



PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

Approbation en date du 14 novembre 2019



COMMUNE DE PLOEMEL

Table des matières

PRÉAMBULE	3
PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE PLOEMEL	5
CHAPITRE 1- DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE	7
1 L'évolution démographique	8
2 L'habitat.....	12
3 La situation socio-économique	19
4 Les déplacements	34
5 Le fonctionnement urbain	36
CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	41
1 L'environnement physique	42
2 L'environnement biologique	48
3 L'analyse paysagère	64
4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale	77
5 La gestion des ressources naturelles.....	114
6 Les pollutions et nuisances	120
7 Les risques majeurs	122
CHAPITRE 3 - IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES	127
1 Rappel réglementaire	128
2 Identification du potentiel de densification et de mutation	129
3 Analyse de la consommation d'espaces.....	135
CHAPITRE 4 - PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES	136
1 Les prévisions économiques.....	137
2 Les prévisions démographiques.....	138
CHAPITRE 5 - Choix retenus pour Établir le projet d'aménagement et de développement durables	140
1 Les grandes orientations du PADD.....	141
2 Le développement de l'habitat	146
3 Le développement de l'activité économique.....	151
CHAPITRE 6 - Traduction réglementaire du projet d'aménagement	170
1 La délimitation et le contenu des zones.....	171
2 Le bilan du précédent PLU	202
3 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU	203
4 Les orientations d'aménagement et de programmation	205
5 Les autres dispositions s'appliquant au PLU	210
CHAPITRE 7 - Incidences des orientations du plan sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur	233
1 Les incidences sur la consommation de l'espace	234
2 L'impact du plan sur l'environnement.....	236
CHAPITRE 8 - COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS	259
1 La compatibilité avec les principes généraux de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme	260
2 La compatibilité avec les documents supérieurs	262
CHAPITRE 9 - INDICATEURS DE SUIVI	285
ANNEXE - ETUDE DE ZONAGE PLUVIAL	288

PRÉAMBULE

Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

La procédure de révision d'un PLU

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à la révision du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

Le contenu du PLU

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

Les effets du PLU

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé¹, la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

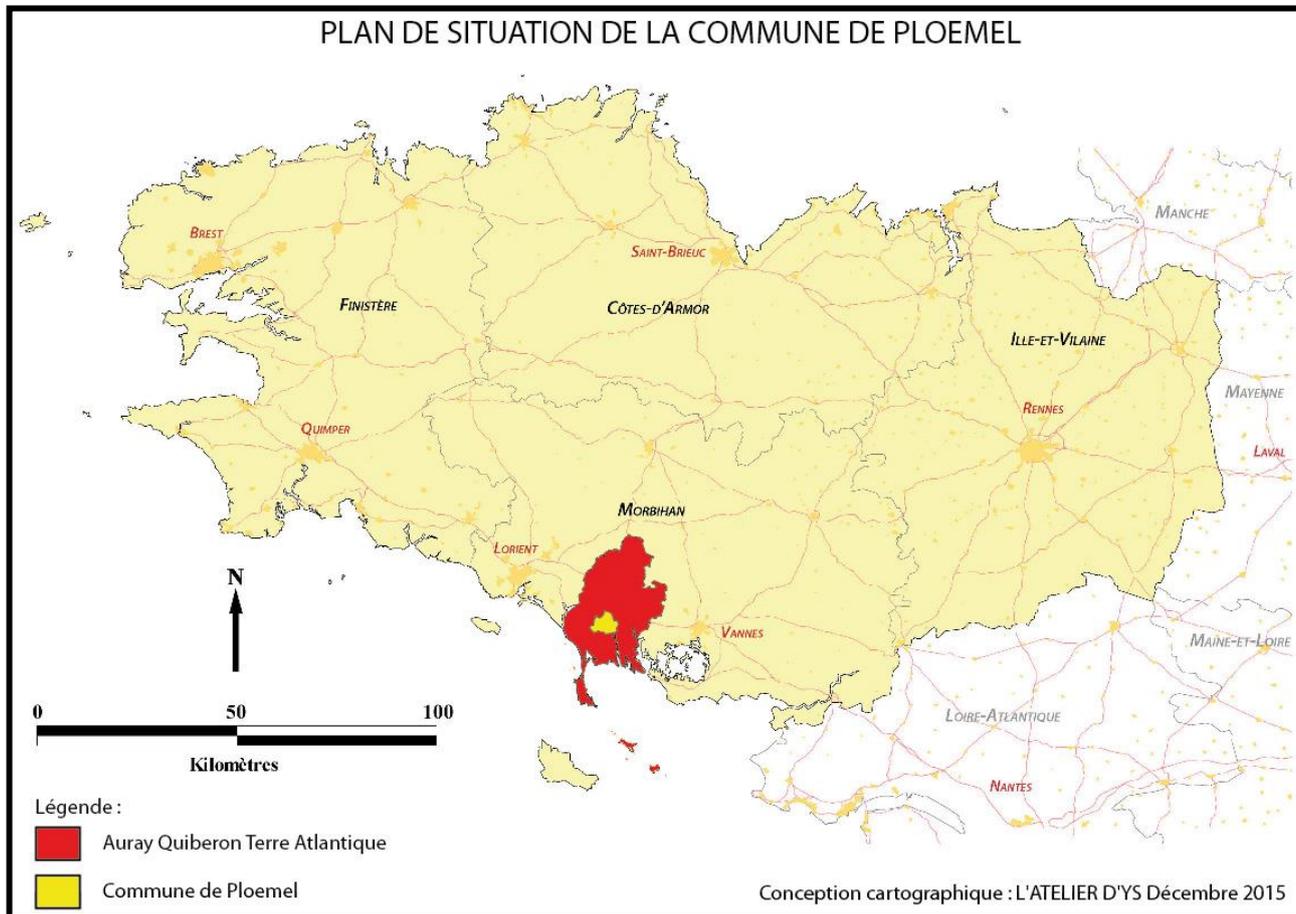
Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

