5 (kg/j) | 795 | 753 | 920 | 694 |

(*) hors bilans inutilisables (panne sur une préleveur par exemple)

La collecte des effluents n'est pas conforme en raison des débordements de certains postes de relèvement d'eaux usées.

Le Service Public d'Assainissement Collectif comprend :

- la collecte des eaux usées :
- l'exploitation de l'usine de dépollution des eaux usées d'Ar Roch.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) créé le 22 septembre 2005 a pour mission :

- Sur les installations existantes : état des lieux initial et contrôle de bon fonctionnement
- Sur les installations nouvelles : contrôle de conception et de réalisation.

Les secteurs concernés par le service d'assainissement non collectif sont représentés sur la carte de zonage d'assainissement annexée au PLU.

Enfin, la régie mène des campagnes de localisation des branchements non conformes afin de lutter contre les apports d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées et d'améliorer la qualité des milieux naturels.

Evolution du nombre des abonnés :

| | |
|--------|------|
| * 1995 | 7090 |
| * 2005 | 8863 |
| * 2010 | 9588 |

Le taux de raccordement des abonnés eau potable assujettis à l'assainissement est ainsi passé de 90 % en 1995 à 97,11 % en 2010 ce qui représente 18615 habitants raccordés.

Evolution du volume d'eaux usées rejeté au réseau

| <i>Evolution par an</i> | | |
|-----------------------------|------------|----------|
| * 1995 | 841 822 m3 | |
| * 2005 | 933 594 m3 | + 0,95 % |
| * 2010 | 887 929 m3 | - 1,69 % |

Le schéma directeur d'assainissement a préconisé de nombreux investissements en vue de pallier ces dysfonctionnements. Un premier programme de travaux de trois ans a été voté par le conseil d'administration de la régie le 20 novembre 2009.

Eaux pluviales

Le réseau d'eaux pluviales de la commune est composé de canalisations de 200 mm à 1200 mm et fossés à ciels ouverts et caniveaux.

Les principaux exutoires des réseaux d'eaux pluviales sont les ruisseaux (+le Ter) et l'Océan Atlantique. La commune a réalisé un schéma directeur des eaux pluviales afin d'obtenir une analyse du fonctionnement quantitatif et qualitatif de ses réseaux. Il en ressort un bon état général des réseaux.

Quelques désordres ont été pointés :

- ✖ Débordements du ruisseau du Ter et d'un de ses affluent ;
- ✖ Inondations dues à des mauvaises caractéristiques physiques des réseaux (positionnement, sous dimensionnement) ou par marée ;
- ✖ Canalisations obstruées...

Le schéma directeur a permis à la commune de réfléchir à la mise en place d'un programme d'actions pour remédier à ses dysfonctionnements.

En outre, il a défini des secteurs dans lesquels l'imperméabilisation des sols devra être limitée et des mesures de tamponnage des eaux de ruissellement devront être prises.

Les ressources du milieu marin

La pêche à la sardine fut une activité importante à Ploemeur comme sur les côtes bretonnes dès la moitié du XIV^e siècle.

En plein essor aux XVIII^e et XIX^e siècles, on pouvait compter une dizaine de presses à sardines sur le territoire ploemeurois et principalement à Lomener, qui pourtant ne résistent pas aux crises sardinières du début du XX^e siècle. La conserverie moderne prendra le relais à Ploemeur, telle celle du Pérello après la seconde guerre mondiale, mais toutes les activités cesseront vers 1975. En effet, la disparition des bancs de sardines proches de nos côtes, l'automatisation très sophistiquée et la concurrence des marchés étrangers ont contribué à la disparition quasi-complète des fabriques artisanales. Lomener n'a pas échappé à ces crises : seuls quelques pans de murs nous rappellent encore ce qui avait été pendant des décennies la vie sur la côte ploemeuroise.

Aujourd'hui le littoral ploemeurois est un lieu prisé par les pêcheurs amateurs et les plongeurs, mais l'on n'y compte plus de pêcheur professionnel.

Six secteurs de mouillage sont présents sur le littoral ploemeurois, comptabilisant environ 420 bouées, permettent le développement d'une activité de plaisance. Seul un bateau à passagers effectuant la liaison Lomener-Groix constitue une activité professionnelle utilisant l'un de ces mouillages.

Enfin, les anciens viviers du Pérello sont aujourd'hui occupés par un laboratoire de recherche en pisciculture.

Les sources d'énergie renouvelable

On compte sur le territoire nombre de projets individuels de mise en place de panneaux photovoltaïques et solaires, ainsi que quelques projets de mise en place d'éoliennes chez des particuliers.

b) **Les espaces naturels préservés de la commune : une diversité d'espaces et de paysages à protéger**

Des protections sont appliquées à certains espaces aux caractéristiques naturelles sur la commune de Ploemeur. L'article L 146.6 de la Loi «Littoral» impose la préservation des espaces constituant un site ou un paysage remarquable, caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, nécessaires au maintien des équilibres écologiques, ou présentant un intérêt écologique.

7 sites ont été retenus dans la commune du fait de la richesse de leurs milieux naturels. Ils intègrent les Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques, Floristiques et Faunistiques (ZNIEFF). Certains espaces font également partie des espaces à retenir dans le cadre du réseau NATURA 2000 (Directive Oiseaux ZPS et Directive Habitat ZSC).

L'étang du Ter et les zones boisées environnantes

L'intérêt écologique provient de la fonction reposoir de l'étang accueillant en hiver l'avifaune hivernante et notamment les anatidés. Les bois à proximité sont dominés par les feuillus (chêne pédonculé, frêne, châtaignier) et abritent une grande variété d'oiseaux sylvoles (passereaux, rapaces dont l'assez rare Bondee Apivore).

La qualité paysagère est rehaussée par la beauté du plan d'eau encadré de bois de feuillus et de prairies sur les versants.

Le marais de Pen-Palud

Localisé en arrière du littoral, il se signale par sa fonction d'espace vert en bordure de secteurs d'habitat, et par son fort intérêt écologique dû à la présence de passereaux aquatiques (fauvettes, rousserolles...) et des amphibiens.

L'étang du Pérello et ses rives

Par sa position géographique, enclavé au milieu d'espaces urbanisés, cet espace présente plusieurs intérêts.

Au même titre que le marais de Pen Palud, il constitue, par la qualité de ses paysages, un espace vert valorisant le cadre de vie des habitants.

En continuité avec le littoral de la Pointe du Talut, il sert de lieu de gagnage et de reproduction pour l'avifaune aquatique (hérons, colverts, aigrettes, tadornes, sarcelles).

Proche de la mer, il joue un rôle d'épurateur des eaux souterraines et de surface avant leur évacuation dans l'océan.

Le littoral de la pointe du Talut au Fort-Bloqué

Cette partie du littoral ploemeurois a un très fort intérêt écologique, ce qui explique l'existence de deux zones naturelles d'intérêt floristique et faunistique (ZNIEFF 1^{ère} catégorie), une à la Pointe du Talut et l'autre à proximité du Courégant (de part et d'autre de la RD 152).

Les landes existantes sont classées de niveau 1 à l'inventaire des landes de France. La présence de plusieurs espèces d'intérêt régional a été répertoriée, telles que l'Asphodèle d'Arrondeau, la Gentiane Pneumonanthe, l'Orchis Bouffon, groupements à Brachypode Penné, l'ajonc de Le Gall et la Bruyère cendrée et ciliée.

Ce site constitue une zone d'observation de nombreux oiseaux marins (Fous de Bassan, Puffins, Pingouins, Sternes) et de Limicoles séjournant dans les criques dont le Bécasseau Violet qui est assez rare.

Enfin, par la diversité de ses formes, falaises, criques, plages, dunes, landes, pelouses, ce littoral constitue l'un des plus beaux paysages maritimes de Bretagne.

L'étang de Lannenec et ses environs

Il est considéré comme étant l'une des zones humides majeures de l'ouest du département et l'un des plus riches de la région au niveau écologique. Il est répertorié en ZNIEFF 1^{ère} catégorie.

Près de 80 espèces végétales dont certaines sont rares et protégées (*Spiranthes aestivalis*, *Drosera rotundifolia*...) cohabitent avec une faune variée composée de très nombreuses espèces protégées. Plus de 100 espèces d'oiseaux ont été recensées dont 40 nicheuses.

Ce site présente, en outre, par son aspect naturel préservé, un très grand attrait paysager du fait notamment des masses végétales encadrant le plan d'eau et des points de vue qu'il offre.

Il englobe le ruisseau de Kerlivio qui l'alimente.

Le site du Penher

Il présente un attrait paysager certain par la diversité de la végétation, des prairies humides traversées par un ruisseau, des landes, des bosquets de pins et par les variations de la topographie. Par ailleurs, ce site possède une espèce végétale servant de critère de ZNIEFF : la gentiane pneumonanthe.

Les Trois Pierres, le Grazu

Cet espace inclut dans le domaine public maritime classé en ZNIEFF sous-marine, présente un grand intérêt écologique. Les roches en bordure de fonds sablo-vaseux abritent une très forte diversité algale (laminaires, corallinacées...) et faunistique.

Par ailleurs, des protections à l'échelle du SCOT sont également en place, concernant des sites à enjeu intercommunal de biodiversité, les liaisons vertes, les espaces maritimes et estuariens et les zones humides. Certains espaces bénéficient d'une protection particulière ou d'un classement au niveau communal, bénéficiant déjà dans le PLU en vigueur de préconisations pour leur protection. Cela concerne des bois et haies en espaces boisés classés ou éléments identifiés au titre de la loi «Paysage», et des éléments du patrimoine et des hameaux de qualité dans la commune.

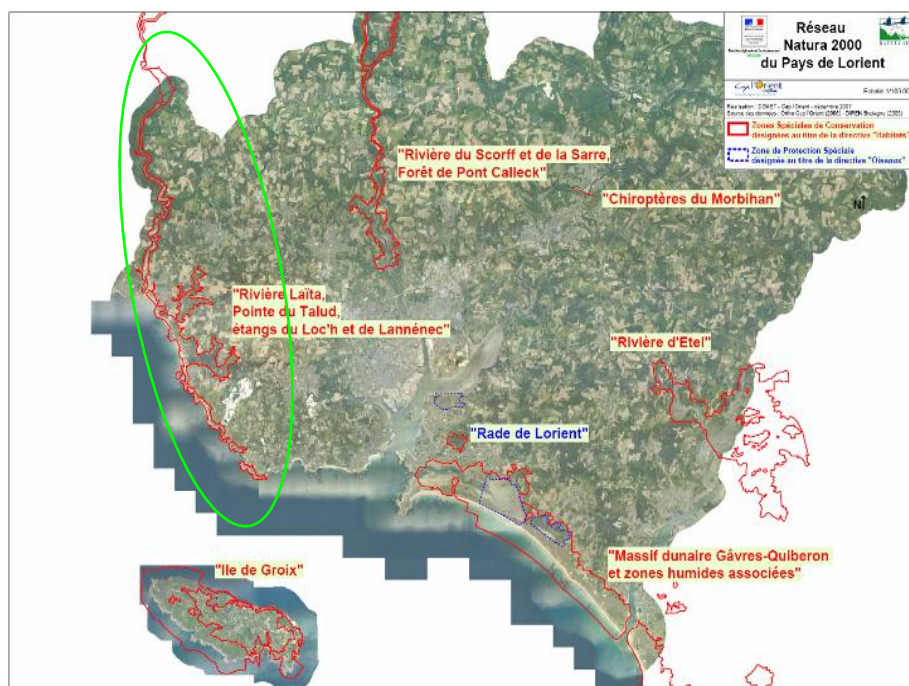
Le site Natura 2000 « Rivière Laïta, Pointe du Talud, étangs du Loc'h et de Lannéec »

Il se situe à l'extrémité ouest du littoral morbihannais, sur les communes de Ploemeur, Guidel, Quimperlé et Clohars-Carnoët et débute à l'est au niveau de la pointe du Talud (commune de Ploemeur) à environ à 8 km à l'ouest de la ville de Lorient.

Le site Natura 2000, d'une surface totale de **925 ha**, est à cheval sur deux départements, Finistère et Morbihan. En effet, le site comprend l'estuaire dit « de la Laïta », faisant office de frontière administrative entre ces deux départements. Le site est toutefois majoritairement situé sur le département du Morbihan.

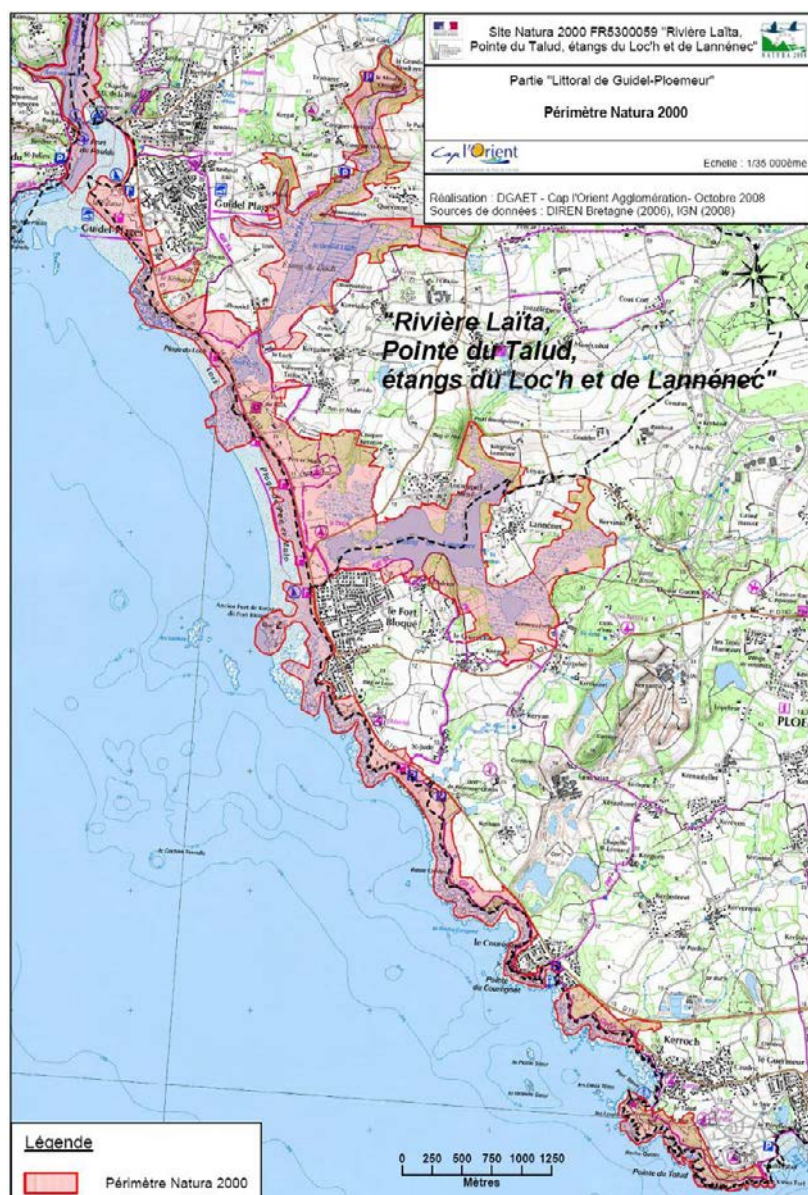
Celui-ci s'insère dans un réseau de site Natura 2000 littoraux, estuariens et rivulaires, entourant la ville et la rade de Lorient.

L'identification de ce site en tant que site d'intérêt communautaire est basée sur l'existence d'un important ensemble naturel côtier et estuarien constitué d'une **mosaïque de groupements végétaux remarquables** à l'échelle européenne, ainsi que de **plusieurs espèces végétales et animales d'une grande valeur patrimoniale**. Au surplus, la proximité d'une aire urbaine importante et la vocation touristique de ce littoral sont à l'origine de **fortes pressions sur les milieux naturels et les espèces**, ce qui rend nécessaire une **politique de protection, de réhabilitation et de gestion** de l'ensemble de ce territoire.



La zone d'étude est constituée de deux entités géographiques distinctes :

- **la rivière Laïta et son estuaire** qui constitue la limite administrative entre les départements du Finistère et du Morbihan et qui dévale, depuis la confluence des rivières Ellé et Isole, en basse ville de Quimperlé, jusqu'à son embouchure entre le Pouldu à Clohars-Carnoët (Finistère) et Guidel-Plages (Morbihan),
- **l'extrémité ouest du littoral morbihannais**, sur les communes de Guidel et Ploemeur, à 8 km à l'ouest de la ville de Lorient qui s'étend du Nord-Ouest au Sud-Est entre l'embouchure de la Laïta (Guidel) et l'anse du Pérello (Ploemeur), sur un linéaire côtier d'environ 12,5 km et une profondeur vers l'intérieur des terres variable, en fonction de l'étendue des espaces naturels, notamment humides (étangs du Loch et étang de Lannénec). Au niveau de l'étang de Lannénec, limite entre les communes de Guidel et de Ploemeur, le site s'étend jusqu'à environ 3 km dans les terres.



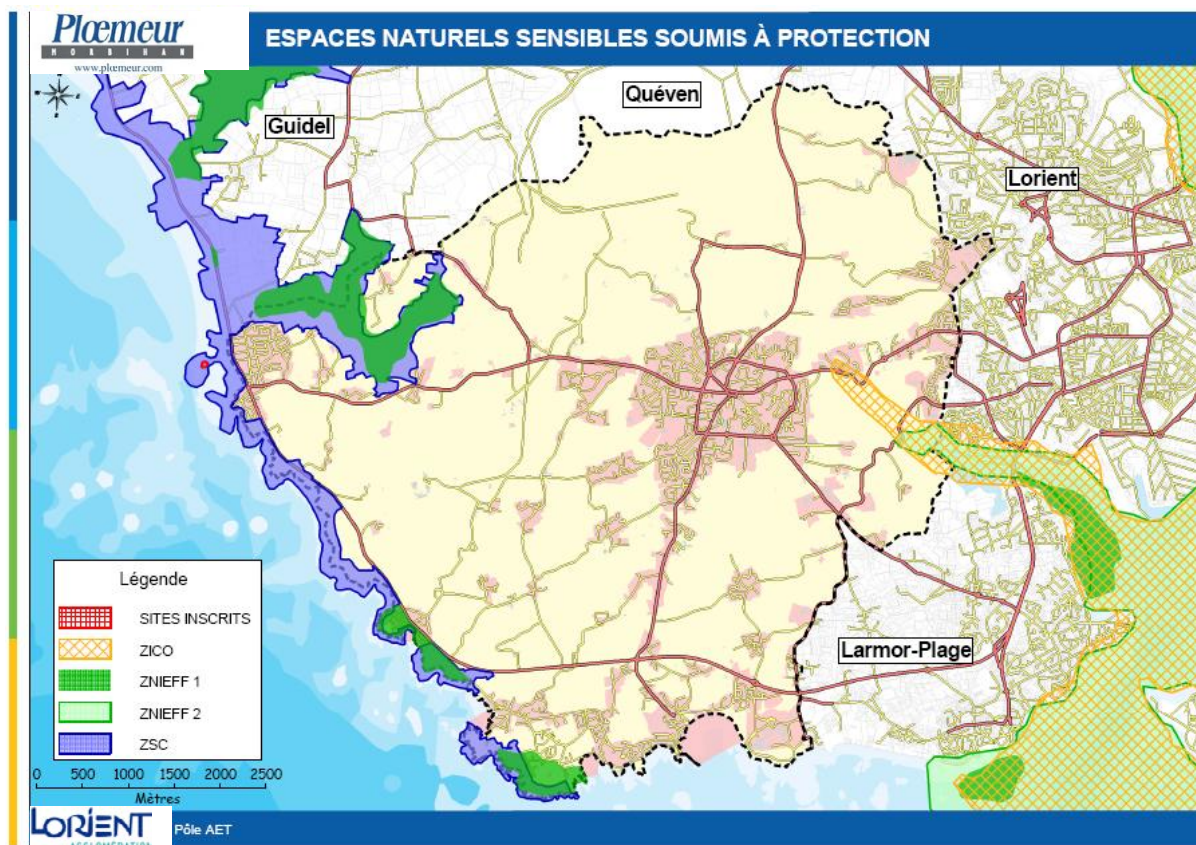
Les ZNIEFF

Les ZNIEFF entrent dans le cadre d'un inventaire du patrimoine naturel national et ne produisent pas d'effets juridiques par elles-mêmes. Il est toutefois du devoir des collectivités publiques de veiller à leur préservation effective. Au sein du site Natura 2000, huit **ZNIEFF de type I** et une **ZNIEFF de type II** ont été identifiées ; dont trois concernent le territoire communal. Ces ZNIEFF constituent des périmètres d'inventaires de groupements végétaux ou d'espèces animales ou végétales remarquables.

Certaines de ces ZNIEFF sont en cours de révision afin de remettre à jour leur délimitation et tenir compte des nombreuses et importantes évolutions intervenues sur le littoral depuis qu'elles ont été instituées. Ces ZNIEFF révisées contiennent des informations beaucoup plus précises ainsi que la cartographie des habitats et des espèces sous SIG.

ZNIEFF de type I

| Nom | surface (en ha) | date de description | Localisation / Site |
|--------------------|--------------------|------------------------|---------------------|
| ÉTANG DE LANNÉNEC* | 116,15 | 01/01/1986 | Dans le site |
| POINTE DE TALUD* | 29,62 | 01/01/1981 | Dans le site |
| LE COURÉGANT* | 22,37 | 01/01/1981 | Dans le site |



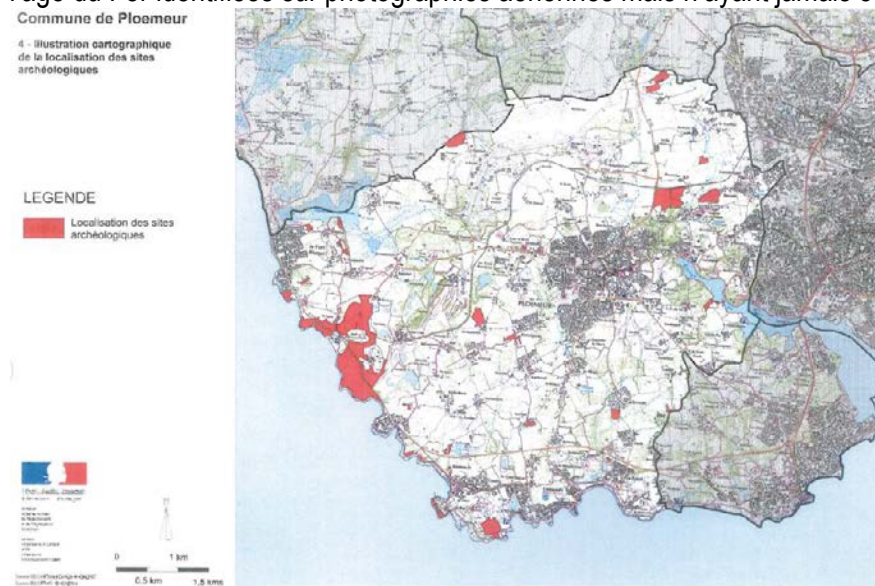
c) Le patrimoine archéologique, architectural et culturel

La commune de Ploemeur abrite trois monuments historiques inscrits à l'inventaire que sont : **la chapelle St-Anne, les deux croix de Kerduellic et la croix de Kervégant.**

Sur la côte, au sud-ouest de la commune, existe par ailleurs une servitude de protection au titre de la loi de 1930 sur les sites naturels : **le site dit de « Fort-Bloqué »** est un site inscrit par arrêté ministériel. Cette protection concerne l'îlot rocheux sur lequel fut bâti le fort au 18^e siècle.

Le patrimoine archéologique

37 sites archéologiques sont recensés dans la commune. Beaucoup correspondent à des structures de l'âge du Fer identifiées sur photographies aériennes mais n'ayant jamais été fouillées.



Les principaux sites archéologiques connus et visibles sont :

- des dépôts de silex taillés sur le littoral
- les menhirs du fort du Talut, de Kerroc'h et du Courégant
- les dolmens du Crugellic, du Penher, d'Ar-Roc'h et de Kerham
- le tumulus de Saint-Adrien
- des sites de fours à augets de l'âge du Fer sur le littoral (Fort-Bloqué, Porcoubar)
- le tertre (motte féodale) de l'étang du Ter.

La plupart de ces sites, n'ont pas toujours été parfaitement mis en valeur, constituant pourtant des éléments primordiaux du patrimoine historique de la commune, et contribuant à la diversité des paysages. Depuis quelques années, des actions de valorisation sont entreprises, notamment par les associations locales.



Le patrimoine architectural

Hameaux

Le patrimoine architectural le plus original de Ploemeur se situe sans doute dans la zone côtière, avec les hameaux de Kerham



et Saint-Jude qui conservent des maisons traditionnelles d'aspect très simple.

De surcroît, ce sont les lieux privilégiés où se concentre l'ensemble du petit patrimoine et par-là même nous rappelle l'ancienne et importante vie socio-économique qu'ont connue au cours des siècles les fermes et les hameaux.

La structure des noyaux anciens de Lomener et Kerroc'h est intéressante, caractéristique des villages de pêcheurs avec des maisons en ordre continu le long de rues étroites.

Toutefois, les adjonctions de constructions modernes en rupture avec les volumes et implantations traditionnels ont sérieusement altéré l'identité de ces villages, tout comme les vastes parkings.

Manoirs et maisons de maître

Il s'agit principalement :

- Du manoir de Penhoat du 15^{ème} siècle (gerbières à créneaux, frontons ornés de lions et d'épées) ;
- Du manoir de Kérihuer, des 15^{ème} et 17^{ème} siècles (portes sculptées, blason, gargouilles, portes et fenêtres en accolade) ;
- Du presbytère du centre-ville des 15^{ème}, 17^{ème} et 19^{ème} siècles ;
- Et de deux constructions plus récentes que sont les châteaux du Ter et de Soye de moindre intérêt architectural.

Ce patrimoine privé est pour l'essentiel localisé au nord et à l'est de la commune.

Autres éléments intéressants

On peut noter d'anciennes fortifications à Kerloes, au Guermeur, le Fort de Keragan, mais aussi des fours à pain, des escaliers extérieurs en pierres.

Enfin, on ne doit pas oublier un patrimoine plus récent, laissé par la dernière guerre qui a dévasté la commune comme toutes celles du Pays de Lorient entre 1943 et 1945, les blockhaus, redoutes et souterrains, puis les traces de la reconstruction dans les années 1950-1960. Certains de ces témoins d'une époque difficile de notre histoire méritent d'être conservés, ne serait-ce qu'à titre de mémoire.

Fort-Bloqué, une forme urbaine originale



La station balnéaire de Fort-Bloqué, sortie des dunes à partir des années 1950, présente quelques particularités architecturales. Sans que l'on puisse parler d'un patrimoine bâti, on remarque une certaine variété de constructions à toit plat, certaines très originales, typiques des pavillons urbains datant de la reconstruction de Lorient. On pense par endroits à un quartier de Lorient transplanté en bord de mer.

Le petit patrimoine

Comme toutes les communes bretonnes, Plœmeur possède un riche patrimoine rural, constitué notamment :

- de petits édifices liés à l'eau : puits, fontaines, lavoirs... ;
- de croix (celles de Kerduellic sont des monuments historiques inscrits) ;

- de fours à pain ;
- de talus.

Il existe des éléments de patrimoine plus originaux, comme des traces d'anciennes extractions de roches à la pointe du Talut.

Une trentaine de Croix et Calvaires est dispersée sur le territoire communal. Erigés tout au long des siècles par une population très croyante de paysans, d'artisans et de pêcheurs, ils sont le témoin d'une ancienne ferveur populaire, de coutumes et de mystères qui participent à l'histoire de la commune. La plupart en granit, ils mettent en relief l'authenticité bretonne de la commune. Mais, nombreux sont ceux qui ont disparu du fait notamment de l'urbanisation ou des activités agricoles.

A signaler la singularité des croix de Port-Foll sculptées à même la roche et immergées à marée haute.



De très nombreux puits, fontaines (dont certaines sont à l'origine des lavoirs) parsèment le territoire de Ploemeur. Par leur beauté simple, leur fraîcheur et le plaisir visuel qu'ils peuvent offrir, ces puits, lavoirs et fontaines participent à la qualité du cadre de vie et des paysages. Tout ce patrimoine bâti fait l'objet d'une attention particulière de la part des associations locales et de la ville, et est progressivement mis en valeur.

Il constitue avec les chapelles un patrimoine architectural et patrimonial ploemeurois qui présente un fort potentiel touristique via les possibilités de circuits de découverte (circuit des fontaines).

Ces puits et fontaines sont de qualités architecturales diverses mais ont tous une histoire spécifique enrichissant la vie culturelle de la commune.

Enfin, quelques restes de moulins en ruine témoignent d'une ancienne activité minotière (au Gaillec, à Kerihuer, au Ter et à Kerlavret).

Les chapelles

En plus de la chapelle Ste-Anne (inscrite à l'inventaire des monuments historiques) cinq autres chapelles existent sur la commune :

- La chapelle St-Maudé (17^{ème})
- La chapelle St-Tugdál (19^{ème})
- La chapelle Notre-Dame de la Garde (1920)
- La chapelle St-Léonard (18^{ème})
- La chapelle St-Simon/st-Jude (17^{ème}).



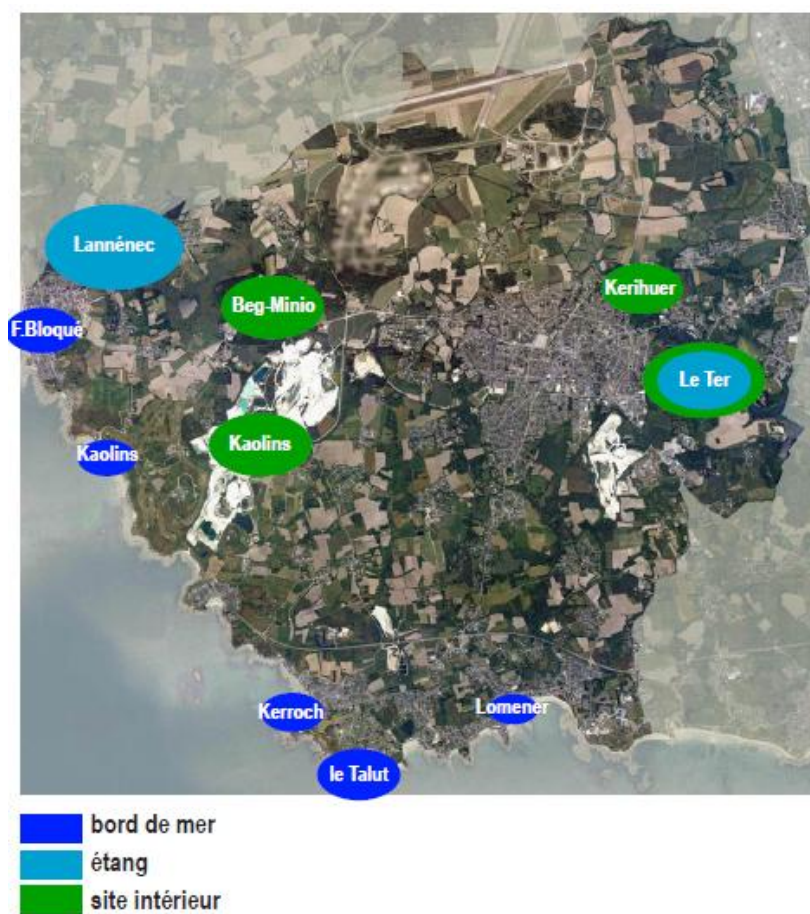
Points de repère dans le paysage, ces chapelles sont remarquables à plus d'un titre et notamment par leur sobriété et leur parfaite intégration dans leur environnement. La plupart sont aujourd'hui bien entretenues grâce au travail d'associations de sauvegarde, mais ne sont pas réglementairement protégées.

d) Accès à la nature

Les points de vue et les «grands sites» de Ploemeur

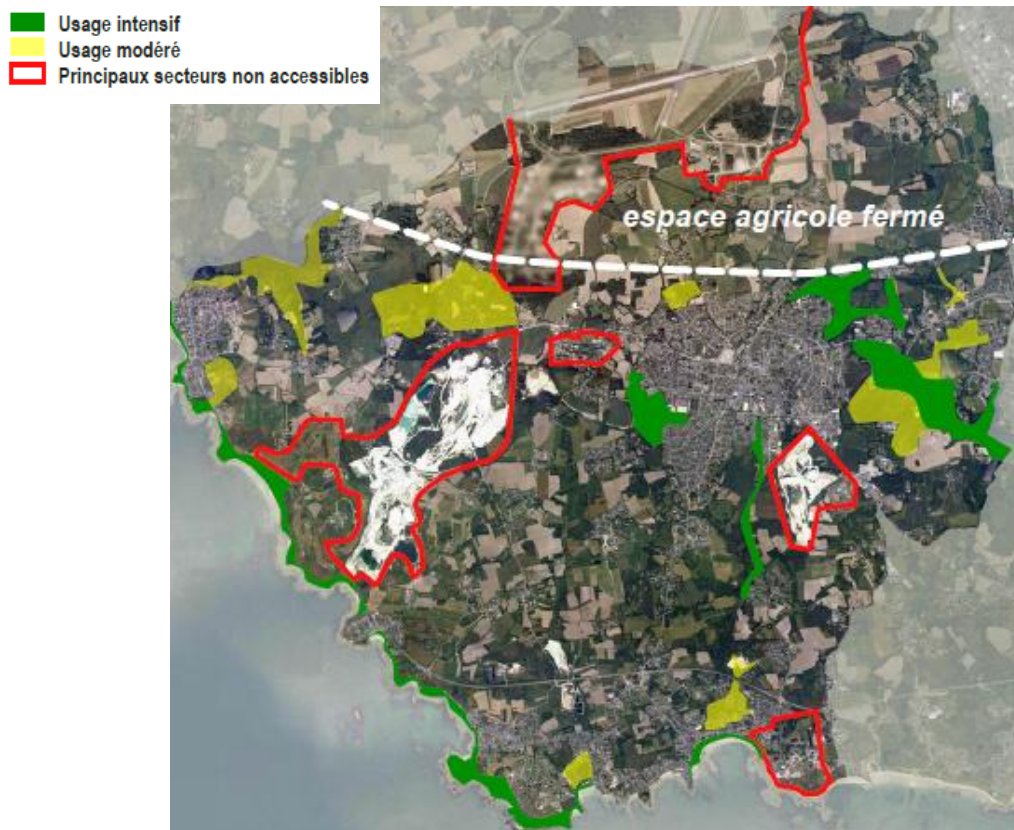
Les sites les plus connus et appréciés de la commune sont :

- sur le littoral : le grand panorama marin de la pointe du Talut, les petits ports de Kerroc'h et Lomener, le site et la plage de Fort-Bloqué, la plage des Kaolins...
- les étangs du Ter, dans un environnement boisé et urbain ;
- l'étang de Lannénec, qui présente un aspect très naturel et une ambiance calme.
- le parc boisé de Kerihuer, le massif boisé de Beg-Minio et le site spectaculaire des carrières de kaolin.



Usages sociaux des paysages

Les espaces naturels plœmeurois font l'objet d'un usage extrêmement variable par le public, en fonction de leurs attraits, de leur situation géographique, de leur statut foncier et de leur gestion. La carte ci-dessous constitue une tentative provisoire d'identifier les espaces fréquentés de façon intensive ou modérée, ainsi que les principaux ensembles de terrains interdits au public.



On peut en tirer les conclusions suivantes :

- les sites les plus intensément fréquentés en permanence sont d'une part la frange côtière (les plages et le sentier littoral notamment), et d'autre part les secteurs boisés proches de la ville : étangs du Ter, parc de Kerihuer, bois à l'ouest de la ville, Chemin de la Mer.
- le secteur de l'étang de Lannéec et des bois de Beg-Minio reçoit une fréquentation faible à modérée, bien différente de celle des étangs du Ter. Cette caractéristique est appréciée des amateurs de tranquillité.
- il existe dans la commune de vastes territoires fermés au public (aérodrome, carrières de kaolin, centre de Kerpape dans une moindre mesure...), auxquels il conviendrait d'ajouter des ensembles de terres agricoles qui ne se prêtent pas à la circulation du public, en particulier au nord de la ville.

Il apparaît ainsi que l'ouverture de la ville en direction de sa façade littorale est particulièrement ténue et vulnérable vers l'ouest (en direction de Lannéec et du Fort-Bloqué) comme vers le sud-ouest, malgré un bon potentiel au contact de la ville grâce à un important ensemble de terrains de sports, de bois publics et de sentiers. Vers le sud, le Chemin de la Mer crée une connexion de grande valeur mais qui mériterait de prendre davantage d'épaisseur. Vers le nord, le plateau agricole et la vallée du Ter demeurent un espace relativement fermé, tandis que vers l'est, les aménagements de voies et de zones d'activités créent un risque de cloisonnement entre la ville et les étangs du Ter.

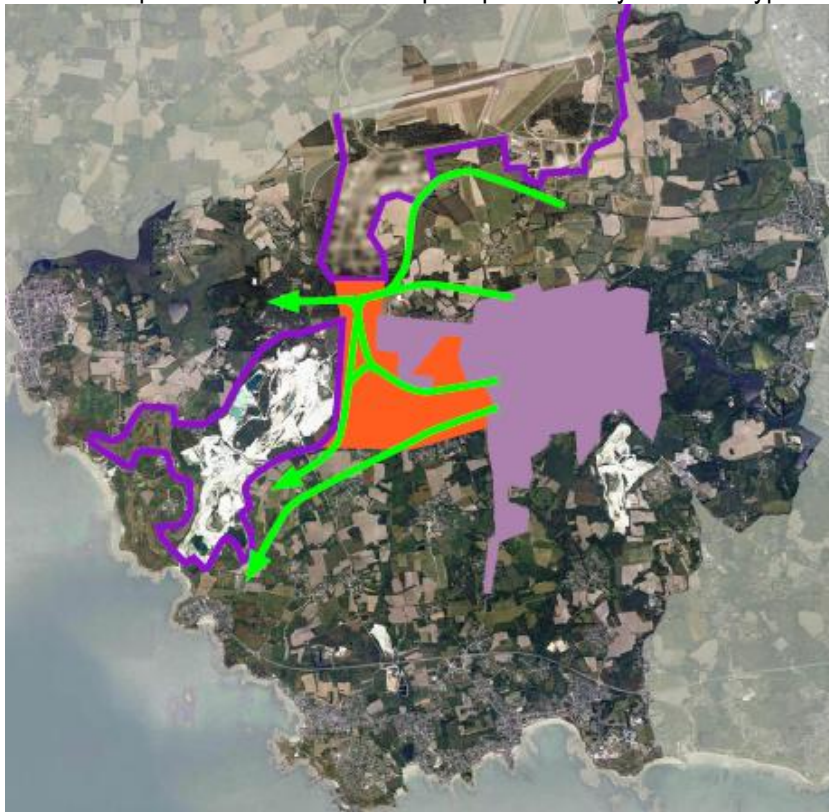
Des disparités entre les quartiers

Certains quartiers bénéficient d'excellentes facilités d'accès à des espaces ouverts, à la nature et à la campagne (façade nord-ouest autour de la rue Le Coupanec, secteur sud-ouest avec le quartier des Pins...).

Dans d'autres quartiers, les choses sont plus difficiles, du fait d'un manque d'ouvertures, de liaisons, ou d'une faible qualité des espaces environnants (Kerchaton, quartiers sud-est pourtant assez proches de l'étang du Ter...).

Un secteur clé pour l'ouverture de la ville vers la mer

A l'ouest de la ville, entre celle-ci et une ligne jalonnée par Kerduellic, Keriell et Kervéganic, se trouve un secteur clé pour établir des liaisons pour piétons et cyclistes de type «voie verte» entre la ville et la mer.



La présence des sites kaoliniers, au sud, et de l'aérodrome, au nord, limite beaucoup les possibilités de liaisons.

Différentes options sont possibles, mais quelle que soit la solution retenue, l'aménagement de ce territoire devra être pensé avec la volonté de créer des liaisons efficaces et paysagèrement attrayantes. Des aménagements spécifiques (acquisition foncière, aménagement d'une «voie verte») sont particulièrement nécessaires le long de la RD 162 de Kerduellic à Kergoat.

3 . RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES

a) Les risques

Les risques naturels

Les zones inondables

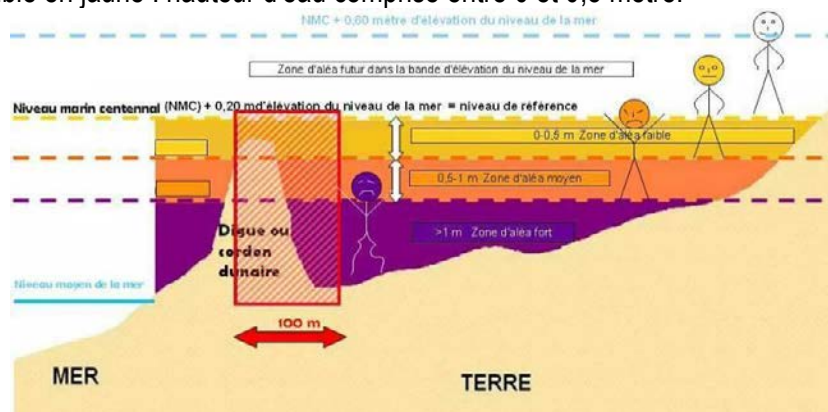
De nombreux sites du littoral de Lorient Agglomération ont été classés par la Préfecture du Morbihan (décembre 2010) en zone potentiellement submersible, dont le secteur côtier de Ploemeur.

Par la suite, la connaissance du risque s'est affinée avec la publication, par les services de l'Etat, en octobre 2011, de cartes de submersions marines plus précises (voir un extrait ci-après).

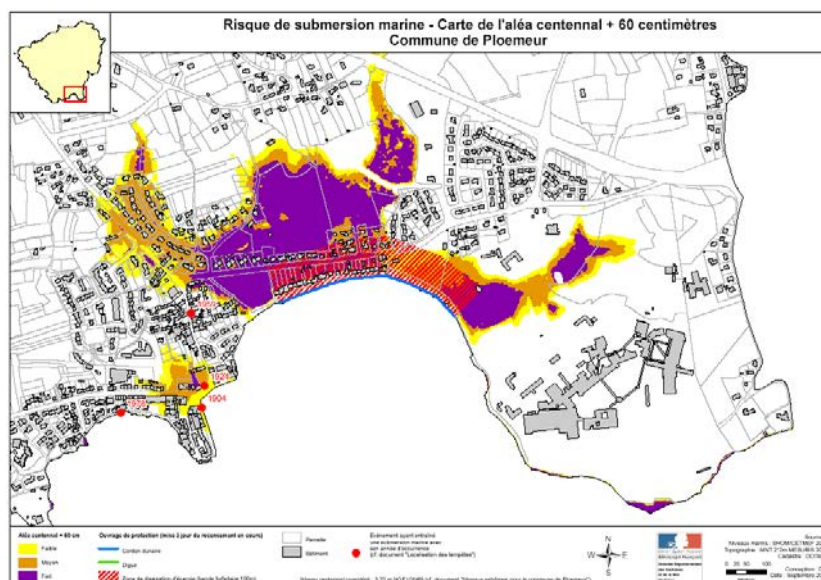
Ces nouvelles cartes de zone basse représentent les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence. Celui-ci est égal au niveau marin de pleine mer de période de retour centennale augmenté de 20 cm d'élévation du niveau de la mer pour une première étape vers une adaptation au changement climatique. Une projection à l'horizon 2100 est également réalisée (+ 60 cm à partir du niveau marin centennal).

Trois niveaux d'aléas sont représentés sur les cartes des zones basses (l'aléa correspond à la hauteur d'eau par rapport au terrain naturel pour l'événement de chaque scénario (niveau d'eau statique)) :

- Aléa fort en violet : hauteur d'eau supérieure à 1 mètre,
- Aléa moyen en orange : hauteur d'eau comprise entre 0,5 et 1 mètre,
- Aléa faible en jaune : hauteur d'eau comprise entre 0 et 0,5 mètre.



6 zones basses du littoral de la commune de Ploemeur ont été identifiées sur la base des cartes (adressées en octobre 2011 par le Préfet du Morbihan) intitulées « Risque de submersion marine, carte de l'aléa centennal + 60 centimètres ».



La ville de Ploemeur, comme d'autres communes sur le territoire de Lorient Agglomération, est concernée par la mise en place d'un PAPI. Le Programme d'Action de Prévention des Inondations littorales (PAPI littoral) est un dispositif mis en place en 2003 pour améliorer la politique de prévention du risque d'inondation fluviale. Ce dispositif, sous forme d'appel à projet, a été étendu, suite à la tempête Xynthia aux risques de submersions marines.

Sur la commune de Ploemeur, deux sites classés par la Préfecture du Morbihan en zone potentiellement submersible ont été retenus comme étant à fort enjeu et seront concernés par les actions du PAPI :

- L'Anse du Courégant,
- L'Anse du Stole.

Un PPRL est prescrit sur le secteur de l'Anse du Stole.

L'érosion, les mouvements de terrain

L'étude de l'évolution du trait de côte entre 1952 et 1982 réalisée par le BRGM (1988) à partir de l'analyse de photographies aériennes mentionne que :

- Le mur en béton vertical qui enserrait l'anse du Courégant est en partie dégradé. Lors des tempêtes, des galets sont projetés sur la route côtière par-dessus le mur, lequel a très probablement favorisé le démaigrissement de la plage, du fait de la réflexion de la houle, ce qui conduit au déchaussement des ouvrages.
- Le fond de l'anse du Stole est constitué par un cordon dunaire quasi-naturel en 1952 et qui est, actuellement occupé par un lotissement. Un recul du rivage est observé, il atteint une dizaine de mètres au maximum.

Dans le cadre de sa Charte pour l'Environnement et le Développement Durable (2002), Lorient Agglomération a engagé un programme de surveillance de l'érosion côtière entre la Laita et la Rivière d'Etel.

Cette démarche a permis :

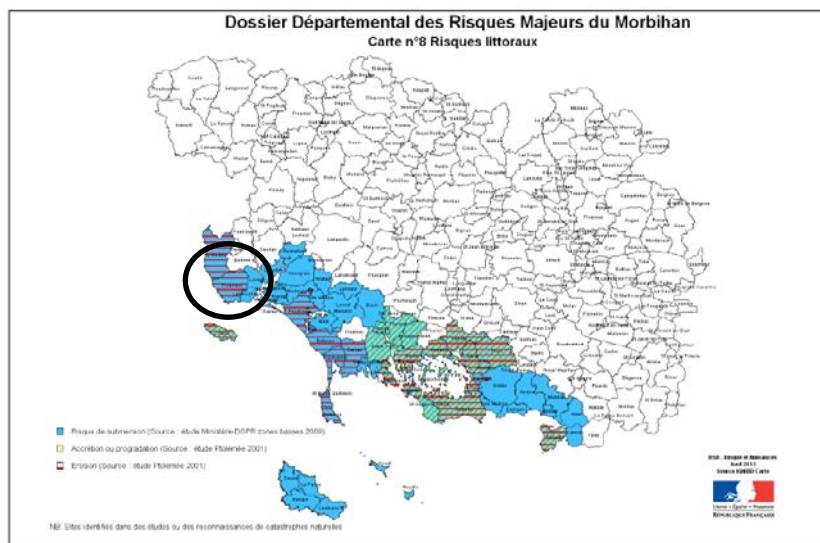
- d'établir un bilan des connaissances en rassemblant les informations concernant les différents paramètres qui conditionnent l'évolution du littoral ;
- d'identifier les signes d'érosion (dégradations des structures sédimentaires et des parties sommitales des falaises rocheuses) et d'estimer le degré de sensibilité de la frange littorale ;

- de dégager les enjeux ainsi que les secteurs d'intervention prioritaires, sur lesquels ont par la suite été définies des opérations spécifiques d'aménagement et / ou de gestion ;
- de mettre en place un outil de surveillance : le suivi photographique.

Le suivi photographique réalisé dans ce cadre met en évidence qu'entre mai 2000 et juin 2009 :

- l'ouvrage en béton nommé « mur de l'Atlantique » n'a pas bougé, excepté un bloc qui a basculé. Le trait de côte a reculé en arrière de ce bloc.
- Le rivage de l'anse du Stole est stable

Par ailleurs, le travail en cours réalisé dans le cadre de l'Atlas des risques littoraux du Morbihan (DDTM du Morbihan) apportera des compléments d'information sur l'évolution du trait de côte entre 1977 et 2004.



Séisme

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français indique que le Morbihan se situe en zone de sismicité faible. Ainsi, l'application de règles parasismiques pour les constructions n'est pas imposée.

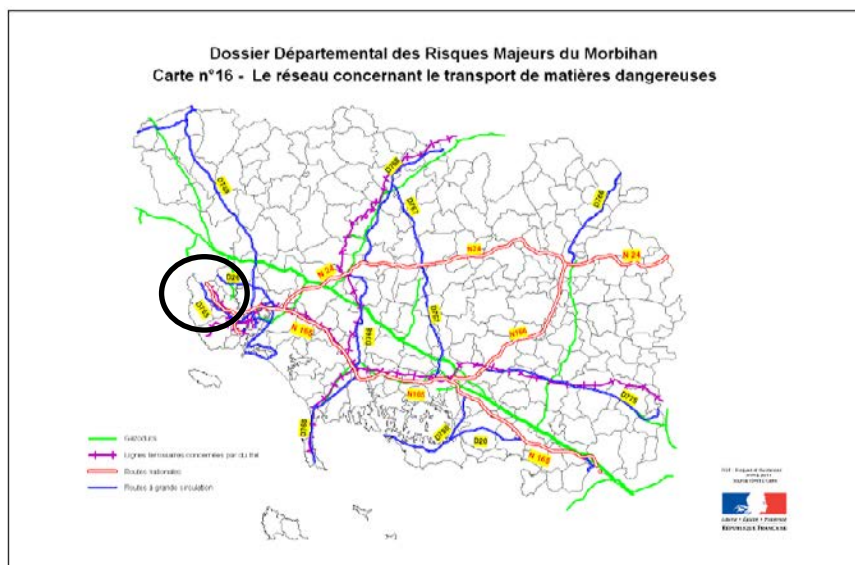
Les risques technologiques

Sur le territoire du SCOT du Pays de Lorient, sont considérés comme risques technologiques, les risques industriels, les risques liés au transport de marchandises dangereuses, ainsi que ceux liés aux ruptures de barrages.

La commune de Ploemeur n'est ni concernée par le risque de rupture de barrage, ni par le risque industriel. En effet, elle ne comprend pas sur son territoire d'installations classées à risques ou à hauts risques.

Les seuls établissements de ce type dans l'agglomération lorientaise et qui présentent un risque technologique se trouvent sur le site du port de commerce de Lorient, à Lanester (Guerbet, Air Liquide) ou à Quéven (Sicogaz).

Transport de matières dangereuses



Le territoire de Ploemeur est très peu concerné par le risque lié au transport de matières dangereuses, les principaux axes de circulation se situant sur les communes limitrophes. La ligne ferroviaire concernée par le fret n'est actuellement plus utilisée.

b) Pollutions et nuisances

Sites pollués

Un inventaire national de sites (potentiellement) pollués et appelant à une action des pouvoirs publics a été établi. Aucun site n'est répertorié dans la base de données associée (BASOL) à cet inventaire sur la commune de Ploemeur.

La base de données BASIAS, qui recense les sites industriels et activités de service, en activité ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, indique les sites suivants :

- Décharges communales au Courégant, Ar Roch et à Kerham dont l'activité est terminée ;
- Plusieurs garages ou stations-service (place de l'Eglise, dans le centre-ville, à Lomener, au Fort Bloqué, la Vraie Croix) dont les activités sont terminées ;
- Une fonderie de métaux et alliages dont l'activité est terminée ;
- Une menuiserie à Saint-Mathurin dont l'activité est terminée ;
- Plusieurs garages ou stations-services en activité (rue du Fort Bloqué, Kerabus, Lomener, Fort Bloqué, aéroport...) ;
- Le centre de rééducation de Kerpape, comme dépôt de liquides inflammables ;
- Les sociétés exploitant les gisements de Kaolins, également comme dépôt de liquides inflammables.

Qualité de l'air

« Il est reconnu à chacun le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé et d'être informé de la qualité de l'air qu'il respire » extrait de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, du 30 décembre 1996. Ainsi le Code de l'Environnement (article L. 221-1 à L. 221-6) prévoit une surveillance de la qualité de l'air sur l'ensemble du territoire. Le dispositif surveille la qualité de l'air extérieur et assure l'information, notamment en cas de pic de pollution.

L'association Air Breizh est un organisme de surveillance, d'étude et d'information sur la qualité de l'air en Bretagne. Agréée par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer (MEEDDM), elle a pour missions :

- de mesurer en continu les concentrations dans l'air ambiant des polluants urbains nocifs (dioxyde de soufre (SO₂), dioxyde d'azote (NO₂), ozone (O₃), monoxyde de carbone (CO), particules fines (PM10 et PM2.5), HAP, métaux lourds et Benzène) ;
- d'informer les services de l'Etat, les élus, les industriels et le public, notamment en cas de pic de pollution ;
- d'étudier l'évolution de la qualité de l'air au fil des années et de vérifier la conformité des résultats par rapport à la réglementation.

A l'échelle de la commune, il n'existe pas de mesures spécifiques : le réseau de surveillance de la qualité de l'air est constitué de deux stations situées au niveau du centre technique municipal et de l'école du Bois Bissonnet à Lorient.

L'agglomération lorientaise bénéficie la majeure partie du temps d'un climat océanique venteux ou pluvieux favorable à la dispersion de la pollution par brassage et lessivage de l'atmosphère.

Cependant, certaines situations météorologiques, anticycloniques et absence de vent, bloquent les polluants sur place et peuvent conduire pour les mêmes émissions de l'agglomération, à des niveaux nettement supérieurs.

A partir d'émissions de polluants équivalentes en lieu et en intensité, les niveaux de polluants dans l'environnement peuvent varier d'un facteur vingt suivant les conditions météorologiques.

Le dioxyde de soufre SO₂

Comme les années précédentes, aucune valeur réglementaire n'a été dépassée en 2010.

Les efforts consentis par le monde industriel ainsi que la réglementation de plus en plus stricte sur la teneur en soufre dans les combustibles et les carburants ont favorisé la baisse des émissions de dioxyde de soufre en Bretagne. Cette réduction des émissions s'est répercutée sur les concentrations en SO₂ dans l'air.

Il provient essentiellement de la combustion des matières fossiles (charbon, fuel...). Les principales sources de dioxyde de soufre dans l'air breton sont le secteur résidentiel et tertiaire (65%), l'industrie (18%) et les transports (17%). Les effets sur la santé sont surtout marqués au niveau de l'appareil respiratoire, les fortes pointes de pollution pouvant déclencher une gêne respiratoire chez les personnes sensibles (asthmatiques, jeunes enfants...).

En France, d'après le CITEPA, le dioxyde de soufre est principalement émis par le secteur de la transformation de l'énergie (51%) et de l'industrie manufacturière (33%). Ces principaux émetteurs étant peu implantés en Bretagne, les concentrations mesurées sont très faibles.

Le monoxyde d'azote, NO

En 2010, le seuil de recommandation et d'information, établi à 200µg/m³ en moyenne horaire a été atteint 1 jour à Lorient (13 janvier) en site urbain.

Sur l'ensemble de la Bretagne, les « pics de pollution » sont majoritairement intervenus en période hivernale. En effet, les conditions météorologiques hivernales favorisent à la fois l'accumulation des polluants, notamment lors de périodes anticycloniques froides marquées par un temps sec et des vents faibles, mais aussi l'augmentation des émissions de NO₂ due à une demande en chauffage accrue.

Globalement, les concentrations moyennes annuelles en dioxyde d'azote ont tendance à se stabiliser. Si l'amélioration technique du rendement des moteurs et de la qualité des carburants a permis une réduction unitaire des émissions, celle-ci semble être compensée par la hausse régulière du trafic automobile et poids lourds, ainsi que la diésélisation progressive du parc routier, le diesel rejetant plus d'oxydes d'azote que l'essence.

Par contre, les concentrations maximales horaires ainsi que le nombre de dépassement par an du seuil d'information et de recommandation ont tendance à augmenter depuis le début des années 2000.

Il est émis par les véhicules, les installations de chauffage, les centrales thermiques, les usines d'incinération des ordures ménagères... Au contact de l'air, ce monoxyde d'azote est rapidement oxydé en dioxyde d'azote, NO₂.

En Bretagne, 75% des émissions de NO_x seraient imputables aux transports (liées au trafic routier principalement), 10% au secteur résidentiel et tertiaire, 9% à l'agriculture et 6% au secteur industriel et traitement des déchets.

Le dioxyde d'azote, plus dangereux, pénètre dans les voies respiratoires profondes où il fragilise la muqueuse pulmonaire face aux agressions infectieuses, notamment chez les enfants.

PM10 et PM2,5

En 2010, le seuil de recommandation et d'information du public, fixé à 80 µg/m³ sur 24h pour les PM10 a été atteint 1 jour à Lorient (17 février) et plusieurs dépassements de l'objectif de qualité ont été recensés.

Cette hausse des concentrations coïncide avec un épisode de grand froid et des températures particulièrement basses sur l'ensemble du territoire breton entraînant une hausse des émissions de particules liées au chauffage domestique, ainsi que des conditions météorologiques défavorables à la dispersion de la pollution atmosphérique (stabilité atmosphérique, vent faible).

Aucune évolution nette n'est constatée sur les niveaux de PM10 depuis 2007. En effet, comme pour le dioxyde d'azote, les améliorations techniques des moteurs semblent être globalement compensées par la diésélisation progressive du parc automobile et l'augmentation du trafic routier.

Les niveaux de pollution en PM2,5 semblent obéir aux mêmes variations mensuelles que les PM10 (sauf pour janvier et février).

Les particules en suspension liées aux activités humaines proviennent majoritairement de la combustion des matières fossiles, du transport routier et d'activités industrielles diverses (incinération, sidérurgie...). Les particules sont souvent associées à d'autres polluants tels que le dioxyde de soufre, les Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP)...

La toxicité des particules est essentiellement due aux particules de diamètre inférieur à 10µm (PM10), voire à 2,5µm (PM2,5), les plus « grosses » particules étant arrêtées puis éliminées au niveau du nez et des voies respiratoires supérieures.

Elles peuvent provoquer une atteinte fonctionnelle respiratoire, le déclenchement de crises d'asthme et la hausse du nombre de décès pour cause cardiovasculaire ou respiratoire, notamment chez les sujets sensibles.

L'ozone

En 2010, les conditions météorologiques observées, proches de celles des années 2007 à 2009, ont peu favorisé la formation d'ozone, notamment en raison de l'été faiblement ensoleillé. Cependant, si les conditions météorologiques favorables à sa formation sont réunies, ce polluant peut connaître des épisodes de pics de pollutions importants avec des niveaux très élevés sur l'ensemble de la région, comme ce fut le cas en 2003, 2005 et 2006.

A noter, plusieurs dépassements de l'objectif de qualité pour l'ozone.

L'ozone est un polluant secondaire : il n'est pas directement émis par les activités humaines mais il résulte de la transformation chimique dans l'atmosphère de certains polluants dits « primaires » (oxydes d'azote, composés organiques volatils...), sous l'effet du rayonnement solaire. Capable de pénétrer profondément dans les poumons, il provoque, à forte concentration, une inflammation et une hyperréactivité des bronches.

Les HAP

Des campagnes de mesures ont été menées sur la station urbaine de Bois Bissonnet à Lorient en 2010. Elles ont démontré que la valeur cible de 1ng/m³ sur l'année civile, qui sera applicable en France à compter du 31 décembre 2012 est largement respectée sur ce site. Plus faibles en été, elles sont maximales en hiver, notamment en raison du fonctionnement des installations de chauffage.

Parallèlement aux mesures de HAP, des campagnes de mesure des quatre métaux lourds réglementés (cadmium, nickel, plomb et arsenic) ont été réalisées sur la station urbaine du Bois Bissonnet.

Les concentrations moyennes sont largement inférieures aux valeurs cibles réglementaires applicables en France à compter du 31 décembre 2012.

Enfin, des campagnes de mesure du benzène et du dioxyde d'azote ont été menées sur des sites de trafic important de l'agglomération lorientaise. Elles ont démontré que l'objectif de qualité était respecté sur les différents sites étudiés.

Les HAP sont des composés organiques pouvant présenter une forte toxicité. Associées aux particules, ils sont susceptibles de pénétrer dans les alvéoles pulmonaires.

Ils sont émis lors de la combustion incomplète de matières organiques. En milieu urbain, les principaux émetteurs sont les secteurs résidentiels et tertiaires (notamment avec le chauffage au bois), et le transport routier.

Ainsi, il est possible de dresser l'état des lieux suivants en Bretagne :

- La pollution industrielle est très faible.
- La pollution d'origine automobile est devenue prépondérante en zone urbaine.
- La pollution photochimique est particulièrement surveillée (cas de dépassement des objectifs de qualité en matière d'ozone).
- La pollution d'origine agricole mérite beaucoup d'attention : l'ammoniac (élevage) et les produits phytosanitaires sont des polluants préoccupants.
- La radioactivité naturelle est très importante en raison de la nature du sous-sol breton.

L'indice ATMO, est un indicateur global qui caractérise la qualité de l'air moyenne dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants. Il est exprimé sous forme d'un chiffre allant de 1 à 10 associé à un qualificatif variant de « très bon » à « très mauvais ». Il est calculé depuis 2000 pour l'agglomération de Lorient.

Entre 2006 et 2009, on a pu compter en moyenne :

- 312 jours pour lesquels l'indice ATMO se situait entre 1 et 4 (très bon ou bon) ;
- 37 jours pour lesquels l'indice ATMO était de 5 (moyen) ;
- 16 jours pour lesquels l'indice ATMO se situait à plus de 6 (mauvais).

Le plan climat-énergie territorial (PCET), tout comme l'Agenda 21, est un projet territorial de développement durable mais dont la finalité est de lutter contre le changement climatique. D'une part, il doit atténuer les impacts du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre. D'autre part, il doit également prévoir les adaptations à entreprendre par le territoire pour limiter sa vulnérabilité aux effets du changement climatique déjà en cours.

Celui de la Communauté d'agglomération du Pays de Lorient a été approuvé le 9 mars 2012. Ce plan-climat territorial s'articule autour de deux volets :

- Un volet dit « Atténuation » visant la réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2020 par rapport à leur niveau de 1990 ;
- Un volet dit « Adaptation » portant sur la vulnérabilité du territoire face aux changements climatiques prévisibles (augmentation de la fréquence des phénomènes caniculaires, baisse des précipitations estivales, élévation du niveau de la mer et augmentation de la fréquence et de l'intensité des événements extrêmes).

Qualité des eaux superficielles

Qualité de la rivière Scorff

La concentration moyenne des eaux du Scorff en nitrates de janvier à octobre 2009 est de 23,5mg/l, soit une stabilité voire une légère amélioration par rapport à l'année précédente.

Les maximums sont passés de 30 en 2008 à 32 mg/l en 2009. La situation est relativement stable depuis 2002 avec des valeurs moyennes proches de 23mg/l et des pointes annuelles de l'ordre de 30 à 35 mg/l.

La situation du Scorff est relativement préservée pour les nitrates par rapport aux autres rivières bretonnes, par exemple en 2008, le quantile 90 (valeur maximum lorsque l'on a enlevé les 10% de valeurs les plus élevées) pour le Scorff est de 27 mg/l contre 39 mg/l dans les eaux superficielles bretonnes (sur 87 points de suivi Réseau de Contrôle de Surveillance de l'Agence de l'Eau).

Eaux de baignade

Chaque été et pour chaque plage ouverte à la baignade, les services de l'état effectuent une série de 10 analyses de la qualité de l'eau. Depuis l'été 2011, la directive européenne n°2006/7 impose aux communes d'étudier plus largement les sources possibles de dégradation ponctuelle de l'eau de mer. Le résultat de cette étude est dénommé « profil des eaux de baignades » et chacune des huit plages communales a fait l'objet d'un tel travail.

| Plage | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Fort Bloqué | A | A | A | A | A |
| Anse du Stole | B | A | A | A | A |
| Pérello | A | B | A | A | A |
| Port Blanc | A | B | A | A | A |
| Port Fontaine | A | A | A | A | A |
| Le Courégant | A | B | C | A | B |
| Kaolins | A | A | A | A | A |
| Kerpape | A | A | A | A | A |

A : bonne qualité ; B : qualité moyenne ; C : pollution momentanée ; D : mauvaise qualité

Le bruit et les nuisances acoustiques

Le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Lann-Bihoué (P.E.B.)

En application des dispositions de l'article L. 147.1 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Lann-Bihoué, approuvé par arrêté préfectoral du 13 mai 2003.

Le classement des infrastructures

Aux termes de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, « les constructions nouvelles auront à prendre en compte les prescriptions antibruit » et les exigences d'isolement acoustique, en particulier pour les bâtiments à usage d'habitation.

Le recensement des infrastructures de transport terrestre sources de nuisances sonores (dont le trafic moyen journalier annuel est supérieur à 5 000 véhicules/jour) a été effectué par le préfet.

Cette analyse a conduit à établir la liste des voies concernées et, en fonction de l'importance du trafic, les classer selon le niveau sonore dans une des cinq catégories définies.

La commune de Ploemeur est concernée par l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 de classement sonore des routes départementales du Morbihan :

- ✕ RD 152 classée en catégorie 3 (largeur des secteurs affectés par le bruit : 100 mètres) et catégorie 4 (largeur des secteurs affectés par le bruit : 30m) ;
- ✕ RD 162 classée en catégorie 3 (largeur des secteurs affectés par le bruit : 100 mètres) ;
- ✕ RD 162B classée en catégorie 3 (largeur des secteurs affectés par le bruit : 100 mètres) ;
- ✕ RD 162^E classée en catégorie 4 (largeur des secteurs affectés par le bruit : 30m).

Ce classement conduit, pour les bâtiments nouveaux ou partie nouvelle d'un bâtiment existant qui s'implantent en bordure de ces voies, à mettre en œuvre un isolement acoustique adapté selon :

- ✕ La catégorie de l'infrastructure,
- ✕ La nature et la hauteur du bâtiment ;
- ✕ La distance du bâtiment par rapport à la voie ;
- ✕ L'occupation du sol entre l'infrastructure et la voie.

La réglementation de la publicité

Le règlement local de publicité approuvé par arrêté municipal du 6 juin 1997 est en cours de révision.

c) La gestion des déchets

Depuis fin 2002, la collecte des ordures ménagères est assurée par les services de Cap l'Orient dans le cadre de la mise en place de la collecte sélective.

Une déchetterie est présente sur le territoire de Ploemeur.

4 . ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET GRANDES ORIENTATIONS

La préservation des paysages était un des objectifs du PLU en vigueur, qui marque par ailleurs la recherche d'une pause dans l'urbanisation après l'étalement urbain qui a caractérisé les années 1980/90.

La remise en cause de projets d'urbanisation littorale, le freinage de la construction en campagne, l'abandon d'un projet de zone d'activités en vallée du Ter, la modification du tracé projeté pour la RD 163, la création d'une ceinture verte autour de la ville, la protection d'importantes continuités naturelles (vallée du Ter, Chemin de la Mer...) : tous ces choix politiques, qui vont dans le sens de la préservation des paysages, ont été inscrits dans le PLU.

Pour autant, un certain nombre de points restent à traiter.

Le diagnostic paysager a évoqué un certain nombre de secteurs sensibles au plan paysager. Cette approche a été précisée afin de dégager les thèmes et les lieux qui semblent prioritaires à étudier.

La densification urbaine

La nécessaire densification de l'habitat ne doit être rejetée par crainte de l'entassement et de la promiscuité. Des exemples intéressants de conciliation entre densité et qualité du cadre de vie existent dans la commune, ils serviront de points de départ à des propositions pour améliorer encore les

solutions, notamment en ce qui concerne la production d'espaces publics utiles aux habitants et une gestion économe de l'espace affecté à la voiture.

L'urbanisation littorale

Elle s'est développée sur trois pôles (Kerroc'h, le Courégant, Fort-Bloqué) après la réalisation de la route côtière dans les années 1950. Elle s'inscrit tant bien que mal dans le paysage et peut difficilement être remise en cause, mais il reste des espaces publics médiocres qui mériteraient d'être améliorés.

Les problèmes paysagers y sont nombreux à l'intérieur du tissu bâti existant : urbanisation disparate, perte d'identité, qualité médiocre des espaces publics, envahissement par la voiture... Le présent PLU tentera d'apporter des éléments de solution à ces problèmes, notamment pour une meilleure intégration paysagère et fonctionnelle des espaces publics.

Les extractions de kaolin

Si elles détruisent le site initial, elles créent également des paysages singuliers et riches de potentialités, que ce soit au plan écologique ou récréatif. Elles appellent un plan de développement allant au-delà des obligations légales de «remise en état».

Le potentiel des terrains concernés sera pris en compte dans le projet paysager communal.

Des fronts urbains

Le front sud-est de la ville a beaucoup progressé ces dernières années, en apportant voiries, habitat et zones d'activités en direction du secteur sensible des étangs du Ter. La limite du front urbain sera fixée et son traitement fera l'objet d'un soin particulier, de même que ses liaisons avec les espaces naturels.

L'organisation de la ville autour d'un «réseau vert»

Il est souhaitable d'organiser les développements urbains autour d'un réseau de continuités naturelles protégées, pour l'essentiel déjà recensées dans le SCoT, et d'un maillage efficace d'itinéraires cyclables clairement identifiés, même s'ils n'existent pas nécessairement aujourd'hui.

Mettre en valeur les chemins existants, et assurer une continuité entre ces chemins, afin d'améliorer les déplacements doux entre les espaces ouverts.

Créer et renforcer des sentiers intégrés à la trame verte et bleue dans l'espace agro-naturel, afin de faire découvrir aux usagers des espaces naturels et des paysages de qualité. Améliorer les tracés existants dans les liaisons vertes et créer des liaisons manquantes entre ces sentiers.

Mettre en réseau les espaces ouverts du centre-ville.

Favoriser l'interface ville-nature.

Maintenir des percées visuelles vers l'espace agricole.

Valorisation et protection des espaces naturels

Le littoral et sa diversité, les étangs, les cours d'eau, les zones humides...

La préservation d'un espace d'un point de vue écologique permet aussi la préservation de ses caractéristiques physiques et paysagères.

Associer les fonctions écologiques à des fonctions sociales, pour créer des aménagements différenciés pour l'accueil du public, de façon à ne pas perturber les fonctions écologiques des espaces, et à conserver la qualité et la variété des espaces ouverts et des paysages.

Promouvoir la gestion de l'eau sur le territoire, dans les projets urbains

Prise en compte du développement durable dans les aménagements : complémentarité des objectifs sociaux, économiques et environnementaux

Développement de l'aménagement de noues paysagères, de bassins de rétention, les rendre accessibles afin de présenter de nouveaux usages pour les habitants.

Veiller à préserver les caractéristiques écologiques et la biodiversité des biotopes.

Préserver et protéger les milieux sensibles, les cours d'eau, les zones humides et les espaces boisés.

Les grands liens potentiels entre ville et nature

On peut identifier cinq grands axes de liens existants ou potentiels entre la ville et les espaces naturels périphériques. Chacun mérite une réflexion sur les manières de le renforcer et de le mettre en valeur.



La liaison n° 5, vers la vallée du Ter, pose un problème particulier du fait qu'elle concerne un secteur de grandes parcelles cultivées qui ne se prête pas forcément à être ouvert au public.

Cette approche porte sur des liaisons de l'ordre de quelques kilomètres, elle ne doit pas exclure un travail spécifique sur les liaisons de proximité immédiate à l'échelle d'un quartier de ville ou d'une agglomération côtière telle que celle de Kerroc'h / Lomener.

TITRE 5 - CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD

1 . SYNTHESE DES ENJEUX DU TERRITOIRE

Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques du territoire communal, ses atouts, ses points faibles et ses potentialités d'évolution.

De manière transversale, le projet d'aménagement et de développement durables doit également contribuer à participer activement à la mise en place des orientations de l'Agenda 21 communal.

L'état des lieux de la commune a fait ressortir un certain nombre d'enjeux classés selon 3 thèmes : les enjeux économiques, les enjeux sociodémographiques et les enjeux environnementaux, paysagers et urbains.

a) Les enjeux économiques

- Une activité agricole organisée et dynamique mais à conforter dans un contexte à la fois péri-urbain et littoral.
- Un risque de pénurie de foncier économique sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération.
- Une large offre en équipements et une activité commerciale diversifiée et dynamique à conforter.

b) Les enjeux sociodémographiques

La démographie ploemeuroise se caractérise par cinq tendances marquées :

- Une stagnation de la population ;
- Un phénomène de décohabitation confirmé ;
- Un vieillissement de la population ;
- Un parc de logements concentré sur un pavillonnaire spacieux et récent, occupé par leurs propriétaires ;
- Une difficulté d'installation des jeunes ;
- Un risque de fermeture des équipements communaux (écoles...).

Les enjeux sont donc :

- Rééquilibrer la pyramide des âges ;
- Diversifier le parc de logement pour permettre un parcours résidentiel aisé et qui correspond à la structure de la population ;
- Offrir des services adaptés à la relocalisation des jeunes et à la gestion du vieillissement de la population.

c) Les enjeux environnementaux, paysagers et urbains

- Assurer la protection des ressources en eaux et des zones humides dans le cadre d'une prise en compte globale du cycle de l'eau ;
- Assurer la protection du littoral, ainsi que des sites d'intérêt communautaire (Natura 2000...) ;
- Assurer les continuités écologiques ;
- Prendre en compte le paysage : respecter les unités paysagères, les ouvertures visuelles, les boisements et le maillage bocager ;
- Redonner une forme et une identité aux différentes entités urbaines ;

- Limiter la consommation de l'espace ;
- Prendre en compte le patrimoine.

Ainsi, à l'issue du diagnostic, émergent les principales questions auxquelles le projet d'aménagement et de développement durables doit apporter des réponses :

- **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.

2 . LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

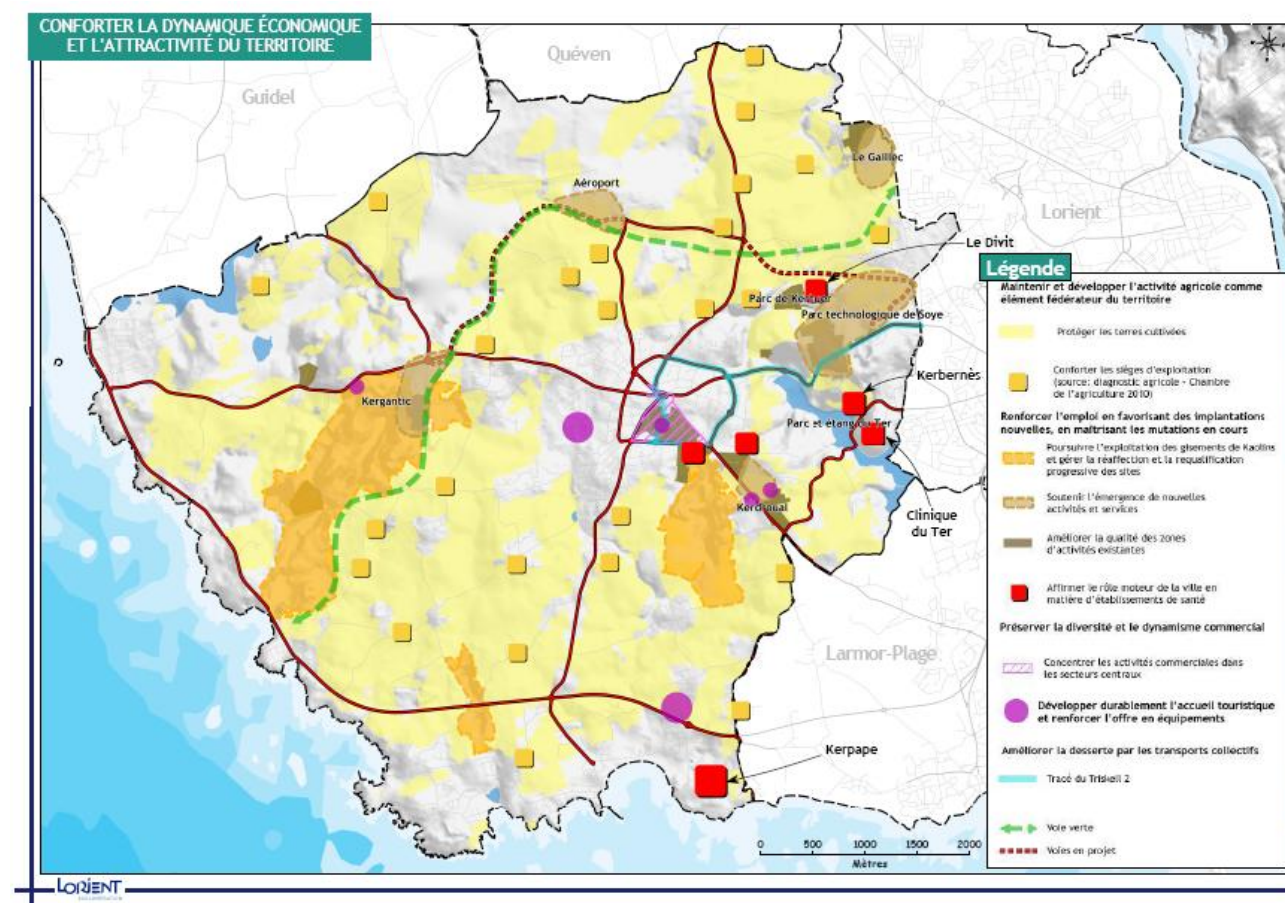
Conformément à l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, outre les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, le Plan d'Aménagement et de Développement Durables :

- définit les orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et loisirs ;
- fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD traduit donc le projet politique du territoire tel qu'il a été élaboré par l'équipe municipale pour les 10 prochaines années.

Ces ambitions de développement urbain de la commune de Ploemeur, issues de la réflexion menée au sein de l'équipe municipale et des commissions mises en place, s'expriment à travers les trois grands axes du PADD.

Axe 1 : Conforter la dynamique économique et l'attractivité du territoire



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

L'activité agricole sera préservée et encouragée sur le territoire : préservation des terres cultivées et des sièges d'exploitations existants.

L'urbanisation des hameaux sera contenue dans leur périmètre.

Les initiatives de développement d'activités complémentaires à l'agriculture et protection du patrimoine rural intéressant (étoilage des bâtiments pouvant changer de destination) seront soutenues.

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

L'émergence de nouvelles activités sera soutenue.

Les zones d'activités seront qualifiées.

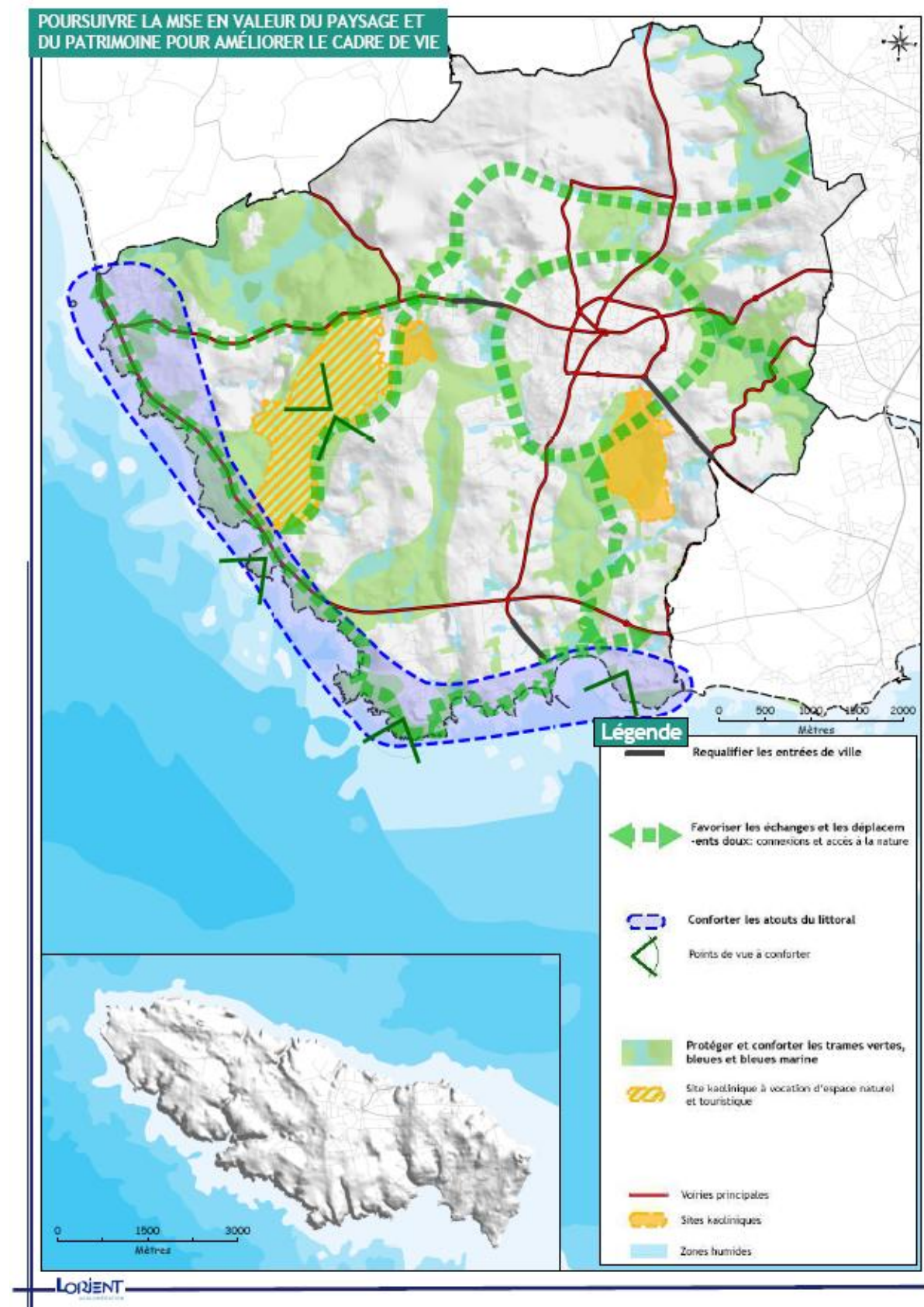
Préserver la diversité et le dynamisme commercial

L'implantation, le développement et la mutation des commerces et services de proximité seront accompagnés.

Renforcer l'offre en équipements pour tous

Les efforts et le renforcement de la proximité seront poursuivis : un espace culturel est en cours de réalisation et une réflexion est menée pour la rénovation des installations sportives afin de s'adapter aux besoins et aux pratiques des habitants.

Axe 3 : Poursuivre la mise en valeur et la conservation du paysage et du patrimoine pour améliorer le cadre de vie



Requalifier des entrées de ville

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

Protéger et conforter les trames verte, bleue et bleue marine comme éléments essentiels du paysage et des équilibres biologiques

TITRE 6 - TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

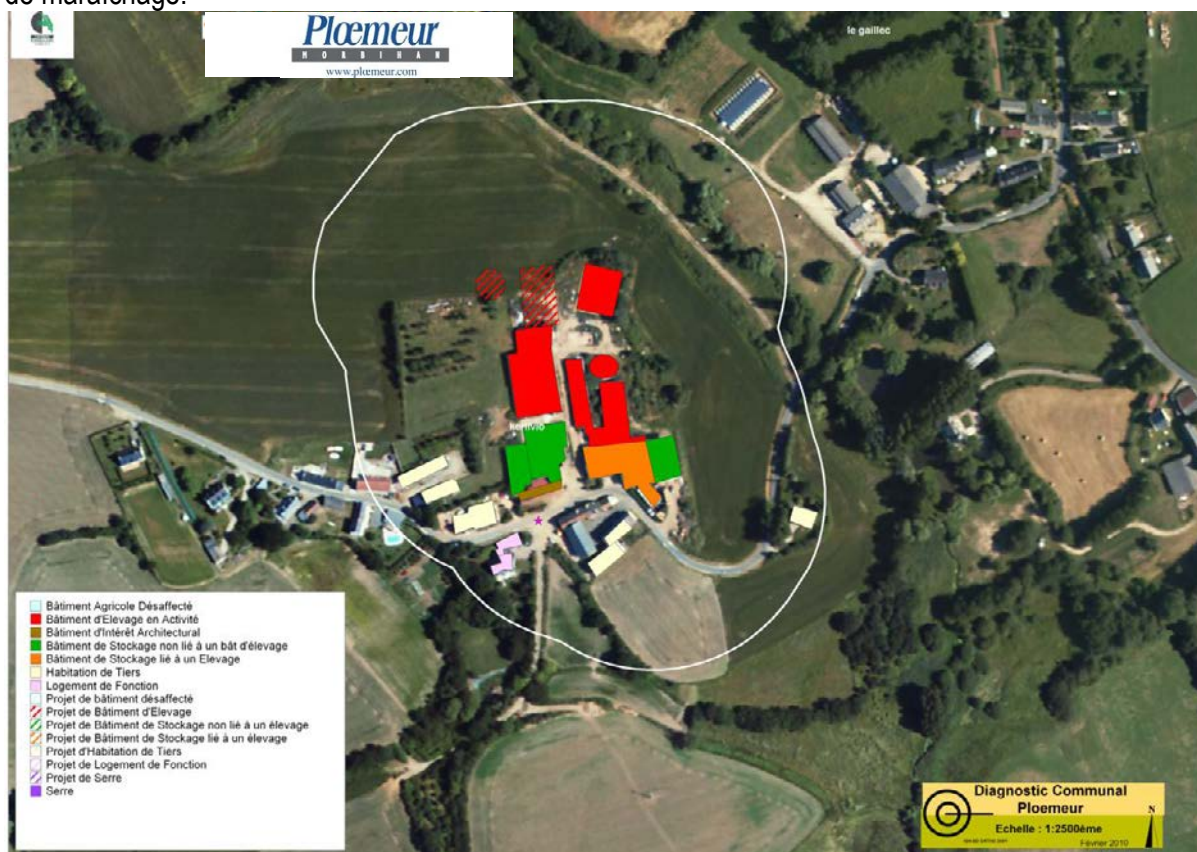
1 . CHOIX RETENUS POUR CHAQUE OBJECTIF

Pour mettre en œuvre son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune de Ploemeur souhaite utiliser son PLU comme un outil de gestion du territoire tenant compte de la dimension opérationnelle de l'urbanisme. Cette démarche avait été déjà initiée dans le PLU approuvé en 2006.

Axe 1 : Conforter la dynamique économique et l'attractivité du territoire

Protection de l'activité agricole

- ~ Les périmètres de 100 m autour des bâtiments d'élevage recensés au diagnostic agricole ont été intégrés au règlement graphique avec l'apparition d'une nouvelle zone Ah2 dans laquelle aucune nouvelle construction n'est autorisée (même règlement qu'en zone agricole Aa). Tous les périmètres recensés au diagnostic agricole sont concernés sauf celui de l'exploitation située au Guermeur. En effet, il s'agit d'un petit élevage établi au sein d'un tissu urbain assez dense qui n'a pas la possibilité de s'étendre afin d'être conforté dans cette activité. Au terme de son exploitation, une vocation agricole pourra être conservée pour le siège, mais plutôt à dominante de maraîchage.



- ~ Les périmètres des hameaux ont été affinés afin de répondre au principe de non-extension de l'urbanisation en dehors des villages et agglomérations. Ainsi, les franges de hameaux ont été repérées sur les délimitations du PLU de 2006 et des secteurs ont été créés dans lesquels seules les annexes et les extensions de la construction principale sont autorisées, dans une limite de 50m² d'emprise au sol cumulée (base : étude PAU notifiée par le Préfet).

- ~ Un travail fin a été effectué en concertation avec la profession agricole sur la délimitation des cheminements piétons et des emplacements réservés qui seront nécessaires à leur réalisation, afin de ne pas perturber l'activité agricole.
- ~ La commune établit un partenariat avec la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) qui facilite l'accès des terres aux agriculteurs. Elle accompagne aussi les collectivités dans leur politique de maintien des terres agricoles et de la protection de l'environnement (préservation des espaces naturels, de la ressource en eau et des paysages ; restructuration forestière, mise en place de trames vertes, etc.).

Protection des commerces dans le centre-ville et les agglomérations côtières

Plusieurs études au sujet des commerces ont été menées sur la commune de Ploemeur, dont une étude CERCIA en 1996, une autre étude, menée par Audélor est en cours.

Cette réflexion a mené la municipalité à souhaiter mettre en place une protection des commerces situés en centre-ville et dans les agglomérations et villages côtiers.

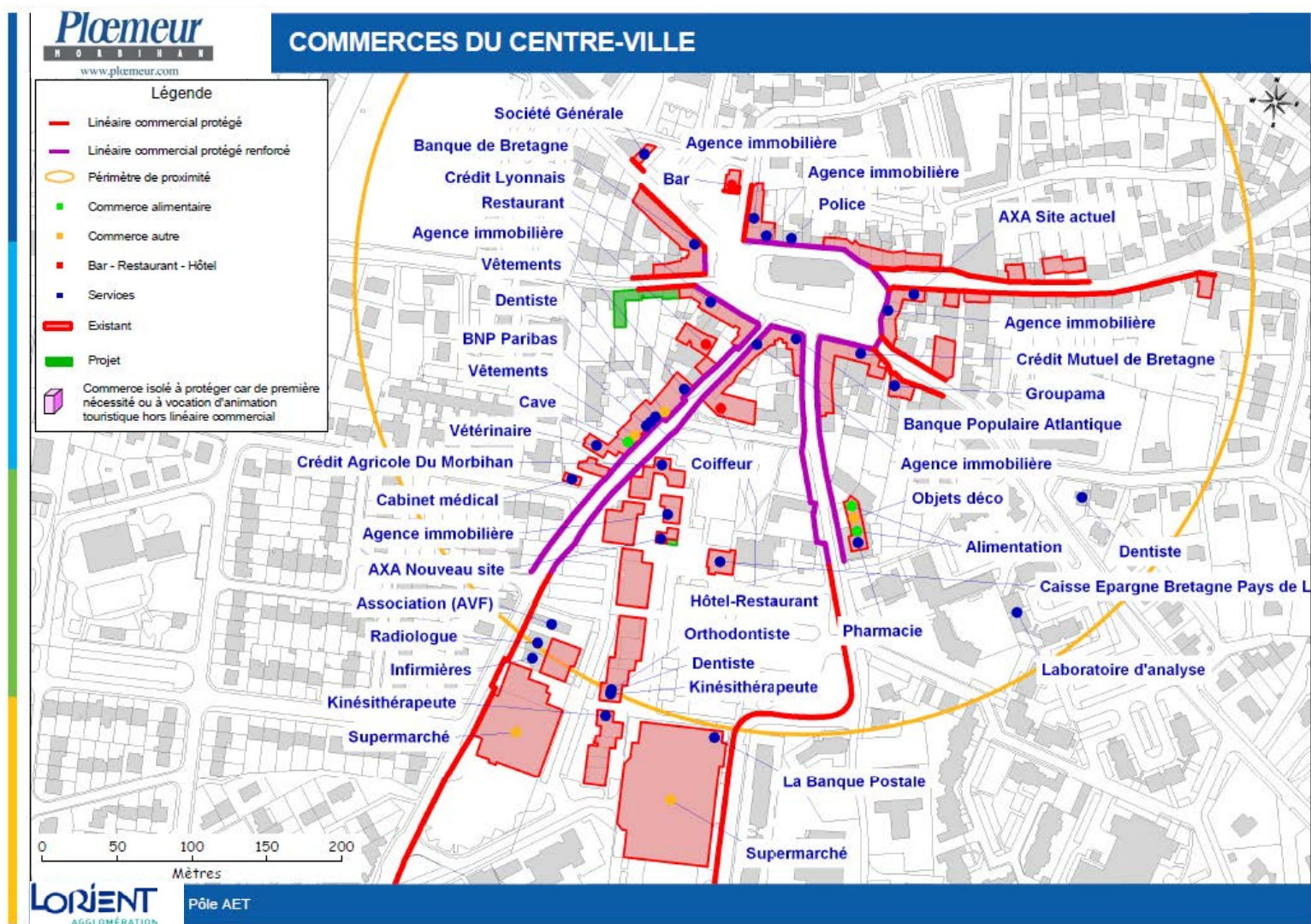
En effet, ceux-ci participent à la fois du lien social mais aussi à l'animation annuelle et saisonnière des secteurs côtiers.

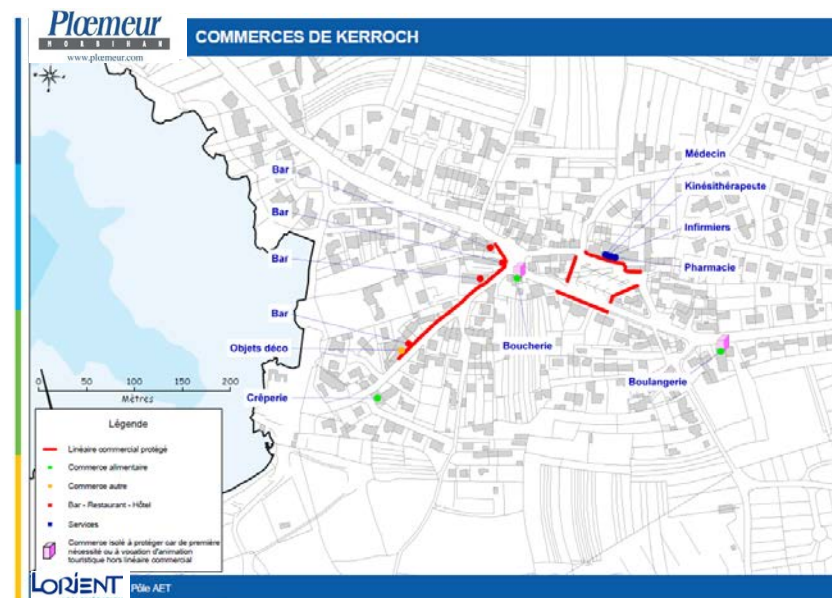
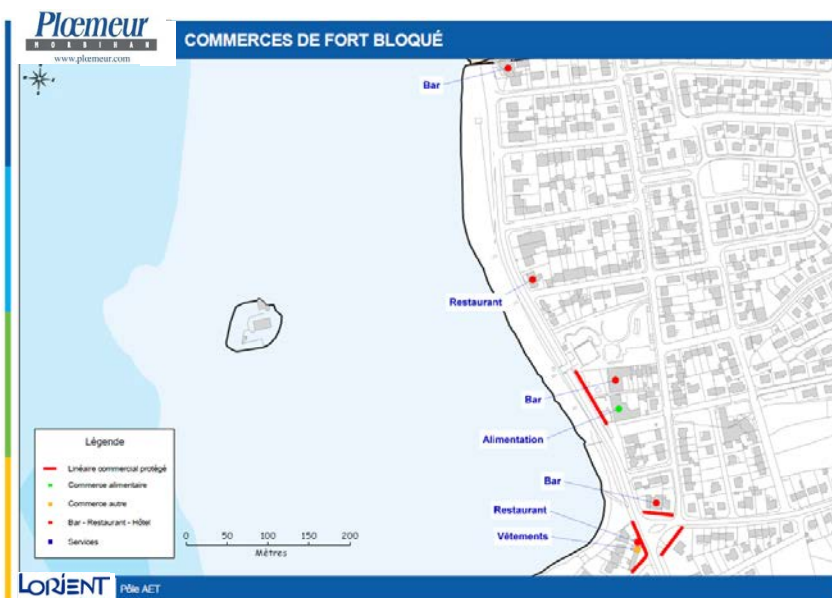
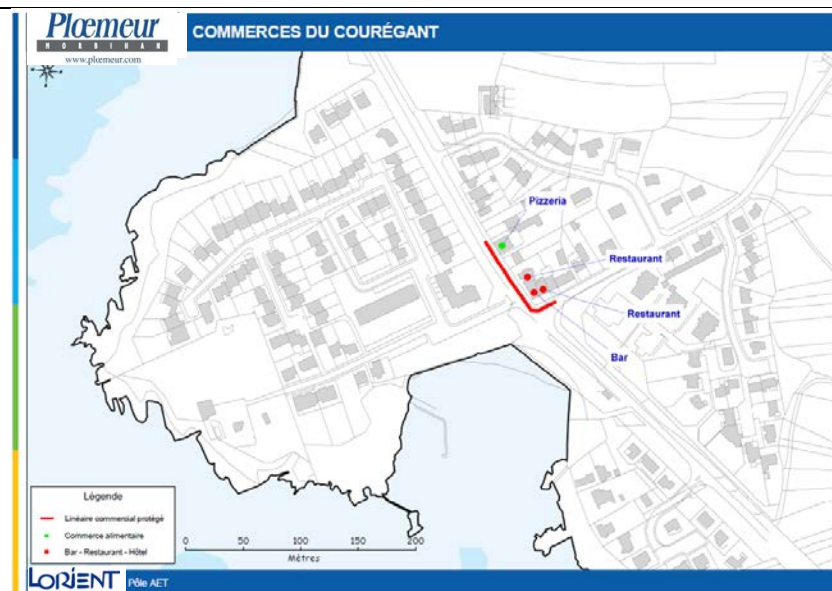
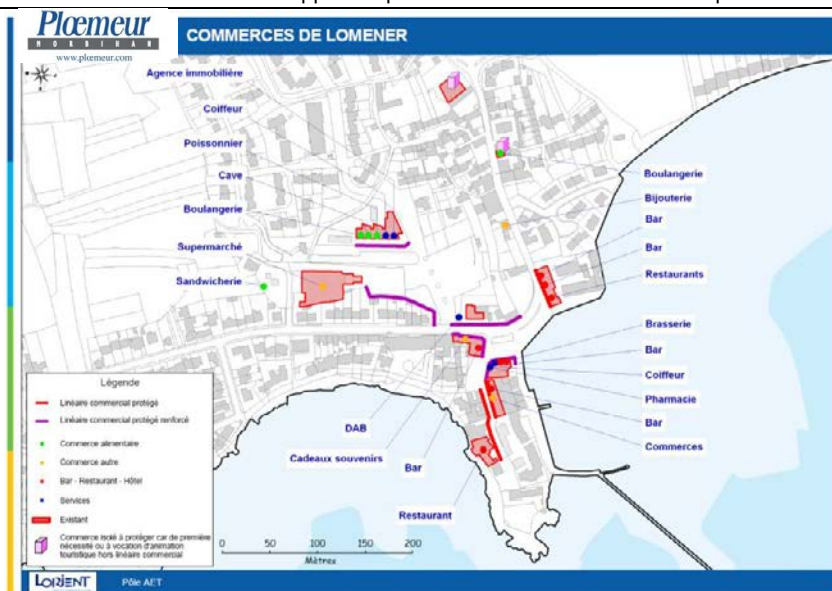
Ainsi, tous les commerces existants sur le territoire ploemeurois ont été répertoriés et leur protection se traduira de la manière suivante :

- ~ Mise en place de linéaires commerciaux : protection simple et protection renforcée
 - la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat à RDC sur rue en destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite. Le changement de destination de surfaces de bureaux à RDC sur rue en une autre destination que le commerce ou l'artisanat est interdite.
 - En plus de la protection simple, les locaux en RDC sur rue doivent, en cas de reconstruction ou de réhabilitation lourde, être destinés au commerce ou à l'artisanat.
 - Quelques commerces ponctuels, isolés des périmètres précités, mais participant à la vie des villages côtiers, car souvent de première nécessité ou à vocation d'animation touristique saisonnière, seront aussi protégés par la protection simple.

Dans le centre-ville, tous les commerces protégés se situent dans un rayon de 300 mètres autour de l'église, c'est-à-dire dans un rayon de proximité, facilement accessibles par un piéton, et desservis par les transports en communs.

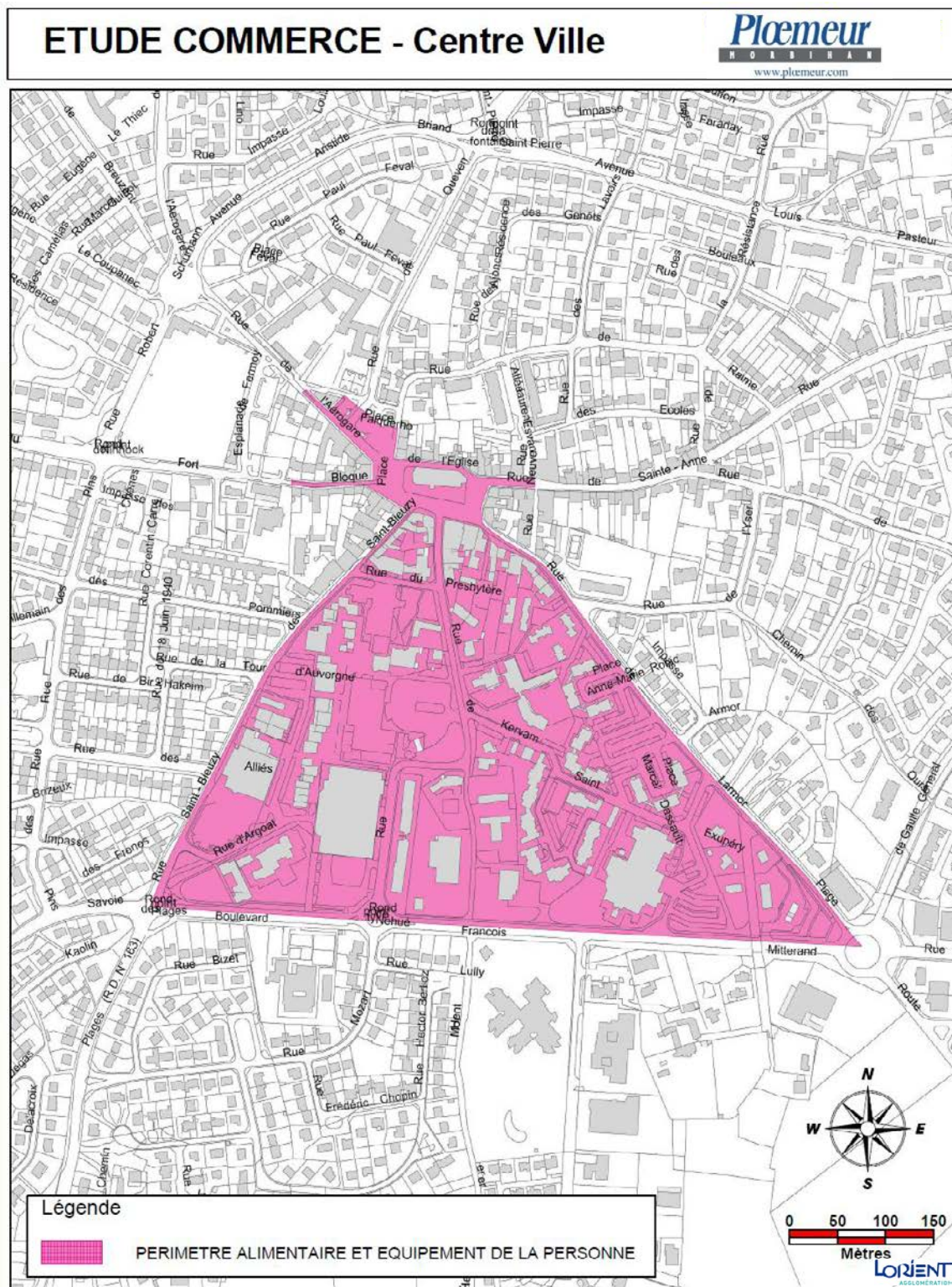
Le périmètre de protection simple se prolonge vers le sud à proximité des deux supermarchés disposant de parkings importants.





- ~ Mise en place d'un périmètre dans l'agglomération du centre-ville en dehors duquel tout commerce alimentaire ou d'équipement de la personne sera interdit.

Le souhait de l'équipe municipale est qu'aucune surface alimentaire ou d'équipement de la personne, venant porter atteinte à la viabilité des commerces du centre-ville, ne s'implante en dehors de ce secteur central de l'agglomération du centre-ville. Ce principe est depuis longtemps défendu par la municipalité, expliquant certainement le dynamisme commercial du centre-ville de Ploemeur.



Ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs à destination d'activités

Le contexte

- ~ Il y a aujourd'hui un réel besoin de nouvelles zones d'activités sur Lorient Agglomération.
Les terrains immédiatement disponibles sont aujourd'hui très limités, que ce soit en zones communales ou d'intérêt intercommunal : moins de 36ha en mars 2011 et moins de 30 ha fin 2012.
Les terrains repérés comme « potentiellement disponibles » par Audélor (soit 58ha) ne peuvent en aucun cas être assimilés aux terrains immédiatement disponibles. Il s'agit en effet de terrains non occupés situés à l'intérieur des zones d'activités mais dont la propriété est privée et parfois en indivision et dont l'aménagement suppose découpage de parcelles, nouvelles voiries, réseaux... Ils ne peuvent être occupés à court terme par les entreprises. Le schéma directeur des ZA a retenu comme objectif ambitieux de remettre sur le marché au moins 20ha utiles parmi ces 58ha d'ici 2020.
De même, à un niveau global, l'écart entre l'emprise totale des zones d'activités de Lorient Agglomération (1260ha) et les surfaces occupées par les entreprises (791ha) correspond aux espaces occupés par la voirie, les équipements techniques, les espaces boisés, les bassins de rétention des eaux pluviales, les zones humides... et ne peut absolument pas être assimilé à des espaces disponibles pour les entreprises.
- ~ A ce jour, la disponibilité de **30 ha** pour le foncier économique sur l'agglomération est d'un niveau très faible par rapport à une demande de **14 ha supplémentaires par an** car elle correspond à 2 ans de consommation de foncier économique alors qu'il faut de 3 à 5 ans pour aménager une nouvelle zone d'activité. Ce volume de 14ha par an a été calculé à la parcelle sur les 10 dernières années (occupation de parcelles auparavant vacantes) et vérifié sur une longue période (moyenne sur les 40 dernières années). Il s'agit donc d'une moyenne qui tient compte de l'alternance de périodes favorables et de périodes de crise.
Ce niveau de disponibilité témoigne d'une tension sur le marché et d'un risque avéré de pénurie à terme. Il risque de bloquer des projets d'extension des entreprises locales (le développement local est en grande partie endogène) et présente un risque de départ d'emplois hors du territoire. Il constitue aussi un frein aux créations d'emplois dans un contexte où le chômage est à niveau important.
- ~ La densification des zones actuelles est en cours mais n'est pas suffisante pour répondre aux besoins d'extension des entreprises du bassin de Lorient et à l'accueil de nouvelles entreprises. Le schéma directeur des zones d'activités adopté par Lorient agglomération en juillet 2011 a pour ambition de répondre à un objectif de développement économique en aménageant de nouvelles zones. Au total, les besoins économiques à satisfaire d'ici 2020 sont au minimum de 85 ha « utiles » (soit environ 120 ha d'emprise).

La traduction locale

- ~ Pour pallier au manque de foncier économique sur le territoire de la communauté d'agglomération, de nouvelles zones seront ouvertes à plus ou moins long terme pour les activités. Cependant, cette urbanisation se réalisera principalement sur des terrains déjà artificialisés (terrains de sport au Gaillec dès la fin de leur utilisation) afin de ne pas compromettre l'agriculture.
- ~ Ces zones permettront, notamment, d'offrir des possibilités d'extension, sur place, pour des sociétés qui concourent au développement des emplois et des activités sur la commune.

| Secteur | Zonage | Surface du secteur (ha) | Surface du secteur hors EBC (ha) | Surface déjà occupée (ha) | Surface à consommer dans le projet de PLU (ha) |
|-------------|--------|-------------------------|----------------------------------|---------------------------|--|
| Soye 2 | 2AUi | 18,7 | 17,1 | 0 | 17,1 |
| Soye 1 | 1AUi | 15,8 | 15,8 | 9,7 | 6,1 |
| Le Gaillec | 2AUi | 10,9 | 10,9 | 4,2 | 6,7 |
| Aéroport | 1AUia | 10 | 10 | 0 | 10 |
| Kerdroual 3 | 1AUik | 7,2 | 7,2 | 4 | 3,2 |
| Kergantic | 1AUi | 15,9 | 15,9 | 9,2 | 6,7 |
| | | | | Total surface à consommer | 49,8 |

Secteur de Soye (1 et 2) – vocation intercommunale

Le Parc de Soye est le seul parc technologique de l'agglomération. Il accueille les bâtiments de la pépinière d'entreprise Créa ainsi que des locaux d'activités tertiaires (recherche, technologie...) dont certains sont à la pointe de la technologie (IRMA).

En cohérence avec l'orientation économique actuelle du Parc de Soye et la proximité de l'Université et de l'école d'ingénieurs, la vocation économique des extensions du parc de Soye privilégie les entreprises du tertiaire supérieur et les entreprises technologiques.

L'emprise totale de la zone à vocation économique au PLU de 2006 était de 31 ha mais elle est traversée en partie centrale par une zone humide et un espace boisé classé.

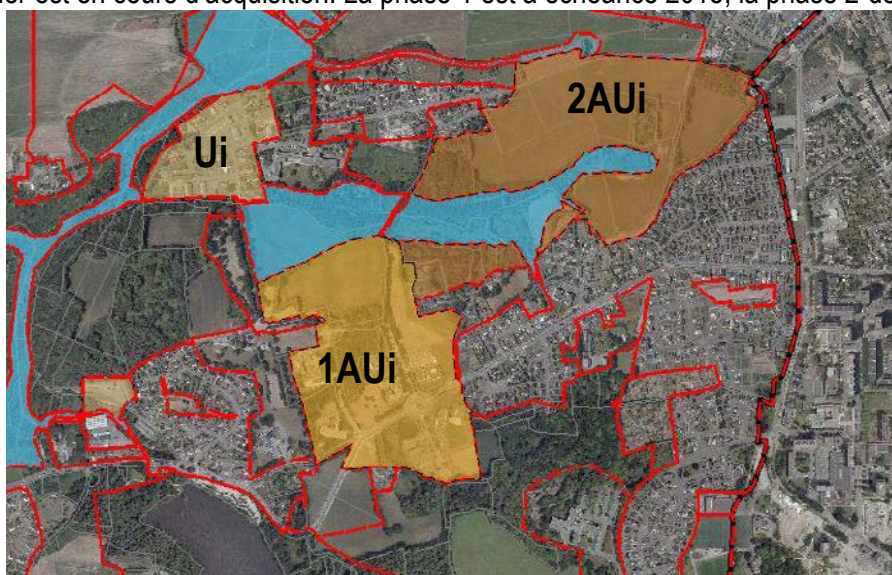
Cette configuration amène à distinguer 2 secteurs (4 ha et 13 ha). La connexion entre les 2 zones est à étudier. Le Triskell 2 (TCSP) desservira la zone depuis le centre de Lorient et le pôle universitaire.

Ces 2 secteurs correspondent à deux phases d'aménagement :

- ☞ Phase 1 : extension du parc de Soye actuel (1AUi).
- ☞ Phase 2 : L'extension du secteur 2 (2AUi) est à envisager à plus long terme en lien avec la livraison de la future voie routière qui désenclavera le site et permettra une liaison vers l'aéroport, la RN 165 et vers Quéven. Ce secteur est à proximité immédiate de l'Université et de l'école d'ingénieurs.

Les 2 secteurs sont aujourd'hui classés en vocation économique mais cultivés ou utilisés en prairie.

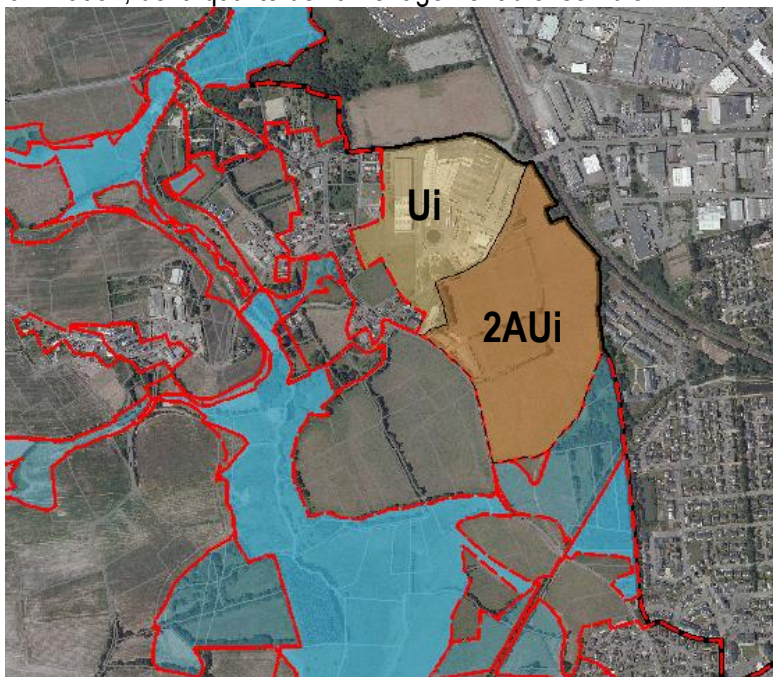
Le foncier est en cours d'acquisition. La phase 1 est à échéance 2015, la phase 2 de 2015 à 2020.



Secteur du Gaillec

Ce secteur accueille aujourd'hui une entreprise en pleine expansion, leader du marché dans son domaine, employant plus de 250 personnes. Cette entreprise aura, d'ici peu, besoin de s'étendre de façon progressive sur son propre site. En cas d'impossibilité, une délocalisation n'est pas exclue hors de l'agglomération lorientaise.

La commune, en accord avec Lorient Agglomération propriétaire des terrains contigus à ceux occupés actuellement par l'entreprise, a donc décidé de permettre ce développement sur place en réservant les terrains au sud de la parcelle à une vocation d'activités. Elle classe ces terrains en secteur 2AUi afin de s'assurer, par une modification ultérieure de PLU et la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation, de la qualité de l'aménagement d'ensemble.



Secteur de l'aéroport

Ce secteur n'accueillera que des entreprises en lien avec le fonctionnement de l'aéroport militaire et civil, il se positionnera en soutien de ce dernier.

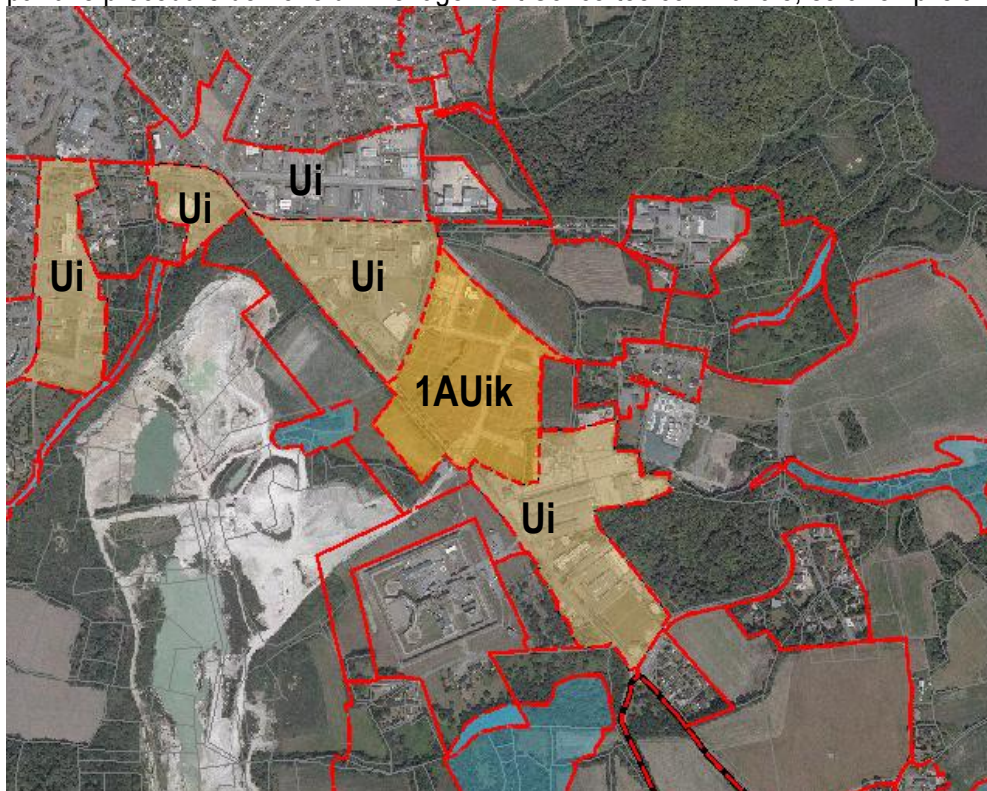
Une entreprise, du domaine de la fabrication des pièces pour l'aéronautique, a fait connaître son besoin de se positionner sur ce secteur stratégique et envisage, à plus long terme, une livraison de ses pièces par fret aérien.

Elle se positionne aujourd'hui sur une emprise de 2 ha mais envisage un développement à long terme et occuperait, ainsi, une grande partie du secteur 1AUi.



Le secteur de Kerdroual 3

Il a été maintenu en zonage 1AUi car son aménagement n'est pas tout à fait finalisé, mais la commercialisation de ce secteur à vocation artisanale est en voie de s'achever et la zone, aménagée par une procédure de Zone d'Aménagement Concertée communale, sera remplie à court terme.



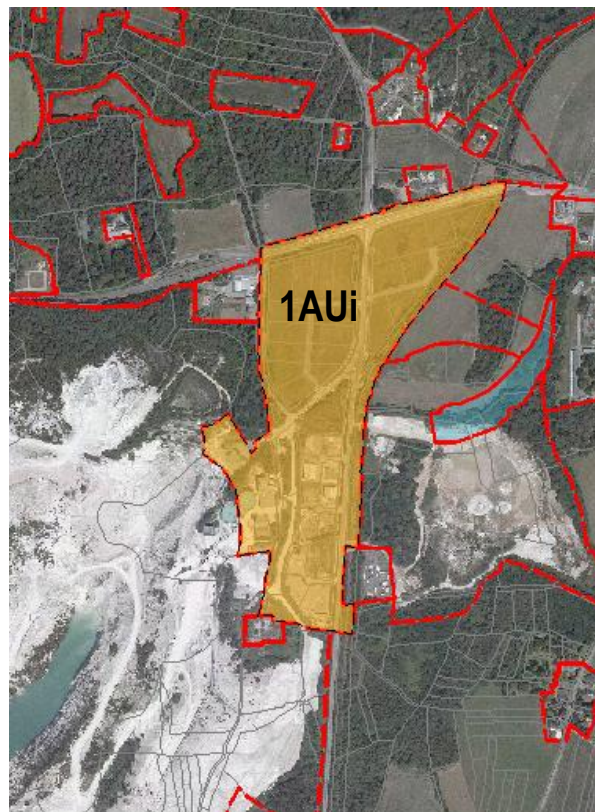
Le secteur de Kergantic

Il s'agit là d'une zone d'activités aménagée par un opérateur privée, à destination des artisans locaux.

Cette zone a fait l'objet de permis d'aménager toujours en cours de validité.

Elle est liée à la reconversion du site des Kaolins, initialement pour trouver sur place un espace à réindustrialiser permettant d'accueillir des entreprises capables d'intégrer les ouvriers issus des sociétés des kaolins après reconversion.

Lorsque la zone de Kerdroual sera remplie, c'est dans ce secteur que les artisans locaux pourront trouver des terrains pour implanter leurs activités.

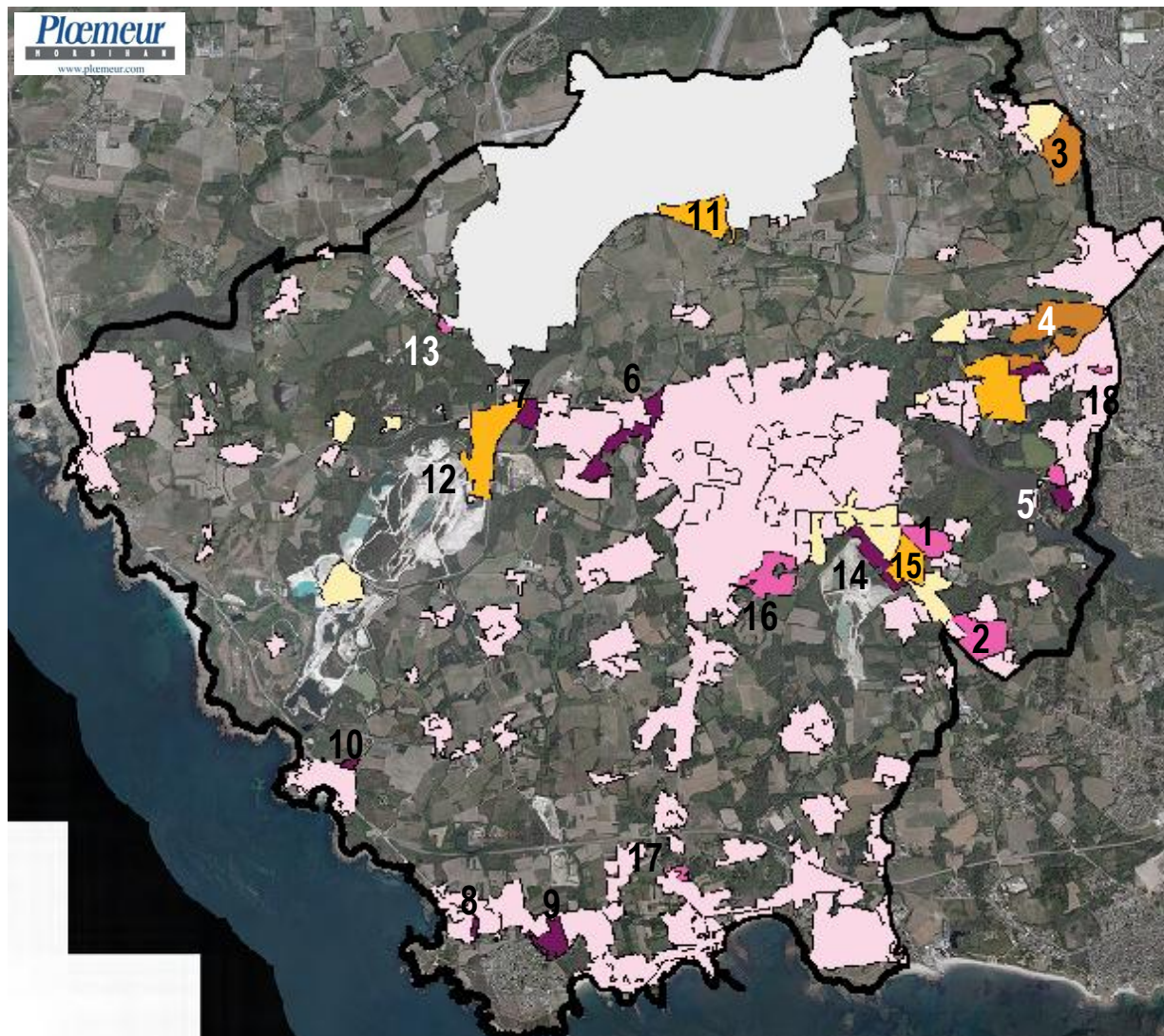


Travail sur la qualité des zones d'activités existantes

- ~ Une réflexion sur l'entrée de ville côté Larmor-Plage est en cours avec une intégration des espaces d'activités dégradés dans des périmètres de ZAC. Ils font l'objet d'un zonage spécifique qui permettra la prise en compte des éléments liés au dossier de ZAC le moment venu (cahier des prescriptions architecturales et paysagères, notamment).
- ~ La mutation d'une zone d'activité ancienne et peu dense à la frange de l'agglomération en zone d'activités (commerces, services, bureaux) pouvant accueillir de l'habitat sera favorisée. Ainsi, une zone Uib est prévue aux abords de la rue Jean Moulin (Kerdroual 1). Il s'agit d'un secteur à enjeu de renouvellement urbain dont la mutation sera accompagnée, notamment avec la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Axe 2 : Favoriser un développement solidaire et intergénérationnel

Volonté de densifier les espaces disposant des commerces et équipements nécessaires



- ~ Les principaux secteurs d'ouvertures à l'urbanisation se situent dans l'agglomération du centre-ville ou en continuité de l'agglomération lorientaise (1AUb de Briantec (16), 1AUik de Kerdroual (15), 1AUz Keradehuen-Grand Pré (1 et 2), 2AU de Kerbrient (14), 2AUa de Kériel (6) et 2AUb de Kergantic (7), 1AU et 2AU de Kerbernes (5), 1AU de Kerdirect (18), 2AUi de Soye (4) et du Gaillec (3)) ou au sein de l'agglomération Lomener-Kerroch (1 AU du Douet Neuf (17), 2AU de Caudric (9) et 2 AU de Kerroch (8)) afin de proposer des logements accessibles à proximité des équipements, transports collectifs et des services.
- ~ Mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs stratégiques de renouvellement urbain (Gendarmerie, Ty Néhué, îlot Saint-Joseph, abords de la rue Jean Moulin) situés en cœur d'agglomération.

En refaisant la ville sur elle-même, cela permet de :

- Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture en permettant les déplacements piétons, vélos (proximité des services) ou en favorisant la mise en place d'un transport collectif performant (mise en place du Triskell, bus à haut niveau de performance, sur l'axe Lorient-Ploemeur) ;
- Economiser l'espace et préserver des espaces naturels ;

- Renforcer l'attractivité du centre-ville et son dynamisme.

Maîtrise publique des opérations d'aménagement sur la commune

- ~ Mise en place de zones 2AU pour lesquelles un projet devra être discuté avec la commune et en fonction de ses objectifs avant la modification ou la révision du PLU qui permettra leur ouverture à l'urbanisation.
- ~ Projet de mise en œuvre de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) qui permettront une maîtrise publique du foncier, la réalisation (et la promotion) de formes urbaines innovantes et durables, et un respect des objectifs de mixité et de densification des projets d'aménagement.

Réalisation de programmes de logements sociaux

- ~ Mise en place d'emplacements réservés pour la réalisation de logements avec des objectifs de mixité sociale définis par la commune (Kerroch, Le Courégant).

Mise en application et renforcement du PLH, dont les principes de mixité sociale sont repris dans le règlement

- ~ Le PLH impose la réalisation de 30% minimum de logements locatifs publics pour toute opération de plus de 6 logements. La commune de Ploemeur, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 19 novembre 2008, impose le même taux de logements locatifs publics pour toute opération comptant 4 logements et plus (le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure). Dans le cas particulier des petites opérations en construction individuelle pure sur lots libres, cette règle s'appliquera à partir de 4 lots, un lot sera mis à la disposition d'un bailleur social pour la réalisation d'au minimum 2 logements.
Ainsi plus d'opérations seront concernées par cette mesure visant la mixité sociale.
- ~ En outre, en application du Programme Local de l'Habitat adopté le 16 décembre 2011 et afin de compléter l'offre de logements locatifs publics, toute opération de production neuve supérieure à 2500 m² de surface de plancher (ou 30 logements) et les lotissements de 20 lots et plus, comporteront 20% de logements à coût abordable. Le tout (locatif et accession) représentera 50 % de l'ensemble des logements de l'opération.
- ~ Un suivi des objectifs du PLH sera réalisé de manière pluriannuelle afin de s'assurer de leur respect et de la progression de la part de logements sociaux dans le parc ploemeurois, notamment du fait de la réalisation d'opérations individuelles non soumises aux dispositions citées ci-dessus.

L'article L. 123-1-5 16° du code de l'urbanisme dispose que :

« [...] le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

La commune de Ploemeur a décidé de promouvoir la réalisation de ces logements dans le respect d'objectifs de mixité sociale sur l'ensemble du territoire et non pas seulement dans les zones U et AU au regard de sa situation démographique inquiétante. En effet, Ploemeur perd des habitants depuis quelques années, sa population étant vieillissante et de moins en moins familiale. Ainsi, l'objectif poursuivi par la commune est d'accueillir de jeunes ménages sur l'ensemble du territoire, celui-ci étant dans son ensemble convenablement desservi et disposant de l'ensemble des services nécessaires, à la fois dans le centre-ville, mais aussi dans les agglomérations côtières.

Etude sur les sociotopes

Une expérimentation de la démarche sur les sociotopes a été menée partiellement sur la commune (quartiers est).

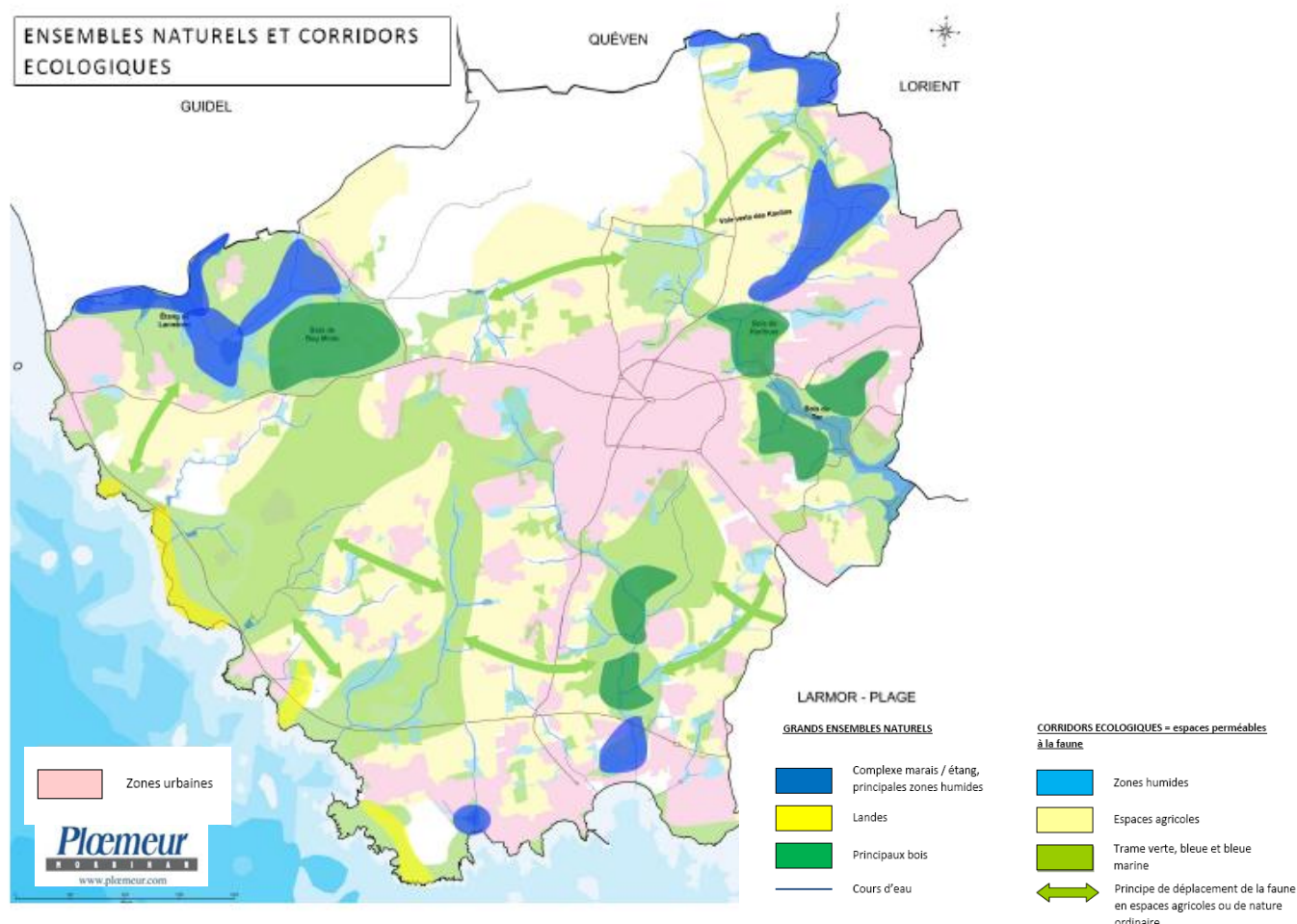
Cette démarche consiste tout d'abord en un inventaire des espaces ouverts présents sur le territoire. Des observations sont ensuite réalisées sur ces espaces, qui relèvent les caractéristiques ainsi que les usages observés sur des espaces de plus de 0,5ha. Ils déterminent les valeurs de sociotope de ces espaces, et réalisent des calculs de temps de circulation piétonne (Stähle, 2006). Une approche sur les formes urbaines et la densité est également menée.

L'étude intègre également une approche sur l'accessibilité des espaces ouverts, les formes de voirie, les déplacements doux et les obstacles dans le centre-ville de Ploemeur.

Elle se poursuit sur la commune et se traduit dans le présent PLU, notamment par la mise en place d'emplacements réservés pour cheminements piétons, ainsi que d'une modification de la rédaction de l'article 13 du règlement pour les zones AU.

Axe 3 : Poursuivre la mise en valeur et la conservation du paysage et du patrimoine pour améliorer le cadre de vie

Identification de la trame verte, bleue et bleue marine



Travail spécifique sur le secteur côtier et les hameaux anciens

- ~ Volonté de retrouver et de préserver les gabarits et la forme urbaine traditionnels des villages côtiers (Kerroch, Lomener : zonage Uam) et des hameaux ou cœurs de hameaux anciens (Kervernois, Kerlir, Kerscouët, Quehello Le Floch... : zonage Uah) : zonage particulier reprenant les spécificités originelles des lieux (CES important : tissu resserré, gabarit traditionnel : hauteur limitée, toit à deux pentes, implantation en front de voie...) pour permettre leur recomposition et leur identification sur le territoire ploemeurois.
- ~ Affirmation de la typologie originale de l'agglomération du Fort Bloqué mais refus de l' « effet de barre » en front de mer (zonages Uaf et Ubf).
- ~ Volonté de limiter l'urbanisation du front de mer : mise en place de COS et hauteur limitée pour les secteurs en co-visibilité avec la mer (zonage Ubr), pas de nouvelle construction dans les secteurs contraints (zonage Ubr).

Remise en application du permis de démolir sur toute la commune

- ~ Une délibération du Conseil Municipal a remis en application le permis de démolir sur l'ensemble de la commune afin de garantir la préservation de bâti ancien de qualité architecturale, notamment.

Requalification des entrées de ville

- ~ A Kerroch, la zone urbanisée a été étendue afin de recomposer et de signaler l'entrée du village. Un projet de rénovation des espaces publics est en cours de réalisation.
- ~ A Keradehuen, la ZAC multisite permettra de requalifier cette entrée de ville aujourd'hui non satisfaisante sur la route de Larmor.

Travail sur les parties pavillonnaires des hameaux

- ~ Une hauteur limitée est prévue sur ces secteurs à vocation pavillonnaire éloignés du centre-ville.

Protection des zones humides et des cours d'eau

- ~ Suite aux différents inventaires menés par la Ville de Ploemeur, Lorient Agglomération et le syndicat du bassin versant du Scorff, les zones humides et les cours d'eau répertoriés ont fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal le 9 février 2012. Les zones humides ont été intégrées au règlement (Azh, Nzh), les cours d'eau font l'objet d'une protection imposée dans le règlement : « *Dans les marges de protection de 10 mètres (marge portée à 35 mètres dans toutes les zones N) de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau, les comblements, affouillement et exhaussement de terrain sont interdits, qu'ils soient soumis ou non à une procédure d'autorisation ou de déclaration au titre des installations et travaux divers. Toutefois, cette marge de protection pourra être réduite dans le cadre d'une étude hydraulique. De plus, en zone agricole, hors espace urbanisé, une marge de protection de 35m de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau est formalisée par un zonage Ab, inconstructible.* ».
- ~ Le schéma directeur des eaux pluviales a mis en lumière les dysfonctionnements de certains bassins versants dont les cours d'eau se trouvent saturés en cas de forte pluie. C'est le cas notamment à Kerchaton où le cours d'eau, qui passe au sein d'une zone pavillonnaire, monte en charge de façon rapide et dangereuse en cas de pluie et inonde les parcelles alentours. Il a été protégé par la mise en place d'un zonage Na sur environ 35 mètres autour de son lit afin de limiter l'imperméabilisation des abords de ce cours d'eau.
- ~ Certaines zones humides à l'origine classées en espaces boisés ont été déclassées afin que leur entretien soit favorisé et de permettre une lutte contre la fermeture des milieux.
- ~ La municipalité souhaite la création de quartiers durables dans lesquels les zones humides sont des espaces de liaison et de valorisation et non des contraintes (Briantec, 2AU de l'Ouest du centre-ville...) permettant ainsi leur mise en valeur et leur entretien.

Classement des espaces boisés significatifs de la commune

- ~ Avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites sur le projet de classement présenté le 17 janvier 2012.
- ~ Suppression d'environ 32 ha d'EBC par rapport au précédent PLU afin, notamment de prendre en compte la nécessité de gestion écologique des fonds de vallées humides.

Protection des haies et talus

- ~ La commune a souhaité assurer la préservation d'un linéaire assez important (150 km environ) de haies et de talus présents sur son territoire et participant à la fois à la gestion de l'eau et à l'aspect paysager des aménagements. Le choix de ces haies et talus à protéger au sens de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme s'est effectué en concertation avec les comités agricole et environnemental mis en place lors de la révision du PLU.

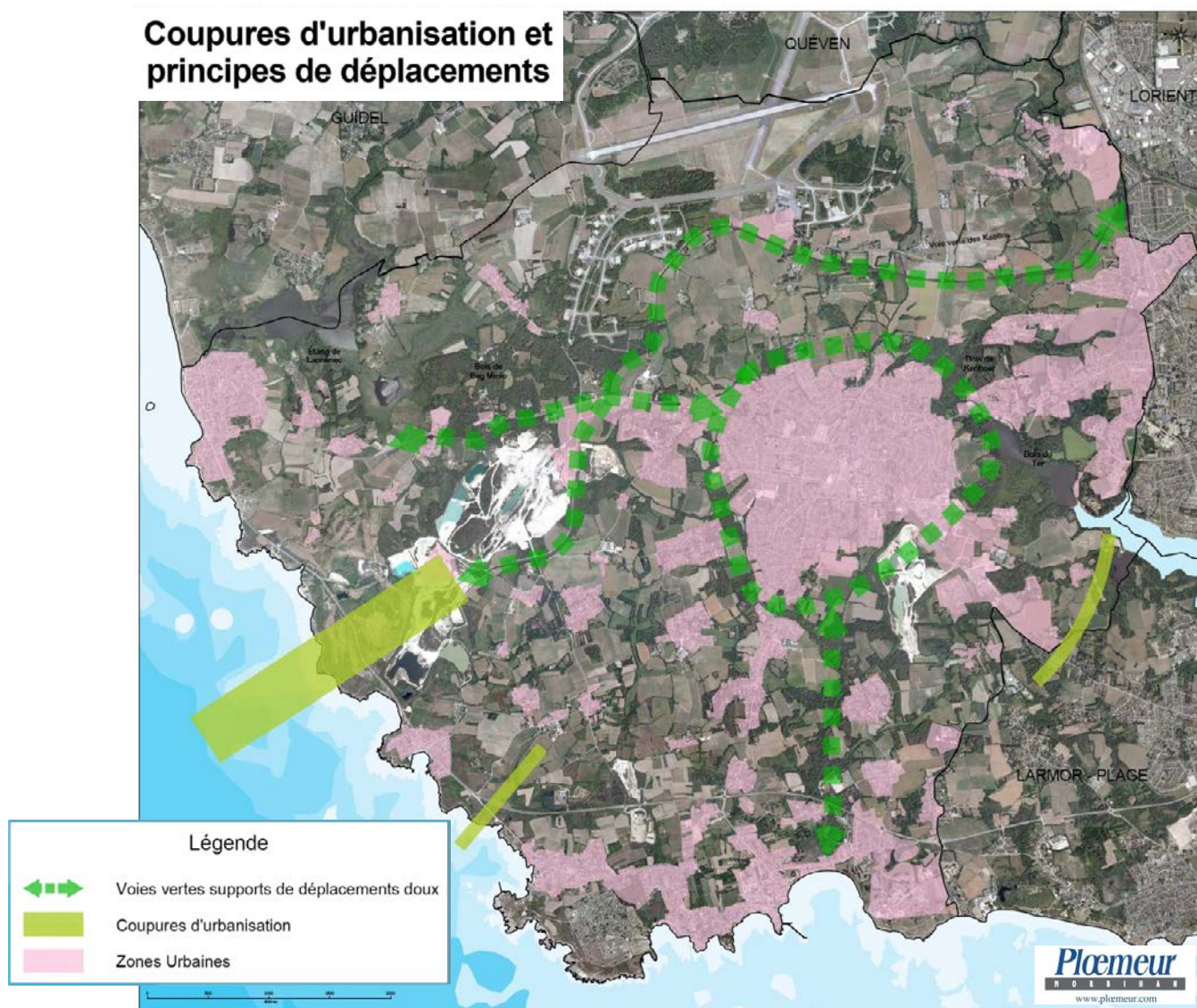
- ~ En outre, la commune participe au programme Breizh Bocage, programme régional ayant pour objectif la mise en place d'opérations collectives et volontaires de reconstitution du bocage. Il vise à créer et reconstituer de nouveaux talus ou haies bocagères et à regarnir celles existantes dans un objectif principal d'amélioration de la qualité de l'eau, mais aussi dans le cadre de la protection des cultures, de la préservation de la biodiversité, de la production de bois et de la restauration des paysages.

Déplacements doux

- ~ Liaisons vélos, liaisons boisées et sportives cohérentes ou en corridor.
- ~ Mise en place d'emplacements réservés pour cheminements piétons, liaisons piéton/vélo, pour application du schéma cyclable communal et schéma cyclable d'agglomération, piste vélo famille.
- ~ Mise en place d'emplacements réservés pour faciliter l'arrivée du Triskell sur Ploemeur, Côte de Soye et aménagement des carrefours notamment.
- ~ Voie verte des Kaolins

Dans le cadre de sa réflexion sur les sociotopes, la municipalité a souhaité s'orienter vers une ville dense et verte dont les contours sont définis, en privilégiant et en travaillant les réseaux vers ou à l'intérieur des espaces naturels de qualité qui sont, de plus, supports de la trame verte : la vallée du Ter est ainsi reliée au bois de Kerihuer, aux étangs du Ter puis une jonction s'établit par le tissu urbain jusqu'à l'actuel site des Kaolins (pour lequel il est envisagé un espace de loisirs de type parc urbain en relation avec les fosses créées dans le cadre de l'exploitation des carrières et un paysage historique et spécifique). Ensuite, une liaison est créée vers le chemin de la mer, qui rejoint le secteur côtier, puis une liaison inter-urbaine permet d'atteindre le secteur du Bois Pin et les équipements sportifs de la ville. Enfin, une liaison dans le secteur de Kériel permettra de rejoindre la route du Fort Bloqué, sur laquelle un emplacement réservé pour création d'une voie support de cheminements doux (piétons, vélos) est créé, et le nord du centre-ville. Il est à noter qu'une liaison sera aussi prévue avec la voie verte prévue par le Conseil Général sur l'ancienne voie ferrée des Kaolins.

Coupures d'urbanisation et principes de déplacements



2 . ELABORATION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Le règlement graphique et le règlement écrit sont la traduction du PADD et des différents diagnostics ou inventaires réalisés dans le cadre de la révision du PLU. Ce travail a fait l'objet d'un certain nombre d'échanges et de visites sur le terrain qui ont permis d'aboutir à la définition d'un zonage précis, notamment sur le secteur côtier.

Les règlements graphique et écrit ont été élaborés à partir d'un certain nombre de principes :

- ~ Délimitation de la trame verte, bleue et bleue marine ;
- ~ Délimitation des grands secteurs agricoles et naturels ;
- ~ Délimitation des secteurs urbanisés existants (qualification des hameaux, villages et agglomérations) ;
- ~ Délimitation des secteurs d'extension des aires urbaines conformément aux objectifs identifiés dans le PADD en fonction de la cohérence de l'enveloppe urbaine, de la topographie, du respect des éléments existants et des limites naturelles repérables ;
- ~ Délimitation des espaces de projet ;
- ~ Délimitation des campings existants en tenant compte de leur emprise actuelle et prise en compte le cas échéant des besoins exprimés par les exploitants ;
- ~ Mise en place des emplacements réservés en fonction du schéma de continuités piétonnes et cyclables et de la politique d'équipement collectif de la commune ;
- ~ Indication du périmètre des aléas submersion marine du porter à connaissance de l'Etat.

Zones urbaines

Le centre-ville dispose d'un zonage **Uaa** marqué par sa densité (coefficient d'emprise au sol de 75%) et la possibilité de constructions assez hautes.

Les nappes pavillonnaires autour du centre-ville sont zonées en **Ub**.

Le Fort Bloqué, de par sa typologie assez spécifique dispose d'un zonage particulier (**Uaf**) qui, en front de mer, a pour objectif d'éviter l'« effet de barre » : hauteur limitée, interdiction de construire sur les deux limites séparatives, possibilité de construction à toit plat à deux niveaux, avec un coefficient d'emprise au sol assez important (75%) afin de conforter l'espace disposant de commerces et de service.

A l'arrière, les constructions pourront être plus hautes afin de respecter un épanelage des constructions. Un zonage **Ubf** a été mis en place.

L'analyse de l'architecture des villages côtiers et des cœurs de hameaux ou hameaux anciens a permis de définir un gabarit traditionnel réglementé par la hauteur limitée, l'obligation de respecter un volume principal à deux pentes de toiture sur au moins 60% de la construction, une emprise au sol importante (75%) et des alignements en tout ou partie sur le domaine public (mur, annexe, construction principale). Cela a conduit à la création de deux nouvelles zones : **Uah** pour les hameaux et **Uam** pour le secteur côtier.

Les excroissances de zones pavillonnaires autour de secteurs plus traditionnels ont également été repérées par un zonage particulier (**Ubm**). Auparavant, ces espaces disposaient du même zonage que les zones pavillonnaires autour du centre-ville, ici les hauteurs ont été revues (9m au lieu de 12m).

Le secteur du Bois d'Amour à Lomener, qui a été aménagé par une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dispose d'un zonage spécifique (**Ubm₁**) qui intègre les principales règles du cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères annexé au cahier des charges de cession de terrain de la ZAC.

Les secteurs des villages côtiers en covisibilité avec la mer ont été identifiés et un zonage **Ubr** leur a été affecté qui limite leur urbanisation avec l'application d'un Coefficient d'Occupation du Sol (COS) et d'un gabarit maximum. Ceci afin de préserver les paysages de ces secteurs sensibles.

Dans le secteur du Chemin des Viviers, aucune construction nouvelle ne sera acceptée (sauf en cas de démolition) et aucun nouveau logement ne sera autorisé en extension de construction existante (zonage **Ubr**) afin de préserver ce chemin dont la vocation initiale de cheminement doux littoral doit être retrouvée. En effet, la voirie réalisée à cet endroit n'a pas été dimensionnée pour recevoir le flux qu'elle supporte actuellement et il n'est pas souhaitable d'aggraver la situation qui peut s'avérer dangereuse.

De même que dans le précédent PLU, les secteurs de qualité architecturale sont indicés « p » afin que les dispositions de l'annexe 2 du règlement, relatives, notamment à la prise en compte de l'environnement bâti, soient respectées.

En outre, le camping et le caravanage sont interdits dans les zones U pour des raisons d'aspect architectural et d'insertion dans leur environnement du fait du caractère précaire des installations liées à ce type d'usage dans les zones urbanisées. De plus, des zones sont spécifiquement réservées à cet usage sur le secteur côtier.

Enfin, une étude spécifique, relative à l'application de loi Littoral, a été effectuée par les services de l'Etat sur la commune. Les franges de hameaux, dans lesquelles aucune nouvelle construction de logement ne peut être autorisée, ont été repérées. La commune a donc décidé de conserver dans la plupart des cas, la délimitation du zonage de ses hameaux et de « tramer » de manière spécifique ces franges de hameaux dans lesquelles seuls les annexes et les extensions des habitations existantes, ainsi que les accès et les installations d'assainissement autonomes pourront être autorisés (avec une emprise au sol maximum).

Zones agricoles

Afin de se conformer aux dispositions de la Charte Agriculture et Urbanisme signée en 2008 par la Chambre d'Agriculture, les communes et le Conseil Général du Morbihan, et d'uniformiser les zonages sur l'ensemble du département pour une meilleure lisibilité des documents d'urbanisme, l'ancien zonage **Ab** a été transformé en **Aa**. Pour autant, les dispositions réglementaires appliquées à ce zonage ne changent pas fondamentalement : constructibilité possible pour des ouvrages liés à la vocation de la zone. La vocation agricole de la zone est confortée par une interdiction claire de l'implantation en zone agricole de constructions annexes à des habitations principales situées en zones urbaines limitrophes. La zone **Ab**, quant à elle, est aussi une zone à vocation agricole, mais dans laquelle aucune construction n'est admise. Elle est limitée aux abords des cours d'eau (marge de protection de 35 mètres).

De même, les zones **Nh** du précédent PLU, pouvant « recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquels elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....) », ont été scindées en zones **Nh**, lorsqu'elles se trouvaient au sein de zones naturelles, et **Ah1** lorsqu'elles se trouvaient au sein de zones agricoles, de même pour les zones **Nr** et **Ar**.

En outre, le diagnostic agricole réalisé en 2010 sur la commune par la Chambre d'Agriculture, a permis de définir des périmètres sanitaires de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage recensés. Ces périmètres ont été repris afin d'établir un zonage **Ah2**, identifiant les hameaux au sein des périmètres sanitaires. Le règlement qui s'y applique est identique à celui de la zone **Aa** (inconstructibilité, étoilage des bâtiments d'intérêt architectural, extension limitée des constructions existantes), pour autant, une

distinction d'appellation a semblé nécessaire afin de marquer le caractère principal des lieux : hameau au sein de la zone agricole et non zone cultivable.

Zones naturelles

Les zones **Na** correspondent aux secteurs à protéger en raison, notamment, de leur caractère d'espace naturel.

Les espaces remarquables, liés au littoral, ont été délimités à partir de la notification faite à la commune par les services de l'Etat. Ils bénéficient d'un zonage **Nds** les protégeant strictement.

Outre les zones **Ne** (équipements et services publics dans des secteurs à caractère d'espace naturel) et **Nm** (activités de la Défense Nationale et aéronautiques), la commune dispose de plusieurs type d'espaces de loisirs en secteur naturel :

- Le secteur **Ng** lié à des équipements et installations nécessaires à l'activité golfique, qui dispose d'un CES faible (10%) permettant l'implantation des infrastructures liées à l'activité.
- Le secteur **Nv** permettant l'accueil des gens du voyage sur une aire spécifiquement dédiée.
- Le secteur **NI1** permet l'implantation d'activités de loisirs de type sportive ou de plein air, avec un CES faible permettant seulement l'implantation de structures légères nécessaires à ces activités.
- Les secteurs **NI2** (camping, caravaning, HLL) et **NI3** (PRL) permettent à l'activité touristique de continuer à se développer sur le secteur côtier. Plus particulièrement, le secteur **NI3** accueille des parcs résidentiels de loisirs qui permettent l'implantation d'habitations légères de loisirs sur des parcelles de type privé. Le CES autorisé dans ce secteur est plus élevé (30% dans la limite de 80m²) afin de permettre aux propriétaires d'implanter des terrasses ou abris de jardin sur leurs parcelles, leur occupation s'apparentant à de la résidence secondaire.

Zones d'équipements, d'activités et de commerces

Les zones d'activités existantes sont confortées par la création de nouvelles zones en continuité afin de permettre l'implantation ou l'extension d'entreprises déjà présentes sur le territoire de la communauté d'agglomération.

Concernant les zones d'activités déjà existantes, un travail sera fait sur leur qualification, notamment à travers le règlement et la mise en application des dispositions de la ZAC de Kerdroual (qui, elle, dispose d'un zonage spécifique 1AUik reprenant les dispositions du cahier des prescriptions architecturales urbanistiques et paysagères annexé au cahier des charges de cession).

Le secteur de la rue Jean Moulin, en continuité du tissu urbain du centre-ville est aujourd'hui peu qualitatif. Il représente un enjeu de renouvellement urbain et sa mutation vers une zone mixant à la fois les commerces, services et l'habitat, sera accompagnée. Un zonage spécifique y a été adjoint (Uib), permettant cette mutation.

Les commerces alimentaires et d'équipement de la personne ne sont pas autorisés dans les zones d'activités, conformément au périmètre mis en place.

Zones humides

La commune de Ploemeur appartient au syndicat du bassin versant de la vallée du Scorff, dont le SAGE est en cours d'élaboration. Après avoir recensé les zones humides présentes sur son territoire, elle a souhaité les identifier au règlement par un zonage du type de celui qui est appliqué sur les communes appartenant au SAGE Blavet afin d'uniformiser les zonages sur l'agglomération lorientaise et le Morbihan.

Ainsi, les zones **Nzh** (zone humide en milieu naturel) et **Azh** (zone humide à caractère agricole prédominant) ont été créées et leur préservation stricte est assurée par un règlement qui interdit tous travaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide.

Les emplacements réservés

Le présent PLU prévoit quelques emplacements réservés pour des équipements publics, détaillés dans le tableau ci-dessous.

| Numéro | Désignation | Collectivité bénéficiaire | Surface (m²) | Longueur (m) |
|--|---|---------------------------|--------------|--------------|
| <u>VOIES ET OUVRAGES PUBLICS (L 123-1-5 8°)</u> | | | | |
| 1 | Aménagement de carrefours | Commune | 5 788 | |
| 5 | Elargissement de la voie Kerroch – Fort du Talud | Commune | 269 | |
| 6 | RD 163 bis | Conseil Général | 55 083 | |
| 8 | Voie de liaison chapelle – place Le Bihan | Commune | 459 | |
| 9 | Création de voirie – secteur de Kerbistoret | Commune | 282 | |
| 10 | Création de voirie Triskell – chemin du Conservatoire | Lorient Agglomération | 2 197 | |
| 11 | Création de voirie – quartier Sainte Anne | Commune | 672 | |
| 12 | Cheminements | Commune | | 32 206 |
| 13 | Elargissement de voie à Kerduellic | Commune | 101 | |
| 25 | Espaces publics | Commune | 120 719 | |
| <u>ESPACES VERTS (L 123-1-5 8°)</u> | | | | |
| 22 | Espace vert à Kerdiret | Commune | 510 | |
| <u>INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL (L 123-1-5 8°)</u> | | | | |
| 4 | Emplacement pour arrêt de bus et accès à Kerroch | Commune | 282 | |
| 7 | Emplacement pour stationnement secteur de Kerroch – rue du Port | Commune | 300 | |
| 15 | Emplacement pour stationnement – Le Courégant | Commune | 923 | |
| 16 | Equipement public – Le Courégant | Commune | 76 620 | |
| 17 | Extension du complexe sportif du Bois Pin | Commune | 54567 | |
| 18 | Emplacement pour équipement public | Commune | 2 091 | |
| 24 | Aires naturelles de stationnement et d'accueil | Lorient Agglomération | 13 867 | |
| <u>LOGEMENTS AVEC OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE (L 123-2 b)</u> | | | | |
| 2 | Logements sociaux à Kerroch | Commune | 2 771 | |
| 3 | Logements sociaux au Courégant | Commune | 7 816 | |

Les emplacements réservés 1, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 permettent d'améliorer les déplacements automobiles ou de modes doux sur l'ensemble de la commune, par la création de carrefours, la création ou l'élargissement de voies, la réalisation (ou la jonction) de cheminement piétons/vélos.

L'emplacement réservé 18 permettra de conserver l'espace public existant (type jeu de boules) sur un espace privé au Courégant.

Les emplacements réservés 25 correspondent aux secteurs de « communs de village » afin de s'assurer que la destination de ces espaces, aujourd'hui de type espace commun, reste à vocation

collective. La commune n'y prévoit donc aucune construction ni aménagement spécifique, son classement en emplacement réservé permet de le garantir.

L'emplacement réservé 16 permettra, à long terme, l'aménagement d'un espace public, de type parc public, à l'intérieur de l'emprise des sites d'extraction de kaolins.

Espaces boisés classés

La commune a choisi de revoir son classement des espaces boisés selon les principes suivants :

- une délimitation affinée des espaces boisés classés, en excluant des secteurs où ceux-ci risquent de poser des problèmes excessifs (jardins arborés au voisinage des habitations, prairies humides en voie de boisement spontané, fonds de vallées, landes, parcelles agricoles exploitées...)
- une utilisation des possibilités offertes par l'article L 123-1-5 7°, qui permet de protéger des boisements tout en instituant un régime d'autorisation administrative plus souple que celui de l'article L 130-1.

Les principales modifications opérées

La nouvelle délimitation des boisements protégés comporte des variations « en plus » et « en moins ».

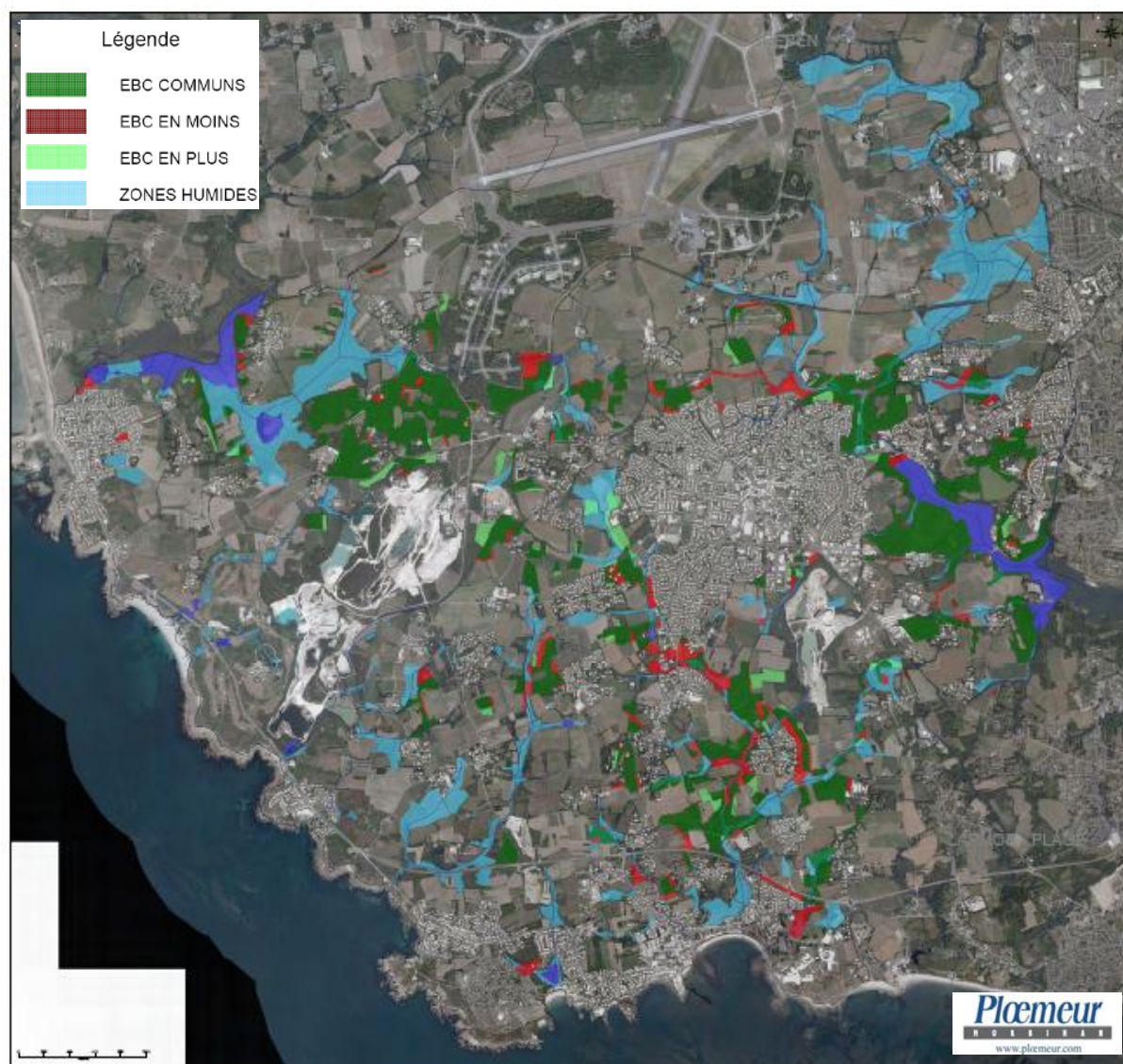
En plus : il s'agit principalement de bois périphériques aux exploitations de kaolin et situés à l'intérieur des concessions. Ce sont souvent des bois de pins maritimes qui présentent un grand intérêt paysager, notamment du fait qu'ils se situent sur le pourtour des excavations qu'ils contribuent à masquer. Jusqu'à présent, le PLU ne les protégeait pas, car une protection au titre des espaces boisés classés aurait pu poser problème pour l'exploitation des carrières. Comme cette activité doit s'arrêter à brève échéance, la protection de ces boisements paraît pleinement justifiée.

Il est également proposé d'ajouter un ensemble de boisements en lisière ouest de la ville, dans un secteur de terrains communaux et d'équipements publics proche d'un quartier d'habitat collectif.

En moins : il s'agit de fonds de vallées humides où des saulaies tendent à se développer sur d'anciennes prairies (vallées du Rhun et du Ter par exemple). Ces suppressions d'espaces boisés classés sont proposées dans des secteurs dans lesquels la remise en place de prairies peut être un objectif intéressant. Il n'est pas proposé d'enlever systématiquement cette protection sur la totalité des zones humides inventoriées dans la commune ; l'évolution des zones humides vers le boisement et l'assèchement est un processus naturel dont le PLU doit prendre acte et qu'il n'est ni possible, ni souhaitable de contrecarrer partout.

Par ailleurs, il est proposé de réduire ou supprimer des protections en EBC sur des jardins privés attenants à des habitations dans certains secteurs de la commune et en particulier vers Saint-Bieuzy, ceci afin de ne pas créer de contraintes excessivement lourdes sur l'aménagement et la gestion de ces jardins.

Des suppressions ou réductions d'espaces boisés classés proviennent aussi de rectifications d'erreurs ou de l'exclusion de parcelles agricoles cultivées (exemple : cultures légumières au Cosquéric, classées en EBC par le PLU en vigueur).



| | PLU en vigueur Approuvé le 17 mai 2006 | PLU de 2013 |
|-------------------|---|-------------|
| Surfaces EBC (ha) | 336 | 304 |

Soit une diminution de 32 ha ou 9,5%, dont environ 40% de zones humides et 30% de parcelles cultivées.

| | | | |
|--------------------|---|-----|---|
| Les zones U | Ua <i>Objectif recherché : préserver les caractéristiques urbaines des zones en privilégiant le front bâti, soit par des façades alignées, soit des pignons, constructions annexes ou murs qualitatifs.</i> | Uaa | La zone Uaa est une zone urbaine correspondant au centre-ville de la commune qui présente un caractère de densité. Les constructions sont généralement édifiées à l'alignement des voies et en continu. L'habitat prédomine, mais les commerces, équipements et activités compatibles avec l'habitat y sont étroitement mêlés. |
| | | Uah | La zone Uah correspond aux cœurs de hameaux ou aux hameaux présentant une certaine importance dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être préservés. Les constructions sont généralement édifiées à l'alignement des voies et l'urbanisation y est assez dense. |
| | | Uam | La zone Uam correspond aux centres traditionnels de villages côtiers anciens (Kerroch et Lomener) présentant une forte identité maritime avec une certaine densité mais des gabarits de faible hauteur dont la forme urbaine et le caractère méritent d'être sauvegardés. Déclinaison en Uamr pour les secteurs en covisibilité avec la mer. |
| | | Uaf | La zone Uaf correspond à la partie en front de mer du village du Fort Bloqué pour tenir compte, sans en accroître les effets, de sa forme originale en « front de mer ». |
| | Ub | Ub | La zone Ub correspond aux secteurs pavillonnaires situés immédiatement autour de l'agglomération du centre-ville et en prolongement de l'agglomération lorientaise. |
| | | Ubm | La zone Ubm correspond aux parties pavillonnaires en extension des hameaux et les parties des villages côtiers sans caractère particulier. Le sous-secteur Ubm₁ correspond à la ZAC du Bois d'Amour. |
| | | Ubr | La zone Ubr correspond aux parties des villages côtiers sans caractère particulier, en co-visibilité avec la mer. Déclinaison en Ubr_r pour les secteurs présentant des contraintes d'accès. |
| | | Ubf | La zone Ubf correspond à la zone pavillonnaire à l'arrière du front de mer de l'agglomération du Fort Bloqué. |
| | Uc | Uc | La zone Uc correspond à un type d'habitat plutôt collectif et aux équipements d'intérêt collectif. |
| | | Ucl | La zone Ucl est destinée aux équipements sportifs, touristiques et de loisirs couverts. Déclinaison en Ucl₁ pour le secteur de Kerpape-Kerlir. |
| | | Uch | La zone Uch est destinée principalement à l'habitat et aux activités commerciales. |
| | | Ucj | La zone Ucj est une zone, à proximité de la prison de Ploemeur, destinée à l'implantation d'établissement pénitentiaire. |
| | Ui | Uia | La zone Uia est destinée à l'implantation d'activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature. |
| | | Uib | La zone Uib correspond aux zones d'activité en mutation destinées à accueillir des opérations de commerces et de bureaux, avec introduction de logements. |
| | | Uip | La zone Uip est destinée aux activités portuaires et maritimes. |

| | | | |
|---------------------|---|----------|--|
| Les zones AU | 1AU Les zones 1AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. | 1AU | La zone 1AU est constituée par des parties de la commune destinées à être urbanisées à court terme. Elle correspond à des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants. Déclinaison en 1AUb (destination habitat et activités compatibles), 1AUh (destination habitat et activités compatibles où la forme urbaine des hameaux anciens sera recherchée), 1AUz (destination habitat et activités compatibles dans les secteurs du Grand-Pré et de Keradehuen) et 1AUi (destination activités, avec le sous-secteur 1AUik pour la ZAC de Kerdroual 3 et 1AUia pour le sous-secteur de l'aéroport). |
| | 2AU Les zones 2AU devront faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU avec réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation afin de pouvoir être urbanisées | 2AU | La zone 2AU correspond à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les équipements n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Le sous-secteur 2AUa correspond à la zone située à l'ouest du centre-ville qui s'ouvrira à l'urbanisation avant la zone de Kergantic zonée 2AUb . |
| Les zones N | | N | La zone N concerne les espaces qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur notamment du point de vue esthétique, historique, écologique et de leur caractère d'espace naturel. Déclinaison en secteurs Na (protection des sites et des paysages), Nds (espaces remarquables) et Nzh (zones humides) |
| | | NI | La zone NI correspond aux secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel, accueillant des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air. Déclinaison en secteurs NI1 (activités sportives et de loisirs de plein air), NI2 (activités de camping caravanning accueillant tous types de constructions et installations liées au camping-caravanning organisé soumis à autorisation administrative sauf les parcs résidentiels de loisirs), Ng (destiné aux équipements et installations liées à la pratique du golf), NI3 (destiné aux activités de camping caravanning accueillant tous types de constructions et installations liées au camping-caravanning organisé soumis à autorisation administrative y compris les parcs résidentiels de loisirs) et Nv (destiné à une aire d'accueil pour les gens du voyage). |
| | | Ne Nm | La zone Ne est réservée à des équipements et services publics dans les secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel. La zone Nm est réservée aux activités de la Défense Nationale et aéronautiques dans les secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel. |

| | | | |
|--------------------|--|----|--|
| | | Nh | Au sein des espaces naturels, la zone Nh correspond aux hameaux de taille et de capacité d'accueil limitées. Elle peut recevoir des constructions de taille et de capacité d'accueil limitées. Préservation des sites, des paysages et des activités agricoles. |
| | | Nr | Au sein des espaces agricoles, la zone Nr , identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural, est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités. Préservation des sites, des paysages et des activités agricoles. |
| Les zones A | | A | La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, aquacole ou extractive. Déclinaison en Aa (activités agricoles), Ab (activités agricoles sans constructions possibles), Abo (activités liées à la pêche), Ab1 (périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable de Kermadehoye), Ac (zones kaoliniques), Ao (activités aquacoles), Azh (zones humides). |
| | | Ah | Au sein des espaces agricoles, la zone Ah correspond aux hameaux de taille et de capacité d'accueil limitées. Préservation des sites, des paysages et des activités agricoles. Déclinaison en Ah1 qui peut recevoir des constructions de taille et de capacité d'accueil limitées, et Ah2 qui correspond aux parties de hameaux situées au sein des périmètres sanitaires des exploitations agricoles, soumis aux règles de l'article L111-3 du code rural, dans laquelle aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne sera autorisée. |
| | | Ar | Au sein des espaces agricoles, la zone Ar , identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural, est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités. Préservation des sites, des paysages et des activités agricoles. |

Les modifications apportées aux dispositions du règlement

Les dispositions générales

- Un index des principales notions du règlement a été élaboré afin d'avoir une définition commune concernant chaque terme réglementaire important : hauteur, limite de fond de parcelle, terrain naturel...
- Un chapitre sur la diversité de l'habitat a été ajouté afin que soient appliquées les dispositions de la délibération du 19 novembre 2008 prise par la commune et du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération approuvé le 16 décembre 2011.
- Un chapitre sur la protection des cours d'eau a été inséré afin que celle-ci soit prise en compte au-delà du zonage. En effet, quelle que soit la zone dans laquelle se trouve le cours d'eau (U, A, N), aucun travaux de comblement, affouillement ou exhaussement de terrain ne sera autorisé dans les marges de protection de 10 mètres de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau recensés et indiqués au règlement graphique du présent PLU (35 mètres dans les zones N). Un zonage spécifique Ab (non constructible) est mis en place dans cette marge de 35 mètres autour des cours d'eau en zone agricole.
- Concernant l'urbanisme commercial : la mise en place des linéaires commerciaux et du périmètre en dehors duquel les surfaces commerciales alimentaires et d'équipement de la personne sont interdites, est mentionnée dans un chapitre particulier des dispositions générales et repris dans les articles 1 des zones concernées.
- Les risques de submersion marine sont indiqués et mentionnés, et les cartes associées ainsi que la circulaire Xynthia du 7 avril 2010 sont annexées au règlement.

Les articles

Quelques schémas ont été ajoutés au règlement écrit afin de faciliter sa compréhension.

Article 3 : les voies en impasse ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. La continuité des cheminements doux sera alors exigée.

Article 4 : il est demandé une gestion des eaux pluviales à la parcelle et un respect des dispositions du zonage des eaux pluviales selon les secteurs (coefficient d'imperméabilisation, stockage et débit de fuite).

Articles 6 et 7 : globalement les règles concernant les implantations des constructions par rapport aux emprises de voies et aux limites séparatives ont été assouplies afin de tenir compte de la réduction de surface des terrains et de pouvoir permettre aux constructions de répondre aux objectifs d'économie d'énergie et de développement durable (orientation...). Cependant, pour les zones Ua, il est demandé une implantation en limite de voie ou d'emprise publique afin de permettre au tissu urbain de retrouver sa forme originelle.

Article 10 : la règle de calcul de la hauteur des constructions est déterminée aux dispositions générales, elle sera identique pour l'ensemble des zones.

Article 11 : dans les secteurs de typologie ancienne, les gabarits des constructions sont strictement encadrés et les types de toitures seront limités notamment sur les volumes principaux.

Article 12 : un renvoi est effectué vers l'annexe stationnement qui distingue la zone Uaa des autres zones. En effet, la zone Uaa correspondant à l'hyper centre-ville de Ploemeur, bien desservi par les transports en commun et à proximité des commerces et services, moins de places de stationnement y sont exigées pour les logements. Par ailleurs, le seuil de surface de commerce en-dessous duquel aucune place de stationnement n'est imposée a été augmenté (300m²) afin de faciliter l'implantation de commerces dans le centre-ville.

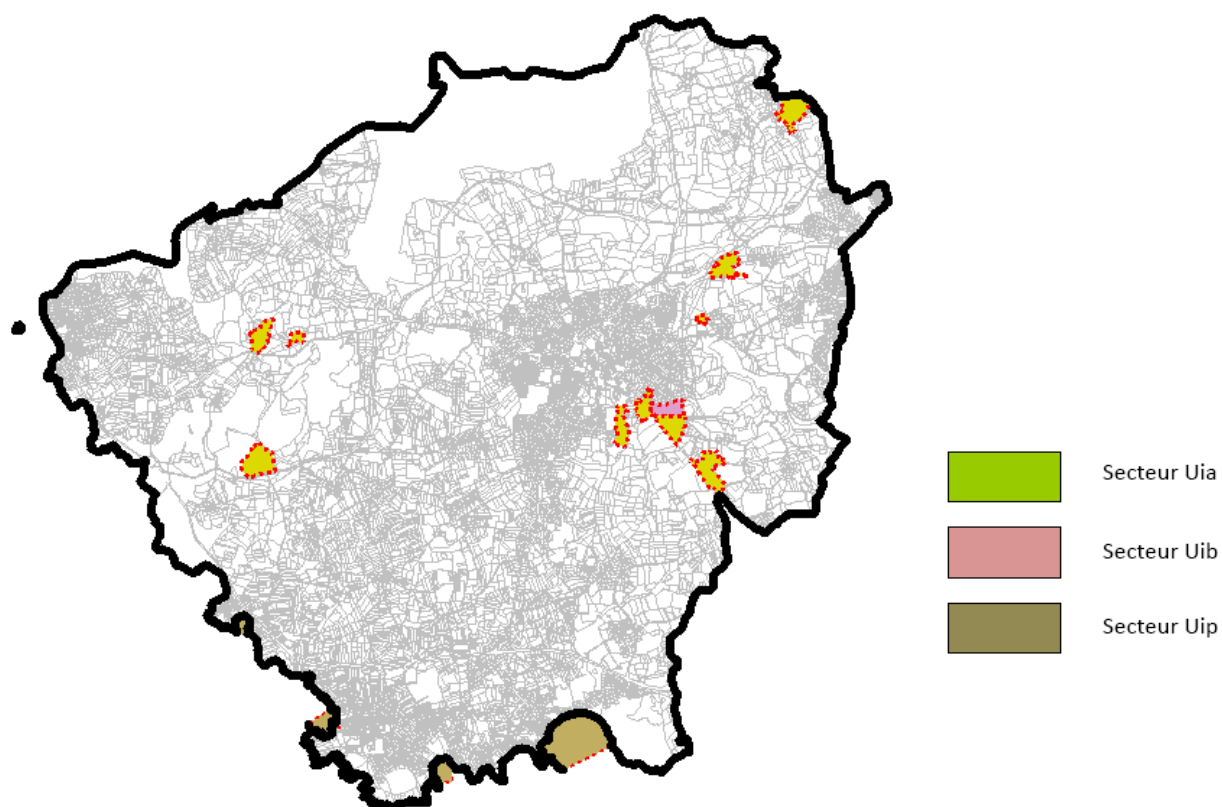
Article 13 : les espaces communs devront être qualifiés et d'un seul tenant afin d'avoir un rôle significatif d'espace ouvert.

| ZONAGE | | typologie du secteur | HAUTEUR | | | | | CES | COS | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |
|--------|-------------------------|---|---|---------|---------------------|-------------------|---------------|----------------------------------|-------------------------------------|---|---|
| | | | SOMMET | FAITAGE | EGOUT | VOLUME SECONDAIRE | REGLE DES 20M | | | | |
| Ua | Uaa | centre aggloméré | 10m | 15 m | e>f/2 | - | oui | 75% 100% si act. éco. | non fixé | limite ou 1,50m imposé | limite ou 2m mini possible sur 2 limites |
| | Uah | hameaux anciens typologie à conserver | 3,50m seulement volume secondaire | 9m | e>f/2 | < 40% | oui | 75% | non fixé | limite ou 1,50m imposé | limite ou 2m mini possible sur 2 limites |
| | Uam | centres traditionnels des villages côtiers anciens (Lomener, Kerroch) | | 8m | e>f/2 | < 40% | oui | 75% 100% si act. éco. | non fixé | limite ou 1,50m imposé | limite ou 2m mini possible sur 2 limites |
| | Uamr | partie des villages côtiers en co-visibilité avec la mer, typologie à conserver | | 8m | e>f/2 | < 40% | oui | 75% | 0,40 | limite ou 1,50m imposé | limite ou 2m mini possible sur 2 limites |
| | Uaf | Front de mer au Fort Bloqué | 7,50m (+/- 1,50m par rapport à la construction voisine) | 9m | e>f/2 | - | oui | 75% 100% si act. éco. | non fixé | limite ou 1,50m imposé | limite ou 2m mini en retrait sur au moins une limite |
| Ub | Ub | zones pavillonnaires pas de caractère central marqué | 4,50m permet un niveau en toiture terrasse sur le volume principal | 12m | e>f/2 | - | oui | 50% | non fixé | possible en limite ou 1,50m mini | limite ou 2m mini |
| | Ubm Ubm ₁ | partie pavillonnaire des hameaux partie des villages côtiers, sans typologie particulière | | 9m | e>f/2 | - | oui | 50% | non fixé Ubm ₁ : 0,50 | possible en limite ou 1,50m mini Ubm ₁ : garage entre 5 et 7m | limite ou 2m mini |
| | Ubr | partie des villages côtiers en co-visibilité avec la mer, sans typologie particulière | | 9m | e>f/2 | - | oui | 50% | 0,40 | possible en limite ou 1,50m mini | limite ou 2m mini |
| | Ubr _r | partie des villages côtiers en co-visibilité avec la mer et pb de voirie, sans typologie particulière | | 9m | e>f/2 | - | oui | extension 50% < 50m ² | 0,40 | possible en limite ou 1,50m mini | limite ou 2m mini |
| | Ubf | Zone pavillonnaire au Fort Bloqué | pas de nouvelle construction reconstruction possible +50% emprise au sol, 50m ² maxi sans logement supplémentaire | | | | | 50% | non fixé | possible en limite ou 1,50m mini | limite ou 2m mini |
| Uc | Uc | habitat sans caractère central marqué plutôt collectif et équipements | 12m | 15m | e>f/2 | - | oui | 50% | non fixé | limite possible | limite ou h/2, 3m mini possible sur 2 limites |
| | Uch | principalement habitat et activités commerciales | 12m | 15m | e>f/2 | - | oui | 75% ou 100% | non fixé | limite possible | limite ou h/2, 3m mini possible sur 2 limites |
| | Ucj | implantation d'établissement pénitentiaire de type QNC | 14m | 17m | pas de prescription | - | oui | non fixé | non fixé | limite possible | limite ou h/2, 3m mini possible sur 2 limites |
| | Ucl | équipements sportifs, touristiques et de loisirs couverts | 9m | 12m | e>f/2 | - | oui | 20% | non fixé | limite possible | limite ou h/2, 3m mini possible sur 2 limites |
| | Ucl ₁ | équipements sportifs, touristiques et de loisirs secteur de Kerpape-Kerlir | 9m | 12m | e>f/2 | - | oui | 30% | non fixé | limite possible | limite ou h/2, 3m mini possible sur 2 limites |
| Ui | Uia | activités de toute nature | 12m | 12m | - | - | non | 70% | non fixé | 5m mini ou 15m pour installations classées | 5m mini, limite séparative si mur coupe-feu |
| | Uib | renouvellement urbain activités et habitat/services | 10m | 10m | e>f/2 | - | non | 70% | non fixé | habitat : limite possible activités : 5m mini ou 15m pour installations classées | habitat : limite possible ou h/2 activités : 5m mini, limite séparative si mur coupe-feu |
| | Uip | activités portuaires et maritimes | 12m | 12m | - | - | non | 25% | non fixé | 5m mini ou 15m pour installations classées | 5m mini, limite séparative si mur coupe-feu |

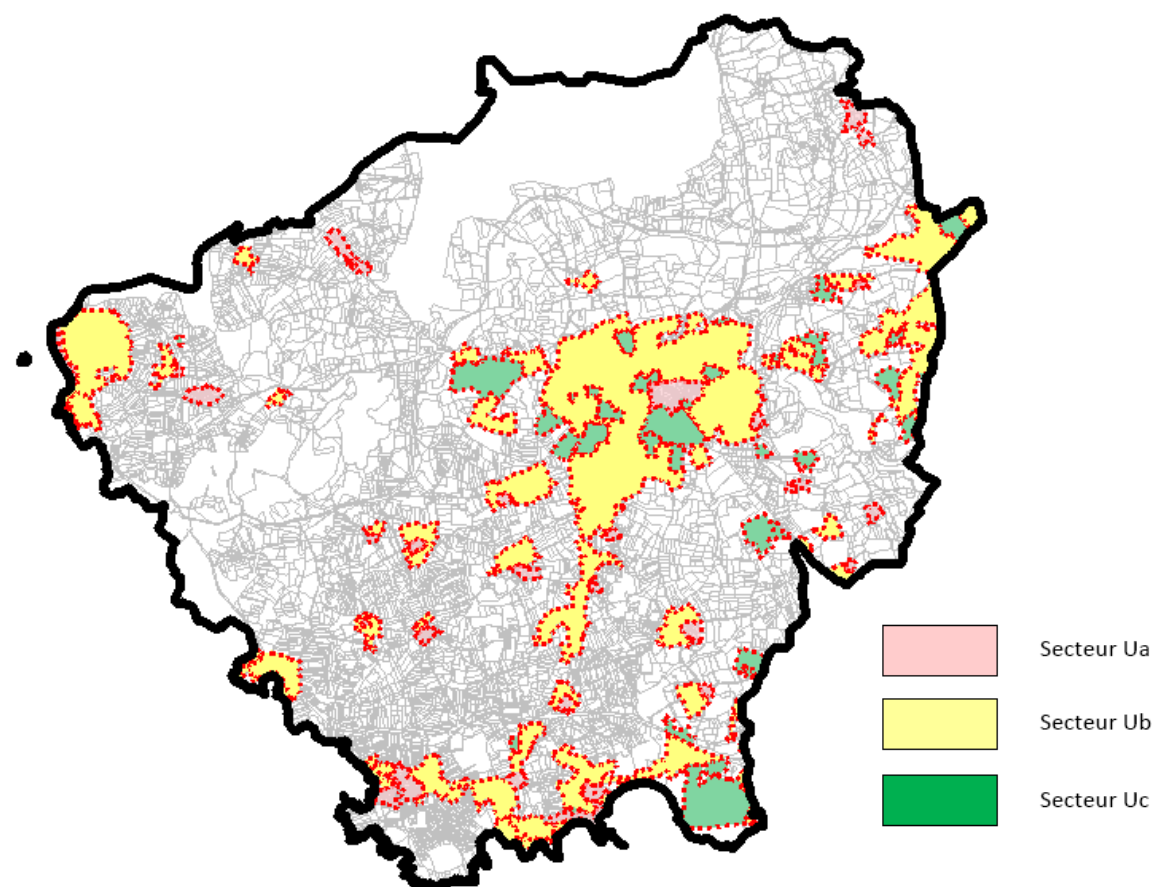
| | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|-------------|---|--|------------------------|-------|------|-----|----------------------------|----------|---|---|
| Na | | protection stricte des sites | pas de construction non liées à la sécurité et gestion du site, seulement changement de destination si intérêt et extension mesurée de constructions existantes, annexes | | | | | extension 30% 30m² maxi | non fixé | 5m mini | limite ou h/2, 3m mini possible sur 2 limites |
| Nzh | | zones humides en secteur naturel | pas de construction, ni extension de construction existante | | | | | - | - | - | - |
| Nds | | espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables | pas de construction, seulement réfection de bâtiments liés à la zone et changement de destination si intérêt | | | | | - | non fixé | 5m mini | limite ou h/2, 3m mini possible sur 2 limites |
| NI | NI1 | activités sportives et loisirs de plein air | 4m | 6m | - | - | non | 10% | non fixé | 5m mini | h/2, 3m mini |
| | NI2 | camping, caravanning, HLL | 3,50m | 9m | - | - | non | 20% | non fixé | 5m mini | h/2, 3m mini |
| | Ng | équipements et installations liées au golf | 3,50m | 9m | - | - | non | 10% | non fixé | 5m mini | h/2, 3m mini |
| | NI3 | camping, caravanning, HLL PRL | 4m | 4m | - | - | non | 30% 80m² maxi | non fixé | 5m mini | 2m mini |
| | Nv | aire d'accueil des gens du voyage | 4m | 6m | - | - | non | 20% | non fixé | 5m mini | h/2, 3m mini |
| | Ne | équipements et services publics secteurs à caractère naturel | 9m | 12m | - | - | non | 20% | non fixé | 5m mini | h/2, 3m mini |
| | Nm | activités Défense Nationale et aéronautique | 9m | 12m | - | - | non | 10% | non fixé | 5m mini | h/2, 3m mini |
| Nh | | constructions dans secteurs de taille et de capacité limitées | 3,50m | 9m | e>f/2 | <40% | non | 30% | non fixé | possible en limite ou 1,50m mini | limite ou 2m mini |
| Nr | | bâti d'intérêt, aménagement et réfection dans secteurs de taille et capacités limitées | surélévation interdite | surélévation interdite | | - | non | extension 50% 50m² maxi | non fixé | possible en limite ou 1,50m mini | limite ou 2m mini |
| Pas de nouvelle construction | | | | | | | | | | | |
| 1AU | 1AUb | habitat et activités compatibles à court terme | 4,50m | 9m | e>f/2 | - | oui | 50% | non fixé | possible en limite ou 1,50m mini | limite ou 2m mini |
| | 1AUh | habitat et activités compatibles à court terme typologie hameau | 3,50m seulement volume secondaire | 9m | e>f/2 | <40% | oui | 75% | non fixé | limite ou 1,50m imposé | limite ou 2m mini possible sur 2 limites |
| | 1AUz | habitat et activités compatibles à court terme ZAC | 12m | 12m | e>f/2 | | oui | 75% | Non fixé | possible en limite ou 1,50m mini | limite ou 2m mini |
| | 1AUi | activités à court terme | 12m | 12m | - | - | non | 70% | non fixé | 15m 30m pour les RD 1AUik : spécifique au contexte | 5m mini, limite séparative si mur coupe-feu |
| 2AU | 2AU | habitat et activités compatibles à moyen ou long terme | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 2AUi | activités à moyen ou long terme | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

| | | | | | | | | | | | |
|-------------------|------------|--|---|--|-------------------|------|-----|---|----------|-------------------------------------|-------------------|
| A | Ao | activités aquacoles | Usage d'habitation : 3,50m activité de la zone : 12m | Usage d'habitation : 9m activité de la zone : 12m | habitation: e>f/2 | - | - | - | non fixé | 5m mini | h/2, 3m mini |
| | Aa | activités agricoles exclusivement | Usage d'habitation : 3,50m activité de la zone : 10m | Usage d'habitation : 9m activité de la zone : 10m | habitation: e>f/2 | - | - | pas de CES extension mesurée des constructions existantes 30% 30m² max | non fixé | 5m mini | h/2, 3m mini |
| | Ab | activités agricoles exclusivement | Pas de nouvelle construction | | | | | | | | |
| | Abo | activités liées à la pêche | Usage d'habitation : 3,50m activité de la zone : 10m | Usage d'habitation : 9m activité de la zone : 10m | habitation: e>f/2 | - | - | - | non fixé | 5m mini | h/2, 3m mini |
| | Ab1 | protection rapprochée du captage d'eau | pas de nouvelle construction extension autorisée si sans risque supplémentaire de pollution, soumis à autorisation | | | - | - | - | non fixé | - | - |
| | Azh | zones humides en secteur agricole | pas de construction, ni extension de construction existante | | | | | | - | - | - |
| | Ac | activités extractives | Usage d'habitation : 3,50m activité de la zone : 10m | Usage d'habitation : 9m activité de la zone : 10m | | | | | | 5m mini | h/2, 3m mini |
| Ar Arp | | bâti d'intérêt, aménagement et réfection dans secteurs de taille et capacités limitées en zone agricole | surélévation interdite | surélévation interdite | | - | non | extension 50% 50m² maxi | non fixé | possible en limite ou 1,50m mini | limite ou 2m mini |
| Ah1 | | constructions dans secteurs de taille et de capacité limitées en zone agricole | 3,50m | 9m | e>f/2 | <40% | non | 30% | non fixé | possible en limite ou 1,50m mini | limite ou 2m mini |
| Ah2 | | parties de hameaux à l'intérieur des périmètres sanitaires des exploitations agricoles | Usage d'habitation : 3,50m activité de la zone : 10m | Usage d'habitation : 9m activité de la zone : 10m | habitation: e>f/2 | - | - | pas de CES extension mesurée des constructions existantes 30% 30m² max | non fixé | possible en limite ou 1,50m mini | limite ou 2m mini |
| | | | Pas de nouvelle construction à usage d'habitation, sauf logement de fonction | | | | | | | | |

Zones à vocation d'activités



Zones urbaines à vocation d'habitat



3 . EVOLUTION DU ZONAGE PAR RAPPORT AU DOCUMENT PRECEDENT (ZONES U, A, N ET AU)

| Zonage PLU | 2013 | | 2006 (après la modification du 29 mars 2012) | | Différentiel (ha) |
|----------------|---------|-----------------|--|---------------|----------------------|
| | Secteur | Surface (ha) | Secteur | Surface (ha) | |
| Ua | Uaa | 10,2 | Uaa | 10 | } +19,7 |
| | Uah | 38,8 | Uab | 17 | |
| | Uam | 12,3 | Uam | 13 | |
| | Uamr | 3,4 | | | |
| | Uaf | 3 | Uamf | 8 | |
| Ub | Ub | 291,4 | Ub | 533 | } -19,8 |
| | Ubm | 169,3 | | | |
| | Ubr | 10,5 | | | |
| | Ubrr | 7,2 | | | |
| | Ubf | 34,8 | | | |
| Uc | Uc | 84,8 | Uc | 102 | } -4,4 |
| | Ucl | 33,3 | | | |
| | Ucl1 | 2,8 | Ucl | 35 | |
| | Ucj | 1,2 | | | |
| | Uch | 15,5 | Ucc | 5 | |
| Ui | Uia | 41,7 | Uia | 44 | } +4,1 |
| | Uib | 6 | | | |
| | Uip | 37,4 | Uip | 37 | |
| 1AU | 1AUb | 12,6 | | | } -13 |
| | 1AUh | 0,8 | | | |
| | 1AUz | 15,7 | 1AUb | 43,2 | |
| | 1AUi | 49,1 | 1AUi | 48 | |
| 2AU | 2AU | 27,6 | 2 AU | 50,7 | } -34,5 |
| | 2AUi | 29,6 | 2 AUi | 41 | |
| N | Na | 291,6 | Na | 425,1 | } -15,5 |
| | Nds | 363,9 | Nds | 363 | |
| | Nzh | 117,1 | | | |
| NI | NI1 | 53,5 | NI1 | 58 | } -54,6 |
| | NI2 | 24,2 | NI2 | 48 | |
| | NI3 | 19,3 | NI3 | 64 | |
| | Ng | 61,4 | NI | 43 | |
| | Nv | 0,7 | Nlv | 0,7 | |
| Ne | Ne | 12,4 | Ne | 14 | -1,6 |
| Nm | Nm | 360,0 | Nm | 360 | 0,0 |
| Nh / Nr | Nh | 2,2 | Nh | 27 | -24,8 |
| | Nr | 3,7 | Nr | 8 | -4,3 |
| A | Aa | 1196,6 | | | } +106,2 |
| | Ab | 77,2 | Ab | 1351 | |
| | Abo | 0,1 | | | |
| | Ab1 | 61,7 | | | |
| | Azh | 121,7 | | | |
| | Ao | 0,9 | Ao | 1 | |
| | Ac | 261,0 | Ac | 275 | |
| Ah / Ar | Ah1 | 16,6 | | | } +36,8 |
| | Ah2 | 20,2 | | | |
| | Ar | 5,1 | | | |
| Total | | 4010,1 | | 4024,7 | -14,6 |

4 . ELABORATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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 permettant leur mise en œuvre sur le terrain.

Alors que le règlement du PLU a tendance à s'assouplir pour permettre les réalisations favorables aux économies d'énergie et au développement durable, il ne peut plus être la seule forme d'encadrement des projets de renouvellement urbain. Les orientations d'aménagement et de programmation ont alors une importance fondamentale pour permettre d'accompagner et d'encadrer ces projets.

- ✕ Elles permettent d'afficher un projet d'intérêt général, en termes de restructuration de l'urbanisation et de dynamisation des cœurs de bourgs, quitte à laisser les particuliers composer progressivement l'objectif visé par une somme de projets individuels articulés entre eux.
- ✕ Elles sont un temps de négociation avec l'ensemble de la population et des riverains, et le cas échéant, avec les opérateurs.

Elles peuvent prendre des formes très diverses selon la logique de projet concerné, 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.

L'objet des orientations d'aménagement et de programmation peut être potentiellement triple à savoir : aménagement, habitat et transports/déplacements.

Il s'agit 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.

Le SCoT exige que les PLU traduisent, dans leurs orientations d'aménagement, cette double approche entre renouvellement urbain et extensions d'urbanisation.

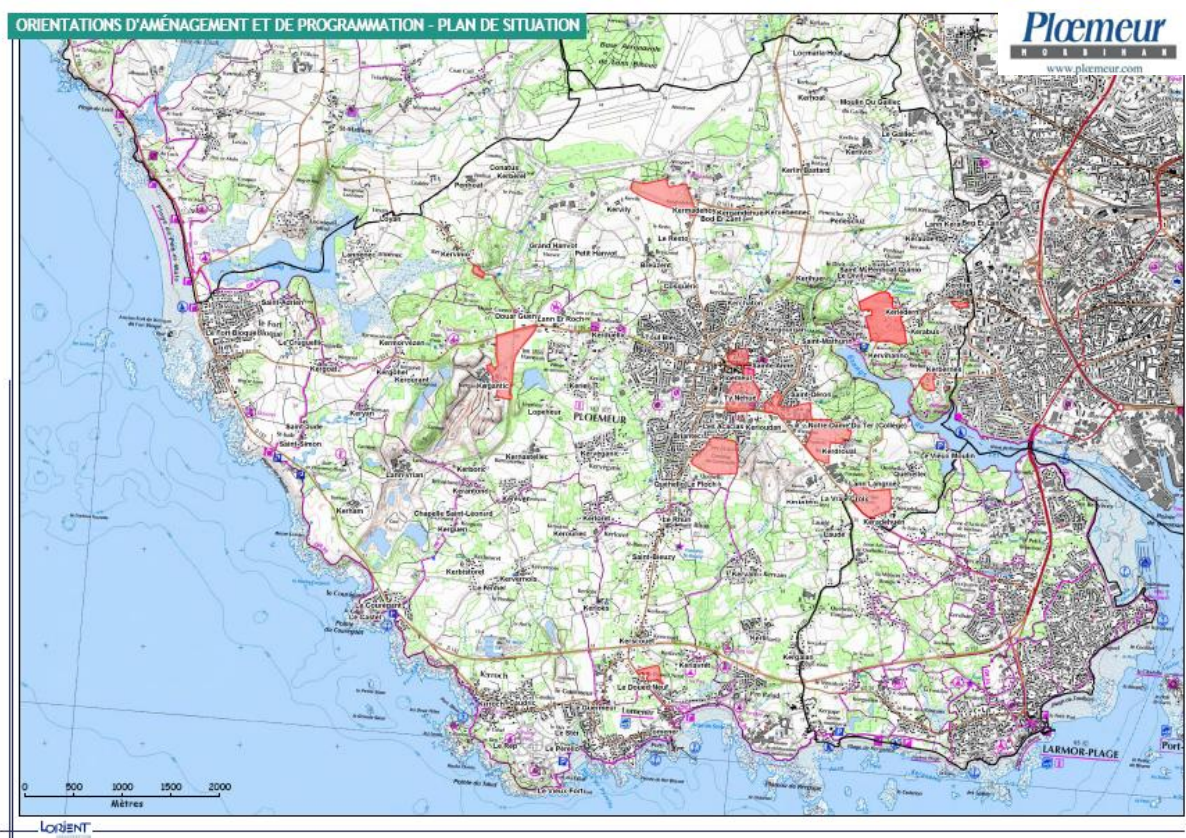
Concrètement, cela implique que l'ouverture des nouvelles zones ne puisse se faire sans une identification préalable du foncier disponible pour le renouvellement urbain.

C'est le travail qui a été réalisé sur Ploemeur avec l'identification de secteurs à enjeu de renouvellement urbain.

a) Les zones concernées

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, rue Jean Moulin) ;
- Les zones d'extension : toutes les zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation, sont concernées.



b) Les objectifs

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées :

- dans le respect des orientations générales du PADD : souci d'économie de l'espace, de mixité sociale et fonctionnelle, de préservation des espaces naturels et de maîtrise des déplacements ;
- avec un souci de contextualisation des prescriptions sur l'urbanisation sur chaque secteur : utilisées à toutes les échelles, elles peuvent être d'autant plus précises que les sites sont stratégiques, et que les prescriptions s'inscrivent dans la cohérence d'un projet d'ensemble, dont les implications dépassent souvent largement les limites de la parcelle concernée par le projet ;
- avec une volonté d'enrayer les modes d'urbanisation ayant eu cours sur la commune qui favorisaient l'éparpillement des constructions : les nappes pavillonnaires, notamment ;
- en compatibilité avec les dispositions du PLH, notamment en termes de densité minimum imposée et de mixité sociale ;
- en conformité avec les préconisations du plan de zonage des eaux pluviales.

Les prescriptions concernent :

- Les accès et circulations : ces prescriptions concernent les circulations douces à préserver et à créer, les conditions d'accès au secteur à urbaniser, la desserte automobile des habitations.
- Les espaces communs : en fonction de la capacité d'accueil de la zone et de sa situation par rapport aux espaces publics existants à proximité, les espaces communs ont été qualifiés par secteur.
- La forme urbaine : selon le contexte et les besoins, des prescriptions sont données sur la typologie architecturale attendue, sur les alignements de façades.

Dans un espace urbain constitué : définir les principes d'organisation qui permettent d'articuler les opérations entre elles et de créer une forme urbaine homogène et cohérente par l'édition de quelques règles (structuration d'un front bâti continu le long d'une place, implantation des voiries, localisation d'un appareil commercial en accroche de l'existant...). Ces précautions permettent de garantir la lisibilité et la fonctionnalité des espaces ainsi générés, qui peuvent, dès lors, se faire sur la base de maîtrises d'ouvrage privées diverses.

5. OPTIMISATION DU FONCIER DEJA CONSOMME ET REDUCTION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Afin de limiter la consommation de l'espace, la commune privilégie le renouvellement urbain comme levier essentiel dans la constitution d'un urbanisme plus compact et l'urbanisation à proximité des centres agglomérés du centre-ville et de l'agglomération de Lorient (à l'Est de la commune).

a) Adéquation entre l'objectif de population et le projet d'extension de l'urbanisation

BILAN LOGEMENTS DU PROJET DE PLU

| Calcul du potentiel total souhaité au regard de l'objectif en population | | |
|--|--------|-------------|
| Objectif de construction de logements sur la durée du PLU (10 ans environ) | | 1800 |
| Résidences secondaires | 18,00% | 324 |
| Total potentiel de logement à réaliser sur la durée du PLU | | 2124 |

| | |
|---|-------------|
| Potentiel de logements estimés en densification | 588 |
| Reste à produire en extension d'urbanisation | 1536 |

L'objectif de réalisation de logement est basé sur une estimation liée à la croissance de population souhaitée et à la poursuite du phénomène de décohabitation sur la commune. La tendance de ce dernier a été reprise avec un infléchissement dans la mesure où l'un des objectifs du présent PLU est d'attirer de jeunes ménages sur le territoire.

Les résidences secondaires ne sont pas comptabilisées comme apportant une population supplémentaire.

Le potentiel de 588 logements estimés en densification est calculé de la manière suivante :

- 113 logements en densification du centre-ville (voir plus haut)
- 80 logements en densification dans les hameaux
- 130 logements en densification dans les agglomérations côtières
- 265 logements au sein des secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (voir le document spécifique).

CAPACITE EN LOGEMENTS EN EXTENSION D'URBANISATION

| SECTEUR | ZONAGE | SURFACE BRUTE DU SECTEUR (HORS EBC) | DENSITE BRUTE PREVUE | NOMBRE DE LOGEMENTS |
|---|--------|-------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Kerlédern | 2AU | 2,1 | 35 | 73 |
| Ouest du centre-ville | 2AUa | 9,1 | 35 | 318 |
| Kergantic | 2AUb | 2,5 | 35 | 87 |
| Caudric | 2AU | 4,7 | 25 | 117 |
| Kerroch | 2AU | 0,7 | 25 | 17 |
| Courégant | 2AU | 0,8 | 35 | 28 |
| Kaolins | 2AU | 5,1 | 35 | 178 |
| Kerdirect | 1AUb | 0,7 | 35 | 24 |
| Kerbernès | 1AUb | 1,6 | 20 | 30 |
| Briantec | 1AUb | 8,9 | 26,2 | 233 |
| Le Douet Neuf | 1AUb | 1,2 | 56 | 67 |
| Kervinio | 1AUh | 0,8 | 35 | 28 |
| Le Grand Pré | 1AUz | 5,7 | 33,3 | 190 |
| Keradehuen | 1AUz | 8,7 | 33,2 | 290 |
| Total logements en extension d'urbanisation | | | | 1680 |
| Dédution des logements déjà réalisés (Kerbernès, Briantec, Kerlédern) | | | | 122 |
| <u>Total logements en extension d'urbanisation à créer dans le projet de PLU</u> | | | | <u>1558</u> |

Ainsi, les extensions d'urbanisation prévues sont bien conformes avec les objectifs de la commune en termes d'arrivée de population nouvelle mais également de capacité d'accueil au regard des infrastructures existantes (station d'épuration et écoles notamment).

b) Consommation d'espace liée au projet de PLU**CONSOMMATION D'ESPACE LIEE AUX EXTENSIONS D'URBANISATION****HABITAT**

| SECTEUR | ZONAGE | SURFACE DU SECTEUR (ha) | SURFACE DU SECTEUR HORS EBC (ha) + TRAME VERTE (KERADEHUEN) | SURFACE DEJA OCCUPEE (ha) | SURFACE A CONSOMMER DANS LE PROJET DE PLU (ha) |
|-----------------------|--------|-------------------------|---|---------------------------|--|
| Kerlédern | 2AU | 2,1 | 2,1 | 0,9 | 1,2 |
| Ouest du centre-ville | 2AUa | 9,1 | 9,1 | 0 | 9,1 |
| Kergantic | 2AUb | 3 | 2,5 | 0 | 2,5 |
| Caudric | 2AU | 4,7 | 4,7 | 0 | 4,7 |
| Kerroch | 2AU | 0,7 | 0,7 | 0 | 0,7 |
| Courégant | 2AU | 0,8 | 0,8 | 0 | 0,8 |
| Kaolins | 2AU | 5,1 | 5,1 | 0 | 5,1 |
| Kerdirect | 1AUb | 0,7 | 0,7 | 0 | 0,7 |
| Kerbernès | 1AUb | 1,8 | 1,6 | 1 | 0,6 |
| Briantec | 1AUb | 8,9 | 8,9 | 3,9 | 5 |
| Le Douet Neuf | 1AUb | 1,2 | 1,2 | 0 | 1,2 |
| Kervinio | 1AUh | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0 |
| Le Grand Pré | 1AUz | 6 | 5,7 | 0 | 5,7 |
| Keradehuen | 1AUz | 9,7 | 8,7 | 0 | 8,7 |
| | | | | Total surface à consommer | 46,0 |

ACTIVITES / EQUIPEMENTS

| SECTEUR | ZONAGE | SURFACE DU SECTEUR (ha) | SURFACE DU SECTEUR HORS EBC (ha) | SURFACE DEJA OCCUPEE (ha) | SURFACE A CONSOMMER DANS LE PROJET DE PLU (ha) |
|-------------|--------|-------------------------|----------------------------------|---------------------------|--|
| Soye 2 | 2AUi | 18,7 | 17,1 | 0 | 17,1 |
| Le Gaillec | 2AUi | 10,9 | 10,9 | 4,2 | 6,7 |
| Kerbernès | 2AU | 3,7 | 2,4 | 2,4 | 0 |
| Soye 1 | 1AUi | 15,8 | 15,8 | 9,7 | 6,1 |
| Aéroport | 1AUia | 10 | 10 | 0 | 10 |
| Kergantic | 1AUi | 15,9 | 15,9 | 9,2 | 6,7 |
| Kerdroual 3 | 1AUik | 7,2 | 7,2 | 4 | 3,2 |
| | | | | Total surface à consommer | 49,8 |

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

| | |
|---|---------|
| Consommation d'espace entre 1999 et 2012 | 122 ha |
| Surface à consommer dans le projet de PLU | 95,8 ha |

Réduction affichée dans le projet de PLU **21%**

c) **Consommation d'espace agricole**

Le tableau ci-dessous indique, pour chacune des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation mais aussi pour les zones déjà urbanisées au sein desquelles il existe des surfaces agricoles, les surfaces concernées par des exploitations agricoles, d'après le diagnostic agricole réalisé par la commune en 2010.

| Exploitation concernée | total SAU (ha) | consommation dans le projet de PLU (ha) | Part de la SAU (ha) | Zone concernée |
|------------------------|----------------|---|---------------------|---|
| Rivalain | 41,54 | 1,56 | 3,76% | RD 163 bis |
| Thiery | 32,3 | 1,78 | 5,51% | Keradehuen |
| Cornou | 103,61 | 1,48 | 1,43% | RD 163 bis |
| Gaec Bio | 76,13 | 7,53 | 9,89% | Aéroport |
| Gaec de Breuzent | 121,62 | 0,08 | 0,07% | Aéroport |
| Richard | 35,74 | 0,41 | 1,15% | Le Douet Neuf |
| Gaec Lann Keraude | 103,61 | 18,59 | 17,94% | Le Gaillec, Soye, Kerlédern, RD 163 bis |
| Gaec de Kernastellec | 129,29 | 5,23 | 4,05% | Kergantic, ouest du centre |
| Gaec du Rhun | 104,38 | 10,08 | 9,66% | ouest du centre, grand pré, Kerbrient, Soye |
| Gaec Guillaume Kerlir | 124,76 | 2,88 | 2,31% | Soye, Le Courégant, RD 163 bis |
| | | | | |
| | Total | 49,62 | | |

Observations

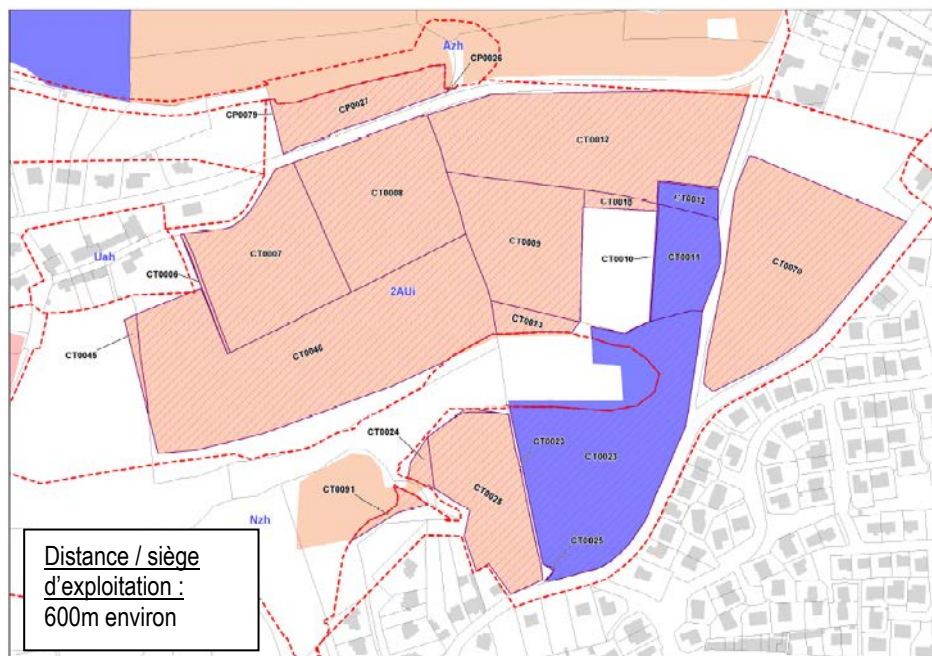
On constate ainsi que l'objectif de réduction de la consommation d'espace agricole à destination de l'urbanisation fixé par le Préfet du Morbihan en réponse aux lois ENE et MAP est atteint (rappel : consommation d'espace agricole entre 1999 et 2006 : 51 ha et environ 75 ha entre 1999 et 2012).