¹ Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE PLOEMEL

PLOEMEL se situe au sud du département du Morbihan, dans la région Bretagne.

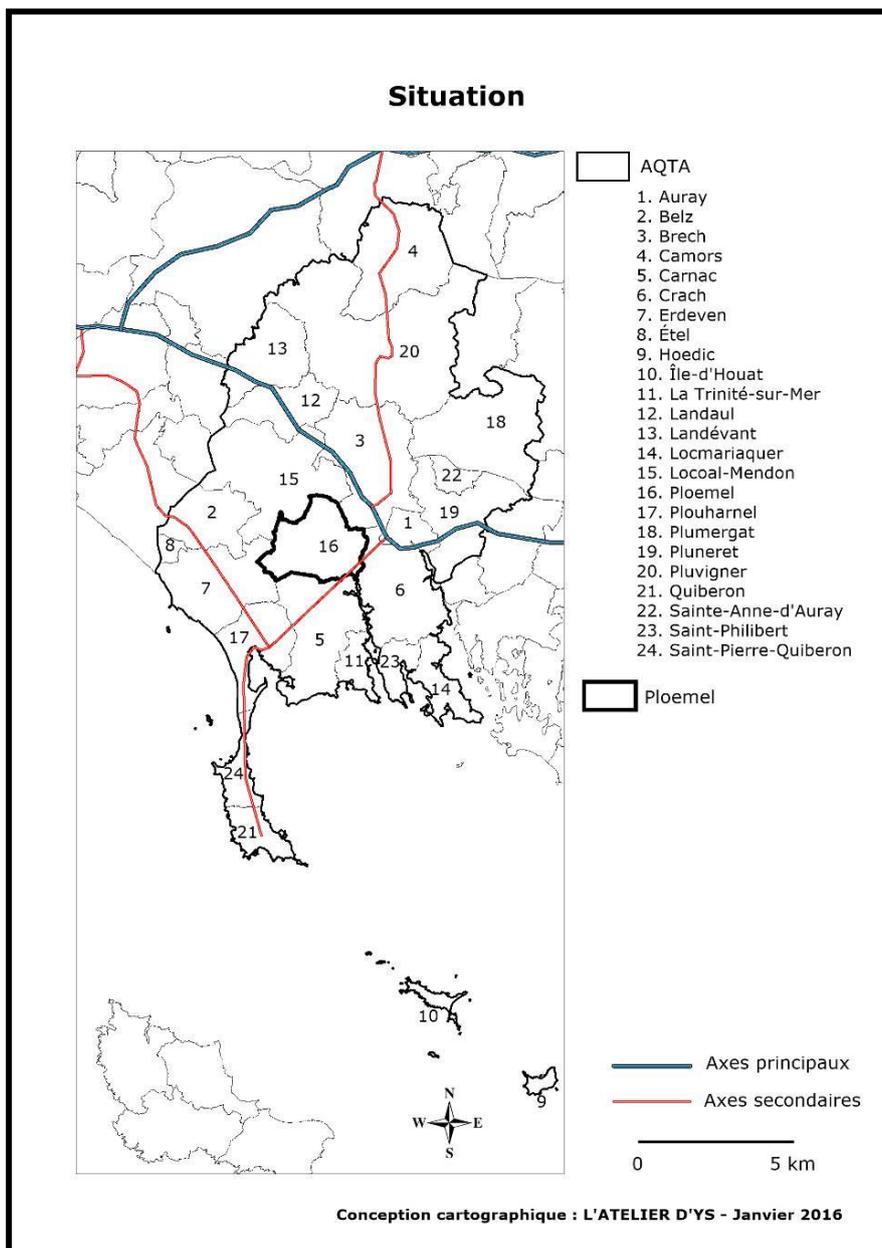


À une vingtaine de kilomètres à l'ouest de Vannes, le territoire communal s'étend sur 2 516 hectares. Sa population est de 2 700 habitants en 2013. D'après l'INSEE, PLOEMEL est une commune multipolarisée.

Les communes limitrophes de PLOEMEL sont :

- Locoal-Mendon et Brech au nord,
- Erdeven à l'ouest,
- Carnac au sud,
- Crach à l'est.