Globalement, l'impact du projet de PLU sur l'agriculture est assez faible, dans la mesure où il concerne 10 exploitations ploemeuroises avec en moyenne 8% de la SAU.

Pour l'exploitation la plus impactée (16%), cela concerne ne concerne pas les terres les plus proches du siège d'exploitation.

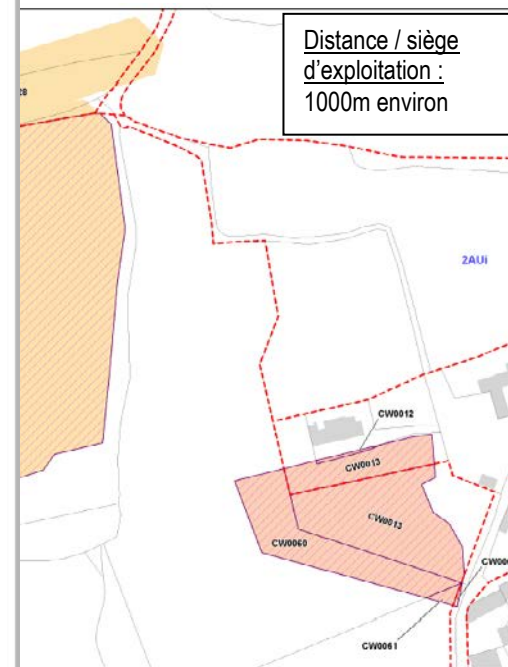
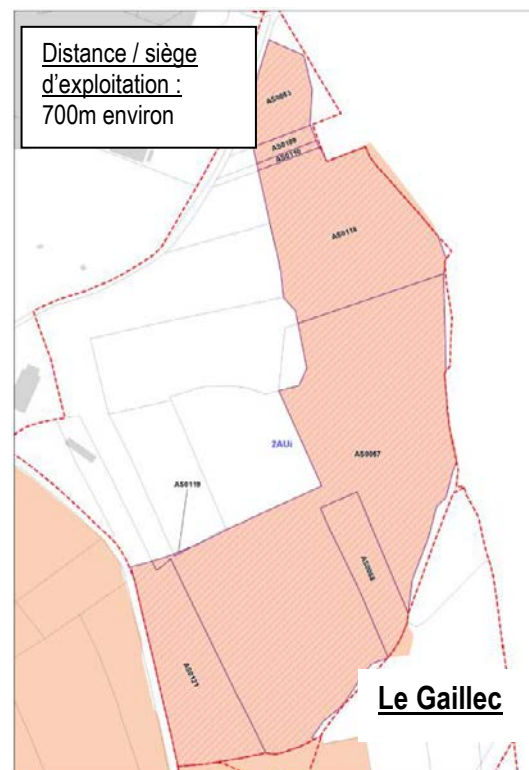
Détail par exploitation

| Identification de l'exploitation impactée | |
|---|---------------------------|
| n° diag agricole | 3 |
| Nom de l'exploitation | EARL LANN KERAUDE |
| SAU de l'exploitation sur Ploemeur (ha) | 103,61 |
| Age du/des exploitants | entre 30 et 45 ans |
| Surface totale consommée (ha) | 16,85 + 1,74 (RD 163 bis) |
| % de la SAU consommée | 17,94% |



Soye

Cette exploitation est concernée par le projet d'extension de la zone d'activités de Soye, qui est une zone d'activités d'intérêt communautaire. La zone du Gaillec est concernée par un projet d'extension d'une entreprise existante située au Nord de la zone.

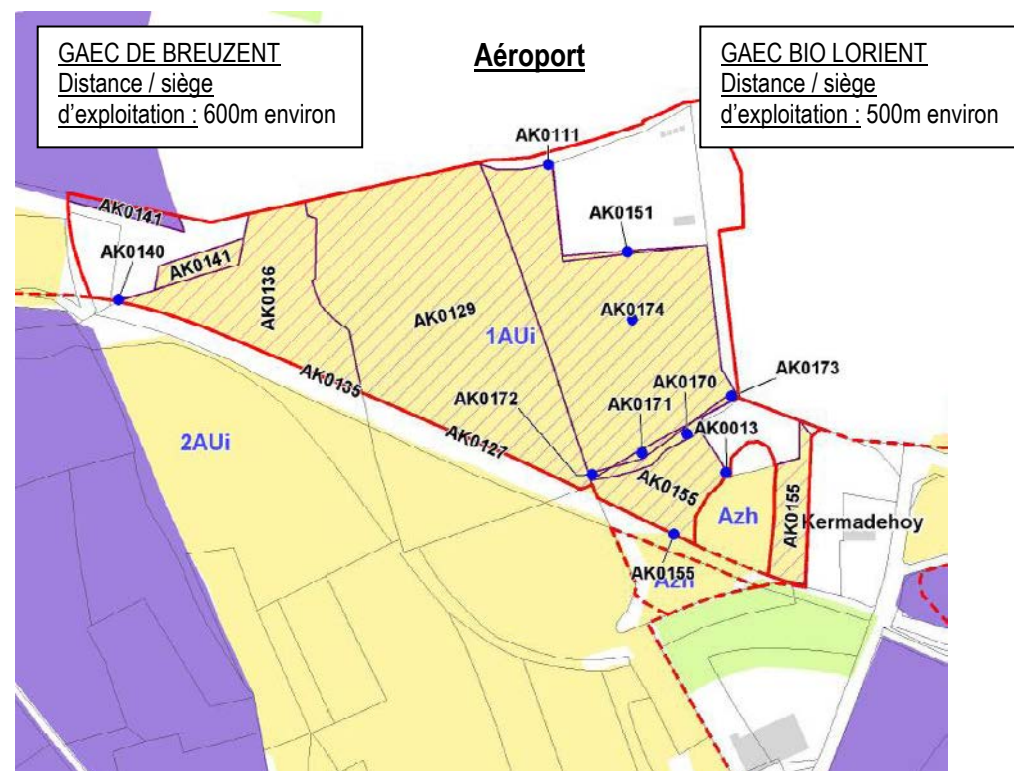


Soye / Kerlédern

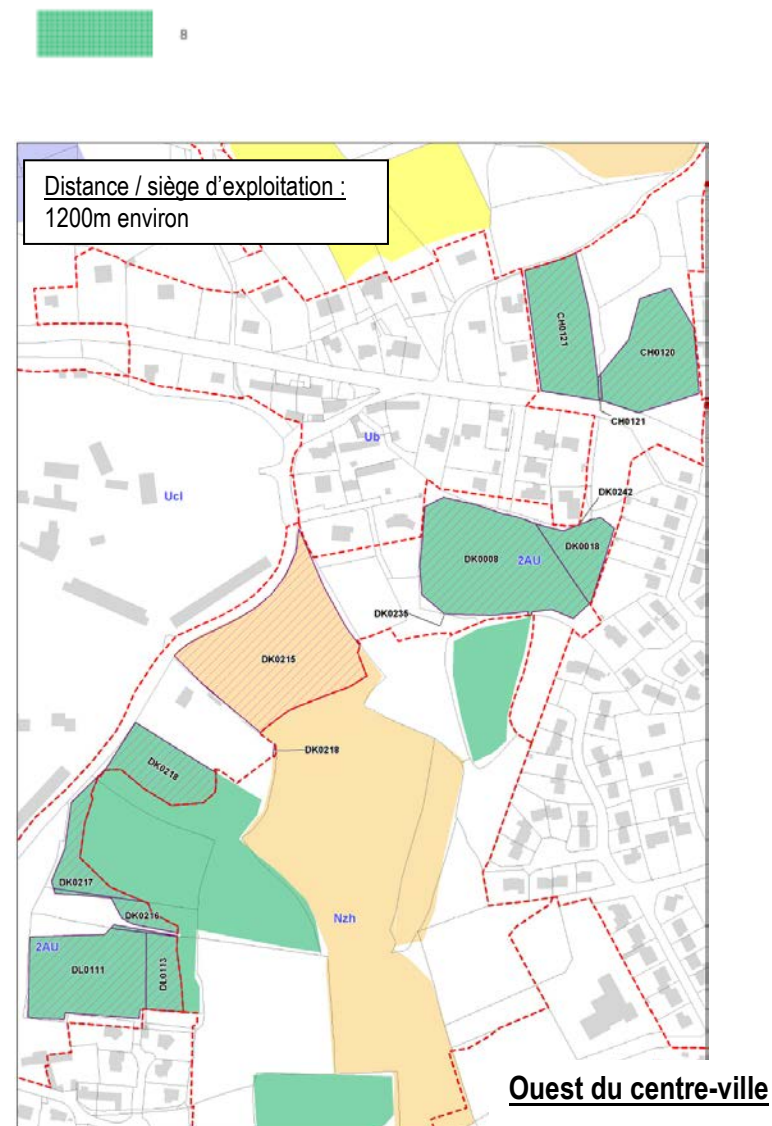
| Identification de l'exploitation impactée | |
|---|--------------------|
| n° diag agricole | 5 |
| Nom de l'exploitation | GAEC BIO LORIENT |
| SAU de l'exploitation | 76,13 |
| Age du/des exploitants | entre 30 et 45 ans |
| Surface totale consommée | 7,53 |
| % de la SAU consommée | 9,89 |

| Identification de l'exploitation impactée | |
|---|----------------------------------|
| n° diag agricole | 6 |
| Nom de l'exploitation | GAEC DE BREUZENT |
| SAU de l'exploitation | 121,62 |
| Age du/des exploitants | de 30 à 45 ans de 45 à 55 ans |
| Surface totale consommée | 0,08 |
| % de la SAU consommée | 0,07 |

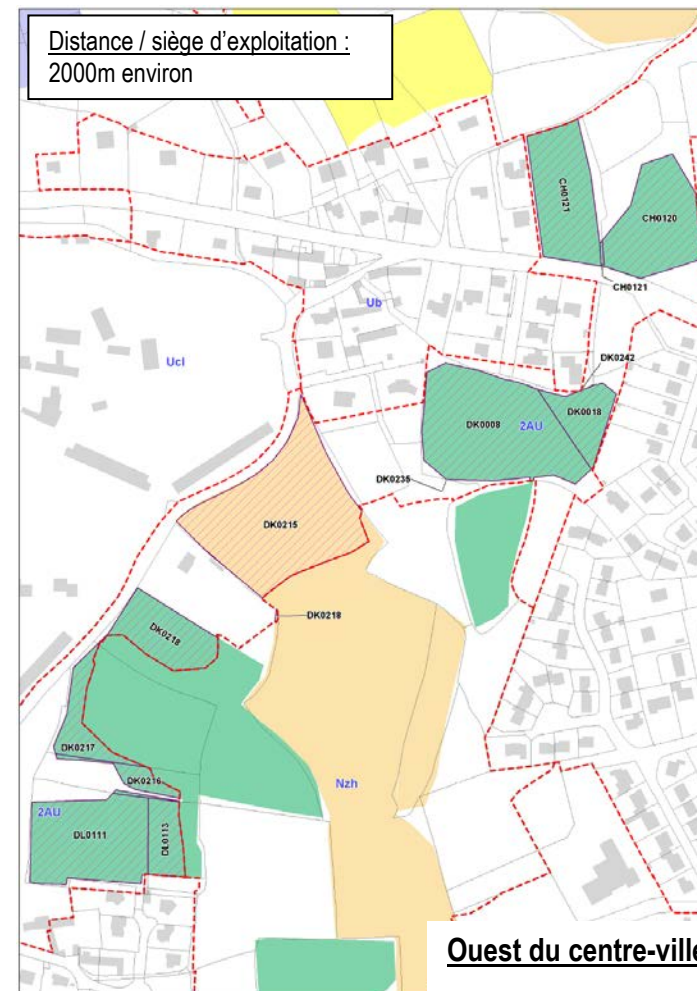
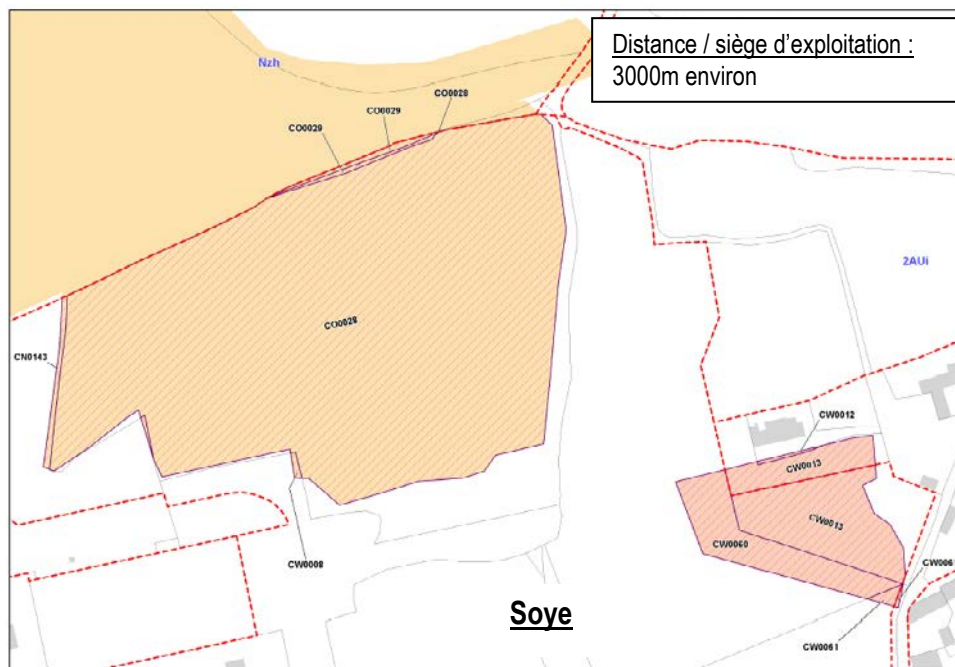
Ces deux exploitations sont concernées par le projet de réalisation d'une zone d'activités à proximité de l'aéroport. Une modification du PLU a déjà acté l'implantation d'une entreprise en lien avec l'aéronautique sur le site.



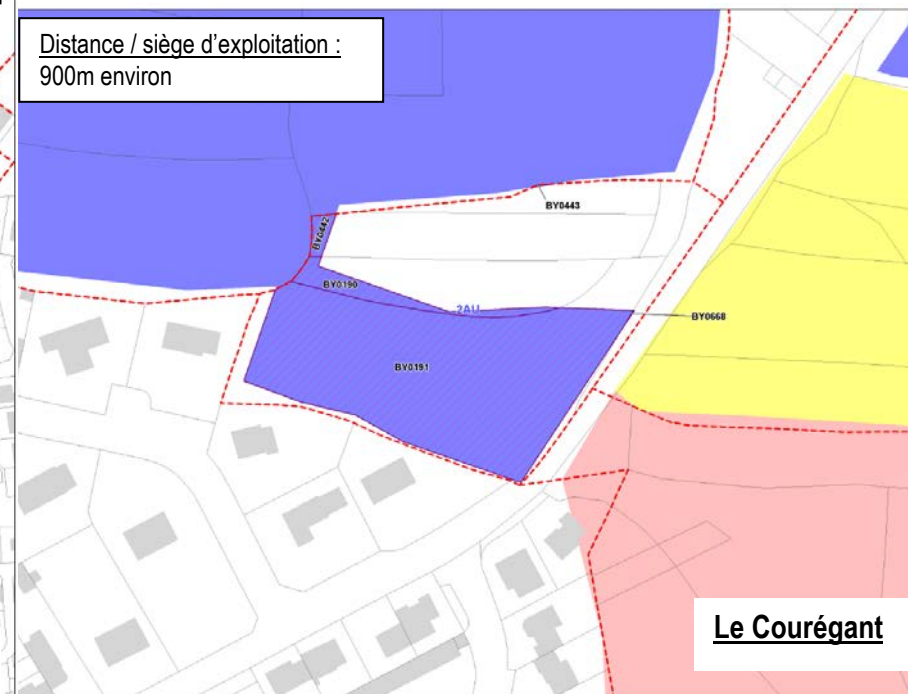
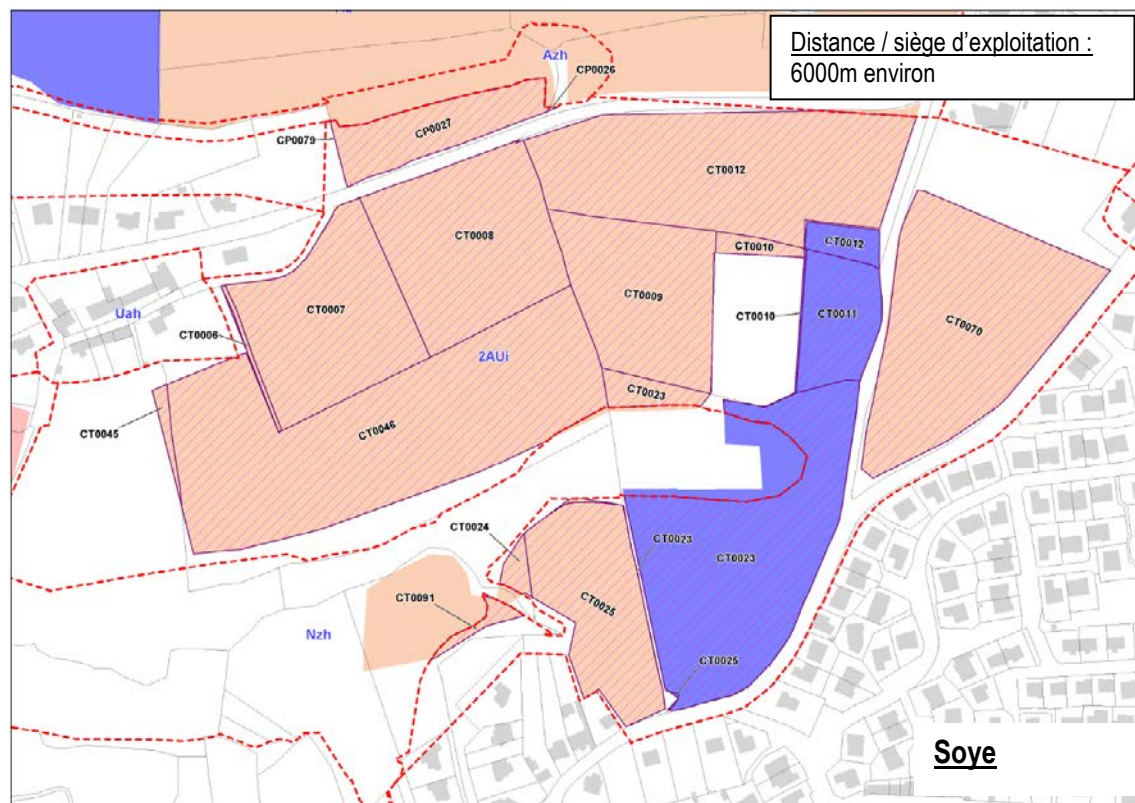
| | |
|---|----------------------------------|
| Identification de l'exploitation impactée | |
| n° diag agricole | 8 |
| Nom de l'exploitation | GAEC DE KERNASTELLEC |
| SAU de l'exploitation | 129,29 |
| Age du/des exploitants | de 45 à 55 ans de 50 à 55 ans |
| Surface totale consommée | 5,23 |
| % de la SAU consommée | 4,05 |



| Identification de l'exploitation impactée | |
|---|----------------------------------|
| n° diag agricole | 9 |
| Nom de l'exploitation | GAEC DU RHUN |
| SAU de l'exploitation | 104,38 |
| Age du/des exploitants | de 30 à 45 ans de 50 à 55 ans |
| Surface totale consommée | 10,08 |
| % de la SAU consommée | 9,66 |



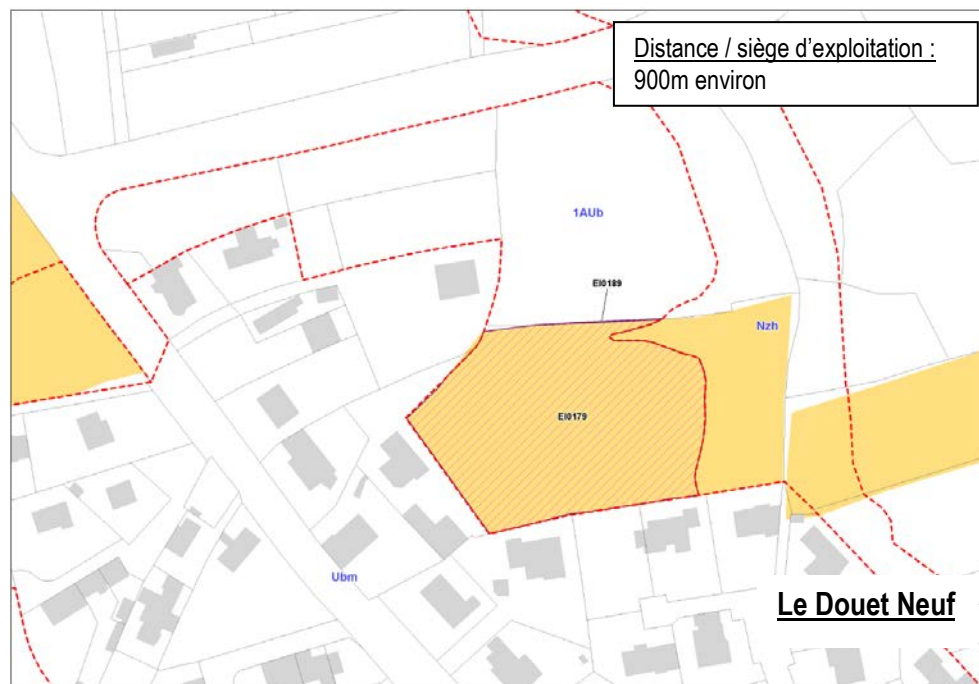
| Identification de l'exploitation impactée | |
|---|----------------------------------|
| n° diag agricole | 10 |
| Nom de l'exploitation | GAEC GUILLERME KERLIR |
| SAU de l'exploitation | 124,76 |
| Age du/des exploitants | de 30 à 45 ans de 45 à 50 ans |
| Surface totale consommée | 2,49 + 0,39 (RD 163 bis) |
| % de la SAU consommée | 2,31 |



| Identification de l'exploitation impactée | |
|---|-------------------|
| n° diag agricole | 17 |
| Nom de l'exploitation | RICHARD JEAN-YVES |
| SAU de l'exploitation | 35,74 |
| Age du/des exploitants | de 30 à 45 ans |
| Surface totale consommée | 0,41 |
| % de la SAU consommée | 1,15 |

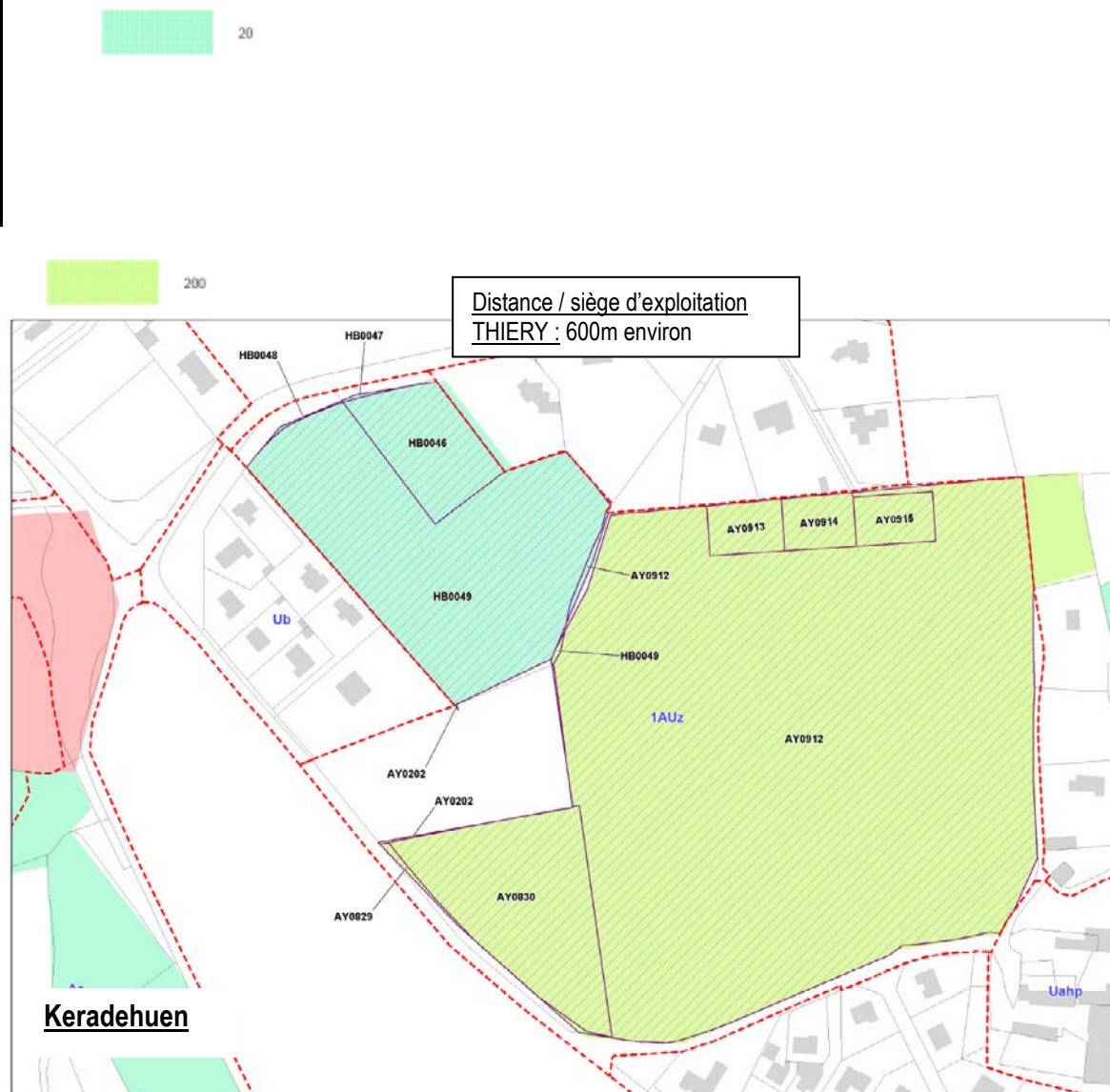


17



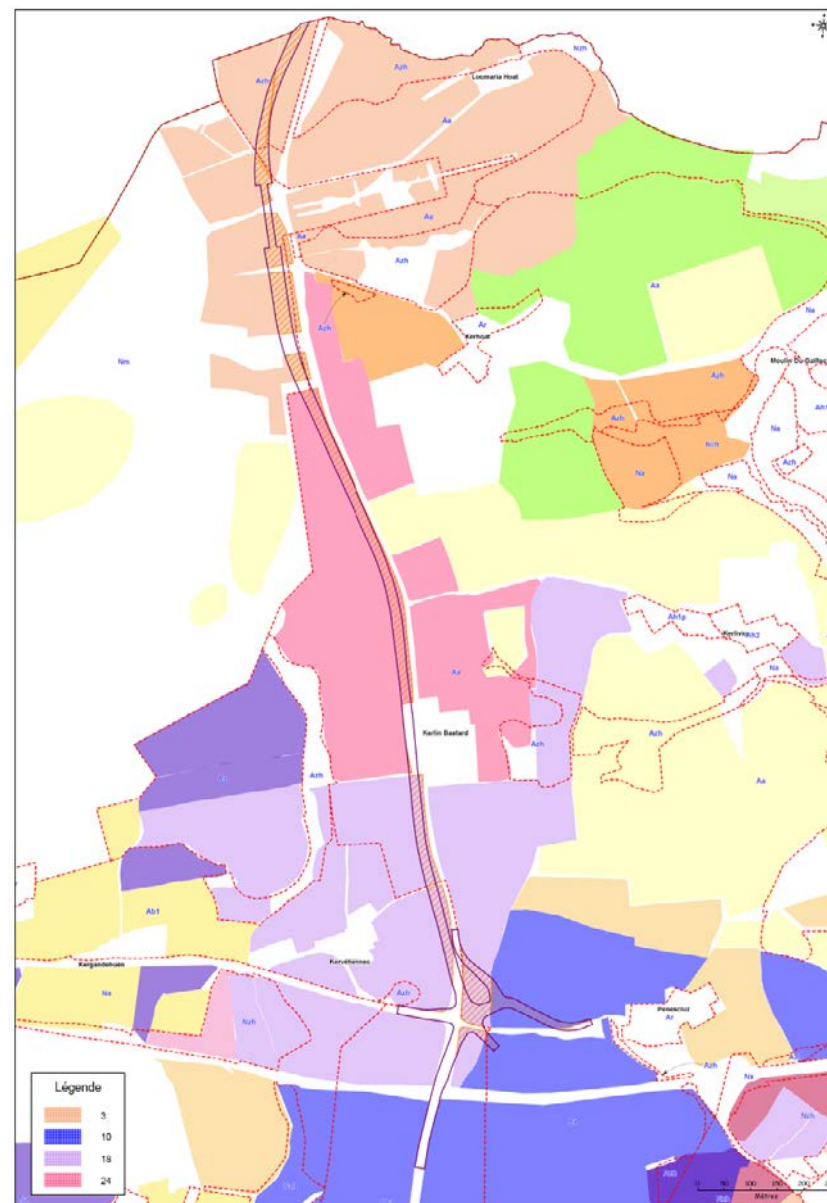
| Identification de l'exploitation impactée | |
|---|----------------|
| n° diag agricole | 20 |
| Nom de l'exploitation | THIERY Eric |
| SAU de l'exploitation | 32,3 |
| Age du/des exploitants | de 30 à 45 ans |
| Surface totale consommée | 1,78 |
| % de la SAU consommée | 5,51 |

| Identification de l'exploitation impactée | |
|---|------------|
| n° diag agricole | 200 |
| Nom de l'exploitation | Extérieurs |
| SAU totale sur PLOEMEUR | 72,85 |
| Surface totale consommée | 6,67 |
| % de la SAU consommée | 9,17 |



Projet de RD 163 bis déclaré d'intérêt général (Maître d'ouvrage : Conseil Général 56)

| Exploitation concernée | Surface (Ha) | Total SAU (ha) | % SAU | % SAU totale consommée dans le projet de PLU |
|------------------------|--------------|----------------|-------|--|
| RIVALAIN BERNARD | 1,56 | 41,54 | 3,76 | 3,76 |
| CORNOU GABRIEL | 1,48 | 103,61 | 1,43 | 1,43 |
| EARL LANN KERAUDE | 1,74 | 103,61 | 1,68 | 17,94 |
| GAEC GUILLERME KERLIR | 0,39 | 124,76 | 0,31 | 2,31 |



TITRE 7 - COMPATIBILITE

1 . LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES GENERAUX DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU est un document d'aménagement qui traduit, par des règles et servitudes d'occupation du sol, le projet de développement et de mise en valeur de la commune. Il permet donc de fonder une politique locale d'aménagement tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace.

En application de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme, les explications des choix retenus doivent être établies vis-à-vis des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

Les principes fondamentaux définis à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme peuvent être résumés ainsi :

- Premier principe : l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et paysages, d'autre part, et enfin la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, en respectant les objectifs du développement durable.
- Deuxième principe : la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, des objectifs d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques ainsi que des moyens de déplacement et de gestion des eaux.
- Troisième principe : la réduction des émissions de gaz à effet de serre, une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE), dite Grenelle II assure la mise en œuvre des objectifs fixés par la loi Grenelle I.

Elle favorise un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques en renforçant le code de l'urbanisme en tant qu'outil du développement et de l'aménagement durables des territoires et de lutte contre l'étalement urbain.

Elle complète l'article L 121-1 du code de l'urbanisme pour atteindre les objectifs visant à :

- Freiner l'étalement urbain et la consommation de l'espace, notamment grâce à un développement urbain maîtrisé ;
- Préserver et permettre la remise en bon état des continuités écologiques ;
- Contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, notamment grâce à des objectifs de répartition géographiquement équilibrés et en diminuant les obligations de déplacements au travers du développement des transports collectifs.

Les choix retenus dans le PLU se résument comme suit :

- Un développement urbain maîtrisé, tant dans sa forme que dans son rythme, par l'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation pour chacune des zones à urbaniser et

pour chacun des secteurs à enjeux des zones déjà urbanisées repérés par le groupe de travail chargé de l'élaboration du PLU.

- La préservation des espaces agricoles en affirmant un espace agricole fort.
- La protection des espaces naturels et des paysages : le PLU a porté une attention particulière à la préservation des espaces naturels et des paysages en s'appuyant notamment sur l'évaluation environnementale : prise en compte de la zone Natura 2000, protection des espaces inventoriés (ZNIEFF, zones humides, espaces sensibles et remarquables), prise en compte de la ressource en eau (protection du captage d'eau potable de Kermadehoye), prise en compte des risques (de submersion littorale, notamment) et protection des paysages : cônes de vue matérialisés par les coupures d'urbanisation, protection des boisements significatifs (EBC) et protection d'éléments du paysage (réseau de haies bocagères). Les dispositions réglementaires prises pour l'urbanisation existante sur le littoral visent à empêcher son étalement.
- La gestion des eaux en tenant compte des préconisations du SDAGE et du SAGE en cours d'élaboration, en renforçant la protection de la ressource et du réseau hydrographique, en favorisant une moindre imperméabilisation des sols.
- La satisfaction des besoins en logements présents et futurs, passant par la diversification des fonctions urbaines et la mixité sociale : la commune respecte les objectifs du PLH, notamment concernant le logement aidé (location et accession).
- Le confortement de l'activité touristique en maintenant les conditions de son attractivité (qualité des paysages et ambiance rurale, littoral préservé).
- Les besoins en équipements publics : en menant une politique d'acquisition foncière par la mise en place d'emplacements réservés.
- Le développement des activités artisanales et commerciales en proposant la mise en place de linéaires commerciaux.
- La sauvegarde du patrimoine bâti en remettant en application le permis de démolir sur le territoire communal, en délimitant les secteurs bâtis traditionnels et en appliquant un règlement adapté, en permettant le changement de destination des bâtiments à valeur patrimoniale et architecturale en zone agricole.
- La maîtrise des déplacements : en prenant en compte le PDU, en mettant en place des emplacements réservés pour réaménager des voies, pour créer des sentiers piétons et vélos, en inscrivant des cheminements doux dans les orientations d'aménagement, en prévoyant le stationnement des deux roues dans le règlement, en corrélation avec le réseau important de circulation douce existant sur la commune.
- La prise en compte des risques et nuisances : submersion marine, Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Lann Bihoué, nuisances sonores des infrastructures routières...

Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

Le PLU de Ploemeur vise à maintenir et à conforter les grands équilibres de son territoire, où mer et campagne se côtoient, où le secteur primaire (principalement agricole) est toujours présent et interdépendant du milieu.

Il prend en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat, exprimés par le PLH, et des besoins en termes d'activité : agriculture, activités et services, tourisme. Il propose un équilibre entre développement démographique, rationalisation des déplacements, prise en compte de la zone rurale et de la pression qui s'exerce sur le littoral au travers des choix d'extension présentés.

Il assure la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité et la création et restauration de continuités écologiques en tenant compte des études menées à l'échelle intercommunale, communale et des différents inventaires des zones humides et cours d'eau menés sur le territoire. Une attention particulière a été portée à la promotion des principes de la construction durable dans la rédaction du règlement et dans l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation.

Il en découle une gestion économe du territoire au travers d'une urbanisation raisonnée. Il fixe également l'objectif de diversification de l'habitat pour garantir une meilleure mixité sociale.

Il favorise les déplacements doux, prend en compte la gestion des flux automobiles préconisée par le PDU et promeut l'urbanisme et la construction durable dans les projets d'aménagement.

Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L 110 du Code de l'Urbanisme.

L'article 19 de la loi Grenelle II modifie les articles du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme est renforcé autour de six axes dont :

- L'obligation de compatibilité et de prise en compte de nouveaux documents : les plans de gestion des risques d'inondation (article L 123-1-10), les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent ;
- Une réorganisation des documents constitutifs du PLU pour une meilleure prise en compte des objectifs de développement durable ;
- La trame verte et bleue.

Ces éléments sont pris en compte dans le présent PLU.

Le PLU de Ploemeur répond aux obligations de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilités publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durables qui explicite les objectifs de la municipalité en termes de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existantes sur le territoire et des potentialités de développement à long terme. Il ménage ainsi le caractère durable du développement.

Il prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

Le PLU est aussi compatible avec les différents documents supra-communaux s'appliquant sur le territoire et inscrits au L123-1 (voir ci-après).

2 . LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

Ploemeur, en tant que commune riveraine de la mer, est soumise aux dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986 sur l'ensemble de son territoire. Celles-ci sont prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

a) Les règles générales d'orientation et de limitation de l'urbanisation

Détermination de la capacité d'accueil (L146-2 du Code de l'Urbanisme)

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme doit tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 (sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral) : ceux-ci sont conformes à la notification effectuée à la commune par les services de l'Etat le 15 février 1991 et complétée le 19 mars 1999 et les dispositions réglementaires garantissent toujours le même niveau de stricte protection. ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes : les modalités de développement urbain envisagées, notamment celles des secteurs 1AU, ne sont pas de nature à s'opposer au maintien des activités maritimes ou agricoles. Peu de terrains cultivés se situent dans leur emprise ;

- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés : ces conditions ne sont pas de nature à être modifiées. En effet, le foncier de ces espaces naturels est maîtrisé par une collectivité (Lorient Agglomération ou le Conservatoire du Littoral) et ils sont déjà globalement aménagés dans le respect de leur fonction. Les rives du Ter et le littoral notamment sont déjà protégés par un aménagement et une gestion qui assure leur pérennité et leur préservation : parkings périphériques ou aménagements privilégiant les modes de déplacements doux (vélos, piétons), entretien et mise en valeur des espaces naturels ;
- des ressources : l'apport supplémentaire de population engendrera des besoins supplémentaires en eau potable. Ce besoin sera couvert par le système de production de Lorient Agglomération qui alimente la commune de Ploemeur (captage de Kermadehoye et apports de la commune de Larmor-Plage). Il est à noter que la commune, pendant la période estivale, fait déjà face à une augmentation significative de la population et est confrontée à des besoins supplémentaires en termes d'adduction d'eau potable et de traitement des effluents ;
- des capacités de traitement des effluents supplémentaires : la station d'épuration de Ploemeur, d'une capacité de traitement de 30 000 équivalent-habitants est aujourd'hui largement dimensionnée pour permettre l'accueil d'une nouvelle population puisqu'elle traite aujourd'hui une charge entrante maximale de 21 000 équivalent-habitants ;
- de l'incidence des risques naturels et technologiques : les nouveaux secteurs à urbaniser se situent en dehors des secteurs à risques ;
- de la prise en compte des déplacements : les réseaux de transports en commun et les infrastructures routières sont en capacité de faire face à un développement des nouveaux secteurs à urbaniser.

La commune, à travers le diagnostic territorial exposé ci-avant, a pu analyser les pressions humaines qui s'exercent sur son territoire, tant par les habitants, la fréquentation touristique et les activités économiques, et répertorier ses besoins.

Ainsi, en identifiant les ressources environnementales, sociales et économiques, mais aussi en prenant en compte l'image de marque du territoire communal, la collectivité a évalué sa capacité à l'accueil supplémentaire de population (environ 2 000 habitants supplémentaires dans les dix ans) et d'activités. Cette capacité de développement, compte tenu du potentiel ressources du territoire et de ses réseaux se fera en renforçant la protection des espaces naturels, en confortant l'activité agricole, en maîtrisant son urbanisation et en évaluant les impacts de son projet sur son territoire en appréhendant les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements.

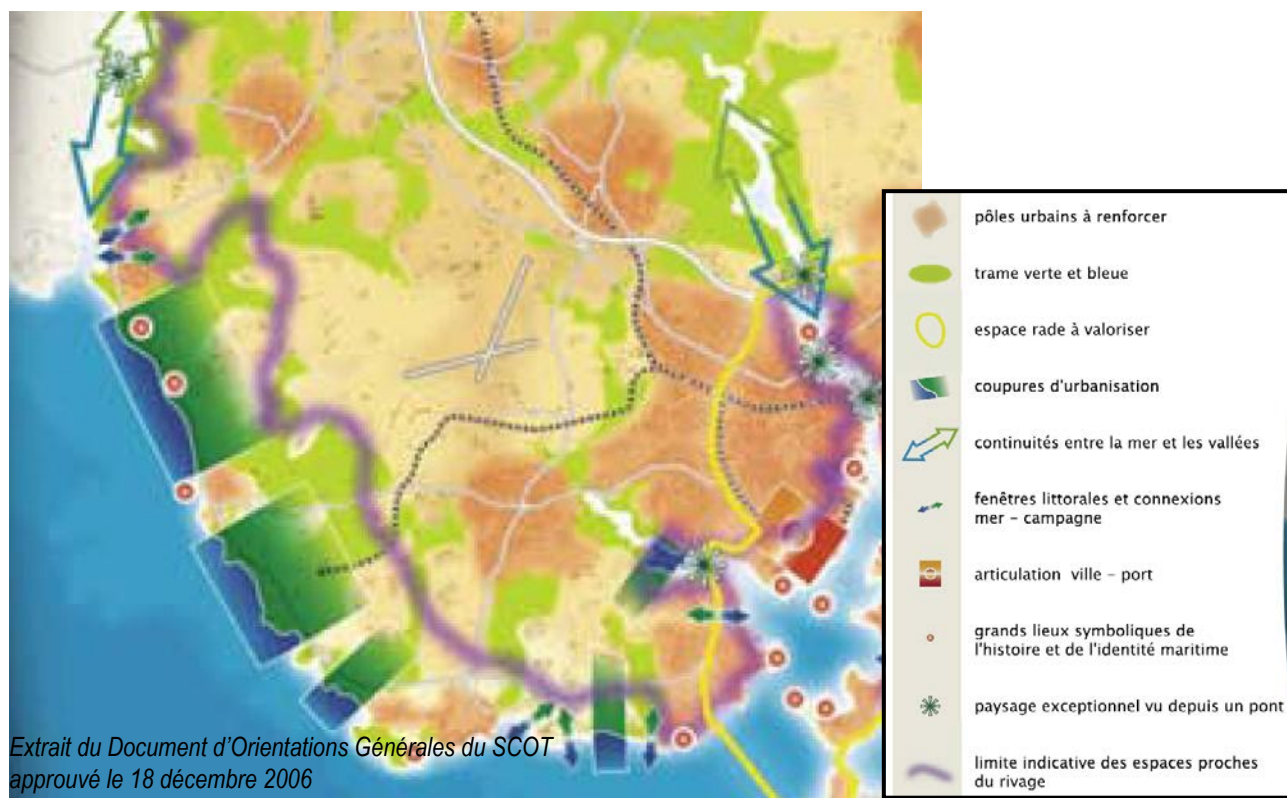
Préservation des coupures d'urbanisation (L146-2 du Code de l'Urbanisme)

Le PLU doit prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Ces coupures séparent, selon leur échelle, des zones d'urbanisation présentant une homogénéité physique et une certaine autonomie de fonctionnement. L'étendue de ces coupures doit être suffisante pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité. Pour autant, les coupures d'urbanisation ne sont pas établies en référence à une occupation du sol particulière mais par rapport à l'ensemble du document concerné. De cette manière, est considéré comme une coupure d'urbanisation un espace n'ayant jamais comporté ni construction, ni équipement de desserte ou des espaces naturels offrant le caractère d'une coupure verte.

Ainsi, des espaces naturels, remarquables (Na, Nds, ou Nzh) ou simplement réservés à l'agriculture ou à l'exploitation de carrières (Aa ou Ac), présentant un rapport d'échelle avec les parties construites qu'elles séparent, forment les coupures d'urbanisation. Le zonage appliqué assure donc la protection de la coupure d'urbanisation ainsi constituée.

La commune les a établies en s'appuyant sur la cartographie du SCoT.

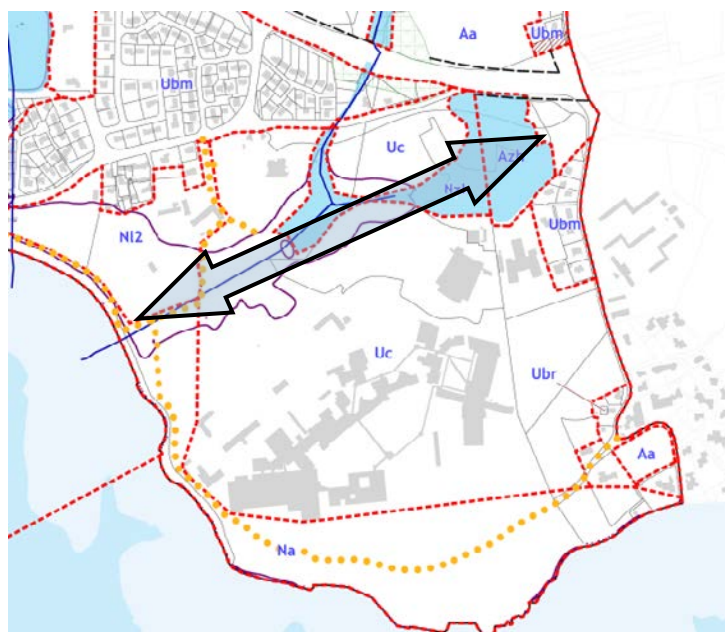


La préservation des espaces naturels et des paysages agricoles et littoraux sont des objectifs définis dans le PADD.

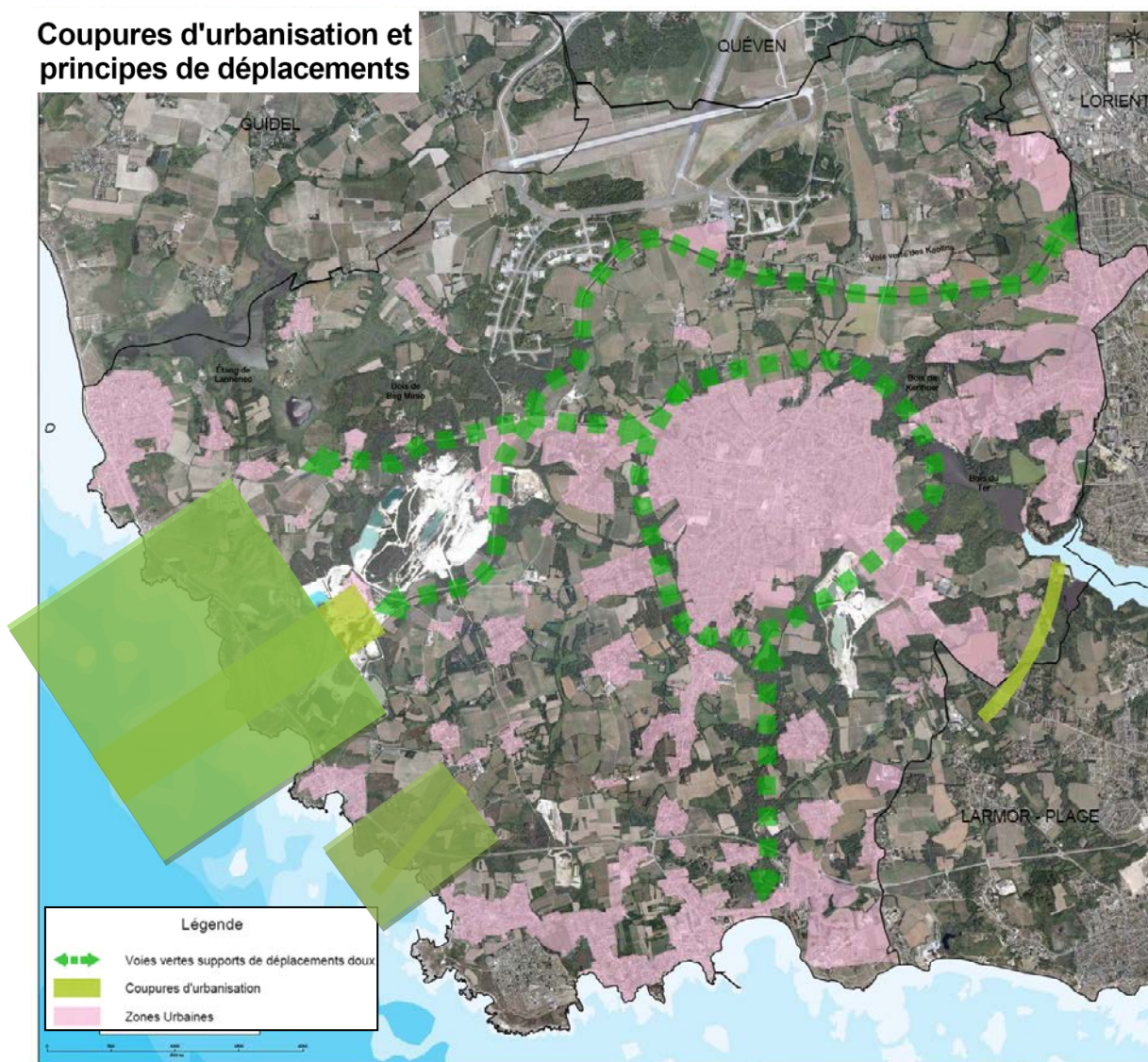
Les coupures d'urbanisation ont été figurées aux endroits où l'urbanisation ne forme pas d'écran à la vue vers le littoral :

- entre l'agglomération du Fort-Bloqué et le village du Courégant (composée de zonages naturels de loisirs et agricoles),
- entre le village du Courégant et l'agglomération de Lomener-Kerroch (composée de zonage naturel et agricole),
- au sud-est de la commune, à la jonction avec Larmor-Plage (composée de zonage agricole et naturel).

En outre, le SCOT a identifié une fenêtre littorale et connexion mer-campagne dans le secteur de Kerpape. Elle est constituée principalement de zonage Azh ou Nzh, avec une partie de secteur NI2.



Coupures d'urbanisation et principes de déplacements



L'extension d'urbanisation

Sur toute la commune : en continuité (L146-4 I du Code de l'Urbanisme)

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Ce principe est applicable sur l'ensemble du territoire communal.

Le travail de délimitation des hameaux et de leurs franges, villages, agglomérations et secteurs urbanisés de densité significative a été réalisé à partir de la jurisprudence explicitant ces notions.

Une agglomération présente une dynamique de bourg, dispose d'équipements et d'une vie sociale à l'année.

Un village présente une densité significative, est bien structuré et dispose d'équipements qui témoignent d'une vie sociale permanente et d'une vie propre.

Un hameau, de taille inférieure au village, est bien structuré, mais ne dispose pas d'équipement.

Sur la base de ces critères :

- 4 agglomérations ont été identifiées sur la commune : le centre-ville, l'agglomération de Lorient qui s'étend sur le territoire communal à l'est, l'agglomération de Lomener-Kerroch et l'agglomération du Fort Bloqué.
- 2 villages sont recensés : le Courégant et Lann Er Roch (qui comprend les terrains de la ville de Puteaux, disposant d'équipements permanents dont l'ouverture à la population est envisagée).

Les hameaux sont confortés mais aucune possibilité de construction d'habitation en frange n'est laissée (seules les extensions et annexes sont autorisées) ; et les extensions d'urbanisation se font en continuité des agglomérations existantes afin de renforcer les pôles urbains.

Les zones d'extension urbaines ont été établies dans la continuité des villages et agglomérations. Les zones de bâti existant ne correspondant ni à la définition d'un village, ni à la définition d'une agglomération ont été délimitées de façon à ce qu'il n'y ait pas d'extension possible.

Les principaux secteurs d'ouverture à l'urbanisation se situent :

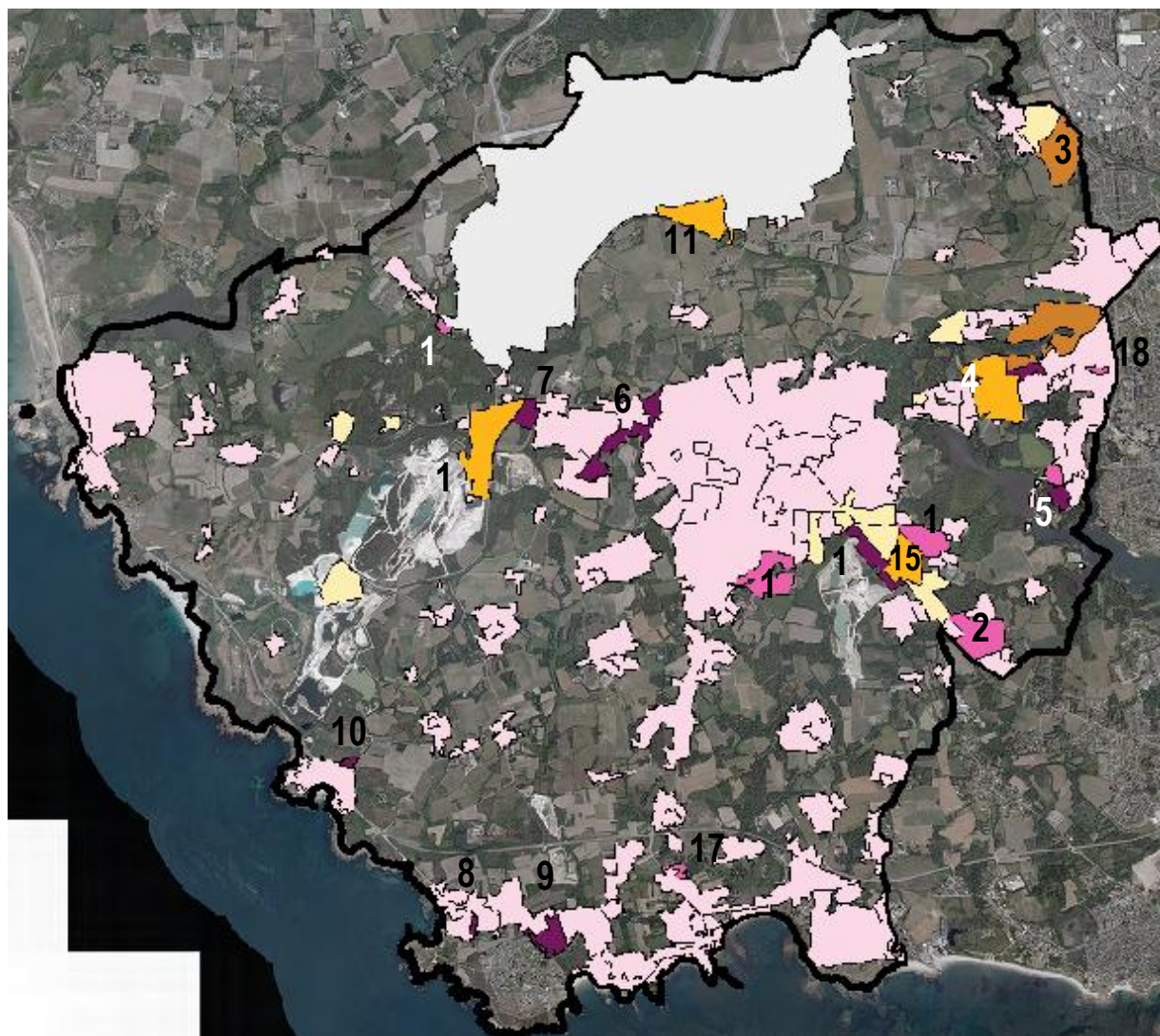
- dans l'agglomération du centre-ville : zone 1AUz du Grand-Pré (1), zone 1AUz de Keradehuen (2), zones 2AU de Keriell-Kerduell (6) et de Kerbrient (14) ;
- en continuité de l'agglomération lorientaise : zone 2AUi du Gaillec (3), zone 2AUi de Soye (4), zones 1AUB et 2AU de Kerbernès (5), zone 1AUB de Kerdiret (18) ;
- au sein ou en continuité de l'agglomération de Kerroch-Lomener : zone 2AU de Kerroch (8), zone 2AU de Caudric (9), zone 1AUB du Douet Neuf (17) ;
- en continuité du village du Courégant : zone 2AU (10).

Les zones 2AU sont actuellement fermées à l'urbanisation et feront faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU afin d'envisager leur aménagement. Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation en conformité avec la loi « Littoral » est donc bien prévu : ainsi, la zone 2AUB de Kergantic (7) ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque la zone 2AUA de Keriell-Kerduell (6) aura été urbanisée.

La zone 1AUh de Kervinio (13) est une zone déjà urbanisée : il s'agit aujourd'hui d'une zone à vocation d'activité laissée en friche. Le classement en 1AUh de cette zone permettra sa réhabilitation.

Certaines zones classées en 1AU sont déjà en cours d'urbanisation :

- la zone d'activités 1AUik de Kerdroual (15) fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté ;
- La zone d'activités 1AUi de Kergantic (12) est une zone déjà autorisée (des permis d'aménagement ont été accordés) et en cours d'urbanisation (des permis de construire ont été accordés et des constructions ont été édifiées) ;
- la zone d'activités 1AUi de Soye (4) fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté ;
- La zone de Briantec a fait l'objet d'un permis d'aménager et les constructions sont en cours d'édification.



La zone 1AUia de l'aéroport se réalise conformément à l'article L 146-8 du code de l'urbanisme : elle n'accueillera que des activités en lien avec l'aéroport.

L'extension de l'urbanisation en espace proche du rivage (L146-4 II du Code de l'Urbanisme)

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

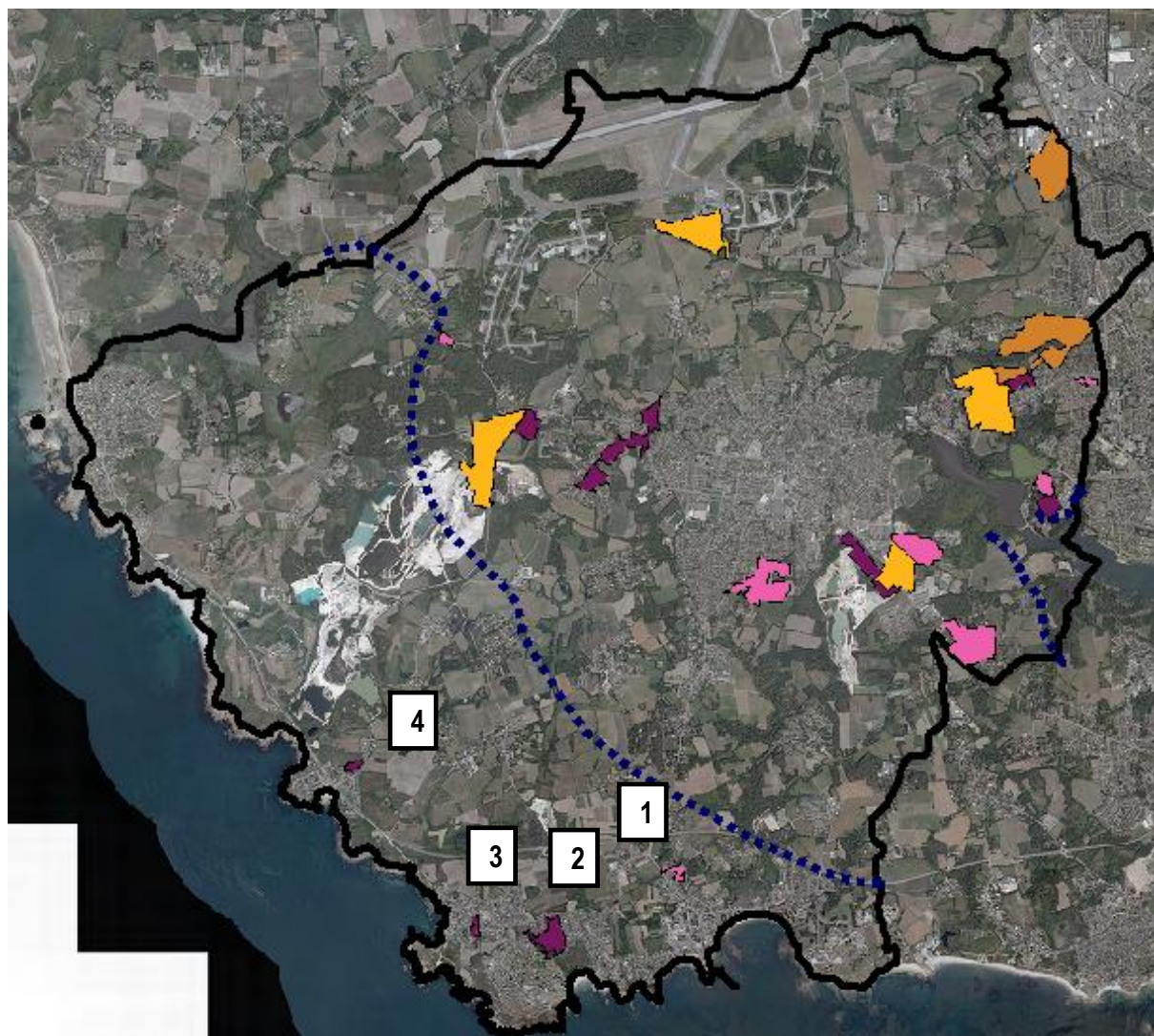
Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un SCoT comme c'est le cas ici.

Délimitation EPR

Le SCOT a matérialisé la limite indicative des espaces proches du rivage sur le Pays de Lorient.

La commune a souhaité préciser cette délimitation des espaces proches du rivage en fonction de trois critères :

- La distance,
- La covisibilité,
- La nature des espaces.



Conformément à l'article L146-4 II du Code de l'Urbanisme, l'urbanisation existante sur ces espaces n'est étendue que de manière limitée.

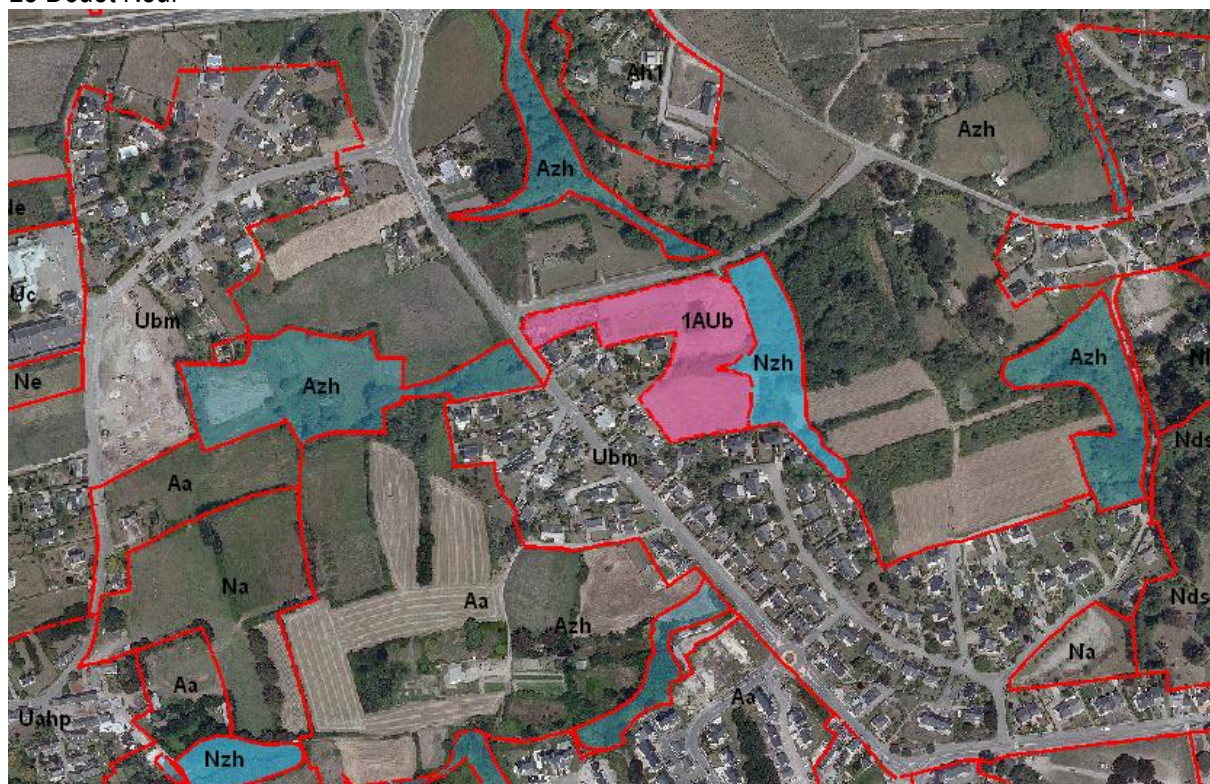
Le bâti diffus ou isolé existant en dehors des espaces urbanisés de la commune n'a que des possibilités d'extension très limitées : emprise au sol de 30m².

4 secteurs correspondent à une extension limitée de l'urbanisation en espace proche du rivage au regard de l'urbanisation déjà existante :

1. Le Douet Neuf
2. Caudric
3. Kerroch
4. Le Courégant

Détail de chacune de ces zones

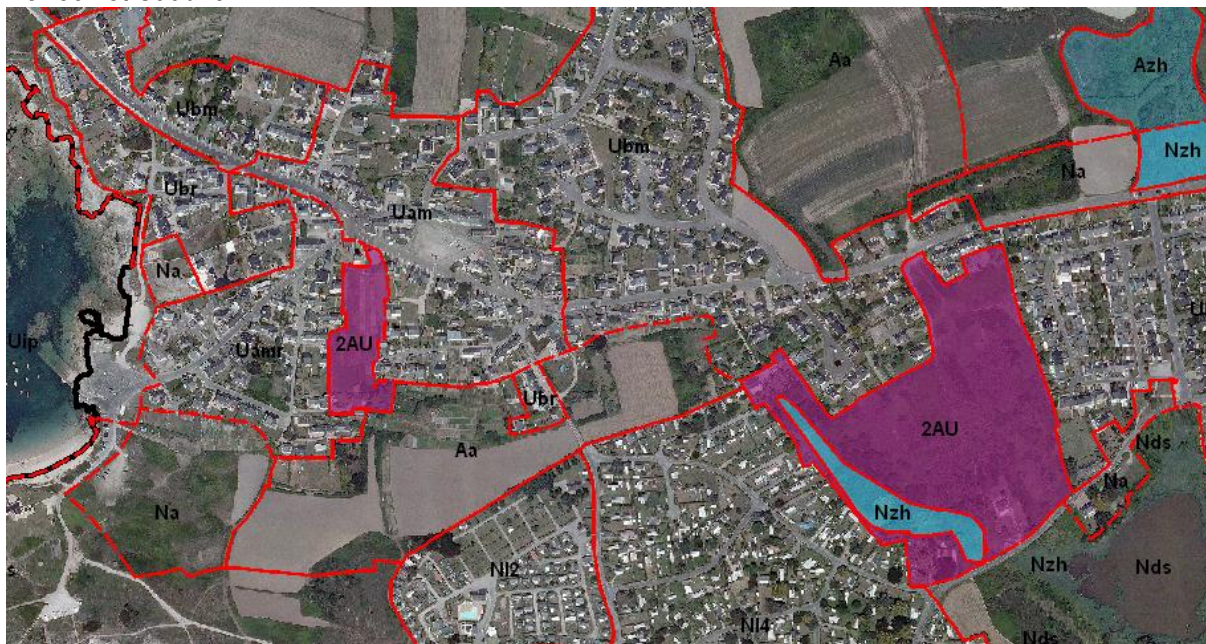
Le Douet Neuf



Le Courégant



Kerroch et Caudric



Concernant les zones 2AU, les CES et les hauteurs seront étudiés dans les orientations d'aménagement et de programmation lors de la modification ou de la révision du PLU relative à leur ouverture à l'urbanisation.

En outre, au sein des espaces urbanisés existants en espace proche du rivage, avec covisibilité, un zonage Uamr, Ubr ou Ubr a été appliqué qui permet de garantir une extension limitée de l'urbanisation de ces secteurs, notamment en termes de hauteur (limitée à 8 et 9m) et de coefficient d'occupation du sol, puisque ce dernier est fixé à 0,40.

Les autres secteurs en EPR disposent eux aussi d'une hauteur limitée, notamment dans l'agglomération de Lomener Kerroch puisque les zones Uam et Ubm qui les constituent ne permettent pas aux constructions de dépasser 9m.

La bande des 100 mètres

En application de l'article L146-4 III du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau «, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables ».

Hors espaces urbanisés, un zonage Nds, Na ou Nzh a été appliqué de façon à garantir la protection la plus stricte possible.

Le tracé de la bande des 100 mètres ne s'applique pas dans les zones agglomérées de l'agglomération du Fort Bloqué, du village du Courégant et de l'agglomération de Lomener-Kerroch.

Quel que soit le nouveau zonage, il n'y a aucune possibilité de nouveau logement dans la bande.

Extraits de règlement - Articles 1 : « Toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé). Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou intérêt collectif ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L. 146-4-III du code de l'urbanisme). »

b) Les règles de protection spécifique

Les espaces remarquables et caractéristiques

Conformément à l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme préserve les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel, culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Ces espaces, classés Nds au PLU, bénéficient d'une protection stricte, mais peuvent néanmoins recevoir les aménagements légers listés à l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme (cheminements piétons, aires naturelles de stationnement, aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles notamment).

Une proposition de délimitation des espaces remarquables a été fournie à la commune par le Préfet du Morbihan en 1991.

Le PLU a tenu compte de cette proposition et a également procédé à des ajouts de zone Nds (butte de Beg Er Lann, notamment)

Les zones Nds représentent 363 ha, comme au PLU de 2006. Globalement, la protection des espaces remarquables et caractéristiques reste assurée strictement.

Les espaces boisés classés

Le PLU respecte les dispositions de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme puisqu'il classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du même code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune. Ainsi, l'ensemble des espaces boisés classés sur le règlement graphique a fait l'objet d'une consultation de la « commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites » le 17 janvier 2012. Un avis favorable a été donné aux propositions de la commune.

Réalisation de nouvelles routes et terrains de camping

Des dispositions particulières ont été fixées pour l'implantation des nouvelles routes et terrains de camping et de caravanage :

- L'obligation de ne réaliser une route de transit qu'à 2000 mètres au moins du rivage (L 146-7 du code de l'urbanisme) ;
- L'implantation des terrains de camping et de caravanage en dehors des espaces urbanisés doit être prévue dans les PLU, respecter les règles relatives à l'extension de l'urbanisation et ne pas intervenir en tout état de cause dans la bande des 100 mètres prévue au L 146-4 (L 146-5 du code de l'urbanisme).

La commune de Ploemeur ne prévoit pas, dans le présent PLU, de nouvelle implantation de terrain de camping et de caravanage. La voie projetée faisant l'objet d'un emplacement réservé au profit du Conseil Général du Morbihan est située à plus de 2000 mètres du rivage. La voie projetée dans le PLU de 2006 a été supprimée.

3 . LA LOI DU 2 FEVRIER 1995 RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

a) Marges de recul

L'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme pose un principe d'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des axes routiers à grande circulation (autoroutes, voies express) ou dans une bande de 75 mètres pour les autres routes classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés.

Ploemeur n'est pas concernée par ces dispositions, cependant des marges de recul sont imposées par le Conseil Général autour des voies départementales. Elles sont prises en compte dans le règlement graphique du présent PLU.

b) La prévention des risques naturels – risques sismiques

La région Bretagne est concernée par les risques sismiques.

Les décrets 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité nationale sont entrés en vigueur le 1^{er} mai 2011 et classent la commune au niveau 2 (faible).

Le PLU prend en compte ces décrets au travers des autorisations d'urbanisme délivrées.

c) Les risques de submersion marine

La commune de Ploemeur est concernée par les risques de submersion marine.

Conformément à l'article L 121-2 du code de l'urbanisme, une cartographie du niveau marin centennal (NMC) à +20cm et +60cm a été transmise à la commune dans le cadre du Porter à Connaissance du Préfet.

Cette élévation du niveau de la mer due au changement climatique présente des risques d'inondation sur certaines parties du territoire communal à échéance 2100.

Le PLU, dans son règlement graphique et écrit, prend en compte les risques de submersion marine tant dans les espaces déjà urbanisés que naturels à partir du niveau marin centennal +60cm, en représentant les limites des zones à risques identifiées sur le règlement graphique et en annexant la « circulaire Xynthia » à son règlement littéral.

4 . LA COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRA-COMMUNALES

a) La compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur de Gestion et d'Aménagement des Eaux du bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 18 novembre 2009 pour la période 2010-2015.

Il fixe les orientations en matière de prise en compte de l'eau et des milieux aquatiques sur l'ensemble du territoire du Bassin.

Le PLU de Ploemeur tient compte des 15 questions importantes du SDAGE Loire-Bretagne et de ses orientations fondamentales, dans la mesure où elles relèvent de son champ d'application.

1C – limiter et encadrer la création de nouveaux plans d'eau : le règlement interdit la création de nouveaux plans d'eau sur l'ensemble du territoire communal dans les dispositions générales.

3D – améliorer les transferts des effluents collectés à la station d'épuration et maîtriser les rejets d'eaux pluviales

En réduisant les rejets d'eaux pluviales : le règlement du PLU impose que les espaces de stationnement des véhicules soient réalisés en matériaux drainants ; en outre, il demande à ce que les eaux pluviales soient prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol. Ainsi les rejets d'eaux pluviales aux réseaux seront limités.

En complément de ces prescriptions valables sur tout le territoire, les études réalisées dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales élaboré par la commune ainsi que le zonage d'eau pluviales, annexé au présent PLU et traduit dans le règlement, ont repéré des secteurs sensibles aux risques de débordement du réseau. Dans ces secteurs, ainsi que dans les zones à urbaniser, des débits de fuite seront imposés et des ouvrages de rétention devront être réalisés.

Cohérence entre le plan de zonage d'assainissement et les prévisions d'urbanisme : les zones d'extension d'urbanisation sont prévues dans des secteurs de la commune desservis par l'assainissement collectif. En outre, les prévisions d'urbanisation sont en adéquation avec les capacités de la station d'épuration. La capacité de la station d'épuration de Ploemeur est de 30 000 EH. A ce jour les charges polluantes collectées sont directement influencées par la fréquentation touristique et se ventilent de la manière suivante :

- période estivale : 20 000 à 21 000 équivalents-habitants,
- période hors saison : 17 000 à 18 000 équivalents-habitants.

8A – préserver les zones humides : le PLU intègre dans son règlement graphique les zones humides recensées dans le cadre des différents inventaires et compléments d'inventaires menés sur l'ensemble du territoire communal et validés par délibération du conseil municipal le 9 février 2012. Le règlement s'appliquant à ces zones les protège strictement en interdisant les affouillements et exhaussements du sol, le drainage et les constructions.

10C – maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade : les 8 sites de baignade de la commune de Ploemeur présentent une eau de qualité bonne à moyenne (classement A et B), conforme aux exigences de qualité définies par la réglementation en vigueur. Sur la base des règles de classement de la directive du 15 février 2006, avec une qualité excellente à bonne, l'eau de baignade des huit sites satisfait également aux exigences de qualité futures. Dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales élaboré par la commune en 2011, des vérifications de branchements ont été préconisées dans certains secteurs sensibles afin de détecter les réseaux d'eaux usées raccordés aux réseaux d'eau pluviale.

10E – aménager le littoral en prenant en compte l'environnement : le littoral est compris en grande partie dans la zone Natura 2000 qui concerne la commune. Par ailleurs, il est concerné par les zones de préemption des espaces naturels sensibles au bénéfice du Conseil Général. La structure intercommunale a élaboré un nombre important d'études, a mis en place un observatoire de l'érosion et a lancé des travaux, notamment sur la réhabilitation du littoral entre Ploemeur et Guidel (voir Etat Initial de l'Environnement). Enfin, la commune de Ploemeur est concernée par un Programme d'Actions de Prévention des Inondations littorales.

12C – arrêter l'extension de l'urbanisation des zones inondables et améliorer la protection des zones déjà urbanisées : la commune de Ploemeur n'est pas couverte par un PPRI. Les services de l'Etat ont porté à la connaissance la commune les aléas de submersion marine et un PPRL a été prescrit sur le secteur de l'Anse du Stole.

b) La compatibilité avec le SCoT du Pays de Lorient

Les textes réglementaires imposent la compatibilité entre les documents communaux et les documents supra-communaux. Cette compatibilité concerne en particulier le SCoT du Pays de Lorient approuvé le 18 décembre 2006.

Le tableau suivant fait état de la compatibilité du PLU de Ploemeur avec les principales dispositions du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT du Pays de Lorient.

| POINT DE COMPATIBILITE | | RAPPORT DE PRESENTATION | PADD | REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE | ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION |
|---|--|--|--|--|---|
| Economiser l'espace pour assurer l'aménagement foncier, urbain et économique du territoire | Gérer strictement la consommation de l'espace | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluation et analyse de la consommation de l'espace sur les 10 dernières années. ▪ Evaluation des potentialités de renouvellement urbain et de densification des espaces bâtis. ▪ Elaboration d'un diagnostic agricole. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Densification et renouvellement au centre-ville. ▪ Maîtrise du foncier. ▪ Extension des villages limitée. ▪ Extension des hameaux interdite. ▪ Maintien d'une activité agricole. ▪ Préservation des sièges d'exploitation. ▪ Assurance d'espaces agricoles pérennes. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation en limites séparatives ou à 2 m dans les zones d'habitat. ▪ Positionnement des zones AU en continuité des agglomérations et à proximité des infrastructures de transport. ▪ Densification de zones urbanisées situées à proximité des équipements et des axes de transports en commun. ▪ Pas de superficie minimale de terrain constructible. ▪ Localisation des activités en fonction des cartographies du SCOT. ▪ Sièges d'exploitation agricoles en zone agricole, mise en place d'inconstructibilité dans les périmètres sanitaires des exploitations. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réalisation d'OAP sur chacune des zones 1AU et sur les zones urbanisées à enjeu de renouvellement urbain. ▪ Densité minimale imposée suivant les préconisations du PLH de Lorient Agglomération. ▪ Mixité de l'habitat, de ses formes et des fonctions urbaines imposées. |
| | Garantir un aménagement économique, rigoureux et économe de l'espace | | | | |
| | Préserver une agriculture dynamique et porteuse d'identité | | | | |
| Maîtriser les déplacements à la source par une urbanisation rationnelle | Maîtriser les déplacements | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation de l'urbanisation proche des pôles d'équipement. ▪ Analyse des déplacements. ▪ Inventaire des besoins. | Améliorer la desserte par les transports en commun Liaisons structurantes piétons-vélos entre les principaux pôles de la commune | Emplacements réservés Voies en impasse proscrites Zones d'extension de l'urbanisation à proximité des transports en commun | Principes de maillage et hiérarchisation de la voirie Liaisons piétonnes à créer |
| | Développer les modes de transports alternatifs à l'automobile | | | | |

| | | | | | |
|--|---|---|--|---|---|
| | <p>Valoriser les sites stratégiques en optimisant leur accessibilité</p> <p>Favoriser l'accessibilité du territoire et intégrer les infrastructures de transport</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Identification des itinéraires doux | | | |
| <p>Répondre aux besoins en logement de tous dans des quartiers de qualité</p> | <p>Offrir à chacun un logement correspondant à ses besoins</p> <p>Concevoir de véritables projets de quartiers</p> <p>Favoriser les équilibres du maillage commercial</p> <p>Concilier les impératifs économiques et la qualité urbaine</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Besoins en logement répertoriés ▪ Diagnostic des commerces existants | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Diversifier la typologie des logements ▪ Vers des lotissements durables ▪ Maîtrise foncière des opérations | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reprise des règles du PLH et délibération du 19/11/2008 sur la mixité ▪ Emplacements réservés pour cheminements piétons ▪ Mise en place de linéaires commerciaux ▪ Pas de commerces alimentaires et d'équipement de la personne dans les zones d'activité ▪ Qualification des ZA par le règlement | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Densité et mixité conformes au PLH ▪ Liaisons piétonnes et trame verte identifiées |

| | | | | | |
|---|--|--|---|--|--|
| Affirmer l'eau comme élément structurant du territoire | Préserver les milieux aquatiques, les grandes vasières et maintenir l'état naturel du rivage de la mer | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inventaire et compléments d'inventaire des cours d'eau et des zones humides. ▪ Repérage des bassins versants et des masses d'eau. ▪ Analyse des incidences sur les sites Natura 2000. ▪ Schéma directeur et zonage d'assainissement des eaux usées. ▪ Schéma directeur et zonage des eaux pluviales. ▪ Travail sur les espaces boisés classés ▪ Elaboration d'une trame verte, bleue et bleue marine sur le territoire ▪ Travail sur la typologie spécifique aux villages de pêcheurs | Protéger et conforter les trames vertes, bleues et bleues marines | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonage spécifique pour les zones humides (Nzh et Azh) et règlement approprié. ▪ Protection des haies et talus ▪ Stockage des eaux pluviales à la parcelle exigé ▪ Prise en compte du zonage d'eaux pluviales (débit de fuite) ▪ Protection des cours d'eau dans les dispositions générales. ▪ Protection du captage d'eau potable de Kermadehoye par un zonage approprié. ▪ Imperméabilisation des sols limitée (coefficients d'imperméabilisation, zones de stationnement perméables, gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'opération). ▪ Intégration du risque de submersion dans le règlement. ▪ Extension de l'urbanisation dans des zones d'assainissement collectif. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Voies douces en accompagnement de voirie qui peuvent être support de gestion des eaux pluviales ▪ Intégration des zones humides dans les opérations d'aménagement |
| | Garantir la lisibilité du réseau hydrographique | | | | |
| | Renforcer la présence de la mer, des vallées dans les paysages | | | | |
| | Gérer les eaux pluviales et prévenir les inondations | | | | |
| | Garantir la sécurité en eau potable | | | | |
| | Poursuivre l'amélioration des systèmes d'assainissement | | | | |

| | | | | | |
|--|---|---|--|--|--|
| Evoluer vers une gestion intégrée du littoral | Poursuivre la valorisation et la réhabilitation du littoral | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Délimitation des espaces proches du rivage. ▪ Cartes des coupures d'urbanisation et des grandes entités paysagères. ▪ Protection des espaces remarquables. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter les atouts du littoral en protégeant ses paysages y compris urbains ▪ Protéger les coupures d'urbanisation | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonage de protection des coupures d'urbanisation (N ou A) ▪ Zonage spécifique sur le secteur côtier urbanisé pour prise en compte de ses caractéristiques. ▪ Zonage Nds pour les espaces remarquables. ▪ Fenêtres du SCOT prises en compte et non urbanisables. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestion aérienne des eaux pluviales |
| | Poursuivre un développement maîtrisé des ports de plaisance | | | | |
| Préserver la biodiversité et maintenir la proximité entre la ville et la nature | Préserver la flore, la faune et la biodiversité | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluation environnementale du projet de PLU. ▪ Repérage des espaces boisés les plus significatifs de la commune. ▪ Elaboration de la trame verte, bleue et bleue marine de la commune. ▪ Mise en évidence de liaisons vertes supports de déplacements doux. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Trame verte, bleue et bleue marine pour préservation de la biodiversité ▪ Amélioration du paysage de la périphérie urbaine de Ploemeur ▪ Ouverture au public des espaces naturels avec souci de leur préservation. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonage Na et Nds pour les zones sensibles avec protection réglementaire stricte ▪ Emplacements réservés pour liaisons piétonnes ▪ Classement en EBC, protection de haies et talus (structure bocagère) ▪ Pas d'urbanisation linéaire et diffuse ▪ Cartographie et protection du petit patrimoine | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Identification de cheminements doux à créer ou à conforter |
| | Inscrire l'agglomération dans une trame verte et bleue | | | | |
| | Miser sur notre identité et sur la qualité des paysages et de l'environnement | | | | |
| | Assurer la cohérence de l'aménagement touristique du territoire | | | | |
| Promouvoir une bonne gestion de l'environnement urbain | Réduire les risques industriels | Prise en compte du Plan d'Exposition au bruit de Lann-Bihoué | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Promotion de la desserte en très haut débit (fibre et aérien). ▪ Promotion des énergies renouvelables. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zones de protection acoustique les long des voies. ▪ Respect du PEB ▪ Plus de liberté dans les implantations des constructions | Intégration de préoccupations environnementales dans les orientations d'aménagement et de programmation. |
| | Améliorer la performance énergétique | | | | |

Villages et hameaux

Le SCOT du Pays de Lorient prescrit l'identification du caractère de hameau ou de village selon des critères qui sont la présence d'équipements publics, d'espaces publics, le nombre d'habitations et les caractéristiques des voies.

Les hameaux peuvent être confortés dans l'enveloppe du bâti existant et à condition de ne pas porter atteinte à la pérennité d'une exploitation agricole.

Les villages peuvent être renforcés ou développés dans une proportion n'excédant pas 30% de construction de logements supplémentaires à l'existant.

Ainsi, les secteurs urbanisés détachés de l'agglomération ont été classés selon les critères précisés par le SCOT et les définitions issues de la jurisprudence sur la loi Littoral.

Renouvellement urbain et extensions d'urbanisation

Le SCot exige que les PLU traduisent, dans leurs orientations d'aménagement et de programmation, une double approche entre renouvellement urbain et extensions d'urbanisation.

Concrètement, cela implique que l'ouverture des nouvelles zones ne puisse se faire sans une identification préalable du foncier disponible pour le renouvellement urbain.

Ces éléments sont exposés dans le présent rapport de présentation.

c) La compatibilité avec le PLH de Lorient Agglomération

Le Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération a été approuvé le 16 décembre 2011.

Ploemeur fait partie du secteur péri-urbain dense avec Caudan, Larmor-Plage et Quéven, qui a pour caractéristiques : une forte part de propriétaires, de couples sans enfants, une forte production de logements mais une faible dynamique démographique, des revenus plus élevés que sur le reste de l'agglomération et une forte décohobitation.

Les enjeux associés à ce secteur consistent à :

- Recentrer l'urbanisme et densifier sur les centre-bourgs qui sont bien desservis en transports en commun et en équipements.
- Viser les familles avec enfants dans des communes à fort potentiel de développement.
- Permettre l'accession à la propriété notamment sociale et une plus grande mixité.
- Favoriser la progression de la densité à l'hectare avec un travail sur des formes urbaines plus innovantes.
- Permettre le démarrage d'itinéraires résidentiels par la production de petits logements.

Le PADD du présent PLU, en mettant en avant les objectifs de mixité sociale et de densification notamment, respecte les orientations du PLH.

Dans le cadre du PLH, l'objectif minimum de production pour la commune est de 115 logements par an sur la durée du programme (6 ans).

Avec un objectif communal de 1800 logements à réaliser pendant la durée du présent PLU (environ 10 ans), celui-ci est compatible avec l'objectif du PLH.

Concernant les objectifs de réalisation de logements locatifs aidés et de logements à coût abordable, le présent PLU, en indiquant dans son règlement les dispositions suivantes : « *Ploemeur étant en déficit de logements locatifs publics, toute opération de plus de 4 logements comprendra 30% minimum de logements locatifs publics conformément à la délibération du Conseil Municipal du 19 novembre 2008 (le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure).*

Dans le cas particulier des petites opérations en construction individuelle pure sur lots libres, cette règle s'appliquera à partir de 4 lots, un lot sera mis à la disposition d'un bailleur social pour la réalisation d'au minimum 2 logements.

En outre, en application du Programme Local de l'Habitat adopté le 16 décembre 2011, et afin de compléter l'offre de logements locatifs publics, toute opération de production neuve supérieure à 2500 m² de surface de plancher (ou 30 logements) et les lotissements de 20 lots et plus, comporteront 20% de logements à coût abordable. Le tout (locatif et accession) doit représenter 50 % de l'ensemble des logements de l'opération.

Le coût encadré et abordable sera défini chaque année par délibération du conseil communautaire de Lorient Agglomération. », respecte bien les objectifs du PLH en vigueur.

En outre, un bilan du nombre de logements locatifs aidés sera établi plusieurs fois par an au regard de la production de logements neufs sur la commune afin de pouvoir respecter les objectifs visés en terme de mixité sociale.

La commune prévoit également des emplacements réservés pour réalisation de logements avec des objectifs de mixité au titre de l'article L 123-2 du code de l'urbanisme (Kerroch et Le Courégant).

d) La compatibilité avec le PDU de Lorient Agglomération

Le PLU prend en compte le PDU en vigueur :

- Les secteurs d'extension de l'urbanisation ont été positionnés à proximité des infrastructures de transport
- Les orientations d'aménagement et de programmation et le maillage des voies prennent en compte les cheminements doux
- Des aménagements de voiries existantes vont être réalisés pour sécuriser et permettre des voies douces en accompagnement (emplacements réservés aux documents graphiques)
- Le règlement du PLU prend en compte la réalisation de stationnement des deux roues dans les opérations nouvelles.

e) Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Lann Bihoué

Le règlement graphique du présent PLU ainsi que le règlement associé tiennent compte de la nécessité de maîtrise de l'urbanisation au sein des zones de bruit instaurées par le PEB de l'aéroport de Lann-Bihoué approuvé par arrêté préfectoral du 13 mai 2003.

f) Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

Approuvé le 25 octobre 2009, il indique que la commune de Ploemeur dispose déjà des infrastructures suffisantes, situées à Kergantic. Un zonage (Nv) et un règlement spécifiques sont affectés à cette aire d'accueil.

g) Le schéma régional de cohérence écologique

Issu des lois Grenelle, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est un nouvel outil d'aménagement du territoire dont le principal objectif est d'enrayer la perte de biodiversité et de préserver, de remettre en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques sans, pour autant, oublier les activités humaines, agricoles, en particulier.

Il identifie et cartographie les espaces naturels, les corridors écologiques ainsi que les cours d'eau, canaux et zones humides qui constituent les trames vertes et bleues.

Au cœur de ce schéma régional, la création d'une trame verte et bleue (TVB) sera définie sur l'ensemble du territoire national, conformément aux engagements européens et internationaux de la France.

Le 20 juin 2011, sous le co-pilotage de l'État et du Conseil Régional de Bretagne, l'élaboration du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été lancée, lors d'une réunion préfigurant le futur comité régional «trame verte et bleue».

Pour traduire cette mesure, tout en l'adaptant au mieux aux spécificités de la Bretagne, l'État et le Conseil Régional ont donc souhaité conduire une démarche concertée. Ce travail s'appuiera, notamment, sur les retours d'expériences et les expertises disponibles, avec pour objectif d'aboutir à un

document stratégique et opérationnel à destination des territoires, qui mettront en œuvre les orientations et mesures prévues pour préserver la biodiversité.

Le SRCE devrait être adopté à la fin de l'année 2012 ou, au plus tard, courant 2013.

h) Le plan climat-énergie territorial

Le plan climat-énergie territorial définit les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité visant à atténuer et à lutter contre le réchauffement climatique et à s'y adapter, ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre.

Le plan climat énergie est intégré dans l'Agenda 21 du territoire et fait donc partie d'un des cinq volets « lutte contre le changement climatique ».

Ce plan climat-énergie a été approuvé le 9 mars 2012.

A travers l'objectif de s'inscrire dans une démarche de développement durable, mais aussi en respectant les objectifs du PDU, le présent PLU se veut compatible avec le plan climat-énergie territorial.

TITRE 8 - PROFIL ENVIRONNEMENTAL

Le profil environnemental a pour fonction d'orienter la collectivité vers des solutions aux problèmes environnementaux qui se posent sur son territoire. A partir d'un rappel très synthétique des principales données environnementales classées par grands thèmes, il met en évidence les évolutions récentes de la situation ainsi que les tendances prévisibles, en particulier celles sur lesquelles le PLU est susceptible d'avoir un effet.

1. ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGES

a) Le réseau hydrographique : zones humides et cours d'eau

Zones humides :

Le travail d'inventaire communal des zones humides mené en 2007 a permis de recenser près de 300 ha de zones humides, soit 7,5% du territoire. Ce maillage peut être considéré comme moyennement dense. Les prairies humides, les étangs, les bois humides et les roselières constituent ici les principaux types de zones humides. Un peu plus de 3 ha de zones humides artificialisées et remblayées ont été identifiés. Par ailleurs, l'état de conservation des prairies humides et des mégaphorbiaies¹ a été jugé, au cours de cet inventaire, majoritairement dégradé.

Comme sur l'ensemble du territoire breton, ces zones humides ont connu par le passé, jusqu'à la fin des années 1990, une forte pression liée au développement de l'urbanisation. Par méconnaissance de l'intérêt écologique de tels habitats ou par volonté de rentabiliser le foncier, de trop nombreuses zones humides ont été remblayées, drainées, artificialisées... Depuis le début des années 2000, la préservation des zones humides est devenue une préoccupation locale par l'application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ainsi que par la mise en œuvre, à une échelle plus locale, de la charte pour l'Environnement et le Développement Durable de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient.

Vis-à-vis des zones humides, les principales tendances pour les années à venir sont :

- Globalement, une préservation des zones humides recensées à Ploemeur (zonage spécifique dans le PLU) en application du SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015 avec, néanmoins, des risques de «grignotage» de quelques centaines de m² ici et là.
- Un risque d'assèchement de plusieurs types de zones humides, telles que les prairies humides et les mégaphorbiaies, par manque d'entretien.

Cours d'eau :

Dans le cadre du SAGE SCORFF, en cours de mise en œuvre, et de l'élaboration de son PLU, la commune de Ploemeur a également mené en 2010 un inventaire des cours d'eau qui a permis d'identifier un linéaire total de près de 65 km. L'état de conservation des cours d'eau a été jugé moyen ou mauvais pour 67% du linéaire.

¹ Les mégaphorbiaies sont des milieux de transition entre les milieux ouverts et les milieux fermés. Il s'agit de formations herbacées de plantes hautes correspondant aux premiers stades d'abandon des prairies humides ou à des formations primaires en milieux boisés.

Comme les zones humides, les cours d'eau ont été largement artificialisés par le développement de l'urbanisation et des carrières jusqu'à la fin des années 1990. Ils ont ainsi largement été busés (franchissements de routes, hameaux) ou recalibrés (à proximité des zones d'habitat et des carrières).

Vis-à-vis des cours d'eau, les tendances pour les années à venir sont :

- Globalement, une préservation des cours d'eau recensés malgré quelques busages rendus nécessaires pour des projets routiers,
- Une amélioration des caractéristiques hydromorphologiques des tronçons de cours d'eau les moins impactés par la mise en œuvre de travaux de restauration en respect des objectifs de bon état des cours d'eau (à partir de 2015) fixés par la directive cadre sur l'eau.

b) Milieux naturels, faune et flore, continuités écologiques

Ploemeur se caractérise par une diversité écologique très élevée, qu'il s'agisse de milieux, d'habitats ou d'espèces animales et végétales. Cette situation favorable s'explique essentiellement par la diversité des habitats littoraux, ainsi que par le maintien d'un maillage bocager assez dense et la présence de nombreux boisements. Par ailleurs, la commune conserve un important réseau de continuités écologiques en bon état.

Les évolutions observées dans les dernières décennies présentent des aspects contradictoires :

- d'une part, l'artificialisation du territoire a globalement progressé avec le développement de l'urbanisation et des équipements touristiques, l'intensification des pratiques agricoles, l'extension des carrières de kaolin...
- d'autre part, les mesures de protection et de réhabilitation engagées depuis les années 1990 sur la frange littorale ont notablement amélioré l'état de conservation des milieux, la consommation de l'espace par l'urbanisation s'est ralentie, les extractions de kaolin ont créé de nouveaux milieux pour la flore et la faune sauvages, la déprise agricole dans certains secteurs se traduit par un retour en force de la végétation naturelle, l'agriculture biologique s'est bien implantée dans la commune, les zones humides sont mieux protégées...

Les tendances préoccupantes pour les années à venir sont :

- l'accroissement continu de la fréquentation des espaces littoraux, qui nécessite des mesures de gestion appropriées
- l'abandon de l'entretien de nombreux milieux (landes littorales, prairies de fonds de vallées, zones humides, bois, haies bocagères...), qui se révèle souvent préjudiciable à la biodiversité
- le maintien de fortes pressions sur les continuités biologiques, liées à l'habitat, aux activités économiques et aux infrastructures de transports.

c) Paysages

Un des principaux attraits de Ploemeur réside dans la variété et la qualité de ses paysages, qu'ils soient littoraux ou ruraux. Ces paysages ont connu des bouleversements spectaculaires dans la période 1970/2000, avec le développement rapide de l'urbanisation pavillonnaire (y compris sur le littoral), l'extension des extractions de kaolin, le recentrage et l'intensification de l'agriculture sur les meilleures terres, la régression du bocage, l'abandon des fonds de vallées... Il semble cependant que le début des années 2000 ouvre une période de relative stabilisation, qui se manifeste par un quasi-arrêt de l'urbanisation sur le littoral, la diminution de la consommation de l'espace par l'urbanisation, le maintien du linéaire bocager, une perspective de cessation des extractions de kaolin...

Plusieurs problèmes vont cependant apparaître ou continuer de se poser :

- de nombreux espaces ne sont plus exploités ni entretenus, et évoluent vers des fourrés et boisements spontanés qui banalisent le paysage, tandis que les bois existants ont tendance à

se dégrader. Le bocage se dégrade lui aussi si les arbres ne sont pas entretenus et exploités de façon raisonnée.

- l'évolution de l'urbanisation vers des formes plus compactes doit être l'occasion de produire de nouveaux paysages urbains de qualité, notamment quant au traitement des espaces publics, des voies, des jardins privés ; il y a là des savoir-faire nouveaux à mettre en œuvre.
- la qualité paysagère des zones d'activités est globalement très médiocre ; même si ce n'est pas un problème nouveau, il devra être traité dans les années à venir.
- il en va de même des espaces publics dans les agglomérations côtières, domaine dans lequel les efforts engagés (par exemple à Lomener) devront être poursuivis

2 . PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

a) La gestion de l'eau : eau potable et assainissement :

Eau potable

Les forages de Kermadehoye fournissent une eau de bonne qualité aux consommateurs de Ploemeur. D'un point de vue quantitatif, un complément depuis Larmor-Plage et Lorient est néanmoins nécessaire en période estivale.

La mise en œuvre prochaine des périmètres de protection du captage et de leur règlement associé viendra renforcer la qualité de cette ressource. D'un point de vue quantitatif, afin de faire face à la croissance prévisible des épisodes de sécheresse estivale (réchauffement climatique) et par principe de précaution, l'importation d'eau depuis les communes riveraines sera très certainement accrue. Les politiques d'économie d'eau prennent ici tout leur sens.

Assainissement

Ces quinze dernières années, de nombreux investissements ont été menés par la commune dans les domaines de l'assainissement. La station d'épuration a été mise aux normes, d'importants travaux sur les réseaux de collecte ont été réalisés, le Service Public d'Assainissement Non Collectif a été mise en œuvre. L'amélioration de la qualité des eaux de baignade témoigne de l'efficacité de ces investissements.

Néanmoins, le système d'assainissement nécessite une poursuite des travaux de fiabilisation, notamment sur les stations de relevage qui connaissent encore des débordements par temps de pluie. De même, la mise aux normes des systèmes d'assainissement autonomes (3% des abonnés eau potable ont des fosses septiques) constitue un des enjeux pour les années à venir.

b) Déplacements

A Ploemeur comme ailleurs, l'essentiel des déplacements quotidiens est assuré par l'automobile, qui joue un rôle d'autant plus important que l'urbanisation de la commune est relativement éclatée et que l'offre locale d'emplois est relativement limitée au regard de la population.

Au cours des dernières décennies, des efforts importants ont été consacrés au renforcement de la desserte du territoire de Ploemeur par les bus ; ils ont permis une amélioration notable des liaisons avec Lorient. Plus récemment, des actions ont été engagées en faveur des déplacements à vélo, avec notamment la réalisation de pistes cyclables, ainsi que des déplacements à pied, avec l'aménagement de nombreux chemins et d'espaces publics urbains.

Pour l'avenir, le renchérissement prévisible du coût d'usage de la voiture impose une accentuation de l'engagement en faveur des « modes doux » de déplacement. Si des mesures nouvelles sont prévues

pour les liaisons par bus avec Lorient, beaucoup reste à faire pour promouvoir la pratique quotidienne du vélo, qui dispose d'un important potentiel de développement à Ploemeur du fait d'un relief modéré. L'identification d'un réseau structurant de liaisons cyclables à long terme est particulièrement nécessaire.

c) Patrimoines

La commune de Ploemeur possède un patrimoine rural et maritime particulièrement riche, dont la protection et la mise en valeur ont été considérablement renforcées ces dernières années. Ces mesures, ainsi que le frein mis à l'urbanisation rurale et littorale, étaient nécessaires après les fortes altérations observées dans les années 1970-1990 : hameaux de caractère noyés dans l'habitat pavillonnaire, résidences en bord de mer hors de proportion avec l'habitat traditionnel, aires de stationnement et voiries parfois démesurées... Dans les années à venir, les principaux problèmes – hormis la question des moyens financiers posés par l'entretien des patrimoines construits – sont liés à l'évolution des espaces naturels environnants, avec l'embroussaillage, la fermeture des paysages, la lente dégradation des structures bocagères...

d) Accès à la nature

La commune bénéficie de conditions particulièrement favorables en la matière, grâce à la densité des cheminements publics et des espaces naturels publics, en particulier dans la zone côtière, autour du centre-ville et de l'étang du Ter.

Au cours des dernières décennies, les politiques publiques ont permis en la matière des progrès importants ; mais dans le même temps, de nombreux chemins ont été détruits, des espaces jadis praticables de fait sont devenus inaccessibles par embroussaillage, et le développement des routes à grande circulation (notamment autour du centre-ville et à l'arrière du littoral) a créé des coupures parfois fortes.

Pour les années à venir, la préservation et le renforcement des contacts entre ville et nature nécessitent une attention particulière. L'aménagement réalisé à Briantec, pour éviter la coupure du « chemin de la mer » par l'accès à un quartier, préfigure cette nouvelle politique, tout comme les études réalisées sur les sociotopes de la commune. Le freinage de l'étalement urbain doit être l'occasion de mieux protéger et mettre en valeur des continuités fragiles, et même d'en créer d'autres en profitant des opportunités offertes par les anciennes exploitations de kaolin.

3 . RISQUES – POLLUTIONS ET NUISANCES – SANTE PUBLIQUE

a) Les risques

Le territoire communal est soumis à plusieurs risques naturels et technologiques à des degrés divers :

- Suite à la tempête Xynthia, une partie du secteur côtier de Ploemeur, intégrant des zones urbanisées dans l'anse du Stole et l'anse du Courégant, a été classée, en 2010, en zone potentiellement submersible.
- Les phénomènes d'érosion et de recul du trait de côte sont significatifs sur le littoral. Un recul du rivage est notamment observé sur l'anse du Stole, avec en arrière-plan un lotissement. Un programme de surveillance de l'érosion côtière a été mis en œuvre par Lorient Agglomération sur le littoral entre l'estuaire de la Laiïta et la ria d'Etel,
- Le Morbihan se situe en zone de sismicité faible,

- Le territoire de Ploemeur est très peu soumis au risque de transport de matières dangereuses et au risque industriel.

La pression foncière a été particulièrement forte ces dernières décennies sur le littoral côtier de Ploemeur, conduisant à urbaniser dans des secteurs où des risques d'érosion, de recul du trait de côte ou encore de submersion ont récemment été identifiés.

La réalisation prochaine d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux sur le secteur de l'anse du Stole conduira à réglementer l'occupation des sols et le développement de l'urbanisation. Néanmoins, le réchauffement climatique, l'élévation prévisible du niveau de la mer et le renforcement des tempêtes conduiront à aggraver les risques d'érosion et de submersion littorale. Les outils de prévention tels que le programme de surveillance de l'érosion côtière ainsi que la mise en œuvre du PPRL sur le secteur de l'anse du Stole permettront néanmoins de mieux prévenir ces risques.

b) Pollutions et nuisances

Sites pollués

La base de données BASIAS, recensant les sites industriels et activités susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, signale quelques décharges dont l'activité a cessé, les sociétés exploitant les gisements de kaolin et plusieurs activités très classiques telles que des garages ou des stations-services.

Globalement, hormis l'exploitation du kaolin, le territoire communal n'a pas connu de réel passé industriel. Les activités industrielles aujourd'hui en activité ne présentent pas de risques significatifs sur l'environnement si bien qu'aucun site n'a été recensé dans l'inventaire national des sites (potentiellement) pollués et appelant une action des pouvoirs publics (BASOL).

Qualité de l'air

La qualité de l'air sur le territoire du pays de Lorient est globalement bonne eu égard d'une part aux conditions climatiques favorables à la dispersion des polluants et, d'autre part, à la faible densité d'activités industrielles potentiellement polluantes.

Néanmoins, les émissions polluantes des installations de chauffage urbain et du trafic automobile et poids-lourds peuvent, dans des conditions anticycloniques hivernales, être bloquées sur place et conduire à des pics ponctuels de pollution et des dépassements des seuils d'information du public et de recommandation. Même si la motorisation des camions et voitures s'est considérablement améliorée, elle est compensée par la hausse régulière du trafic routier et la diésélisation du parc.

Le renchérissement prévisible du coût d'usage de la voiture conduisant au développement du covoiturage, des modes de déplacement doux et en transport en commun, il est susceptible d'avoir une incidence positive sur les émissions de composés polluants dans l'atmosphère.

Concernant les émissions de gaz à effet de serre (GES), le Plan climat-énergie territorial (PCET) de Lorient Agglomération a été approuvé le 9 mars 2012. Il vise une réduction de 20% des émissions de GES d'ici à 2020 par rapport à leur niveau de 1990.

Qualité des eaux

La qualité des eaux de baignade s'est nettement améliorée depuis une quinzaine d'années sur les plages du littoral de Ploemeur. En 2010, les 8 plages faisant l'objet d'un suivi de la qualité bactériologiques ont présenté une eau de bonne qualité. Les nombreux investissements réalisés par la

commune dans les domaines de l'assainissement, notamment sur les réseaux de collecte et la station d'épuration, ont portés leurs fruits.

Cependant, cette bataille n'est d'autant pas gagnée que les nouvelles normes en vigueur sur le classement des zones de baignade se sont renforcées. Dans ces conditions, les débordements observés sur les stations de relevage par temps de pluie ainsi que les dysfonctionnements de nombreux dispositifs d'assainissement autonomes sont toujours en mesure de nuire à la qualité des cours d'eau et au classement des zones de baignade.

Par ailleurs, l'objectif d'atteindre le bon état chimique des eaux (Directive Cadre sur l'Eau) sur les ruisseaux de la Saudraye et du Ter est repoussé de 2015 à 2027 en raison de pollution par les macropolluants (Saudraye) et les nitrates (Ter).

Le programme d'investissement dans le domaine de l'assainissement qui fait suite aux conclusions du schéma directeur d'assainissement ainsi que les contrôles des dispositifs d'assainissement autonome dans le cadre du SPANC vont dans le sens d'une amélioration de la qualité des eaux. La fiabilisation du système de collecte des eaux usées est aujourd'hui l'enjeu principal en termes d'assainissement pour les années à venir.

c) Santé publique

Il n'existe pas de données statistiques sur l'état de santé de la population ploemeuroise, sur ses spécificités éventuelles ou sur son évolution récente. Il importe toutefois de rappeler que l'environnement quotidien a des incidences à la fois directes et mesurables sur l'état de santé de la population, au travers des activités physiques qu'il encourage ou, au contraire, qu'il dissuade. Marche à pied, vélo, activités physiques de proximité sont nécessaires à la santé et au bien-être, d'autant plus que les tendances à la sédentarisation des activités et à la motorisation des déplacements continuent de progresser.

Par ailleurs la santé publique a des liens avec la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine, or il s'agit d'un domaine dans lequel la commune de Ploemeur est directement concernée, du fait qu'elle tire ses ressources de son propre territoire.

TITRE 9 - IMPACT DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1 . ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGES

a) Les sols

Les sols sont une richesse et une ressource, tant pour leur productivité biologique et économique qu'en tant qu'espace susceptible d'être valorisé de différentes manières. Le PADD contient de nombreuses orientations ayant des incidences sur les sols, et notamment :

- l'objectif fondamental d'économie de l'espace par l'urbanisation, dans le but de préserver les terres agricoles et les espaces naturels ;
- l'objectif de « maintenir et développer l'activité agricole comme élément fédérateur du territoire », se traduisant par le fait que « certaines zones à urbaniser seront rendues à l'agriculture et aucune autre zone ne sera définie » ;
- la volonté de promouvoir « une production agricole raisonnée, respectueuse de l'environnement », dont on peut attendre qu'elle prenne davantage en considération les qualités biologiques des sols.

Il est par ailleurs indiqué, en ce qui concerne la ressource en kaolin, que « 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 ».

Le fait de contenir l'urbanisation dans des limites strictes et le frein mis à l'étalement urbain constituent la mesure la plus forte en faveur de la conservation des sols. Conformément au PADD, des terrains antérieurement urbanisables sont restitués à une vocation agricole ou naturelle, comme au nord-ouest de la ville. Le PLU accroît les garanties de pérennité pour l'activité agricole dans la commune.

Le règlement apporte par ailleurs diverses innovations allant dans le sens de l'économie de l'espace, par exemple en ce qui concerne la réduction des marges de recul minimal imposées aux constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, ou encore certaines obligations relatives au stationnement. Les orientations d'aménagement et de programmation des zones d'urbanisation future permettront, pour certaines opérations, d'imposer des gabarits de voies réduits ainsi que l'aménagement d'aires de stationnement dans l'emprise des bâtiments. Elles imposent également des densités qui renouent localement avec les valeurs traditionnelles d'un tissu urbain dense (exemple : 80 logements à l'hectare dans le secteur de la Gendarmerie).

Il est toutefois regrettable que le règlement maintienne l'obligation de placer le rez-de-chaussée des constructions à moins de 0,50 m au-dessus de la surface du terrain naturel, ce qui restreint les possibilités d'occupation optimale des emprises du bâtiment en rendant très difficile l'aménagement d'un sous-sol éclairé et ventilé.

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection fortes en faveur des structures bocagères et des zones humides, qui ne peuvent qu'avoir des incidences favorables sur la protection des sols.

Enfin, le PLU propose des mesures en faveur d'une dépollution des sols au niveau d'une activité polluante actuellement installée au sud de Kervinio.

Le PLU prévoit cependant des opérations d'urbanisation qui, même si elles étaient prévues dans le précédent document d'urbanisme, auront nécessairement pour effet d'artificialiser de nouvelles surfaces de sols : extension de zone d'activités au Gaillec, zone d'activités près de l'aéroport ainsi qu'entre Kerdiret et Penhoat-Quinio et à Kerdroual, habitat à Keradehuen, Keriell, Kerbernès, Lomener...

On relève d'ailleurs que les espaces affectés aux activités consommeront davantage d'espace que ceux destinés à l'habitat ; cette observation montre la nécessité de concevoir des zones d'activités très économes en espace et d'innover davantage en la matière, notamment en ce qui concerne les espaces affectés au stationnement.

Enfin, on note que le PLU ne contient pas de dispositions allant dans le sens d'une anticipation de la renaturation des carrières de kaolin, qui continuent de relever d'un zonage spécifique dans leur intégralité. Ceci ne pose pas de problème particulier, mais indique qu'il appartiendra à un document d'urbanisme ultérieur de fixer les objectifs et le cadre réglementaire d'une réaffectation des anciens sites kaoliniers.

b) Le réseau hydrographique : zones humides et cours d'eau

Zones humides :

Le PADD précise sur cette thématique que « 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. »

L'inventaire communal des zones humides a effectivement été le fruit d'un long travail d'investigations sur le terrain. Un premier inventaire a été réalisé en 2007. Il a été ensuite actualisé en 2010 afin de prendre en compte les modifications réglementaires portant sur la définition et la délimitation des zones humides (Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008). Par ailleurs, deux campagnes d'investigations complémentaires visant à délimiter au plus près les contours des zones humides ont été menées sur l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation. Globalement, le travail d'inventaire a été exemplaire.

L'ensemble des zones humides fait l'objet d'un zonage Nzh ou Azh dans le PLU assurant leur protection et interdisant tous travaux conduisant à leur destruction (remblaiement, affouillement, drainage, assèchement...). De ce point de vue, le PLU a un impact très positif sur la préservation des zones humides et est en conformité avec les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2010-2015.

Par ailleurs, le PLU supprime un secteur concerné par des zones humides et qui était constructible dans l'ancien PLU, en l'occurrence le terrain au Nord de Lann Keraude.

Bien que le PLU assure une protection réglementaire stricto sensu des zones humides, ce n'est pas pour autant qu'elles ne peuvent pas être impactées par des aménagements réalisés en amont. Ainsi, on note dans le document graphique du PLU la présence de plusieurs zones à urbaniser à proximité immédiate de zones humides, comme le secteur de Keriell (2AU), le secteur de l'aéroport (1AU), le Divit (2AU), ou encore le Gaillec (2AU). Cette proximité immédiate peut laisser craindre des impacts sur les zones humides adjacentes pendant les travaux sur des surfaces non négligeables (dépôt de remblais, envasement des zones humides par l'érosion des terres à urbaniser). Rappelons sur ce point que les travaux conduisant à remblayer, assécher, drainer une zone humide sur une surface de plus de 1 000

m² sont soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau. Aujourd'hui, en dehors des projets d'intérêt général pour lesquels il n'y a pas d'alternative avérée à la destruction d'une zone humide, de tels projets font l'objet d'un refus de la part des services instructeurs.

L'aménagement du secteur de Caudric (2AU) au Pérello nécessitera une attention particulière eu égard d'une part à l'existence d'un cours d'eau et d'une zone humide dans l'emprise de la zone à aménager et, d'autre part, à la proximité de l'étang du Pérello qui constitue l'exutoire naturel des eaux de ruissellement de cette zone.

Le document graphique fait également apparaître plusieurs emplacements réservés dans l'emprise de zones humides (Azh et Nzh). Ainsi dans les secteurs du Gaillec et de Keradehuen, on note deux communs de village dans l'emprise de zones humides. Leur transfert de propriété à la collectivité s'avèrera globalement positif eu égard à la préservation de ces zones humides sachant que cette dernière est mieux habilitée à en assurer la gestion. On note également de nombreux emplacements réservés dédiés à la réalisation de chemins de randonnée qui traversent des zones humides. De ce point de vue, il convient de préciser que ces espaces naturels ne doivent pas être « sanctuarisés ». Leur découverte par le public est intéressante du point de vue de la sensibilisation. La réalisation de tels chemins sera bien évidemment soumise au règlement du PLU lequel interdit les remblais et les déblais à l'intérieur des zones humides. L'aménagement de ces voies douces pourrait néanmoins impacter ici et là des zones riches en biodiversité par la mise en œuvre de platelage bois et autres aménagement légers.

Concernant l'impact des projets d'urbanisme sur les zones humides, il convient également de s'intéresser aux incidences potentielles des rejets des eaux de ruissellement des zones imperméabilisées vers des zones humides. Sur ce point, on peut mettre en avant deux types d'impacts potentiels :

Le rejet de matières en suspension (contenues dans les eaux pluviales ruisselant sur les voiries) est susceptible d'envaser et combler progressivement une zone humide située en contrebas. Les étangs du Ter et l'étang de Pen-Palud sont de ce point de vue très sensibles aux apports amont. Le risque est globalement faible sachant que le zonage d'assainissement des eaux pluviales prescrit une limitation des débits des eaux de ruissellement à 3 l/s/ha pour les nouvelles opérations d'urbanisme. Une telle limitation des débits induit la mise en œuvre de bassins de retenue présentant des volumes importants et permettant ainsi une bonne décantation des eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu naturel. Par ailleurs, rappelons que les zones à aménager d'une surface de plus d'un hectare en amont de zones humides seront soumises à déclaration Loi sur l'Eau au titre du rejet des eaux pluviales. Les dossiers de déclaration de ces projets étudieront obligatoirement les impacts des travaux et du projet sur la zone humide ainsi que les mesures de réduction des impacts pendant et après les travaux. Ceci constitue un élément complémentaire favorable à la préservation des zones humides.

Un risque d'assèchement d'une partie de la zone humide, lié à l'interception des eaux de ruissellement amont par un bassin de retenue qui se vidangera en un point dans la zone humide.

Globalement, l'impact du projet de PLU est positif sur la préservation des zones humides. L'aménagement des zones ouvertes à l'imperméabilisation est cependant susceptible d'avoir des impacts indirects sur quelques zones humides (envasement, assèchement ponctuel). Ces impacts sont néanmoins à nuancer sachant que de tels opérations d'aménagement (>1 hectare) sont soumises à déclaration loi sur l'eau et que le zonage d'assainissement des eaux pluviales prévoit d'importantes mesures quant à la limitation des débits (bassins de retenue qui ont la propriété d'assurer une bonne décantation des eaux). Dans ce cadre, des mesures de réduction des impacts défavorables seront prises au cas par cas.

Cours d'eau :

Le PADD précise en la matière que l'inventaire des zones humides « 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. »

Jusqu'à la fin des années 90, les cours d'eau ont été fortement artificialisés, notamment en lien avec le développement de l'urbanisation. Dans le cadre du SAGE Scorff et de l'élaboration du PLU, la commune de Ploemeur a réalisé un inventaire communal des cours d'eau qui est reporté dans la carte du projet de PLU.

Outre ce travail de recensement qui constitue une première étape primordiale pour assurer leur protection, on note sur le projet de PLU que sur la majeure partie du réseau hydrographique, les cours d'eau sont protégés par les zones humides qui les bordent et qui font l'objet eux-mêmes d'un zonage spécifique assurant leur protection (Nds, Azh, Nzh, Na). De plus, les dispositions générales du règlement introduisent des marges de protection de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau à l'intérieur desquels, les comblements, affouillements et exhaussements de terrain sont interdits. Cette dernière mesure s'avère très intéressante vis-à-vis de la protection de la ripisylve.

Malgré ces dispositions, certaines zones d'urbanisation future se situent en limite de cours d'eau : le secteur 2AU au Courégant, le secteur 1AUb de Doued Neuf ou encore le secteur 1AUh de Kervinio. La réalisation des travaux d'aménagement de ces zones comporte ainsi des risques de remblai dans les cours d'eau. Une attention particulière devra être portée à l'impact des travaux sur ces cours d'eau. Enfin, de nombreux cours d'eau traversent des zones agricoles. Les risques de busage y sont réels pour faciliter leur franchissement par les engins et le bétail.

Globalement, le projet de PLU constitue un grand pas dans la protection des cours d'eau dans le sens où le réseau hydrographique a été recensé et reporté au document graphique. Les marges de protection de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau imposées par les dispositions générales du règlement réduiront ainsi les risques d'artificialisation du réseau hydrographique.

A titre de rappel, il importe de préciser que les travaux de busage d'un cours d'eau sont soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau et nécessitent de ce fait la réalisation d'une notice d'incidences.

c) Milieux naturels, faune et flore, continuités écologiques

NB : l'incidence du PLU sur le site Natura 2000 fait l'objet d'un chapitre spécifique de l'évaluation environnementale.

Le PADD propose en la matière les orientations suivantes :

« 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. (...) Le développement d'espaces naturels publics et la poursuite de l'équipement de la commune amélioreront la qualité de vie des habitants. »

- 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 ;
- 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) ;
- 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 ;

En ce qui concerne les continuités écologiques : il a été vérifié que la « trame verte et bleue » identifiée et préservée par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Lorient a été intégrée par le PLU sous la forme de continuités inconstructibles relevant, en fonction du contexte, d'un zonage de type N (zone naturelle) ou de type A (zone agricole). Seul le secteur de Kergantic en a été exclu, en raison d'une volonté d'y créer un pôle d'activités économiques destiné à compenser le déclin des activités kaolinières.

Comme le demandait également le SCoT, le PLU protège aussi des continuités naturelles présentant un intérêt plus local, notamment au travers des nouvelles protections instituées au profit des zones humides.

En ce qui concerne les milieux naturels : le PLU contient diverses dispositions les concernant.

1) Des mesures spécifiques :

- Protection exhaustive des « espaces remarquables » du littoral, qui englobent le site Natura 2000, les ZNIEFF, et d'une manière générale tous les milieux naturels caractéristiques du littoral tels que les estrans, les falaises, les plages de sable et de galets, les cordons littoraux, les pelouses et landes littorales, les étangs et marais littoraux...
- Protection de tous les boisements significatifs et de l'essentiel du linéaire bocager. Il a été évité de classer au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme (régime des espaces boisés classés) les boisements de fonds de vallées et sur zones humides, afin de ne pas compromettre des opérations de gestion écologique de ces milieux.
- Protection exhaustive des cours d'eau et des zones humides : il s'agit d'une nouveauté introduite par le PLU, et reposant sur un inventaire détaillé.

2) Des mesures relevant de l'économie générale du PLU :

- Absence d'urbanisation éparse en campagne, recentrage de l'urbanisation sur le centre-ville : ces choix d'aménagement permettent de limiter fortement les pressions de toutes sortes que l'urbanisation fait peser sur les milieux naturels
- Protection de l'espace agricole : le maintien du territoire agricole est indispensable à la préservation d'écosystèmes riches, car un grand nombre d'habitats ainsi que d'espèces animales et végétales sont directement liés à l'agriculture.
- Pas de projets importants d'infrastructures susceptibles d'avoir des incidences marquées sur les milieux naturels.

3) Des mesures localisées :

- suppression de trois zones antérieurement constructibles sur des parcelles agricoles dans un environnement bocager sensible (vers Cosquéric ainsi qu'à Quéhello Le Floc'h)
- suppression d'une zone antérieurement constructible dans un secteur naturel humide (Lann Keraude)
- perspective de réhabilitation d'un dépôt de ferrailles probablement polluant, proche de l'étang de Lannénec, dans un vallon près de Kervinio.

4) Des dispositions à caractère paysager et environnemental intégrées dans les orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser :

En sens inverse, des impacts négatifs ou des risques potentiels sont à signaler :

En ce qui concerne les continuités écologiques :

1) Il a été indiqué ci-dessus que le secteur de Kergantic a été exclu du dispositif de « trame verte et bleue » institué par le SCoT, du fait de l'existence d'un secteur d'activités économiques que la commune souhaitait renforcer. Ce choix d'aménagement ne pose pas de problèmes écologiques à court terme, dans la mesure où ce secteur était destiné à connecter la façade ouest de la ville aux carrières de kaolin, qui sont toujours en activité et ne présentent pas d'intérêt écologique notable dans ces conditions. C'est dans l'hypothèse d'une « renaturation » des carrières que cette liaison présentait une utilité, non seulement écologique, mais aussi paysagère et sociale par le biais des cheminements qui auraient pu être créés à ce niveau. L'éventualité d'un équipement d'accueil du public à l'entrée de ce grand espace littoral réhabilité avait également pu être envisagée dans ce secteur. En tout état de cause, la réussite de l'aménagement de cet espace constitue un enjeu important, mais elle présente aussi d'importantes difficultés, par rapport aux orientations du PADD en matière de continuités écologiques et de liaisons ville / nature.

2) La petite vallée qui descend vers le Ter entre Penhoat-Quinio et Kerléderm constitue une continuité naturelle a priori modeste dans ses dimensions et son intérêt écologique, mais dont la valeur est accentuée par le fait qu'elle relie les quartiers ouest de Lorient au grand ensemble naturel de la vallée et des étangs du Ter. Cette vallée est protégée par le PLU au moyens de zonages Na et Nzh ainsi que du régime des espaces boisés classés. Cette continuité naturelle s'achève cependant en cul-de-sac dans une zone 2AUi. Dans le cadre des orientations d'aménagement de cette zone, le moment venu, il serait souhaitable de préserver ou de renforcer une connexion naturelle, avec un cheminement public, entre le secteur de sources marquant l'extrémité de la zone Nzh et le front urbain à Kerdiret.

En ce qui concerne les milieux naturels :

Il y a lieu d'attirer l'attention sur des points de sensibilité écologique de certaines zones à urbaniser :

1. Zone 2AUi de Kerdiret / Penhoat-Quinio

Cet élément de trame verte péri-urbaine, connecté à la vallée du Ter, présente une sensibilité environnementale élevée : parties boisées et bocagères, ruisseau, zones humides, chemins creux bordés de vieux arbres creux...; ses modalités d'aménagement devront donc être définies en prenant soin de ces qualités écologiques.

2. Zone 1AUz de Kerdroual

Elle jouxte le bel alignement de hêtres qui borde l'accès au collège ND du Ter. Une marge de recul des constructions et aménagements par rapport à ces arbres devra être prévue.

3. Zone 1AUi de Kermadehoye (aéroport)

Présence de haies et d'un petit secteur humide à l'extrémité est.

4. Zone 2AU de Kerduellic (au nord de la route de Fort-Bloqué)

Présence d'un bosquet dont la qualité devra être vérifiée avant tout projet d'aménagement.

5. Zone 2AU de Keriell

Maillage bocager de qualité et présence d'une zone humide importante en partie basse. Des dispositions telles que des marges de recul devront être prises pour préserver les talus arborés.

6. Zone 1AUh de Kervinio

Le site, bordant une tête de ruisseau, une zone humide et un massif boisé, est très dégradé par une activité de récupération et d'entreposage de ferrailles et objets hétéroclites. L'ouverture à l'urbanisation peut permettre une réhabilitation du milieu (notamment une dépollution) mais pose d'autres problèmes d'impacts environnementaux, liés à la forte proximité de l'opération avec un ruisseau et une zone humide.

7. Zone 2AU de Caudric

Présence d'un vallonement humide à préserver. Par ailleurs cet ensemble de fourrés littoraux, à l'arrière de l'étang du Perello, est probablement assez riche au plan faunistique et peut justifier un diagnostic à réaliser au printemps, ainsi que des précautions en période de chantier (pas de travaux au printemps).

Les incidences des emplacements réservés pour équipements publics ont été examinées. On relève l'intérêt du programme d'acquisition des communs de villages, qui permettra d'entretenir et de restaurer des petits espaces tels que fontaines, lavoirs, mares, chemins, murets... qui font partie du patrimoine naturel et culturel de Ploemeur. Il en va de même du projet de poursuivre la préservation des espaces naturels entourant l'étang du Ter. En sens inverse, la conversion du chemin creux de la « côte de Soye » en élément de la voie de transports collectifs dite « Triskell » pose un problème d'impact écologique, avec la probable nécessité de supprimer les arbres qui bordent actuellement ce chemin. Enfin, l'évaluation des incidences de certains emplacements réservés sur les milieux naturels (n° 16, zone de loisirs ; n° 30, aménagement du secteur de Keriell) nécessiterait des précisions sur le contenu des projets et ne peut donc être effectuée en l'état.

d) Paysages

Le traitement du thème des paysages dans un document d'urbanisme réglementaire est un sujet complexe, car il s'agit à la fois de conserver en l'état des paysages appréciés, de permettre l'évolution des paysages qui sont par nature en transformation permanente, et de produire de nouveaux paysages de qualité, en particulier dans le cadre de projets d'aménagement.

Le PADD propose en la matière les orientations suivantes :

« 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. »

- préservation des paysages ploemeurois et de leur diversité ;
- mise à jour des outils de protection des espaces naturels, des continuités écologiques et des espaces boisés ;
- prise en compte des secteurs sensibles cumulant des enjeux d'importance, nécessitant une bonne insertion des espaces d'urbanisation future ;
- travail de l'ouverture de la ville vers la mer ;
- 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) ;
- création d'un réseau vert (déplacements doux, entités naturelles).
- requalification des entrées de villes et la voirie, y compris en zone rurale ;
- préservation des éléments du patrimoine bâti, classé ou non, et du paysage afin de le conserver et le protéger ;
- mise en valeur des sites naturels et paysagers, les villages présentant une identité forte et une unité architecturale ;

En cohérence avec le PADD, le PLU contient de nombreuses dispositions en matière de paysages :

1) Des mesures spécifiques :

- protection exhaustive des « espaces remarquables » du littoral
- protection de tous les boisements significatifs et de l'essentiel du linéaire bocager
- protection exhaustive des cours d'eau et des zones humides
- protection des vallées
- protection de la plupart des éléments de petit patrimoine et emplacements réservés au bénéfice de la commune sur un grand nombre de ces éléments ayant actuellement le statut de « communs de villages »
- amélioration des règles relatives aux espaces verts à créer, dans les zones UB et UC ainsi que dans les zones d'urbanisation future

2) Des mesures relevant de l'économie générale du PLU :

- absence d'urbanisation éparse en campagne, recentrage de l'urbanisation sur le centre-ville
- protection de l'espace agricole
- pas de projets importants d'infrastructures susceptibles d'avoir des incidences marquées sur les paysages

3) Des mesures localisées :

- suppressions de trois zones antérieurement constructibles dans un environnement bocager sensible (vers Cosquéric ainsi qu'à Quéhello Le Floc'h)
- suppression d'une zone antérieurement constructible dans un secteur naturel humide (Lann-Keraude)
- perspective de réhabilitation d'un dépôt de ferrailles dans un vallon boisé et humide au sud de Kervinio

4) Des dispositions paysagères dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser (haies et talus à conserver, cheminements et espaces communs à conserver ou à créer...)

Ces initiatives vont dans le sens d'une certaine stabilisation de l'aspect des paysages de la commune, qui ont subi des transformations considérables dans la seconde moitié du 20^e siècle avec le

développement de l'urbanisation littorale et rurale, l'arasement de nombreux talus, l'extension des carrières de kaolin...

Il est à noter que le PLU ne permet pas de régler les problèmes liés à l'évolution de certains milieux, par exemple le boisement spontané des landes, des zones humides, des prairies de fond de vallée... ou encore la dégradation des structures bocagères, mais qu'en préservant une agriculture durable, il aide à garantir l'entretien et la valorisation économique d'une partie importante des paysages communaux.

Toutes les opérations d'urbanisation prévues par le PLU, ainsi que les projets d'équipements, auront pour effet de modifier à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler a priori d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) sont étrangers au PLU. Par ailleurs les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions médiocres, une architecture soignée a le droit d'être visible. Il ne s'agit donc pas ici de faire un procès a priori de l'aspect des aménagements futurs, mais d'attirer l'attention :

- sur des cohabitations potentiellement délicates entre un environnement de qualité et un zonage constructible
- sur les incidences d'emplacements réservés pour équipements publics
- sur les incidences de certaines dispositions réglementaires en matière de paysage.

1) incidences de zonages constructibles

1. Zone 2AU_i du Gaillec

Ce secteur comporte essentiellement des terrains de sports et des terres cultivées, dans une situation relativement élevée et dégagée, en continuité de bâtiments industriels et en bordure de voie ferrée. Malgré la faible qualité de l'environnement, cette situation en hauteur rendra le projet visible et appelle donc des mesures de plantation.

2. Zone 2AU_i de Kerdiret / Penhoat-Quinio

Cet élément de trame verte péri-urbaine, connecté à la vallée du Ter, présente une sensibilité environnementale élevée, notamment pour des motifs paysagers (vallonement comportant des parties boisées et bocagères ainsi qu'un ruisseau, présence de chemins creux utilisés par le public, zone de calme proche de la ville...) ; ses modalités d'aménagement devront donc être définies en tenant le plus grand compte de ces qualités naturelles.

3. Zone 1AU_i de Soye

La construction des quelques parcelles encore libres dans cette zone d'activités « verte », avec un environnement bocager préservé, ne soulève pas de problème paysager particulier.

4. Zones 1AU_b et 2AU de Kerbernès

La situation de la partie sud, en sommet de plateau dominant l'étang du Ter, la rend très visible depuis les espaces naturels environnants (notamment depuis la partie du parc public du Ter située au sud de l'étang). Il convient donc de prévoir un aménagement paysager avec des plantations périphériques, venant renforcer les lisières boisées existantes.

5. Zones 1AU_{ik} et 1AU_z de Kerdroual

La zone 1AU_z, au nord, frôle le hameau de Kerdroual qui comporte des éléments intéressants de patrimoine bâti, elle jouxte également le bel alignement d'arbres qui borde l'accès au collège ND du Ter.

Une marge de recul des constructions et aménagements par rapport à ces arbres devra être prévue, afin d'éviter les risques de dommages ou de dépérissement liés aux travaux et à la modification de l'environnement.

6. Zone 2AU de Kerdroual / Kerbrient

Terrains très visibles en bord de route et en entrée de centre-ville, marquant la future entrée du site kaolinique de Kerbrient lorsqu'il aura été réhabilité. Il y a ici l'opportunité de réaliser un aménagement paysager de qualité, affichant très clairement cette situation de « porte d'entrée », conformément aux dispositions du PADD sur les entrées de ville et le lien ville / nature. Les plantations existantes, qui avaient pour fonction de masquer le merlon entourant la carrière, sont de qualité médiocre et il n'est pas indispensable de les conserver.

7. Zone 1AUz de Keradehuen

Espace essentiellement agricole, sensible au plan paysager, car on se trouve sur un point haut dominant l'étang du Ter face à Lorient.

8. Zone 1AUb de Quéhello Le Floc'h / Briantec

L'urbanisation de cette zone est en voie d'achèvement.

9. Zone 1AUi de Kermadehoye (aéroport)

Pas de sensibilité paysagère notable, hormis la présence de haies à l'extrémité est.

10. Zone 2AU de Kerduellic (au nord de la route de Fort-Bloqué)

Terrains agricoles et en friche, comportant un bosquet. Pas de contraintes environnementales particulières, mais la qualité du bosquet devra être vérifiée avant tout projet d'aménagement. Le raccordement de l'opération sur la RD 162 (en haut de côte et en courbe) paraît délicat et peut nécessiter des travaux générateurs d'impacts spécifiques.

11. Zone 2AU de Keriell

La topographie en cuvette peut favoriser une bonne intégration paysagère de l'urbanisation future, mais les contraintes liées au maillage bocager et à la présence d'une zone humide importante en partie basse semblent devoir être importantes. Des dispositions telles que des marges de recul devront être prises pour préserver les talus arborés.

12. Zone 2AU de Lann-er-Roc'h

Dans un environnement très dégagé marqué par d'importantes emprises routières, une excellente intégration paysagère du projet perçu depuis la RD 162 est nécessaire ; elle passe par exemple par la plantation d'une haie bocagère dense le long de la route.

13. Zone 1AUi de Kergantic

La situation de « porte d'entrée » du littoral et du principal site kaolinique par rapport au centre-ville de Ploemeur justifierait un traitement paysager particulièrement soigné, intégrant une liaison pédestre et cyclable. Les modalités d'aménagement de cette zone représentent un enjeu très important par rapport aux principes posés par le PADD concernant les entrées de ville, les liens ville / nature et l'ouverture de la ville sur sa façade littorale.

14. Zone 1AUh de Kervinio

Le site est très dégradé par une activité de récupération et d'entreposage de ferrailles et objets hétéroclites, tant dans des bâtiments qu'à l'air libre. L'ouverture à l'urbanisation peut permettre une réhabilitation complète du site et aurait donc à cet égard un impact paysager positif. Il s'agit cependant d'un endroit relativement isolé, où une urbanisation peut surprendre.

15. Zone 2AU de Caudric

Cet ensemble de fourrés littoraux comportant un vallon humide et un ruisseau forme, avec l'étang du Perello, une coupure d'urbanisation entre Lomener et Kerroc'h. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, le vallonnement humide côté ouest de la zone mériterait d'être préservé.

16. Zone 1AUb du Douet Neuf (Lomener)

Pas de sensibilité paysagère notable.

2) incidences d'emplacements réservés pour équipements publics

- l'emplacement réservé n° 10 (projet de transports collectifs « Triskell » dans la « côte de Soye ») porte sur un chemin creux bordé d'arbres, qu'il sera probablement nécessaire d'éliminer, avec un impact paysager notable.

- les impacts paysagers de certains emplacements réservés (n° 16 « zone de loisirs », n° 30 « Keriell ») seront à déterminer lorsque la nature des projets sera suffisamment précise.

3) incidences de dispositions réglementaires

- l'absence de règles relatives aux caractéristiques de la voirie dans les zones d'urbanisation future, notamment en vue de favoriser des voies étroites et à usage mixte, peut aboutir à réaliser des voiries excessivement larges si les orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas suffisamment précises à cet égard.

- l'obligation de réaliser des aires de retournement en extrémité d'impasse pour les camions de ramassage des déchets ménagers peut avoir un impact paysager notable dans certains environnements.

2. PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

a) Les ressources du milieu marin

Le projet de PLU n'a globalement pas d'incidences directes sur les ressources marines. Le développement de l'urbanisation sur le littoral se limite à une densification maîtrisée des secteurs déjà urbanisés.

Les incidences indirectes du projet de PLU sur les ressources marines sont essentiellement liées à la qualité des cours d'eau qui se jettent en dernier lieu dans la mer. Le rejet des eaux de ruissellement des zones à urbaniser et les risques de dysfonctionnement du réseau de collecte des eaux usées et des dispositifs d'assainissement autonome sont largement traités dans la suite du document.

On peut néanmoins regretter que la thématique du carénage des bateaux de plaisance ne soit pas traitée dans ce projet de PLU. En effet, on recense six secteurs de mouillages sur le littoral de la commune, comptabilisant environ 420 bateaux. A l'heure actuelle, les plaisanciers de la région de Lorient ne disposent d'aires de carénage équipées de dispositifs de traitement des eaux qu'à l'intérieur de la rade de Lorient (ports de Lorient-centre et de Port-Louis). Dans le cadre du projet d'extension du port de plaisance de Guidel-Plages, il est envisagé d'aménager une aire dédiée au carénage sur le terre-plein portuaire. Il convient de préciser que le carénage des bateaux constitue une source significative de polluants toxiques pour le milieu marin : oxydes de cuivre et herbicides (composés actifs

des peintures antifouling), hydrocarbures, solvant, etc. Dans ce contexte, l'absence d'emplacement réservé dédié à l'aménagement d'une aire de carénage sur un des espaces portuaires de la commune constitue un impact négatif sachant que les plaisanciers n'ont aujourd'hui la possibilité de caréner leur bateau que sur une des aires dédiées dans la rade de Lorient, dans un chantier naval ou bien sur des espaces non recommandables (dans leur jardin ou bien directement sur l'estran, générant ainsi des pollutions du milieu naturel).

b) Les sources d'énergie renouvelables

Le PADD précise que « 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 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,... »

Au regard des exigences réglementaires, le territoire de la commune n'offre pas de possibilités pour la mise en œuvre de puissantes éoliennes. De même, l'aménagement de champs photovoltaïques ne doit pas rentrer en concurrence avec les terres agricoles et se limite aujourd'hui aux friches industrielles. Seules les anciennes carrières de Kaolin pourraient faire l'objet de tels projets industriels de production d'énergie renouvelable.

Notons également que le projet de PLU permet aux particuliers, exploitants agricoles, artisans et industriels de couvrir leur toiture de panneaux photovoltaïques, et que d'une façon plus générale, le règlement du PLU ne contient pas de dispositions susceptibles de freiner le développement des énergies nouvelles et des dispositifs d'économie d'énergie.

Enfin, il convient de préciser le Plan Climat Energie Territorial adopté par Lorient Agglomération en mars 2012 fixe l'objectif de 20% de production d'énergie renouvelable sur le territoire de l'agglomération.

c) La gestion de l'eau : eau potable et assainissement :

Eau potable

Dans le domaine de l'eau potable, le PADD précise que « le captage de Kermadoye reste protégée 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. »

En outre, le PADD précise que « 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 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,... »

Tout d'abord, il convient de préciser que l'évolution de la population (croissance estimée à environ 1% par an, pour atteindre 20.000 habitants dans dix ans) sur le territoire communal, se traduira très certainement par une légère augmentation globale de la consommation d'eau, et ce malgré le caractère économe des nouvelles constructions (limiteur de pression, récupération des eaux pluviales, etc.). De

plus, l'aménagement de nouvelles zones induit la pose de nouvelles conduites d'alimentation en eau potable, et les risques de fuite qui vont avec.

Globalement, le besoin en eau potable risque d'augmenter avec le développement de l'urbanisation, à moins qu'un véritable programme d'économie d'eau et de recherche de fuites sur le réseau ne soit mise en œuvre. Dans ces conditions, il est fort probable que les importations d'eau potable depuis Lorient et Larmor-Plage augmentent afin de limiter la pression sur les captages de Kermadehoye.

D'un point de vue qualitatif, ces captages présentent des caractéristiques géologiques telles que la qualité de la ressource est fortement préservée des pollutions du réseau hydrographique superficiel. Par ailleurs, les périmètres de protection du captage et les règlements associés ont été élaborés par un hydrogéologue agréé, et font l'objet de zonages spécifiques (Na et Ab1) assurant une limitation stricte de l'occupation des sols et des activités.

Ainsi, à l'intérieur du secteur Ab1, le règlement prévoit que l'infiltration des eaux pluviales des nouvelles constructions sera interdite. Cette mesure permet ainsi de réduire le risque de pollution accidentelle des captages.

L'aménagement des secteurs 1AUi à Kermadehoy devra néanmoins être traité avec la plus grande attention sachant qu'ils se situent en bordure du périmètre de protection rapproché du captage et à l'intérieur du périmètre de protection éloignée. Une partie de ces deux secteurs est située sur le bassin versant du ruisseau de Kermadehoy, cours d'eau qui traverse le périmètre de protection rapproché. Dans ces conditions, le projet d'aménagement devra prévoir un traitement efficace des eaux de ruissellement. Le bassin de rétention des eaux pluviales devra être largement dimensionné et équipé d'une cloison siphonée au niveau de la vidange. Il devra en outre être imperméable pour éviter toute infiltration dans le sol d'eau potentiellement polluée. Par ailleurs, les risques de pollutions accidentelles liés aux futures activités devront être scrupuleusement analysés.

Assainissement

D'une manière analogue à la consommation d'eau potable, le développement de l'urbanisation est synonyme d'une augmentation des volumes et des effluents à collecter et à traiter par le système d'assainissement. La station d'épuration semble présenter des marges suffisantes pour assurer le traitement de nouveaux flux d'effluents domestiques.

Par contre, dans un contexte où le réseau d'assainissement présente encore des dysfonctionnements avérés (débordements de stations de relevage, apports d'eaux pluviales excessifs), l'augmentation des débits d'eaux usées engendrés par l'accroissement de la population est susceptible d'augmenter les risques de rejet direct d'eaux usées dans le milieu naturel. Outre les pollutions des cours d'eau, de tels rejets directs dans le milieu naturel pourraient avoir des impacts lourds sur la qualité des eaux de baignade et présenter des risques de déclassement de la qualité sanitaire de ces zones de baignade. Notons qu'un schéma directeur du réseau d'assainissement a été réalisé par la commune et a préconisé de nombreux investissements en vue de pallier aux désordres observés. Ce programme de travaux a débuté en 2009.

Dans ces conditions et afin de limiter les rejets directs d'eaux usées dans le milieu naturel, le développement de l'urbanisation devra être programmé dès lors que les tronçons du réseau d'assainissement seront en mesure d'absorber ces nouveaux volumes.

Eaux pluviales

Vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales, le PADD précise « 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 face au développement des 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. »

Par ailleurs, le PADD précise que « 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 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,... »

D'une manière générale, le développement de l'urbanisation se caractérise par une imperméabilisation des sols, laquelle est susceptible d'augmenter les débits des eaux de ruissellement et les risques d'inondation en aval.

Le développement de l'urbanisation sur le bassin versant du ruisseau du Pen-Palud et sur le ruisseau du Ter peut s'avérer problématique eu égard aux risques d'inondation. L'aménagement des zones 2AU_i du Gaillec, 2AU_i de Kerdiret / Penhoat-Quinio, 1 AU_i de Soye et la zone 1AU_i de l'aéroport va générer l'imperméabilisation de plusieurs hectares sur le bassin versant du ruisseau du Ter. Sans maîtrise des débits des eaux de ruissellement, ces aménagements sont en mesure de générer une forte augmentation des débits du cours d'eau et des risques accrus de débordement et d'inondation.

Afin de réduire ces risques d'inondation, un zonage d'assainissement des eaux pluviales sera annexé au PLU.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales consiste effectivement à délimiter :

Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des eaux de ruissellement,

Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations de collecte ou de stockage et, lorsque cela est nécessaire, le traitement des eaux pluviales.

L'objectif du zonage est de réglementer la gestion des eaux pluviales dans le développement de l'urbanisation en adoptant le principe selon lequel le débit des eaux de ruissellement à l'exutoire d'une zone après urbanisation ne doit pas dépasser le débit de la même zone avant l'urbanisation. En d'autres termes, l'objectif est de ne pas augmenter les débits et le risque d'inondation en aval d'une zone à urbaniser.

D'après ce zonage, les zones d'urbanisation future devront mettre en œuvre des ouvrages (exemple : bassins de retenue des eaux pluviales) permettant de limiter les débits des eaux de ruissellement à l'exutoire de la parcelle à aménager, pour une pluie décennale, de 2 à 3 l/s/ha. Il importe de préciser que ce débit de 3 l/s/ha pour une pluie décennale est, en général, inférieur au débit à l'exutoire de la parcelle avant aménagement. De ce point de vue, de telles mesures ont globalement un impact hydraulique positif : l'aménagement des zones d'urbanisation future permet d'une part, pour des événements pluvieux de forte intensité, de réduire les débits d'eaux de ruissellement par rapport à l'état actuel et, d'autre part, de réduire les risques d'inondation en aval liés au débordement des cours d'eau ou à l'insuffisance des réseaux.

L'incidence positive de ce zonage d'assainissement des eaux pluviales est néanmoins à nuancer dans certaines conditions exceptionnelles, sachant qu'il prévoit la mise en œuvre d'ouvrages de rétention pour les nouvelles zones à aménager dimensionnés sur des pluies décennales², voire trentennales. Cela signifie que pour des événements exceptionnels plus intenses (pluies cinquantennales, centennales), les ouvrages de rétention ne sont plus en mesure de stocker l'intégralité des eaux de ruissellement. Dans ces conditions, une partie des eaux pluviales passe directement au trop-plein et est dirigée directement vers le milieu récepteur. En considérant de tels événements rarissimes, il est évident que le développement de l'urbanisation sur le bassin versant du Ter se caractériserait par des inondations plus dommageables. Il convient néanmoins de préciser que les règles de l'art dans le domaine de l'assainissement urbain ne sont pas de se prémunir contre tous les événements naturels exceptionnels. Le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales sur la base des pluies décennales et trentennales, tel qu'il apparaît dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune, est dans les règles de l'art.

Concernant la densification des zones déjà urbanisées, notamment dans le centre-ville, l'augmentation de l'imperméabilisation des sols conduit, sans mesures compensatoires, à une augmentation des débits d'eaux de ruissellement à absorber par le réseau de collecte des eaux pluviales, lequel est aujourd'hui largement saturé en plusieurs points. Dans ce cas de figure et sans considérer la mise en œuvre de mesures compensatoires, il est à craindre une insuffisance du réseau de collecte, laquelle est susceptible de provoquer des inondations en plein cœur des zones urbanisées. Dans ces conditions et pour éviter la saturation des réseaux de collecte, le zonage d'assainissement prévoit que pour l'ensemble des opérations de densification urbaine dans le centre-ville, le débit des eaux renvoyées dans le réseau public n'augmente pas par rapport à la situation actuelle. Ainsi le zonage distingue deux types de zones dans le centre-ville suivant le niveau de saturation du bassin versant. Dans les bassins versant hydrauliquement saturés, les projets d'extension ou de division parcelles devront être accompagnés de mesure de réduction des débits à hauteur de 2 l/s/ha. Pour les bassins versant hydrauliquement non saturés dans le centre-ville de la commune, la limitation des débits est fixée à 3 l/s/ha. Ces prescriptions se caractériseront par la mise en œuvre de cuves de rétention des eaux pluviales, et ce, pour n'importe quel type de projet, même sur de petite surface (quelques dizaines de m²). Ces mesures s'avèreront assez contraignantes en termes de construction puisque pour un projet de 200 m² d'imperméabilisation, une cuve de rétention de 9 m³ devra être réalisée. Globalement ces mesures permettront aux projets se caractérisant par une densification de l'urbanisation dans le centre-ville de ne pas augmenter la saturation des réseaux et les risques d'inondation.

Par ailleurs, on recense deux mesures fortes dans le projet de PLU qui contribuent à une maîtrise des eaux de ruissellement et des risques d'inondation. La première est la préservation des zones humides. Ces zones sont en effet connues pour assurer un tampon et jouer un rôle d'éponge en cas d'événement pluvieux de forte intensité. Tels des bassins de retenue, les zones humides ont la propriété de stocker les eaux et les restituer par la suite vers les cours d'eau à faible débit. La seconde mesure intéressante est la politique de préservation des haies et talus, qui jouent également un rôle utile dans la rétention des eaux pluviales.

Globalement, le projet de PLU a un impact positif sur la maîtrise des débits des eaux de ruissellement et la gestion du risque d'inondation. Hors événements rarissimes (pluie vingtennale, cinquantennale, centennale) pour lesquels la densification de l'urbanisation aura un impact sur le niveau des inondations notamment dans le centre-ville de la commune, les mesures prescrites dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales et dans le règlement du projet de PLU conduiront effectivement à ne pas aggraver le débit des eaux de ruissellement par rapport à l'état actuel, voire à améliorer la situation.

² Pluie décennale : pluie qui statistiquement arrive une fois tous les dix ans

d) Déplacements

Le PADD exprime les orientations suivantes :

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 » (...). 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 sera mise en œuvre sur Ploemeur (...).

A travers un schéma directeur de déplacements doux communal, des itinéraires seront organisés comme éléments de rabattement vers cette « épine dorsale » que constituera le tracé du Triskell (...). Un partage mieux compris des infrastructures routières permettra la sécurisation de tous les déplacements, et notamment des déplacements doux. (...) 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 (...). La voie ferrée desservant les Kaolins dans une perspective d'utilisation touristique pourra participer à ce maillage.

La recherche d'une forme urbaine plus compacte, l'arrêt de l'urbanisation en campagne et le freinage de l'urbanisation sur la frange littorale vont dans le sens d'une limitation des besoins de déplacements à l'intérieur du territoire communal. Ces mesures, inscrites dans le PLU, sont complétées par d'autres actions en faveur des modes de déplacement « doux » et listées sous l'objectif 2.1 de l'Agenda 21 : « Développer les alternatives à la voiture individuelle ». On citera par exemple le projet de renforcement de la desserte de Ploemeur par les bus (projet « Triskell 2, horizon 2015), ainsi que les initiatives diverses en faveur du vélo (création en cours d'une liaison entre Ploemeur et Larmor-Plage, projet de voie cyclable sur l'ancienne voie ferrée des Kaolins...)

Parmi les mesures prévues par le PLU en faveur des « déplacements doux », on mentionnera :

- l'inscription, en emplacement réservé pour équipement public, de 33 km de chemins et sentiers dont la commune souhaite faire l'acquisition, notamment pour préserver, créer ou rétablir des continuités utiles ;
- les cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser, ainsi que les caractéristiques des voies à créer telles que définies par ces orientations.

On peut toutefois regretter que le règlement du PLU n'ait pas été utilisé pour poser des principes d'aménagement des voies dans les zones à urbaniser, de manière à interdire par exemple les pseudo-trottoirs utilisés pour le stationnement des voitures, ou à imposer la réalisation de voies sous forme de plateaux de faible largeur et à usage mixte. Par ailleurs, les contraintes réglementaires qui pèsent sur le positionnement du rez-de-chaussée des constructions par rapport au terrain naturel (articles 10) limitent fortement la possibilité de réaliser des sous-sols et poussent à utiliser le garage comme débarras ou comme atelier, avec pour résultat un encombrement de l'espace public par les voitures.

Globalement, la commune de Ploemeur apparaît correctement armée pour faire face le cas échéant à une évolution brutale des conditions de déplacement, dans l'hypothèse d'une forte augmentation du prix des carburants. En effet, l'urbanisation actuelle et future est dans l'ensemble bien desservie par les bus, même si les conditions pratiques de desserte (cadences, temps de transport) ne sont pas forcément très efficaces actuellement et limitent pour l'instant l'usage de ce mode de transport à une clientèle captive. Par ailleurs, le relief, le réseau viaire et la taille de la commune se prêtent bien à un

développement important du vélo comme moyen de déplacement quotidien ; il existe en la matière un important potentiel de développement.

On notera toutefois que certaines opérations prévues par le PLU sont actuellement mal desservies par les transports collectifs : zones 1AUh à Kervinio, 2AU à Keriell, 1AUB au Douët-Neuf, 2AUI à Penhoat-Quinio.

e) Patrimoines

Le PADD exprime les orientations suivantes :

- 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 ; poursuivre la mise en valeur et la conservation du paysage et du patrimoine tout en améliorant le cadre de vie.
- 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 ;
- Le patrimoine maritime sera préservé et mis en valeur dans le respect de l'environnement maritime.
- Le changement de destination de certains bâtiments pourra être autorisé afin de valoriser un patrimoine bâti existant.

Le précédent PLU de Ploemeur a accordé une attention particulière à la préservation des patrimoines de la commune, et en particulier aux éléments de petit patrimoine qui ne bénéficiaient d'aucune protection jusqu'alors. Un inventaire très détaillé avait été effectué, se traduisant par des mesures de protection réglementaires au titre de la loi « Paysages ». Ce travail ayant été réalisé, il n'était pas nécessaire de le refaire dans le cadre du nouveau PLU, qui reprend pour l'essentiel les dispositions du document antérieur. Toutefois, le PLU contient une disposition importante en faveur du petit patrimoine, il s'agit des emplacements réservés destinés à favoriser l'acquisition des communes de villages par la commune. Cette opération facilitera les travaux d'entretien ou de restauration de nombreux éléments de petit patrimoine tels que lavoirs, fontaines, murets etc.

Le nouveau PLU confirme les orientations antérieures concernant l'urbanisation en campagne et dans la zone côtière, et réduit donc les risques de mutations de l'environnement paysager des éléments de patrimoine. Au surplus, la structure bocagère fait l'objet de mesures de protection localisées avec précision, sur la base d'un inventaire mis à jour. Il est toutefois précisé que la question du bocage sera examinée ici à la rubrique des paysages.

Toutefois, certaines zones d'urbanisation future sont implantées à proximité d'éléments de petit patrimoine intéressants :

- zone 2AU de Kerduelllic / Keriell à proximité des croix de Kerduelllic, inscrites à l'inventaire des monuments historiques
- zone 2AUI de Penhoat-Quinio, à proximité de la chapelle Saint-Maudé et d'une fontaine
- zone 1AUz de Kerdroual, à proximité d'une chapelle, d'une croix et de trois anciens puits

Cela n'interdit pas l'urbanisation, mais doit inciter à un traitement paysager soigné, et par exemple à planter des haies bocagères, si possible sur talus, à la périphérie des nouveaux aménagements.

En ce qui concerne la zone 2AU de Caudric, l'état actuel de la végétation, dense et impénétrable, ne permet pas de savoir s'il s'y trouve des éléments de patrimoine méritant d'être préservés.

f) Accès à la nature

Rappel des orientations du PADD :

Préserver la qualité du cadre de vie : (...) le développement d'espaces naturels publics (...) améliorera 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, ...).
- Accélérer (...) une meilleure utilisation sociale et culturelle des espaces ouverts.
- Création d'espaces publics de qualité comme vecteurs de lien social)
- Création d'un réseau vert (déplacements doux, entités naturelles).
- 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.

Le PADD exprime des ambitions fortes en matière d'accès à la nature, il se réfère aussi à la méthode innovante des sociotopes pour renforcer les liens entre les habitants et les espaces naturels ou espaces verts de proximité.

Conformément à ces orientations, le PLU préserve les espaces et les cheminements qui permettent au public d'accéder aux espaces naturels, qu'il s'agisse d'une fréquentation quotidienne de proximité, d'une fréquentation de week-end ou de pratiques touristiques. Il inscrit en outre, en emplacement réservé pour équipement public, 33 km de chemins et sentiers dont la commune souhaite faire l'acquisition, notamment pour préserver, créer ou rétablir des continuités nécessaires à un réseau fonctionnel.

Les points potentiellement sensibles en matière d'accès à la nature sont :

- la zone 1AU de Kermadehoye (aéroport) : elle est bordée au sud par l'ancienne voie ferrée des Kaolins, qu'il est prévu de convertir en « voie verte ».
- la zone 1AU de Kergantic : elle est placée en situation de « porte d'entrée » du site kaolinique et de la façade littorale de Fort-Bloqué par rapport à Ploemeur. Dans la perspective d'une mise en valeur du site kaolinique, il est important de préserver une perméabilité et des potentialités de liaisons entre celui-ci et la ville, comme le prévoyait l'étude de réhabilitation du littoral. Un principe de liaison à travers la zone 2AU doit apparaître au PLU, à moins que l'aménagement de cette zone soit déjà trop avancé pour cela.
- la zone 2AU de Caudric : cet important espace de nature à l'intérieur d'une zone urbanisée est relativement peu pénétrable mais comporte un sentier utilisé par les habitants du voisinage. Cette donnée devra être intégrée dans les dispositions d'aménagement de la zone.
- les zones 2AU de Penhoat-Quinio et 1AU de Soye : elles se situent au contact d'une coulée verte péri-urbaine qui relie Lorient à la vallée du Ter. Il s'agit d'un espace sensible au plan environnemental ainsi qu'en ce qui concerne les usages par le public. Les usages existants, ainsi que les potentiels d'usages nouveaux dans l'hypothèse de meilleures liaisons avec les quartiers d'habitat périphériques, devront être soigneusement pris en compte dans les orientations d'aménagement de ces zones le moment venu.
- la zone 2AU de Kerdroual / Kerbient : située en porte d'entrée du site kaolinique de Kerbrient par rapport à la ville, elle devra ménager de bonnes conditions d'accès pour les modes « doux » de déplacement. Après cessation d'activité et réhabilitation, ce site présentera en effet les caractéristiques d'un espace naturel.

3 . RISQUES – POLLUTIONS ET NUISANCES – SANTE PUBLIQUE

a) Les risques

La gestion des risques technologiques, qui constitue un des objectifs de développement durable déclinés dans l'Agenda 21 de la commune, est rappelée dans le PADD : « Prendre en compte les risques naturels et technologiques (transport de matières dangereuses, inondation et submersion marine à travers un Plan de Prévention des Risques Littoraux). »

Les risques naturels :

L'impact du projet de PLU sur les risques d'inondations engendrés par les débordements de cours d'eau et l'insuffisance des réseaux de collecte des eaux pluviales a été précédemment abordé dans le chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales. On retiendra que les zones humides en bordure des cours d'eau constituent des zones naturelles d'expansion des crues. Aussi, le fait de préserver ces zones naturelles et d'y interdire tout développement de l'urbanisation conduit à ne pas exposer de nouvelles habitations et zones d'activités à ce risque. Par ailleurs, on peut noter que le règlement prévoit des marges de 10 m de part et d'autre des cours d'eau à l'intérieurs desquels tous les travaux, y compris le développement de l'urbanisation, sont formellement interdits. Enfin dans le secteur de Kerchaton, le règlement graphique prévoit une marge de 35 m de part et d'autre du cours classée en zone Na. Il s'agit effectivement d'un secteur urbanisé traversé par un cours d'eau qui déborde régulièrement de son lit en raison d'une faible pente du ruisseau. L'inconstructibilité sur le pourtour de cette section de ruisseau présente ainsi l'intérêt de ne pas exposer de nouvelles habitations aux risques d'inondation.

Concernant l'impact du projet sur le risque de submersion littoral, il convient de préciser que les services de l'État viennent d'établir les cartes de submersion marine sur le littoral de la commune. Ces cartes dites de zones basses présentent les secteurs dont la topographie se situe sous le niveau de référence. Ce dernier niveau correspond au niveau marin de période de retour centennal augmenté de 60 cm (correspond à l'élévation prévisible du niveau de la mer liée au réchauffement climatique à l'horizon 2100).

Le secteur urbanisé de l'anse du Stole est particulièrement concerné par ce risque de submersion littorale. Conformément à la carte des aléas et à la doctrine de maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risques proposée par la DDTM, qui seront annexés au règlement du PLU, la création de nouveaux bâtiments à usage d'habitat et d'établissements recevant du public sera formellement interdite dans la zone d'aléa fort. Dans les zones d'aléa moyen, le développement de l'habitat n'est autorisé que dans les « dents creuses » sous certaines conditions de construction (espaces - refuge à l'étage, construction sur pilotis si techniquement possible, etc.).

L'objectif de ces mesures de maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque est de ne pas augmenter la vulnérabilité de la population en n'aggravant pas les risques et en ne perturbant pas les écoulements.

Conformément aux exigences de l'État, le projet de PLU de Ploemeur prend en compte ce risque de submersion littorale.

Les risques technologiques :

La commune de Ploemeur est aujourd'hui peu concernée par les risques technologiques :
Il n'y a aucune installation classée à risque ou à haut risque,

Le risque lié au transport routier ou par voie ferroviaire de matières dangereuses est faible, sachant que les principaux axes de circulation se situent sur les communes limitrophes.

Les secteurs d'urbanisation future destinés aux activités industrielles sont globalement à l'écart des zones d'habitat (Kergantic, secteur de l'aéroport, Soye...). Bien que certaines zones puissent se situer à proximité immédiate de zones d'habitat (le Divit, le Gaillec), il importe de rappeler que la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) prévoit la réalisation d'études de danger pour tout projet susceptible de présenter un risque technologique pour l'environnement.

Par ailleurs le règlement du PLU prévoit à l'article Ui7 le respect d'une marge d'isolement (marges de 20 et 50 mètres qui peuvent être revues en fonction d'un dossier ICPE et notamment l'étude de dangers) entre les constructions à usage d'installations classées et les zones d'habitat.

b) Pollutions et nuisances

Sites pollués

L'état initial de l'environnement ne fait pas état de sites particulièrement à risques du point de vue de la pollution des sols. Par ailleurs, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement imposerait à toute entreprise particulièrement à risques des mesures de prévention.

Concernant la pollution des sols, le projet de PLU prévoit la réalisation d'une petite zone d'habitat sur le secteur de Kervinio, sur le bassin versant de l'étang de Lannénec. C'est aujourd'hui un terrain sur lequel on peut observer de nombreuses carcasses de voitures, camions et autres objets ayant pu provoquer une pollution des sols. La réalisation d'une zone d'habitat permettrait ainsi d'effectuer un grand nettoyage et de réaliser un diagnostic environnemental de l'état des sols. De ce point de vue, le projet de PLU est susceptible d'avoir un réel impact sur la pollution des sols.

Par ailleurs, l'un des effets pervers de la mise en place d'une politique de gestion des eaux pluviales par la mise en œuvre de bassins de retenue est de créer des ouvrages de stockage à l'intérieur desquels les matières polluantes véhiculées par les eaux de ruissellement auront la faculté de décanter. Il en découle généralement dans ce type d'ouvrage de gestion des eaux pluviales, l'accumulation au fil des années de boues susceptibles d'être contaminées par les hydrocarbures et les métaux lourds. Une gestion dans les règles de l'art de ce type d'ouvrage impose un curage régulier de ces boues. En l'absence de telles mesures, les risques de pollution des sols seraient réels, mais limités eu égard à l'emprise de celle-ci.

Qualité de l'air

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

Par ailleurs, le PADD précise que « 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 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,... »

Les pics ponctuels de pollution de l'air dans le secteur de Lorient en période hivernale anticyclonique sont essentiellement liés au trafic routier et au chauffage urbain.

Il est fort probable que l'augmentation de la population engendrée par le développement de l'urbanisation sur le territoire de la commune ne se caractérise pas par une évolution dans les mêmes proportions du trafic routier. En effet, le surenchérissement du coût de la voiture, le projet de renforcement de la desserte de Ploemeur (Triskell 2) par les transports en commun et le développement des cheminements doux sur le territoire communal vont dans le sens d'une moindre utilisation de la voiture.

Par ailleurs, dans le domaine du chauffage urbain, les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique 2012 (Label BBC-Effinergie) et l'habitat ancien énergivore devrait faire l'objet d'une poursuite de la politique incitative de rénovation.

Dans ces conditions et malgré l'évolution de la population, on devrait mesurer une amélioration de la qualité de l'air sur les territoires de Ploemeur et du Pays de Lorient dans les 5 à 10 années à venir, en adéquation avec les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 20% à l'horizon 2020 (Plan Climat-Energie Territorial adopté par Lorient Agglomération en mars 2012).

Qualité des eaux

La PADD précise : « 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 intégrées au P.L.U. afin de garantir la protection, et le bon état de conservation et de fonctionnement de ces milieux.»

Par ailleurs, le PADD précise « 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 face au développement des 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. »

Enfin, le PADD évoque la protection des haies et talus qui jouent un rôle important dans la dépollution des eaux de ruissellement. Il précise que : « Conformément aux préconisations du SCOT, les structures bocagères existantes, qui présentent des intérêts multiples (gestion de la ressource, protection des cultures, intérêt écologique et paysager) seront identifiées et préservées par un classement approprié.»

La qualité des eaux sur le territoire de Ploemeur se caractérise par une situation relativement contrastée. Bien que la qualité bactériologique des eaux de baignade se soit particulièrement améliorée ces dernières années pour atteindre un bon niveau général, il apparaît que la qualité des cours d'eau est nettement plus dégradée. En effet, les objectifs d'atteindre le bon état chimique conformément à la directive cadre sur l'eau ont été repoussés de 2015 à 2027 pour les ruisseaux de la Saudraye et du Ter (2015 pour le ruisseau du Fort Bloqué). Les nitrates et les macropolluants apparaissent effectivement être aujourd'hui les paramètres déclassants. Par ailleurs, les investigations menées en 2010 dans le cadre de l'inventaire communal des cours d'eau ont mis en avant des problèmes de qualité des eaux

sur les ruisseaux inventoriés : rejets d'eaux usées liés à des dysfonctionnements de dispositifs autonomes d'assainissements, trop-plein des postes de refoulement, rejets des plans d'eau ou encore rejets des carrières

En partant de ce constat, il apparaît que le développement de l'urbanisation, synonyme d'une augmentation des volumes d'effluents à collecter et à traiter, est susceptible d'aggraver le risque de débordement des stations de relevage. Sur ce point, la mairie a engagé un diagnostic complet des réseaux d'assainissement afin d'identifier les erreurs de branchement (rejets des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et inversement) et de limiter l'infiltration des eaux parasites, et ainsi limiter la saturation et le trop-plein des postes de refoulement. Un programme de travaux visant à limiter ces désordres a été initié depuis 2009.

Par ailleurs, concernant l'assainissement autonome qui représente 3% des abonnés, les dysfonctionnements sont généralement observés sur les vieilles installations. Le développement de l'habitat dans des zones non desservies par l'assainissement collectif est réalisé, aujourd'hui, par la mise en œuvre d'installations de dernière génération répondant aux normes. De ce point de vue, le développement de l'urbanisation n'aggrave pas sensiblement le risque de pollution par des rejets directs de fosses septiques.

Concernant les pollutions des cours d'eau par les nitrates et les produits phytosanitaires, dont la source est en grande partie liée aux activités agricoles, le projet de PLU s'attache à préserver le réseau existant de haies et talus, lesquels jouent un rôle fondamental dans la rétention des pollutions d'origine agricole. On notera également la préservation des zones humides qui sont également considérées comme des infrastructures naturelles de traitement des eaux. Enfin, la mise en œuvre de marges de protection de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau (disposition générale du règlement), à l'intérieur desquelles tous travaux de remblaiement, affouillement seront interdits, conduira à maintenir une végétation rivulaire laquelle joue également un rôle important dans le traitement des pollutions diffuses..

En ce qui concerne la pollution liée au ruissellement des eaux pluviales sur les zones urbanisées, longtemps considérée à tort comme étant négligeable, il convient de préciser qu'un événement pluvieux de forte intensité est susceptible de provoquer un véritable choc de pollution pour le réseau hydrographique. Effectivement, les eaux pluviales ruissellent et lessivent les voiries et autres surfaces imperméabilisées qui sont généralement souillées par les déjections canines, les fuites d'huiles et d'hydrocarbures des voitures et poids-lourds, les métaux lourds (usure des pneus et des plaquettes de freins). Outre l'effet aigu sur le milieu, ces pollutions ont un effet chronique sur les cours d'eau. De ce point de vue, le développement de l'urbanisation et des surfaces imperméabilisées prévu dans le projet de PLU peut se traduire par une augmentation des flux polluants. Le bassin versant du Ter concentre plusieurs zones d'urbanisation future. A ce titre, l'impact peut s'avérer significatif sachant que le ruisseau du Ter est aujourd'hui relativement dégradé et que l'objectif d'atteindre le bon état chimique sur ce cours d'eau a été reporté de 2015 à 2027.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales qui sera annexé au PLU prend ici tout son sens, car en plus d'aborder la problématique des inondations, ce zonage a également pour objectif de traiter l'aspect qualitatif. Ainsi, le règlement de ce zonage prévoit pour toutes les zones d'urbanisation futures de limiter les débits à l'exutoire des parcelles à aménager de 1 à 3 l/s/ha. Cette limitation des débits se traduira dans les faits par la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales d'un volume utile de plus de 200 m³ par hectare imperméabilisé. Des ouvrages présentant de tels volumes ont ainsi la propriété d'assurer une bonne décantation des matières en suspension (sur lesquelles l'essentiel de la pollution est concentré) permettant d'atteindre des rendements de dépollution des eaux de ruissellement d'environ 80 à 90%. La bibliographie dans le domaine de l'hydrologie urbaine montre que les eaux en

sortie de bassins de rétention dimensionnés suivant ce ratio (200 m³/ha imperméabilisé) présente une bonne qualité si on se réfère aux référentiels de qualité des cours d'eau. Par ailleurs, ces ouvrages de régulation des débits doivent être équipés d'un ouvrage de vidange muni d'une cloison siphonide qui assure une rétention des hydrocarbures, des macrodéchets et des pollutions accidentelles. A titre d'information, la zone de Kergantic réservée aux activités artisanales et industrielles dispose aujourd'hui d'un bassin de rétention présentant ce type de caractéristiques.

La mise en œuvre de tels dispositifs de rétention des eaux de ruissellement dans le cadre de l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation sur le bassin versant du Ter s'avère indispensable pour ne pas dégrader encore un peu plus un cours d'eau dont la qualité laisse aujourd'hui à désirer. Ainsi l'extension de la zone du Gaillec, les aménagements sur les sites de Kerdroual, Kerbernès, Soye et du Divit devront respecter scrupuleusement les prescriptions du zonage d'assainissement pluvial, sans quoi l'augmentation de la densité de l'urbanisation sur ce bassin versant rendra la tâche d'une reconquête de la qualité des eaux beaucoup plus ardue, voire impossible.

On peut également rappeler le projet de réalisation d'une petite zone d'habitat sur le secteur de Kervinio, sur le bassin versant de l'étang de Lannénec, en lieu et place d'un terrain sur lequel des carcasses de voitures et autres objets ont été entreposés. Des traces d'hydrocarbures dans le cours d'eau à l'exutoire de cette parcelle ont déjà été observées par nos soins dans le passé. L'aménagement de cette zone permettrait ainsi de réaliser un diagnostic environnemental de l'état des sols et de réaliser les travaux de dépollution s'ils s'avèrent nécessaires. Ceci aura pour effet de stopper toute pollution potentielle sur un bassin versant particulièrement fragile (bassin versant de l'étang de Lannénec, site Natura 2000).

Le bruit et les nuisances acoustiques :

Les nuisances acoustiques engendrées par le trafic routier devraient légèrement diminuer du fait de l'évolution prévisible des modes de transport : moins de transport individuel par voiture et plus de transport public et de déplacement doux.

Concernant l'exposition des zones ouvertes à l'urbanisation et notamment à l'habitat, la zone 2AU de Lann-er-Roch se situe en bordure de la RD 162, classée en catégorie 3 par l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 de classement sonore des routes départementales du Morbihan. Dans une bande de 100 mètres en parallèle de cette route, les nouvelles constructions devront mettre en œuvre un isolement acoustique adapté.

Enfin, le projet de PLU est conforme au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Lann-Bihoué, approuvé par arrêté préfectoral du 13 mai 2003. Ainsi, on ne recense aucune extension de l'habitat à l'intérieur des zones A, B et C du plan d'exposition au bruit. Concernant les zones d'habitat à l'intérieur de ces zones, seules sont autorisées les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil.

Enfin, on peut noter que l'article Ui7 prévoit des marges d'isolement de 20 et 50 mètres (pouvant être revues au regard du dossier de déclaration ou d'autorisation ICPE) entre les constructions à usage d'installations classées et les zones destinées à l'habitat. Ces marges sont ainsi de nature à réduire les nuisances acoustiques générées par les activités industrielles.

La gestion des déchets :

D'une manière analogue à la consommation d'eau potable, le développement de l'urbanisation risque de se caractériser par une augmentation des volumes de déchets ménagers à collecter par les services de Lorient Agglomération et ce, malgré les efforts de sensibilisation engagés par la commune dans le

cadre de l'Agenda 21. De même, il est probable que la déchetterie de Ploemeur arrive à saturation, sachant qu'à l'heure actuelle on observe des files de voitures pendant les journées de grande affluence.

c) Santé publique

Le PADD ne contient pas d'orientations particulières en la matière. Il convient toutefois d'évaluer les incidences possibles du PLU dans ce domaine, qui entretient des relations avec la qualité de l'environnement.

Le projet de PLU comporte des incidences positives dans deux domaines principaux :

- la qualité de l'eau : le PLU assure la protection des périmètres des captages locaux, qui permettent de fournir à la population une eau de bonne qualité d'origine souterrains.

- la promotion des activités physiques quotidiennes : le PLU favorise de différentes manières la pratique quotidienne de la marche à pied et du vélo, ainsi que celle d'activités physiques dans la nature ; l'offre d'espaces et de cheminements dédiés à ces activités va continuer de se développer, au bénéfice de la santé des habitants.

Il n'a pas été décelé, dans le projet de PLU, de dispositions susceptibles de poser des problèmes quelconques pour la santé publique.

TITRE 10 - EVALUATIONS DU PLU

L'article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme dispose que « *trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme [...], un débat est organisé au sein [...] du conseil municipal sur **les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements** et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. [...]Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision* ».

L'article L. 123-12-2 du code de l'urbanisme, quant à lui, dispose que « *lorsqu'un plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article L. 121-10, [...] la commune procède, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision de ce plan, à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.* »

La consommation de l'espace est un des principaux déterminants des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement. Les documents d'urbanisme sont ainsi des leviers majeurs pour la maîtrise de l'étalement urbain et de ses conséquences environnementales.

C'est une question qui doit faire l'objet d'une attention particulière dans les évaluations.

a) Evaluation environnementale : observations générales

Les indicateurs à mettre en place ne visent pas un suivi exhaustif des données environnementales, ils doivent être établis en fonction :

- des enjeux réellement identifiés sur la commune,
- des moyens disponibles pour en assurer le suivi,
- de leur lisibilité.

Par ailleurs, afin d'en consolider la pertinence, ils doivent se référer à un « état zéro » clairement établi. Enfin, les indicateurs énoncent, idéalement, le sens des évolutions éventuellement constatées : dans quelle mesure telle ou telle évolution est révélatrice d'une incidence positive ou négative, et quelles sont les actions éventuellement nécessaires à mettre en œuvre pour infléchir ou, au contraire, accentuer cette évolution.

À cette fin, les indicateurs doivent être clairs et compréhensibles. Leur mise en place ne doit pas être une source de coût supplémentaire rédhibitoire.

La principale difficulté réside dans le fait que l'évolution constatée peut ne pas être liée (ou pas seulement) à l'application du document d'urbanisme.

En matière d'environnement naturel, de nombreux facteurs interagissent, aussi bien localement que globalement, et discerner la part spécifique du PLU peut s'avérer délicat. D'autre part, l'ensemble des indicateurs doit être considéré comme un tableau de bord, et analysé dans son ensemble : dans quelle mesure une évolution jugée négative sur un indicateur, ne résulte-t-elle pas de choix qui se traduisent positivement sur d'autres ?

Enfin, ce « tableau de bord » ne doit en aucun cas apparaître comme figé : si, au cours de la période, certains semblent inadaptés ou non pertinents, leur adaptation voire leur abandon, doit pouvoir être envisagée ; inversement, d'autres indicateurs, non prévus au départ, devraient pouvoir être mis en place.

A cette fin, les indicateurs et modalités retenus sont présentés dans le tableau ci-après.

b) Les indicateurs retenus

| THEME | OBJECTIF DU PADD CONCERNE | INDICATEUR | ETAT INITIAL DE REFERENCE | SOURCE |
|---|---|--|--|--|
| INDICATEURS DE SUIVI AU REGARD DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE | | | | |
| FREQUENCE : TOUS LES 3 ANS | | | | |
| Logement | <i>Augmenter l'offre en logements tout en veillant au rééquilibrage du parc</i> | Evolution du parc de logements (résidences principales) | 2008 : 7548 | INSEE Observatoire territorial - Audélor |
| | | Volume de logements mis en chantier chaque année | Entre 1999 et 2009 : 1176 (soit une moyenne de 117 par an) | Lorient Agglomération |
| | | Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif...) | Point de référence : approbation (2013) | Lorient Agglomération Observatoire territorial – Audélor Commune |
| | <i>Diversifier la typologie des logements</i> | Typologie des logements produits (en nombre de pièces) | Point de référence : approbation (2013) | Lorient Agglomération Observatoire territorial - Audélor |
| | | Typologie de logements autorisés selon le type de procédure employé (lotissement, Zone d'Aménagement Concerté, diffus) | Point de référence : approbation (2013) | Lorient Agglomération Observatoire territorial - Audélor |

| THEME | OBJECTIF DU PADD CONCERNE | INDICATEUR | ETAT INITIAL DE REFERENCE | SOURCE |
|------------------------------|--|---|--|--------------------------------------|
| | <i>Construire des logements pour tous, y compris les jeunes ménages</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Volume de logements locatifs sociaux construits - Evolution du parc locatif social dans le parc de résidences principales - Volume de logements à coût abordable construits - Evolution de la demande en logements locatifs sociaux sur la commune | <ul style="list-style-type: none"> - Point de référence : approbation (2013) - 1^{er} janvier 2011 : 9,65% - Point de référence : approbation (2013) Point de référence : approbation (2013) | Lorient Agglomération Commune |
| Renouvellement urbain | <i>Accélérer le renouvellement urbain et la densification</i> | Logements créés : <ul style="list-style-type: none"> - en agglomération - en extension de l'agglomération - hors agglomération | Entre 1999 et 2009 407 521 248 | Observatoire territorial - Audélor |
| Economie d'espace | <i>Poursuivre la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Evolution de la consommation de l'espace pour l'habitat - Evolution de la densité brute (logements / hectare) : <ul style="list-style-type: none"> ► De l'espace aggloméré ► Des surfaces construites hors agglomération | Consommation totale entre 1999 et 2012 : 121,5ha 2009 : 14,66 logt/ha 5,86 logt/ha | Observatoire territorial - Audélor |

| THEME | OBJECTIF DU PADD CONCERNE | INDICATEUR | ETAT INITIAL DE REFERENCE | SOURCE |
|---|---|---|---|---|
| | | Evolution de la consommation de l'espace pour les zones d'activités | Entre 1999 et 2009 : 10ha | Observatoire territorial - Audélor |
| | | Suivi de la part de renouvellement urbain dans l'urbanisation totale : - en matière de zones d'habitat - en matière de zones d'activités | Point de référence : approbation (2013) | Observatoire territorial – Audélor Lorient Agglomération |
| | | Extension de l'urbanisation : ▶ De l'espace aggloméré ▶ Des surfaces construites hors agglomération | Entre 1999 et 2009 : 54 ha 6 ha | Commune Lorient Agglomération |
| | | Suivi de la densité des opérations autorisées sur le territoire de la commune | Point de référence : approbation (2013) | Commune |
| Activités agricoles et préservation des espaces ruraux | <i>Maintenir et développer l'activité agricole comme élément fédérateur du territoire</i> | <ul style="list-style-type: none"> - SAU communale - SAU en espace proche du rivage - Nombre d'exploitations et d'exploitants sur le territoire - Evolution de la tâche urbaine sur les îlots PAC | 2010 : 1500 ha 22 exploitations et 44 actifs Point de référence : approbation (2013) | Chambre d'Agriculture Lorient Agglomération Observatoire territorial - Audélor |

| THEME | OBJECTIF DU PADD CONCERNE | INDICATEUR | ETAT INITIAL DE REFERENCE | SOURCE |
|-------------------|---|--|--|---------|
| Population | <i>Atteindre les 20 000 habitants sur la durée de vie du PLU</i> | Suivi de la démographie : - Population municipale - Population des ménages - Taille des ménages | 2010 : 17805 16970 2,3 | INSEE |
| Activités | <i>Renforcer l'emploi en favorisant des implantations nouvelles, en maîtrisant les mutations en cours</i> | - Installation d'entreprises sur le territoire communal - Départ d'entreprises du territoire communal | Point de référence : approbation (2013) | Commune |
| | <i>Préserver la diversité et le dynamisme commercial</i> | Suivi de la production de surfaces commerciales | Point de référence : approbation (2013) | Commune |

| THEME | OBJECTIF DU PADD CONCERNE | INDICATEUR | ETAT INITIAL DE REFERENCE | SOURCE |
|---|---|---|--|----------------------------------|
| INDICATEURS DE SUIVI ENVIRONNEMENTAUX FREQUENCE : TOUS LES 6 ANS | | | | |
| Biodiversité et patrimoine naturel | <i>Préserver la trame bleue et bleue marine de la commune</i> | - Qualité des eaux de baignade (classement sanitaire) - Nombre de jours de fermeture des zones de baignade | - 2011 : A sur toutes les plages sauf Le Courégant (B) - Point de référence : approbation (2013) | ARS Commune |
| | | Qualité des eaux du Ter et de l'étang de Lannéec (O2 dissout, MES, Nitrates, DBO5) | Point de référence : approbation (2013) | Commune Lorient Agglomération |
| | | Superficie et typologie des zones humides | 305 ha en 2011 | Commune Syndicat du Scorff |
| | <i>Préserver la trame verte de la commune</i> | Evolution du taux de boisement de la commune | 2010 : 11% | DREAL Bretagne |
| | | Linéaire de haies existantes protégées sur la commune (suppressions autorisées) | 115 km | Commune |
| Préservation de la ressource en eau | <i>Préserver la qualité des ressources</i> | - Qualité des eaux brutes dans le captage (nitrates, pesticides) - Suivi de la consommation en eau (volume prélevé, volume consommé, volume importé, rendement du réseau de distribution) - Qualité de l'eau distribuée | Rapport eau et assainissement (2010) 2010 : Prélevé : 1 069 357 m ³ Consommé : 894 922 m ³ Larmor-Plage : 15 325 m ³ Lorient : 15 488 m ³ 100% conforme sur les paramètres microbiologiques 97% conforme sur les paramètres physico-chimiques | Lorient Agglomération |
| | | Part de la population raccordée au | 2010 : 97,11% | Lorient Agglomération |

| THEME | OBJECTIF DU PADD CONCERNE | INDICATEUR | ETAT INITIAL DE REFERENCE | SOURCE |
|------------------|---|--|---|---|
| | | réseau d'assainissement communal Rendement des STEP (Flux de pollution rejeté par la STEP de Ploemeur dans le milieu (DCO, DBO5, MES, Azote et Phosphore)) | Rapport eau et assainissement (2010) | Lorient Agglomération |
| Risques | <i>Conforter les atouts du littoral en préservant les paysages, y compris urbains, et les modes de vie et d'activités liés à la mer</i> | Surfaces urbanisées en zones d'aléas de submersion marine | Point de référence : approbation (2013) | Lorient Agglomération |
| Littoral | | Suivi de l'évolution de l'urbanisation sur le littoral : - Urbanisation en espaces proches du rivage - Urbanisation dans les fenêtres littorales recensées au SCOT - Urbanisation dans les coupures d'urbanisation - Urbanisation dans les connexions ville/campagne | 299 ha Point de référence : approbation (2013) Evaluation du SCOT | Observatoire territorial - Audélor |
| Site Natura 2000 | | Superficie des habitats d'intérêt communautaire à l'intérieur des sites Natura 2000 | Point de référence : approbation (2013) | DREAL Chargée de mission N2000 à Lorient Agglomération |
| Déplacements | <i>Améliorer le paysage de la périphérie urbaine de Ploemeur</i> | Taux de motorisation des ménages Mode de transport utilisé pour les trajets domicile/travail Suivi du linéaire d'itinéraires de déplacements doux | Point de référence : approbation (2013) | INSEE Lorient Agglomération Commune |

INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR LE SITE NATURA 2000 N° FR 5300059 DIT «RIVIERE LAÏTA, POINTE DU TALUD, ETANGS DU LOC'H ET DE LANNENEC»

Rappels

Parmi les orientations fondamentales du PLU et exprimées dans le PADD figurent :

- la croissance de la population d'environ 1% par an, pour atteindre 20.000 habitants dans dix ans
- une prise en compte plus poussée du principe d'économie de l'espace
- un arrêt de l'urbanisation littorale en dehors des agglomérations existantes
- un recentrage de l'urbanisation sur le centre-ville
- le renforcement de la protection des espaces et milieux naturels, et notamment des zones humides

Les incidences directes

Il s'agit des incidences de dispositions concernant le site Natura 2000 lui-même ou ses abords immédiats.

La totalité du site Natura 2000 était déjà fortement protégée par le PLU précédent, essentiellement au travers d'un zonage Nds (espace littoral remarquable), interdisant tout aménagement préjudiciable au milieu naturel. Le PLU révisé reprend ces dispositions.

La délimitation des espaces boisés classés a été effectuée avec le souci de ne pas compromettre de futures opérations de gestion des milieux naturels ; ceci concerne en particulier les landes.

Par ailleurs le PLU ne prévoit aucun aménagement particulier à l'intérieur du site Natura 2000.

Aux abords du site, toutes les zones humides existantes ont été inventoriées et protégées par un règlement spécifique associé aux zonages Nzh et Azh. Ces dispositions renforcent la préservation du site Natura 2000 proprement dit.

Aux abords du site également, il convient de mentionner l'institution d'une petite zone 1AUh (environ 9000 m²) au sud du hameau de Kervinio, à environ 120 m de la queue de l'étang de Lannénec. Cette ouverture à l'urbanisation doit permettre la réhabilitation du site, actuellement occupé par des activités polluantes de ferrailage et d'entreposage de déchets divers. Ce projet va dans le sens d'un renforcement de la protection de l'étang de Lannénec, qui fait partie du site Natura 2000 ; mais il pose aussi de nouveaux problèmes environnementaux, d'autant que le site se trouve à la naissance d'un petit cours d'eau descendant vers l'étang : protection du milieu naturel durant les chantiers de dépollution et de construction, protection de la zone humide située à l'aval.

Concernant la gestion des eaux pluviales qui constitue une source potentielle de pollution de l'étang de Lannénec, le développement de l'urbanisation de cette zone présente globalement un impact positif eu égard à la qualité des eaux. En effet, dans l'état actuel, les eaux pluviales ruissellent sur une parcelle jonchée de carcasses de voitures et autres objets potentiellement polluants. Il y a aujourd'hui une forte

présomption de pollution des sols avec des risques significatifs que les eaux pluviales se chargent en divers polluants (hydrocarbures, métaux lourds, etc.). L'aménagement de cette zone se caractérisera d'une part par des mesures de dépollution des sols (si elles s'avèrent nécessaire au regard des conclusions d'un diagnostic de pollution des sols) et, d'autre part, par la mise en œuvre de mesures de réduction des débits des eaux de ruissellement conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales qui sera annexée au PLU. Ce dernier fixe l'obligation de limiter les débits des eaux à l'exutoire d'une telle parcelle à aménager à 3 l/s/ha. Une telle limitation correspond à la mise en œuvre d'un bassin de retenue présentant un volume utile de stockage de plus de 200 m³ par hectare imperméabilisé. La bibliographie dans le domaine de l'hydrologie urbaine montre que de tels volumes utiles de rétention assurent une bonne dépollution des eaux de ruissellement, permettant ainsi le rejet d'une eau globalement de bonne qualité.

Même si ce projet d'urbanisme peut s'avérer très positif pour l'environnement et l'étang de Lannéec, en particulier par rapport à l'état actuel de la zone, il peut être nécessaire préalablement à des travaux de réaliser un Dossier d'incidence du projet au titre de l'article L 414-4 et suivants et R 214-25 et suivants du Code de l'Environnement.

Les incidences indirectes

Il s'agit des incidences de dispositions concernant des espaces distants du site Natura 2000, ou des dispositions à caractère général pouvant avoir des incidences sur le site.

L'objectif de croissance de la population exprimé par le PADD, et qui s'inscrit plus largement dans une perspective de croissance démographique de l'ensemble du pays de Lorient, aura nécessairement des incidences sur le site Natura 2000, principalement sous la forme d'une pression de fréquentation accrue. Le site paraît cependant mieux à même d'y faire face qu'il y a quelques années, en raison des dispositifs de gestion et de maîtrise des flux qui ont été mis en place avec succès ; on constate ainsi une amélioration de l'état de conservation d'habitats littoraux précédemment très dégradés. Toutefois, cette tendance peut s'inverser si des moyens suffisants ne sont pas affectés aux dispositifs de protection et d'entretien des milieux naturels ainsi qu'à la réduction de la pression automobile par la promotion d'autres modes de déplacement.

A l'écart du site Natura 2000, le PLU ne comporte pas de dispositions susceptibles d'avoir des impacts sur les habitats et les espèces. Il a en particulier été vérifié qu'il n'existe pas, dans les bassins versants des cours d'eau traversant le site, d'opérations susceptibles de modifier le régime hydraulique ou la qualité de l'eau, réserve faite du point examiné précédemment. Les extensions d'urbanisation projetées s'effectuent en effet essentiellement en direction du bassin versant du Ter.

La reconversion des carrières de kaolin en fin d'exploitation aura des incidences lorsqu'elle sera engagée, notamment par le fait qu'elle devrait permettre la restauration de milieux tels que les landes. Toutefois, le PLU ne contient pas de dispositions particulières en la matière et maintient au niveau des carrières un zonage (Ac) adapté aux activités extractives.

CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LE PLAN

1. Zone 2AU_i du Gaillec

Ce secteur comporte essentiellement des terrains de sports et des terres cultivées, dans une situation relativement élevée et dégagée, en continuité de bâtiments industriels et en bordure de voie ferrée. Les parcelles à aménager se situent sur le bassin versant du ruisseau du Ter qui présente une sensibilité aux risques d'inondation et à la pollution des eaux. Avant rejet dans le milieu naturel, les eaux de ruissellement devront être collectées dans un bassin de retenue largement dimensionnée de manière à limiter les débits à l'exutoire de la parcelle et à assurer une bonne décantation des eaux.

2. Zone 2AU_i de Kerdiret / Penhoat-Quinio

Ensemble relativement complexe, constitué de terres agricoles entourant une tête de vallon humide descendant vers le ruisseau du Ter. Les parties basses sont adjacentes à des zones humides, la partie ouest comporte des éléments de structure bocagère (talus plantés d'arbres) et des bosquets. On est en présence d'un élément de trame verte péri-urbaine, connecté à la vallée du Ter. Ce secteur présente une sensibilité environnementale élevée, pour des motifs écologiques, hydrologiques, paysagers et d'usage social. Il a fait l'objet d'études environnementales détaillées et les enjeux sont donc précisément connus.

Ce secteur se situe également sur le bassin versant du Ter et devra faire l'objet de toutes les attentions quant à la gestion des eaux de ruissellement (limitation des débits).

3. Zone 1AU_i de Soye

Il s'agit d'une zone d'activités située dans un environnement verdoyant de bosquets et de haies bocagères. Quelques parcelles restent vacantes, leur construction ne soulève pas de problème particulier compte tenu de l'environnement existant et du fait qu'il s'agit de l'achèvement d'une opération en grande partie réalisée. La zone se situe sur le bassin versant du Ter et mérite une attention particulière quant à la gestion des eaux pluviales.

4. Zones 1AU_b et 2AU de Kerbernès

La partie nord (zone 1AU_b) comporte plusieurs constructions, dans un environnement péri-urbain arboré. Il s'agit d'achever l'urbanisation de la zone.

La partie sud correspond à des terrains d'entraînement pour le football, situés au sommet d'un plateau dominant l'étang du Ter. Les sensibilités environnementales concernent l'eau, avec la nécessité d'un traitement efficace des eaux de ruissellement avant rejet dans l'étang, et le paysage. Ce secteur est en effet très visible depuis les espaces naturels environnants (notamment depuis la partie du parc public du Ter située au sud de l'étang), et il devra donc faire l'objet d'un aménagement paysager permettant une bonne intégration grâce à des plantations périphériques, venant renforcer les lisières boisées existantes.

5. Zones 1AU_{ik} et 1AU_z de Kerdroual

Ces espaces, destinés à accueillir des activités économiques, sont en voie d'urbanisation. La zone 1AU_z, au nord, n'est pas encore construite ; il s'agit d'un espace rudéralisé qui ne présente pas de sensibilité environnementale particulière, hormis sa situation sur le bassin versant du Ter (gestion des eaux pluviales) et le fait que la zone touche le bel alignement d'arbres qui borde l'accès au collège ND du Ter.

6. Zone 2AU de Kerdroual / Kerbrient

Parcelles agricoles et plantations paysagères en périphérie des carrières de kaolin de Kerbrient. Pas d'enjeu écologique significatif ; en revanche, cette ouverture de la ville sur le site kaolinique qui sera ultérieurement renaturé mérite un traitement paysager soigné. De plus, ce site peut poser des problèmes d'ordre géotechnique dans la perspective d'une urbanisation. Enfin, la zone se situe sur le bassin versant de l'étang de Pen Palud, milieu sensible eu égard aux risques d'envasement. Une attention particulière devra être portée au traitement des eaux de ruissellement.

7. Zone 1AUz de Keradehuen

Espace essentiellement agricole, avec une haie bocagère. Pas d'intérêt écologique notable, mais cet espace est sensible au plan paysager, car il s'agit d'une des dernières coupures d'urbanisation entre Ploemeur et Larmor, sur un point haut dominant l'étang du Ter et faisant face à Lorient. La localisation de la zone sur le bassin versant du Ter nécessitera une attention vis-à-vis de la gestion des eaux de ruissellement (maîtrise des débits et traitement).

8. Zone 1AUb de Quéhello Le Floc'h / Briantec

Les travaux de viabilisation sont en cours début 2012, les seuls terrains conservant une végétation naturelle correspondent à la zone humide qui est formellement protégée par les aménagements, mais apparaît en pratique altérée par des dépôts de déblais liés aux travaux de réalisation de la voirie et des réseaux.

9. Zone 1AUi de Kermadehoye (aéroport)

Un ensemble de terrains agricoles bordé par l'ancienne voie ferrée reliant la gare de Lorient aux usines de kaolin. Présence de haies et de zones humides à l'extrémité sud est. Le dispositif de desserte devra préserver la continuité de cheminement sur la voie ferrée, destinée à devenir une « voie verte ». La zone se situe sur le bassin versant de l'étang de Lannénec (Natura 2000) et présente de ce fait une sensibilité vis-à-vis de la qualité des eaux.

10. Zone 2AU de Kerduellic (au nord de la route de Fort-Bloqué)

Terrains agricoles et en friche, comportant un bosquet. Pas de contraintes environnementales particulières, mais la qualité du bosquet devra être vérifiée avant tout projet d'aménagement. Le raccordement de l'opération sur la RD 162 (en haut de côte et en courbe) paraît délicat et peut nécessiter des travaux générateurs d'impacts spécifiques.

11. Zone 2AU de Keriell

Longue bande de terrains agricoles (prairies et champs), cloisonnée par des haies bocagères sur talus et bordant une importante dépression humide en bordure ouest de l'agglomération de Ploemeur. Le zonage Nzh qui préserve les terrains humides ayant été pris sur une zone d'urbanisation future, il en résulte que les terrains désormais classés en 2AU présentent une configuration difficile pour l'urbanisation, d'autant que plusieurs talus arborés méritent d'être préservés et que les zones humides devront faire l'objet de toutes les mesures de protection, notamment pendant la période de travaux (remblais, risques d'envasement). Si la topographie en cuvette favorise une bonne intégration paysagère de l'urbanisation future, les contraintes liées à l'eau semblent devoir être importantes.

12. Zone 2AU de Lann-er-Roc'h

Parcelle cultivée entre la RD 162, l'ancienne voie ferrée des Kaolins et un restaurant, dans un environnement très dégagé marqué par d'importantes emprises routières. Présence d'espaces boisés classés dans la partie sud de la zone. La sensibilité environnementale est faible, sous réserve d'une bonne préservation des boisements ainsi que d'une excellente intégration paysagère du projet perçu depuis la RD 162 ; la plantation d'une haie bocagère épaisse le long de la route paraît nécessaire. La zone se situe sur le bassin de l'étang de Pen Palud, milieu sensible aux apports de matières en suspension. Une attention devra être portée au traitement des eaux pluviales.

13. Zone 1AU de Kergantic

Ces terrains occupés pour partie par des activités économiques, le reste a été nivelé et viabilisé. L'intérêt écologique du site est quasi nul ; en revanche, on se trouve ici en situation de « porte d'entrée » du littoral et du principal site kaolinique par rapport au centre-ville de Ploemeur, ce qui nécessiterait un traitement paysager particulièrement soigné intégrant une liaison pédestre et cyclable

14. Zone 1AUh de Kervinio

Ces terrains en bord de route, sur le flanc nord d'une colline boisée et face à la clôture de l'aérodrome de Lann-Bihoué, sont actuellement occupés par une activité de récupération et d'entreposage de ferrailles et objets hétéroclites, tant dans des bâtiments qu'à l'air libre. Cette activité paraît s'exercer en marge de toute règle et pourrait être à l'origine d'une pollution des sols ainsi que du cours d'eau qui sort en partie basse des terrains ; ces risques sont d'autant plus préoccupants que l'on se trouve à proximité de l'étang de Lannénec, qui est un milieu naturel de grande valeur inclus dans un site Natura 2000.

Une ouverture à l'urbanisation peut éventuellement dégager les moyens financiers nécessaires à une réhabilitation complète du site, qui implique la dépollution des sols sur la base d'un diagnostic préalable, l'enlèvement des déchets et la démolition des bâtiments. Il convient toutefois de prendre en compte la présence d'un cours d'eau et peut-être d'une source, ainsi que la proximité d'une zone humide et diverses autres contraintes (isolement relatif, exposition peu favorable, présence d'une route, nuisances sonores liées à l'aérodrome...).

15. Zone 2AU de Caudric

Ensemble de vieilles friches et de fourrés littoraux comportant un vallon humide et un ruisseau dans sa partie ouest. Cet espace naturel se situe à l'amont de l'étang littoral du Perello. Son intérêt écologique n'est pas connu mais semble relativement élevé, compte tenu des caractéristiques de la végétation et de la proximité de l'étang ; on peut notamment s'attendre à trouver une importante diversité d'amphibiens, de reptiles ainsi que d'oiseaux nicheurs. En revanche, ce secteur étant désormais enclavé dans l'urbanisation, il ne fait pas partie de la « trame verte et bleue » communale.

Le découpage parcellaire témoigne d'un ancien projet d'aménagement qui ignorait totalement ces intérêts, y compris la présence de l'eau. Un nouveau projet devra être précédé d'une étude environnementale définissant les précautions à prendre à l'égard de la diversité biologique et des considérations hydrauliques.

16. Zone 1AUB du Douet Neuf (Lomener)

Terrains agricoles et potagers en déclivité vers un vallon humide. La principale sensibilité environnementale réside dans la contiguïté de la zone humide.

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU DE PLOEMEUR

L'évaluation environnementale et l'étude d'incidence sur le site Natura 2000 du PLU de Ploemeur ont été réalisées par un bureau d'études indépendant, elles correspondent aux titres 8 et suivants du rapport de présentation.

RESUME NON TECHNIQUE

La partie thématique de l'évaluation environnementale s'intéresse aux incidences des dispositions du PLU sur tous les thèmes entrant dans le champ de « l'environnement », tels qu'ils sont abordés par l'état initial de l'environnement. Ces thèmes environnementaux ont été regroupés dans trois grandes catégories :

1. l'environnement naturel et les paysages
2. le patrimoine et le cadre de vie
3. risques, pollutions et nuisances, santé publique

1. Environnement naturel et paysages

Les sols

Le PLU contient de nombreuses dispositions concernant le sol en tant qu'espace et en tant que ressource. Un des objectifs primordiaux du PLU étant d'économiser l'espace, ces dispositions sont diffusées dans l'ensemble du document, qu'il s'agisse du PADD, du règlement, du document graphique et des orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser. Le PLU confirme le coup d'arrêt à l'étalement urbain et l'évolution vers des formes urbaines plus denses. Le règlement contient ainsi de nouvelles dispositions favorisant une occupation plus rationnelle des terrains, même s'il était possible d'aller plus loin sur certains points. Il n'en reste pas moins que de nouveaux espaces, essentiellement des terrains agricoles, seront urbanisés pour de l'habitat ou pour des activités économiques.

Les zones humides

Elles ont fait l'objet d'un recensement exhaustif qui a permis de les protéger dans le PLU sous la forme d'un zonage et de règles très strictes. Ces dispositions nouvelles, qui sont conformes aux dispositions légales récentes, n'empêchent pas que certaines opérations d'aménagement puissent avoir ponctuellement des impacts sur les milieux humides.

Les cours d'eau

Un recensement exhaustif des cours d'eau a été réalisé, pour permettre au PLU de protéger leurs abords contre toute altération. Il s'agit d'un progrès considérable. Toutefois, certaines zones d'urbanisation future (au Courégant, au Douet Neuf, à l'aéroport et à Kervinio) englobent des cours d'eau ou s'en approchent, ce qui nécessitera une attention particulière.

Milieux naturels, faune et flore, continuités écologiques

Une nouveauté importante du PLU réside dans la mise en place d'une trame verte et bleue protégée, en application des dispositions du Schéma de cohérence territoriale (SCoT). Cette trame s'appuie principalement sur les vallées et les ensembles naturels littoraux, elle comporte également des liaisons entre secteurs urbanisés et espaces naturels.

Par ailleurs, le PLU comporte en faveur des espaces naturels :

- des mesures spécifiques : protections sur les espaces littoraux remarquables, les zones humides, les cours d'eau, les bois, les talus, les haies...
- des mesures relevant des grandes orientations du PLU : réduction de la consommation d'espace, préservation de l'espace agricole, suppression de zonages constructibles antérieurs, pas de projets de grandes infrastructures...
- des mesures spécifiques aux zones d'urbanisation future (protection de talus...)

Les opérations d'urbanisation peuvent toutefois avoir des incidences sur les milieux naturels et les continuités écologiques. Deux secteurs sensibles principaux ont été identifiés, il s'agit de la liaison entre la ville et les carrières de kaolin à Kergantic, et de la petite vallée entre Penhoat-Quinio et Kerléderm, qui relie la ville de Lorient à la vallée du Ter. Par ailleurs, sept zones à urbaniser comportent des sensibilités écologiques, qui peuvent être liées à la présence ou à la

proximité d'un ruisseau, d'une zone humide, de talus arborés... Les emplacements réservés pour équipements publics ne soulèvent pas de problèmes particuliers, à l'exception d'un aménagement de voirie à Soye, qui nécessite la suppression d'un chemin creux et des arbres qui le bordent.

Paysages

Le PLU contient en faveur des paysages des mesures spécifiques, comme la protection des « espaces remarquables » du littoral, de tous les boisements significatifs, du bocage, des cours d'eau et zones humides, des vallées, des éléments de petit patrimoine... D'autres mesures relèvent de l'économie générale du PLU (recentrage de l'urbanisation sur le bourg, protection de l'espace agricole...). Certaines constituent des mesures localisées (suppressions de zones constructibles, dispositions paysagères dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser).

Bien entendu, les opérations d'urbanisation et les projets d'équipements modifieront le paysage, sans que l'on puisse parler a priori d'incidences négatives. L'évaluation environnementale attire l'attention sur des cohabitations potentiellement délicates entre un environnement de qualité et un zonage constructible, ainsi que sur les incidences d'emplacements réservés pour équipements publics ou de dispositions du règlement.

Sur le premier point, chaque zone d'urbanisation future a fait l'objet d'une estimation de ses incidences possibles, et des mesures de précaution sont proposées ; il s'agit par exemple de plantations de haies bocagères dans des situations de forte visibilité liées à la topographie. En ce qui concerne les emplacements réservés, un seul pose réellement problème (voie de transports collectifs sur un chemin creux bordé d'arbres à Soye). Enfin, les seules dispositions réglementaires problématiques concernent les voiries (selon les zones, absence de règles qualitatives ou obligation d'aire de retournement en bout d'impasse).

II – Patrimoine et cadre de vie

Les ressources du milieu marin

Le PLU a peu d'incidences directes sur les ressources marines. Le développement de l'urbanisation sur le littoral se limite à une densification maîtrisée des secteurs déjà urbanisés. Les incidences indirectes sont essentiellement liées à la qualité des cours d'eau. L'évaluation relève toutefois que le PLU ne traite pas le problème du carénage des bateaux de plaisance, qui est une source significative de polluants toxiques. L'absence d'emplacement réservé dédié à l'aménagement d'une aire de carénage pose problème dans ce contexte.

Les sources d'énergie renouvelables

Le PLU ne contient pas de dispositions susceptibles de freiner le développement des énergies nouvelles et des dispositifs d'économie d'énergie.

La gestion de l'eau : eau potable et assainissement

Eau potable : La commune tire l'essentiel de sa ressource en eau potable du captage de Kermadehoye situé sur son territoire. Ce captage fait l'objet d'une protection stricte par le PLU de manière à sécuriser durablement la ressource. Celle-ci pourrait toutefois ne pas suffire en cas de croissance de la population, c'est pourquoi la commune et le PLU encouragent les pratiques de récupération et de valorisation des eaux pluviales.

Les zones d'activités prévues à Kermadehoye étant situées au bord du périmètre de protection éloignée du captage, la gestion de leurs eaux pluviales devra être étudiée avec soin pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique, et des mesures devront être prises pour prévenir toute pollution liée aux activités qui s'implanteront sur ces zones.

Assainissement : Le développement de l'urbanisation implique une augmentation des volumes et des effluents à collecter et à traiter par le système d'assainissement. La station d'épuration semble présenter des marges suffisantes pour assurer le traitement de nouveaux flux d'effluents domestiques. En revanche, là où le réseau d'assainissement présente encore des dysfonctionnements, l'augmentation des débits d'eaux usées accroît les risques de rejet direct d'eaux usées dans le milieu naturel. Outre les pollutions des cours d'eau, de tels rejets pourraient avoir des impacts lourds sur la qualité des eaux de baignade et présenter des risques de déclassement de la qualité sanitaire de ces zones de baignade.

Dans ces conditions et afin de limiter les rejets directs d'eaux usées, le développement de l'urbanisation devra être programmé dès lors que les tronçons du réseau d'assainissement seront en mesure d'absorber ces nouveaux volumes.