PLOEMEL fait partie d'Auray Quiberon Terre Atlantique, établissement public de coopération intercommunale regroupant 24 communes pour un total d'environ 85 000 habitants.



Administrativement, PLOEMEL est rattachée au canton de Quiberon et à l'arrondissement de Lorient.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 30 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 53 mètres.

Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.

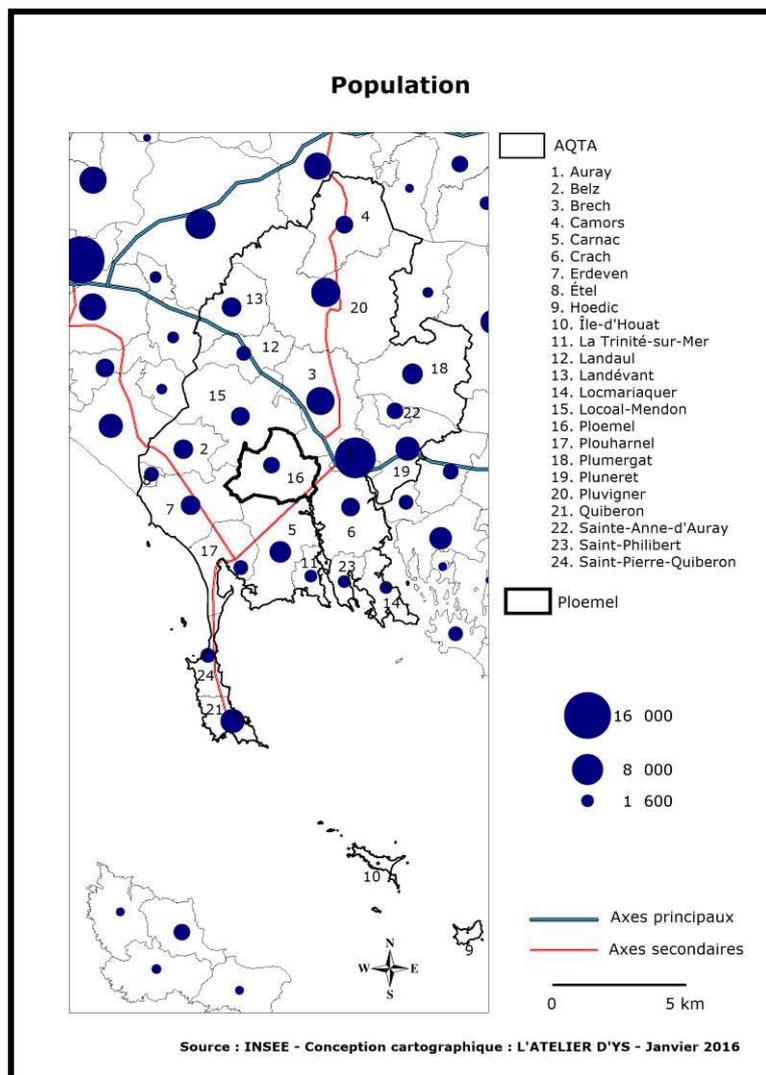
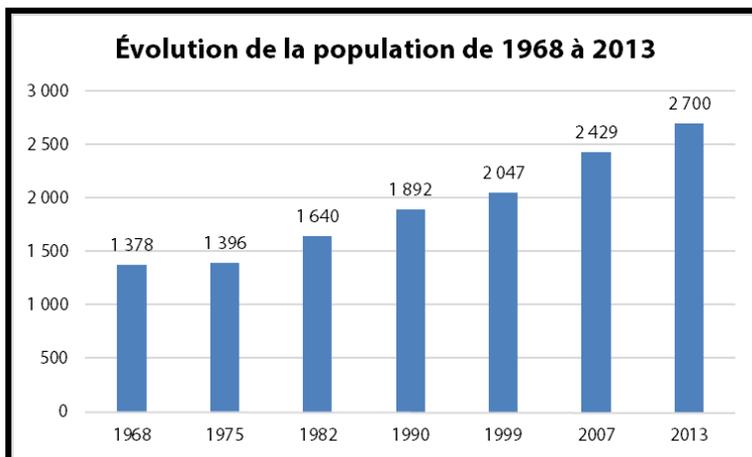
CHAPITRE 1- DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1 L'évolution démographique