Eaux pluviales : Le développement de l'urbanisation sur certains bassins versants peut accroître les risques d'inondation. Pour réduire ces risques, un zonage d'assainissement des eaux pluviales est annexé au PLU. Il régit la gestion des eaux pluviales en adoptant le principe de ne pas augmenter les débits et le risque d'inondation en aval d'une zone à urbaniser. Il impose la réalisation d'ouvrages permettant de limiter les débits des eaux de ruissellement. Bien que ces dispositifs ne soient pas conçus pour faire face à des événements exceptionnels, ils constituent un progrès majeur par rapport aux pratiques antérieures de rejets directs dans le milieu naturel ou dans le réseau public. En ce qui concerne les zones déjà urbanisées mais amenées à être densifiées, d'autres types de mesures sont prévus et mettent l'accent sur une gestion de l'eau à la parcelle, ce qui permettra de ne pas augmenter les risques d'inondation.

Par ailleurs, les mesures de protection des zones humides et du maillage bocager participeront à la régulation naturelle des eaux pluviales et à la prévention des inondations.

Déplacements

Conformément aux objectifs du PADD, les mesures prises en faveur d'une forme urbaine plus compacte, l'arrêt de l'urbanisation en campagne et le freinage de l'urbanisation littorale limiteront les besoins de déplacements dans la commune. Ces mesures générales sont complétées par un programme d'actions en faveur des modes de déplacement « doux » : programme d'acquisition de chemins et sentiers, création de cheminements dans les zones à urbaniser. Toutefois, le PLU n'impose pas dans les futurs quartiers la réalisation de voies conçues pour une faible vitesse et un usage mixte, et les contraintes sur l'aménagement de sous-sols risquent de provoquer l'encombrement des garages privés et une pression du stationnement sur la voie publique.

La commune peut faire face si nécessaire à une évolution brutale des conditions de déplacement, dans l'hypothèse d'une forte augmentation du prix des carburants, grâce à une infrastructure de déplacements doux perfectible mais déjà bien en place.

Patrimoines

Le PLU antérieur protégeait déjà de façon très complète le petit patrimoine. L'une des dispositions réside dans la volonté communale (au travers d'emplacements réservés) d'acquérir les communs de villages afin de pouvoir mieux les entretenir et mettre en valeur. Ces communs contiennent souvent des éléments de patrimoine (murets, talus, fontaines, lavoirs...). Par ailleurs, le freinage de l'urbanisation en zone rurale et littorale réduit les risques de transformation du paysage. Certaines zones à urbaniser (Kerduellic, Penhoat-Quinio, Kerdroual...) s'approchent cependant d'éléments de patrimoine, ce qui doit inciter à un traitement paysager soigné.

Accès à la nature

Ce thème occupe une place importante dans le PLU et notamment dans le PADD, qui se traduit par des mesures de protection et de mise en valeur des espaces naturels ainsi que des cheminements qui y donnent accès. Un grand nombre de sections de chemins sont inscrites comme emplacements réservés au bénéfice de la commune, de manière à les préserver durablement. Certains projets prévus par le PLU peuvent toutefois poser, à des degrés divers, des problèmes de maintien ou de rétablissement de continuités de cheminement, qui devront être traités dans le cadre des orientations d'aménagement. Cela concerne des zones d'urbanisation future telles que Kergantic, entre le bourg et le principal site kaolinique ; Caudric, derrière l'étang du Perello ; et le secteur de Soye / Penhoat-Quinio, qui relie Lorient à la vallée du Ter.

III – Risques – Pollutions et nuisances – Santé publique

Les risques

Les risques naturels : La protection stricte et exhaustive des zones humides, qui constituent des espaces d'expansion des crues et permettent une régulation du débit des cours d'eau, aidera à maîtriser le risque d'inondation. Par ailleurs, le PLU prend en compte l'existence du risque de submersion marine notifié par l'État dans le secteur urbanisé de l'anse du Stole.

Les risques technologiques : La commune de Ploemeur est peu concernée par ce thème. Le PLU impose des marges de recul pour les installations classées susceptibles de présenter des risques.

Pollutions et nuisances

Sites pollués : Il se pose peu de problèmes de sols pollués à Ploemeur. Le PLU prévoit la réhabilitation d'une petite zone polluée proche de l'étang de Lannénec et du hameau de Kervinio, dans le cadre d'un projet d'urbanisation. Par ailleurs le développement des dispositifs de traitement des eaux pluviales appelle une gestion soignée des boues qui peuvent s'y trouver retenues.

Qualité de l'air : Les mesures prises dans le cadre du PLU pour réduire les besoins de déplacement par une urbanisation plus compacte, ainsi que les dispositifs qui se mettent en place par ailleurs (développement du réseau de transports collectifs Triskell, des constructions économes en énergie...) devraient se traduire par une amélioration de la qualité de l'air, à Ploemeur comme dans l'ensemble de l'agglomération lorientaise.

Qualité des eaux : Bien que la qualité bactériologique des eaux de baignade ait atteint un bon niveau général, la qualité des cours d'eau est en revanche nettement plus dégradée, du fait notamment des teneurs en nitrates et en macropolluants. Il a également été noté des rejets d'eaux usées liés à des dysfonctionnements d'assainissements autonomes, des trop-pleins des postes de refoulement, ou des rejets de carrières.

Des actions sont en cours pour limiter les rejets d'eaux usées urbaines et la saturation des postes de refoulement. En ce qui concerne les pollutions d'origine agricole, le PLU contient diverses mesures qui peuvent aider à protéger les cours d'eau (protection des haies et talus, préservation des zones humides, protection de marges de 10 m de part et d'autre des cours d'eau) ; ces divers dispositifs maintiennent des zones-tampons végétalisées jouant un rôle épurateur entre les cultures et les ruisseaux.

Les pollutions liées aux eaux de ruissellement sont aujourd'hui mieux prises en compte. Elles relèvent du zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU, qui prévoit notamment pour toutes les zones d'urbanisation future de réaliser des ouvrages de rétention des eaux pluviales assurant une décantation des matières en suspension et des rendements de dépollution des eaux de ruissellement de 80 à 90%. De tels dispositifs sont indispensables dans un bassin versant comme celui du Ter, dont la qualité de l'eau est très médiocre ; les projets de zones d'activités sont particulièrement concernés.

Le bruit et les nuisances acoustiques : Le plan d'exposition au bruit relatif à l'aérodrome de Lann-Bihoué a été pris en compte par le PLU (absence d'extension de l'habitat dans les zones A, B et C). Les voies bruyantes sont identifiées, des normes d'isolation acoustique sont imposées à leur voisinage. Par ailleurs les mesures prises pour limiter les besoins de déplacement et favoriser les « déplacements doux » permettront de contenir ou réduire les nuisances sonores.

La gestion des déchets

L'augmentation prévisible de la population devrait entraîner une saturation de la déchetterie actuellement implantée dans la commune, quels que soient les efforts déployés par ailleurs pour limiter la production de déchets. La construction prévue d'une nouvelle déchetterie dans le même secteur devrait répondre aux nouveaux besoins.

Santé publique

Le PLU peut avoir des incidences positives au travers de la préservation de la qualité de l'eau destinée à la consommation (par la protection des périmètres de captage) ainsi que par les diverses mesures incitant à la pratique d'activités physiques quotidiennes.

RESUME DE LA NOTE SUR LES INCIDENCES AU TITRE DE NATURA 2000

En ce qui concerne les incidences directes du PLU : celui-ci ne prévoit pas d'aménagements à l'intérieur du site Natura 2000 qui couvre la partie ouest du littoral communal et fait l'objet de mesures de protection strictes. A proximité immédiate, près du hameau de Kervinio et de l'étang de Lannénec, un projet de reconversion d'un site pollué en quartier d'habitat permettra de régler des problèmes de pollution des sols et d'un cours d'eau débouchant dans l'étang, mais cette opération demandera aussi des soins particuliers durant le chantier.

Sur les incidences indirectes : les objectifs de croissance démographique peuvent se traduire par une pression accrue sur les espaces naturels littoraux, mais les impacts de la pression de fréquentation ont été fortement réduits ces dernières années grâce à divers dispositifs de protection du littoral. Le maintien de ces efforts est nécessaire pour garantir ou améliorer l'état de conservation des habitats dans un contexte de fréquentation croissante.

| |
|---|
| <p>RESUME DE LA NOTE SUR LES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LE PLAN</p> |
|---|

L'analyse des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU porte sur 16 zones d'urbanisation future, dont certaines sont déjà partiellement construites. Elle met en évidence l'existence de sensibilités environnementales et propose des mesures susceptibles de réduire les impacts des projets sur l'environnement.

Les principaux points sensibles concernent :

- l'hydraulique et les milieux humides (le Gaillec, Kerdiret / Penhoat-Quinio, Soye, Kerbernès, Kerdroual / Kerbrient, Keradehuen, Kermadehoye, Keriell, Lann-er-Roch, Kervinio, Caudric, le Doued Neuf)
- les sols (Kervinio)
- le milieu naturel (Kerdiret / Penhoat-Quinio, Kerduellie, Caudric)
- le paysage (le Gaillec, Kerdiret / Penhoat-Quinio, Kerbernès, Kerdroual / Kerbrient, Keradehuen, Lann-er-Roch, Kergantic)
- les cheminements (Kerdiret / Penhoat-Quinio, Kermadehoye, Caudric)

DEPARTEMENT DU MORBIHAN
COMMUNE DE PLOEMEUR
Secteur Saint-Joseph

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation



Sommaire

| | |
|--|-----------|
| 1. PREAMBULE | 5 |
| 2. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNELLE | 7 |
| 3. LE CADRE REGLEMENTAIRE | 8 |
| 3.1 SDAGE / SAGE..... | 8 |
| 3.2 SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)..... | 9 |
| 3.3 PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT | 10 |
| 3.4 PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS..... | 12 |
| 3.5 PLAN LOCAL D'URBANISME | 12 |
| 4. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE COMMUNAL | 17 |
| 4.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE..... | 17 |
| 4.2 EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS | 18 |
| 5. LE SITE D'ETUDE ET SON ENVIRONNEMENT URBAIN, PAYSAGER ET NATUREL | 23 |
| 5.1 SITUATION | 23 |
| 5.2 DIAGNOSTIC FONCIER..... | 24 |
| 5.3 OCCUPATION DU SOL ET USAGES | 25 |
| 5.4 EVOLUTION DU PERIMETRE DE L'OAP | 26 |
| 5.5 EVOLUTION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT | 29 |
| 6. LE PROJET D'AMENAGEMENT | 31 |
| 6.1 LES ENJEUX ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT | 31 |
| 6.2 MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)..... | 33 |
| 7. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS | 35 |
| 7.1 ENVIRONNEMENT..... | 35 |
| 7.2 PAYSAGES..... | 35 |
| 7.3 AGRICULTURE..... | 35 |
| 7.4 PROGRAMMATION EN LOGEMENTS | 35 |

1. Préambule

La commune de Ploemeur souhaite favoriser un développement urbain cohérent sur son territoire et permettre la réalisation de projets envisagés dans le PLU. C'est pourquoi elle souhaite modifier en partie les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour le secteur de l'ancienne école Saint-Joseph ainsi qu'à la marge les documents graphiques du règlement (périmètre de la zone Uaa) afin de proposer un aménagement en cohérence avec les attentes et les besoins de la population.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait ainsi l'objet d'une procédure de modification, conformément aux articles L.153-36, L.153-37 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme créés par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

Article L.153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L.153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Mesures de publicité :

Article R.153-20

Créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 :
1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L.153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53. »

La présente modification du PLU ne prend pas en compte le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. En effet, le conseil municipal n'a pas décidé que l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables au PLU.

Extrait du décret :

« VI. - Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté. »

Le dossier de modification comprend le présent rapport de présentation, les pièces du PLU modifiées (les orientations d'aménagement et de programmation et les documents graphiques du règlement) ainsi que les pièces administratives (arrêté du Maire).

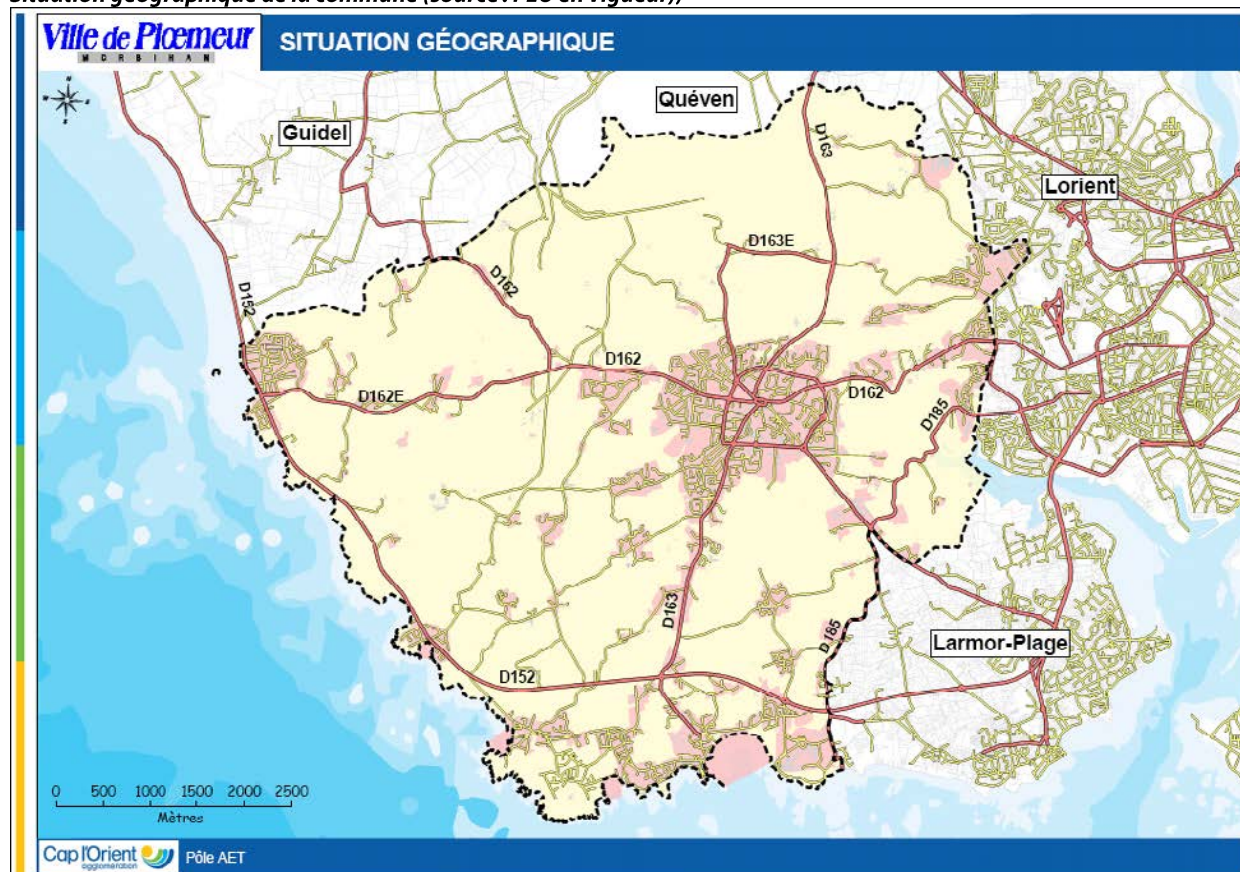
Le projet de modification est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. du Code de l'Urbanisme, puis est soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

2. Situation géographique et institutionnelle

Ploemeur est une commune littorale de 18 039 habitants (population légale au 1^{er} janvier 2013). D'une superficie de 39,72 km², c'est l'une des communes les plus étendues du Pays de Lorient. Bordée sur 17 kilomètres par l'océan à l'ouest, face à l'île de Groix, elle est entourée par les communes suivantes :

- Larmor-Plage au sud-est,
- Lorient à l'est,
- Quéven au nord,
- Guidel au nord-ouest.

Situation géographique de la commune (source : PLU en vigueur))



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

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

3. Le cadre réglementaire

3.1 SDAGE / SAGE

3.1.1 SDAGE Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé le 18 novembre 2015 impose la recreation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le même bassin versant, ou une compensation à hauteur de 200% de la surface supprimée sans alternative avérée si la compensation est réalisée dans un autre bassin versant.

« 8B-1 - Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recreation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;*
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;*
- dans le bassin versant de la masse d'eau.*

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale "éviter, réduire, compenser", les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.»

3.1.2 SAGE Scorff

La Commune de Ploemeur est comprise dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Scorff, approuvé par arrêté inter préfectoral le 10 août 2015.

Les principaux objectifs sont les suivants :

- Gouvernance, organisation de la maîtrise d'ouvrage et cohérence des actions
- Amplifier la reconquête de la qualité des eaux superficielles pour satisfaire les objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau et accentuer les efforts sur la morphologie
- Garantir la satisfaction des usages en privilégiant l'alimentation en eau potable
- Reconquérir la qualité des eaux estuariennes et lutter contre la prolifération d'algues vertes
- Optimiser la gestion des eaux souterraines tant sur le plan qualitatif que quantitatif
- Réduire la vulnérabilité aux inondations.

Conformément à l'article L.212-5-2 du Code de l'Environnement, « lorsque le schéma a été approuvé et publié, le règlement et ses documents cartographiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activité mentionnés à l'article L.214-2. Les décisions applicables dans le périmètre défini par le schéma prises dans le domaine de l'eau par les autorités administratives doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau dans les conditions et les délais qu'il précise ».

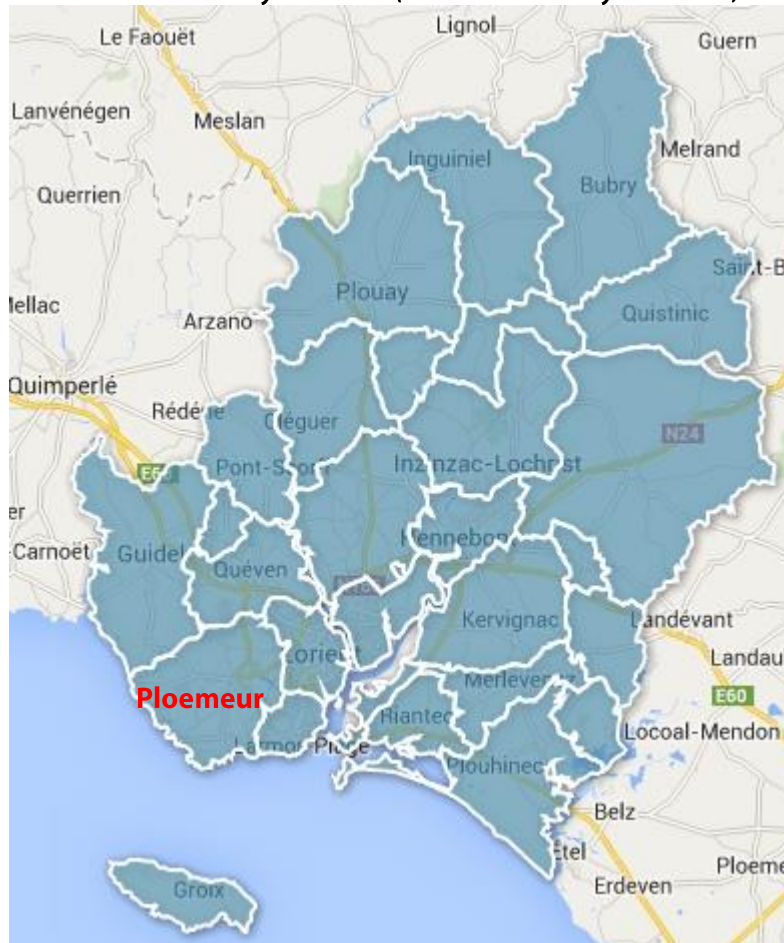
3.2 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune de Ploemeur est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient approuvé le 18 décembre 2006.

En raison de l'intégration, en 2013, dans le périmètre de ce SCOT des communes qui appartenaient précédemment à la communauté de communes de Plouay (Bubry, Calan, Inguiniel, Lanvaudan et Plouay) une révision générale du SCOT du Pays de Lorient (qui inclut également la communauté de communes dite « Blavet Bellevue Océan ») a été prescrite le 24 octobre 2013 et se poursuit.

Le SCoT du Pays de Lorient regroupe 30 communes au total.

Périmètre du SCoT du Pays de Lorient (source : SCoT du Pays de Lorient)



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploemeur doit être compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Lorient (article L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme).

Doivent notamment être respectées dans ce rapport de compatibilité les prescriptions suivantes :

- Une densité minimale supérieure à 25 logements par hectare,
- Une offre diversifiée de nouveaux logements,
- La création de nouveaux logements locatifs publics par chacune des communes du territoire,
- En vertu des dispositions de l'article L.123-2.b du CU, des emplacements réservés à la réalisation de logements locatifs publics dans les différentes zones à urbaniser,
- 25% de logements locatifs publics dans la construction neuve,

Dans les opérations d'aménagement nouvelles, la conception de la voirie et des espaces publics doit reposer sur les principes suivants :

- définir un maillage viaire hiérarchisé (de la rue principale de quartier à la venelle) prenant en compte la circulation des piétons et des vélos, et généralisant les «zones 30»,
- prévoir des plans de déplacements pour les piétons et les vélos à l'échelle communale avec rabattement vers les réseaux de transports collectifs,
- prendre en compte les éventuelles extensions urbaines futures (amorce des futures voies),
- éviter les voies en cul de sac.

3.3 Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat dont le programme d'action a été approuvé le 16 décembre 2011 définit 3 objectifs à réaliser sur la période 2011 – 2017 :

- Un **scénario de développement démographique ambitieux**, mais réaliste dans sa mise en œuvre.
- Une **sectorisation des objectifs** avec le découpage du territoire en 7 secteurs prenant en compte les phénomènes et caractéristiques sociodémographiques à l'œuvre dans ces différents secteurs de l'agglomération.
- Une volonté de **mettre en œuvre de « nouveaux modes d'aménagement »**. Le PLH propose des orientations sur des formes urbaines attractives, conviviales et économes en espace, un phasage et des priorités d'urbanisation, à travers la mise en compatibilité des PLU avec le PLH.

Le PLH prévoit une production moyenne de 1 000 logements par an. Cet objectif quantitatif est associé à un objectif qualitatif visant à accueillir les jeunes familles et ce afin d'atteindre 200 000 habitants à l'horizon 2020 pour tirer parti de la croissance démographique de la Bretagne Sud.

Pour remplir les objectifs du PLH, les conditions de la réalisation et 3 défis majeurs ont été arrêtés. Pour la bonne réalisation du programme les trois défis ont été déclinés en 20 actions.

Défi n°1 : produire des logements à coûts abordables

Ce défi vise à produire des logements aptes à offrir un parcours résidentiel à coût abordable pour tirer profit des dynamismes démographiques de la Bretagne Sud. Il s'articule autour de plusieurs objectifs notamment :

- Le développement et le rééquilibrage de l'offre locative sociale. Le PLH fixe un pourcentage de logements sociaux par commune : 20% de la construction neuve dans les communes ayant plus de 20% de logements sociaux, 30% pour les autres communes, soit 264 logements sociaux financés par an. La collectivité accompagnera cette production en majorant ses subventions. Ces pourcentages s'appliquent en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements ou 6 lots (le nombre de logements sociaux étant arrondi à l'unité supérieure).
- Le développement d'une offre en accession à coût encadré et à coût abordable en neuf mais également dans l'ancien. Là encore, le PLH fixe un pourcentage de logements à produire dans chaque commune. La collectivité aidera les accédants les plus modestes grâce à l'octroi d'aides non seulement en neuf mais également dans l'ancien car beaucoup de primo-accessions se font dans ce parc.

Défi n° 2 : mettre en œuvre les principes du développement durable

Ce défi vise à mener une politique urbaine permettant le développement des offres de logements et le maintien de l'attractivité du parc ancien selon les principes du développement durable, notamment dans une réflexion accrue sur les formes urbaines pour une gestion économe de l'espace et un accroissement de la maîtrise foncière en lien avec Foncier de Bretagne.

Le PLH s'engage, également dans ce cadre, sur la réhabilitation des logements. Ainsi la subvention passe de 3 200 à 5 000 euros par logement pour la rénovation du parc social avec un objectif de 300 logements réhabilités par an. Concernant le parc privé, Lorient Agglomération aide financièrement les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique (isolation, utilisation d'énergies renouvelables), les travaux d'adaptation aux personnes handicapées ou âgées.

Défi n° 3 : répondre aux besoins des populations spécifiques et aux mauvaises conditions de logement

Le cadre réglementaire du PLH spécifie que ce document doit reprendre les principales actions mentionnées dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Cela concerne plusieurs types de populations dites « spécifiques » : les plus démunis cumulant les difficultés (financières voire de comportement), les jeunes (apprentis, stagiaires, personnes en difficulté), les seniors (structures spécialisées médicalisées ou non), les gens du voyage. Plusieurs objectifs ont ainsi été arrêtés, notamment la mise en place d'actions pour lutter contre les mauvaises conditions de logement (subventions pour les travaux remédiant à l'insalubrité) et contre la précarité énergétique (subventions et mobilisation des acteurs locaux pour le repérage des ménages en situation de précarité énergétique...) et pour permettre à tous les habitants de trouver un logement adapté à leur situation.

Dans le cadre du PLH, l'objectif minimum de production pour la commune de Ploemeur a été fixé à 115 logements par an sur la durée du programme (6 ans).

Au moins 30% de la production neuve sera constituée de logements sociaux financés en PLUS/PLAIO/PLAI. La règle du PLH s'applique en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements ou équivalent de 400 m² de surface habitable. Dans le cas des petites opérations en construction individuelle pure sur lots libres la règle du PLH s'appliquera à partir de 6 lots, un lot étant mis à la disposition d'un bailleur social pour la réalisation d'au minimum 2 logements. Pour toute opération de plus de 30 logements ou 2500 m² de surface de plancher ou de 20 lots libres une part supplémentaire de logements en accession abordable sera prévue (20 % de l'ensemble des logements de l'opération).

Le PLH impose également une densité de plancher (densité nette hors voirie et espaces communs structurant à l'échelle de la commune) de 80 logements par hectare dans le centre-bourg et le long des axes structurants de transport collectif et 35 logements par hectare en extension urbaine.

L'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de **la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013** précise que « Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales.

« **Le taux est fixé à 20 %** pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération pour laquelle le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe la liste des agglomérations concernées (Lorient Agglomération y figure aux termes du décret n° 2013-671 du 24 juillet 2013).

« Les communes appartenant à une agglomération visée aux deux alinéas précédents, en décroissance démographique constatée dans des conditions et pendant une durée fixées par décret, sont exemptées à la condition qu'elles appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre doté d'un programme local de l'habitat exécutoire. »

Pour les mêmes raisons que pour le SCOT, Lorient Agglomération a été amenée, à la suite de son élargissement à l'ancienne communauté de communes de Plouay, de lancer en 2014 l'élaboration d'un nouveau PLH. Celle-ci se poursuit et devrait aboutir en juin 2016. L'objectif

est de partir d'un constat plus réaliste de la situation pour aboutir à un résultat qui tienne davantage compte de la diversité des territoires, et apporte un peu plus de souplesse et de cohérence à l'ensemble.

3.4 Plan de Déplacements Urbains

Un premier PDU a été approuvé en 1987 sur 7 communes, puis un second le 18 mai 2001 sur 19 communes avec 10 objectifs sur lesquels la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient et les communes se sont engagées :

- Construire une ville plus proche de l'habitant ;
- Valoriser, rendre confortable et sécuriser la marche à pied ;
- Promouvoir le vélo dans la ville, améliorer sa sécurité ;
- Promouvoir les transports collectifs urbains ;
- Favoriser l'intermodalité des transports collectifs ;
- Améliorer les grandes voiries de l'agglomération ;

Le PDU du Pays de Lorient est également en révision.

3.5 Plan Local d'Urbanisme

La Commune de Ploemeur dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), prescrit par délibération du Conseil Municipal le 19 novembre 2008 et approuvé le 14 mars 2013.

Le 25 juin 2014, le Conseil Municipal a décidé d'engager la révision générale du PLU afin de redéfinir les possibilités d'urbanisation du territoire. L'approbation du nouveau PLU est prévue en juin 2017.

3.5.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit le projet communal.

Celui-ci est décliné selon les axes suivants :

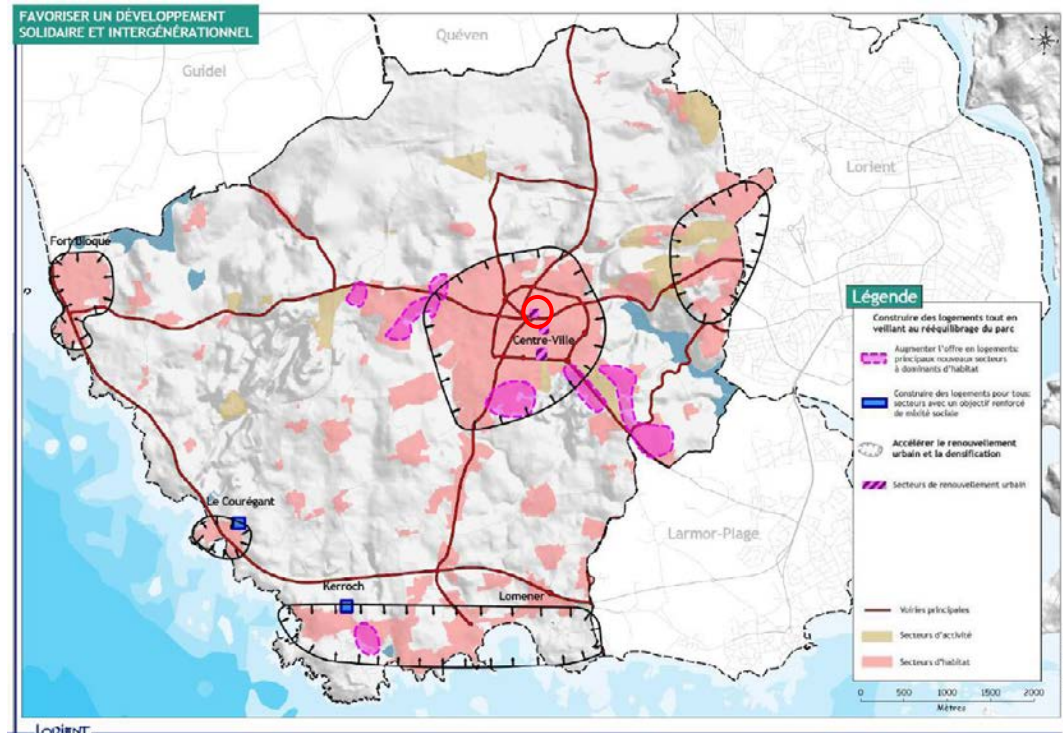
- Affirmer le développement de la mixité sociale et générationnelle. L'objectif est d'offrir la possibilité à tous ceux qui le souhaitent d'habiter Ploemeur et de leur offrir un cadre de vie agréable, mais aussi d'encourager l'implantation de nouvelles activités.
- Poursuivre une logique de développement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

En termes de logements, le PADD de la commune fixe comme objectifs :

- la réalisation de 1 800 logements dans les 10 prochaines années. Il prévoit également un taux de croissance annuel de la population de 0,98% permettant de passer le cap des 20 000 habitants.

- la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux dans les opérations de 4 logements et plus.
- la diversification des types de logements afin d'offrir des logements pour tous.

Schéma de synthèse du PADD (source : PLU)



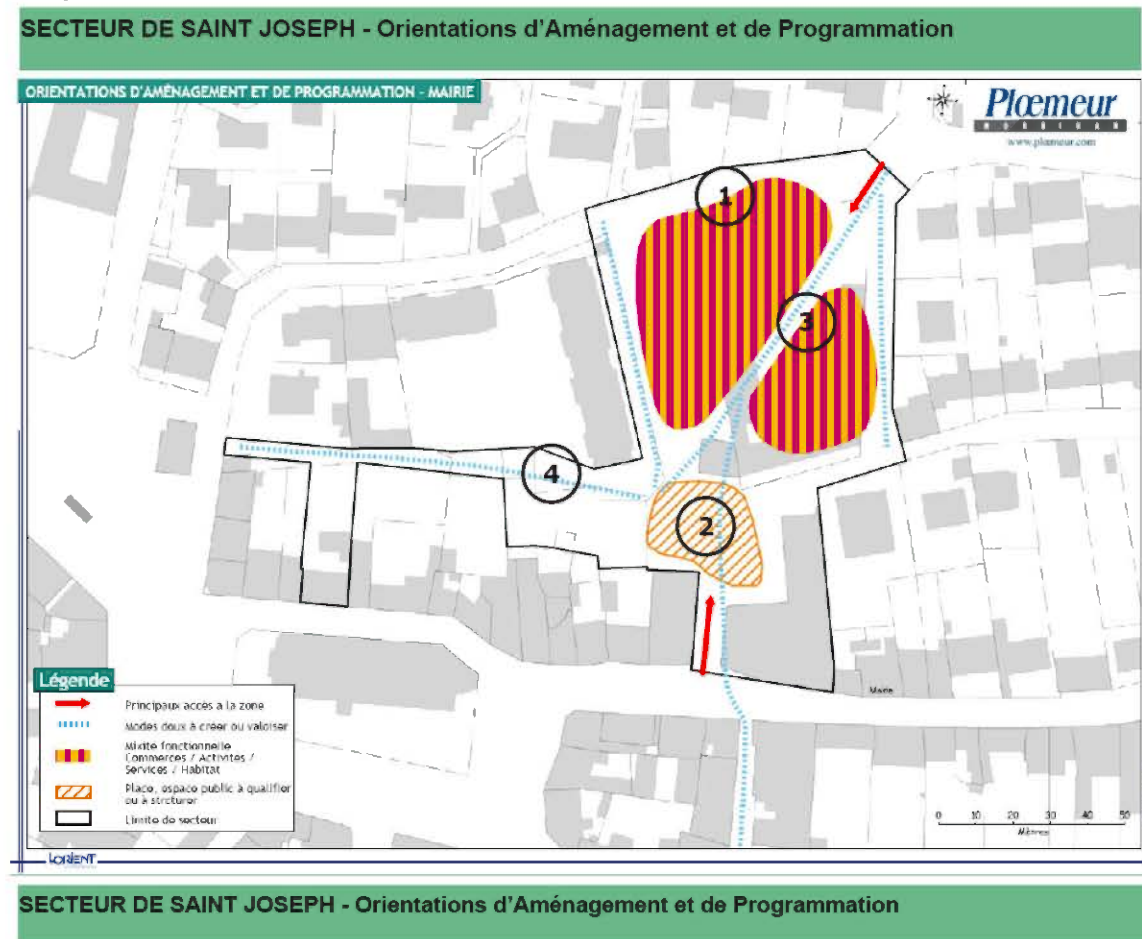
— Site d'étude

L'urbanisation projetée sur le secteur de l'ancienne école Saint-Joseph implanté au cœur du centre historique de Ploemeur s'inscrit dans le cadre du projet communal décrit dans le PADD.

3.5.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur ce site à urbaniser.

OAP prévues sur le site d'étude (source : PLU)



| SECTEUR | 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

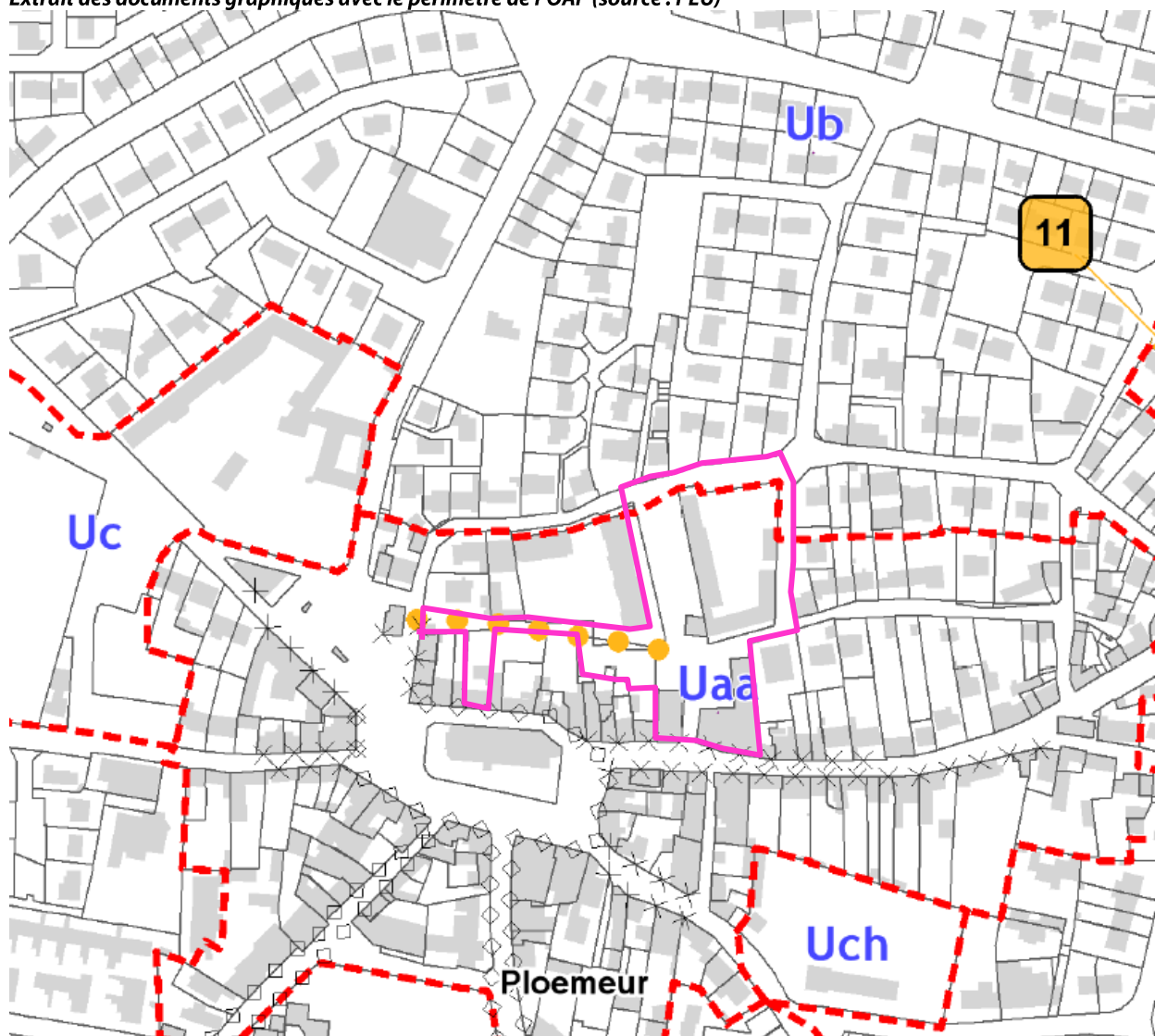
Relier le secteur Nord de centre-ville à la place de l'église et la place Falguero par un cheminement en fonds de jardin.

3.5.3 Règlement

Le site d'étude est classé en partie en zone Uaa ce qui correspond au centre aggloméré de Ploemeur. Cette zone est principalement destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu caractéristique des centres anciens.

La partie Nord du périmètre du site d'étude est classé en zone Ub. Cette zone est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Extrait des documents graphiques avec le périmètre de l'OAP (source : PLU)



3.5.4 Rapport de présentation

Pour rappel, le PADD prévoit la construction de 1 800 logements sur la durée du PLU. Le rapport de présentation vient compléter cet objectif en proposant une répartition de ces logements sur le territoire communal.

Selon le rapport de présentation du PLU en vigueur les logements à construire sont répartis comme suit (Tableau n°1) :

| | Secteur | Zonage | Surface brute du secteur (hors EBC) | Densité brute prévue | Nombre de logements prévus |
|--|----------------------|--------|-------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Secteurs couverts par une OAP au PLU | Kergantic | 2AUb | 2,5 | 35 | 87 |
| | Kerdiret | 1AUb | 0,7 | 35 | 24 |
| | Kerbernès | 1AUb | 1,6 | 20 | 23 |
| | Briantec | 1AUb | 8,9 | 26 | 233 |
| | Le Douet Neuf | 1AUb | 1,2 | 56 | 67 |
| | Kervinio | 1Auh | 0,8 | 35 | 30 |
| | Le Grand Pré | 1AUz | 5,7 | 33 | 190 |
| | Keradéhuen | 1AUz | 8,7 | 33 | 290 |
| | Gendarmerie | U | 0,6 | 83 | 50 |
| | Saint-Joseph | Uaa | 0,5 | 80 | 40 |
| | Ty Nehué | U | 2,7 | 50 | 130 |
| | Total | | 33,9 | 34 | 1164 |
| Secteurs non couverts par une OAP au PLU | Ouest centre-ville | 2AUa | 9,1 | 35 | 318 |
| | Kerlédern | 2AU | 2,1 | 35 | 73 |
| | Le Courégant | 2AU | 0,8 | 35 | 28 |
| | Caudric | 2AU | 4,7 | 25 | 117 |
| | Kerroch | 2AU | 0,7 | 24 | 17 |
| | Terrains des Kaolins | 2AU | 5,1 | 35 | 178 |
| | Total | | 22,5 | 189 | 731 |
| Total | | | 56,4 | 223 | 1895 |

Enfin, la programmation en logements des zones 2AU n'est pas fixée dans les OAP et n'a donc qu'une valeur indicative.

De plus, on constate que le nombre de logements à construire prévu dans les secteurs à urbaniser ou à densifier dans le centre-ville ou en extension dans le rapport de présentation est supérieur aux objectifs chiffrés de constructions de logements fixés dans le PADD.

Enfin, le tableau n°1 ne prend pas en compte la réceptivité du territoire qui est estimée à 323 logements répartis comme suit : 113 logements en densification du centre-ville, 80 logements en densification dans les hameaux et enfin 130 logements en densification dans les agglomérations côtières. (cf. rapport de présentation du PLU en vigueur p.156)

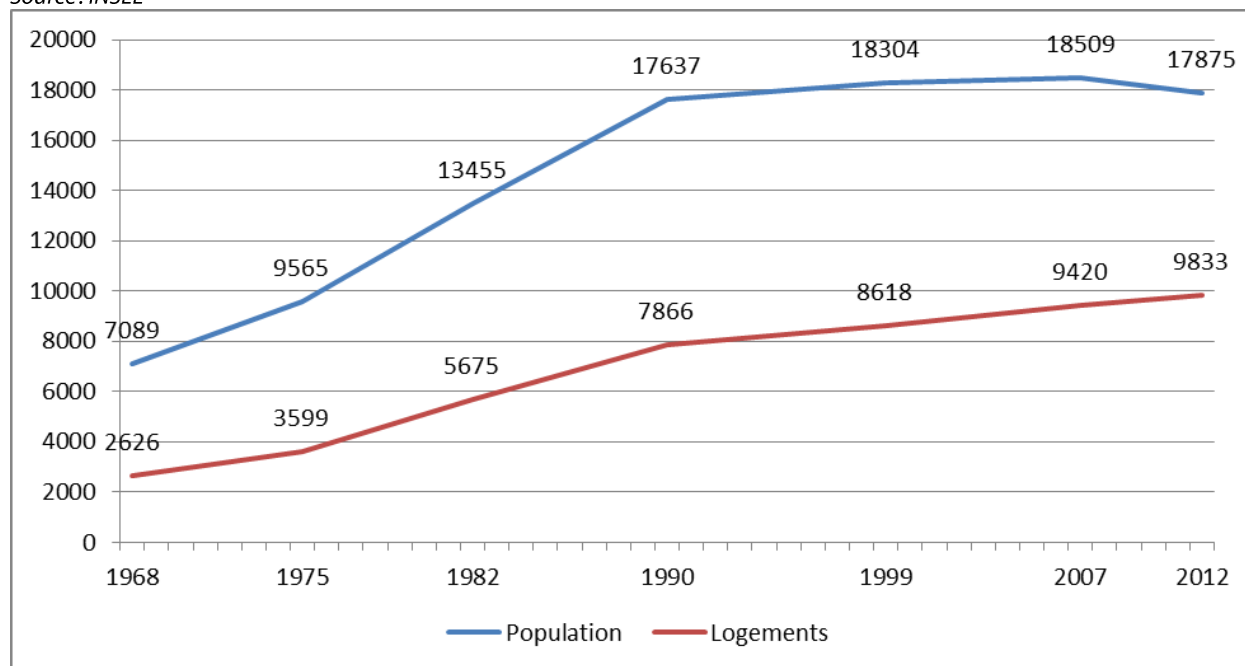
4. Le contexte démographique communal

4.1 Evolution démographique

La population légale de la commune de Ploemeur est de 18 039 habitants au 1^{er} janvier 2013 selon les chiffres INSEE parus au 1^{er} janvier 2016. Le traitement statistique des données 2013 détaillées n'étant pas disponible, les données traitées de 1968 à 2012 pour l'étude sociodémographique de la commune seront celles prises en compte dans le cadre de la présente modification du PLU.

Evolution de la population et du parc de logements

Source: INSEE



Evolution du taux de croissance annuel moyen et des soldes naturels et migratoires

Source: INSEE

| | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2007 | 2007 à 2012 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Variation annuelle moyenne de la population en % | +4,4 | +5 | +3,4 | +0,4 | +0,1 | -0,7 |
| due au solde naturel en % | +0,6 | +0,4 | +0,6 | +0,3 | -0,1 | -0,4 |
| due au solde apparent des entrées-sorties en % | +3,8 | +4,6 | +2,9 | +0,1 | +0,3 | -0,3 |

La croissance démographique de la commune a été positive de 1968 à 2007. Toutefois, la croissance soutenue des années 1968 à 1990 laisse place à une croissance plus douce de 1990 à 2007 puis une perte de population sur la période 2007-2012.

Cette diminution de la population s'explique par un solde naturel et un solde migratoire négatifs, ne permettant plus de renouveler les générations.

4.2 Evolution du parc de logements

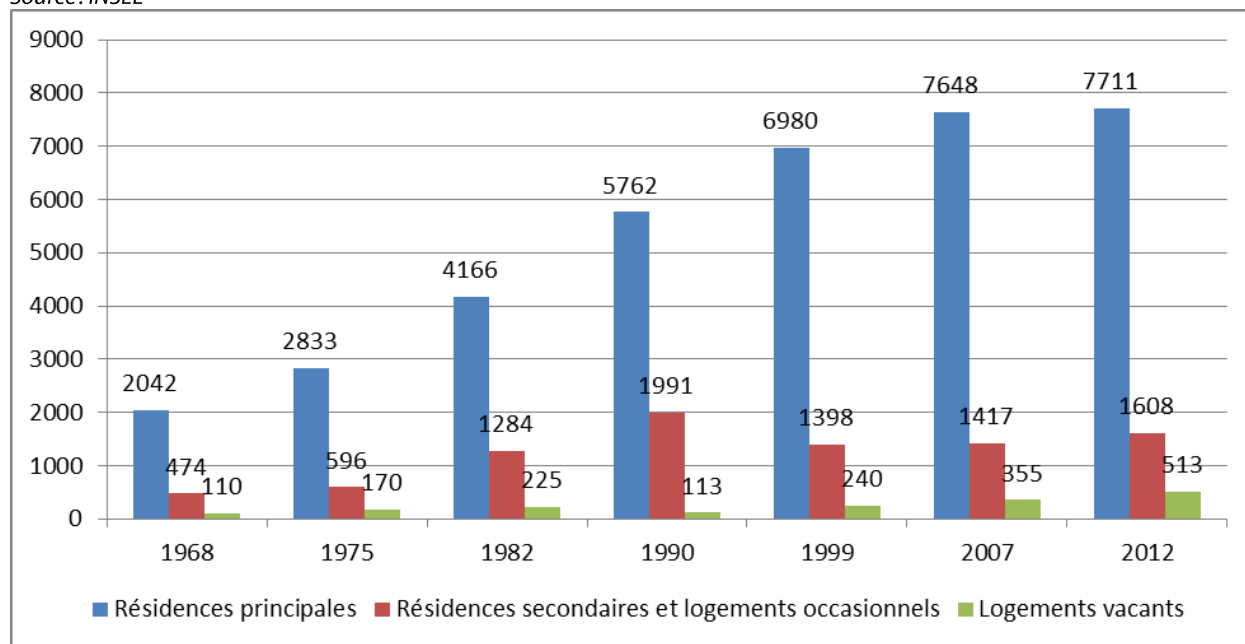
• Evolution du parc de logements

Le parc de logements ne cesse de croître depuis 1968 mais de manière moins soutenue depuis 1990. La faible part de logements vacants (5,2% du parc de logements) traduit une certaine pression foncière.

Par ailleurs, le nombre de résidences secondaires a évolué en dents de scie au fil des années atteignant 16% du parc total en 2012.

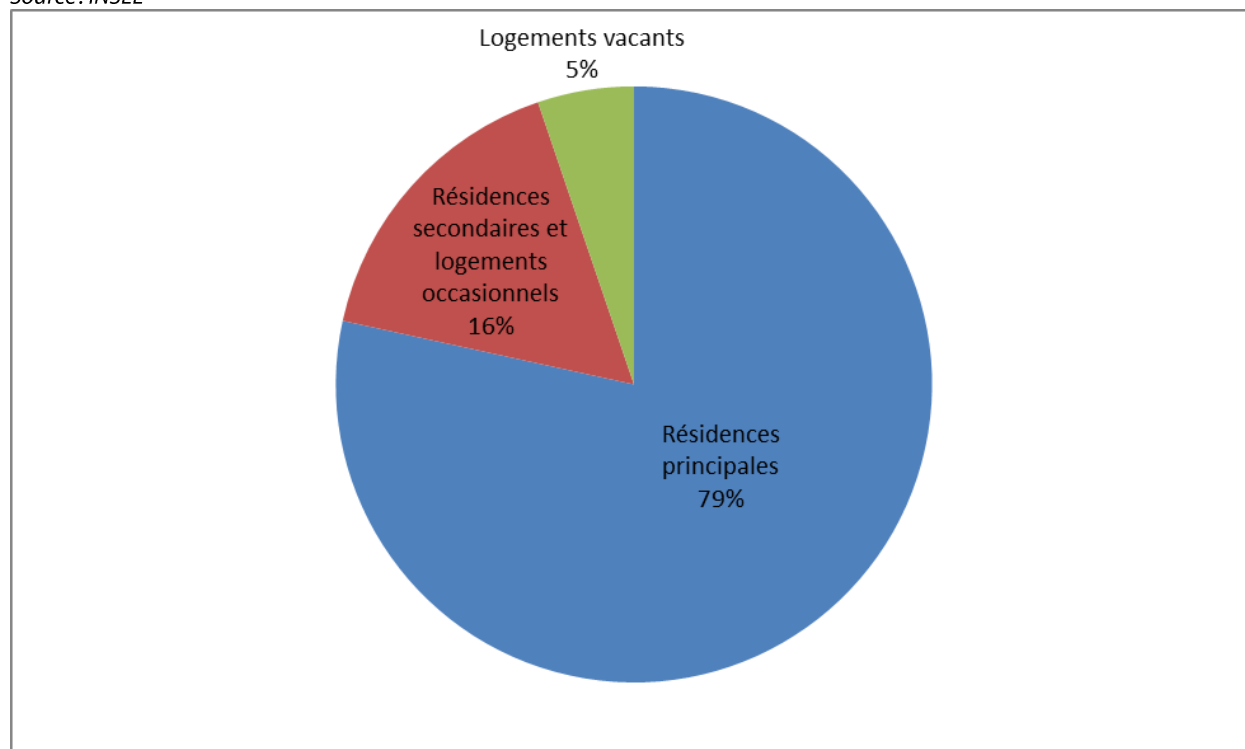
Evolution du parc de logements

Source: INSEE



Répartition du parc de logements en 2012

Source: INSEE

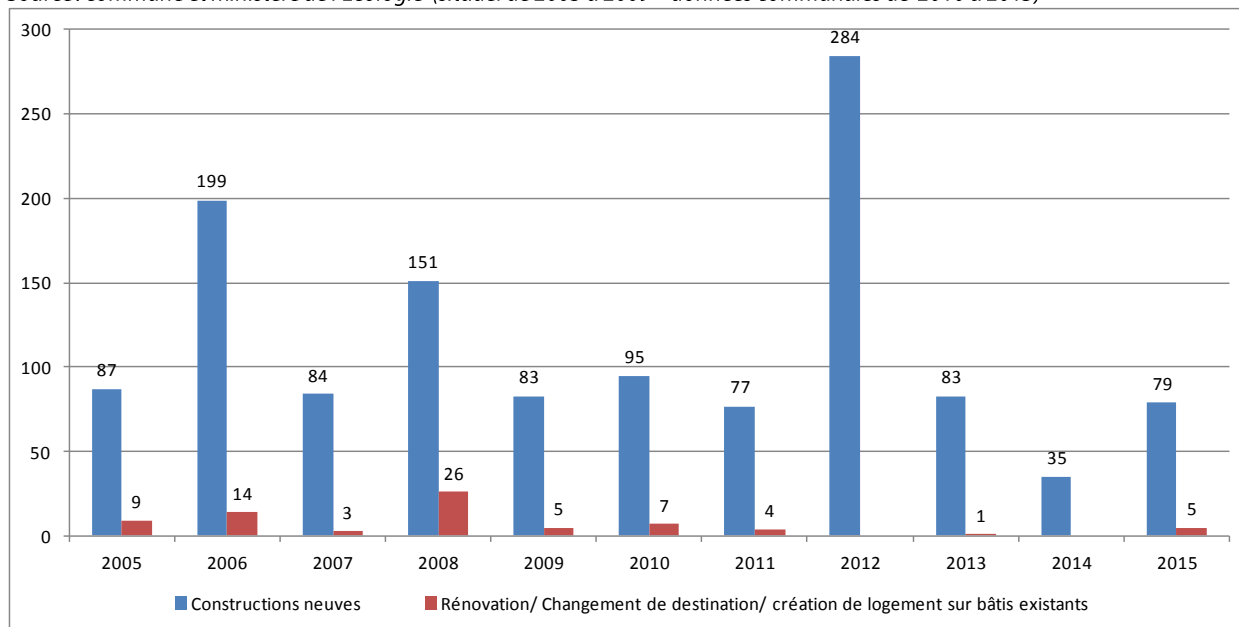


- **La construction neuve**

Le nombre de permis de construire pour la construction d'une maison individuelle ou pour la réhabilitation complète d'une ancienne maison depuis 2004 se répartit comme suit :

Evolution du nombre de permis autorisés (construction neuve ou évolutions de bâtis existants)

Source : commune et ministère de l'Ecologie (sitadel de 2005 à 2009 – données communales de 2010 à 2015)



Ainsi, 1 331 permis ont été autorisés de 2005 à 2014, 1 257 permis concernaient la réalisation d'une construction neuve et 74 l'évolution d'un bâti déjà existant (rénovation, création de logement sur des bâtis existants, changement de destination).

En moyenne, ce sont 114 permis de construire pour de la construction neuve qui sont autorisés par an.

Cette analyse montre que la commune est en-dessous des objectifs de constructions initialement prévus sur la durée du PLU à savoir 2013-2023 avec la construction de 180 logements en moyenne par an. Le rythme de construction constaté depuis 2005 est de 114 logements par an. Depuis l'approbation du PLU, 65 logements par an en moyenne ont été construits (période 2013-2015).

Il apparaît que les objectifs de construction fixés dans le PLU en vigueur sont trop ambitieux dans la mesure où le rythme de construction envisagé sur la période 2013-2023 est supérieur au meilleur rythme de construction jamais observé dans la commune.

En outre, un fort retard est déjà constaté puisque le rythme de construction 2013-2015 est près de 3 fois inférieur aux prévisions et qu'un déficit de 345 logements est observable 3 ans après l'approbation du PLU.

Enfin, le contexte économique national et le contexte démographique territorial rendent difficile la mise en place de ces objectifs.

Afin de répondre au mieux aux objectifs du PLH qui portent sur la construction de 115 logements par an et de répondre aux besoins et aux attentes de la population, il convient de ne pas contraindre les projets urbains sur le territoire communal et, sans attendre la révision générale du PLU en cours, de modifier les OAP afin de permettre l'urbanisation ou la densification des zones identifiées au PLU actuel.

- **Les objectifs de construction inscrits dans le rapport de présentation du PLU**

a) Des erreurs apparaissent dans le calcul de la densité brute

Des erreurs de calcul se sont glissées dans le tableau n°1 issu du rapport de présentation du PLU.

La densité brute se calcule de la manière suivante :

| |
|---|
| Nombre de logements prévus / surface de l'OAP = densité brute |
|---|

Par exemple sur le site de Kervinio, il est prévu de construire 30 logements sur 0,8 hectare soit une densité brute de 37,5 (arrondi à 38 dans le tableau), or la densité brute initialement définie était de 35 logements par hectare.

On distinguera donc la « densité brute initialement prévue » et la « densité brute recalculée ».

b) Il importe également de faire ressortir la densité nette

Pour plus de cohérence entre le PLU et les objectifs du PLH, il a paru utile de faire apparaître la densité nette des opérations dans le tableau n°2 ci-dessous. En effet, le PLH de 2006 fait référence à une densité de plancher qui se définit comme la densité nette hors voirie et espaces communs structurant à l'échelle de la commune.

Pour rappel la densité brute prend en compte la surface utilisée pour les espaces et les équipements publics (voirie, espace commun, bassin de temporisation des eaux pluviales...) tandis que la densité nette est calculée à l'échelle de l'ilôt et ne prend donc pas en compte les espaces publics.

La superficie des équipements correspond à environ 20 % du besoin en foncier. La densité nette a été calculée de la manière suivante :

| |
|--|
| Nombre de logements prévus / surface de l'OAP réduite de 20% = densité nette |
|--|

Le tableau de programmation des logements doit être ajusté comme suit :
(Tableau n°2)

Les densités sont arrondies à l'entier supérieur.

| | Secteur | Zonage | Surface brute du secteur (hors EBC) | Densité brute initialement prévue | Nombre de logements | Densité brute recalculée | Densité nette |
|---|----------------------|--------|---|--|---------------------------|--------------------------------|---------------|
| Secteurs couverts par une OAP au PLU | Kergantic | 2AUb | 2,5 | 35 | 87 | 35 | 44 |
| | Kerdirect | 1AUb | 0,7 | 35 | 24 | 34 | 43 |
| | Kerbernès | 1AUb | 1,6 | 20 | 30 | 19 | 23 |
| | Briantec | 1AUb | 8,9 | 26 | 233 | 26 | 33 |
| | Le Douet Neuf | 1AUb | 1,2 | 56 | 67 | 56 | 70 |
| | Kervinio | 1Auh | 0,8 | 35 | 30 | 38 | 47 |
| | Le Grand Pré | 1AUz | 5,7 | 33 | 190 | 33 | 42 |
| | Keradéhuen | 1AUz | 8,7 | 33 | 290 | 33 | 42 |
| | Gendarmerie | U | 0,6 | 83 | 50 | 83 | 104 |
| | Saint-Joseph | Uaa | 0,5 | 80 | 40 | 80 | 100 |
| | Ty Nehué | U | 2,7 | 50 | 130 | 48 | 60 |
| Total | | | 33,9 | 35 | 1171 | 35 | 43 |
| Secteurs non couverts par une OAP au PLU | Ouest centre-ville | 2AUa | 9,1 | 35 | 318 | 35 | 44 |
| | Kerlédern | 2AU | 2,1 | 35 | 73 | 35 | 43 |
| | Le Courégant | 2AU | 0,8 | 35 | 28 | 35 | 44 |
| | Caudric | 2AU | 4,7 | 25 | 117 | 25 | 31 |
| | Kerroch | 2AU | 0,7 | 24 | 17 | 24 | 30 |
| | Terrains des Kaolins | 2AU | 5,1 | 35 | 178 | 35 | 44 |
| | Total | | | 22,5 | 31 | 731 | 32 |
| Total | | | 56,4 | 66 | 1902 | 34 | 42 |

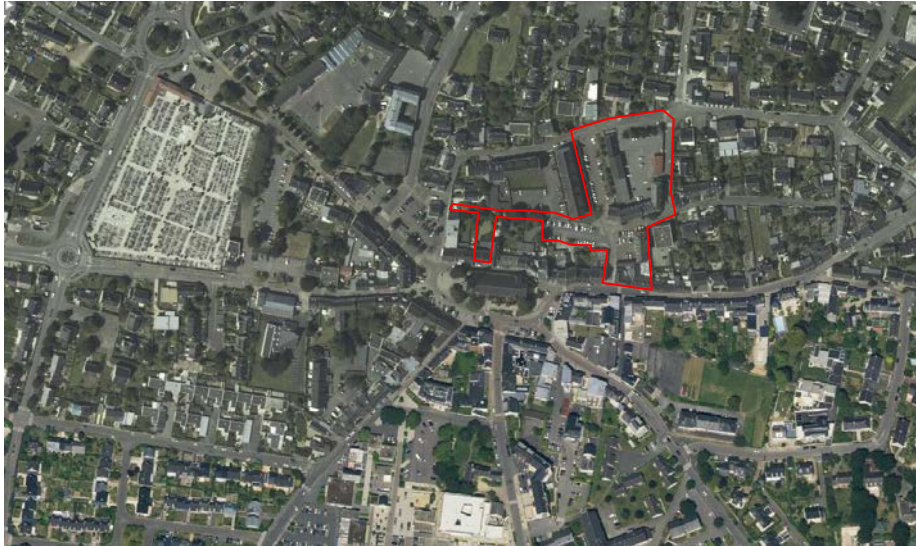
5. Le site d'étude et son environnement urbain, paysager et naturel

5.1 Situation

Le site d'étude est classé principalement en zone Uaa correspondant au centre ancien de la commune de Ploemeur mais aussi pour partie en zone Ub (espace public en frange de la zone Uaa).

Le site est au cœur du centre ancien. Il englobe la mairie, l'ancienne école Saint-Joseph, des parkings publics ainsi que les anciens locaux de la police municipale. Il s'inscrit dans un ensemble urbain dense et structuré par des constructions implantées à l'alignement des voies. Au nord, la trame urbaine composée d'un secteur pavillonnaire est plus lâche.

Le site d'étude implanté dans le cœur historique (source : commune, IGN, bureau d'études Quarta)



5.2 Diagnostic foncier

Le site d'étude est composé des parcelles cadastrales suivantes :

| Numéro de parcelle | Superficie cadastrale (m ²) | Superficie du site d'étude (m ²) | Superficie de l'OAP initiale |
|--------------------|---|--|------------------------------|
| CK 225 | 619 | 131 | 131 |
| CK 285 | 32 | 32 | 32 |
| CK 286 | 35 | 35 | 35 |
| CK 283 | 1 582 | 1 582 | 1 582 |
| CK 210 | 67 | 67 | 67 |
| CK 348 | 875 | 142 | 142 |
| CK 207 | 92 | 92 | 92 |
| CK 227 | 480 | 480 | 480 |
| CK 206 | 865 | 865 | 865 |
| CK 220 | 720 | 98 | 98 |
| CK 208 | 2 978 | 2978 | 2978 |
| CK 284 | 3 316 | 583 | 583 |
| CK 349 | 36 | 3 | 3 |
| CK 212 | 139 | 25 | 25 |
| CK 278 | 185 | 16 | 16 |
| Espaces publics | 4 157 | 4 157 | 4 157 |
| Total | 16 178 | 11 286 | 11 286 |

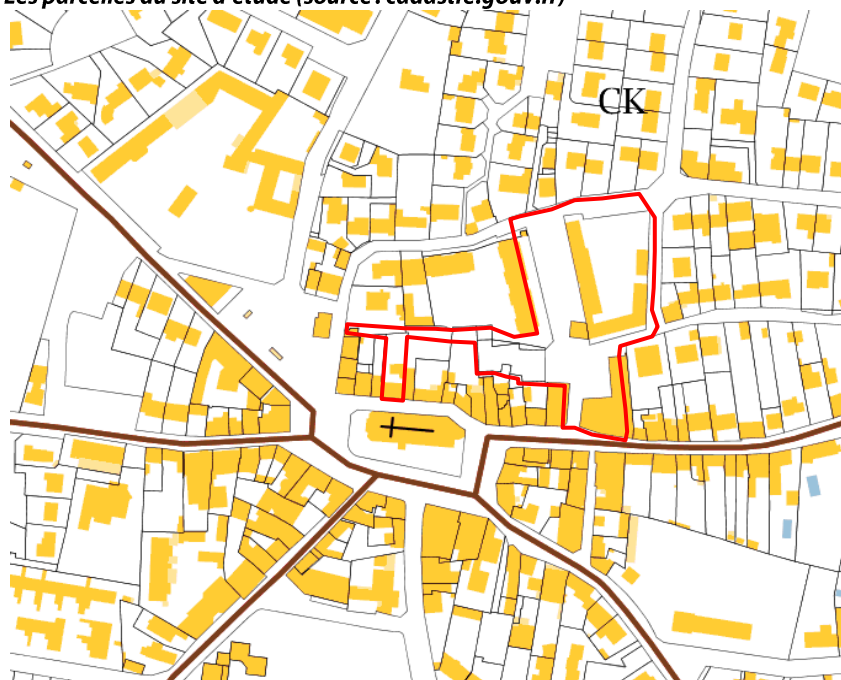
La superficie cadastrale correspond à la surface des parcelles concernées (en tout ou partie) par le site d'étude.

La superficie du site d'étude correspond à la surface totale du site d'étude.

La superficie de l'OAP correspond à la surface du secteur concerné par l'OAP au PLU.

La superficie du site opérationnel correspond à la surface dédiée au projet d'aménagement. C'est cette surface qui est prise en compte notamment pour le calcul de la densité en logements. La superficie de 0,5 ha mentionnée dans l'OAP du PLU en vigueur (rappelée en page 14) correspond au périmètre opérationnel initial. Ce périmètre opérationnel sera révu dans le cadre de la modification.

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



5.3 Occupation du sol et usages

Le site d'étude est actuellement urbanisé. Il se compose majoritairement d'espaces publics de type parking, mais aussi d'un ensemble urbanisé composé de la mairie, de l'ancienne école Saint-Joseph et de la mairie annexe construite dans le prolongement de l'école Saint-Joseph.

Le périmètre actuel de l'OAP intègre également les fonds de jardins des constructions présentes à l'ouest du site.

Prédominance des espaces publics voués au stationnement dans le périmètre de l'OAP



Vue sur la mairie



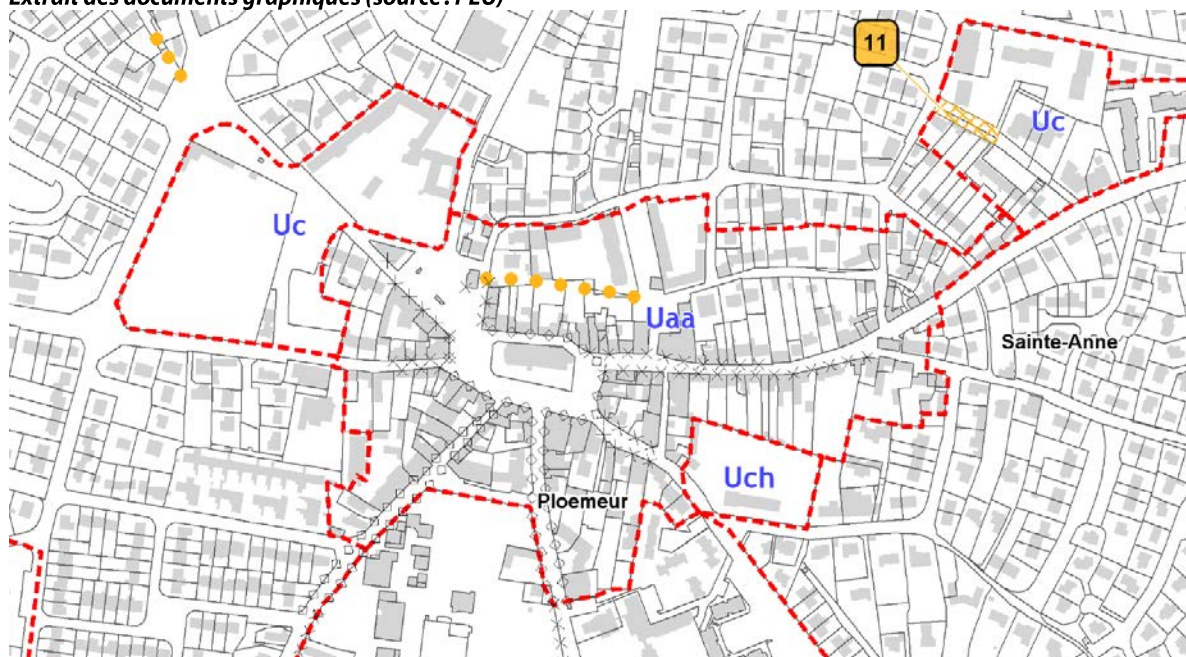
Vue sur la mairie annexe et l'école Saint-Joseph en partie



Vue sur l'école Saint-Joseph

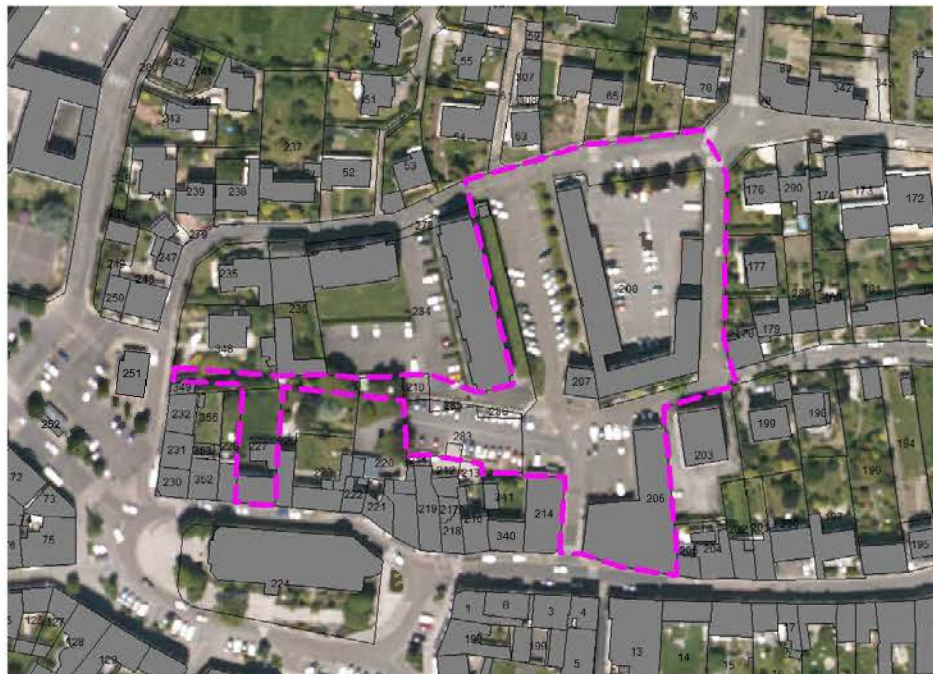
5.4 Evolution du périmètre de l'OAP

Dans un premier temps, il convient de redéfinir le périmètre de l'OAP sur le secteur de l'ancienne école Saint-Joseph. En effet, le secteur est du site de l'OAP qui prévoit une sente piétonnière assurant la liaison entre le secteur Nord du centre, la place de l'église et la place Falquerho ne s'inscrit pas directement dans le cadre de la requalification de l'îlot Saint-Joseph.

Extrait des documents graphiques (source : PLU)


Afin de ne pas freiner le projet de requalification du secteur Saint-Joseph, le périmètre de l'OAP sera revu comme suit :

Périmètre de l'OAP avant modification



Périmètre de l'OAP après modification

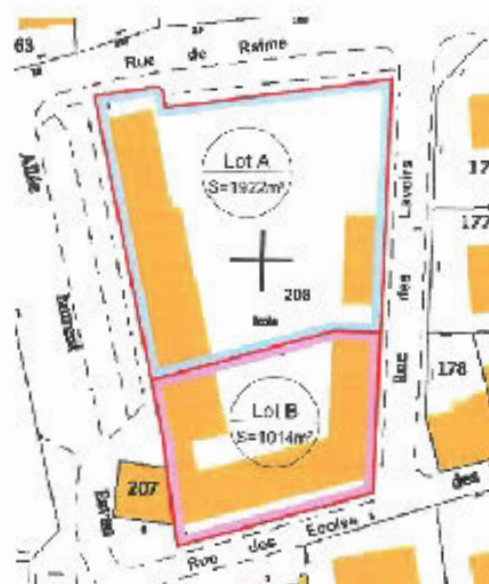


 **Périmètre opérationnel**

La surface de l'OAP est de 8 514 m² après modification, soit une réduction de 2 772 m² par rapport au périmètre d'OAP initial 11 286 m² correspondant au site d'étude.

La création de logements se fera au sein du périmètre opérationnel d'une superficie de 2 800 m², soit une réduction de 2 200 m² par rapport au périmètre opérationnel du PLU en vigueur qui s'élève à 0,5 ha. La superficie du site opérationnel correspond à la surface dédiée au projet d'aménagement. C'est cette surface qui est prise en compte notamment pour le calcul de la densité en logements. Ainsi le périmètre opérationnel représente 32 % du périmètre de l'OAP.

Au nord du site de projet, un lot de 1 922 m² a été créé pour accueillir un projet de logements. Au sud, un second lot d'une surface de 1 014 m² englobant le bâtiment existant a également été créé en vue de la réhabilitation de l'école Saint-Joseph (parcelle en partie incluse dans le périmètre opérationnel). Le bâtiment de l'école existant au sud n'est pas inclus dans le périmètre ce qui explique que la surface des 2 lots est supérieure au périmètre opérationnel.



5.5 Evolution des documents graphiques du règlement

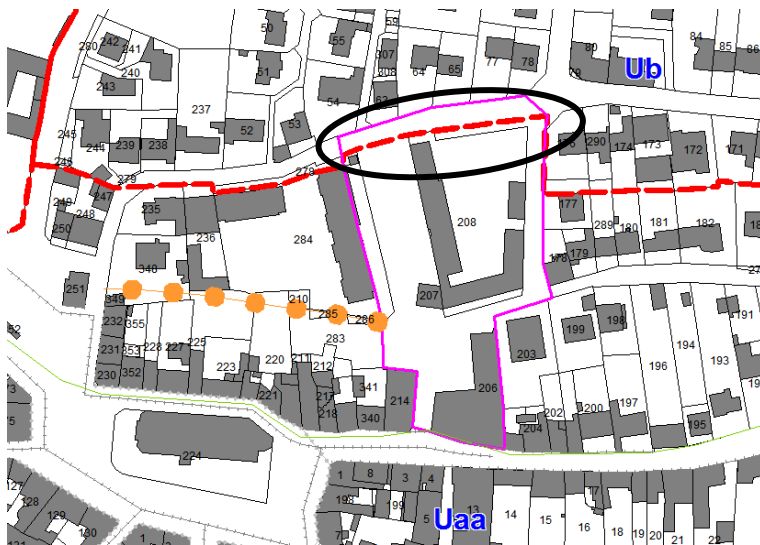
De plus, pour faciliter l'instruction et ne pas contraindre la requalification de la voirie et des espaces publics au Nord de l'opération, il convient de modifier le périmètre de la zone Uaa.

Les documents graphiques sont donc modifiés comme suit :

Extrait des documents graphiques en vigueur (source : PLU)



Extrait des documents graphiques en vigueur (source : PLU)



Ce sont au total 483,5 m² qui ont basculé de la zone Ub vers la zone Uaa. Aussi, la zone Uaa qui s'étendait initialement sur 101 300 m², s'étend désormais sur 101 783 m².

6. Le projet d'aménagement

6.1 Les enjeux et objectifs d'aménagement

L'OAP du secteur de l'ancienne école Saint-Joseph correspond au projet de requalification urbaine de l'îlot Saint-Joseph. Situé au cœur du centre historique de la commune, ce secteur est peu dense et revêt un caractère principalement minéral en raison de la prédominance des espaces publics aménagés en stationnements.

Il convient de densifier cet îlot implanté à proximité des commerces, des services, des équipements et des transports en commun et de requalifier les espaces publics afin de créer des espaces verts paysagés ayant une vocation récréative et sociale.

Dans le cadre du projet d'aménagement, l'école Saint-Joseph sera réhabilitée afin d'accueillir des locaux annexes de la mairie.

Le bâtiment implanté sur la parcelle 277 ayant aujourd'hui une vocation de mairie annexe sera détruit afin d'ouvrir les perspectives depuis la rue des Ecoles vers la rue de Raime.

L'ensemble des bâtiments de l'ancienne école existants le long de l'allée Laurent Esvan sera détruit. La démolition de ces bâtis de moindre qualité permettra notamment d'ouvrir un accès pour un parking public à créer au Nord de la future mairie annexe.

Pour les bâtiments situés plus au Nord le long de l'allée Laurent Esvan, il s'agira d'une opération de démolition-reconstruction afin d'accueillir des commerces ou des services en rez-de-chaussée répondant ainsi à la volonté communale de développer l'offre en commerces et services de proximité en cœur de centre-ville (cf. PADD p.9 « *Préserver la diversité et le dynamisme commercial* »)



- Bâtiments à réhabiliter
- Bâtiments à démolir
- Opération de démolition/reconstruction

La commune souhaite retenir une densité plus importante sur le site que celle prévue dans l'OAP initiale en raison de son positionnement au cœur du centre ancien et de la densité relativement forte déjà existante. Mais aussi en raison de la proximité des commerces, des services, des équipements publics et des transports en commun.

Le projet d'aménagement prévoit la création d'au moins 23 logements, soit une densité brute de 82 logements par hectare et une densité nette de 103 logements par hectare, supérieure aux données de référence du PLH du Pays de Lorient. En outre, un nombre minimum de 7 logements locatifs aidés sera réalisé dans le cadre de cette opération.

L'OAP sera également revue à la marge afin de prendre en compte le changement d'accès à l'immeuble à l'est du périmètre et ne pas imposer la traversée d'une sente piétonnière en cœur d'opération. L'implantation d'un immeuble à l'alignement des voies est en effet prévue afin de reprendre les caractéristiques urbaines du centre ancien.

La création d'un espace public paysager au cœur de l'opération d'aménagement permettra de remplacer la sente piétonnière envisagée.

Les espaces publics à vocation de stationnement seront requalifiés de la manière suivante :

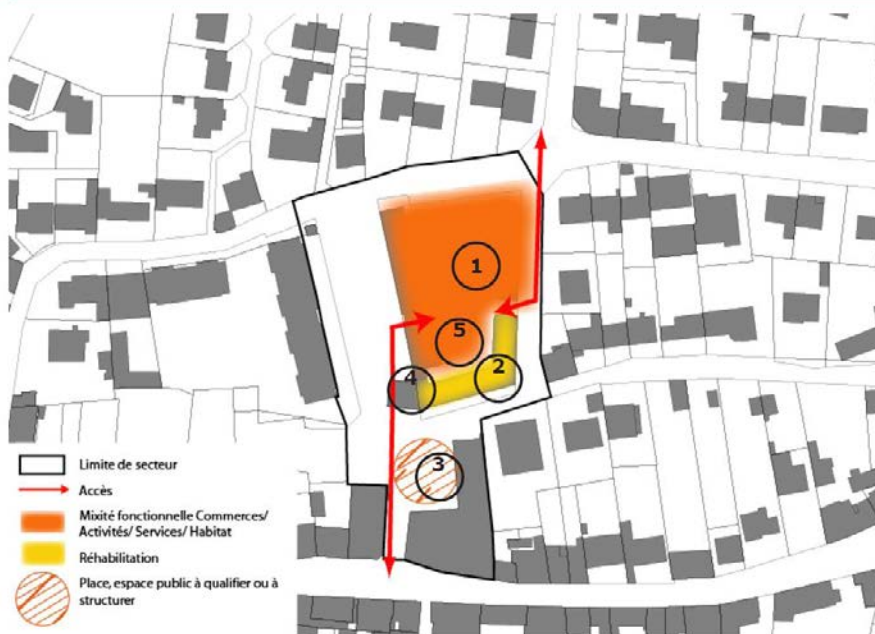


- Stationnements conservés ou créés dans le cadre du projet d'aménagement
- Espaces verts créés dans le cadre du projet d'aménagement

6.2 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cadre de la présente modification, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont modifiées comme suit :

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



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



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

| SECTEUR | Surface totale | Surface du périmètre opérationnel (hors voirie, parkings et mairie) | Nombre minimum de logements | Densité brute minimale à prévoir | Densité nette minimale à prévoir | Nombre minimum de logements locatifs aidés |
|--------------|----------------------|---|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|
| SAINT JOSEPH | 8 514 m ² | 2 800 m ² | 23 | 82 logts/ha | 103 logts/ha | 7 |

1 - Réaliser une opération mixte sur une partie de l'îlot Saint-Joseph

Créer de nouveaux logements en partie en démolition/reconstruction au nord du bâtiment promis à être réhabilité en qualité d'annexe de la Mairie (0,28 ha). Permettre l'accueil de commerces et services en rez-de-chaussée le long de l'allée Laurent Esvan. Structurer l'îlot par le prolongement d'un bâti en limite de voie publique sur la rue de Raimé.

2- Réhabiliter un bâtiment de l'ancienne école

Prévoir la réhabilitation du bâtiment sud et est de l'ancienne école en annexe de la Mairie

3 - Créer un espace paysager 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.

4 - Créer une percée visuelle

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

5 - Réorganiser les stationnements publics

La réorganisation de l'offre de stationnement se fera dans le cadre du projet de réhabilitation de l'ancienne école Saint-Joseph.

La surface considérée correspond au périmètre opérationnel d'une superficie de 2 800 m².

Pour une meilleure compréhension, certaines formulations ont été revues dans le tableau (densité brute minimale, nombre minimum de logements locatifs aidés...).

7. Justifications et impacts

7.1 Environnement

La qualité de l'air

La présente modification n'engendre pas d'impact négatif sur la qualité de l'air. La création d'espaces verts de respiration et la requalification d'un secteur en cœur de centre ancien favorisant les déplacements doux favorables pour la qualité de l'air.

La qualité de l'eau

La présente modification aura un impact positif sur la qualité des eaux dans la mesure où la création d'espaces verts favorisera l'infiltration des eaux pluviales et où la réduction de la surface imperméabilisée limitera le ruissellement des eaux pluviales en surface.

La qualité des sols

La présente modification n'engendre pas d'impact sur la qualité des sols, le site étant déjà urbanisé en totalité.

Continuité écologique et biodiversité

Le site d'étude étant implanté au cœur du centre ancien, sa requalification n'engendre pas d'impact sur la continuité écologique et la biodiversité.

Toutefois, la création d'espaces verts au cœur de l'opération d'aménagement et au Nord de la Mairie permettront de réintroduire peu à peu la nature en ville et assureront le rôle d'espaces de respiration.

Natura 2000

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

En effet, le site d'étude se situe au cœur du centre-ville au sein de la trame urbaine déjà existante.

Les impacts de l'urbanisation de ce site ont déjà été évalués dans le cadre de l'élaboration du PLU.

La présente modification ne vient pas créer de nouvelles contraintes pour la protection de la Directive Natura 2000.

7.2 Paysages

Le projet d'aménagement veille à reprendre les caractéristiques urbaines des centres anciens en favorisant l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques et en favorisant la densification.

L'impact dans le paysage sera donc nul. De plus, la démolition de l'actuelle mairie annexe et la création des espaces verts permettra d'ouvrir les perspectives et de requalifier le paysage minéral et de mieux structurer l'espace public en proposant un aménagement cohérent.

7.3 Agriculture

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

7.4 Programmation en logements

La présente modification du PLU ne vient pas compromettre l'équilibre général du PADD. En effet, malgré une programmation en logements revue à la baisse, la présente modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD dans la mesure où l'objectif de construction de 1 800 nouveaux logements sur le territoire communal est maintenu.

Les zones urbaines à densifier et les zones à urbaniser permettent d'accueillir, après modification, 1 885 nouveaux logements, ce qui est supérieur aux objectifs de construction fixés dans le PADD.

De plus, les densités nettes imposées (en centre-bourg et en extension urbaine) sont compatibles avec les objectifs du PLH.

Les logements à construire sont répartis comme suit suite à la modification du PLU :
(Tableau n°3)

| | Secteur | Zonage | Surface brute du secteur (hors EBC) | Densité brute minimum à prévoir | Nombre minimum de logements à prévoir | Densité nette minimum à prévoir | Densité moyenne | Objectifs PLH | | |
|--|--|----------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------|---------------|----|--|
| Secteurs couverts par une OAP au PLU | Gendarmerie | U | 0,62 | 83 | 50 | 101 | 88 | 80 | | |
| | Saint-Joseph | Uaa | 0,28 | 82 | 23 | 103 | | | | |
| | Ty Nehué | U | 2,7 | 50 | 130 | 60 | | | | |
| | TOTAL densification | | 3,6 | | 203 | 70 | | | | |
| | Kergantic | 2AUb | 2,5 | 35 | 87 | 44 | 41 | 35 | | |
| | Kerdirect | 1AUb | 0,7 | 35 | 24 | 43 | | | | |
| | Kerbernès | 1AUb | 1,60 | 20 | 30 | 23 | | | | |
| | Briantec | 1AUb | 8,9 | 26 | 233 | 33 | | | | |
| | le Douet Neuf | 1AUb+Ubm | 1,2 | 56 | 67 | 70 | | | | |
| | Kervinio | 1AUh | 0,8 | 35 | 30 | 47 | | | | |
| | Le Grand Pré | 1AUz | 5,7 | 33 | 190 | 42 | | | | |
| | Keradehuen | 1AUz | 8,7 | 33 | 290 | 42 | | | | |
| | Total secteurs couverts par une OAP au PLU | | | 33,70 | | 1154 | | | 55 | |
| Secteurs non couverts par une OAP au PLU | Ouest centre-ville | 2AUa | 9,1 | 35 | 318 | 44 | | | | |
| | Kerlédern | 2AU | 2,1 | 35 | 73 | 43 | | | | |
| | Le Courégant | 2AU | 0,8 | 35 | 28 | 44 | | | | |
| | Caudric | 2AU | 4,7 | 25 | 117 | 31 | | | | |
| | Kerroch | 2AU | 0,7 | 24 | 17 | 30 | | | | |
| | Terrains des Kaolins | 2AU | 5,1 | 35 | 178 | 44 | | | | |
| TOTAL Extension | | | 52,6 | | 1682 | 40 | | | | |
| Total secteurs non couverts par une OAP au PLU | | | 22,50 | | 731 | 39 | | | | |
| Total | | | 56,2 | | 1885 | 42 | | | | |

Ce tableau ne prend pas en compte la réceptivité du territoire qui est estimée à 323 répartis comme suit : 113 logements en densification du centre-ville, 80 logements en densification dans les hameaux et enfin 130 logements en densification dans les agglomérations côtières. (cf. rapport de présentation du PLU en vigueur p.156)

DEPARTEMENT DU MORBIHAN
COMMUNE DE PLOEMEUR
Secteur Gendarmerie

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation



Sommaire

| | |
|--|-----------|
| 1. PREAMBULE | 5 |
| 2. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNELLE | 7 |
| 3. LE CADRE REGLEMENTAIRE | 9 |
| 3.1 SDAGE / SAGE..... | 9 |
| 3.2 SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)..... | 10 |
| 3.3 PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT | 11 |
| 3.4 PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS..... | 13 |
| 3.5 PLAN LOCAL D'URBANISME | 13 |
| 4. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE COMMUNAL | 19 |
| 4.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE..... | 19 |
| 4.2 EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS | 20 |
| 5. LE SITE D'ETUDE ET SON ENVIRONNEMENT URBAIN, PAYSAGER ET NATUREL | 25 |
| 5.1 SITUATION | 25 |
| 5.2 DIAGNOSTIC FONCIER..... | 26 |
| 5.3 OCCUPATION DU SOL ET USAGES | 27 |
| 6. LE PROJET D'AMENAGEMENT | 33 |
| 6.1 LES ENJEUX ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT | 33 |
| 6.2 MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)..... | 34 |
| 7. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS | 35 |
| 7.1 ENVIRONNEMENT..... | 35 |
| 7.2 PAYSAGES..... | 35 |
| 7.3 AGRICULTURE | 35 |
| 7.4 PROGRAMMATION EN LOGEMENTS | 35 |

1. Préambule

La commune de Ploemeur souhaite favoriser un développement urbain cohérent sur son territoire et permettre la réalisation de projets envisagés dans le PLU. C'est pourquoi elle souhaite modifier en partie les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) définies sur le secteur de l'ancienne Gendarmerie afin de proposer un aménagement en cohérence avec les attentes et les besoins de la population. Les documents graphiques seront également modifiés pour plus de cohérence avec les évolutions des OAP.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait ainsi l'objet d'une procédure de modification, conformément aux articles L.153-36, L.153-37 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme créés par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

Article L.153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L.153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Mesures de publicité :

Article R.153-20

Créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 :
1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L.153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53. »

La présente modification du PLU ne prend pas en compte le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. En effet, le conseil municipal n'a pas décidé que l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables au PLU.

Extrait du décret :

« VI. - Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté. »

Le dossier de modification comprend le présent rapport de présentation, les pièces du PLU modifiées (les orientations d'aménagement et de programmation et les documents graphiques du règlement) ainsi que les pièces administratives (arrêté du Maire).

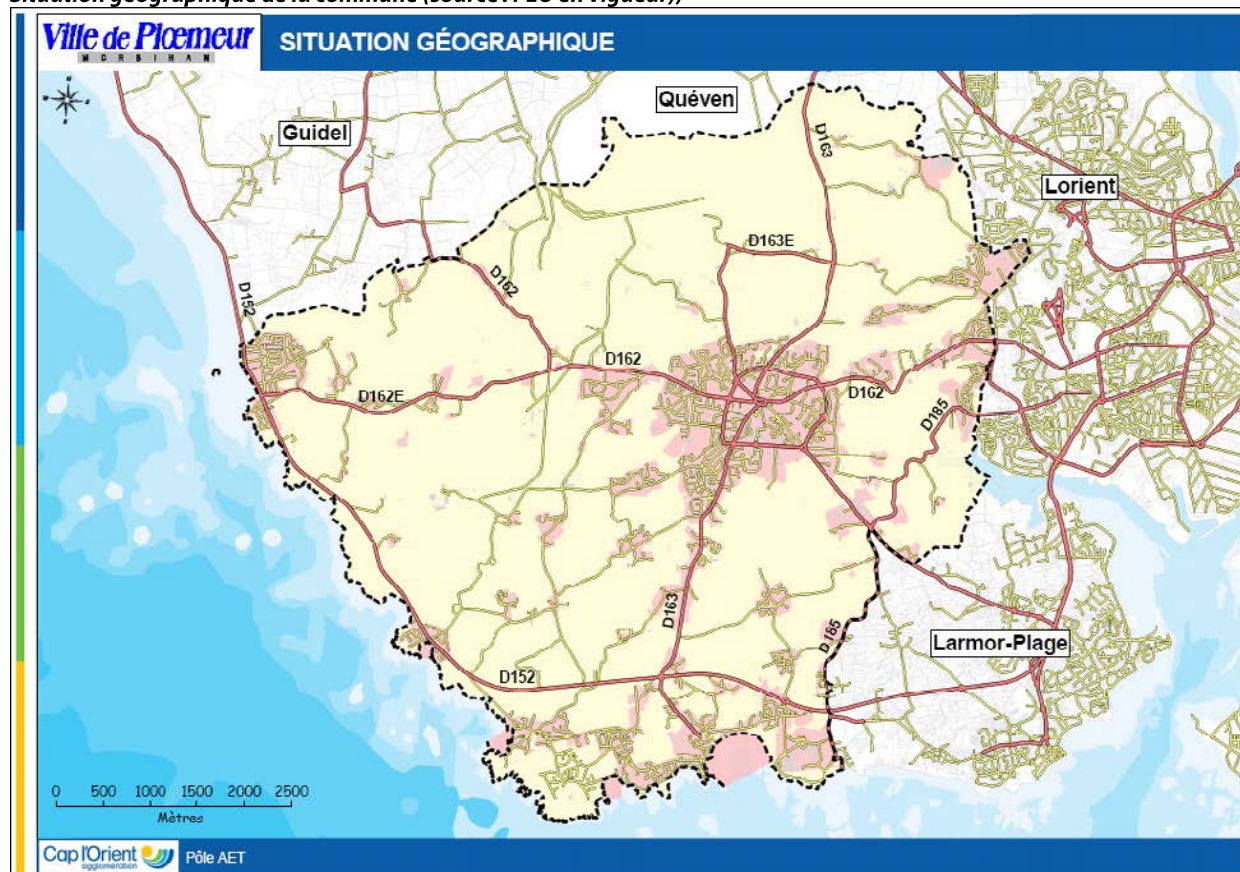
Le projet de modification est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. du Code de l'Urbanisme, puis est soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

2. Situation géographique et institutionnelle

Ploemeur est une commune littorale de 18 039 habitants (population légale au 1^{er} janvier 2013). D'une superficie de 39,72 km², c'est l'une des communes les plus étendues du Pays de Lorient. Bordée sur 17 kilomètres par l'océan à l'ouest, face à l'île de Groix, elle est entourée par les communes suivantes :

- Larmor-Plage au sud-est,
- Lorient à l'est,
- Quéven au nord,
- Guidel au nord-ouest.

Situation géographique de la commune (source : PLU en vigueur))



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

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

3. Le cadre règlementaire

3.1 SDAGE / SAGE

3.1.1 SDAGE Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé le 18 novembre 2015 impose la recreation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le même bassin versant, ou une compensation à hauteur de 200% de la surface supprimée sans alternative avérée si la compensation est réalisée dans un autre bassin versant.

« 8B-1 - Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recreation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;*
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;*
- dans le bassin versant de la masse d'eau.*

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale "éviter, réduire, compenser", les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.»

3.1.2 SAGE Scorff

La Commune de Ploemeur est comprise dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Scorff, approuvé par arrêté inter préfectoral le 10 août 2015.

Les principaux objectifs sont les suivants :

- Gouvernance, organisation de la maîtrise d'ouvrage et cohérence des actions
- Amplifier la reconquête de la qualité des eaux superficielles pour satisfaire les objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau et accentuer les efforts sur la morphologie
- Garantir la satisfaction des usages en privilégiant l'alimentation en eau potable
- Reconquérir la qualité des eaux estuariennes et lutter contre la prolifération d'algues vertes
- Optimiser la gestion des eaux souterraines tant sur le plan qualitatif que quantitatif
- Réduire la vulnérabilité aux inondations.

Conformément à l'article L.212-5-2 du Code de l'Environnement, « lorsque le schéma a été approuvé et publié, le règlement et ses documents cartographiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activité mentionnés à l'article L.214-2. Les décisions applicables dans le périmètre défini par le schéma prises dans le domaine de l'eau par les autorités administratives doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau dans les conditions et les délais qu'il précise ».

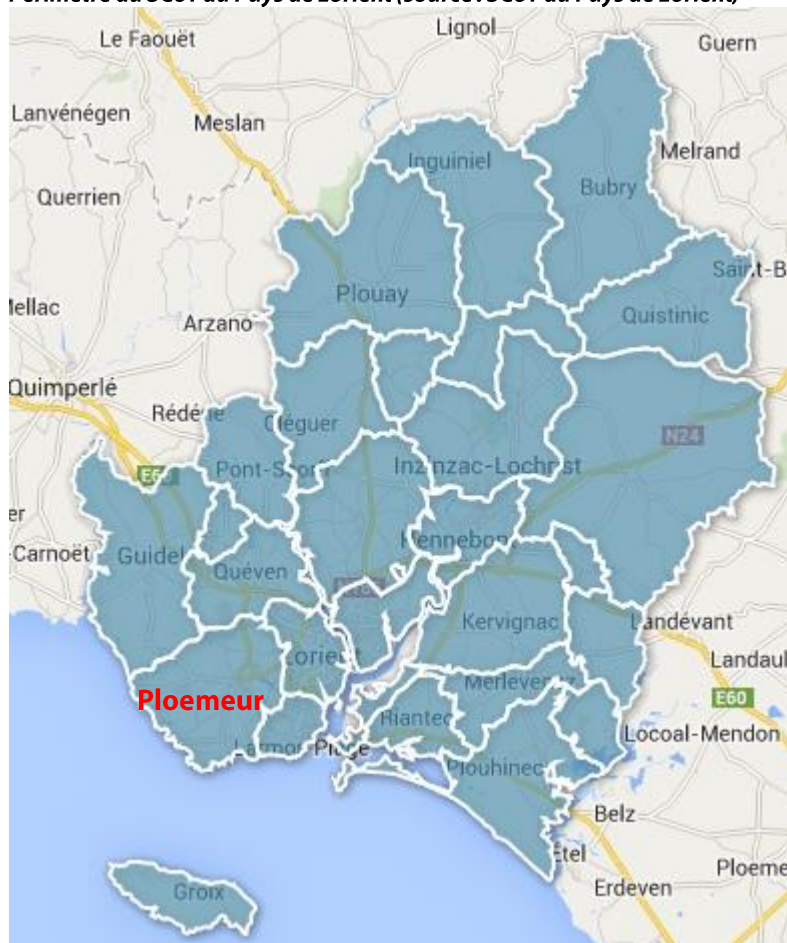
3.2 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La Commune de Ploemeur est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient, approuvé le 18 décembre 2006.

En raison de l'intégration, en 2013, dans le périmètre de ce SCOT des communes qui appartenaient précédemment à la communauté de communes de Plouay (Bubry, Calan, Inguiniel, Lanvaudan et Plouay) une révision générale du SCOT du Pays de Lorient (qui inclut également la communauté de communes dite « Blavet Bellevue Océan ») a été prescrite le 24 octobre 2013 et se poursuit.

Le SCoT du Pays de Lorient regroupe 30 communes au total.

Périmètre du SCoT du Pays de Lorient (source : SCoT du Pays de Lorient)



Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Ploemeur doit être compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Lorient (article L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme).

Doivent notamment être respectées dans ce rapport de compatibilité les prescriptions suivantes :

- Une densité minimale supérieure à 25 logements par hectare,
- Une offre diversifiée de nouveaux logements,
- La création de nouveaux logements locatifs publics par chacune des communes du territoire,
- En vertu des dispositions de l'article L.123-2.b du CU, des emplacements réservés à la réalisation de logements locatifs publics dans les différentes zones à urbaniser,
- 25% de logements locatifs publics dans la construction neuve,

Dans les opérations d'aménagement nouvelles, la conception de la voirie et des espaces publics doit reposer sur les principes suivants :

- définir un maillage viaire hiérarchisé (de la rue principale de quartier à la venelle) prenant en compte la circulation des piétons et des vélos, et généralisant les «zones 30»,
- prévoir des plans de déplacements pour les piétons et les vélos à l'échelle communale avec rabattement vers les réseaux de transports collectifs,
- prendre en compte les éventuelles extensions urbaines futures (amorce des futures voies),
- éviter les voies en cul de sac.

3.3 Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat dont le programme d'action a été approuvé le 16 décembre 2011 définit 3 objectifs à réaliser sur la période 2011 – 2017 :

- Un **scénario de développement démographique ambitieux**, mais réaliste dans sa mise en œuvre.
- Une **sectorisation des objectifs** avec le découpage du territoire en 7 secteurs prenant en compte les phénomènes et caractéristiques sociodémographiques à l'œuvre dans ces différents secteurs de l'agglomération.
- Une volonté de **mettre en œuvre de « nouveaux modes d'aménagement »**. Le PLH propose des orientations sur des formes urbaines attractives, conviviales et économes en espace, un phasage et des priorités d'urbanisation, à travers la mise en compatibilité des PLU avec le PLH.

Le PLH prévoit une production moyenne de 1 000 logements par an. Cet objectif quantitatif est associé à un objectif qualitatif visant à accueillir les jeunes familles et ce afin d'atteindre 200 000 habitants à l'horizon 2020 pour tirer parti de la croissance démographique de la Bretagne Sud.

Pour remplir les objectifs du PLH, les conditions de la réalisation et 3 défis majeurs ont été arrêtés. Pour la bonne réalisation du programme les trois défis ont été déclinés en 20 actions.

Défi n°1 : produire des logements à coûts abordables

Ce défi vise à produire des logements aptes à offrir un parcours résidentiel à coût abordable pour tirer profit des dynamismes démographiques de la Bretagne Sud. Il s'articule autour de plusieurs objectifs notamment :

- Le développement et le rééquilibrage de l'offre locative sociale. Le PLH fixe un pourcentage de logements sociaux par commune : 20% de la construction neuve dans les communes ayant plus de 20% de logements sociaux, 30% pour les autres communes, soit 264 logements sociaux financés par an. La collectivité accompagnera cette production en majorant ses subventions. Ces pourcentages s'appliquent en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements ou 6 lots (le nombre de logements sociaux étant arrondi à l'unité supérieure).
- Le développement d'une offre en accession à coût encadré et à coût abordable en neuf mais également dans l'ancien. Là encore, le PLH fixe un pourcentage de logements à produire dans chaque commune. La collectivité aidera les accédants les plus modestes grâce à l'octroi d'aides non seulement en neuf mais également dans l'ancien car beaucoup de primo-accessions se font dans ce parc.

Défi n° 2 : mettre en œuvre les principes du développement durable

Ce défi vise à mener une politique urbaine permettant le développement des offres de logements et le maintien de l'attractivité du parc ancien selon les principes du développement durable, notamment dans une réflexion accrue sur les formes urbaines pour une gestion économe de l'espace et un accroissement de la maîtrise foncière en lien avec Foncier de Bretagne.

Le PLH s'engage, également dans ce cadre, sur la réhabilitation des logements. Ainsi la subvention passe de 3 200 à 5 000 euros par logement pour la rénovation du parc social avec un objectif de 300 logements réhabilités par an. Concernant le parc privé, Lorient Agglomération aide financièrement les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique (isolation, utilisation d'énergies renouvelables), les travaux d'adaptation aux personnes handicapées ou âgées.

Défi n° 3 : répondre aux besoins des populations spécifiques et aux mauvaises conditions de logement

Le cadre réglementaire du PLH spécifie que ce document doit reprendre les principales actions mentionnées dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Cela concerne plusieurs types de populations dites « spécifiques » : les plus démunis cumulant les difficultés (financières voire de comportement), les jeunes (apprentis, stagiaires, personnes en difficulté), les seniors (structures spécialisées médicalisées ou non), les gens du voyage. Plusieurs objectifs ont ainsi été arrêtés, notamment la mise en place d'actions pour lutter contre les mauvaises conditions de logement (subventions pour les travaux remédiant à l'insalubrité) et contre la précarité énergétique (subventions et mobilisation des acteurs locaux pour le repérage des ménages en situation de précarité énergétique...) et pour permettre à tous les habitants de trouver un logement adapté à leur situation.

Dans le cadre du PLH, l'objectif minimum de production pour la commune de Ploemeur a été fixé à 115 logements par an sur la durée du programme (6 ans).

Au moins 30% de la production neuve sera constituée de logements sociaux financés en PLUS/PLAIO/PLAI. La règle du PLH s'applique en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements ou équivalent de 400 m² de surface habitable. Dans le cas des petites opérations en construction individuelle pure sur lots libres la règle du PLH s'appliquera à partir de 6 lots, un lot étant mis à la disposition d'un bailleur social pour la réalisation d'au minimum 2 logements. Pour toute opération de plus de 30 logements ou 2500 m² de surface de plancher ou de 20 lots libres une part supplémentaire de logements en accession abordable sera prévue (20 % de l'ensemble des logements de l'opération).

Le PLH impose également une densité de plancher (densité nette hors voirie et espaces communs structurant à l'échelle de la commune) de 80 logements par hectare dans le centre-bourg et le long des axes structurants de transport collectif et 35 logements par hectare en extension urbaine.

L'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de **la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013** précise que « Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales.