1.1 Une population en forte hausse...

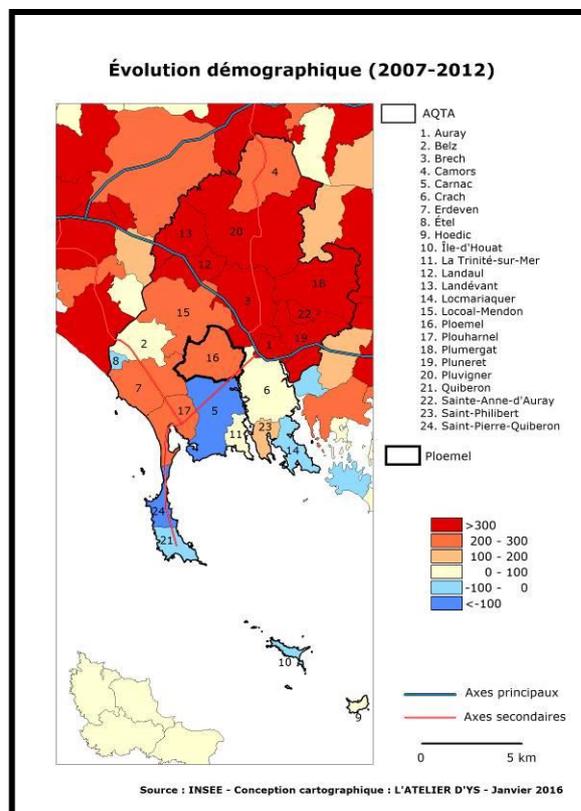
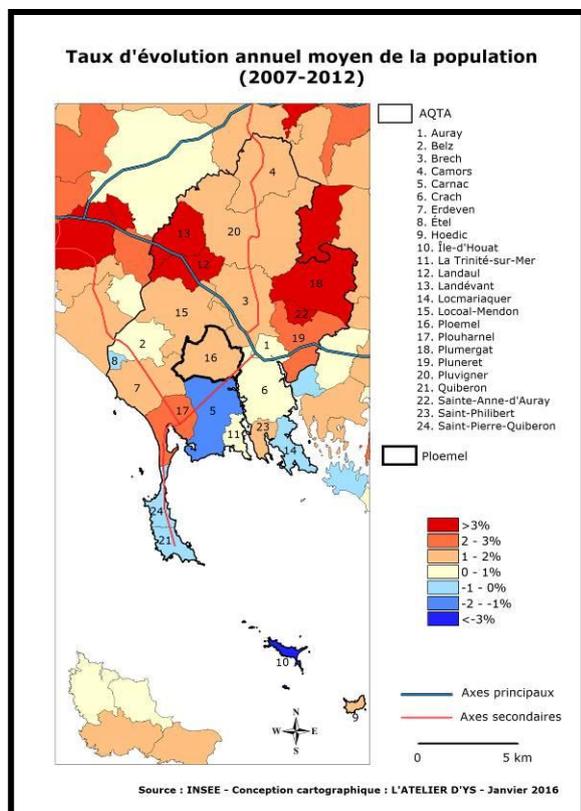
Depuis 1968, PLOEMEL connaît un cycle de croissance démographique continue :

- raisonnable entre 1968 et 1975 (+18 habitants) et de 1990 à 1999 (+155 habitants).
- soutenue sur les autres périodes intercensitaires (+1 149 habitants au total).



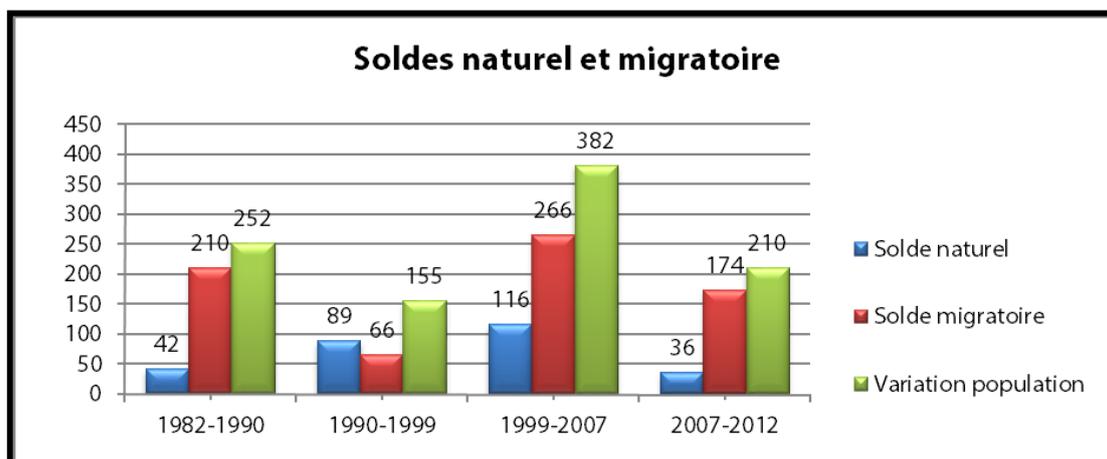
Avec 2 700 habitants en 2013, PLOEMEL constitue une commune moyenne de la Communauté de Communes.

Comme dix-sept autres communes d'AQTA, PLOEMEL a gagné des habitants entre 2007 et 2012. Et preuve d'une croissance démographique soutenue (2 429 habitants en 2007), son taux d'évolution annuel moyen de la population est de +1,7% lors de la dernière période intercensitaire.