« **Le taux est fixé à 20 %** pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération pour laquelle le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe la liste des agglomérations concernées (Lorient Agglomération y figure aux termes du décret n° 2013-671 du 24 juillet 2013).

« Les communes appartenant à une agglomération visée aux deux alinéas précédents, en décroissance démographique constatée dans des conditions et pendant une durée fixées par décret, sont exemptées à la condition qu'elles appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre doté d'un programme local de l'habitat exécutoire. »

Pour les mêmes raisons que pour le SCOT, Lorient Agglomération a été amenée, à la suite de son élargissement à l'ancienne communauté de communes de Plouay, de lancer en 2014 l'élaboration d'un nouveau PLH. Celle-ci se poursuit et devrait aboutir en juin 2016. L'objectif

est de partir d'un constat plus réaliste de la situation pour aboutir à un résultat qui tienne davantage compte de la diversité des territoires, et apporte un peu plus de souplesse et de cohérence à l'ensemble.

3.4 Plan de Déplacements Urbains

Un premier PDU a été approuvé en 1987 sur 7 communes, puis un second le 18 mai 2001 sur 19 communes avec 10 objectifs sur lesquels la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient et les communes se sont engagées :

- Construire une ville plus proche de l'habitant ;
- Valoriser, rendre confortable et sécuriser la marche à pied ;
- Promouvoir le vélo dans la ville, améliorer sa sécurité ;
- Promouvoir les transports collectifs urbains ;
- Favoriser l'intermodalité des transports collectifs ;
- Améliorer les grandes voiries de l'agglomération ;

Le PDU du Pays de Lorient est également en révision.

3.5 Plan Local d'Urbanisme

La Commune de Ploemeur dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), prescrit par délibération du Conseil Municipal le 19 novembre 2008 et approuvé le 14 mars 2013.

Le 25 juin 2014, le Conseil Municipal a décidé d'engager la révision générale du PLU afin de redéfinir les possibilités d'urbanisation du territoire. L'approbation du nouveau PLU est prévue en juin 2017

3.5.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit le projet communal.

Celui-ci est décliné selon les axes suivants :

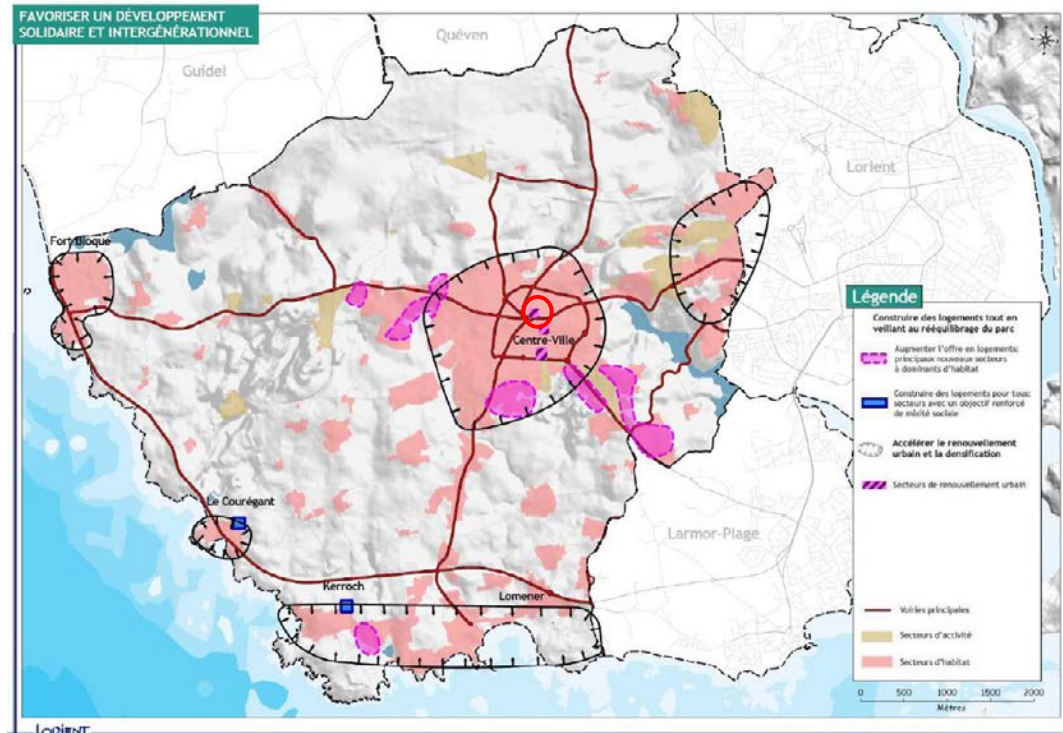
- Affirmer le développement de la mixité sociale et générationnelle. L'objectif est d'offrir la possibilité, à tous ceux qui le souhaitent, d'habiter Ploemeur et de leur offrir un cadre de vie agréable, mais aussi d'encourager l'implantation de nouvelles activités.
- Poursuivre une logique de développement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

En termes de logements, le PADD de la commune fixe comme objectifs :

- la réalisation de 1 800 logements dans les 10 prochaines années. Il prévoit également un taux de croissance annuelle de la population de 0,98% permettant de passer le cap des 20 000 habitants.

- la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux dans les opérations de 4 logements et plus.
- la diversification des typologies de logements afin d'offrir des logements pour tous.

Schéma de synthèse du PADD (source : PLU)



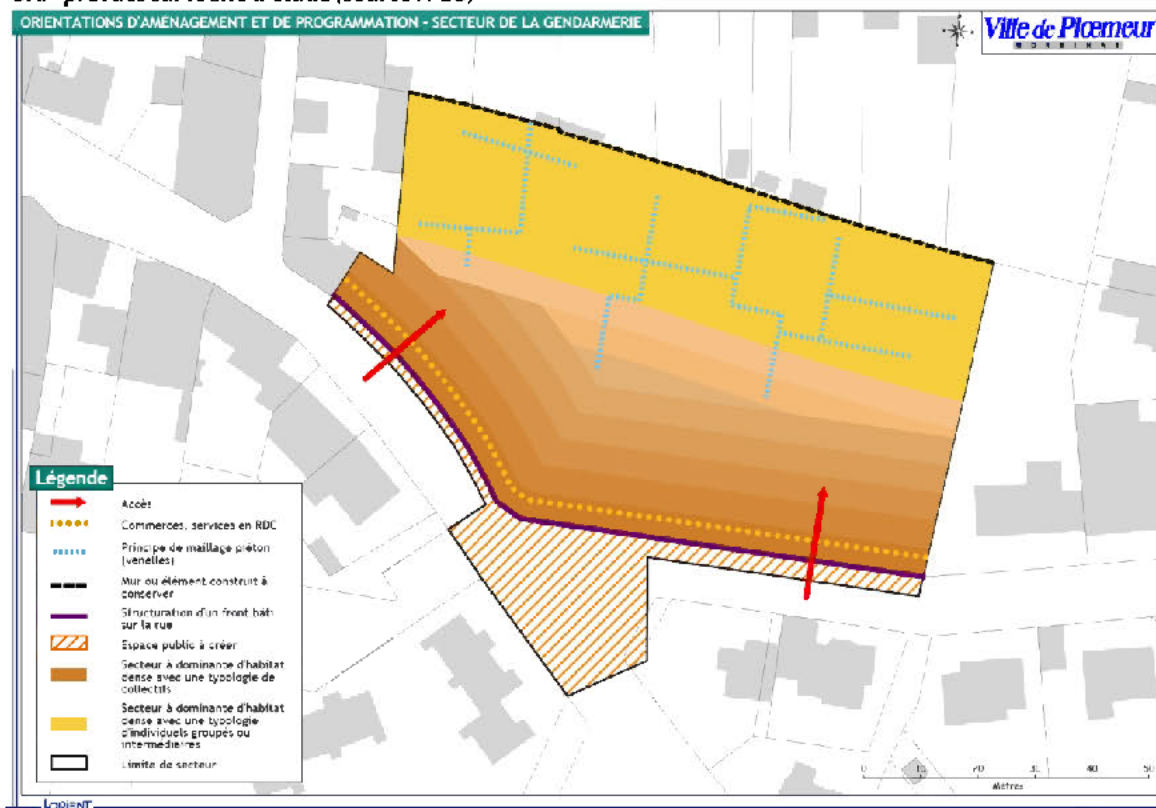
— Site d'étude

L'urbanisation projetée sur le secteur de l'ancienne gendarmerie implanté en limite du centre historique de Ploemeur s'inscrit dans le cadre du projet communal traduit au sein du PADD.

3.5.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur ce site à urbaniser.

OAP prévues sur le site d'étude (source : PLU)



SECTEUR 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 m ² | 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 cœur 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 propositions 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 cœur du projet

Le programme de cœur 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 cœur d'îlot paysagé et peu imperméabilisé sur ses voiries.

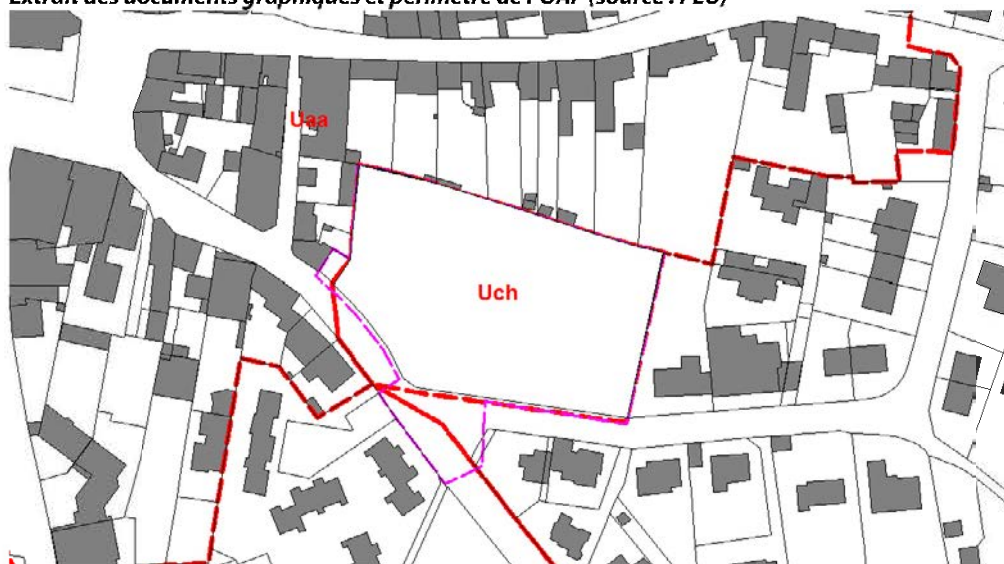
3.5.3 Règlement

Le site d'étude est classé en zone Uc, ce qui correspond « à un type d'habitat plutôt collectif et aux équipements d'intérêt collectif selon une urbanisation en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels. »

La zone Uc se divise en trois secteurs : Ucl destiné aux équipements sportifs, touristiques et de loisirs, Ucj correspondant à l'implantation d'établissement pénitentiaire et enfin Uch destiné principalement à l'habitat et aux activités commerciales.

Le secteur de l'OAP est essentiellement classé en zone Uch. Une petite partie du site est également classée en zone Uaa correspondant au centre ancien ainsi qu'en zone Ub destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Extrait des documents graphiques et périmètre de l'OAP (source : PLU)



3.5.4 Rapport de présentation

Pour rappel, le PADD prévoit la construction de 1 800 logements sur la durée du PLU. Le rapport de présentation vient compléter cet objectif en proposant une répartition de ces logements sur le territoire communal.

Selon le rapport de présentation du PLU en vigueur les logements à construire sont répartis comme suit (Tableau n°1) :

| | Secteur | Zonage | Surface brute du secteur (hors EBC) | Densité brute prévue | Nombre de logements |
|--|----------------------|--------|-------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Secteurs couverts par une OAP au PLU | Kergantic | 2AUb | 2,5 | 35 | 87 |
| | Kerdiret | 1AUb | 0,7 | 35 | 24 |
| | Kerbernès | 1AUb | 1,6 | 20 | 23 |
| | Briantec | 1AUb | 8,9 | 26 | 233 |
| | Le Douet Neuf | 1AUb | 1,2 | 56 | 67 |
| | Kervinio | 1Auh | 0,8 | 35 | 30 |
| | Le Grand Pré | 1AUz | 5,7 | 33 | 190 |
| | Keradéhuen | 1AUz | 8,7 | 33 | 290 |
| | Gendarmerie | U | 0,6 | 83 | 50 |
| | Saint-Joseph | Uaa | 0,5 | 80 | 40 |
| | Ty Nehué | U | 2,7 | 50 | 130 |
| Total | | | 33,9 | 34 | 1164 |
| Secteurs non couverts par une OAP au PLU | Ouest centre-ville | 2AUa | 9,1 | 35 | 318 |
| | Kerlédern | 2AU | 2,1 | 35 | 73 |
| | Le Courégant | 2AU | 0,8 | 35 | 28 |
| | Caudric | 2AU | 4,7 | 25 | 117 |
| | Kerroch | 2AU | 0,7 | 24 | 17 |
| | Terrains des Kaolins | 2AU | 5,1 | 35 | 178 |
| | Total | | | 22,5 | 189 |
| Total | | | 56,4 | 223 | 1895 |

Enfin, la programmation en logements des zones 2AU n'est pas fixée dans les OAP et n'a donc qu'une valeur indicative.

De plus, on constate que le nombre de logements à construire prévu dans les secteurs à urbaniser ou à densifier dans le centre-ville ou en extension dans le rapport de présentation est supérieur aux objectifs chiffrés de constructions de logements fixés dans le PADD.

Enfin, le tableau n°1 ne prend pas en compte la réceptivité du territoire qui est estimée à 323 logements répartis comme suit : 113 logements en densification du centre-ville, 80 logements en densification dans les hameaux et enfin 130 logements en densification dans les agglomérations côtières. (cf. rapport de présentation du PLU en vigueur p.156)

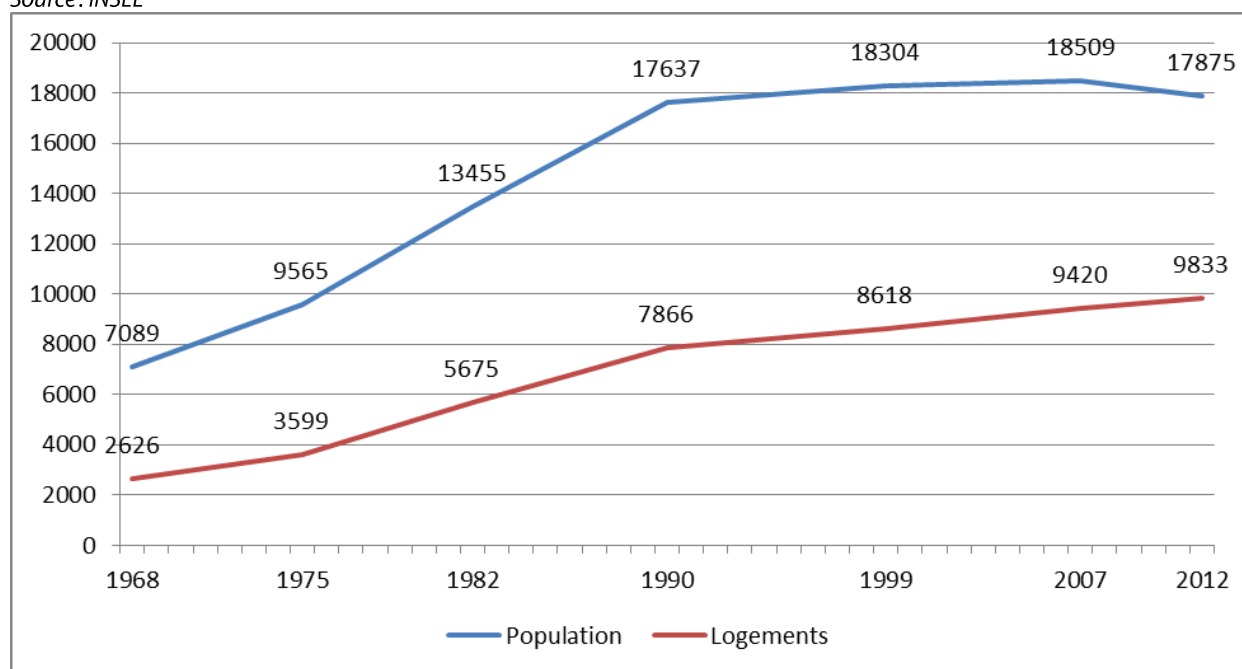
4. Le contexte démographique communal

4.1 Evolution démographique

La population légale de la commune de Ploemeur est de 18 039 habitants au 1^{er} janvier 2013 selon les chiffres INSEE parus au 1^{er} janvier 2016. Le traitement statistique des données 2013 détaillées n'étant pas disponible, les données traitées de 1968 à 2012 pour l'étude sociodémographique de la commune seront celles prises en compte dans le cadre de la présente modification du PLU.

Evolution de la population et du parc de logements

Source: INSEE



Evolution du taux de croissance annuel moyen et des soldes naturels et migratoires

Source: INSEE

| | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2007 | 2007 à 2012 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Variation annuelle moyenne de la population en % | +4,4 | +5 | +3,4 | +0,4 | +0,1 | -0,7 |
| due au solde naturel en % | +0,6 | +0,4 | +0,6 | +0,3 | -0,1 | -0,4 |
| due au solde apparent des entrées-sorties en % | +3,8 | +4,6 | +2,9 | +0,1 | +0,3 | -0,3 |

La croissance démographique de la commune a été positive de 1968 à 2007. Toutefois, la croissance soutenue des années 1968 à 1990 laisse place à une croissance plus douce de 1990 à 2007 puis une perte de population sur la période 2007-2012.

Cette diminution de la population s'explique par un solde naturel et un solde migratoire négatifs, ne permettant plus de renouveler les générations.

4.2 Evolution du parc de logements

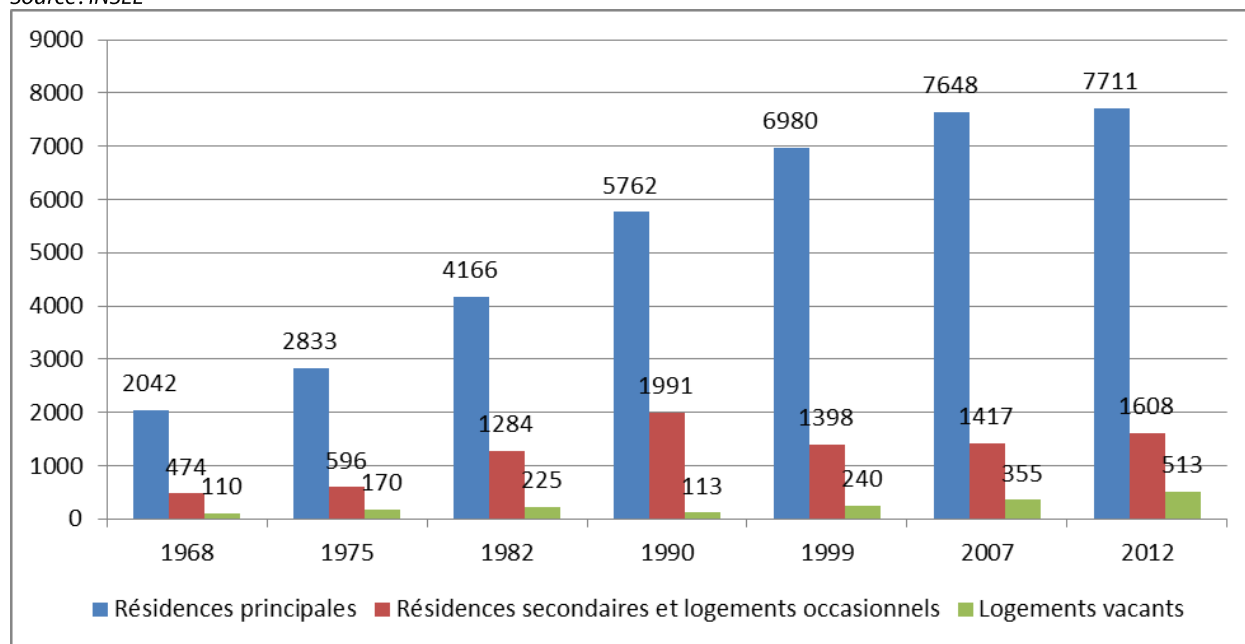
• Evolution du parc de logements

Le parc de logements ne cesse de croître depuis 1968 mais de manière moins soutenue depuis 1990. La faible part de logements vacants (5,2% du parc de logements) traduit une certaine pression foncière.

Par ailleurs, le nombre de résidences secondaires a évolué en dents de scie au fil des années atteignant 16% du parc total de logements en 2012.

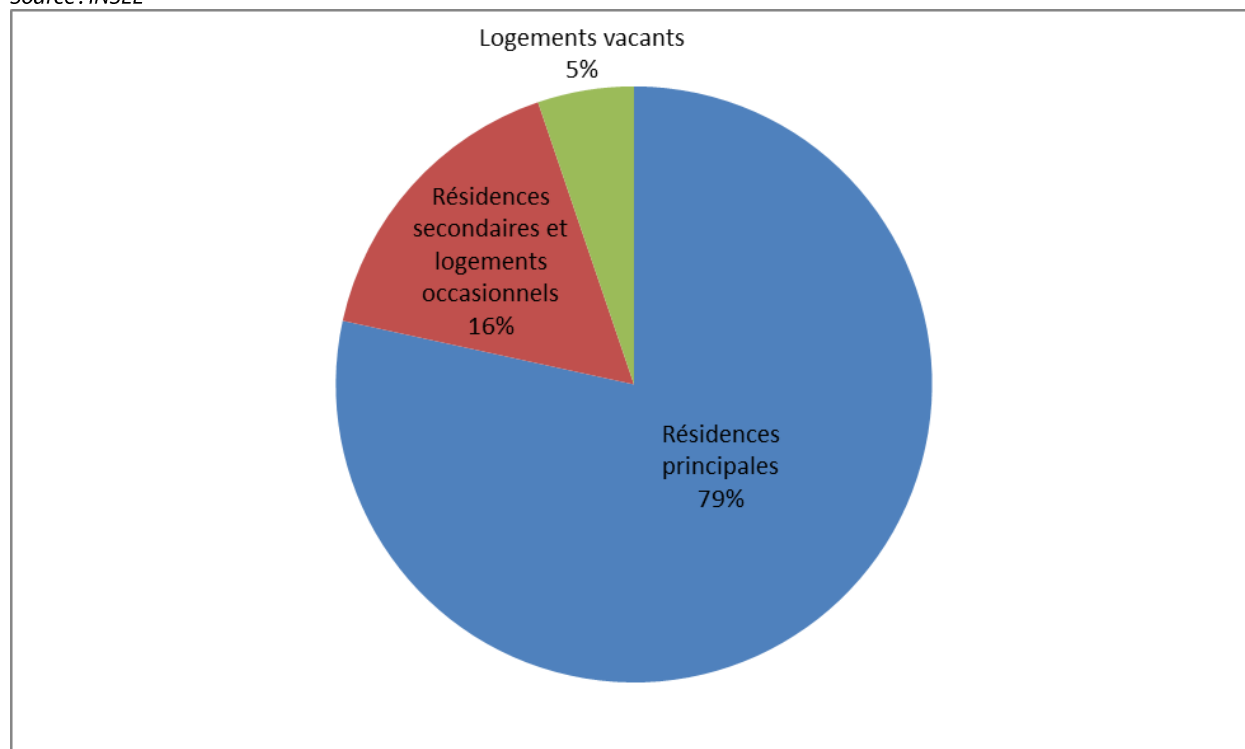
Evolution du parc de logements

Source : INSEE



Répartition du parc de logements en 2012

Source : INSEE

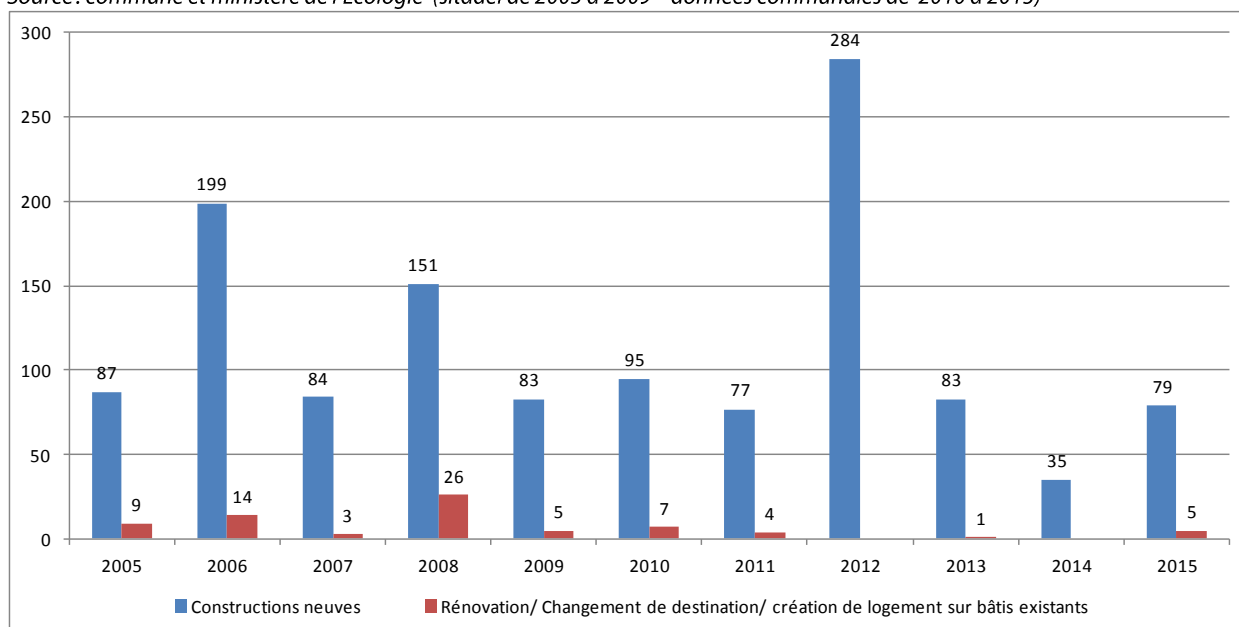


- **La construction neuve**

Le nombre de permis de construire pour la construction d'une maison individuelle ou pour la réhabilitation complète d'une ancienne maison depuis 2004 se répartit comme suit :

Evolution du nombre de permis autorisés (construction neuve ou évolutions de bâtis existants)

Source : commune et ministère de l'Ecologie (sitadel de 2005 à 2009 – données communales de 2010 à 2015)



Ainsi, 1 331 permis ont été autorisés de 2005 à 2014, 1 257 permis concernaient la réalisation d'une construction neuve et 74 l'évolution d'un bâti déjà existant (rénovation, création de logement sur des bâtis existants, changement de destination).

En moyenne, ce sont 114 permis de construire pour de la construction neuve qui sont autorisés par an.

Cette analyse montre que la commune est en-dessous des objectifs de constructions initialement prévus sur la durée du PLU à savoir 2013-2023 avec la construction de 180 logements en moyenne par an. Le rythme de construction constaté depuis 2005 est de 114 logements par an. Depuis l'approbation du PLU, 65 logements par an en moyenne ont été construits (période 2013-2015).

Il apparaît que les objectifs de construction fixés dans le PLU en vigueur sont trop ambitieux dans la mesure où le rythme de construction envisagé sur la période 2013-2023 est supérieur au meilleur rythme de construction jamais observé dans la commune.

En outre, un fort retard est déjà constaté puisque le rythme de construction 2013-2015 est près de 3 fois inférieur aux prévisions et qu'un déficit de 345 logements est observable 3 ans après l'approbation du PLU.

Enfin, le contexte économique national et le contexte démographique territorial rendent difficile la mise en place de ces objectifs.

Afin de répondre au mieux aux objectifs du PLH qui portent sur la construction de 115 logements par an et de répondre aux besoins et aux attentes de la population, il convient de ne pas contraindre les projets urbains sur le territoire communal et, sans attendre la révision générale du PLU en cours, de modifier les OAP afin de permettre l'urbanisation ou la densification des zones identifiées au PLU actuel.

- **Les objectifs de construction inscrit dans le rapport de présentation du PLU**

a) Des erreurs apparaissent dans le calcul de la densité brute

Des erreurs de calcul se sont glissées dans le tableau n°1 issu du rapport de présentation du PLU.

La densité brute se calcule de la manière suivante :

| |
|---|
| Nombre de logements prévus / surface de l'OAP = densité brute |
|---|

Par exemple sur le site de Kervinio, il est prévu de construire 30 logements sur 0,8 hectare soit une densité brute de 37,5 (arrondi à 38 dans le tableau), or la densité brute initialement définie était de 35 logements par hectare.

On distinguera donc la « densité brute initialement prévue » et la « densité brute recalculée ».

b) Il importe également de faire ressortir la densité nette

Pour plus de cohérence entre le PLU et les objectifs du PLH, il a paru utile de faire apparaître la densité nette des opérations dans le tableau n°2 ci-dessous. En effet, le PLH de 2006 fait référence à une densité de plancher qui se définit comme la densité nette hors voirie et espaces communs structurant à l'échelle de la commune.

Pour rappel la densité brute prend en compte la surface utilisée pour les espaces et les équipements publics (voirie, espace commun, bassin de temporisation des eaux pluviales...) tandis que la densité nette est calculée à l'échelle de l'ilôt et ne prend donc pas en compte les espaces publics.

La superficie des équipements correspond à environ 20 % du besoin en foncier. La densité nette a été calculée de la manière suivante :

| |
|--|
| Nombre de logements prévus / surface de l'OAP réduite de 20% = densité nette |
|--|

Le tableau de programmation des logements doit être ajusté comme suit :
(Tableau n°2)

Les densités sont arrondies à l'entier supérieur.

| | Secteur | Zonage | Surface brute du secteur (hors EBC) | Densité brute initialement prévue | Nombre de logements | Densité brute recalculée | Densité nette |
|---|-------------------------|--------|---|--|---------------------------|--------------------------------|---------------|
| Secteurs couverts par une OAP au PLU | Kergantic | 2AUb | 2,5 | 35 | 87 | 35 | 44 |
| | Kerdirect | 1AUb | 0,7 | 35 | 24 | 34 | 43 |
| | Kerbernès | 1AUb | 1,6 | 20 | 30 | 19 | 23 |
| | Briantec | 1AUb | 8,9 | 26 | 233 | 26 | 33 |
| | Le Douet Neuf | 1AUb | 1,2 | 56 | 67 | 56 | 70 |
| | Kervinio | 1Auh | 0,8 | 35 | 30 | 38 | 47 |
| | Le Grand Pré | 1AUz | 5,7 | 33 | 190 | 33 | 42 |
| | Keradéhuen | 1AUz | 8,7 | 33 | 290 | 33 | 42 |
| | Gendarmerie | U | 0,6 | 83 | 50 | 83 | 104 |
| | Saint-Joseph | Uaa | 0,5 | 80 | 40 | 80 | 100 |
| | Ty Nehué | U | 2,7 | 50 | 130 | 48 | 60 |
| | Total | | 33,9 | 35 | 1171 | 35 | 43 |
| Secteurs non couverts par une OAP au PLU | Ouest centre-ville | 2AUa | 9,1 | 35 | 318 | 35 | 44 |
| | Kerlédern | 2AU | 2,1 | 35 | 73 | 35 | 43 |
| | Le Courégant | 2AU | 0,8 | 35 | 28 | 35 | 44 |
| | Caudric | 2AU | 4,7 | 25 | 117 | 25 | 31 |
| | Kerroch | 2AU | 0,7 | 24 | 17 | 24 | 30 |
| | Terrains des Kaolins | 2AU | 5,1 | 35 | 178 | 35 | 44 |
| | Total | | 22,5 | 31 | 731 | 32 | 41 |
| Total | | | 56,4 | 66 | 1902 | 34 | 42 |

5. Le site d'étude et son environnement urbain, paysager et naturel

5.1 Situation

Le site d'étude est classé en secteur Uch. Il s'agit d'une zone mixte regroupant de l'habitat plutôt dense sous la forme de collectifs et d'équipements d'intérêt collectif selon une urbanisation en ordre continu ou discontinu. Ce secteur a pour vocation l'accueil d'habitations et d'activités.

Situé à proximité immédiate du centre ancien de la commune, le site d'étude correspond à l'emprise de l'ancienne gendarmerie de Ploemeur.

Implanté aux franges du centre ancien, à proximité des commerces, des services, des équipements et des transports en commun, l'urbanisation de ce site de plus de 6 600 m² permettra d'insuffler une nouvelle dynamique dans l'offre de logements au centre-ville. L'étendue du site permettra, en outre, de mettre en place un véritable projet d'ensemble en cœur de ville.

Le site d'étude implanté en frange du centre historique (source : commune, IGN, bureau d'études Quarta)



5.2 Diagnostic foncier

Le site d'étude, qui correspond à la zone Uch du PLU en vigueur, est composé de la parcelle cadastrale suivante :

| Numéro de parcelle | Superficie cadastrale (m ²) | Superficie du site d'étude (m ²) | Superficie de l'OAP initiale |
|--------------------|---|--|------------------------------|
| DB 23 | 6 245 | 6 179 | 6 245 |
| Espaces publics | 478 | 478 | 919 |
| Total | 6 723 | 6 657 | 7164 |

La superficie cadastrale correspond à la surface des parcelles concernées (en tout ou partie) par le site d'étude.

La superficie du site d'étude correspond à la surface totale du site d'étude.

La superficie de l'OAP correspond à la surface du secteur concerné par l'OAP au PLU. Elle s'étend sur 7 164 m² au PLU en vigueur.

La superficie de 6 260 m² mentionnée dans l'OAP du PLU en vigueur est inexacte.

L'emprise du site d'étude (source : cadastre.gouv.fr)



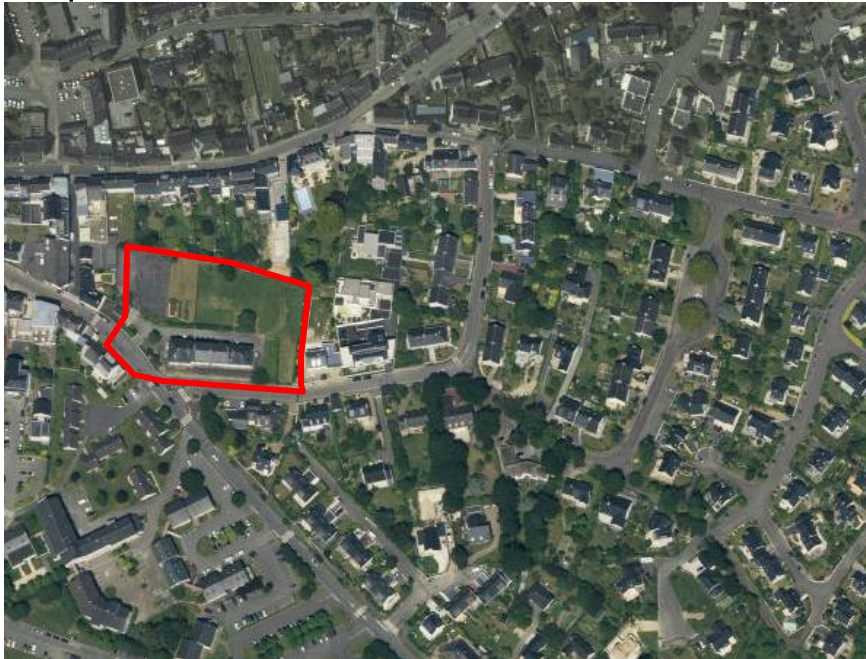
5.3 Occupation du sol et usages

Le site d'étude est actuellement urbanisé. Il se compose en partie d'anciens bâtiments de la gendarmerie correspondant principalement à des logements de fonction. Il se compose également d'un terrain de sports en revêtement imperméable et d'espaces végétalisés non paysagés perméables. Le tissu urbain est dense et continu au nord du site. Il est caractérisé par des maisons implantées à l'alignement et mitoyennes ainsi que par des parcelles en lanière.

L'urbanisation présente au sud, est, quant à elle, discontinue et de densité moyenne. Les constructions sont principalement de type pavillonnaire.

Le périmètre de l'OAP intègre également une partie de la rue de l'Yser et de la rue de Larmor.

L'occupation du sol actuelle du site d'étude et son tissu urbain environnant (source : géoportail)



Vue sur la gendarmerie depuis la rue de l'Yser



Vue sur l'ancien site de la gendarmerie depuis le croisement entre la rue de l'Yser et la rue de Larmor



Vue sur l'ancien site de la gendarmerie depuis la rue de Larmor

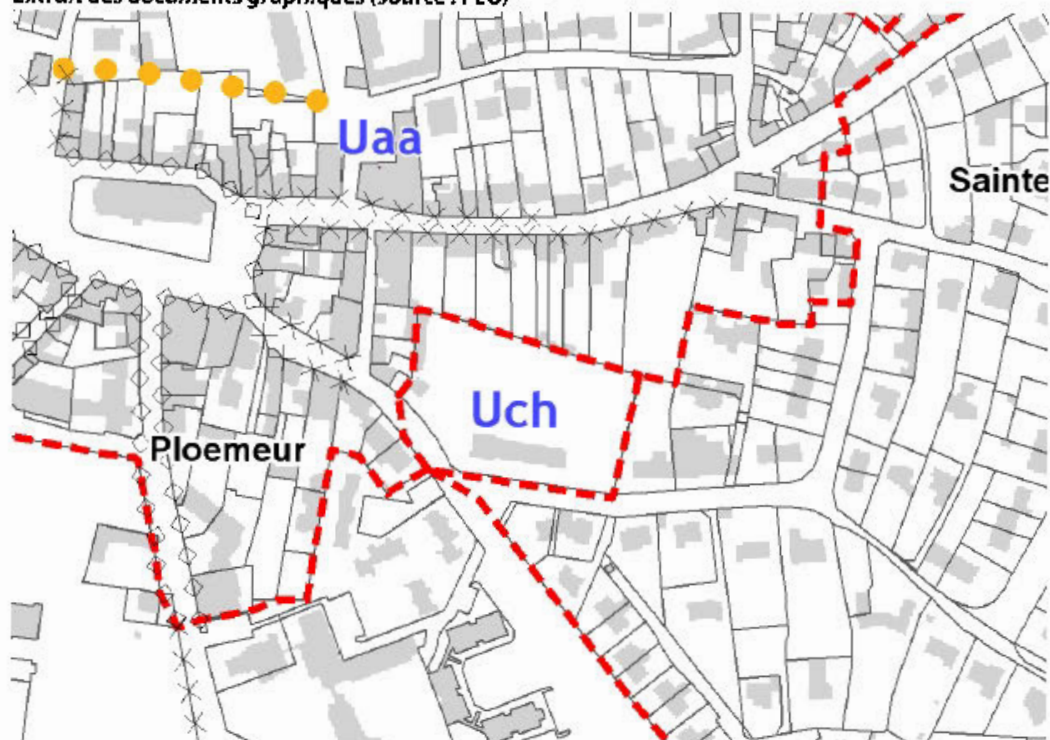


Dans un premier temps, il convient de redéfinir le périmètre de l'OAP. En effet, la priorité est de répondre à la demande de logements dans le centre-ville de la commune. Une réflexion sur les espaces publics et le recalibrage du croisement entre les rues de l'Yser et de Larmor pourra être lancée ultérieurement.

Le projet d'urbanisation veillera à sécuriser, dans la mesure du possible, ce carrefour notamment en privilégiant une implantation des constructions à l'alignement, favorisant le ralentissement des véhicules.

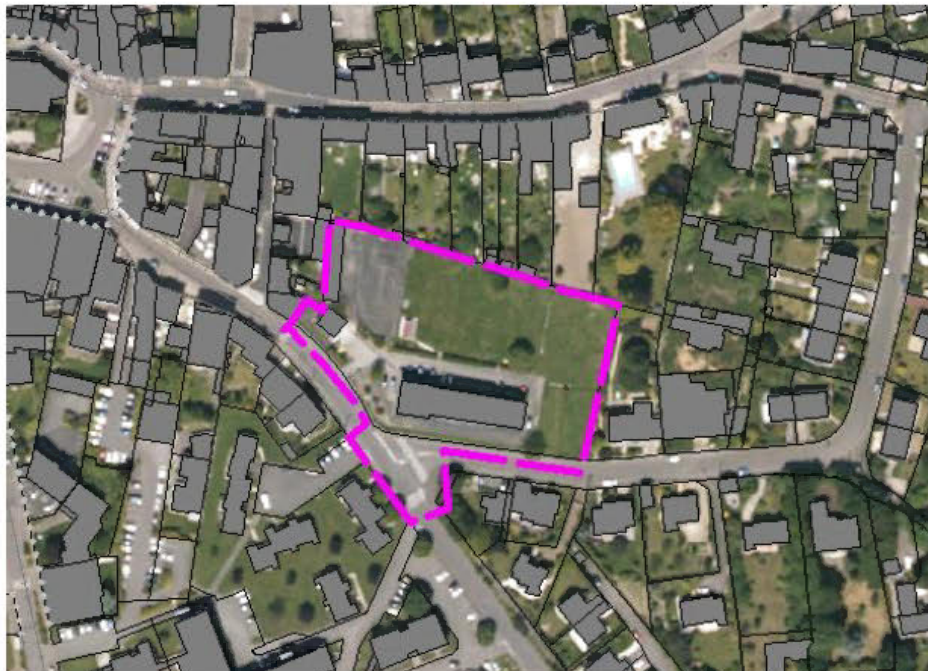
Un bouclage de la circulation entre la rue de l'Yser et la rue de Larmor limitera la hausse du trafic routier au croisement des deux rues.

Extrait des documents graphiques (source : PLU)

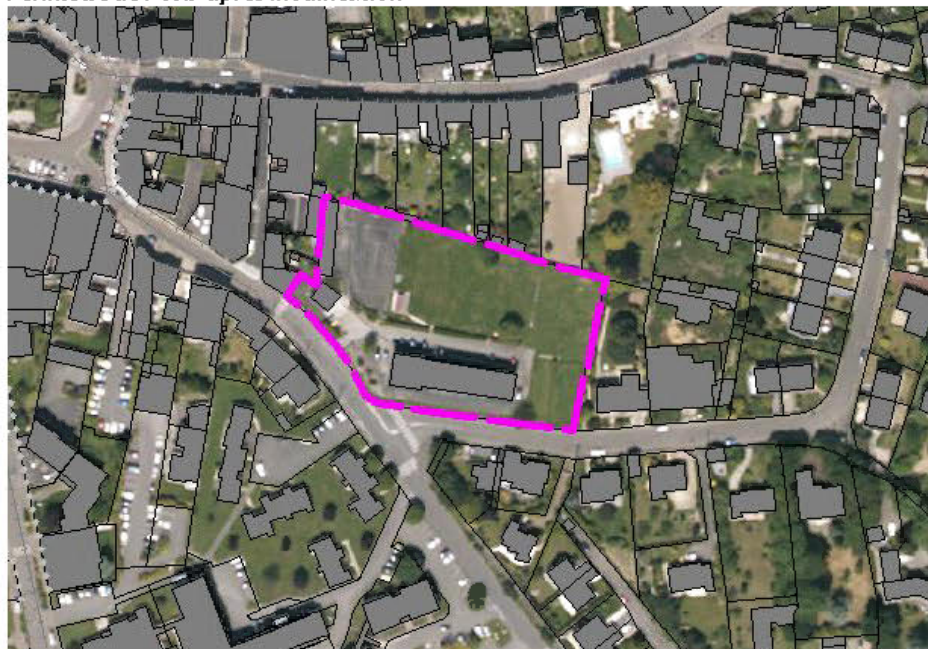


Afin de ne pas freiner le projet de renouvellement urbain sur le site de l'ancienne gendarmerie, le périmètre de l'OAP sera revu comme suit :

Périmètre de l'OAP avant modification



Périmètre de l'OAP après modification

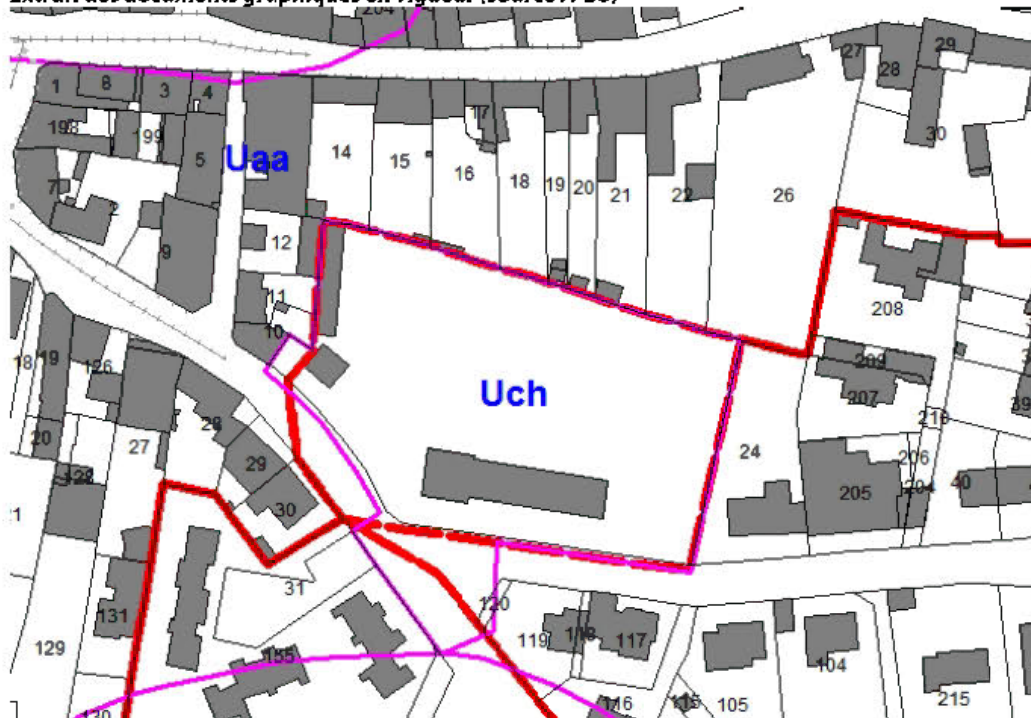


La surface de l'OAP, qui correspond à la parcelle DB23 dans sa totalité et exclut les espaces publics intégrés auparavant, est de 6 245 m² après modification, soit une diminution de 919 m² (l'emprise initiale était de 7 164 m²). Il s'agit également du périmètre opérationnel qui est pris en compte notamment pour le calcul de la densité en logements.

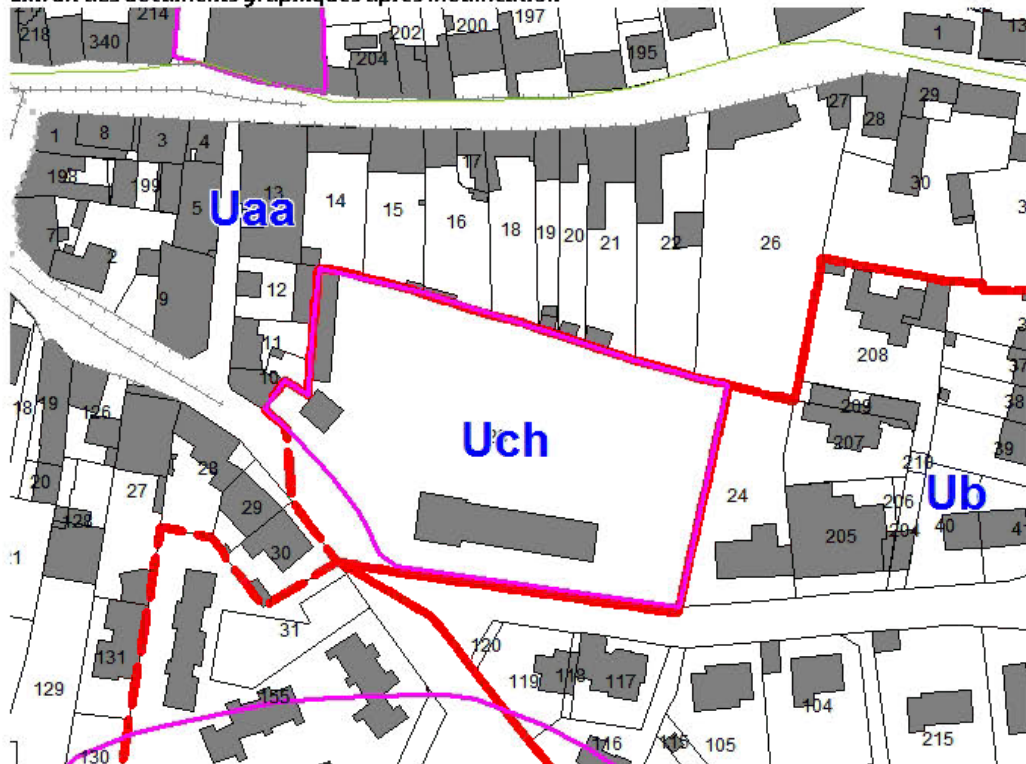
Suite à la présente modification, le périmètre de l'OAP s'étend uniquement sur la zone Uch.

Dans le but d'être cohérent avec le périmètre modifié de l'OAP et de faciliter l'instruction des permis de construire, il convient de modifier les documents graphiques du PLU en intégrant la petite surface classée en zone Uaa dans le périmètre de la zone Uch.

Extrait des documents graphiques en vigueur (source : PLU)



Extrait des documents graphiques après modification



La surface de la zone Uaa est donc réduite de 57 m² tandis que celle de la zone Uch passe à 6 714 m². La zone Uaa qui s'étendait initialement sur 101 300 m², s'étend désormais sur 101 243 m².

6. Le projet d'aménagement

6.1 Les enjeux et objectifs d'aménagement

L'OAP du secteur de la gendarmerie correspond au projet de renouvellement urbain au cœur du centre-ville. Situé en limite du centre historique de la commune, ce secteur est très peu dense et revêt un caractère en partie minéral (stationnement, voie de desserte, terrain de sports) mais aussi végétal non paysagé (pelouse). Le renouvellement de ce vaste espace est un enjeu d'urbanisme primordial pour le développement de la commune.

Situé en cœur de ville, l'urbanisation de ce site permettra de répondre à une demande de logements à proximité des commerces, des services, des équipements et des transports en commun. Ce vaste espace permettra d'accueillir un réel projet d'ensemble et de densifier ce secteur.

L'enjeu de ce projet est de recréer un front bâti en limite de voie afin de mieux structurer l'espace public et marquer le caractère urbain et dense du secteur dans le prolongement de la trame urbaine du centre-ville. Ce front bâti aura pour vocation unique la création de logements afin de répondre à une forte demande dans ce secteur. Des commerces et des services étaient initialement prévus au rez-de-chaussée des constructions mais il ne semble pas pertinent à l'heure actuelle de créer une nouvelle offre commerciale de ce côté de la rue de Larmor alors que des commerces sont prévus de l'autre côté de la rue dans la continuité du linéaire existant..

Concernant la morphologie du bâti, il conviendra de reprendre les caractéristiques de la trame urbaine traditionnelle à savoir une implantation des constructions à l'alignement de la voie, une continuité du bâti et une densité de logements au sein de l'opération d'aménagement. Enfin, une attention particulière sera portée à la couture urbaine entre les opérations déjà existantes et l'urbanisation future du site afin de favoriser l'intégration de ce nouveau quartier dans le tissu urbain existant.

Il s'agit d'assurer une transition entre un secteur bâti dense au nord et à l'ouest et une trame pavillonnaire dense au sud et à l'est.

Le bâti pourra se prolonger en arrière du front bâti tout en tenant compte des constructions voisines (hauteur moins importante).

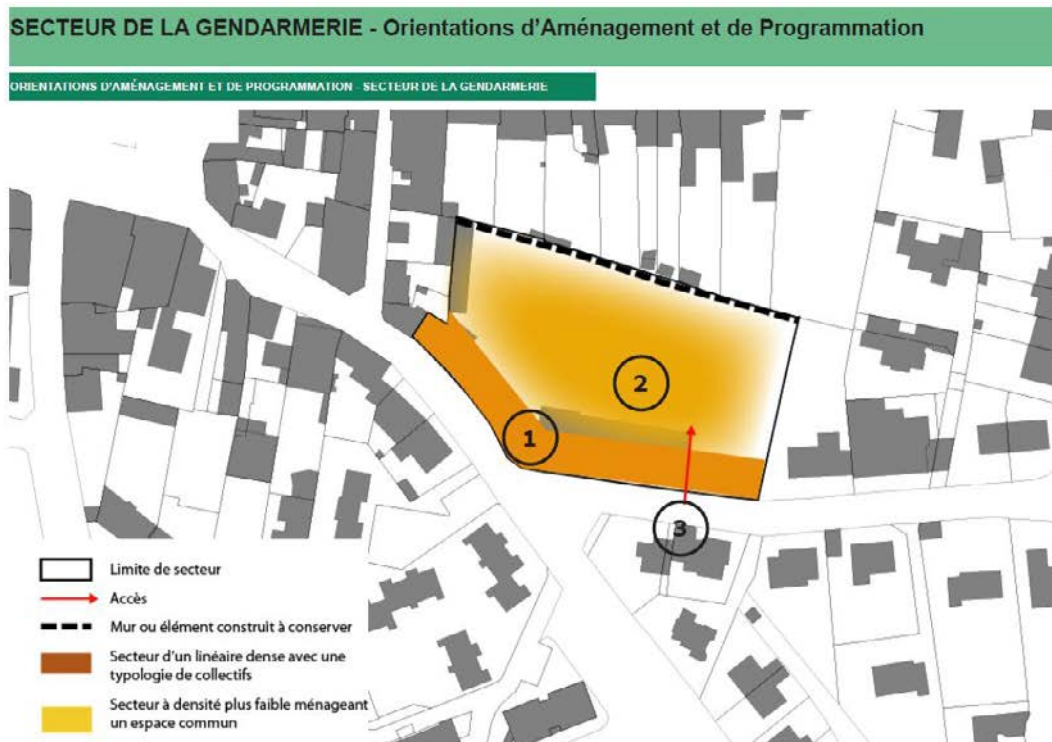
Toutefois, le projet veillera à conserver un cœur d'îlot paysagé composé, dans la mesure du possible, de revêtements perméables afin de ne pas entraver le bon écoulement des eaux pluviales. Il permettra également la création d'un espace commun.

Le projet d'aménagement prévoit la création d'au moins 50 logements, soit une densité brute de 80 logements par hectare et une densité nette de 101 logements par hectare, supérieure aux données de référence du PLH du Pays de Lorient.

En outre, un nombre minimum de 15 logements locatifs aidés sera réalisé dans le cadre de cette opération.

6.2 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cadre de la présente modification, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont modifiées comme suit :



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

Ville de Ploemeur

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

| SECTEUR | Surface totale | Surface du périmètre opérationnel | Nombre minimum de logements | Densité brute minimale à prévoir | Densité nette minimale à prévoir | Nombre minimum de logements locatifs aidés |
|-------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|
| GENDARMERIE | 6 245 m ² | 6 245 m ² | 50 | 80 logts/ha | 101 logts/ha | 15 |

1- Création d'un front bâti structurant l'espace public

Il s'agira d'un programme qualitatif se référant aux tissus de centre-bourg (typologie de collectifs).
Création d'un linéaire bâti qui viendra structurer l'espace public en continuité directe de l'hyper centre et qui pourra s'étendre en profondeur.
Il respectera les épangelages existants dans l'hyper centre.

2 - Mettre en valeur le coeur d'îlot

Créer un espace partagé en coeur d'îlot.
Créer un espace tampon avec les terrains voisins au nord et limiter les vues.

3- Aménager une desserte simple

Il sera prévu au moins un accès depuis la rue de l'Yser.

La surface prise en compte est la surface totale de l'OAP qui correspond au également au périmètre opérationnel.

Pour une meilleure compréhension, certaines formulations ont été revues dans le tableau (densité brute minimale, nombre minimum de logements locatifs aidés...).

7. Justifications et impacts

7.1 Environnement

La qualité de l'air

La présente modification n'engendre pas d'impact négatif sur la qualité de l'air. La création d'espaces verts de respiration et la requalification d'un secteur en cœur de centre ancien favorisant les déplacements doux favorables pour la qualité de l'air.

La qualité de l'eau

La présente modification aura un impact positif sur la qualité des eaux dans la mesure où la création d'espaces verts favorisera l'infiltration des eaux pluviales et où la réduction de la surface imperméabilisée limitera le ruissellement des eaux pluviales en surface.

La qualité des sols

La présente modification n'engendre pas d'impact sur la qualité des sols, le site étant déjà imperméabilisé en majorité.

Continuité écologique et biodiversité

Le site d'étude étant implanté en zone urbanisée, sa requalification n'engendre pas d'impact sur la continuité écologique et la biodiversité.

Toutefois, la création d'espaces verts au cœur de l'opération d'aménagement permettra de réintroduire peu à peu la nature en ville et assurera le rôle d'espaces de respiration.

Natura 2000

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

En effet, le site d'étude se situe au cœur du centre-ville au sein de la trame urbaine déjà existante.

Les impacts de l'urbanisation de ce site ont déjà été évalués dans le cadre de l'élaboration du PLU.

La présente modification ne vient pas créer de nouvelles contraintes pour la protection au titre de la Directive Natura 2000.

7.2 Paysages

Le projet d'aménagement veille à reprendre les caractéristiques urbaines des centres anciens en favorisant l'implantation à l'alignement des voies et emprises publics et en favorisant la densification.

L'impact dans le paysage sera donc nul. La couture urbaine entre l'opération d'aménagement et le tissu urbain existant sera travaillée afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage.

7.3 Agriculture

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

7.4 Programmation en logements

La présente modification du PLU ne vient pas compromettre l'équilibre général du PADD.

En effet, malgré une programmation en logements revue à la baisse, la présente modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD dans la mesure où l'objectif de construction de 1 800 nouveaux logements sur le territoire communal est maintenu.

Les zones urbaines à densifier et les zones à urbaniser permettent d'accueillir, après modification, 1 902 nouveaux logements, ce qui est supérieur aux objectifs de construction fixés dans le PADD. De plus, les densités nettes imposées (en centre-bourg et en extension urbaine) sont compatibles avec les objectifs du PLH.

Les logements à construire sont répartis comme suit suite à la modification du PLU :
(Tableau n°3)

| | Secteur | Zonage | Surface brute du secteur (hors EBC) | Densité brute prévue suite à la modification | Nombre minimum de logements à prévoir | Densité nette minimum à prévoir | Densité moyenne | Objectifs PLH | | |
|--|----------------------|----------|-------------------------------------|--|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------|---------------|--|--|
| Secteurs couverts par une OAP au PLU | Gendarmerie | U | 0,62 | 80 | 50 | 101 | 87 | 80 | | |
| | Saint-Joseph | Uaa | 0,5 | 80 | 40 | 100 | | | | |
| | Ty Nehué | U | 2,7 | 50 | 130 | 60 | | | | |
| | TOTAL densification | | 3,82 | | 220 | 72 | | | | |
| | Kergantic | 2AUb | 2,5 | 35 | 87 | 44 | 41 | 35 | | |
| | Kerdiret | 1AUb | 0,7 | 35 | 24 | 43 | | | | |
| | Kerbernès | 1AUb | 1,60 | 20 | 30 | 23 | | | | |
| | Briantec | 1AUb | 8,9 | 26 | 233 | 33 | | | | |
| | le Douet Neuf | 1AUb+Ubm | 1,2 | 56 | 67 | 70 | | | | |
| | Kervinio | 1AUh | 0,8 | 35 | 30 | 47 | | | | |
| | Le Grand Pré | 1AUz | 5,7 | 33 | 190 | 42 | | | | |
| | Keradehuen | 1AUz | 8,7 | 33 | 290 | 42 | | | | |
| Total secteurs couverts par une OAP au PLU | | | 33,92 | | 1171 | 55 | | | | |
| Secteurs non couverts par une OAP au PLU | Ouest centre-ville | 2AUa | 9,1 | 35 | 318 | 44 | | | | |
| | Kerlédern | 2AU | 2,1 | 35 | 73 | 43 | | | | |
| | Le Courégant | 2AU | 0,8 | 35 | 28 | 44 | | | | |
| | Caudric | 2AU | 4,7 | 25 | 117 | 31 | | | | |
| | Kerroch | 2AU | 0,7 | 24 | 17 | 30 | | | | |
| | Terrains des Kaolins | 2AU | 5,1 | 35 | 178 | 44 | | | | |
| | TOTAL Extension | | 52,6 | | 1682,0 | 40 | | | | |
| Total secteurs non couverts par une OAP au PLU | | | 22,50 | | 731 | 39 | | | | |
| Total | | | 56,4 | | 1902 | 42 | | | | |

Ce tableau ne prend pas en compte la réceptivité du territoire qui est estimée à 323 répartis comme suit : 113 logements en densification du centre-ville, 80 logements en densification dans les hameaux et enfin 130 logements en densification dans les agglomérations côtières. (cf. rapport de présentation du PLU en vigueur p.156)

DEPARTEMENT DU MORBIHAN
COMMUNE DE PLOEMEUR
Secteur du Douet Neuf

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation



Sommaire

| | |
|--|-----------|
| 1. PREAMBULE | 5 |
| 2. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNELLE | 7 |
| 3. LE CADRE REGLEMENTAIRE | 9 |
| 3.1 SDAGE / SAGE..... | 9 |
| 3.2 SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)..... | 10 |
| 3.3 PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT | 11 |
| 3.4 PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS..... | 13 |
| 3.5 PLAN LOCAL D'URBANISME | 13 |
| 4. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE COMMUNAL | 19 |
| 4.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE..... | 19 |
| 4.2 EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS | 20 |
| 5. LE SITE D'ETUDE ET SON ENVIRONNEMENT URBAIN, PAYSAGER ET NATUREL | 25 |
| 5.1 SITUATION | 25 |
| 5.2 DIAGNOSTIC FONCIER..... | 25 |
| 5.3 OCCUPATION DU SOL ET USAGES | 26 |
| 5.4 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE | 30 |
| 6. LE PROJET D'AMENAGEMENT | 31 |
| 6.1 PARTICULARITES DU SITE | 31 |
| 6.2 LES ENJEUX ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT | 33 |
| 6.3 MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)..... | 36 |
| 7. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS | 37 |
| 7.1 ENVIRONNEMENT..... | 37 |
| 7.2 PAYSAGES..... | 38 |
| 7.3 AGRICULTURE..... | 38 |
| 7.4 PROGRAMMATION EN LOGEMENTS | 39 |

1. Préambule

La commune de Ploemeur souhaite favoriser un développement urbain cohérent sur son territoire et permettre la réalisation de projets envisagés dans le PLU. C'est pourquoi elle souhaite modifier en partie les documents graphiques ainsi que les Orientations d'Aménagements et de Programmation du secteur du Douet Neuf afin de proposer un aménagement réalisable et durable.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait ainsi l'objet d'une procédure de modification, conformément aux articles L.153-36, L.153-37 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme créés par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

Article L.153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L.153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Mesures de publicité :

Article R.153-20

Créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 :
1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L.153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53. »

La présente modification du PLU ne prend pas en compte le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. En effet, le conseil municipal n'a pas décidé que l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables au PLU.

Extrait du décret :

« VI. - Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté. »

Le dossier de modification comprend le présent rapport de présentation, les pièces du PLU modifiées (les orientations d'aménagement et de programmation et les documents graphiques du règlement) ainsi que les pièces administratives (arrêté du Maire).

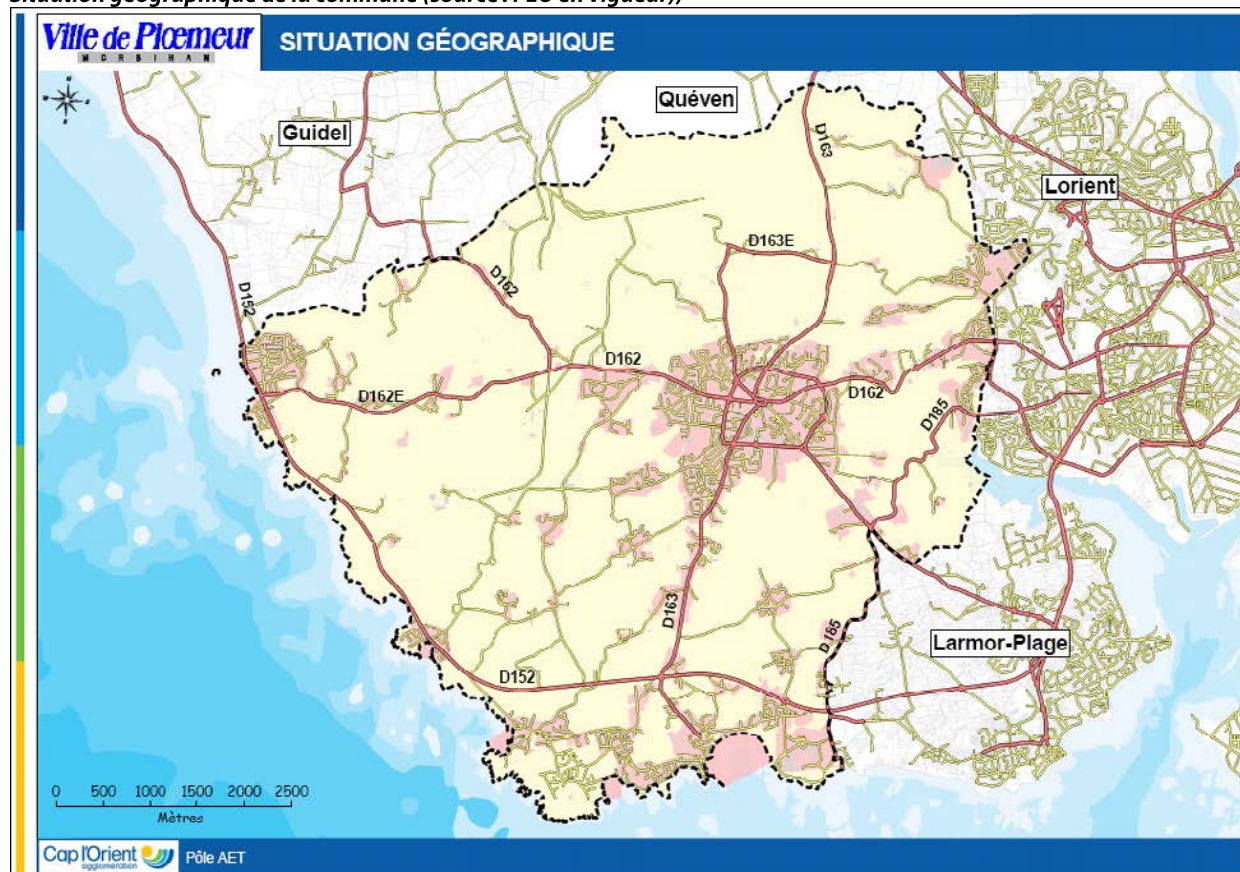
Le projet de modification est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. du Code de l'Urbanisme, puis est soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

2. Situation géographique et institutionnelle

Ploemeur est une commune littorale de 18 039 habitants (population légale au 1^{er} janvier 2013). D'une superficie de 39,72 km², c'est l'une des communes les plus étendues du Pays de Lorient. Bordée sur 17 kilomètres par l'océan à l'ouest, face à l'île de Groix, elle est entourée par les communes suivantes :

- Larmor-Plage au sud-est,
- Lorient à l'est,
- Quéven au nord,
- Guidel au nord-ouest.

Situation géographique de la commune (source : PLU en vigueur)



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

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

3. Le cadre règlementaire

3.1 SDAGE / SAGE

3.1.1 SDAGE Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé le 18 novembre 2015 impose la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le même bassin versant, ou une compensation à hauteur de 200% de la surface supprimée sans alternative avérée si la compensation est réalisée dans un autre bassin versant.

« 8B-1 - Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;*
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;*
- dans le bassin versant de la masse d'eau.*

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale "éviter, réduire, compenser", les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.»

3.1.2 SAGE Scorff

La Commune de Ploemeur est comprise dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Scorff, approuvé par arrêté inter préfectoral le 10 août 2015.

Les principaux objectifs sont les suivants :

- Gouvernance, organisation de la maîtrise d'ouvrage et cohérence des actions
- Amplifier la reconquête de la qualité des eaux superficielles pour satisfaire les objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau et accentuer les efforts sur la morphologie
- Garantir la satisfaction des usages en privilégiant l'alimentation en eau potable
- Reconquérir la qualité des eaux estuariennes et lutter contre la prolifération d'algues vertes
- Optimiser la gestion des eaux souterraines tant sur le plan qualitatif que quantitatif
- Réduire la vulnérabilité aux inondations.

Conformément à l'article L.212-5-2 du Code de l'Environnement, « lorsque le schéma a été approuvé et publié, le règlement et ses documents cartographiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activité mentionnés à l'article L.214-2. Les décisions applicables dans le périmètre défini par le schéma prises dans le domaine de l'eau par les autorités administratives doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau dans les conditions et les délais qu'il précise ».

3.2 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune de Ploemeur est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient approuvé le 18 décembre 2006.

En raison de l'intégration, en 2013, dans le périmètre de ce SCOT des communes qui appartenaient précédemment à la communauté de communes de Plouay (Bubry, Calan, Inguiniel, Lanvaudan et Plouay...) une révision générale du SCOT du Pays de Lorient (qui inclut également la communauté de communes dite « Blavet Bellevue Océan ») a été prescrite le 24 octobre 2013 et se poursuit.

Le SCoT du Pays de Lorient regroupe 30 communes au total.

Périmètre du SCoT du Pays de Lorient (source : SCoT du Pays de Lorient)



Doivent notamment être respectées dans ce rapport de compatibilité les prescriptions suivantes :

- Une densité minimale supérieure à 25 logements par hectare,
- Une offre diversifiée de nouveaux logements,
- La création de nouveaux logements locatifs publics par chacune des communes du territoire,
- En vertu des dispositions de l'article L.123-2.b du CU, des emplacements réservés à la réalisation de logements locatifs publics dans les différentes zones à urbaniser,
- 25% de logements locatifs publics dans la construction neuve,

Dans les opérations d'aménagement nouvelles, la conception de la voirie et des espaces publics doit reposer sur les principes suivants :

- définir un maillage viaire hiérarchisé (de la rue principale de quartier à la venelle) prenant en compte la circulation des piétons et des vélos, et généralisant les «zones 30»,

- prévoir des plans de déplacements pour les piétons et les vélos à l'échelle communale avec rabattement vers les réseaux de transports collectifs,
- prendre en compte les éventuelles extensions urbaines futures (amorce des futures voies),
- éviter les voies en cul de sac.

3.3 Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat dont le programme d'action a été approuvé le 16 décembre 2011 définit 3 objectifs à réaliser sur la période 2011 – 2017 :

- Un **scénario de développement démographique ambitieux**, mais réaliste dans sa mise en œuvre.
- Une **sectorisation des objectifs** avec le découpage du territoire en 7 secteurs prenant en compte les phénomènes et caractéristiques sociodémographiques à l'œuvre dans ces différents secteurs de l'agglomération.
- Une volonté de **mettre en œuvre de « nouveaux modes d'aménagement »**. Le PLH propose des orientations sur des formes urbaines attractives, conviviales et économes en espace, un phasage et des priorités d'urbanisation, à travers la mise en compatibilité des PLU avec le PLH.

Le PLH prévoit une production moyenne de 1 000 logements par an. Cet objectif quantitatif est associé à un objectif qualitatif visant à accueillir les jeunes familles et ce afin d'atteindre 200 000 habitants à l'horizon 2020 pour tirer parti de la croissance démographique de la Bretagne Sud.

Pour remplir les objectifs du PLH, les conditions de la réalisation et 3 défis majeurs ont été arrêtés. Pour la bonne réalisation du programme les trois défis ont été déclinés en 20 actions.

Défi n°1 : produire des logements à coûts abordables

Ce défi vise à produire des logements aptes à offrir un parcours résidentiel à coût abordable pour tirer profit des dynamismes démographiques de la Bretagne Sud. Il s'articule autour de plusieurs objectifs notamment :

- Le développement et le rééquilibrage de l'offre locative sociale. Le PLH fixe un pourcentage de logements sociaux par commune : 20% de la construction neuve dans les communes ayant plus de 20% de logements sociaux, 30% pour les autres communes, soit 264 logements sociaux financés par an. La collectivité accompagnera cette production en majorant ses subventions. Ces pourcentages s'appliquent en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements ou 6 lots (le nombre de logements sociaux étant arrondi à l'unité supérieure).
- Le développement d'une offre en accession à coût encadré et à coût abordable en neuf mais également dans l'ancien. Là encore, le PLH fixe un pourcentage de logements à produire dans chaque commune. La collectivité aidera les accédants les plus modestes grâce à l'octroi d'aides non seulement en neuf mais également dans l'ancien car beaucoup de primo-accessions se font dans ce parc.

Défi n° 2 : mettre en œuvre les principes du développement durable

Ce défi vise à mener une politique urbaine permettant le développement des offres de logements et le maintien de l'attractivité du parc ancien selon les principes du développement durable, notamment dans une réflexion accrue sur les formes urbaines pour une gestion économe de l'espace et un accroissement de la maîtrise foncière en lien avec Foncier de Bretagne.

Le PLH s'engage, également dans ce cadre, sur la réhabilitation des logements. Ainsi la subvention passe de 3 200 à 5 000 euros par logement pour la rénovation du parc social avec un objectif de 300 logements réhabilités par an. Concernant le parc privé, Lorient Agglomération aide financièrement les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique (isolation, utilisation d'énergies renouvelables), les travaux d'adaptation aux personnes handicapées ou âgées.

Défi n° 3 : répondre aux besoins des populations spécifiques et aux mauvaises conditions de logement

Le cadre réglementaire du PLH spécifie que ce document doit reprendre les principales actions mentionnées dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Cela concerne plusieurs types de populations dites « spécifiques » : les plus démunis cumulant les difficultés (financières voire de comportement), les jeunes (apprentis, stagiaires, personnes en difficulté), les seniors (structures spécialisées médicalisées ou non), les gens du voyage. Plusieurs objectifs ont ainsi été arrêtés, notamment la mise en place d'actions pour lutter contre les mauvaises conditions de logement (subventions pour les travaux remédiant à l'insalubrité) et contre la précarité énergétique (subventions et mobilisation des acteurs locaux pour le repérage des ménages en situation de précarité énergétique...) et pour permettre à tous les habitants de trouver un logement adapté à leur situation.

Dans le cadre du PLH, l'objectif minimum de production pour la commune de Ploemeur a été fixé à 115 logements par an sur la durée du programme (6 ans).

Au moins 30% de la production neuve sera constituée de logements sociaux financés en PLUS/PLAIO/PLAI. La règle du PLH s'applique en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements ou équivalent de 400 m² de surface habitable. Dans le cas des petites opérations en construction individuelle pure sur lots libres la règle du PLH s'appliquera à partir de 6 lots, un lot étant mis à la disposition d'un bailleur social pour la réalisation d'au minimum 2 logements. Pour toute opération de plus de 30 logements ou 2500 m² de surface de plancher ou de 20 lots libres une part supplémentaire de logements en accession abordable sera prévue (20 % de l'ensemble des logements de l'opération).

Le PLH impose également une densité de plancher (densité nette hors voirie et espaces communs structurant à l'échelle de la commune) de 80 logements par hectare dans le centre-bourg et le long des axes structurants de transport collectif et 35 logements par hectare en extension urbaine.

L'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de **la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013** précise que « Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales.

« **Le taux est fixé à 20 %** pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération pour laquelle le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe la liste des agglomérations concernées (Lorient Agglomération y figure aux termes du décret n° 2013-671 du 24 juillet 2013).

« Les communes appartenant à une agglomération visée aux deux alinéas précédents, en décroissance démographique constatée dans des conditions et pendant une durée fixées par décret, sont exemptées à la condition qu'elles appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre doté d'un programme local de l'habitat exécutoire. »

Pour les mêmes raisons que pour le SCOT, Lorient Agglomération a été amenée, à la suite de son élargissement à l'ancienne communauté de communes de Plouay, de lancer en 2014 l'élaboration d'un nouveau PLH. Celle-ci se poursuit et devrait aboutir en juin 2016. L'objectif est de partir d'un constat plus réaliste de la situation pour aboutir à un résultat qui tienne davantage compte de la diversité des territoires, et apporte un peu plus de souplesse et de cohérence à l'ensemble.

3.4 Plan de Déplacements Urbains

Un premier PDU a été approuvé en 1987 sur 7 communes, puis un second le 18 mai 2001 sur 19 communes avec 10 objectifs sur lesquels la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient et les communes se sont engagés :

- Construire une ville plus proche de l'habitant ;
- Valoriser, rendre confortable et sécuriser la marche à pied ;
- Promouvoir le vélo dans la ville, améliorer sa sécurité ;
- Promouvoir les transports collectifs urbains ;
- Favoriser l'intermodalité des transports collectifs ;
- Améliorer les grandes voiries de l'agglomération ;

Le PDU du Pays de Lorient est également en révision.

3.5 Plan Local d'Urbanisme

La Commune de Ploemeur dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), prescrit par délibération du Conseil Municipal le 19 novembre 2008 et approuvé le 14 mars 2013.

En date du 25 juin 2014, le Conseil Municipal a décidé d'engager la révision générale du PLU afin de redéfinir les possibilités d'urbanisation du territoire. L'approbation du nouveau PLU est prévue en juin 2017.

3.5.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

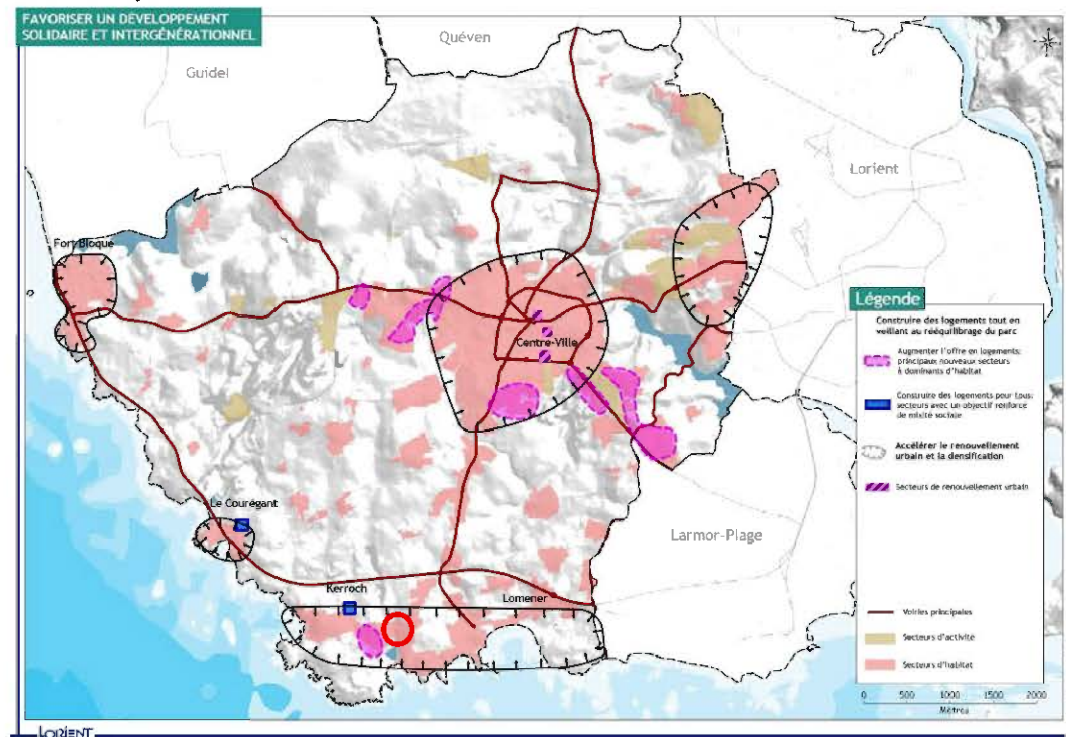
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit le projet communal.

Ce projet est décliné autour des axes suivants :

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

En termes de logements, le PADD de la commune fixe comme objectifs :

- la réalisation de 1800 logements dans les 10 prochaines années. Il prévoit également un taux de croissance annuel de la population de 0,98% permettant de passer le cap des 20 000 habitants.
- la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux dans les opérations de 4 logements et plus.
- la diversification des typologies de logements afin d'offrir des logements pour tous.

Schéma de synthèse du PADD (source : PLU)

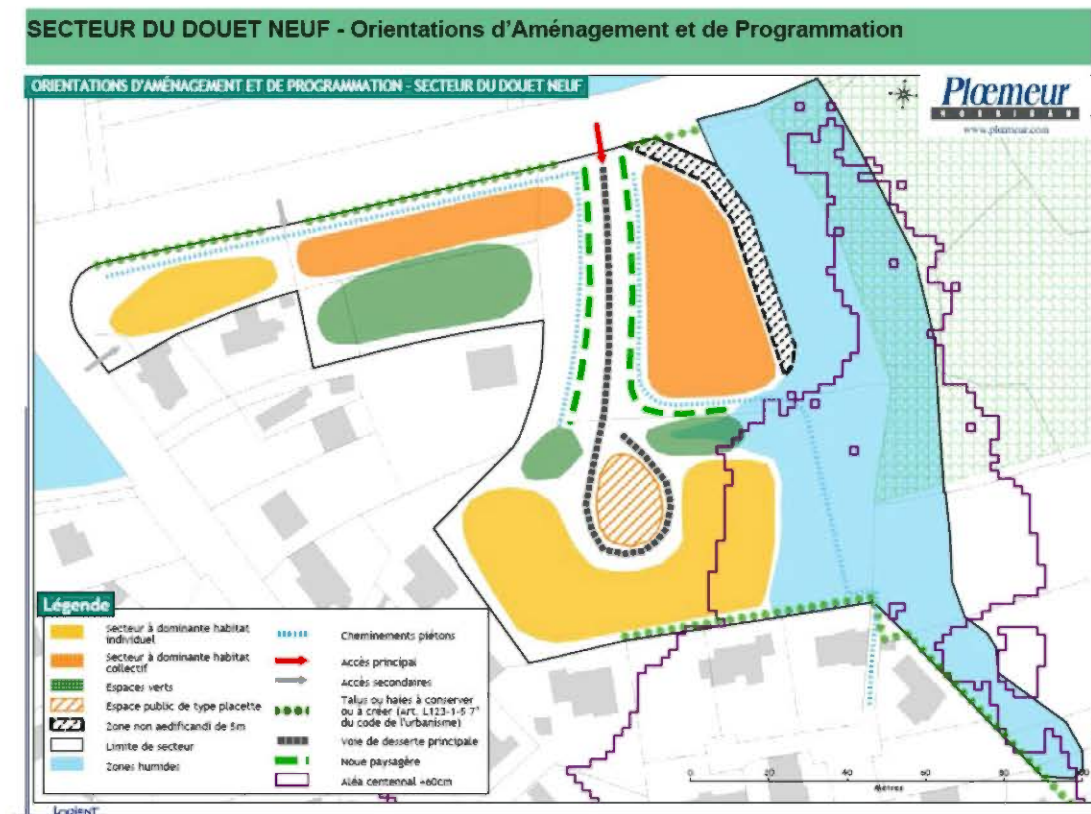
— Site d'étude

L'urbanisation projetée sur le secteur du Douet Neuf s'inscrit dans le cadre du projet communal traduit au sein du PADD.

3.5.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur ce site à urbaniser.

OAP prévues sur le site d'étude (source : PLU)



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

| SECTEUR | Surface | Nombre de logements envisagés | Densité minimale à prévoir | Logements locatifs aidés à prévoir |
|---------------|---------|-------------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| LE DOUET NEUF | 1,2 ha | 67 | 56 logts/ha | 30% |

PRINCIPES

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

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

L'aménagement prévu et l'implantation des constructions 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 puits.

3.4.3 Règlement

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

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

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

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

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

Les zones 1AU comportent différents secteurs :

- les secteurs 1 AUB affectés à de l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat ;
- les secteurs 1 AUh affectés à de l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat dans des secteurs où la typologie des hameaux anciens sera recherchée ;
- les secteurs 1 AUz destinés à accueillir à court terme de l'habitat et activités compatibles avec de l'habitat. Cette urbanisation devra s'effectuer en compatibilité avec les orientations d'aménagement annexées au PLU lorsqu'elles existent, dans les secteurs de Keradehuen et du Grand Pré ;
- les secteurs 1 AUi affectés aux activités professionnelles, industrielles, artisanales de toute nature :
 - ☒ avec le sous-secteur 1AUia affecté aux activités en lien avec les activités aéroportuaires ;
 - ☒ avec le sous-secteur 1AUik qui correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Kerdroual.

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

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

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

3.4.4 Rapport de présentation

Pour rappel, le PADD prévoit la construction de 1 800 logements sur la durée du PLU. Le rapport de présentation vient compléter cet objectif en proposant une répartition de ces logements sur le territoire communal.

Selon le rapport de présentation du PLU en vigueur les logements à construire sont répartis comme suit (Tableau n°1) :

| | Secteur | Zonage | Surface brute du secteur (hors EBC) | Densité brute prévue | Nombre de logements prévus |
|--|----------------------|--------|-------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Secteurs couverts par une OAP au PLU | Kergantic | 2AUb | 2,5 | 35 | 87 |
| | Kerdiret | 1AUb | 0,7 | 35 | 24 |
| | Kerbernès | 1AUb | 1,6 | 20 | 23 |
| | Briantec | 1AUb | 8,9 | 26 | 233 |
| | Le Douet Neuf | 1AUb | 1,2 | 56 | 67 |
| | Kervinio | 1Auh | 0,8 | 35 | 30 |
| | Le Grand Pré | 1AUz | 5,7 | 33 | 190 |
| | Keradéhuen | 1AUz | 8,7 | 33 | 290 |
| | Gendarmerie | U | 0,6 | 83 | 50 |
| | Saint-Joseph | Uaa | 0,5 | 80 | 40 |
| | Ty Nehué | U | 2,7 | 50 | 130 |
| | Total | | 33,9 | 34 | 1164 |
| Secteurs non couverts par une OAP au PLU | Ouest centre-ville | 2AUa | 9,1 | 35 | 318 |
| | Kerlédern | 2AU | 2,1 | 35 | 73 |
| | Le Courégant | 2AU | 0,8 | 35 | 28 |
| | Caudric | 2AU | 4,7 | 25 | 117 |
| | Kerroch | 2AU | 0,7 | 24 | 17 |
| | Terrains des Kaolins | 2AU | 5,1 | 35 | 178 |
| | Total | | 22,5 | 189 | 731 |
| Total | | | 56,4 | 223 | 1895 |

Enfin, la programmation en logements des zones 2AU n'est pas fixée dans les OAP et n'a donc qu'une valeur indicative.

De plus, on constate que le nombre de logements à construire prévu dans les secteurs à urbaniser ou à densifier dans le centre-ville ou en extension dans le rapport de présentation est supérieur aux objectifs chiffrés de constructions de logements fixés dans le PADD.

Enfin, le tableau n°1 ne prend pas en compte la réceptivité du territoire qui est estimée à 323 logements répartis comme suit : 113 logements en densification du centre-ville, 80 logements en densification dans les hameaux et enfin 130 logements en densification dans les agglomérations côtières. (cf. rapport de présentation du PLU en vigueur p.156)

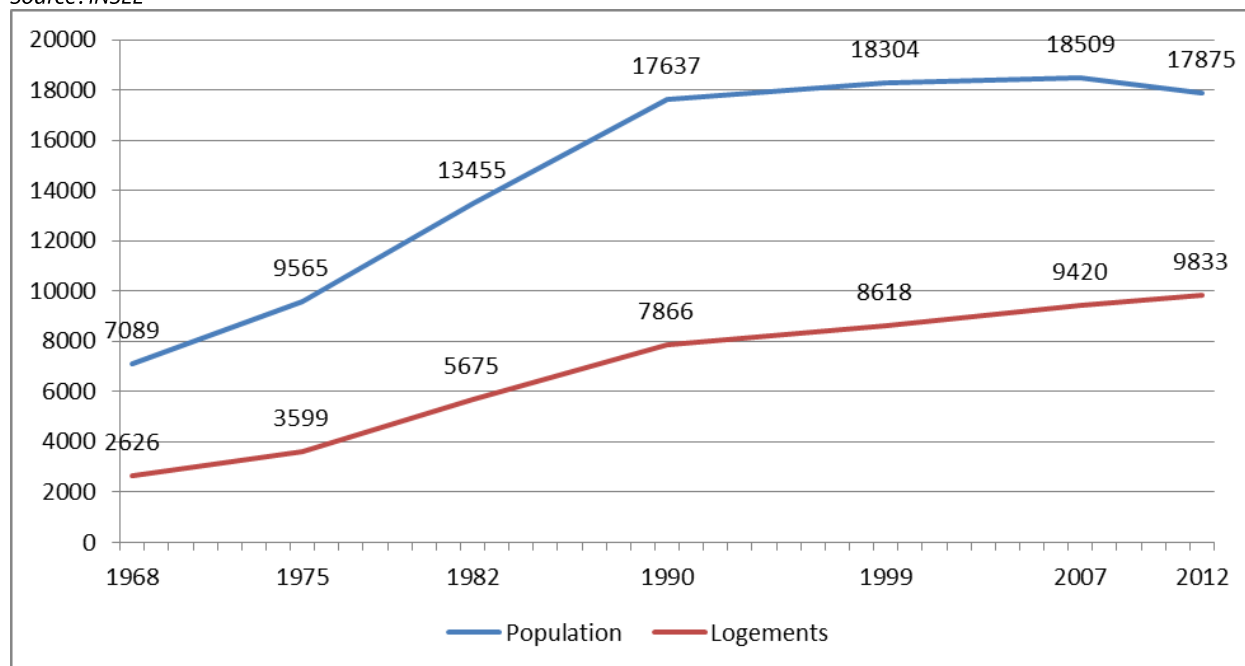
4. Le contexte démographique communal

4.1 Evolution démographique

La population légale de la commune de Ploemeur est de 18 039 habitants au 1^{er} janvier 2013 selon les chiffres INSEE parus au 1^{er} janvier 2016. Le traitement statistique des données 2013 détaillées n'étant pas disponible, les données traitées de 1968 à 2012 pour l'étude sociodémographique de la commune seront celles prises en compte dans le cadre de la présente modification du PLU.

Evolution de la population et du parc de logements

Source: INSEE



Evolution du taux de croissance annuel moyen et des soldes naturels et migratoires

Source: INSEE

| | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2007 | 2007 à 2012 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Variation annuelle moyenne de la population en % | +4,4 | +5 | +3,4 | +0,4 | +0,1 | -0,7 |
| due au solde naturel en % | +0,6 | +0,4 | +0,6 | +0,3 | -0,1 | -0,4 |
| due au solde apparent des entrées-sorties en % | +3,8 | +4,6 | +2,9 | +0,1 | +0,3 | -0,3 |

La croissance démographique de la commune a été positive de 1968 à 2007. Toutefois, la croissance soutenue des années 1968 à 1990 laisse place à une croissance plus douce de 1990 à 2007 puis une perte de population sur la période 2007-2012.

Cette diminution de la population s'explique par un solde naturel et un solde migratoire négatifs, ne permettant plus de renouveler les générations.

4.2 Evolution du parc de logements

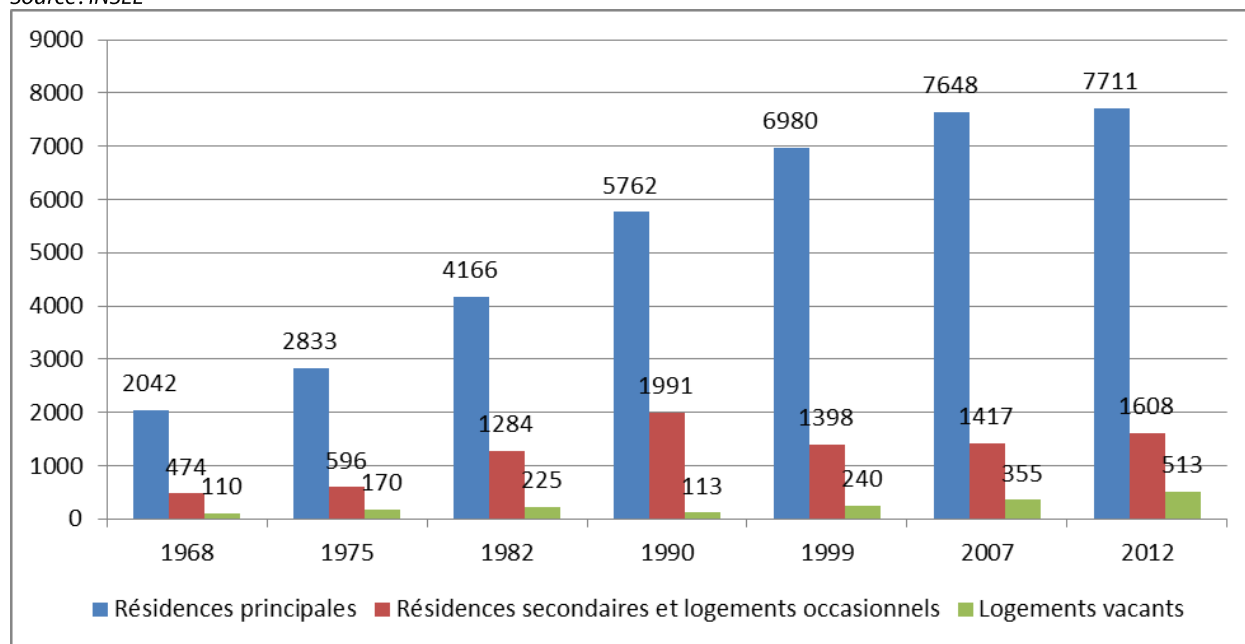
• Evolution du parc de logements

Le parc de logements ne cesse de croître depuis 1968 mais de manière moins soutenue depuis 1990. La faible part de logements vacants (5,2% du parc de logements) traduit une certaine pression foncière.

Par ailleurs, le nombre de résidences secondaires a évolué en dents de scie au fil des années atteignant 16% du parc total en 2012.

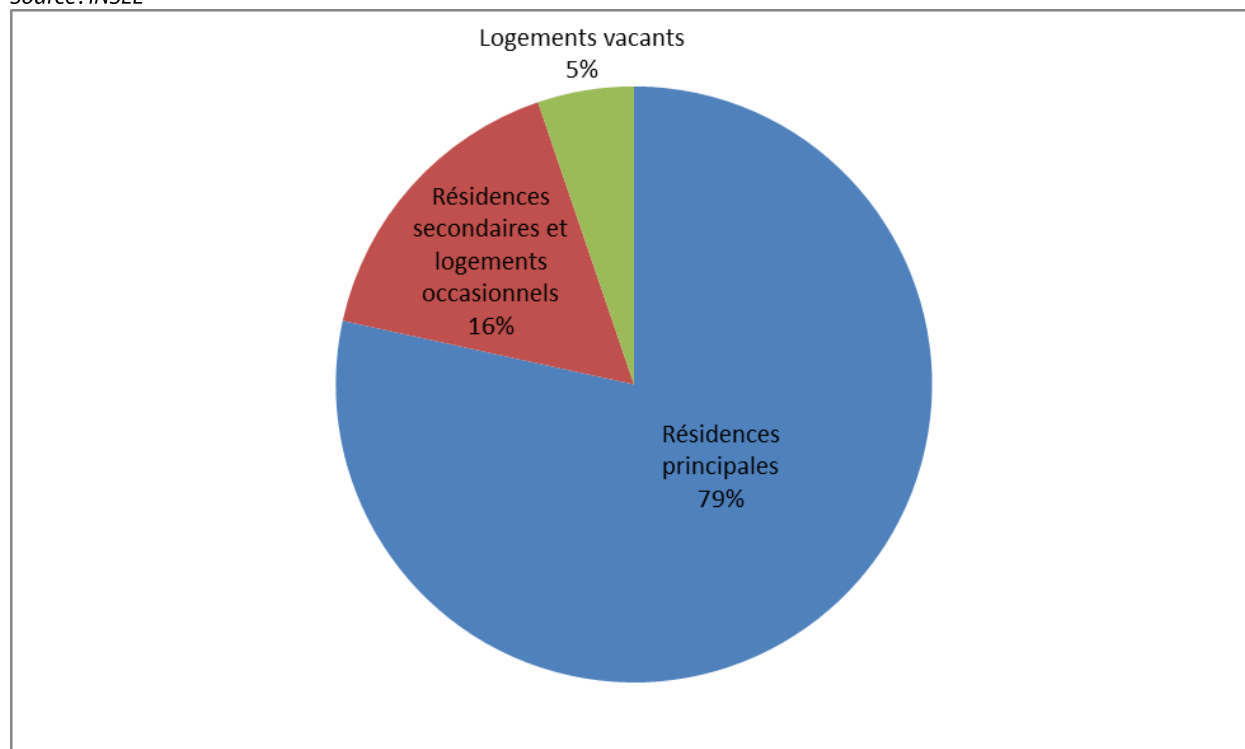
Evolution du parc de logements

Source: INSEE



Répartition du parc de logements en 2012

Source: INSEE

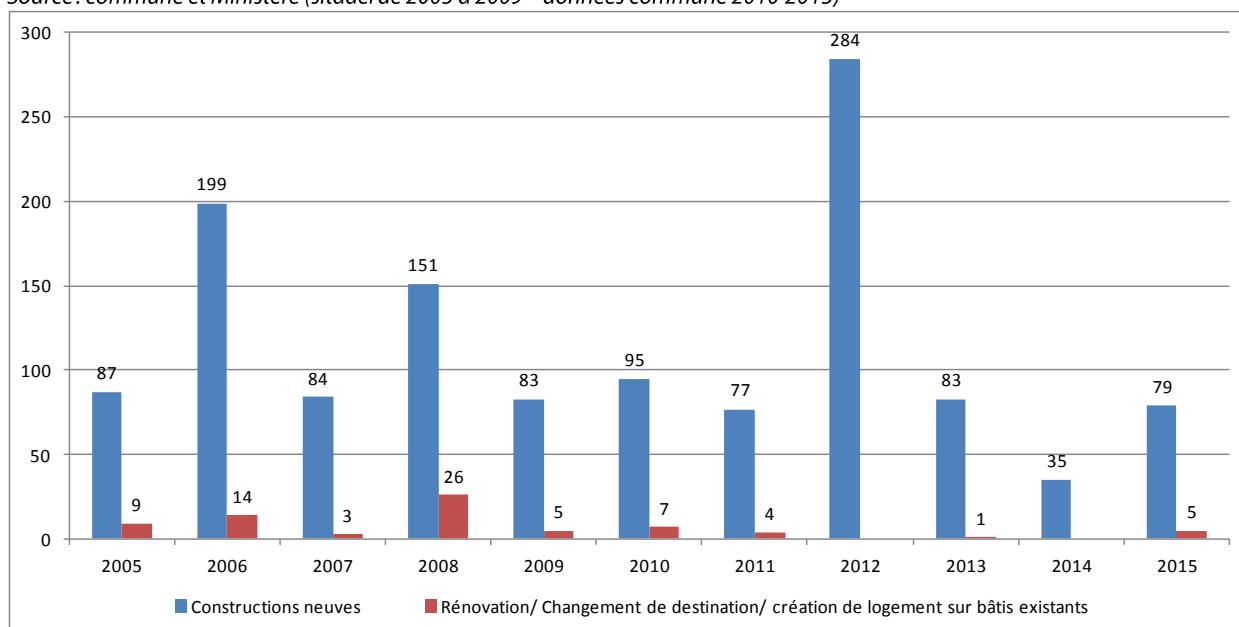


- **La construction neuve**

Le nombre de permis de construire pour la construction d'une maison individuelle ou pour la réhabilitation complète d'une ancienne maison depuis 2004 se répartit comme suit :

Evolution du nombre de permis autorisés (construction neuve ou évolutions de bâtis existants)

Source : commune et Ministère (sitadel de 2005 à 2009 – données commune 2010-2015)



Ainsi, 1 331 permis ont été autorisés de 2005 à 2014, 1 257 permis concernaient la réalisation d'une construction neuve et 74 l'évolution d'un bâti déjà existant (rénovation, création de logement sur des bâtis existants, changement de destination).

En moyenne, ce sont 114 permis de construire pour de la construction neuve qui sont autorisés par an.

Cette analyse montre que la commune est en-dessous des objectifs de constructions initialement prévus sur la durée du PLU à savoir 2013-2023 avec la construction de 180 logements en moyenne par an. Le rythme de construction constaté depuis 2005 est de 114 logements par an. Depuis l'approbation du PLU, 65 logements par an en moyenne ont été construits (période 2013-2015).

Il apparaît que les objectifs de construction fixés dans le PLU en vigueur sont trop ambitieux dans la mesure où le rythme de construction envisagé sur la période 2013-2023 est supérieur au meilleur rythme de construction jamais observé dans la commune.

En outre, un fort retard est déjà constaté puisque le rythme de construction 2013-2015 est près de 3 fois inférieur aux prévisions et qu'un déficit de 345 logements est observable 3 ans après l'approbation du PLU.

Enfin, le contexte économique national et le contexte démographique territorial rendent difficile la mise en place de ces objectifs.

Afin de répondre au mieux aux objectifs du PLH qui portent sur la construction de 115 logements par an et de répondre aux besoins et aux attentes de la population, il convient de ne pas contraindre les projets urbains sur le territoire communal et, sans attendre la révision générale du PLU en cours, de modifier les OAP afin de permettre l'urbanisation ou la densification des zones identifiées au PLU actuel.

- **Les objectifs de construction inscrit dans le rapport de présentation du PLU**

Certaines erreurs de calcul se sont glissées dans le tableau n°1, présent dans le rapport de présentation du PLU en vigueur. Par ailleurs, pour plus de clarté entre le PLU et les objectifs du PLH, il a paru utile de faire apparaître la densité nette des opérations dans le tableau n°2 ci-dessous. En effet, le PLH de 2006 fait référence à une densité de plancher qui se définit comme la densité nette hors voirie et espaces communs structurant à l'échelle de la commune.

Pour rappel la densité brute prend en compte la surface utilisée pour les espaces et les équipements publics (voirie, espace commun, bassin de temporisation des eaux pluviales...) tandis que la densité nette est calculée à l'échelle de l'ilot et ne prend donc pas en compte les espaces publics.

La superficie des équipements correspond à environ de 20% du besoin en foncier. La densité nette a été calculée de la manière suivante :

| |
|--|
| Nombre de logements prévus / surface de l'OAP réduite de 20% = densité nette |
|--|

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

La densité brute se calcule de la manière suivante :

| |
|---|
| Nombre de logements prévus / surface de l'OAP = densité brute |
|---|

Par exemple sur le site de Kervinio, il est initialement prévu de construire 30 logements sur 0,8 hectare soit une densité brute de 37,5 (arrondi à 38 dans le tableau) or la densité était définie initialement à 35 logements par hectare.

Le tableau de programmation des logements doit être ajusté comme suit :

(Tableau n°2)

Les densités sont arrondies à l'entier supérieur.

| | Secteur | Zonage | Surface brute du secteur (hors EBC) | Densité brute prévue | Nombre de logements | Densité brute recalculée | Densité nette |
|---|----------------------|--------|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------|
| Secteurs couverts par une OAP au PLU | Kergantic | 2AUb | 2,5 | 35 | 87 | 35 | 44 |
| | Kerdirect | 1AUb | 0,7 | 35 | 24 | 34 | 43 |
| | Kerbernès | 1AUb | 1,6 | 20 | 30 | 19 | 23 |
| | Briantec | 1AUb | 8,9 | 26 | 233 | 26 | 33 |
| | Le Douet Neuf | 1AUb | 1,2 | 56 | 67 | 56 | 70 |
| | Kervinio | 1Auh | 0,8 | 35 | 30 | 38 | 47 |
| | Le Grand Pré | 1AUz | 5,7 | 33 | 190 | 33 | 42 |
| | Keradéhuen | 1AUz | 8,7 | 33 | 290 | 33 | 42 |
| | Gendarmerie | U | 0,6 | 83 | 50 | 83 | 104 |
| | Saint-Joseph | Uaa | 0,5 | 80 | 40 | 80 | 100 |
| | Ty Nehué | U | 2,7 | 50 | 130 | 48 | 60 |
| | Total | | 33,9 | 35 | 1171 | 35 | 43 |
| Secteurs non couverts par une OAP au PLU | Ouest centre-ville | 2AUa | 9,1 | 35 | 318 | 35 | 44 |
| | Kerlédern | 2AU | 2,1 | 35 | 73 | 35 | 43 |
| | Le Courégant | 2AU | 0,8 | 35 | 28 | 35 | 44 |
| | Caudric | 2AU | 4,7 | 25 | 117 | 25 | 31 |
| | Kerroch | 2AU | 0,7 | 24 | 17 | 24 | 30 |
| | Terrains des Kaolins | 2AU | 5,1 | 35 | 178 | 35 | 44 |
| | Total | | 22,5 | 31 | 731 | 32 | 41 |
| Total | | | 56,4 | 66 | 1902 | 34 | 42 |

5. Le site d'étude et son environnement urbain, paysager et naturel

5.1 Situation

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

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



5.2 Diagnostic foncier

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

L'un des enjeux du développement de ce secteur renvoie au principe, exposé dans le PADD, de poursuivre une logique de développement structurant la ville autour de son centre et ses villages côtiers pour une population appelée à croître modérément ; tout en veillant à une gestion économe et maîtrisée de l'espace en privilégiant le renouvellement urbain, notamment dans le centre-ville et en contenant la consommation d'espaces agro-naturels. Les formes de l'extension et le développement de la commune seront maîtrisés qualitativement et quantitativement, l'objectif étant de diversifier l'offre de logements dans un souci d'économie d'espace.

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

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

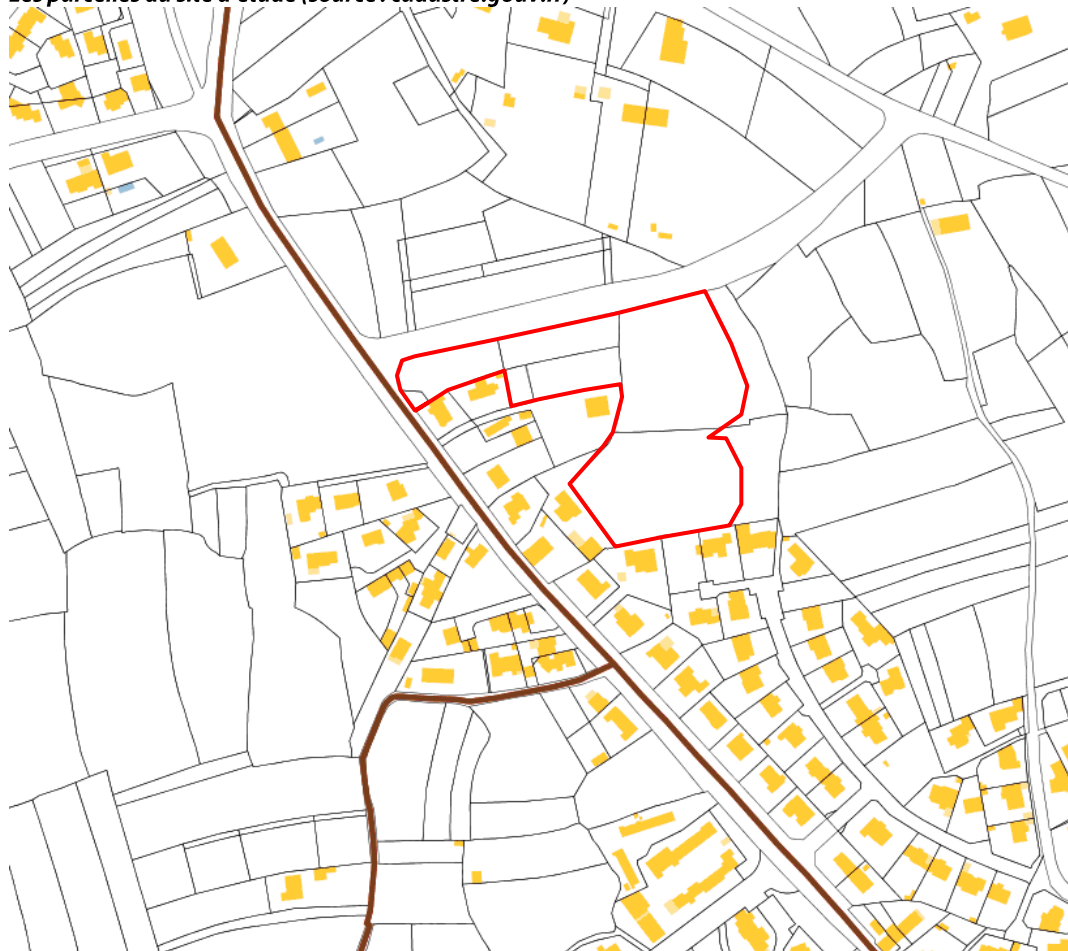
La superficie cadastrale correspond à la surface des parcelles concernées (en tout ou partie) par le site d'étude.

La superficie du site d'étude correspond à la surface totale du site d'étude.

La superficie de l'OAP correspond à la surface du secteur concerné par l'OAP au PLU.

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

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



5.3 Occupation du sol et usages

Le site d'étude a en partie une vocation agricole, notamment pour la culture du maïs (parcelle EI 179) ; une autre partie est agricole mais n'est pas exploitée (parcelles EI 189 et EI 266). Enfin les parcelles EI 199, EI 195 et EI 265 ont respectivement pour vocation une entrée de propriété (EI 195) et un jardin potager (EI199/ EI 265).

Vue sur la partie de la parcelle El 195 intégrée au périmètre de la zone 1AUb



Vue sur la partie de la parcelle EI199/EI265 intégrée au périmètre de la zone 1Aub***Les aspects agricoles du site d'étude (parcelle EI198 – 266)***

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

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

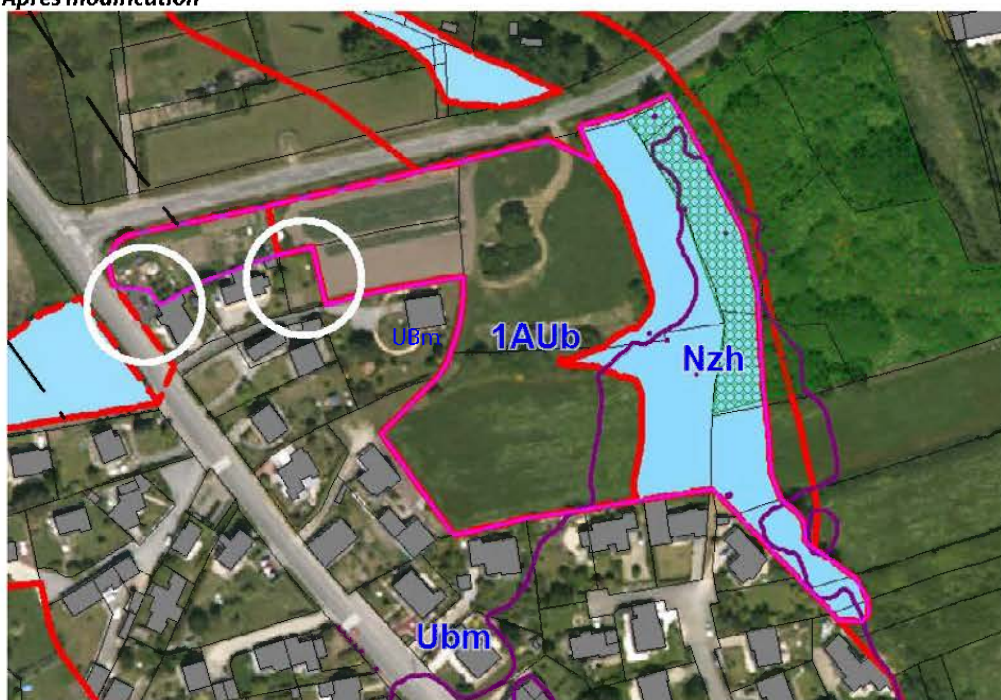
Ce sont donc 1 430 m² qui sont déclassés de la zone 1Aub pour être intégrés dans la zone Ubm.

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

Avant modification (source : PLU en vigueur)



Après modification



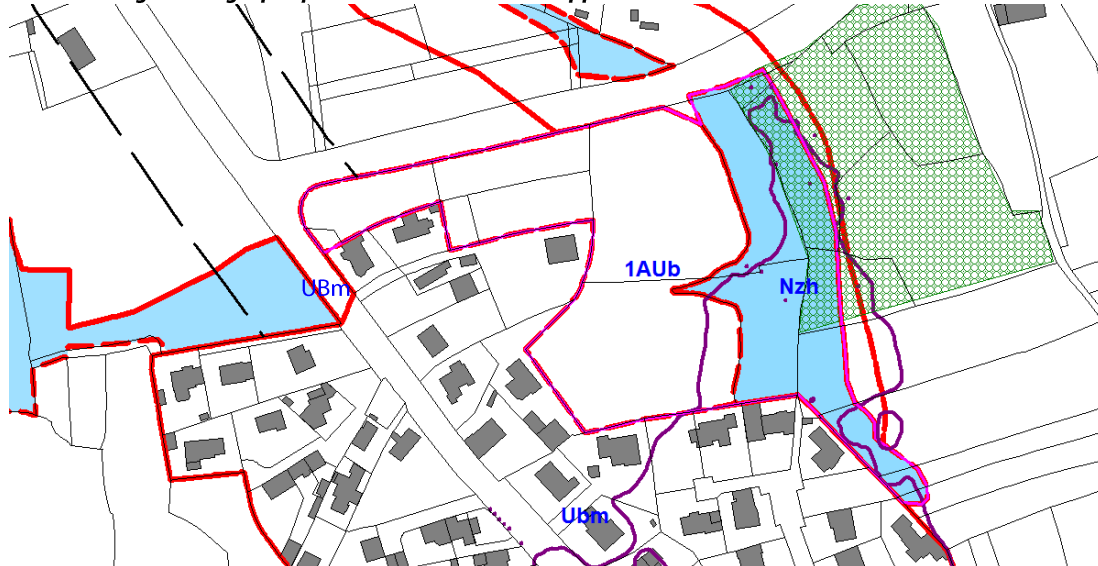
Ainsi, la zone 1AUb est réduite de 1 430 m² pour atteindre une superficie de 10 100 m² incluse en totalité dans l'OAP.

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

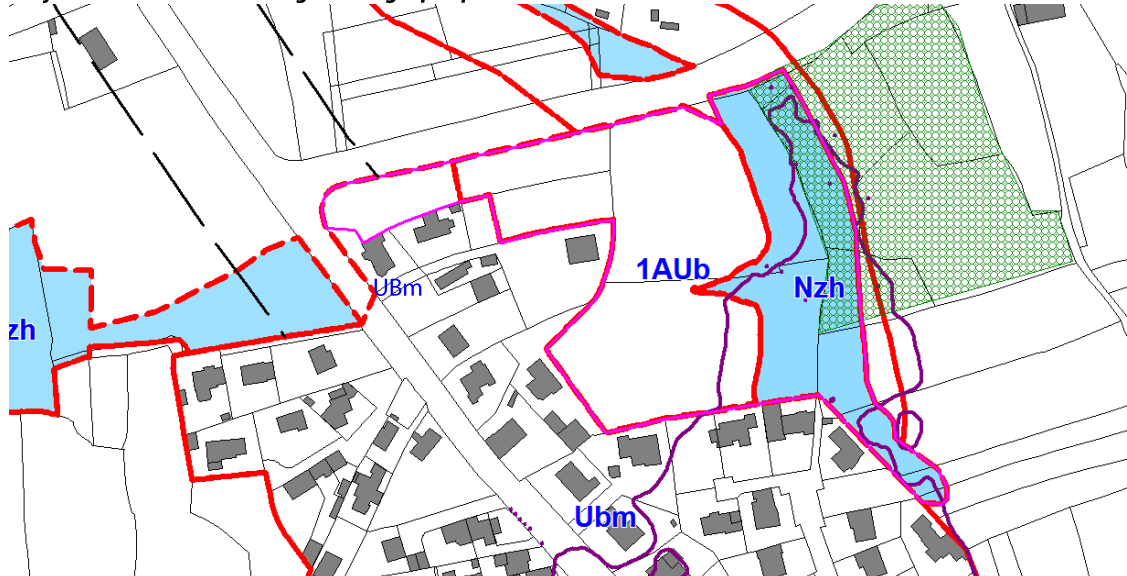
5.4 Modification du règlement graphique

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

Extrait du règlement graphique du PLU actuellement opposable



Projet de modification du règlement graphique du PLU



6. Le projet d'aménagement

6.1 Particularités du site

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

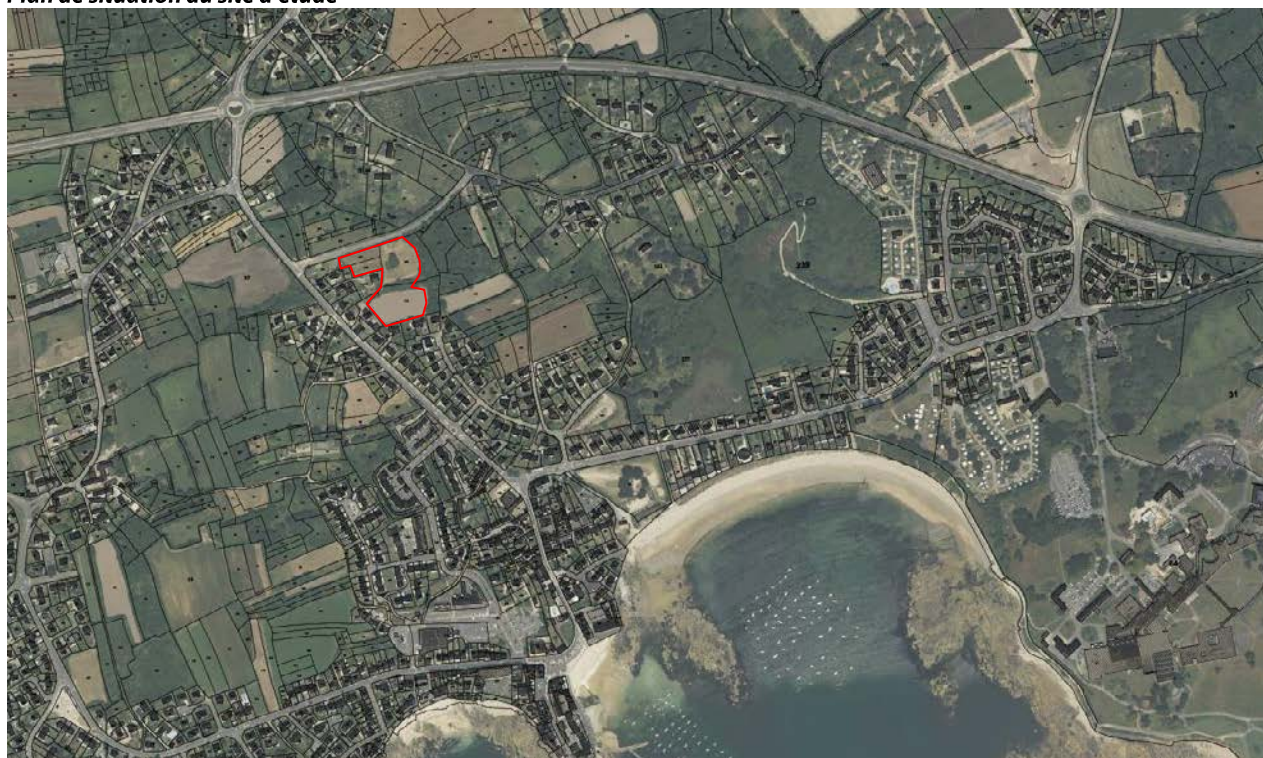
Le site d'étude comprend différentes particularités que l'aménagement futur doit prendre en compte, notamment la présence d'un secteur naturel sensible sur sa frange Est (zone humide), mais aussi l'intégration d'une partie du site en-dessous du niveau marin continental.

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

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

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

Plan de situation du site d'étude



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



Zone concernée par le niveau de cotes marines



Visualisation des deux plateaux distincts et du talus boisé



6.2 Les enjeux et objectifs d'aménagement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Haie à conserver ou à créer au Nord du site



Haie à créer au Sud du site



Arbre à conserver



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

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

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

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

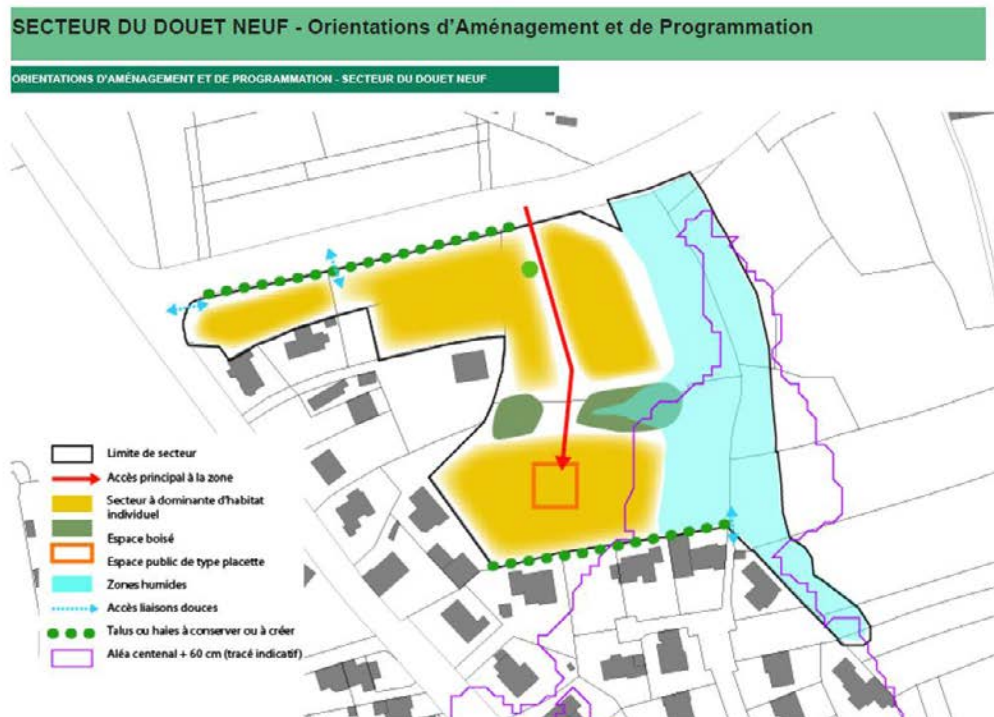


Parcelle bénéficiant de l'amorce dans le cadre d'un futur projet



6.3 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cadre de la présente modification, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont modifiées comme suit :



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

Ville de Ploemeur

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

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

PRINCIPES

Habitat individuel en accession et en location sociale.

Trame viaire

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

Trame végétale

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

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

Formes urbaines

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

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

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

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

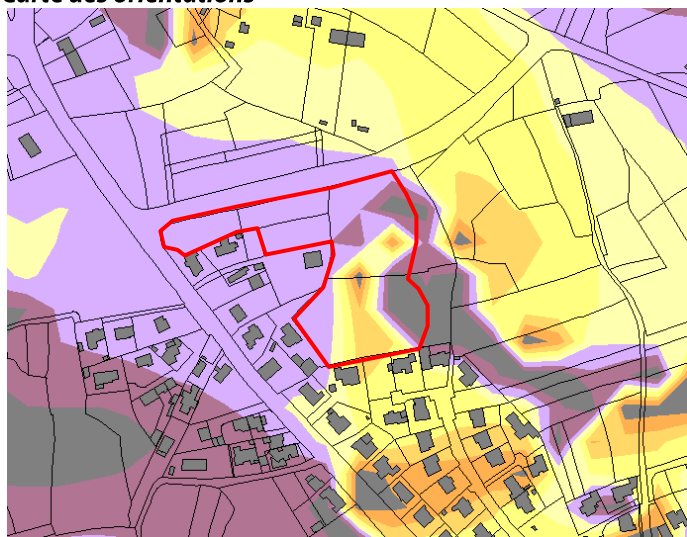
7. Justifications et impacts

7.1 Environnement

La qualité de l'air

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

Carte des orientations



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

La qualité de l'eau

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

La qualité des sols

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

Continuité écologique et biodiversité

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

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

Natura 2000

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

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

Les impacts de l'urbanisation de ce site ont déjà été évalués dans le cadre de l'élaboration du PLU.

La présente modification ne vient pas créer de nouvelles contraintes pour la protection de la Natura 2000.

7.2 Paysages

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

7.3 Agriculture

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

7.4 Programmation en logements

La présente modification du PLU ne vient pas compromettre l'équilibre général du PADD.

En effet, malgré une programmation en logements revue à la baisse, la présente modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD dans la mesure où l'objectif de construction de 1 800 nouveaux logements sur le territoire communal est maintenu.

Les zones urbaines à densifier et les zones à urbaniser permettent d'accueillir, après modification, 1866 nouveaux logements, ce qui est supérieur aux objectifs de construction fixés dans le PADD.

De plus, les densités nettes imposées (en centre-bourg et en extension urbaine) sont compatibles avec les objectifs du PLH.

Les logements à construire sont répartis comme suit suite à la modification du PLU :

| Les logements à construire sont répartis comme suit suite à la modification du PLO : | | | | | | | | | | |
|--|----------------------|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------|---------------|----|--|
| | Secteur | Zonage | Surface brute du secteur (hors EBC) | Densité brute minimum à prévoir | Nombre minimum de logements à prévoir | Densité nette minimum à prévoir | Densité moyenne | Objectifs PLH | | |
| Secteurs couverts par une OAP au PLU | Gendarmerie | U | 0,62 | 83 | 50 | 101 | 87 | 80 | | |
| | Saint-Joseph | Uaa | 0,5 | 80 | 40 | 100 | | | | |
| | Ty Nehué | U | 2,7 | 50 | 130 | 60 | | | | |
| | | TOTAL densification | | 3,82 | | 220 | 72 | | | |
| | | Kergantic | 2AUb | 2,5 | 35 | 87 | 44 | 39 | 35 | |
| | | Kerdirect | 1AUb | 0,7 | 35 | 24 | 43 | | | |
| | | Kerbernès | 1AUb | 1,60 | 20 | 30 | 23 | | | |
| | | Briantec | 1AUb | 8,9 | 26 | 233 | 33 | | | |
| | | le Douet Neuf | 1AUb+Ubm | 1,12 | 28 | 31 | 35 | | | |
| | | Kervinio | 1AUh | 0,8 | 35 | 30 | 47 | | | |
| | | Le Grand Pré | 1AUz | 5,7 | 33 | 190 | 42 | | | |
| | | Keradehuen | 1AUz | 8,7 | 33 | 290 | 42 | | | |
| Total secteurs couverts par une OAP au PLU | | | 33,84 | | 1135 | 52 | | | | |
| Secteurs non couverts par une OAP au PLU | Ouest centre-ville | 2AUa | 9,1 | 35 | 318 | 44 | | | | |
| | Kerlédern | 2AU | 2,1 | 35 | 73 | 43 | | | | |
| | Le Courégant | 2AU | 0,8 | 35 | 28 | 44 | | | | |
| | Caudric | 2AU | 4,7 | 25 | 117 | 31 | | | | |
| | Kerroch | 2AU | 0,7 | 24 | 17 | 30 | | | | |
| | Terrains des Kaolins | 2AU | 5,1 | 35 | 178 | 44 | | | | |
| | | TOTAL Extension | | 52,5 | | 1646 | 39 | | | |
| Total secteurs non couverts par une OAP au PLU | | | 22,50 | | 731 | 39 | | | | |
| Total | | | 56,3 | | 1866 | 41 | | | | |

Ce tableau ne prend pas en compte la réceptivité du territoire qui est estimée à 323 répartis comme suit : 113 logements en densification du centre-ville, 80 logements en densification dans les hameaux et enfin 130 logements en densification dans les agglomérations côtières. (cf. rapport de présentation du PLU en vigueur p.156)

DEPARTEMENT DU MORBIHAN
COMMUNE DE PLOEMEUR
Secteur de Kerbernès

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation



Sommaire

| | |
|--|-----------|
| 1. PREAMBULE | 5 |
| 2. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNELLE | 7 |
| 3. LE CADRE REGLEMENTAIRE | 9 |
| 3.1 SDAGE / SAGE..... | 9 |
| 3.2 SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)..... | 10 |
| 3.3 PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT | 11 |
| 3.4 PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS..... | 13 |
| 3.5 PLAN LOCAL D'URBANISME | 13 |
| 4. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE COMMUNAL | 19 |
| 4.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE..... | 19 |
| 4.2 EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS | 20 |
| 5. LE SITE D'ETUDE ET SON ENVIRONNEMENT URBAIN, PAYSAGER ET NATUREL | 25 |
| 5.1 SITUATION | 25 |
| 5.2 DIAGNOSTIC FONCIER..... | 26 |
| 5.3 OCCUPATION DU SOL ET USAGES | 27 |
| 5.4 PARTICULARITES DU SITE | 28 |
| 6. LE PROJET D'AMENAGEMENT | 31 |
| 6.1 LES ENJEUX ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT | 31 |
| 6.2 MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)..... | 32 |
| 7. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS | 33 |
| 7.1 ENVIRONNEMENT..... | 33 |
| 7.2 PAYSAGES..... | 33 |
| 7.3 AGRICULTURE..... | 33 |
| 7.4 PROGRAMMATION EN LOGEMENTS | 34 |

1. Préambule

La commune de Ploemeur souhaite favoriser un développement urbain cohérent sur son territoire et permettre la réalisation de projets envisagés dans le PLU. C'est pourquoi elle souhaite modifier en partie les documents graphiques ainsi que les Orientations d'Aménagements et de Programmation du secteur de Kerbernès afin de proposer un aménagement en cohérence avec les usages et les occupations actuelles du site.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait ainsi l'objet d'une procédure de modification, conformément aux articles L.153-36, L.153-37 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme créés par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

Article L.153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L.153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Mesures de publicité :

Article R.153-20

Créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 :
1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L.153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53. »

La présente modification du PLU ne prend pas en compte le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. En effet, le conseil municipal n'a pas décidé que l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables au PLU.

Extrait du décret :

« VI. - Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté. »

Le dossier de modification comprend le présent rapport de présentation, les pièces du PLU modifiées (les orientations d'aménagement et de programmation et les documents graphiques du règlement) ainsi que les pièces administratives (arrêté du Maire).

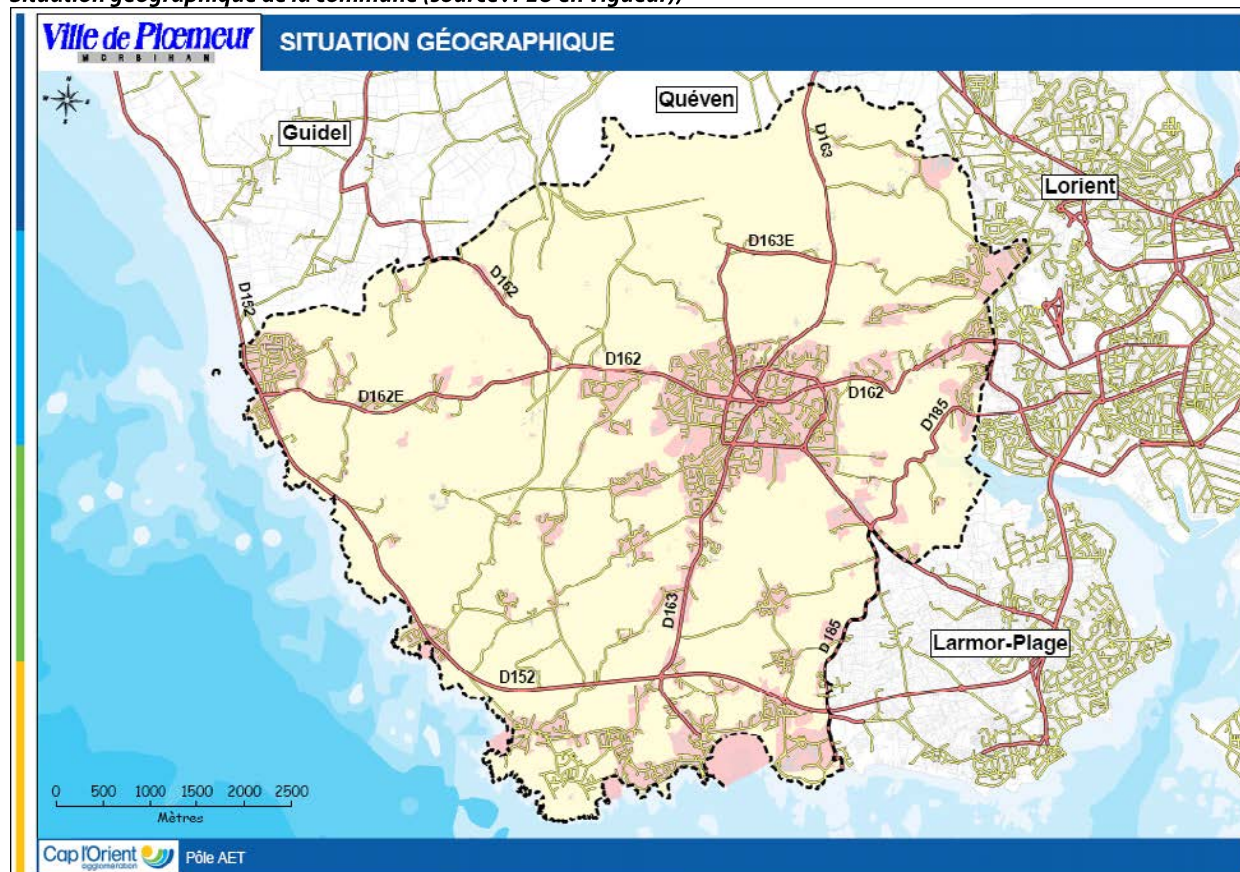
Le projet de modification est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. du Code de l'Urbanisme, puis est soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

2. Situation géographique et institutionnelle

Ploemeur est une commune littorale de 18 039 habitants (population légale au 1^{er} janvier 2013). D'une superficie de 39,72 km², c'est l'une des communes les plus étendues du Pays de Lorient. Bordée sur 17 kilomètres par l'océan à l'ouest, face à l'île de Groix, elle est entourée par les communes suivantes :

- Larmor-Plage au sud-est,
- Lorient à l'est,
- Quéven au nord,
- Guidel au nord-ouest.

Situation géographique de la commune (source : PLU en vigueur)



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

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

3. Le cadre règlementaire

3.1 SDAGE / SAGE

3.1.1 SDAGE Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé le 18 novembre 2015 impose la recreation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le même bassin versant, ou une compensation à hauteur de 200% de la surface supprimée sans alternative avérée si la compensation est réalisée dans un autre bassin versant.

« 8B-1 - Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recreation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;*
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;*
- dans le bassin versant de la masse d'eau.*

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale "éviter, réduire, compenser", les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.»

3.1.2 SAGE Scorff

La Commune de Ploemeur est comprise dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Scorff, approuvé par arrêté inter préfectoral le 10 août 2015.

Les principaux objectifs sont les suivants :

- Gouvernance, organisation de la maîtrise d'ouvrage et cohérence des actions
- Amplifier la reconquête de la qualité des eaux superficielles pour satisfaire les objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau et accentuer les efforts sur la morphologie
- Garantir la satisfaction des usages en privilégiant l'alimentation en eau potable
- Reconquérir la qualité des eaux estuariennes et lutter contre la prolifération d'algues vertes
- Optimiser la gestion des eaux souterraines tant sur le plan qualitatif que quantitatif
- Réduire la vulnérabilité aux inondations.

Conformément à l'article L.212-5-2 du Code de l'Environnement, « lorsque le schéma a été approuvé et publié, le règlement et ses documents cartographiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activité mentionnés à l'article L.214-2. Les décisions applicables dans le périmètre défini par le schéma prises dans le domaine de l'eau par les autorités administratives doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau dans les conditions et les délais qu'il précise ».

3.2 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune de Ploemeur est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient approuvé le 18 décembre 2006.

En raison de l'intégration, en 2013, dans le périmètre de ce SCOT des communes qui appartenaient précédemment à la communauté de communes de Plouay (Bubry, Calan, Inguiniel, Lanvaudan et Plouay...) une révision générale du SCOT du Pays de Lorient (qui inclut également la communauté de communes dite « Blavet Bellevue Océan ») a été prescrite le 24 octobre 2013 et se poursuit.

Le SCoT du Pays de Lorient regroupe 30 communes au total.

Périmètre du SCoT du Pays de Lorient (source : SCoT du Pays de Lorient)



Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Ploemeur doit être compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Lorient (article L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme).

Doivent notamment être respectées dans ce rapport de compatibilité les prescriptions suivantes :

- Une densité minimale supérieure à 25 logements par hectare,
- Une offre diversifiée de nouveaux logements,
- La création de nouveaux logements locatifs publics par chacune des communes du territoire,
- En vertu des dispositions de l'article L.123-2.b du CU, des emplacements réservés à la réalisation de logements locatifs publics dans les différentes zones à urbaniser,
- 25% de logements locatifs publics dans la construction neuve,

Dans les opérations d'aménagement nouvelles, la conception de la voirie et des espaces publics doit reposer sur les principes suivants :

- définir un maillage viaire hiérarchisé (de la rue principale de quartier à la venelle) prenant en compte la circulation des piétons et des vélos, et généralisant les «zones 30»,
- prévoir des plans de déplacements pour les piétons et les vélos à l'échelle communale avec rabattement vers les réseaux de transports collectifs,
- prendre en compte les éventuelles extensions urbaines futures (amorce des futures voies),
- éviter les voies en cul de sac.

3.3 Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat dont le programme d'action a été approuvé le 16 décembre 2011 définit 3 objectifs à réaliser sur la période 2011 – 2017 :

- Un **scénario de développement démographique ambitieux**, mais réaliste dans sa mise en œuvre.
- Une **sectorisation des objectifs** avec le découpage du territoire en 7 secteurs prenant en compte les phénomènes et caractéristiques sociodémographiques à l'œuvre dans ces différents secteurs de l'agglomération.
- Une volonté de **mettre en œuvre de « nouveaux modes d'aménagement »**. Le PLH propose des orientations sur des formes urbaines attractives, conviviales et économes en espace, un phasage et des priorités d'urbanisation, à travers la mise en compatibilité des PLU avec le PLH.

Le PLH prévoit une production moyenne de 1 000 logements par an. Cet objectif quantitatif est associé à un objectif qualitatif visant à accueillir les jeunes familles et ce afin d'atteindre 200 000 habitants à l'horizon 2020 pour tirer parti de la croissance démographique de la Bretagne Sud.

Pour remplir les objectifs du PLH, les conditions de la réalisation et 3 défis majeurs ont été arrêtés. Pour la bonne réalisation du programme les trois défis ont été déclinés en 20 actions.

Défi n°1 : produire des logements à coûts abordables

Ce défi vise à produire des logements aptes à offrir un parcours résidentiel à coût abordable pour tirer profit des dynamismes démographiques de la Bretagne Sud. Il s'articule autour de plusieurs objectifs notamment :

- Le développement et le rééquilibrage de l'offre locative sociale. Le PLH fixe un pourcentage de logements sociaux par commune : 20% de la construction neuve dans les communes ayant plus de 20% de logements sociaux, 30% pour les autres communes, soit 264 logements sociaux financés par an. La collectivité accompagnera cette production en majorant ses subventions. Ces pourcentages s'appliquent en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements ou 6 lots (le nombre de logements sociaux étant arrondi à l'unité supérieure).
- Le développement d'une offre en accession à coût encadré et à coût abordable en neuf mais également dans l'ancien. Là encore, le PLH fixe un pourcentage de logements à produire dans chaque commune. La collectivité aidera les accédants les plus modestes grâce à l'octroi d'aides non seulement en neuf mais également dans l'ancien car beaucoup de primo-accessions se font dans ce parc.

Défi n° 2 : mettre en œuvre les principes du développement durable

Ce défi vise à mener une politique urbaine permettant le développement des offres de logements et le maintien de l'attractivité du parc ancien selon les principes du développement durable, notamment dans une réflexion accrue sur les formes urbaines pour une gestion économe de l'espace et un accroissement de la maîtrise foncière en lien avec Foncier de Bretagne.

Le PLH s'engage, également dans ce cadre, sur la réhabilitation des logements. Ainsi la subvention passe de 3 200 à 5 000 euros par logement pour la rénovation du parc social avec un objectif de 300 logements réhabilités par an. Concernant le parc privé, Lorient Agglomération aide financièrement les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique (isolation, utilisation d'énergies renouvelables), les travaux d'adaptation aux personnes handicapées ou âgées.

Défi n° 3 : répondre aux besoins des populations spécifiques et aux mauvaises conditions de logement

Le cadre réglementaire du PLH spécifie que ce document doit reprendre les principales actions mentionnées dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Cela concerne plusieurs types de populations dites « spécifiques » : les plus démunis cumulant les difficultés (financières voire de comportement), les jeunes (apprentis, stagiaires, personnes en difficulté), les seniors (structures spécialisées médicalisées ou non), les gens du voyage. Plusieurs objectifs ont ainsi été arrêtés, notamment la mise en place d'actions pour lutter contre les mauvaises conditions de logement (subventions pour les travaux remédiant à l'insalubrité) et contre la précarité énergétique (subventions et mobilisation des acteurs locaux pour le repérage des ménages en situation de précarité énergétique...) et pour permettre à tous les habitants de trouver un logement adapté à leur situation.

Dans le cadre du PLH, l'objectif minimum de production pour la commune de Ploemeur a été fixé à 115 logements par an sur la durée du programme (6 ans).

Au moins 30% de la production neuve sera constituée de logements sociaux financés en PLUS/PLAIO/PLAI. La règle du PLH s'applique en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements ou équivalent de 400 m² de surface habitable. Dans le cas des petites opérations en construction individuelle pure sur lots libres la règle du PLH s'appliquera à partir de 6 lots, un lot étant mis à la disposition d'un bailleur social pour la réalisation d'au minimum 2 logements. Pour toute opération de plus de 30 logements ou 2500 m² de surface de plancher ou de 20 lots libres une part supplémentaire de logements en accession abordable sera prévue (20 % de l'ensemble des logements de l'opération).

Le PLH impose également une densité de plancher (densité nette hors voirie et espaces communs structurant à l'échelle de la commune) de 80 logements par hectare dans le centre-bourg et le long des axes structurants de transport collectif et 35 logements par hectare en extension urbaine.

L'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de **la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013** précise que « Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales.

« **Le taux est fixé à 20 %** pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération pour laquelle le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe la liste des agglomérations concernées (Lorient Agglomération y figure aux termes du décret n° 2013-671 du 24 juillet 2013).

« Les communes appartenant à une agglomération visée aux deux alinéas précédents, en décroissance démographique constatée dans des conditions et pendant une durée fixées par décret, sont exemptées à la condition qu'elles appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre doté d'un programme local de l'habitat exécutoire. »

Pour les mêmes raisons que pour le SCOT, Lorient Agglomération a été amenée, à la suite de son élargissement à l'ancienne communauté de communes de Plouay, de lancer en 2014 l'élaboration d'un nouveau PLH. Celle-ci se poursuit et devrait aboutir en juin 2016. L'objectif

est de partir d'un constat plus réaliste de la situation pour aboutir à un résultat qui tienne davantage compte de la diversité des territoires, et apporte un peu plus de souplesse et de cohérence à l'ensemble.

3.4 Plan de Déplacements Urbains

Un premier PDU a été approuvé en 1987 sur 7 communes, puis un second le 18 mai 2001 sur 19 communes avec 10 objectifs sur lesquels la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient et les communes se sont engagés :

- Construire une ville plus proche de l'habitant ;
- Valoriser, rendre confortable et sécuriser la marche à pied ;
- Promouvoir le vélo dans la ville, améliorer sa sécurité ;
- Promouvoir les transports collectifs urbains ;
- Favoriser l'intermodalité des transports collectifs ;
- Améliorer les grandes voiries de l'agglomération ;

Le PDU du Pays de Lorient est également en révision.

3.5 Plan Local d'Urbanisme

La Commune de Ploemeur dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), prescrit par délibération du Conseil Municipal le 19 novembre 2008 et approuvé le 14 mars 2013.

En date du 25 juin 2014, le Conseil Municipal a décidé d'engager la révision générale du PLU afin de redéfinir les possibilités d'urbanisation du territoire. L'approbation du nouveau PLU est prévue en juin 2017.

3.5.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit le projet communal.

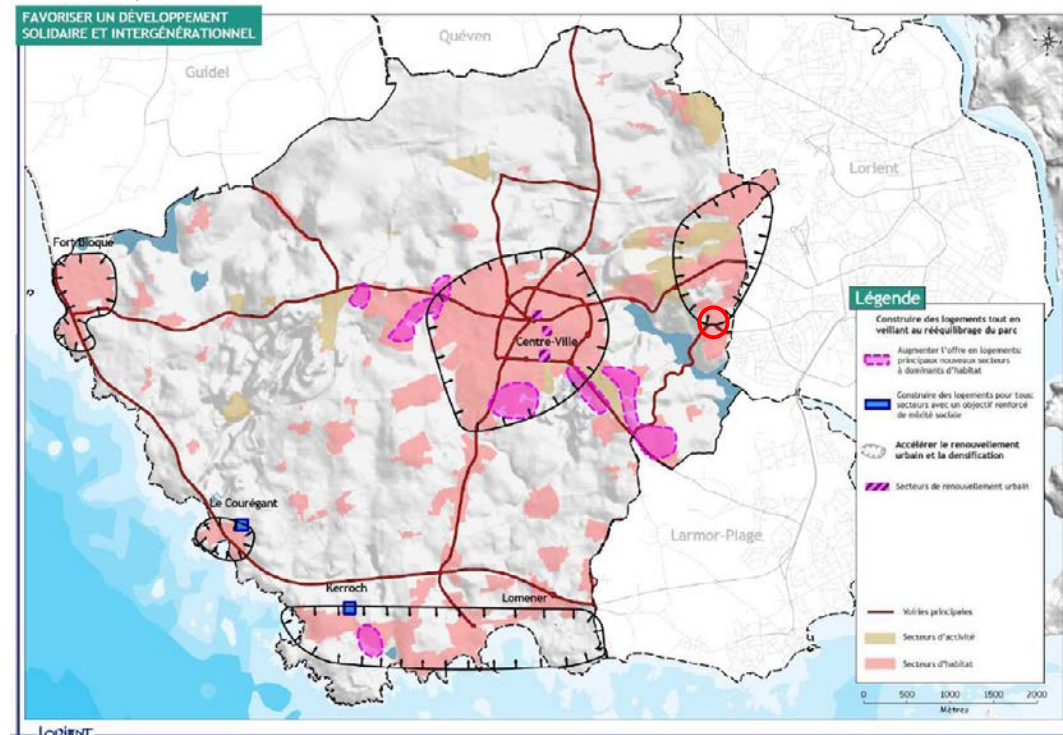
Ce projet est décliné autour des axes suivants :

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

En termes de logements, le PADD de la commune fixe comme objectifs :

- la réalisation de 1800 logements dans les 10 prochaines années. Il prévoit également un taux de croissance annuel de la population de 0,98% permettant de passer le cap des 20 000 habitants.
- la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux dans les opérations de 4 logements et plus.
- la diversification des typologies de logements afin d'offrir des logements pour tous.

Schéma de synthèse du PADD (source : PLU)



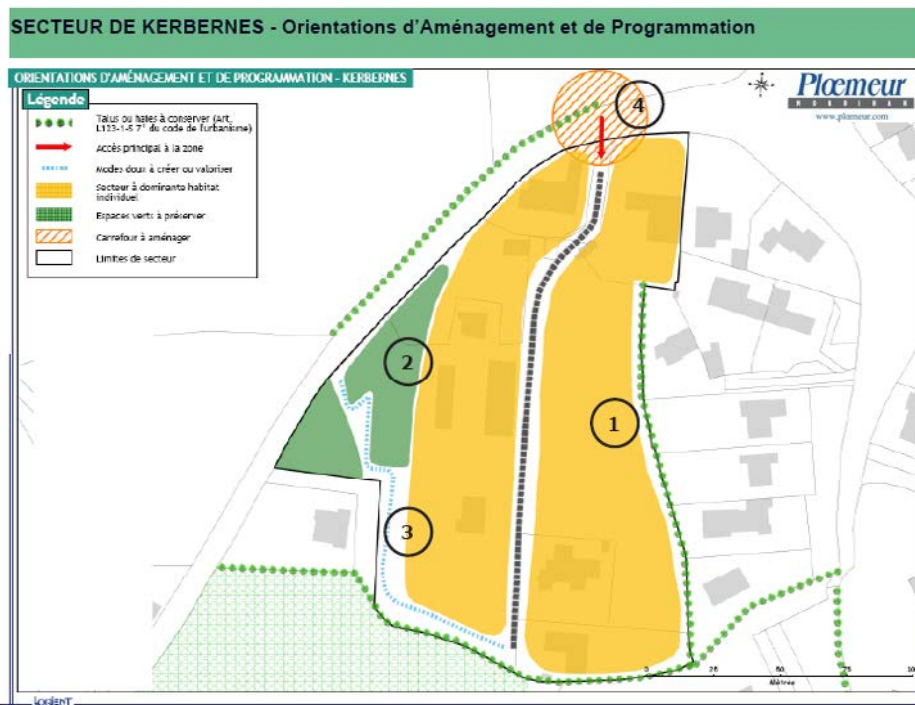
— Site d'étude

L'urbanisation projetée sur le secteur de Kerbernès s'inscrit dans le cadre du projet communal traduit au sein du PADD.

3.5.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur ce site à urbaniser.

OAP prévues sur le site d'étude (source : PLU)



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



SECTEUR DE KERBERNES - Orientations d'Aménagement et de Programmation

| SECTEUR | Surface | Nombre de logements envisagés | Densité minimale à prévoir | Logements locatifs ai- dés 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.

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



3.4.3 Règlement

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

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

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

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

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

Les zones 1AU comportent différents secteurs :

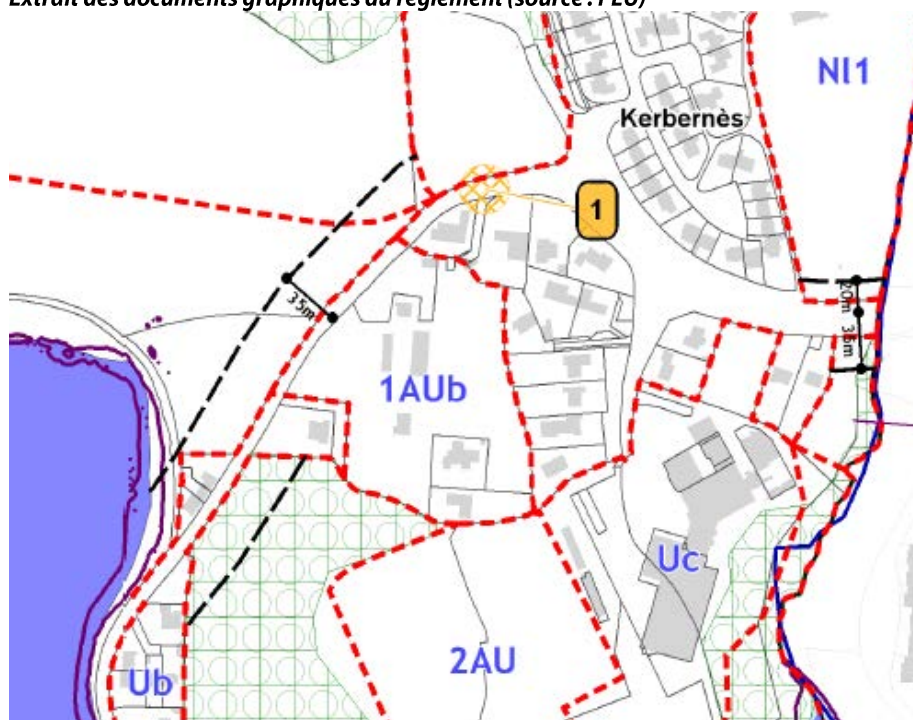
- les secteurs 1 AUb affectés à de l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat ;
- les secteurs 1 AUh affectés à de l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat dans des secteurs où la typologie des hameaux anciens sera recherchée ;
- les secteurs 1 AUz destinés à accueillir à court terme de l'habitat et activités compatibles avec de l'habitat. Cette urbanisation devra s'effectuer en compatibilité avec les orientations d'aménagement annexées au PLU lorsqu'elles existent, dans les secteurs de Keradehuen et du Grand Pré ;
- les secteurs 1 AUi affectés aux activités professionnelles, industrielles, artisanales de toute nature :
 - ☒ avec le sous-secteur 1AUia affecté aux activités en lien avec les activités aéroportuaires ;
 - ☒ avec le sous-secteur 1AUik qui correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Kerdroual.

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

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

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

Extrait des documents graphiques du règlement (source : PLU)



3.4.4 Rapport de présentation

Pour rappel, le PADD prévoit la construction de 1 800 logements sur la durée du PLU. Le rapport de présentation vient compléter cet objectif en proposant une répartition de ces logements sur le territoire communal.

Selon le rapport de présentation du PLU en vigueur les logements à construire sont répartis comme suit (Tableau n°1) :

| | Secteur | Zonage | Surface brute du secteur (hors EBC) | Densité brute prévue | Nombre de logements prévus |
|--|----------------------|--------|-------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Secteurs couverts par une OAP au PLU | Kergantic | 2AUb | 2,5 | 35 | 87 |
| | Kerdiret | 1AUb | 0,7 | 35 | 24 |
| | Kerbernès | 1AUb | 1,6 | 20 | 23 |
| | Briantec | 1AUb | 8,9 | 26 | 233 |
| | Le Douet Neuf | 1AUb | 1,2 | 56 | 67 |
| | Kervinio | 1Auh | 0,8 | 35 | 30 |
| | Le Grand Pré | 1AUz | 5,7 | 33 | 190 |
| | Keradéhuen | 1AUz | 8,7 | 33 | 290 |
| | Gendarmerie | U | 0,6 | 83 | 50 |
| | Saint-Joseph | Uaa | 0,5 | 80 | 40 |
| | Ty Nehué | U | 2,7 | 50 | 130 |
| | Total | | 33,9 | 34 | 1164 |
| Secteurs non couverts par une OAP au PLU | Ouest centre-ville | 2AUa | 9,1 | 35 | 318 |
| | Kerlédern | 2AU | 2,1 | 35 | 73 |
| | Le Courégant | 2AU | 0,8 | 35 | 28 |
| | Caudric | 2AU | 4,7 | 25 | 117 |
| | Kerroch | 2AU | 0,7 | 24 | 17 |
| | Terrains des Kaolins | 2AU | 5,1 | 35 | 178 |
| | Total | | 22,5 | 189 | 731 |
| Total | | | 56,4 | 223 | 1895 |

Enfin, la programmation en logements des zones 2AU n'est pas fixée dans les OAP et n'a donc qu'une valeur indicative.

De plus, on constate que le nombre de logements à construire prévu dans les secteurs à urbaniser ou à densifier dans le centre-ville ou en extension dans le rapport de présentation est supérieur aux objectifs chiffrés de constructions de logements fixés dans le PADD.

Enfin, le tableau n°1 ne prend pas en compte la réceptivité du territoire qui est estimée à 323 logements répartis comme suit : 113 logements en densification du centre-ville, 80 logements en densification dans les hameaux et enfin 130 logements en densification dans les agglomérations côtières. (cf. rapport de présentation du PLU en vigueur p.156)

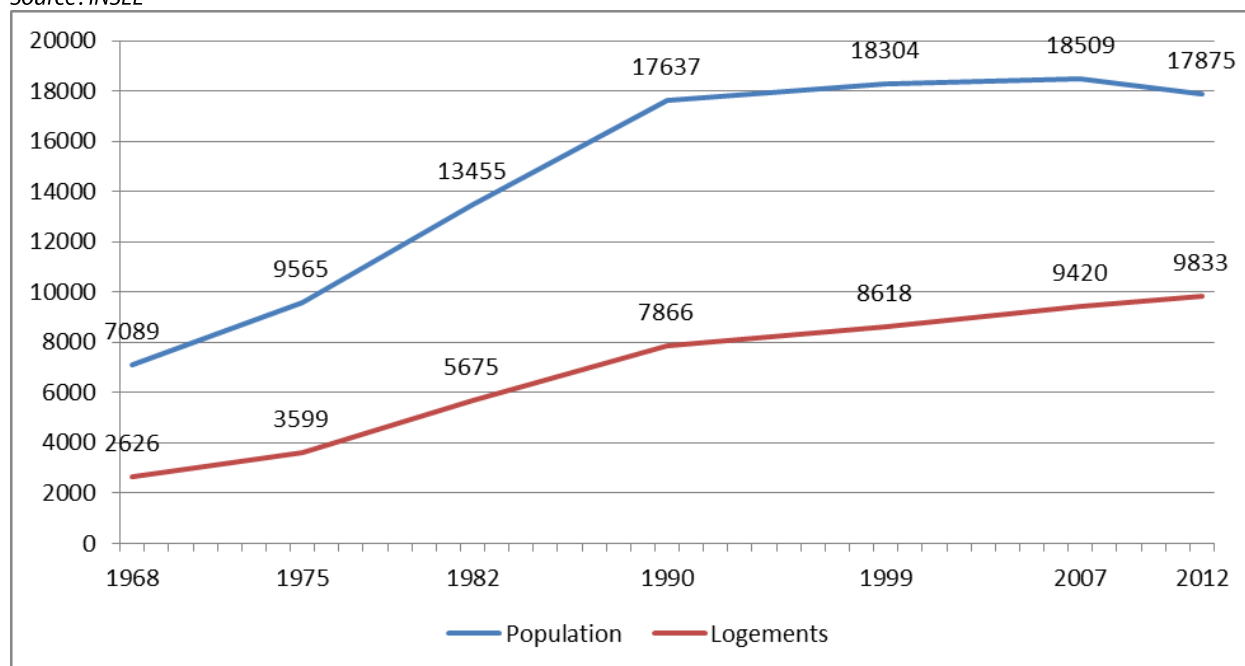
4. Le contexte démographique communal

4.1 Evolution démographique

La population légale de la commune de Ploemeur est de 18 039 habitants au 1^{er} janvier 2013 selon les chiffres INSEE parus au 1^{er} janvier 2016. Le traitement statistique des données 2013 détaillées n'étant pas disponible, les données traitées de 1968 à 2012 pour l'étude sociodémographique de la commune seront celles prises en compte dans le cadre de la présente modification du PLU.

Evolution de la population et du parc de logements

Source: INSEE



Evolution du taux de croissance annuel moyen et des soldes naturels et migratoires

Source: INSEE

| | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2007 | 2007 à 2012 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Variation annuelle moyenne de la population en % | +4,4 | +5 | +3,4 | +0,4 | +0,1 | -0,7 |
| due au solde naturel en % | +0,6 | +0,4 | +0,6 | +0,3 | -0,1 | -0,4 |
| due au solde apparent des entrées-sorties en % | +3,8 | +4,6 | +2,9 | +0,1 | +0,3 | -0,3 |

La croissance démographique de la commune a été positive de 1968 à 2007. Toutefois, la croissance soutenue des années 1968 à 1990 laisse place à une croissance plus douce de 1990 à 2007 puis une perte de population sur la période 2007-2012.

Cette diminution de la population s'explique par un solde naturel et un solde migratoire négatifs, ne permettant plus de renouveler les générations.

4.2 Evolution du parc de logements

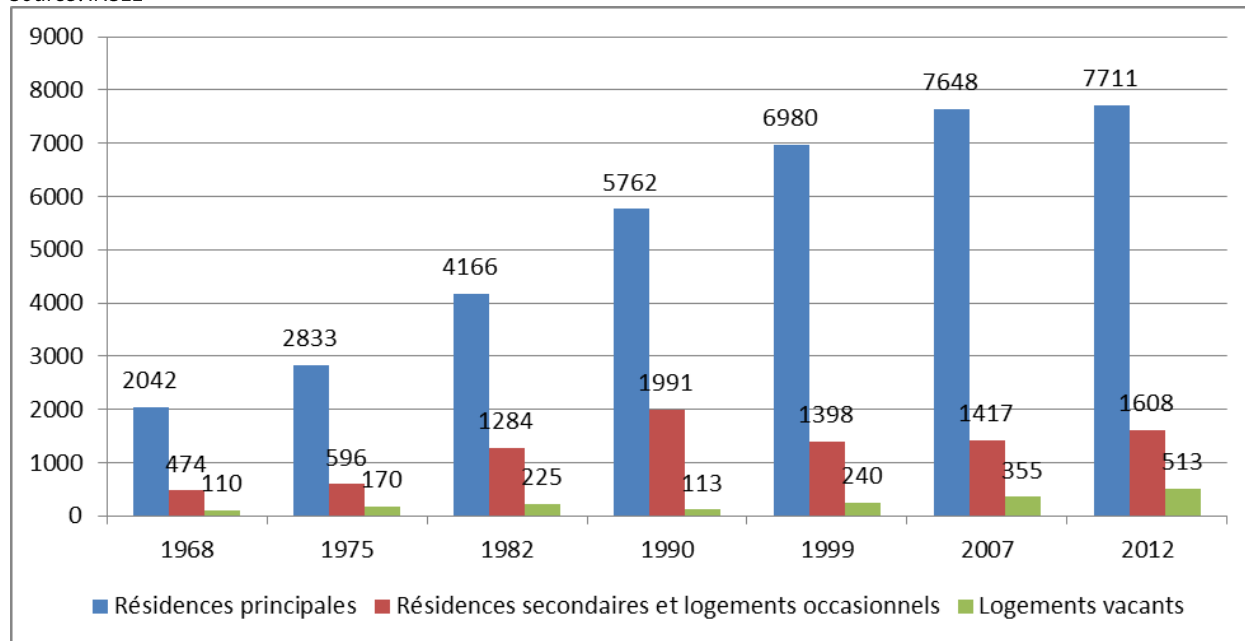
• Evolution du parc de logements

Le parc de logements ne cesse de croître depuis 1968 mais de manière moins soutenue depuis 1990. La faible part de logements vacants (5,2% du parc de logements) traduit une certaine pression foncière.

Par ailleurs, le nombre de résidences secondaires a évolué en dents de scie au fil des années atteignant 16% du parc total en 2012.

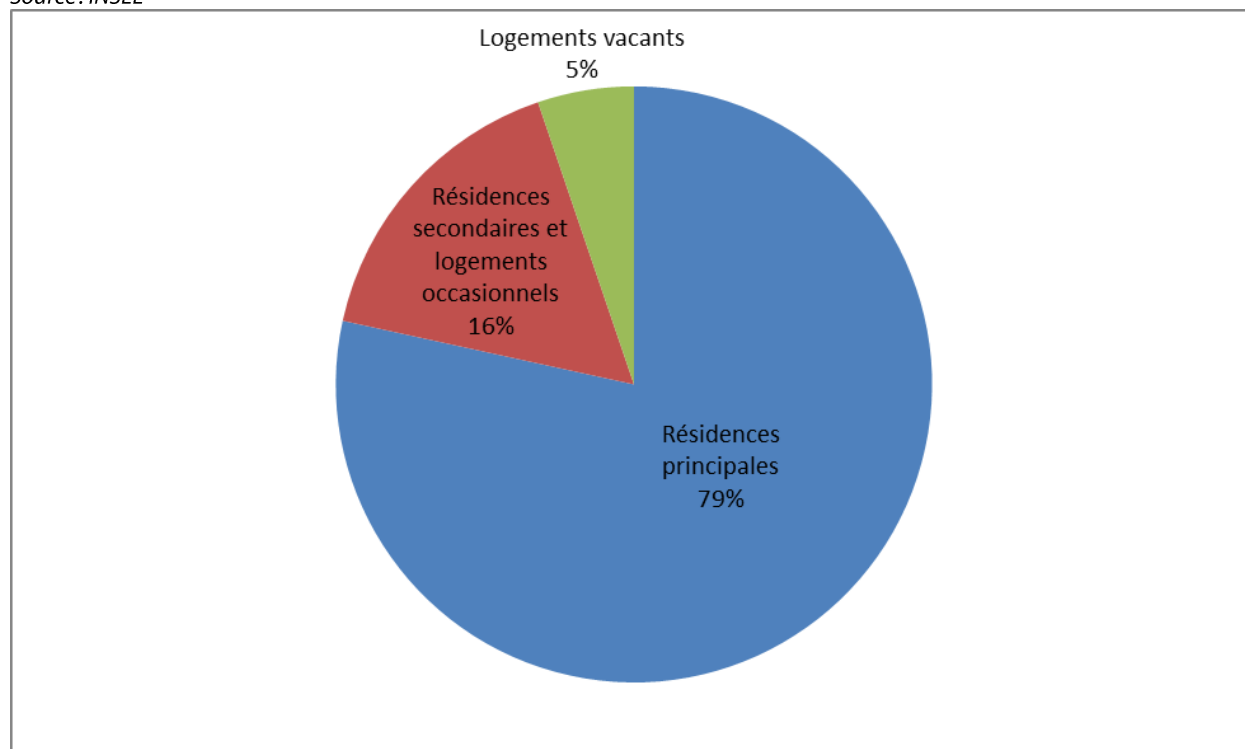
Evolution du parc de logements

Source: INSEE



Répartition du parc de logements en 2012

Source: INSEE

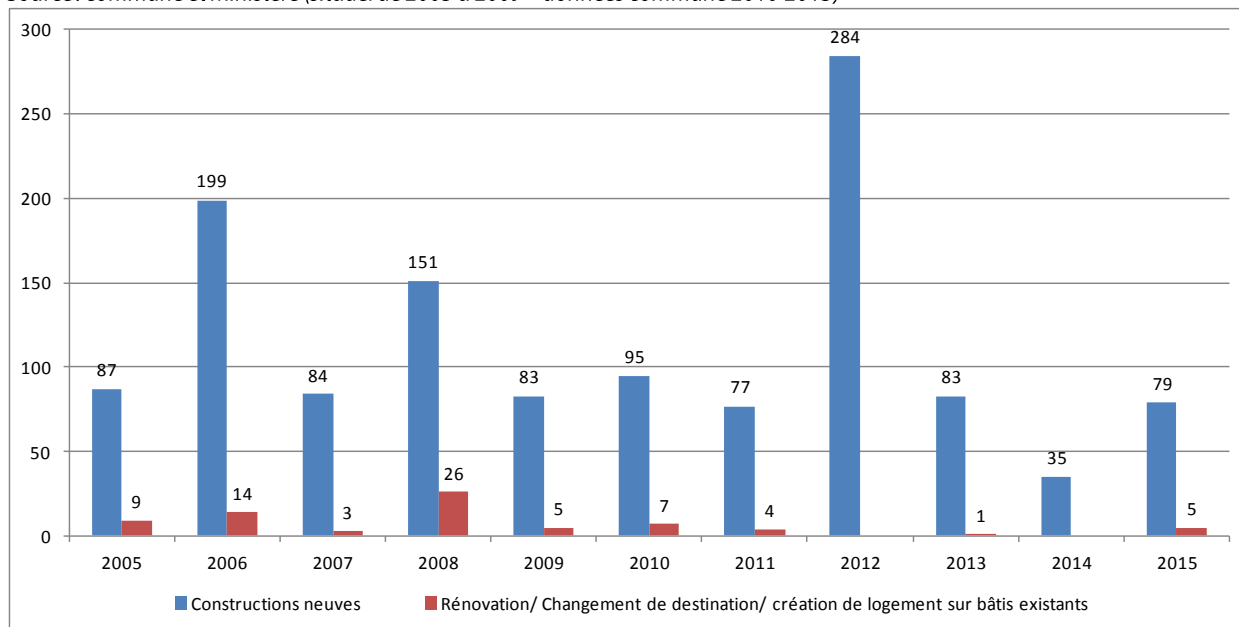


- **La construction neuve**

Le nombre de permis de construire pour la construction d'une maison individuelle ou pour la réhabilitation complète d'une ancienne maison depuis 2004 se répartit comme suit :

Evolution du nombre de permis autorisés (construction neuve ou évolutions de bâtis existants)

Source : commune et Ministère (sitadel de 2005 à 2009 – données commune 2010-2015)



Ainsi, 1 331 permis ont été autorisés de 2005 à 2014, 1 257 permis concernaient la réalisation d'une construction neuve et 74 l'évolution d'un bâti déjà existant (rénovation, création de logement sur des bâtis existants, changement de destination).

En moyenne, ce sont 114 permis de construire pour de la construction neuve qui sont autorisés par an.

Cette analyse montre que la commune est en-dessous des objectifs de constructions initialement prévus sur la durée du PLU à savoir 2013-2023 avec la construction de 180 logements en moyenne par an. Le rythme de construction constaté depuis 2005 est de 114 logements par an. Depuis l'approbation du PLU, 65 logements par an en moyenne ont été construits (période 2013-2015).

Il apparaît que les objectifs de construction fixés dans le PLU en vigueur sont trop ambitieux dans la mesure où le rythme de construction envisagé sur la période 2013-2023 est supérieur au meilleur rythme de construction jamais observé dans la commune.

En outre, un fort retard est déjà constaté puisque le rythme de construction 2013-2015 est près de 3 fois inférieur aux prévisions et qu'un déficit de 345 logements est observable 3 ans après l'approbation du PLU.

Enfin, le contexte économique national et le contexte démographique territorial rendent difficile la mise en place de ces objectifs.

Afin de répondre au mieux aux objectifs du PLH qui portent sur la construction de 115 logements par an et de répondre aux besoins et aux attentes de la population, il convient de ne pas contraindre les projets urbains sur le territoire communal et, sans attendre la révision générale du PLU en cours, de modifier les OAP afin de permettre l'urbanisation ou la densification des zones identifiées au PLU actuel.

- **Les objectifs de construction inscrit dans le rapport de présentation du PLU**

Certaines erreurs de calcul se sont glissées dans le tableau n°1, présent dans le rapport de présentation du PLU en vigueur. Par ailleurs, pour plus de clarté entre le PLU et les objectifs du PLH, il a paru utile de faire apparaître la densité nette des opérations dans le tableau n°2 ci-dessous. En effet, le PLH de 2006 fait référence à une densité de plancher qui se définit comme la densité nette hors voirie et espaces communs structurant à l'échelle de la commune.

Pour rappel la densité brute prend en compte la surface utilisée pour les espaces et les équipements publics (voirie, espace commun, bassin de temporisation des eaux pluviales...) tandis que la densité nette est calculée à l'échelle de l'ilot et ne prend donc pas en compte les espaces publics.

La superficie des équipements correspond à environ de 20% du besoin en foncier. La densité nette a été calculée de la manière suivante :

| |
|--|
| $\text{Nombre de logements prévus} / \text{surface de l'OAP réduite de 20\%} = \text{densité nette}$ |
|--|

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

La densité brute se calcule de la manière suivante :

| |
|--|
| $\text{Nombre de logements prévus} / \text{surface de l'OAP} = \text{densité brute}$ |
|--|

Par exemple sur le site de Kervinio, il est initialement prévu de construire 30 logements sur 0,8 hectare soit une densité brute de 37,5 (arrondi à 38 dans le tableau) or la densité était définie initialement à 35 logements par hectare.

Le tableau de programmation des logements doit être ajusté comme suit :

(Tableau n°2)

Les densités sont arrondies à l'entier supérieur.

| | Secteur | Zonage | Surface brute du secteur (hors EBC) | Densité brute prévue | Nombre de logements | Densité brute recalculée | Densité nette |
|--|----------------------|--------|-------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------------|---------------|
| Secteurs couverts par une OAP au PLU | Kergantic | 2AUb | 2,5 | 35 | 87 | 35 | 44 |
| | Kerdirect | 1AUb | 0,7 | 35 | 24 | 34 | 43 |
| | Kerbernès | 1AUb | 1,6 | 20 | 30 | 19 | 23 |
| | Briantec | 1AUb | 8,9 | 26 | 233 | 26 | 33 |
| | Le Douet Neuf | 1AUb | 1,2 | 56 | 67 | 56 | 70 |
| | Kervinio | 1AUh | 0,8 | 35 | 30 | 38 | 47 |
| | Le Grand Pré | 1AUz | 5,7 | 33 | 190 | 33 | 42 |
| | Keradéhuen | 1AUz | 8,7 | 33 | 290 | 33 | 42 |
| | Gendarmerie | U | 0,6 | 83 | 50 | 83 | 104 |
| | Saint-Joseph | Uaa | 0,5 | 80 | 40 | 80 | 100 |
| | Ty Nehué | U | 2,7 | 50 | 130 | 48 | 60 |
| | Total | | 33,9 | 35 | 1171 | 35 | 43 |
| Secteurs non couverts par une OAP au PLU | Ouest centre-ville | 2AUa | 9,1 | 35 | 318 | 35 | 44 |
| | Kerlédern | 2AU | 2,1 | 35 | 73 | 35 | 43 |
| | Le Courégant | 2AU | 0,8 | 35 | 28 | 35 | 44 |
| | Caudric | 2AU | 4,7 | 25 | 117 | 25 | 31 |
| | Kerroch | 2AU | 0,7 | 24 | 17 | 24 | 30 |
| | Terrains des Kaolins | 2AU | 5,1 | 35 | 178 | 35 | 44 |
| | Total | | 22,5 | 31 | 731 | 32 | 41 |
| Total | | | 56,4 | 66 | 1902 | 34 | 42 |

5. Le site d'étude et son environnement urbain, paysager et naturel

5.1 Situation

Le site d'étude correspond à la zone 1AUb proche de la limite Est du territoire communal au Sud du secteur de Kerdiret dans le secteur de Kerbernès.

Il se situe en extension d'urbanisation dans le prolongement de la trame urbaine existante. L'urbanisation de ce site permettra d'épaissir et de densifier la trame urbaine.

Le secteur à urbaniser de Kerbernès (source : commune, IGN, bureau d'études Quarta)



5.2 Diagnostic foncier

Le site d'étude correspond à une extension urbaine à proximité immédiate du secteur de Kerbernès et dans le prolongement d'opérations d'urbanisation déjà existantes.

L'un des enjeux du développement de ce secteur renvoie au principe, exposé dans le PADD, de poursuivre une logique de développement, structurant la ville autour de son centre et ses villages côtiers pour une population appelée à croître modérément ; tout en veillant à une gestion économe et maîtrisée de l'espace en privilégiant le renouvellement urbain, notamment dans le centre-ville et en contenant la consommation d'espaces agro-naturels. Les formes de l'extension et le développement de la commune seront maîtrisés qualitativement et quantitativement, l'objectif étant de diversifier l'offre de logements dans un souci d'économie d'espace.

Le site d'étude est composé des parcelles cadastrales suivantes :

| Numéro de parcelle | Superficie cadastrale (m ²) | Superficie du site d'étude (m ²) | Superficie de l'OAP initiale |
|---|---|--|------------------------------|
| CY 109 | 1 122 | 1 122 | 1 122 |
| CY 49 | 1 261 | 1 261 | 1 261 |
| CY 108 | 13 534 | 13 534 | 13 534 |
| CY 53 | 37 | 37 | 37 |
| CY 54 | 1 447 | 1 447 | 1 447 |
| Espaces publics | 1 159 | 1 159 | 1 159 |
| Parcelles bâties et espaces publics au nord | | | 3 640 |
| Total | 18 560 | 18 560 | 22 200 |

La superficie cadastrale correspond à la surface des parcelles concernées (en tout ou partie) par le site d'étude.

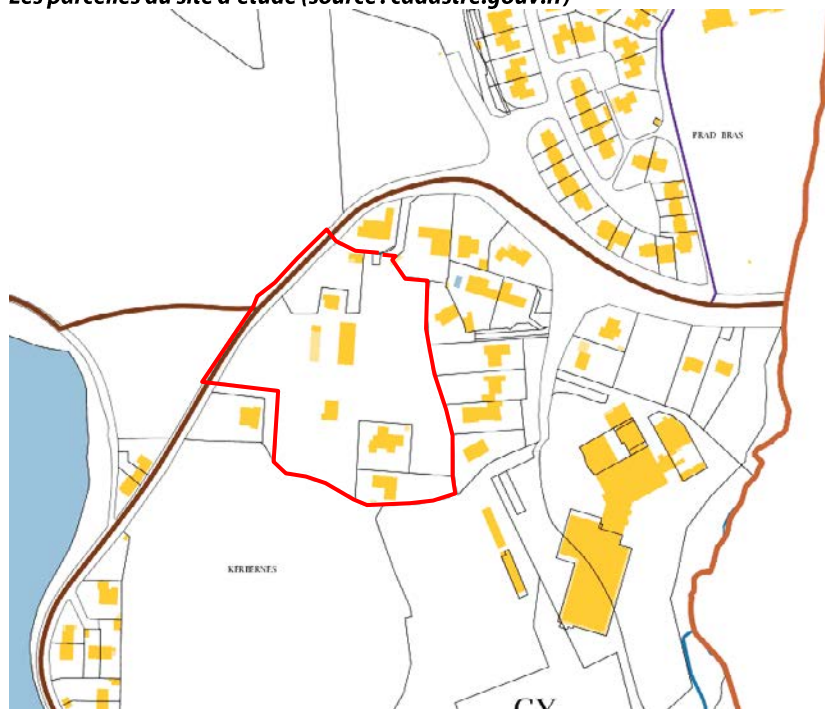
La superficie du site d'étude correspond à la surface totale du site d'étude.

La superficie de l'OAP correspond à la surface du secteur concerné par l'OAP au PLU.

La superficie du site opérationnel correspond à la surface dédiée au projet d'aménagement. C'est cette surface qui est prise en compte notamment pour le calcul de la densité en logements.

Alors que l'OAP en vigueur intègre les parcelles situées au nord du site, le site d'étude ne les intègre pas puisqu'elles sont déjà bâties et qu'aucun projet n'y est envisagé. La surface de 1,6 ha indiquée dans les OAP du PLU en vigueur (page15) est inexacte.

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



5.3 Occupation du sol et usages

Le site constitue le siège d'une ancienne pépinière désaffectée. Il subsiste donc deux hangars qui feront l'objet d'une démolition, ainsi qu'une petite construction à usage d'habitation vétuste et inoccupée depuis plusieurs années.

Bâtis existants à démolir



Un petit bâti en pierre au Nord du site (environ 40 m²) pourrait être conservé dans le cadre du projet d'aménagement.

Le site d'étude s'étend également sur les parcelles 109 et 49 qui sont déjà urbanisées et qui n'ont pas lieu d'être intégrées dans la zone à urbaniser. Il conviendra donc de les sortir du périmètre du projet.

Vue sur la voie présente au cœur du site



Le site d'étude comprend différentes particularités que l'aménagement futur doit prendre en compte, notamment sa topographie particulière.

Le site d'étude est divisé en deux entités :

- à l'Est un plateau représentant la moitié du périmètre d'étude, comprenant quelques arbres fruitiers, des potagers, et délimité à l'Est par un talus ancien avec quelques arbres remarquables.
- à l'Ouest, un vallon très pentu, fortement boisé par des sujets de qualité diverse.

Les lieux avoisinants se caractérisent par :

- au Nord, de l'habitat relativement « aéré » avec une utilisation forte de la pierre, tant pour les constructions que dans les ouvrages de clôtures.
- au Sud, le surplus de la propriété, comprenant pavillons contemporains, ainsi que maison de type «néo-bretonne».
- à l'Ouest, et en contre-bas et au-delà de la route départementale, l'étang du Ter et ses aménagements.
- à l'Est, une frange de bâtis contemporains, qui sépare le projet de la Clinique du Ter.

Un chemin, dénommé « chemin de Kerbernès », dépendant de l'unité foncière objet de l'étude assure la desserte « véhicule » des habitations. Il existe aussi une liaison douce vers une zone verte au Sud.

5.4 Particularités du site

Le site n'est desservi actuellement que par un seul accès. Il se situe sur la rue du Moulin du Ter (RD 185), dans un virage.

Il conviendra de prévoir un aménagement sécurisé pour cette entrée.

Le projet pourra également prévoir un deuxième accès afin de fluidifier les déplacements au sein de l'opération d'aménagement. Toutefois, cet accès devra être réalisé en concertation avec le Conseil Départemental conformément au règlement de voirie départemental.



La topographie accidentée du site est une contrainte majeure, le dénivelé à l'intérieur du périmètre d'étude pouvant aller jusqu'à 10% à l'Ouest.

Le projet d'aménagement et les orientations d'aménagement et de programmation devront prendre en compte ces particularités afin de favoriser une urbanisation durable.

Enfin le périmètre du projet ainsi que le périmètre de la zone 1AUb devront être redéfinis pour plus de lisibilité et de cohérence avec les occupations et les usages des sols.

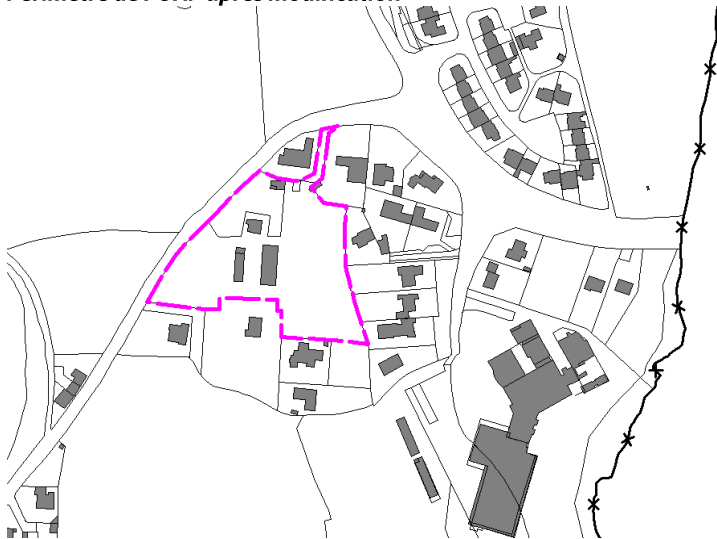
A ce jour, la seule desserte du site se trouve être la voie présente au Nord de la zone 1Aub (parcelle CY 3). Il convient de l'intégrer dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer l'aménagement d'un accès sécurisé.

Le périmètre des OAP sera donc revu comme suit :

Périmètre de l'OAP avant modification

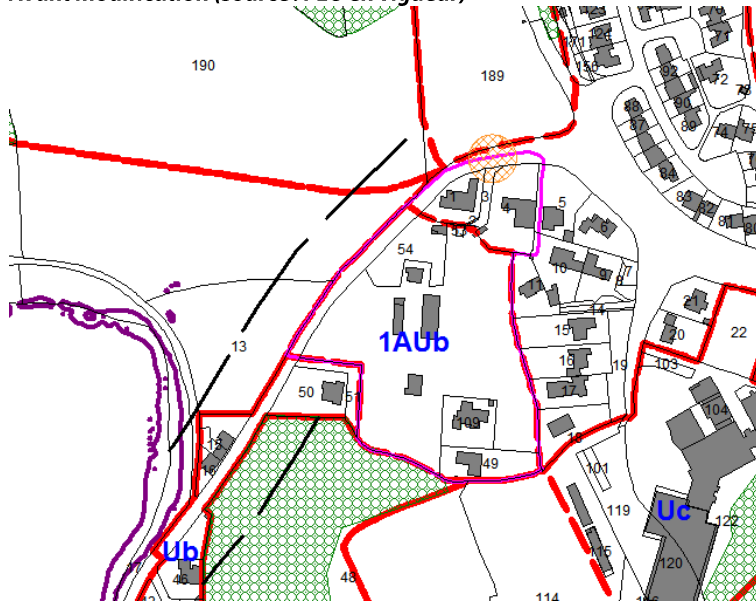


Périmètre de l'OAP après modification

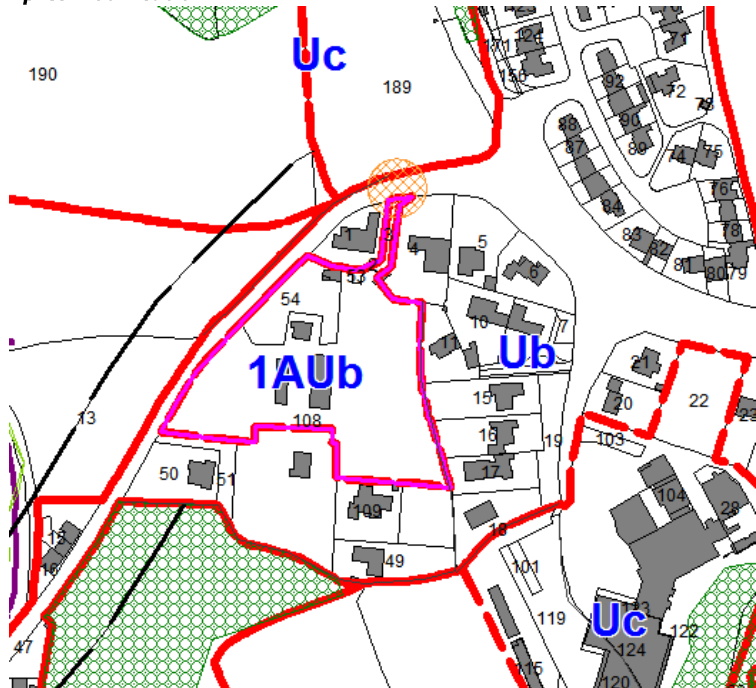


Par conséquent, pour plus de lisibilité les périmètres des zones 1AUb et Ub du secteur de Kerbernès seront modifiés comme suit :

Avant modification (source : PLU en vigueur)



Après modification



Après modification des documents graphiques du règlement, la zone 1AUb s'étend sur 10 780 m² contre 18 400 m² initialement. Par rapport à la superficie du site d'étude analysé page 26, les espaces publics ont été ôtés et la voie d'accès privée au nord du site a été ajoutée.

Pour le calcul de la densité en logements, la surface du périmètre opérationnel qui ne comprend pas les espaces boisés à l'ouest du site s'élève à 0,9 ha.

La surface de la zone Ub s'étend dorénavant sur 7 620 m² supplémentaires.

6. Le projet d'aménagement

6.1 Les enjeux et objectifs d'aménagement

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

En effet, depuis l'approbation du PLU, le rythme des constructions est en-deçà des objectifs fixés avec 197 nouveaux logements de 2013 à 2015 alors que le PLU prévoit la création de 180 logements par an en moyenne sur la période.

Ainsi, le rythme de construction observable depuis l'approbation du PLU est 3 fois moins important que celui estimé dans le document d'urbanisme. Sur la période 2013-2015, 343 logements supplémentaires auraient dû être construits.

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

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

La présente modification des OAP permettra de définir un projet englobant les contraintes et les particularités du site.

Le projet d'aménagement intégrera la requalification du chemin d'accès actuel en voie sécurisée, avec placette de retournement, toujours prolongée à son extrémité par le chemin existant permettant une liaison douce vers la zone verte riveraine.

Ce chemin constituera également une partie de la trame piétonnière destinée à créer une liaison vers l'étang du Ter à travers la partie pentue et boisée du site.

L'espace boisé au droit de la route départementale sera maintenu dans la mesure du possible.

Un deuxième accès sera prévu dans les OAP afin de fluidifier les déplacements motorisés. Tout aménagement devra être défini en concertation avec le Conseil Départemental.

Compte tenu de l'environnement bâti et de la proximité du site remarquable que constitue l'étang du Ter, le projet portera sur des constructions de faible hauteur (R+1+C).

La topographie contraignante qui grève une grande partie du site, ne peut permettre une densification trop importante, et l'adaptation des constructions à ce relief accidenté se ferait plus aisément sur des parcelles de tailles moyennes.

17 logements minimum seront réalisés dans le périmètre du site d'étude, soit une densité brute de 19 logements par hectare et une densité nette de 24 logements par hectare.

Cette densité ne remet pas en cause les objectifs de densité nette moyenne des extensions urbaines fixées au PLH car la densité nette observée à l'échelle de l'ensemble des zones à urbaniser définies au PLU est de 40 logements par hectare soit une densité supérieure à la densité nette de 35 logements par hectare fixée au PLH.

En outre, un nombre minimum de 6 logements locatifs aidés sera réalisé dans le cadre de cette opération.

6.2 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cadre de la présente modification, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont modifiées comme suit :

SECTEUR DE KERBERNES - Orientations d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR DE KERBERNES



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

Ville de Ploemeur

SECTEUR DE KERBERNES - Orientations d'Aménagement et de Programmation

| SECTEUR | Surface totale | Surface (hors espaces boisés à préserver) | Nombre minimum de logements | Densité brute minimale à prévoir | Densité nette minimale à prévoir | Nombre minimum de logements locatifs aidés |
|-----------|----------------|---|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|
| KERBERNES | 1,08 ha | 0,9 ha | 17 | 19 logts/ha | 24 logts/ha | 6 |



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 piétonnière 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.

Au moins un accès par le Nord depuis la rue du Moulin du Ter. Un deuxième accès est possible à l'Ouest du site.

La surface de 0,9 ha est calculée à partir de la superficie du site opérationnel qui correspond à la surface dédiée au projet d'aménagement et n'inclut pas les espaces boisés à préserver. C'est cette surface qui est prise en compte notamment pour le calcul de la densité en logements. Pour une meilleure compréhension, certaines formulations ont été revues dans le tableau.

7. Justifications et impacts

7.1 Environnement

La qualité de l'air

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

La qualité de l'eau

La diminution de la densité à proximité des espaces sensibles comme la partie accidentée du site ou encore les espaces boisés assure une meilleure prise en compte des impacts d'une trop forte imperméabilisation des sols sur la qualité des eaux et sur le ruissellement naturel des eaux pluviales.

La qualité des sols

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

Continuité écologique et biodiversité

La présente modification prend en compte la protection de la trame bocagère. Elle prévoit notamment la conservation dans la mesure du possible de l'espace boisé au droit de la route départementale.

Natura 2000

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

En effet, le site d'étude se situe au sein d'une trame urbaine déjà existante.

Les impacts de l'urbanisation de ce site ont déjà été évalués dans le cadre de l'élaboration du PLU.

La présente modification ne vient pas créer de nouvelles contraintes pour la protection de la Natura 2000.

7.2 Paysages

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

7.3 Agriculture

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

7.4 Programmation en logements

La présente modification du PLU ne vient pas compromettre l'équilibre général du PADD.

En effet, malgré une programmation en logements revue à la baisse, elle ne remet pas en cause l'économie générale du PADD dans la mesure où l'objectif de construction de 1800 nouveaux logements sur le territoire communal est maintenu.

Les zones urbaines à densifier et les zones à urbaniser permettent d'accueillir, après modification, 1887 nouveaux logements, ce qui est supérieur aux objectifs de construction fixés dans le PADD.

De plus, les densités nettes imposées (en centre-bourg et en extension urbaine) sont compatibles avec les objectifs du PLH.

Les logements à construire sont répartis comme suit suite à la modification du PLU :

| Les logements à construire sont répartis comme suit suite à la modification du PLO : | | | | | | | | |
|--|----------------------|----------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------|---------------|
| | Secteur | Zonage | Surface brute du secteur (hors EBC) | Densité brute minimum à prévoir | Nombre minimum de logements à prévoir | Densité nette minimum à prévoir | Densité moyenne | Objectifs PLH |
| Secteurs couverts par une OAP au PLU | Gendarmerie | U | 0,62 | 83 | 50 | 101 | 87 | 80 |
| | Saint-Joseph | Uaa | 0,5 | 80 | 40 | 100 | | |
| | Ty Nehué | U | 2,7 | 50 | 130 | 60 | | |
| | TOTAL densification | | 3,82 | | 220 | 72 | | |
| | Kergantic | 2AUb | 2,5 | 35 | 87 | 44 | 41 | 35 |
| | Kerdirect | 1AUb | 0,7 | 35 | 24 | 43 | | |
| | Kerbernès | 1AUb | 0,90 | 19 | 17 | 24 | | |
| | Briantec | 1AUb | 8,9 | 26 | 233 | 33 | | |
| | le Douet Neuf | 1AUb+Ubm | 1,2 | 56 | 67 | 70 | | |
| | Kervinio | 1AUh | 0,8 | 35 | 30 | 47 | | |
| | Le Grand Pré | 1AUz | 5,7 | 33 | 190 | 42 | | |
| | Keradehuen | 1AUz | 8,7 | 33 | 290 | 42 | | |
| Total secteurs couverts par une OAP au PLU | | | 33,22 | | 1158 | 55 | | |
| Secteurs non couverts par une OAP au PLU | Ouest centre-ville | 2AUa | 9,1 | 35 | 318 | 44 | | |
| | Kerlédern | 2AU | 2,1 | 35 | 73 | 43 | | |
| | Le Courégant | 2AU | 0,8 | 35 | 28 | 44 | | |
| | Caudric | 2AU | 4,7 | 25 | 117 | 31 | | |
| | Kerroch | 2AU | 0,7 | 24 | 17 | 30 | | |
| | Terrains des Kaolins | 2AU | 5,1 | 35 | 178 | 44 | | |
| | TOTAL Extension | | 51,9 | | 1669 | 40 | | |
| Total secteurs non couverts par une OAP au PLU | | | 22,50 | | 731 | 39 | | |
| Total | | | 55,7 | | 1889 | 42 | | |

Ce tableau ne prend pas en compte la réceptivité du territoire qui est estimée à 323 répartis comme suit : 113 logements en densification du centre-ville, 80 logements en densification dans les hameaux et enfin 130 logements en densification dans les agglomérations côtières. (cf. rapport de présentation du PLU en vigueur p.156)



VILLE DE PLOEMEUR
MORBIHAN

COMMUNE DE PLOEMEUR

MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Approuvée en conseil municipal du 4 octobre 2017

Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU_i du GAILLEC **Additif au rapport de présentation**



Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 4 octobre 2017.

Le Maire, Ronan LOAS

SOMMAIRE

| | |
|--|---------|
| <u>1 INTRODUCTION</u> | page 3 |
| <u>2 OBJET DE LA MODIFICATION</u> | |
| <u>3 CHOIX DE LA PROCEDURE</u> | |
| <u>4 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</u> | page 5 |
| A Le site d'étude et son environnement | page 7 |
| B Interactions entre le site et les espaces à enjeux | page 11 |
| 1 Les sites Natura 2000 | |
| 2 Les zones humides | |
| 3 Les espaces agricoles | |
| 4 Les espaces naturels | |
| C La compatibilité | page 19 |
| 1 Le ScOT | |
| 2 Le PADD | |
| 3 La loi littoral | |
| 4 Le PDU | |
| 5 Le PEB | |
| D Le projet | page 24 |
| <u>5 DOCUMENTS MODIFIES DU PLAN LOCAL D'URBANISME</u> | page 28 |

1 INTRODUCTION

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Ploemeur a été approuvé par délibération du conseil municipal du 14 mars 2013.

Il a été mis à jour les 21 janvier 2014 et 30 novembre 2015 puis a fait l'objet de 4 modifications en date du 5 octobre 2016.

Le PLU est actuellement en révision générale.

2 OBJET DE LA MODIFICATION

La modification de droit commun n°5 du PLU porte sur l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU_i du Gaillec afin de conforter un pôle industriel sur le site.

3 CHOIX DE LA PROCEDURE

Selon l'article L153-36 du code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation.

La modification envisagée n'entre pas dans le champ de la révision puisque la commune, conformément à l'article L153-31 du code de l'urbanisme, ne souhaite pas :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification de droit commun, conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, est mise en œuvre lorsque le projet a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans les autres cas la procédure peut être effectuée conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, selon une procédure simplifiée.

La présente modification porte sur l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU du Gaillec.

Cette modification impacte le règlement graphique, les orientations d'aménagement et de programmation et le rapport de présentation sans changer les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ou réduire un EBC, une zone agricole ou naturelle et forestière ou réduire une protection.

Cette modification relève bien de la procédure de modification de droit commun, dans la mesure où elle permet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU et elle majore de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Conformément aux articles L153-36, L153-37 du code de l'urbanisme la commune de Ploemeur a engagé une procédure de modification de droit commun de son plan local d'urbanisme approuvé par le conseil municipal du 14 mars 2013, mis à jour les 21 janvier 2014 et 30 novembre 2015, et modifié le 5 octobre 2016 .

Cette modification n°5 du plan local d'urbanisme a été engagée à l'initiative du Maire par arrêté du 6 février 2017.

Le conseil municipal, conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, a délibéré le 9 février 2017 sur l'utilité de cette ouverture partielle à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Avant l'ouverture à l'enquête publique, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

4 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUi du Gaillec.

Ploemeur est une commune littorale de 18039 habitants et d'une superficie de 4007 hectares.

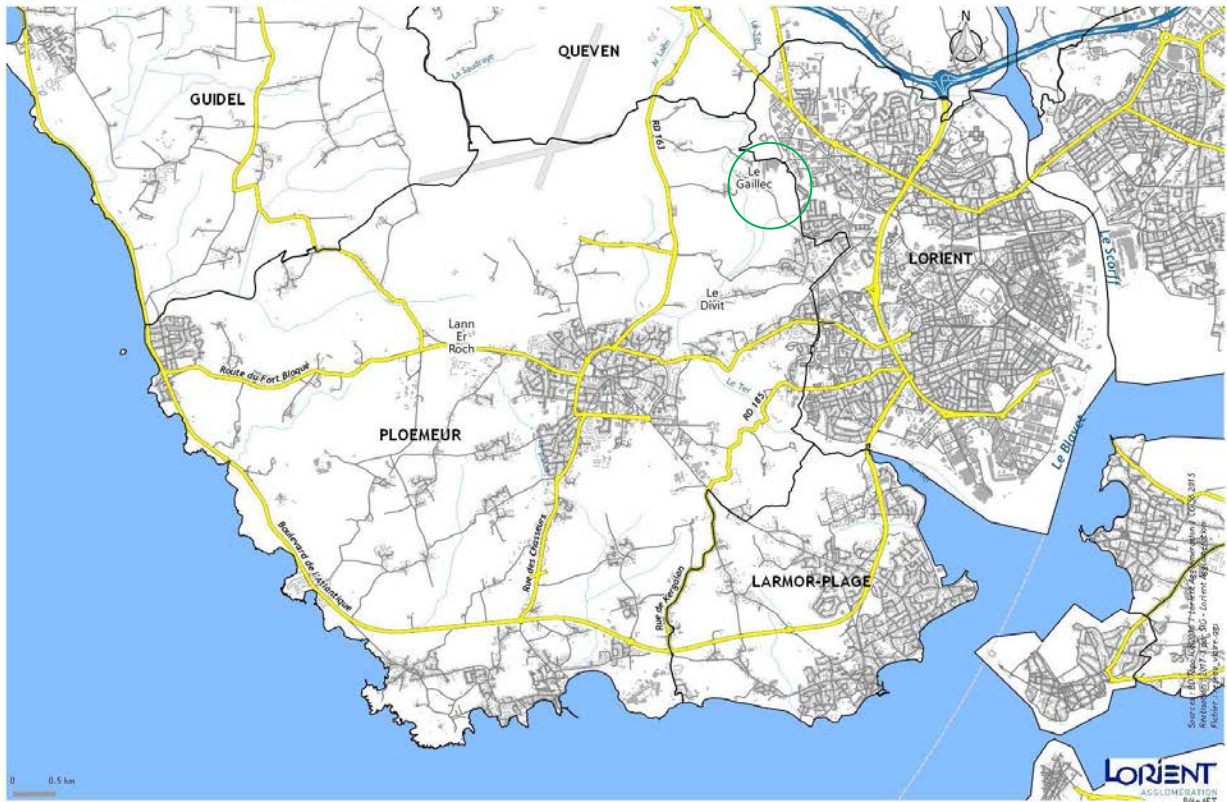
La commune de Ploemeur est située dans le SCoT du Pays de Lorient et fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient.

Situation de PLOEMEUR dans l'agglomération de Lorient



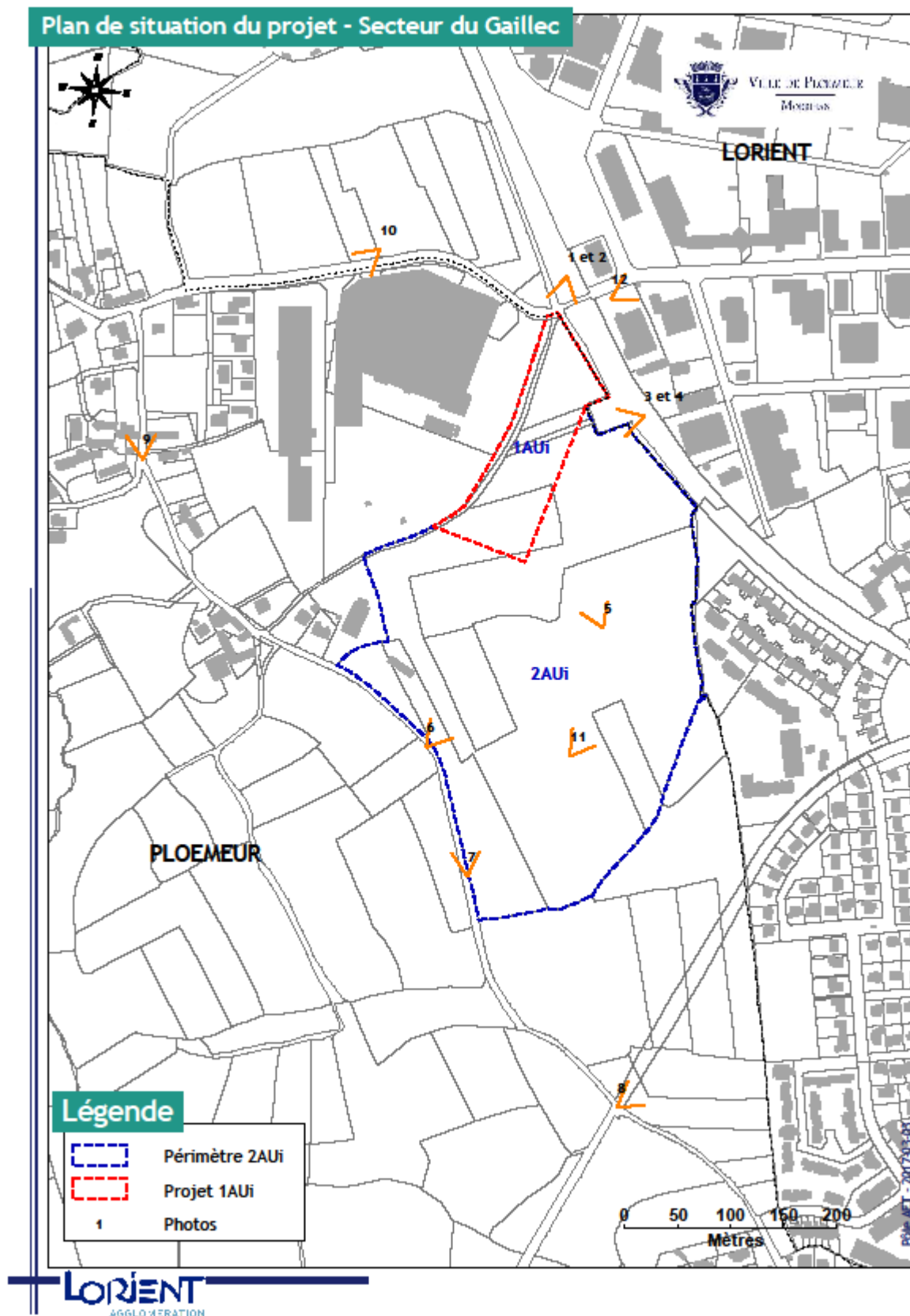
Située en bordure de l'océan entre les communes littorales de Larmor Plage à l'Est et de Guidel à l'ouest, elle est limitrophe des communes de Quéven et Lorient.

Situation géographique



A Le site d'étude et son environnement

Le site du Gaillec d'une superficie de 10,9 hectares (en 2AUi) est situé, au Nord Est de la commune, dans la continuité urbaine existante de la zone dite du Parc d'activités de Lorient Nord et des lotissements d'habitation à l'Ouest de Lorient.



Le site dès son entrée au Nord (presque confidentielle), se caractérise par un paysage très ouvert et assez plat puis présente progressivement une forte déclivité pour jouxter la zone humide et le ruisseau au Sud de la zone enjambée par la voie verte. Le site est essentiellement composé de prairies et très peu arboré, à part un groupe de sujets formant un bosquet en limite de clôture avec les aires de stationnement de l'entreprise.

L'entrée du site et la partie de la zone qui fait l'objet de la modification.



La déclivité du site et la partie Sud avec le ruisseau et la voie verte.



5



6



7



8

L'ensemble de la zone 2AUi est inséré entre l'espace bâti du village du Gaillec (une cinquantaine de maisons) au Nord-Ouest, la voie Ferrée et les bâtiments d'activités au Nord, les lotissements d'habitations de Le bourg neuf et Kerfichant de Lorient à l'Est et les grands espaces agricoles au Sud.



9



10



11



12

B Interactions entre le site et les espaces à enjeux.

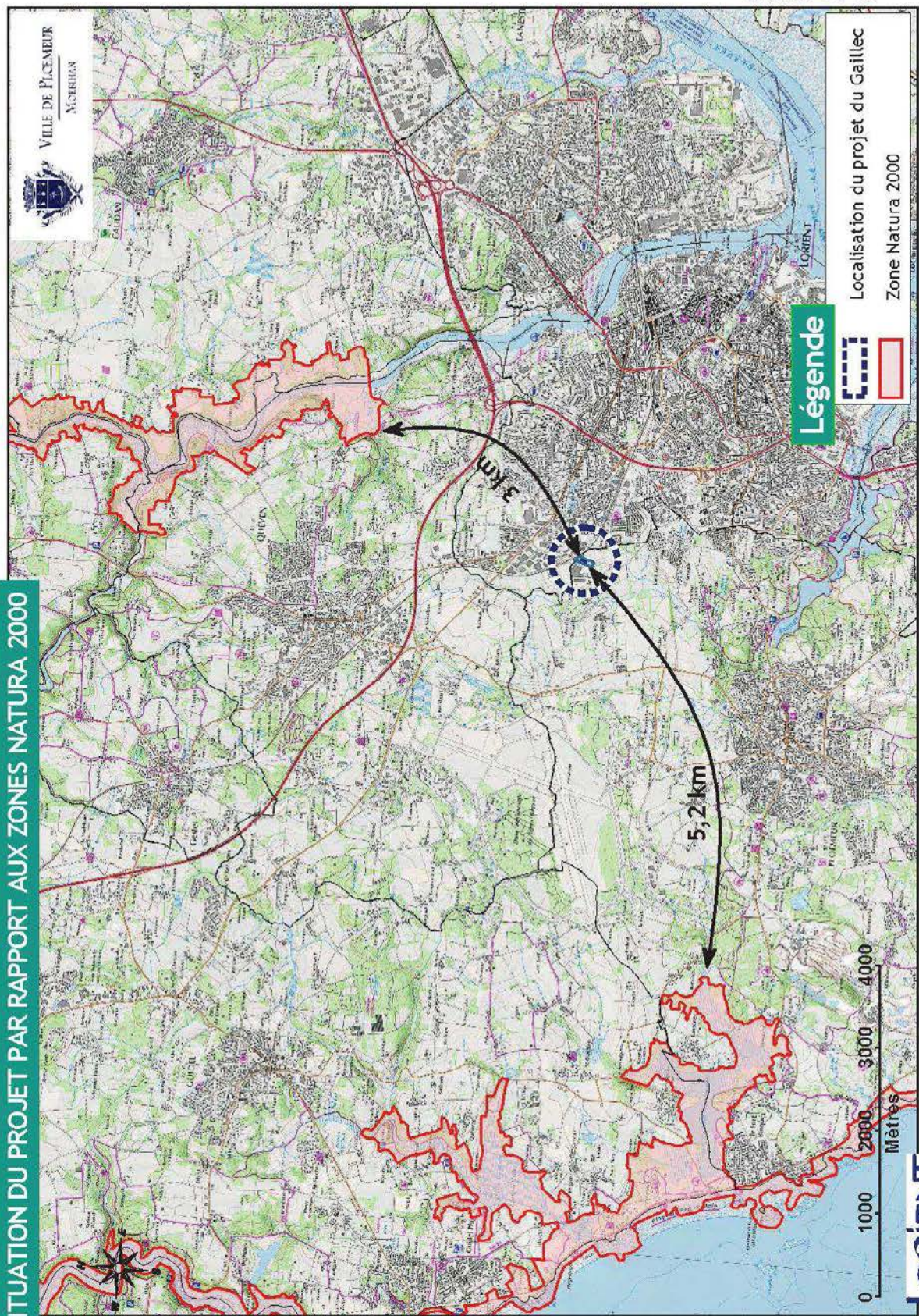
Il est précisé que le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale et que les impacts sur l'environnement, notamment les zones 2AU_i, ont été appréhendées dans celui-ci. Néanmoins il est rappelé dans les points suivants, lorsqu'il est nécessaire, des actions préconisées dans le profil environnemental.

1 Les sites NATURA 2000

Le projet se situe entre le site Natura 2000 « Rivière Laita, Pointe du Talud, Etangs du Loc'h et de Lannénec » présent sur la commune et le site Natura 2000 « Rivières du Scorff et de la Sarre, Forêt de Pont-Calleck situé sur la commune limitrophe de Quéven au Nord de Ploemeur.

L'éloignement géographique de ces deux sites avec le projet et son objet ne vient pas créer de nouvelles contraintes.

SITUATION DU PROJET PAR RAPPORT AUX ZONES NATURA 2000



Pôle AET - 2017-03-03

2 Les zones humides.

L'ensemble du site fait partie du SAGE Scorff et du bassin versant du Ter.

Si le projet est situé plus particulièrement sur la partie haute de la zone 2AU_i, l'autre partie jouxte un ruisseau et une zone humide dans son point bas au Sud.

Les impacts de la zone 2AU_i du Gaillec sur l'environnement et plus particulièrement sur la zone humide ont été appréhendés dans le cadre de la révision du PLU et du Schéma directeur des eaux pluviales.

Ainsi les projets **doivent**, notamment, gérer la rétention des eaux de pluie et de ruissellement à la parcelle, positionner des séparateurs d'hydrocarbures avant rejet des eaux, limiter les débits de fuite, innover en ce qui concerne les espaces affectés au stationnement et les réaliser en matériaux drainants tout en respectant le coefficient d'imperméabilisation (0, 80 en zone 2AU_i).

SITUATION DU PROJET PAR RAPPORT AUX ZONES HUMIDES

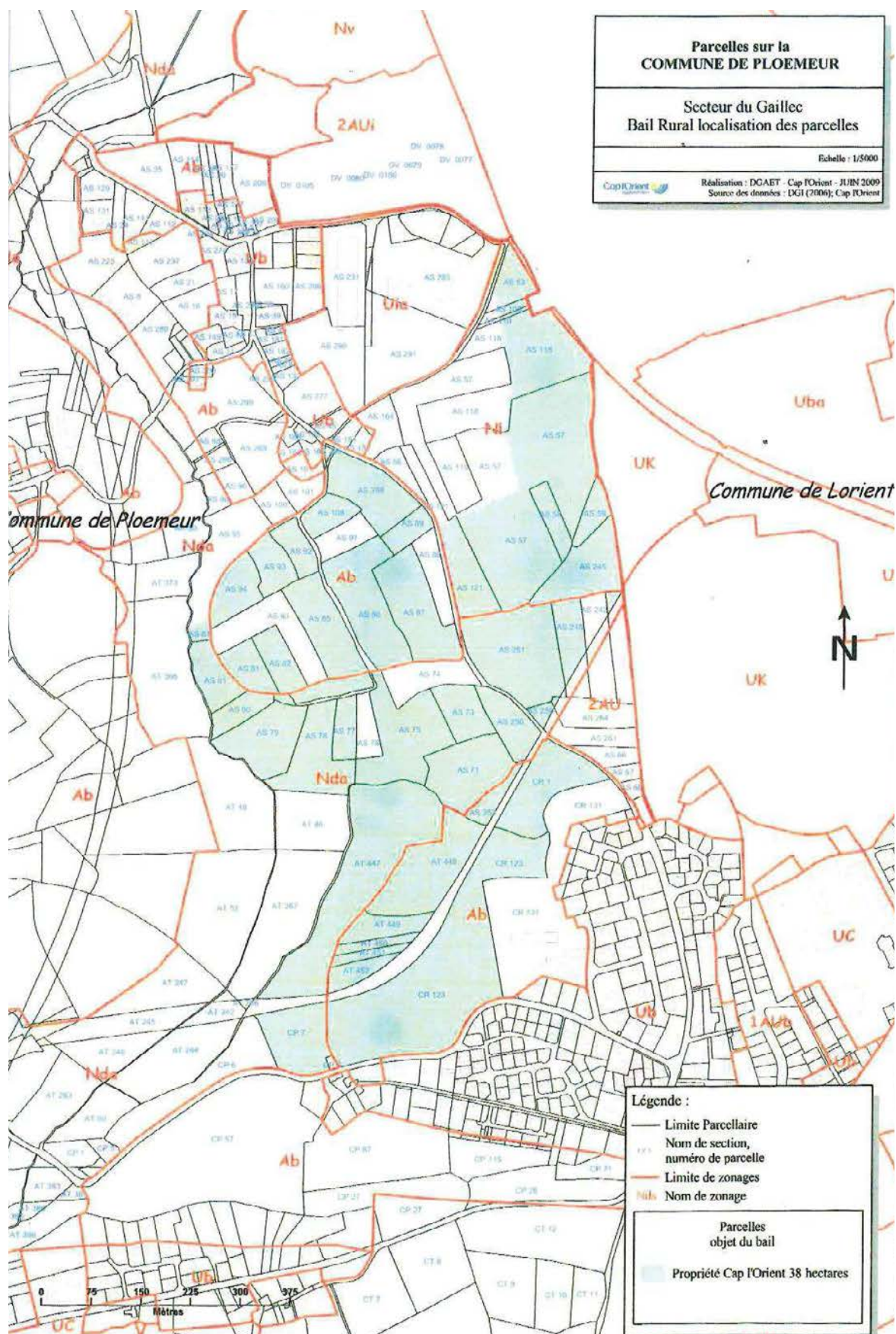


3 Les espaces agricoles

La zone 2AUi jouxte notamment un espace agricole avec une qualité agronomique des terres classée bonne.

La partie haute de la zone (objet de la modification) vient d'êtreensemencée par un agriculteur titulaire d'un bail rural sur certaines parties de la zone.

Lorient Agglomération propriétaire des parcelles de la zone 2AUi est en cours de négociation avec l'agriculteur pour compenser les surfaces cultivées. D'ores et déjà un accord a été conclu pour la réalisation de sondages par l'entreprise mais aussi sur la récolte à terme de l'agriculteur. Il est également précisé qu'une convention de partenariat entre Lorient Agglomération et la Safer a été signée le 3 juin 2016.



4 Les espaces naturels

L'évaluation environnementale du PLU a démontré que la zone 2AU_i du Gaillec n'impacte pas les grands ensembles boisés du ScOT (extrait joint) ou les espaces boisés du PLU (page 18) mais que la zone à urbaniser comporte des sensibilités écologiques compte tenu de la proximité d'un ruisseau.

Le projet vise à ouvrir partiellement la zone , et qui plus est, que sur la partie haute du site. Le positionnement du projet aurait pu avoir, avec ce positionnement, des impacts sur le paysage mais il s'agit seulement de création d'aires de stationnements et non de superstructures.



Le projet

Espaces boisés de la commune de Ploemeur



C La compatibilité

Le projet vise à conforter le pôle industriel du secteur du Gaillec et à permettre notamment aux entreprises existantes sur le site de se développer.

1 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient Agglomération

Le projet prévoit l'ouverture partielle à l'urbanisation d'une 2AU qui répond aux grandes orientations du Scot approuvé le 18 décembre 2016 qui sont :

- Economiser l'espace pour assurer l'aménagement foncier, urbain et économique du territoire ;
- Maîtriser les déplacements à la source par une urbanisation rationnelle ;
- Favoriser le renouvellement et le renforcement des secteurs déjà urbanisés ;
- Conforter l'armature urbaine à proximité d'un secteur stratégique de développement urbain (habitat et activités) ;

En effet, le développement de l'entreprise sur le site et dans l'enveloppe de la zone qui lui était impartie et dans le secteur stratégique de développement du site de Keryado répond bien aux orientations du ScOT.

2 Le Projet d'Aménagement et Développement Durables.

Le projet s'inscrit bien dans les trois axes du PADD débattus par le conseil municipal qui étaient :

- Conforter la dynamique économique et l'attractivité du territoire.
- Favoriser un développement solidaire et intergénérationnel.
- Poursuivre la mise en valeur et la conservation du paysage et du patrimoine pour améliorer le cadre de vie.

Le développement de l'entreprise sur le site actuel va conforter la dynamique du territoire, favoriser la création et la pérennité des emplois existants, améliorer l'image de l'entreprise en entrée du site et donc mettre en valeur le paysage.

3 La loi Littoral

Le projet n'est pas dans la bande des 100 mètres du Littoral ni dans une coupure d'urbanisation mais est bien situé en continuité de l'urbanisation avec le secteur urbain du Gaillec, de la zone du Parc d'activité de Lorient Nord et des lotissements d'habitation de Lorient, comme une excroissance urbaine. Le projet est donc bien compatible avec la loi littoral.

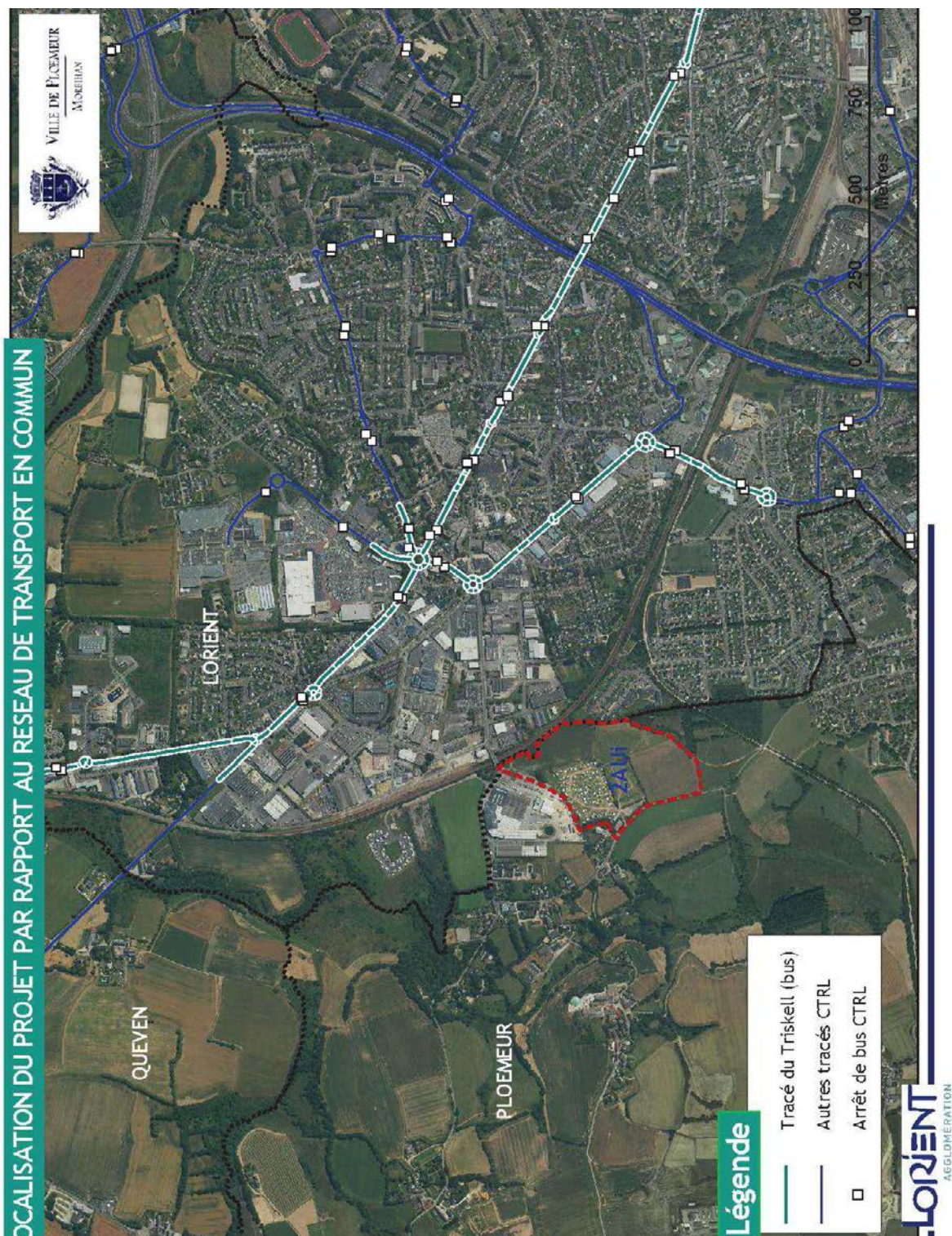


4 Le Plan de Déplacements Urbains

Le projet répond bien aux orientations du PDU approuvé le 18 mai 2001 et en cours de révision.

Celui-ci est positionné à proximité des infrastructures de transport, notamment, à moins de 500m des arrêts de transports collectifs du Triskell 2 (ligne 1 et 2) situés sur l'axe de desserte de la zone du Parc d'activité de Lorient Nord mais aussi de la voie verte au Sud de la zone 2AUi. Le règlement actuel de la future zone 1AUi du projet prend également en compte la réalisation de stationnement des deux roues.

Le projet ne nécessitera pas pour l'instant d'aménagements spécifiques ni de modifications de voirie publique communale.



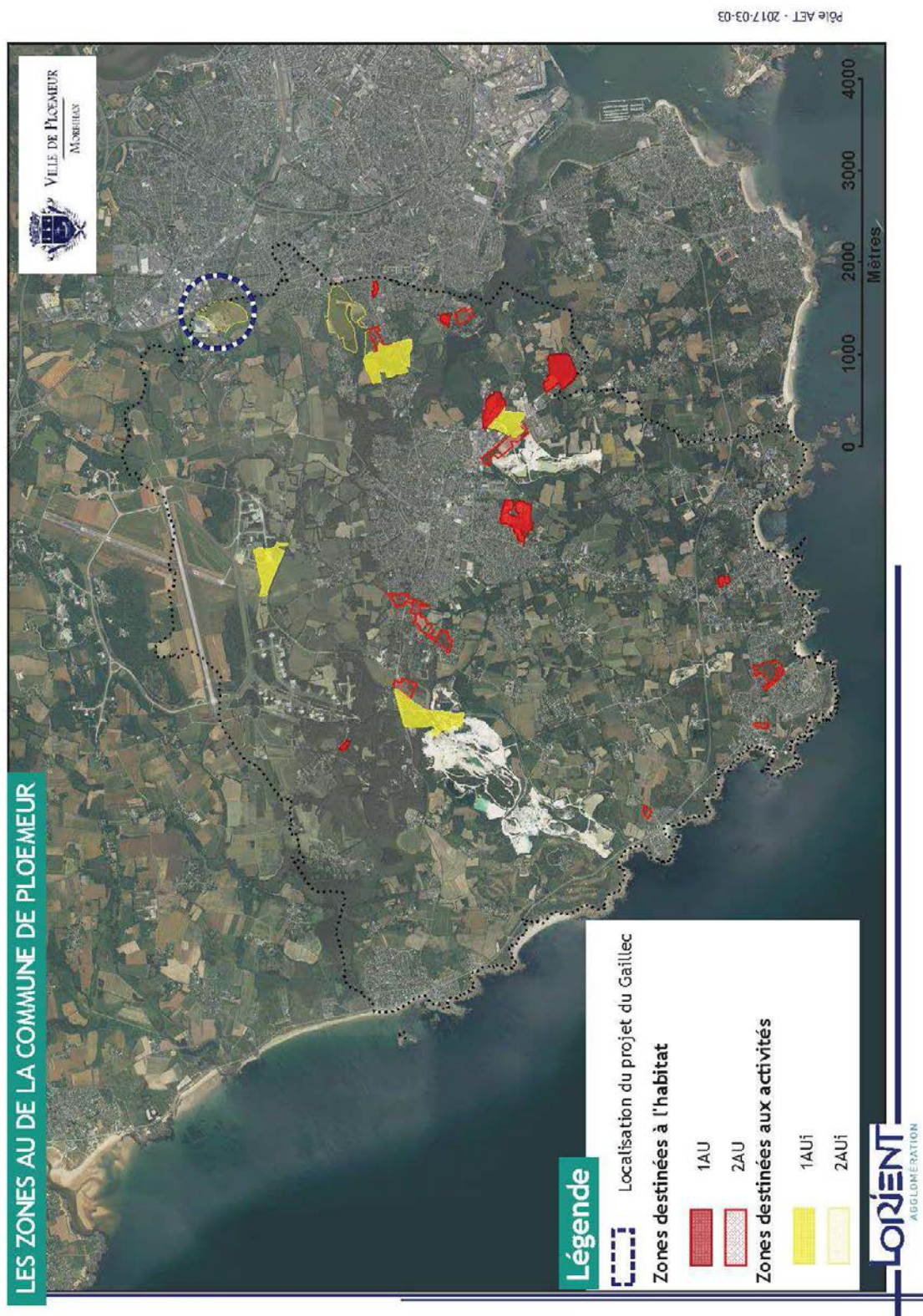
5 Le Plan d'Exposition au Bruit

Le projet est situé dans le PEB de l'aéroport de Lann-Bihoué mais n'a pas vocation à recevoir sur le site de l'habitat et donc ne va pas accroître la capacité d'accueil de population dans cette zone soumise au PEB.

D Le projet

L'ouverture du site à l'urbanisation a déjà été appréhendée lors de la révision du PLU, en classant en 2AUi le secteur du Gaillec.

Les zones AU de la commune et plus particulièrement les zones AUi susceptibles d'accueillir le projet se situent à une distance de 1km pour l'une et 2km pour l'autre du site actuel de l'entreprise. Elles sont donc trop éloignées pour répondre au « process » de l'entreprise.

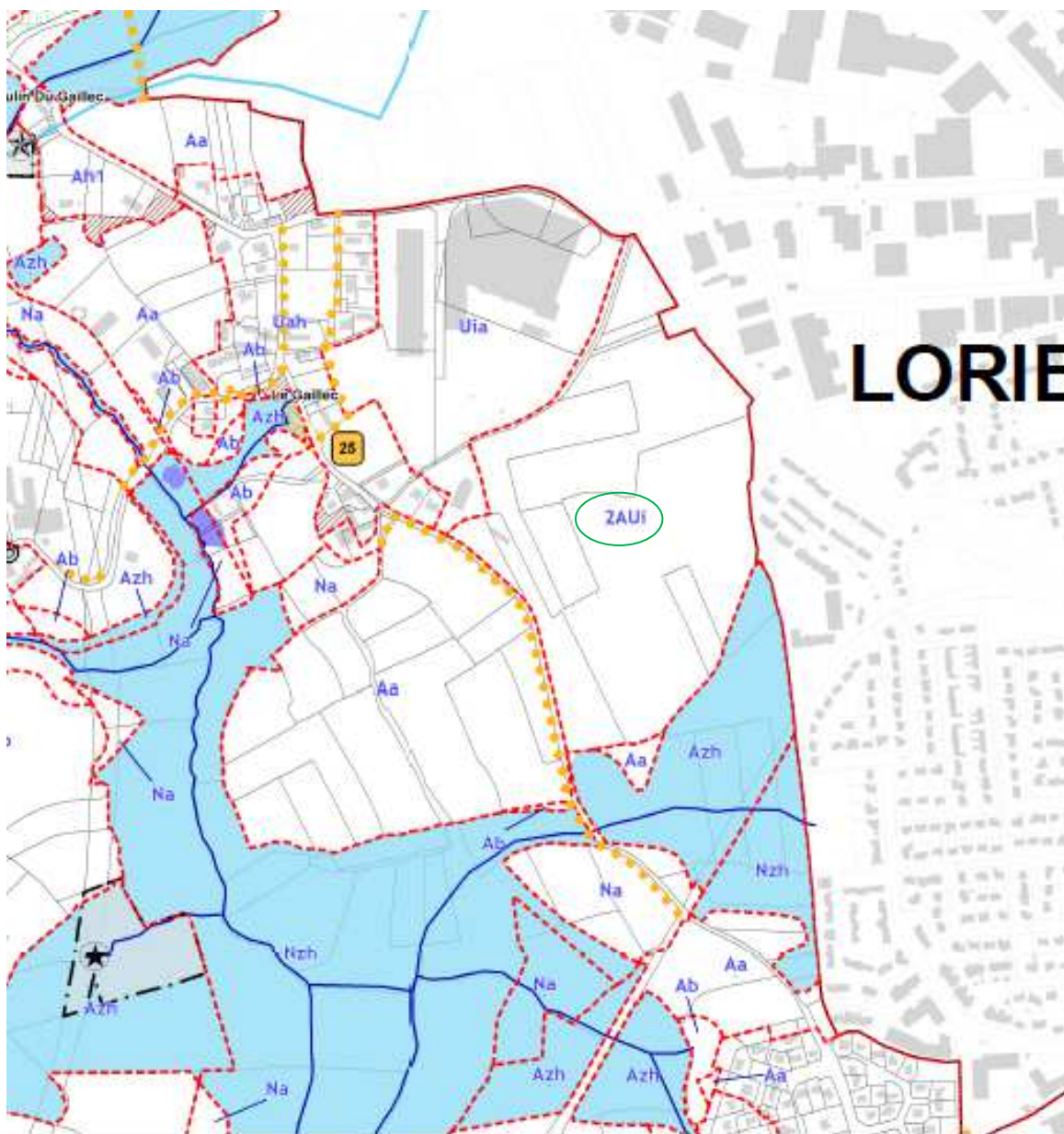


L'extension à proximité du site de l'entreprise est une évidence en terme de coût mais aussi en terme d'économie de l'espace, de déplacement et de renforcement du tissu urbain et économique existant.

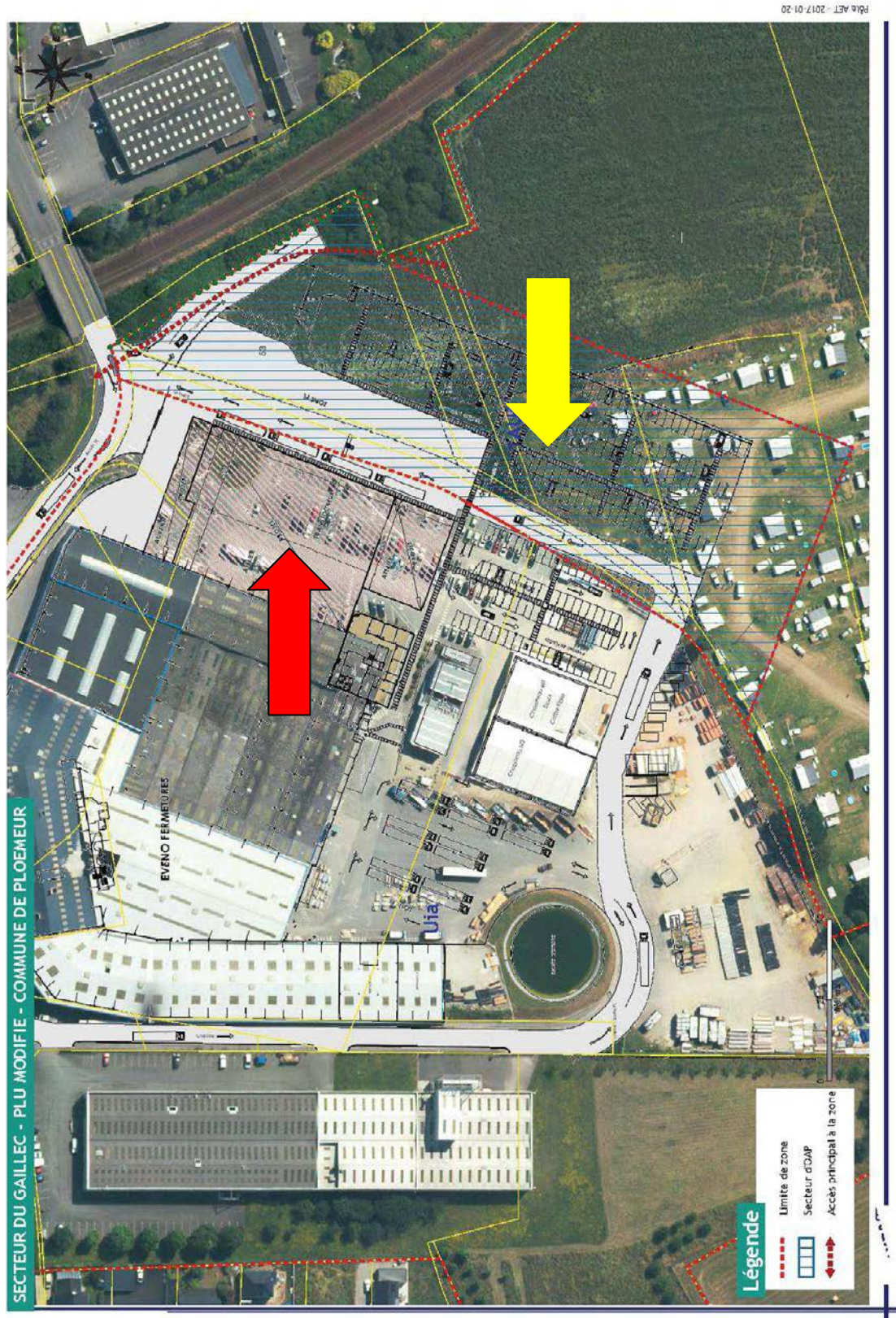
D'ailleurs la création de la zone 2AU_i, comme il est indiqué dans le PLU en vigueur, avait pour objectif de répondre, notamment, aux besoins futurs de développement des activités de l'entreprise EVENO présente sur le site.

Aujourd'hui, le projet de modification du PLU s'inscrit dans ce besoin pressant pour l'entreprise de répondre à son développement.

L'ensemble des parcelles de la zone 2AU_i (10,9 hectares) est propriété de Lorient Agglomération.



Le développement des établissements EVENO prend en compte la réalisation d'une extension (flèche rouge) des locaux dans l'enveloppe du site actuel Ula et le déplacement (flèche jaune) des aires de stationnement à proximité immédiate avec l'acquisition d'une parcelle (environ 8000 m²) située en zone 2AU_i, objet de la présente modification.



La réalisation du projet nécessite donc la modification partielle du zonage 2AUi en 1AUi (1,4 hectare) et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

5 DOCUMENTS MODIFIES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A l'issue de la procédure de modification n°5, les pièces suivantes du PLU seront modifiées suivant les propositions présentées précédemment.

La présente procédure viendra modifier les pièces suivantes :

- le rapport de présentation : ajout d'un additif (la présente note).
- le règlement graphique
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Rajout).

Le règlement n'est pas modifié, ceux sont les règles de la zone 1AUi en vigueur qui s'appliqueront.

- Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété par un additif que constitue la présente note. L'évolution du zonage sur le secteur AUi du Gaillec modifie le tableau de répartition des surfaces.

| ZONAGE | Avant modification | Après modification |
|-------------|--------------------|----------------------|
| 1AUi | 31,8 hectares | 33,2 hectares |
| 2AUi | 29,6 hectares | 28,2 hectares |

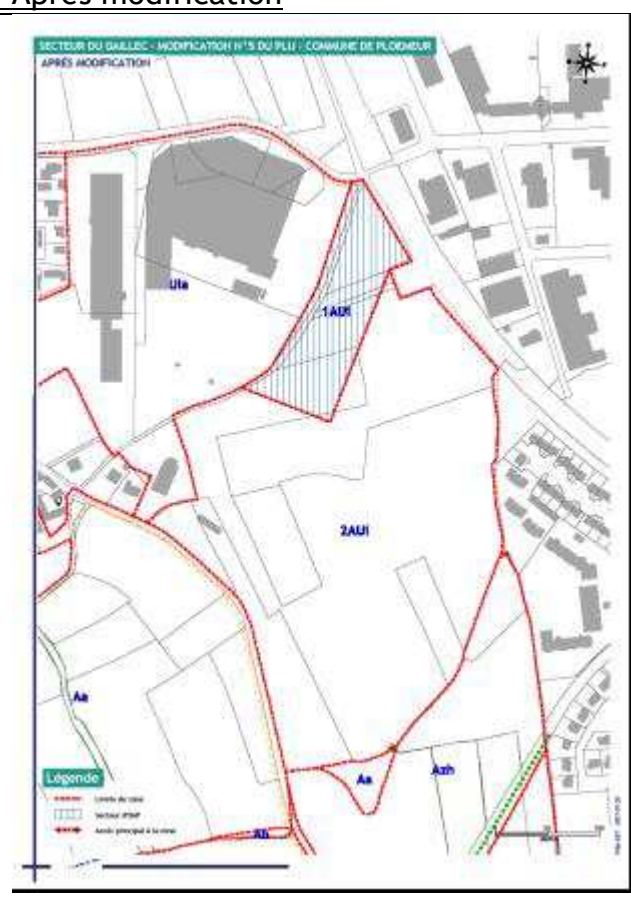
*

- Le règlement graphique

Avant modification



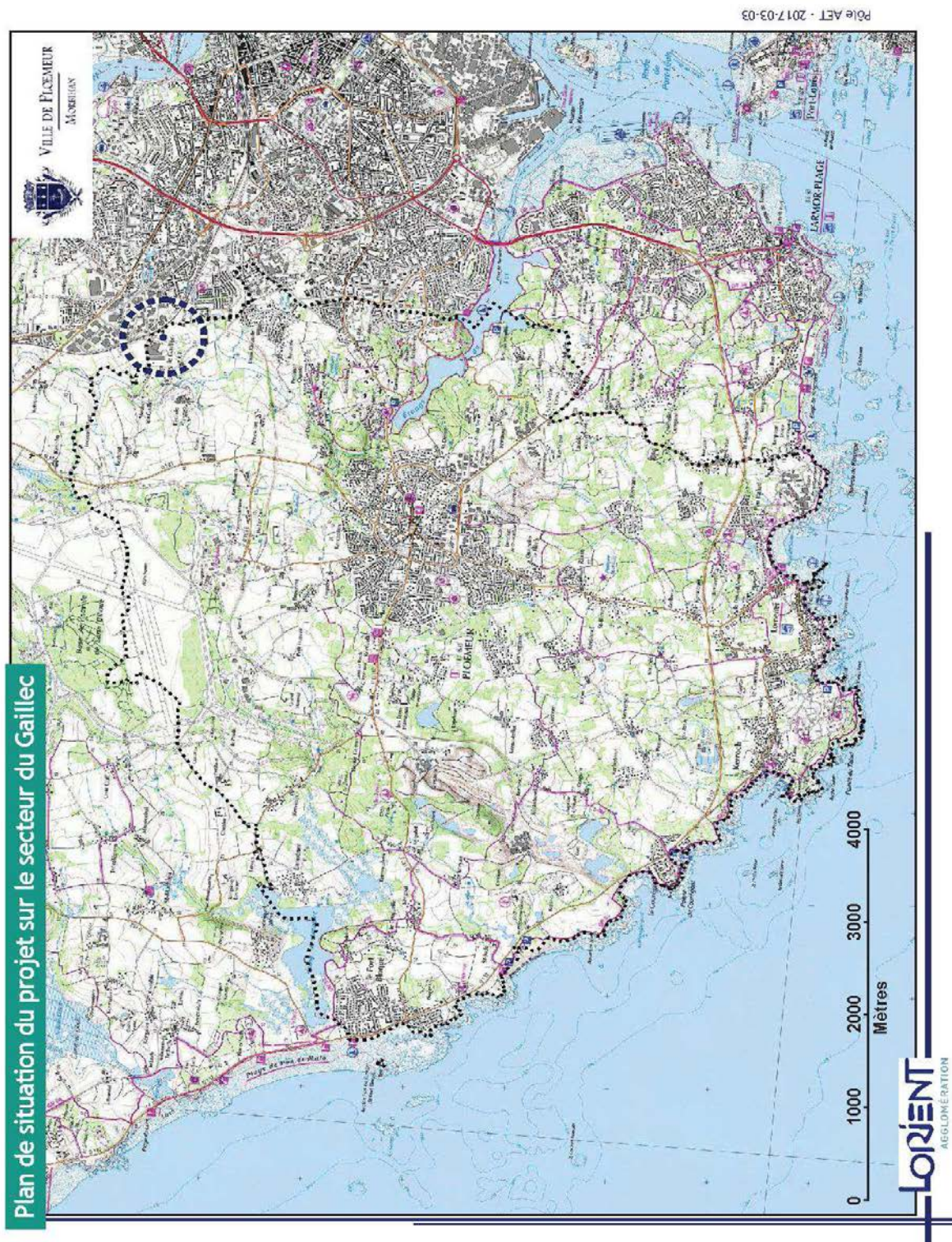
Après modification



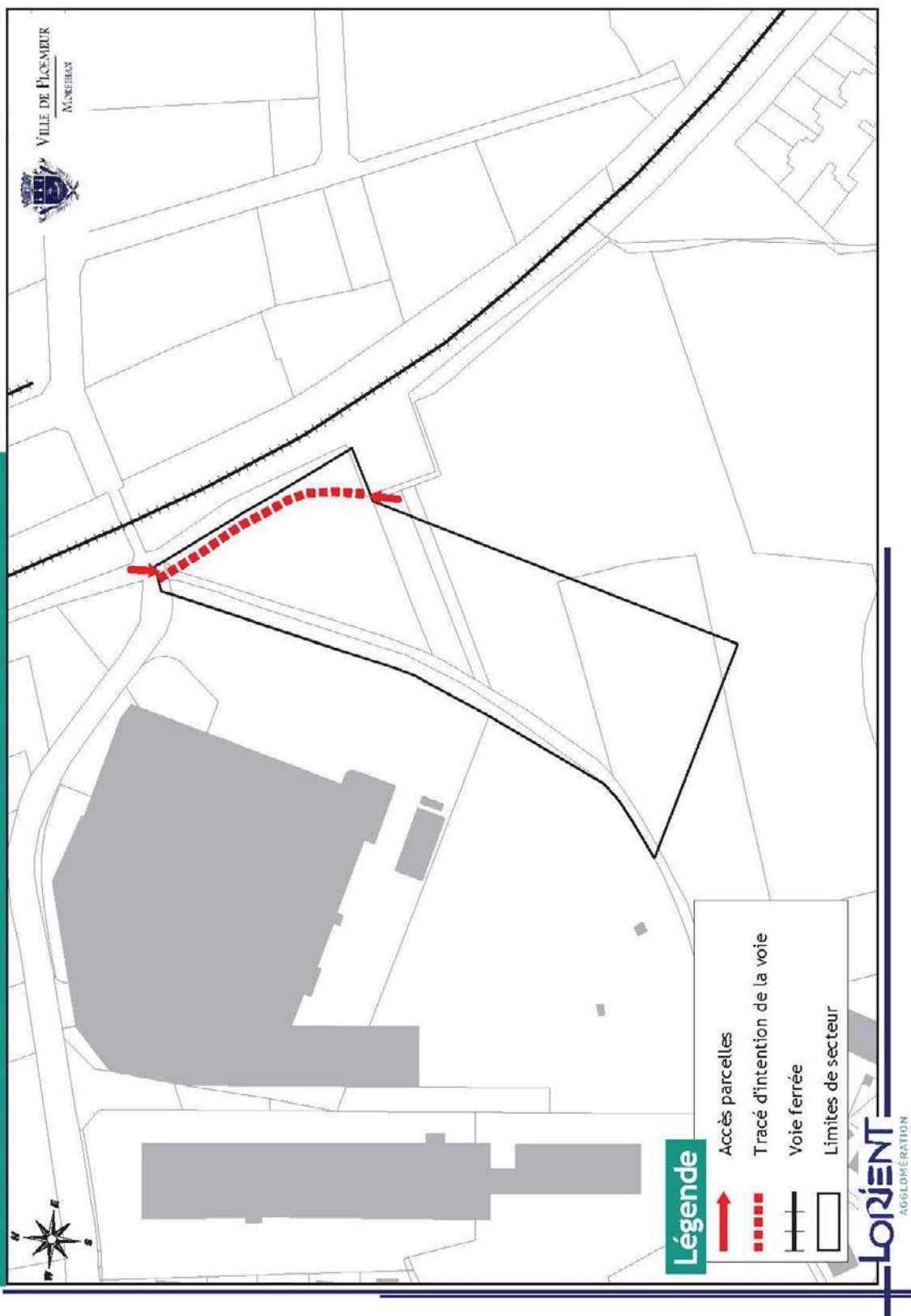
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Une orientation d'aménagement viendra compléter les OAP d'activités existantes du document.

Compte tenu de l'objet de la modification et du projet de l'entreprise, l'OAP souligne la nécessité de desserte future de la zone 2AUi.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR DU GAILLEC



Pôle AET - 2017-03-03

COMMUNE DE PLOEMEUR



**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE N°1 du Plan Local d'Urbanisme**
Approuvé par délibération du conseil municipal du 2
Octobre 2018

Centre technique municipal de Kerdroual

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

SOMMAIRE

| | |
|--|---------|
| 1 INTRODUCTION | page 3 |
| 2 LA COMMUNE | page 3 |
| 3 LA DECLARATION DE PROJET | page 5 |
| 4 LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME | |
| A La procédure | page 11 |
| B Incidences sur l'environnement | page 12 |
| C La compatibilité | page 18 |
| D Les documents modifiés | page 22 |
| 5 LE DOSSIER D'APPROBATION | |
| Les modifications éventuelles apportées | page 28 |

ANNEXES

page 29

Annexe n°1 : Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Annexe n°2 : Information de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne

Annexe n°3 : Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Annexe n°4 : Compte rendu de la réunion d'examen conjoint

1 INTRODUCTION

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Ploemeur a été approuvé par délibération du conseil municipal du 14 mars 2013 ;

Il a été mis à jour les 21 janvier 2014, 30 novembre 2015 et 27 juillet 2017, a fait l'objet de 4 modifications en date du 5 octobre 2016 et d'une dernière modification (n°5) le 4 octobre 2017.

Le PLU, actuellement en révision générale, a été arrêté le 28 juin 2018.

La déclaration de projet n°1 (centre technique municipal de Kerdroual) emportant mise en compatibilité du PLU a été approuvée par délibération du conseil municipal du 2 octobre 2018.

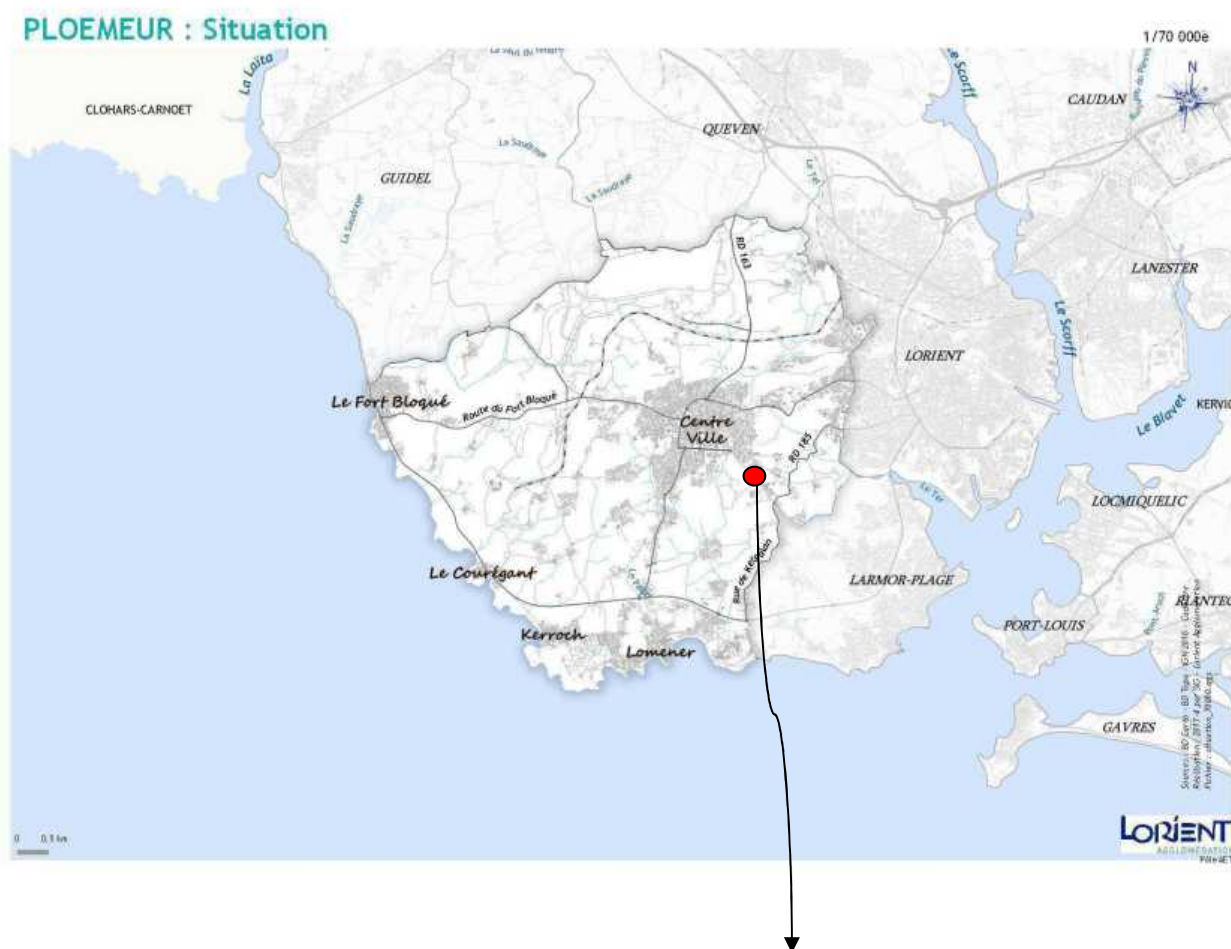
2 LA COMMUNE

Ploemeur est une commune littorale de 18 808 habitants de population totale (INSEE 2014) et d'une superficie de 4007 hectares.

La commune de Ploemeur est située dans le SCoT du Pays de Lorient et fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient.



Située en bordure de l'océan entre les communes littorales de Larmor Plage à l'Est et de Guidel à l'Ouest, elle est limitrophe des communes de Quéven et Lorient.



Le projet à Kerdroual

3 LA DECLARATION DE PROJET DU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL

Le projet est situé dans le Parc d'activités de Kerdroual et dans l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Kerdroual

Un permis de construire a été délivré le 13 février 2017 pour la création, sur le site de Kerdroual, du centre technique municipal sur une superficie de 8391 m2 (lots 15 et 16).

Les deux entrées du site seront positionnées rue Gustave Eiffel (une entrée au Sud pour les ateliers et une entrée au Nord pour le personnel).

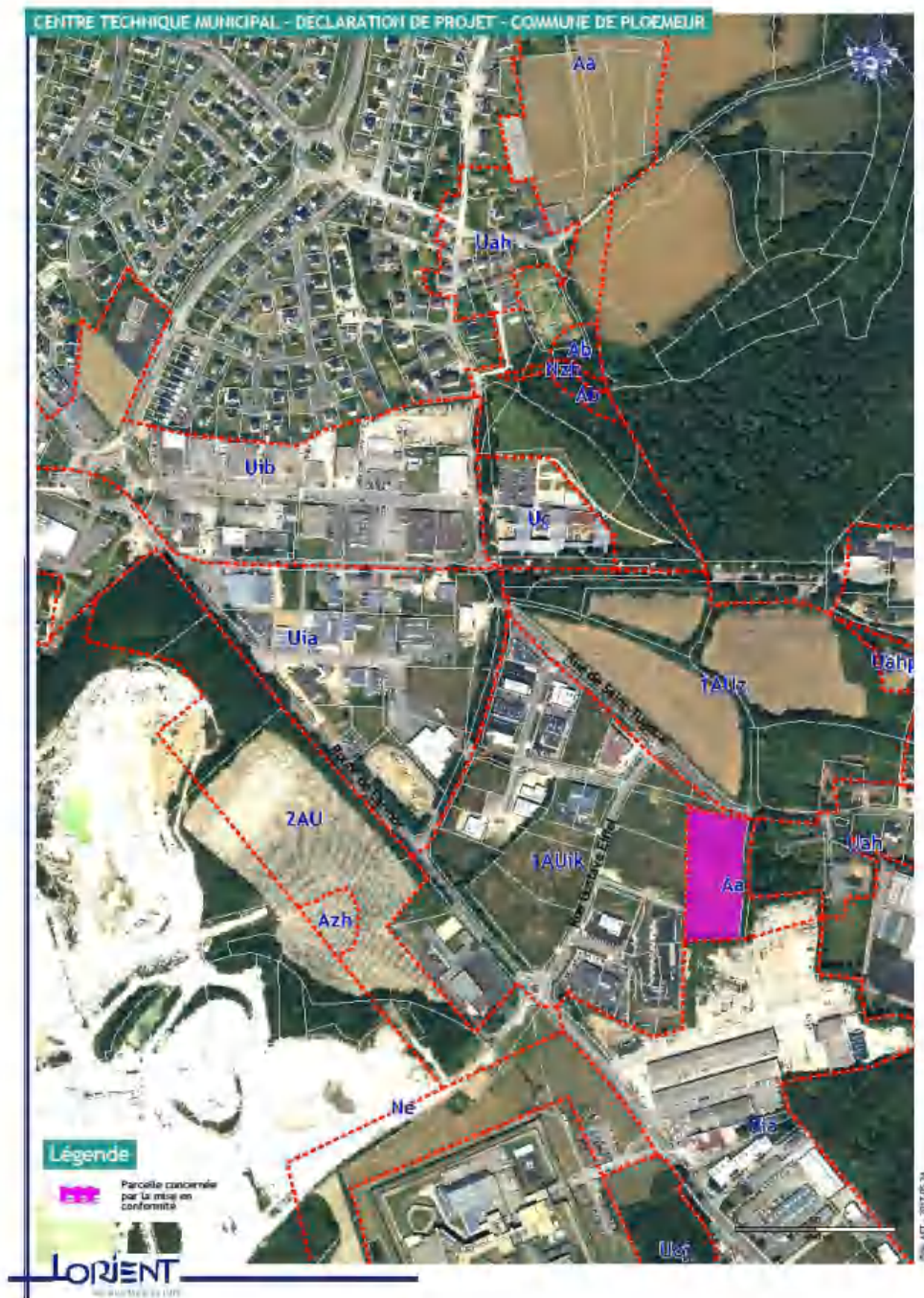
Le bâtiment érigé sur 3 niveaux va accueillir l'ensemble des métiers des agents de la collectivité (menuiserie, métallerie, signalétique, espaces verts, administration,...) et le stockage de certains matériaux.

Les aires extérieures sont destinées également au stockage de matériaux et aux aires de stationnements.

La déclaration de projet est d'intérêt général pour la collectivité. En effet, le centre technique municipal est actuellement situé en cœur de ville et est un outil de travail obsolète. Plutôt que de procéder à une mise aux normes des bâtiments qui ne sont plus adaptés aux conditions de travail actuelles et en vue de valoriser un foncier pour une opération en densification dans un secteur desservi par tous les réseaux et services, la commune souhaite construire un nouveau centre technique abritant l'ensemble des activités du service sur le terrain de Kerdroual situé en 1 AUik.

Mais pour le bon fonctionnement de ce nouvel équipement, il est nécessaire de prévoir des zones de stockage extérieures et aires de manœuvre sur la parcelle limitrophe. Cette parcelle **cadastrée section DC n°67 d'une superficie de 6657 m2** est actuellement classée en zone Aa au PLU, elle permettra un bon fonctionnement de stockage extérieur et de manœuvre des engins.

La parcelle dans le site de Kerdroual

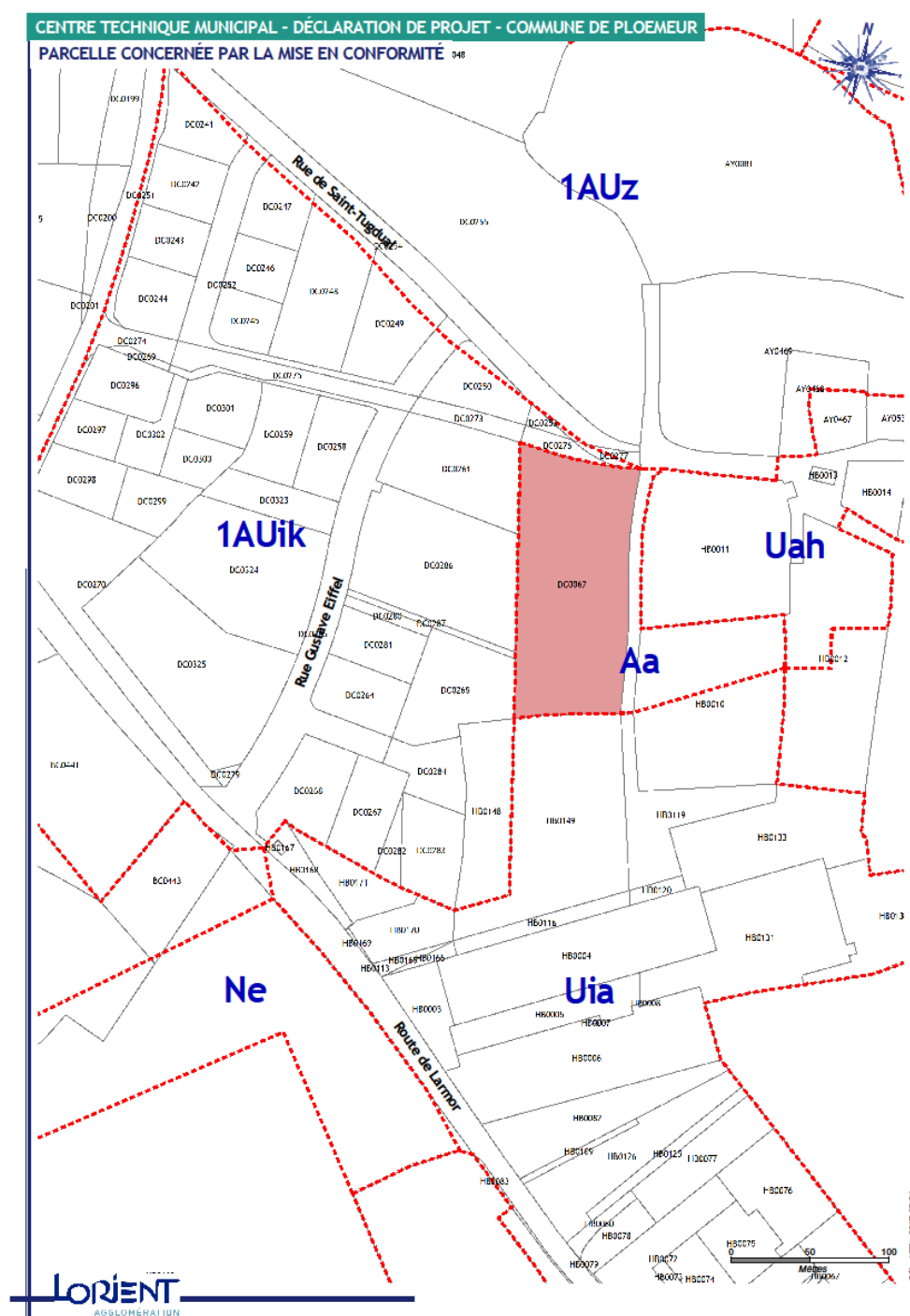


Cette emprise foncière supplémentaire permettrait également à la collectivité de se donner plus de latitude dans les volumes du bâtiment projeté (possibilité d'un permis modificatif pour une extension) et ainsi appréhender de façon plus sereine les besoins futurs.

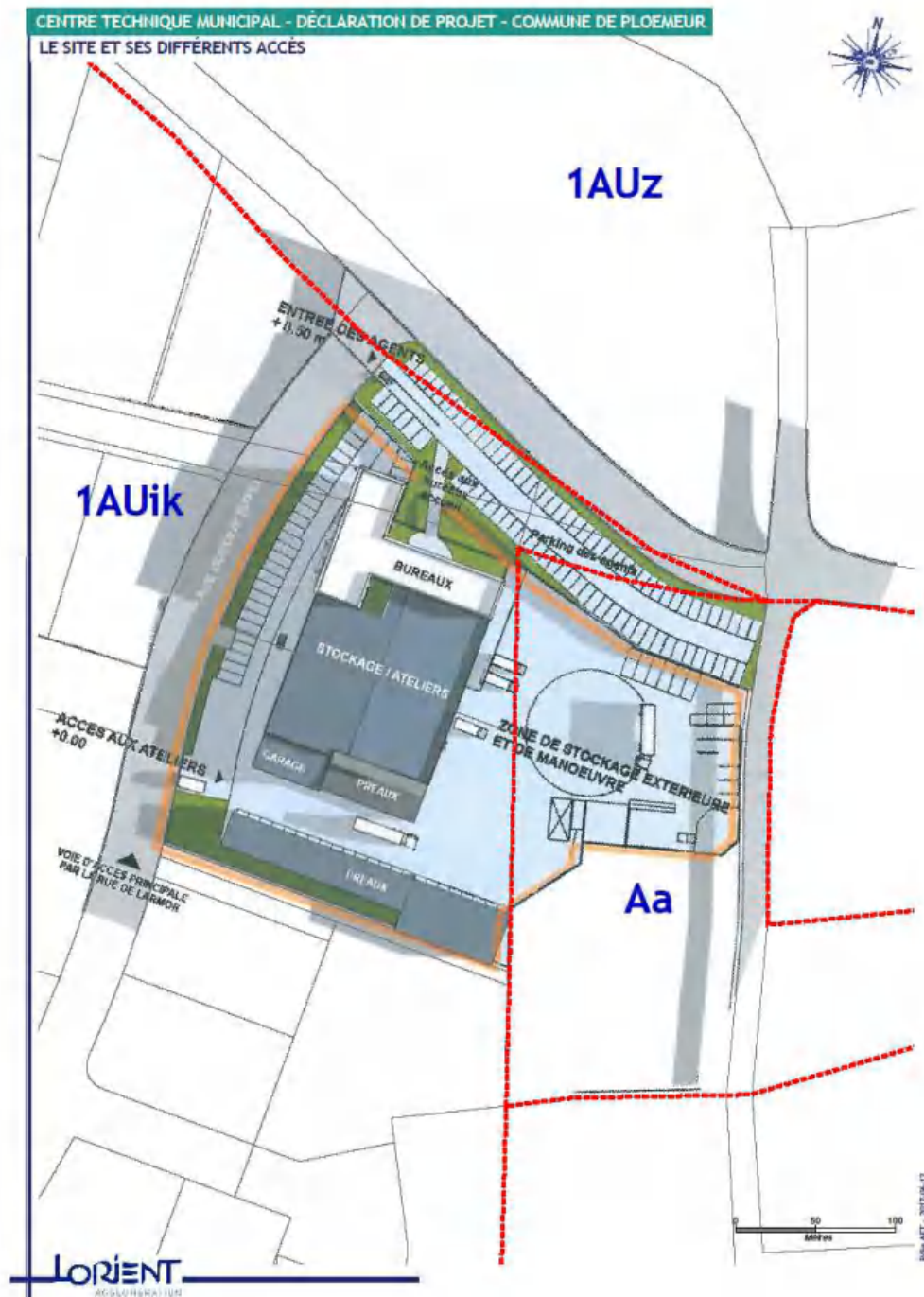
L'autre partie de cette parcelle permettrait de recevoir, éventuellement, la future cuisine centrale.

Le projet nécessite donc pour sa réalisation, une modification du règlement graphique du PLU actuel (zone Aa) en 1AUik1.

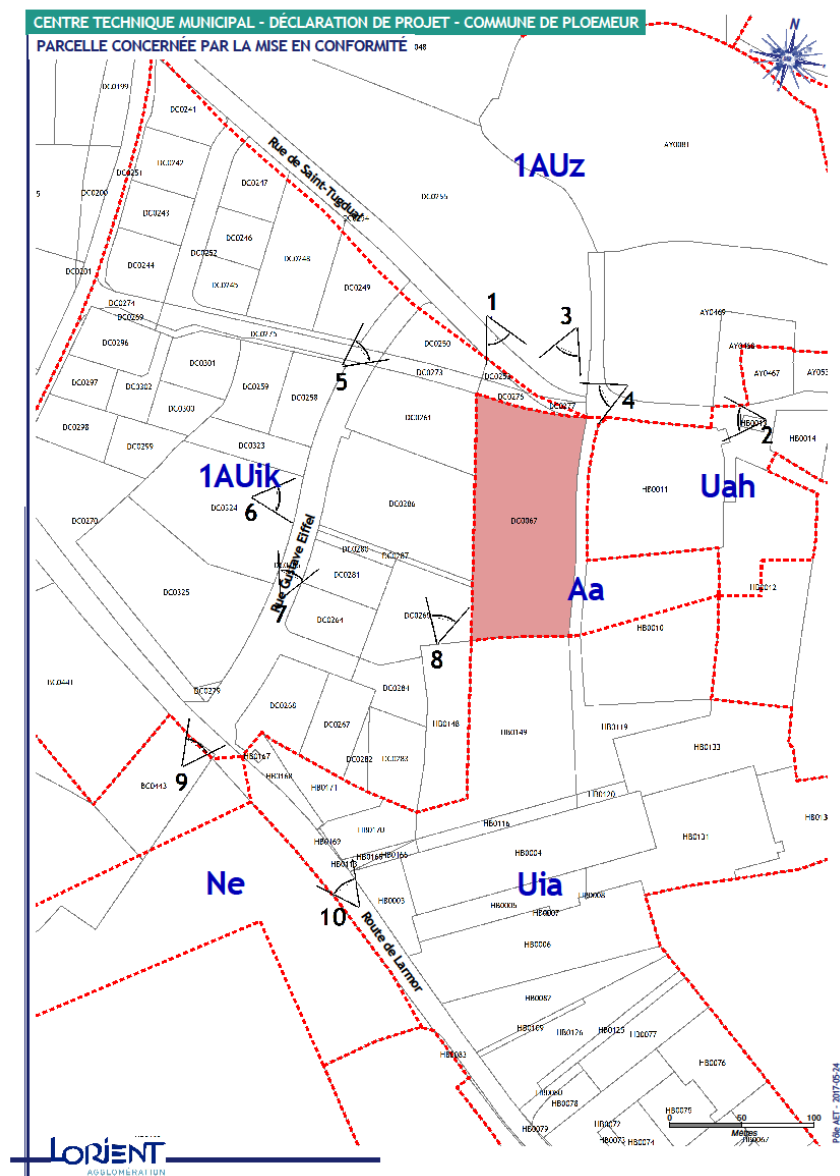
L'emprise cadastrale du projet.



Hypothèse de plan de masse du projet.



Le site et son environnement



2





3



4



5



6



7



8



9



10

4 LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A La procédure

Conformément à l'article R153-15 du code de l'urbanisme c'est le maire qui mène la procédure de mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet.

Le projet de mise en compatibilité a fait l'objet d'un examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (article L153-54-2° du code de l'urbanisme) le 3 octobre 2018.

Conformément à l'article R104-10 du code de l'urbanisme le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale et la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été consultée le 30 novembre 2017. La Présidente de la MRAe a notifié le 2 mars 2018, à monsieur le Maire de la commune, n'avoir aucune observation à formuler.

La commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) réunie le 21 septembre 2017 a émis un avis favorable (Lettre de notification du Préfet en date du 28 septembre 2017).

Conformément à l'article L153-54-1 du code de l'urbanisme, l'enquête publique de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU. **L'enquête publique s'est déroulée du 23 avril 2018 au 25 mai 2018 inclus. Aucune remarque n'a été formulée ni réceptionnée.**

Le commissaire enquêteur en date du 28 mai 2018 a rendu son rapport et ses conclusions, qui sont favorables, tout en soulignant que les motifs et considérations du projet justifient son caractère d'intérêt général.

Le conseil municipal, par délibération du 2 octobre s'est prononcé favorablement sur la validation de l'intérêt général du projet et sur l'approbation de la déclaration de projet du centre technique municipal de Kerdroual emportant mise en compatibilité n° 1 du PLU.

B Incidences sur l'environnement

Il est rappelé que le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

1 Les sites Natura 2000

Le projet se situe à plus de 4 kilomètres (4km300) du site Natura 2000 « Rivière Laita, Pointe du Talud, Etangs du Loch et de Lannénec » situé sur la commune et à plus de 6 Kilomètres (6 KM300) du site Natura 2000 » Rivières Scorff, forêt de Pont-Calleck, rivière sarre » situé sur la commune limitrophe de Quéven au Nord de Ploemeur.

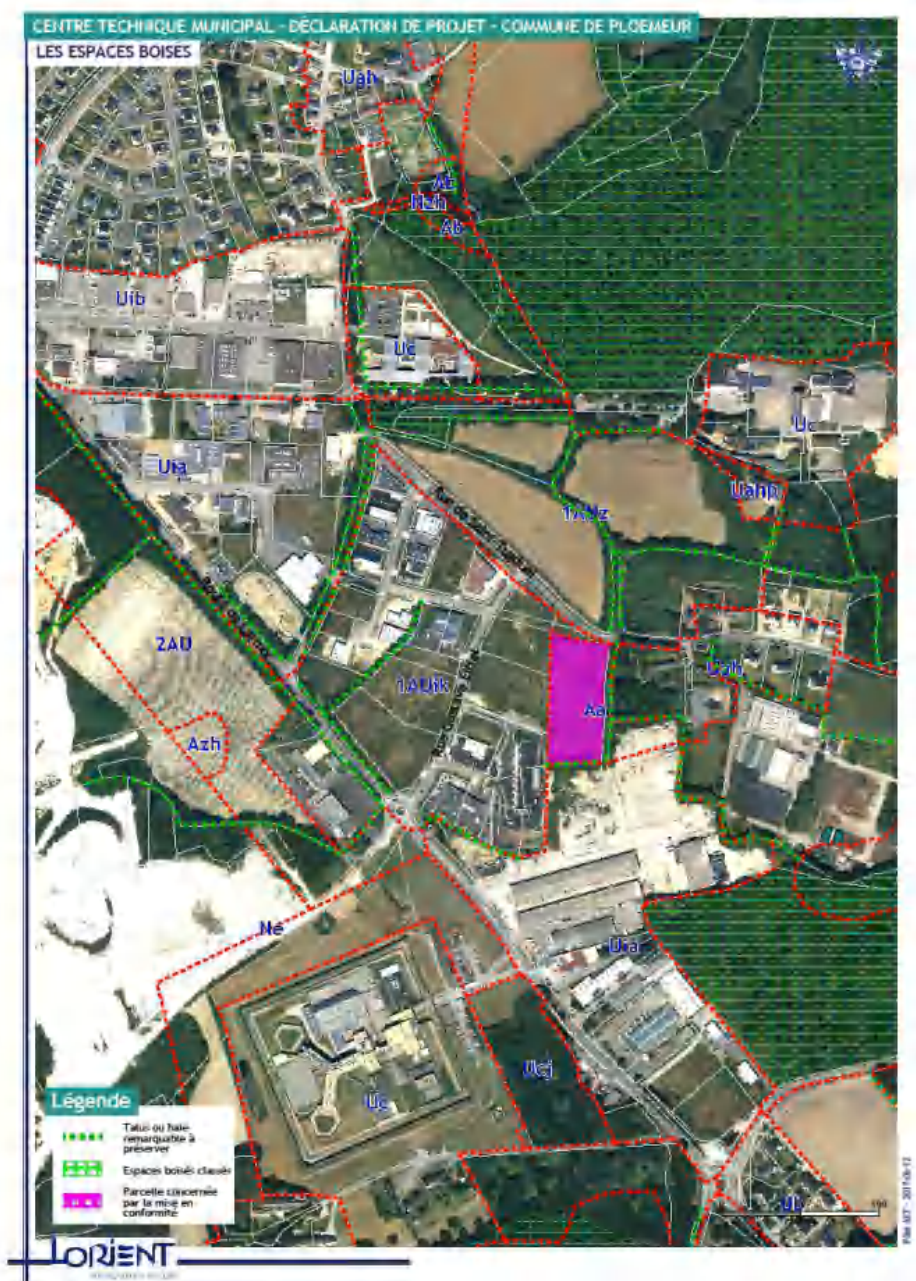
L'éloignement géographique de ces deux sites avec le projet ne vient pas créer de nouvelles contraintes.



2 Les zones humides

La commune fait partie du Sage Scorff et le site de Kerdroual est situé sur les bassins versants côtiers à la limite avec le bassin versant du Ter.

Le projet est positionné au milieu d'espaces bâtis existants à l'Ouest, à l'Est et au Sud (Uah, 1AUik et Uia) et à bâtir au Nord (1AUz).



Les impacts de la zone de Kerdroual sur l'environnement et plus particulièrement concernant les eaux pluviales ont été appréhendés dans la cadre de la révision du PLU et du Schéma directeur des eaux pluviales.

Le schéma directeur d'assainissement a matérialisé le parc d'activités de Kerdroual dans une zone où le bassin versant est saturé.

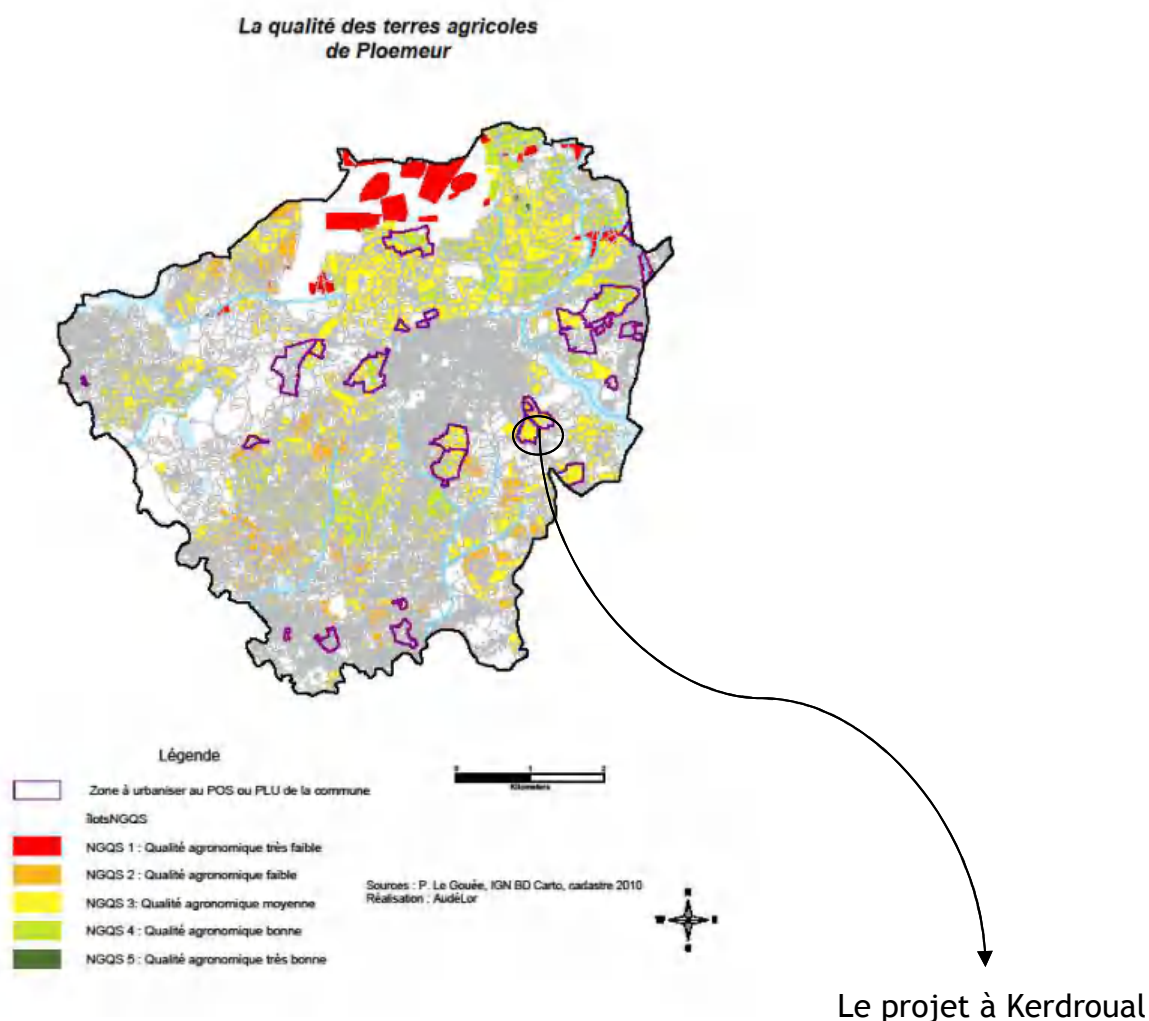
Si le parc d'activités de Kerdroual bénéficie d'un bassin de rétention, les projets d'implantation et notamment sur ce site, doivent malgré tout gérer la rétention des eaux de pluie à la parcelle et innover en ce qui concerne les espaces affectés au stationnement.

La collectivité, maître d'ouvrage du projet, projette, pour répondre aux contraintes, de récupérer les eaux pluviales, de les stocker et au moyen d'une éolienne de faire remonter l'eau afin de la libérer sous pression pour les usages.

3 Les espaces agricoles

La parcelle du projet est classée en Aa au PLU en vigueur et est insérée au milieu d'un espace soit bâti (U), soit destiné à être bâti (1AU).

La qualité agronomique des terres du site du projet est qualifiée de moyenne.



La terre végétale de l'ensemble de la parcelle sera enlevée et redistribuée, après appel à candidat, aux agriculteurs qui en feront la demande.



4 Les espaces naturels

Le projet est situé dans l'aire des espaces bâtis du centre aggloméré et n'impacte pas les espaces naturels, ni les espaces boisés de la commune et les talus protégés à l'Est et au Sud de la parcelle sont maintenus.

Qui plus est, il est situé en dehors des grands espaces inventoriés dans le Scot (carte ci-jointe), et en retrait de la route de Larmor, entrée Est de la commune.



Le projet à Kerdroual

La parcelle est bordée à l'Est et au Sud de talus à préserver qui ont été identifiés dans le cadre du PLU. Ces talus sont également arborés et participent à l'identité du site.



C La compatibilité

1 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient (SCoT).

Le SCoT est actuellement en cours de révision et a été arrêté le 23 mai 2017.

Le projet vise à renforcer le secteur urbanisé à vocation économique de Kerdroual. Il répond donc aux grandes orientations du SCoT approuvé le 18 décembre 2006 qui sont :

- Economiser l'espace pour assurer l'aménagement foncier, urbain et économique du territoire.
- Maitriser les déplacements à la source par une urbanisation rationnelle.
- Favoriser le renouvellement et le renforcement des secteurs déjà urbanisés.
- Conforter l'armature urbaine à proximité d'un secteur stratégique de développement urbain.

Mais aussi aux orientations du SCoT arrêté, notamment :

- Organiser le développement urbain à partir des centralités.
- Localiser de façon préférentielle les activités dans les centralités.

2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PADD débattu le 28 juin 2017 par le conseil municipal a mis en exergue trois axes :

- Conforter la dynamique économique et l'attractivité du territoire.
- Favoriser un développement solidaire et intergénérationnel.
- Poursuivre la mise en valeur et la conservation du paysage et du patrimoine pour améliorer le cadre de vie.

Le projet s'inscrit bien dans l'axe 1 du PADD « Conforter la dynamique économique et l'attractivité du territoire » puisqu'il densifie le pôle d'activités existant de Kerdroual.

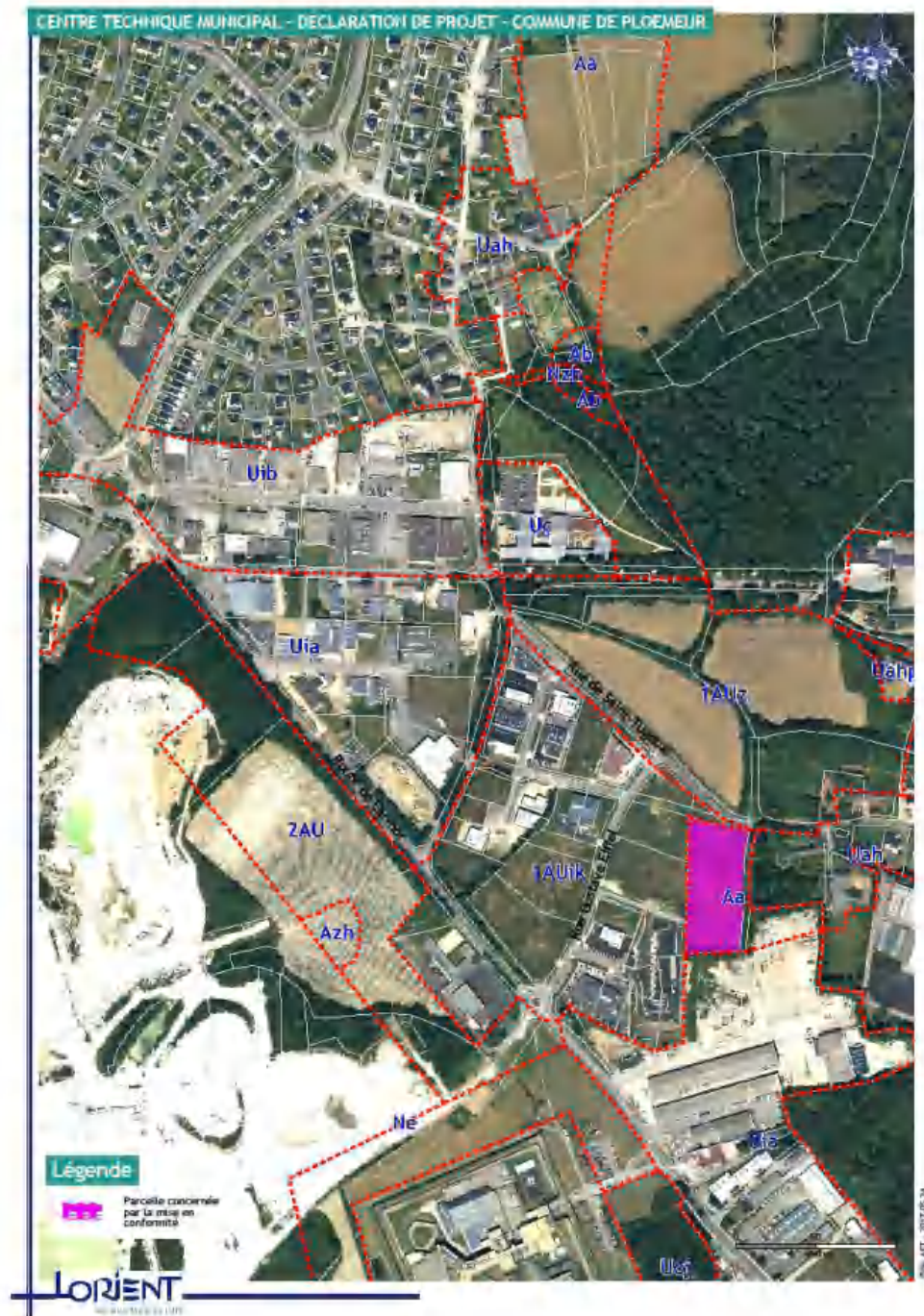
Qui plus est, le projet de transfert du centre technique municipal va permettre de libérer des espaces existants en centre-ville et privilégier la construction de logements.

3 La loi littoral

La commune de Ploemeur est une commune littorale ainsi les dispositions de la loi Littoral s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Le projet n'est pas situé dans la bande des 100 m du Littoral, ni dans les espaces proches ou dans une coupure d'urbanisation, mais en continuité de l'urbanisation avec le secteur urbain de Kerdroual.

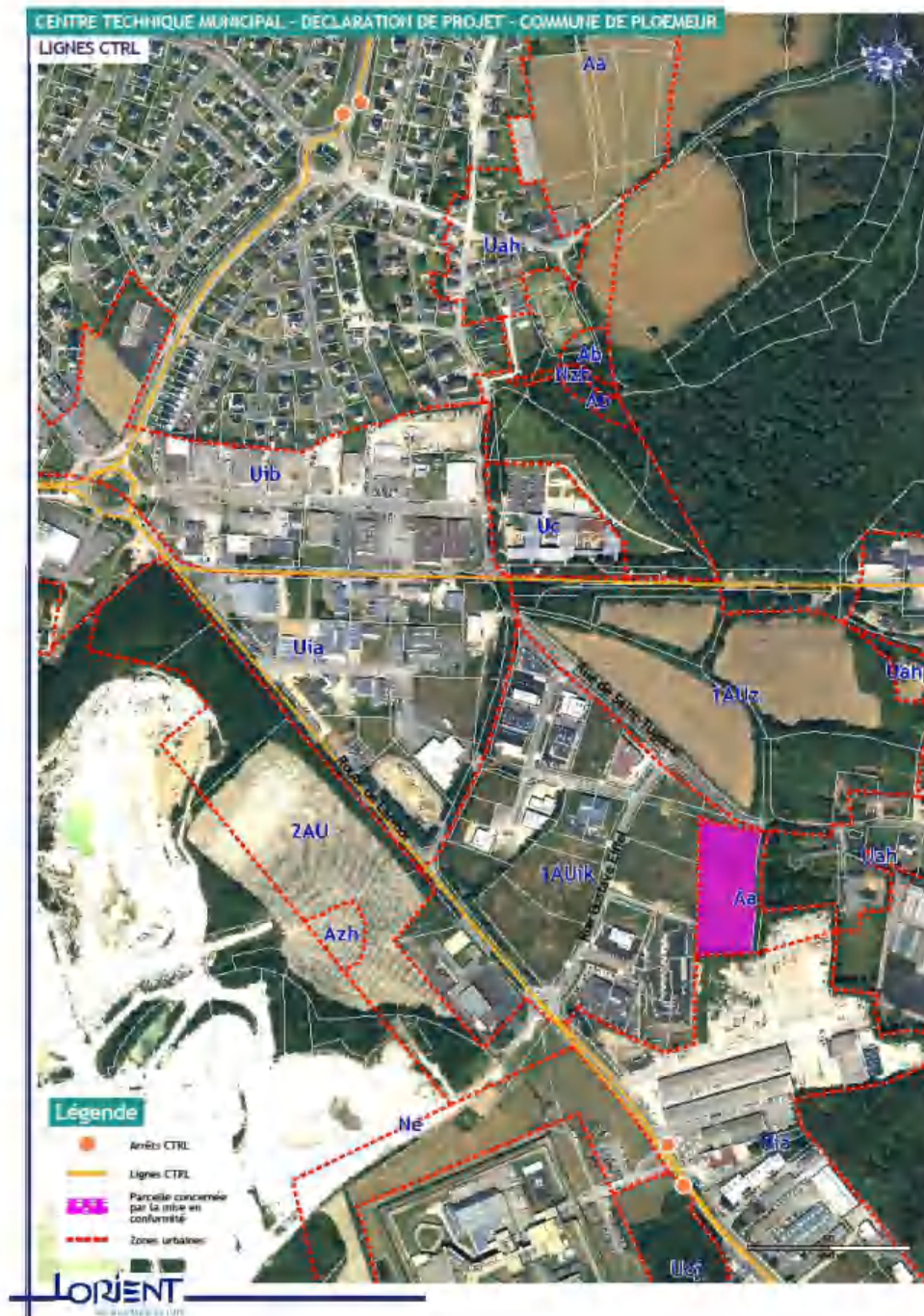
Le projet est donc compatible avec la loi Littoral.



4 Le Plan de Déplacement Urbains (PDU) de Lorient Agglomération

Le projet est situé à proximité des infrastructures de transports collectifs (ligne 31) situé Route de Larmor et à moins de 300 m des arrêts de transport collectifs.

Le projet est compatible avec le PDU approuvé le 18 mai 2001 et en cours de révision.



5 Le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome de Lann-bihoué.

Le projet n'est pas situé dans le PEB

6 Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

Le projet n'est pas situé dans le PPRL

Les parcelles du projet, sont destinées à créer une entité foncière avec les parcelles communales du centre technique municipal et sont desservies par l'ensemble des réseaux rue Gustave Eiffel. En outre ces parcelles ont un accès potentiel sur la rue de Saint Tugdual, accès qu'il n'est pas envisagé à court terme de viabiliser.

La mise en compatibilité du PLU nécessite :

Centre Technique Municipal - Déclaration de Projet - Commune de Plœmeur

PROJET DE MODIFICATION DE ZONAGE

Légende

Parcelle concernée par la mise en conformité

LIORIENT
Associations Lorient

👉 Le rajout, page 55 et 57, au règlement écrit des zones AU de la création d'un sous-secteur **1AUik1** afin de limiter dans ce secteur la destination aux seules constructions, installations ou utilisations à usage d'équipements collectifs publics.

Page 55 du règlement écrit (rajout en rouge).

1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

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

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

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

Les zones 1AU comportent différents secteurs :

- les secteurs 1 AUb affectés à de l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat ;
- les secteurs 1 AUh affectés à de l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat dans des secteurs où la typologie des hameaux anciens sera recherchée ;
- les secteurs 1 AUz destinés à accueillir à court terme de l'habitat et activités compatibles avec de l'habitat. Cette urbanisation devra s'effectuer en compatibilité avec les orientations d'aménagement annexées au PLU lorsqu'elles existent, dans les secteurs de Keradehuen et du Grand Pré ;
- les secteurs 1 AUi affectés aux activités professionnelles, industrielles, artisanales de toute nature :
 - avec le sous-secteur 1AUia affecté aux activités en lien avec les activités aéroportuaires ;
 - avec le sous-secteur 1AUik qui correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Kerdroual **subdivisé en deux secteurs (1AUik et 1AUik1).**

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

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

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

Les équipements nécessaires à la viabilité des terrains seront à la charge des aménageurs concernés.

Une Zone d'Aménagement Concertée est en création à l'intérieur du secteur 1AUz, le cahier des prescriptions architecturales et paysagères sera intégré au présent règlement par une modification du PLU.

Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R. 111-2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute opération d'aménagement non compatible avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation ;

L'édification de constructions destinées aux activités agricoles incompatibles ;

la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes ;

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;

- exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager,

Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

En outre, en secteur 1 AUi :

- les constructions et installations admises dans chaque secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur ;
- la construction du logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - D'être intégré au bâtiment principal d'activités ;
 - D'être conforme aux règlements en vigueur relatifs à l'isolement acoustique ;
 - Et que la surface de plancher affectée au logement soit inférieure à 35 m².

Et secteur 1 AUik1 les constructions, installations ou utilisations à usage d'équipements collectifs publics.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent être d'une largeur minimum de 3 mètres et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et éventuellement de la desserte en transports en commun. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble, les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement – sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

👉 Le tableau récapitulatif des surfaces du rapport de présentation sera également modifié (en rouge dans le tableau) et un additif au rapport de présentation sera rajouté pour tenir compte de cette mise en compatibilité.

3. EVOLUTION DU ZONAGE PAR RAPPORT AU DOCUMENT PRECEDENT (ZONES U, A, N ET AU)

| Zonage PLU | Approuvé le 14 03 2013,... 2 10 2018 | | 2006(après la modification du 29 mars 2012) | | Différentiel (ha) |
|----------------|---|---|--|----------------------------------|---------------------------------|
| | Secteur | Surface (ha) | Secteur | Surface (ha) | |
| Ua | Uaa Uah Uam Uamr Uaf | 10,2 38,8 12,3 3,4 3 | Uaa Uab Uam Uamf | 10 17 13 8 | +19,7 |
| Ub | Ub Ubm Ubr Ubr Ubf | 291,4 169,3 10,5 7,2 34,8 | Ub | 533 | -19,8 |
| Uc | Uc Ucl Ucl1 Ucj Uch | 84,8 33,3 2,8 1,2 15,5 | Uc Ucl Ucc | 102 35 5 | -4,4 |
| Ui | Uia Uib Uip | 41,7 6 37,4 | Uia Uip | 44 37 | +4,1 |
| 1AU | 1AUb 1AUh 1AUz 1AUi 1AUik1 | 12,6 0,8 15,7 49,1 0,66 | 1AUb 1AUi | 43,2 48 | -13 |
| 2AU | 2AU 2AUi | 27,6 29,6 | 2 AU 2 AUi | 50,7 41 | -34,5 |
| N | Na Nds Nzh | 291,6 363,9 117,1 | Na Nds | 425,1 363 | -15,5 |
| NI | NI1 NI2 NI3 Ng Nv | 53,5 24,2 19,3 61,4 0,7 | NI1 NI2 NI3 NI NIv | 58 48 64 43 0,7 | -54,6 |
| Ne | Ne | 12,4 | Ne | 14 | -1,6 |
| Nm | Nm | 360,0 | Nm | 360 | 0,0 |
| Nh / Nr | Nh Nr | 2,2 3,7 | Nh Nr | 27 8 | -24,8 -4,3 |
| A | Aa Ab Abo Ab1 Azh Ao Ac | 1195,94 77,2 0,1 61,7 121,7 0,9 261,0 | Ab Ao Ac | 1351 1 275 | +106,2 -14,0 |
| Ah / Ar | Ah1 Ah2 Ar | 16,6 20,2 5,1 | | | +36,8 5,1 |
| Total | | 4010,1 | | 4024,7 | -14,6 |

E LE DOSSIER D'APPROBATION

Les modifications éventuelles apportées au dossier d'approbation

Conformément à l'article R153-16 du code de l'urbanisme, le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme peut être modifié pour tenir compte :

-Des avis joints au dossier d'enquête publique et à ce titre le dossier de déclaration de projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale et une information a été notifié à la commune (**annexe n°1 jointe** : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers réunie en date du 21 septembre 2017 et **annexe n°2 jointe** : Information de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne en date du 2 mars 2018)

-Des observations du public, des résultats de l'enquête, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur (**annexe n°3 jointe** : Rapport et conclusions du commissaire enquêteur en date du 28 mai 2018)

-Du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (**annexe n°4 jointe** : Compte rendu de la réunion d'examen conjoint en date du 3 octobre 2017)

Conclusion :

Le dossier de mise en compatibilité soumis à l'approbation du conseil municipal du 2 octobre 2018 n'a fait l'objet d'aucune modification par rapport au dossier initial.

ANNEXES

Annexe n° 1



PREFET DU MORBIHAN

Direction départementale
des territoires et de la mer
du Morbihan

Service Économie Agricole

Affaire suivie par : Laurence CHAUVET
ou Hélène LANDA

Tél. : 02.56.63.74.25. ou 02.56.63.74.14
courriel : laurence.chauvet@morbihan.gouv.fr
ou helene.landa@morbihan.gouv.fr

Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et
Forestiers (CDPENAF).

Vannes, le **28 SEP. 2017**

Le préfet du Morbihan
à

Monsieur le maire
1 rue des Écoles
CS 10067
56 274 PLOEMEUR cedex

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 a inscrit la mise en œuvre dans chaque département d'une Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) à compter du 1er août 2015.

La commune de PLOEMEUR a consulté la CDPENAF, au titre de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, pour une déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune afin de permettre la réalisation du nouveau centre technique municipal, reçu dans mes services le 10 août 2017.

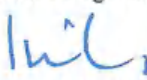
Celle-ci s'est réunie le 21 septembre 2017.

La commission a émis un **avis favorable**.

Cet avis est à joindre au dossier d'enquête publique.

| | |
|---------------------------|----------|
| MAIRIE de PLOEMEUR | |
| Secrétariat général | |
| Courrier arrivé N° | |
| 05 OCT. 2017 | |
| Trait | D.P.U. |
| Copie | R. Landa |

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général


M. Cyrille LE VELY

Adresse : Place du général de Gaulle -- BP 501 -- 56019 Vannes Cedex
Standard : 02 97 54 84 00 -- Courriel : prefecture@morbihan.gouv.fr
Accueil du public : du lundi au vendredi de 9 h à 11 h 30 et de 14 h à 16 h 30 ou sur rendez-vous
Site internet : www.morbihan.gouv.fr

Annexe n°2



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Information de la Mission régionale
d'autorité environnementale de BRETAGNE
sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Ploemeur (56)
pour la réalisation du nouveau centre technique municipal**

n° MRAe 2017-005568

La MRAe Bretagne n'a pas pu étudier dans le délai de trois mois qui lui était imparti le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 30/11/2017. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public ;
- mise en ligne sur le site Internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Rennes, le 02 mars 2018
La Présidente de la MRAe de la région Bretagne

Françoise GADBIN

Information en date du 02 mars 2018
Mission régionale d'autorité environnementale de BRETAGNE

Annexe n°3

Enquête publique

Déclaration de projet
(création d'un centre technique municipal) emportant
mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Ploemeur (56)

Enquête publique N° 18000034/35

.....

Conclusions motivées et avis personnel
du commissaire - enquêteur

.....

Joanna LECLERCQ
Commissaire – enquêteur



01 JUIN 2018

Mai 2018

2^{ème} partie :

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS PERSONNEL

| |
|----------|
| Sommaire |
|----------|

1. Rappel du projet, objet de l'enquête publique (p.1)
2. Bilan de l'enquête publique (p.2)
3. Avis du commissaire-enquêteur (p.3)

2^{ème} partie :

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS PERSONNEL

1. Rappel du projet, objet de l'enquête publique :

Par arrêté municipal en date du 27 mars 2018, le Maire de PLOEMEUR a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la déclaration de projet de centre technique municipal de Kerdroual. En effet, ce projet nécessite pour sa réalisation, une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Pour précision, le PLU de la commune a été approuvé par délibération du conseil municipal le 14 mars 2013. Depuis, 4 modifications ont été approuvées, toutes le 5 octobre 2016.

Le projet de la commune de PLOEMEUR consiste en la construction d'un nouveau centre technique municipal sur le parc d'activités de Kerdroual, qui regroupera les locaux techniques et administratifs : pôle Aménagement et Patrimoine, actuellement situés boulevard François Mitterrand, au cœur de la ville.

Les locaux sont exigus et nécessiteraient des mises aux normes coûteuses, sans résoudre la problématique du manque de place. Les bureaux, sont eux situés dans des préfabriqués, depuis 2011.

Ce projet de construction, considéré d'intérêt général, doit permettre la continuité du bon fonctionnement des services publics. Ce nouveau bâtiment sera réalisé au sein du parc d'activités de Kerdroual et dans l'emprise de la ZAC (Zone d'aménagement concertée) de Kerdroual.

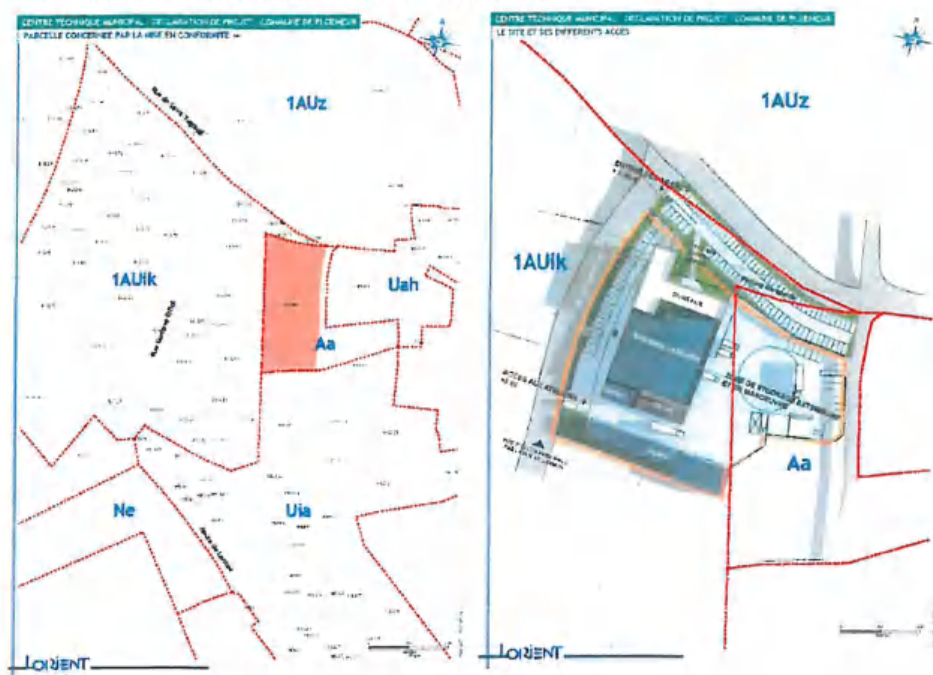
L'emprise foncière nécessaire au projet et notamment pour la constitution des zones de stockage extérieures et aires de manœuvre, ne peuvent être contenues dans l'emprise actuelle. La parcelle voisine, cadastrée section DC n°67, d'une superficie de 6657m² est nécessaire au projet mais elle est classée au PLU en zone Aa, zonage agricole. Cette parcelle a été acquise par la commune et le contrat de fermage a depuis été dénoncé.

Par conséquent, pour permettre la réalisation de la totalité du nouveau centre technique municipal, il est nécessaire de modifier le règlement graphique du PLU actuel et passer d'un zonage Aa à un zonage 1AUik1 qui correspond au même zonage que le reste du parc d'activités.

Le projet a été soumis :

- à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, qui a émis un avis favorable le 28 septembre 2017,
- à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, qui a répondu n'avoir aucune observation, le 2 mars 2018.

Ci-dessous, extrait du zonage actuel du PLU et implantation du projet :



L'enquête publique sur le projet de centre technique municipal de Kerdroual, portant sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, est régie par les dispositions du code de l'urbanisme (articles L.153-54 à L. 153-59, et R.153-15) relatifs à la mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet et par celles du code de l'environnement (articles L.123-1 à 19et, R. 123-1 à 27) relatifs aux enquêtes publiques.

2. Bilan de l'enquête publique :

Au cours de l'enquête publique, qui a débutée le lundi 23 avril 2018 (8h30) et s'est clôturée le vendredi 25 mai 2018 (12h), soit 33 jours consécutifs, 3 permanences ont été programmées, deux personnes ont été reçues par le commissaire-enquêteur.

Le dossier d'enquête était consultable en Mairie de PLOEMEUR, au pôle aménagement et Patrimoine, situé Boulevard François Mitterrand – PLOEMEUR, aux heures habituelles d'ouverture au public, à savoir: du lundi au vendredi : de 8h à 12h. Le dossier était également téléchargeable dans sa globalité sur le site de la Ville de PLOEMEUR.

Le commissaire enquêteur a reçu personnellement le public au sein des locaux du Pôle Aménagement et Patrimoine, boulevard François Mitterrand, dans une salle de réunion, les:

- Lundi 23 avril 2018 de 8h30 à 12h
- Samedi 19 mai 2018 de 9h à 12h
- Vendredi 25 mai 2018 de 8h à 12h

Les conditions d'accueil du public ont été très favorables. L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

A la clôture de l'enquête, aucune remarque ne figure dans le registre d'enquête, seules 2 annotations du commissaire-enquêteur indiquant la visite de deux personnes qui souhaitaient des renseignements sur d'autres sujets que celui présenté à l'enquête.

Concernant l'analyse des remarques du public, il n'y a pas lieu de faire une analyse en l'absence de remarques.

3. Avis du commissaire enquêteur :

Avis du Commissaire- enquêteur:

Concernant l'affichage, le public avait la possibilité d'être informé de plusieurs manières : par voie de presse, à deux reprises dans deux journaux locaux : Ouest France et le Télégramme, par affichage sur site, en mairie et au pôle aménagement et patrimoine, et ceci pendant 1 mois et demi. L'enquête a également été annoncée sur le site internet de la ville, l'ensemble des documents étaient téléchargeables et une adresse mail avait été ouverte pour recueillir les remarques du public.

Seules deux personnes se sont déplacées.

J'estime qu'il y avait suffisamment de possibilités pour être informé de cette enquête.

Les locaux des actuels services techniques sont situés dans la ville, boulevard François Mitterrand, ils sont devenus trop étroits pour héberger l'ensemble des activités et du matériel. La partie administrative est, elle, située dans des locaux préfabriqués juste à côté.

La commune a souhaité édifier un nouveau centre technique municipal car le bâtiment existant est trop vétuste, et les coûts de mise aux normes sont importants. Par ailleurs, une extension ne peut être envisagée par manque de foncier disponible autour du bâtiment existant.

Sur la nécessité d'offrir des locaux plus adéquats aux besoins, il ne fait pas de doute. Faire le choix de construire de nouveaux locaux s'entend tout à fait, et sur l'aspect intérêt général, dans la mesure où ces futurs locaux hébergeront des services publics, je n'ai pas de remarques.

Le choix du site d'implantation du futur Centre technique municipal me semble logique dans la mesure où le bâtiment projeté s'insère dans un environnement de type parc d'activités. En outre, ce type d'activités, qui génère des circulations d'engins et de camions, peuvent être source de nuisances et peu compatible avec une zone d'habitat dense.

Cependant, le transfert de services au public : notamment urbanisme peut susciter réflexion. Aujourd'hui, les services administratifs du pôle aménagement, accueillent du public, et donc son positionnement au cœur de ville répond à une concentration des services proche de la population. Demain, avec la construction du futur bâtiment à un emplacement un peu éloigné du centre-ville, peut interroger.

Toutefois, le déménagement des services techniques du boulevard François Mitterrand vers le parc d'activités de Kerdroual, libérera du foncier en centre-ville, cet emplacement, pourra éventuellement accueillir de futurs projets d'habitat ou d'équipements.

Pour continuer, c'est le calendrier de conception du projet qui interroge puisque un permis de construire a été délivré le 13 février 2017 sur les lots 15 et 16 du parc d'activités, le chantier de construction du centre technique municipal a déjà démarré. Un permis de construire modificatif sera donc nécessaire pour intégrer la parcelle cadastrée DC n°67, au projet.

Concernant l'aspect environnemental, PLOEMEUR est une commune littorale, soumise à la Loi Littoral. Le projet n'est pas situé dans la bande des 100m, mais en continuité de l'urbanisation, il n'y a pas d'incidences environnementales, et la parcelle n'est aujourd'hui plus exploitée par un agriculteur.

- ✓ Considérant que la publicité de l'enquête a été suffisante pour permettre à la population d'être informée du déroulement de celle-ci,
- ✓ Considérant, avoir pris en compte les éléments du dossier, être en accord avec l'intérêt général du projet,
- ✓ Considérant mes motivations susvisées,
- ✓ Considérant avoir mené mon enquête en toute impartialité,

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Je décide d'émettre **UN AVIS FAVORABLE**, à la déclaration de projet (création d'un centre technique municipal) emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de la commune de PLOEMEUR.

Le 28 mai 2018

Le Commissaire Enquêteur



Joanna LECLERCQ

Annexe ° 4



VILLE DE PLOEMEUR
MORBIHAN

DIRECTION AMENAGEMENT
URBANISME FONCIER

DECLARATION DE PROJET – CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL
COMPTE RENDU DE L'EXAMEN CONJOINT DU 3 OCTOBRE 2017

Présents : Ronan LOAS (Maire), Serge LECUYER (adjoint au Maire), Pascaline ALNO (adjointe au Maire), Philippe DONIES (Conseiller municipal), Daniel LE LORREC (Conseiller municipal).

Loïc MORVANT (Cci du Morbihan), Gilbert LEMONNIER (DDTM), Didier FARINA (DDTM).

Azaïs TOUATI (Lorient Agglomération), Roland RICAUD (DAUF Ploemeur), Antoine DUCHESNE (DAUF Ploemeur), Joseph LANDAIS (DST Ploemeur).

Excusés : Arnaud LE MONTAGNER (Syndicat Mixte pour le SCoT du Pays de Lorient), Arnaud DEGOUYS (Conseil Régional de Bretagne), Pierre TOULLEC (Chambre d'Agriculture), Emilie LEVEAU (INAO), Sandrine DELEMAZURE (DEA Lorient Agglomération),

CONTEXTE

Monsieur le maire rappelle la décision de transférer le centre technique municipal dans le Parc d'activités de Kerdroual.

Un permis de construire a été délivré le 13 février 2017 pour la construction du centre technique (3 niveaux) sur les parcelles DC 250, 261, 273 et 286 pour une superficie de 8391 m².

Aujourd'hui, la collectivité a décidé :

- de se donner plus de latitude dans les volumes du bâtiment projeté (possibilité d'un permis modificatif)
- de prévoir des zones de stockage avec aires de manœuvre plus conséquentes
- d'appréhender plus sereinement les besoins futurs du centre technique ainsi qu'éventuellement accueillir la future cuisine centrale.

Il est donc envisagé l'acquisition de la parcelle limitrophe et la modification du règlement graphique et écrit du Plan Local d'Urbanisme.

Il est précisé également que le déplacement du centre technique, actuellement en centre-ville, permettra de libérer du foncier pour des opérations de densification dans un secteur desservi par l'ensemble des réseaux, de répondre à la mise aux normes des bâtiments et aux besoins des conditions de travail des agents mais aussi d'abriter l'ensemble des activités du service.

LA DECLARATION DU PROJET

Monsieur TOUATI de Lorient Agglomération présente le site du projet et son environnement existant ainsi que les incidences sur l'environnement avec, notamment, les sites Natura 2000, les zones humides, les espaces agricoles, les espaces naturels et les contraintes paysagères mais également la compatibilité du projet avec, notamment, le SCot, le PADD, la loi littoral, le PDU, le PEB et le PPRL.

Il rappelle l'intérêt général du projet tel que présenté par le maire en déplaçant le centre technique municipal pour l'implanter à Kerdroual et la nécessité de la mise en compatibilité du PLU en modifiant le règlement graphique du zonage actuel Aa en 1AUik1 sous l'emprise du projet et le rajout au règlement écrit 1AU de deux secteurs (1AUik et 1AUik1) page 55, page 57 le rajout de n'autoriser en secteur 1AUik1 que les constructions, installations ou utilisations à usage d'équipements collectifs publics. Un additif au rapport de présentation tiendra compte de cette mise en compatibilité et le tableau des surfaces sera mis à jour.

Il précise que la CDPENAF a émis le 21 septembre 2017 un avis favorable au projet et que l'Autorité environnementale a été saisie au titre de la procédure au « cas par cas » le 19 juillet 2017 et que par une réponse du 12 septembre 2017 le préfet de la région Bretagne souligne que la mise en compatibilité nécessitera une évaluation environnementale.

Il souligne que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan doivent faire l'objet d'un examen conjoint de la commune et des personnes publiques associées (PPA), c'est l'ordre du jour de cette réunion. Le compte rendu sera joint au dossier d'enquête publique ainsi que l'avis de la CDPENAF et de l'Autorité environnementale.

OBSERVATIONS

DDTM

Monsieur LEMONNIER indique que la présentation confirme bien l'intérêt général de l'opération et que, s'agissant de la loi littoral, le site du projet à Kerdroual est bien en continuité de l'urbanisation.

Il précise que le dossier de déclaration de projet ne pourra être mis à l'enquête qu'après la réception de l'avis de l'Autorité environnementale sur l'évaluation environnementale.

CCI

Monsieur MORVANT souligne l'intérêt du transfert du centre technique municipal afin de libérer du foncier pour des opérations de renouvellement urbain en centre-ville et l'importance de la négociation avec l'agriculteur exploitant.

CONCLUSION DE LA COMMUNE ET DES PPA

La déclaration de projet du centre technique municipal à Kerdroual présente bien un intérêt général et les dispositions proposées, notamment de modification du règlement du PLU, permettent d'assurer la mise en compatibilité.