1.2 ...surtout liée à l'excédent migratoire

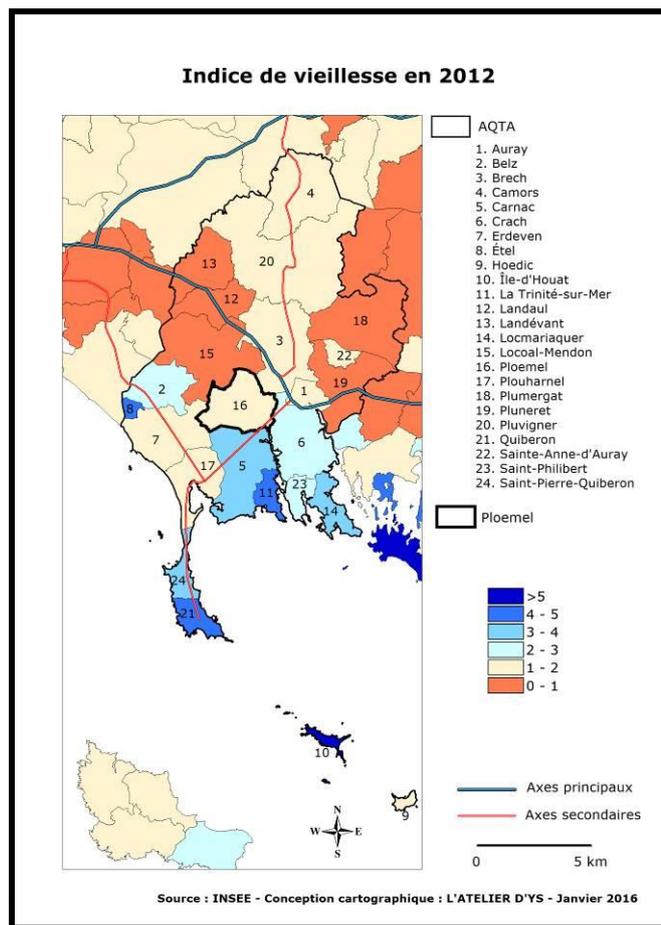
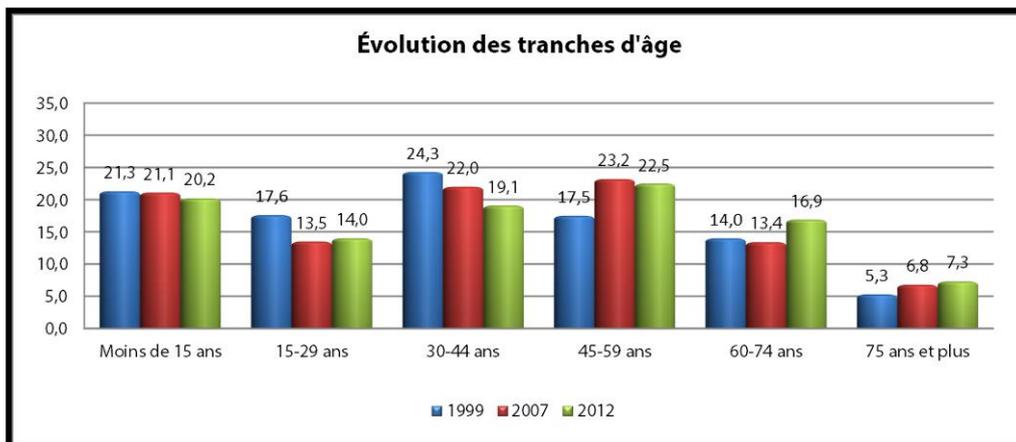
Excepté lors de la période 1990-99, l'excédent du solde migratoire (différence arrivées-départs) est toujours très largement supérieur à l'excédent du solde naturel (différence naissances-décès), expliquant en grande partie cette nette augmentation de population.



1.3 Un vieillissement de la population

D'une manière générale, la population de PLOEMEL vieillit : en 2012, la proportion des moins de 45 ans représente 53,3% de la proportion, contre 56,6% en 2007 et 63,2% en 1999.

On constate d'ailleurs que chacune des trois classes d'âge « inférieures » est moins représentative qu'en 1999, au contraire des pourcentages des trois classes d'âge « supérieures » qui ont tous augmenté par rapport à 1999.



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse² très variables : certaines communes littorales affichent des indices extrêmement élevés, tandis que les communes situées à proximité de la RN 165 sont très « jeunes ».

PLOEMEL présente un indice de 1,20, largement inférieur à la moyenne intercommunale (1,68).

Indice de vieillesse = Ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

1.4 Une taille de ménages en baisse

Le nombre de ménages³ recensés en 2012 s'élève à 1 088 contre 978 en 2007. La taille moyenne des ménages Ploemélois continue de diminuer et atteint 2,4 personnes par logement en 2012. Cette tendance de desserrement des ménages est continue depuis 1975, où l'on dénombrait 3,6 personnes par logement.

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

ANALYSE MULTISCALEAIRE

La population de PLOEMEL augmente à un rythme deux fois plus élevé qu'à l'échelle départementale.

L'indice de vieillesse communal est, lui, nettement plus faible que les moyennes intercommunale et départementale, tout comme la proportion des ménages unipersonnels.

A l'inverse, la part des moins de 15 ans est sensiblement plus élevée à PLOEMEL.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de PLOEMEL	AQTA	Département du Morbihan
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2007-2012)	+1,7%	+1,2%	+0,8%
Indice de vieillesse en 2012	1,20	1,68	1,55
Part des moins de 15 ans en 2012	20,2%	17,7%	17,9%
Part des ménages d'une personne en 2012	25,9%	34,3%	35,8%

Enjeux :

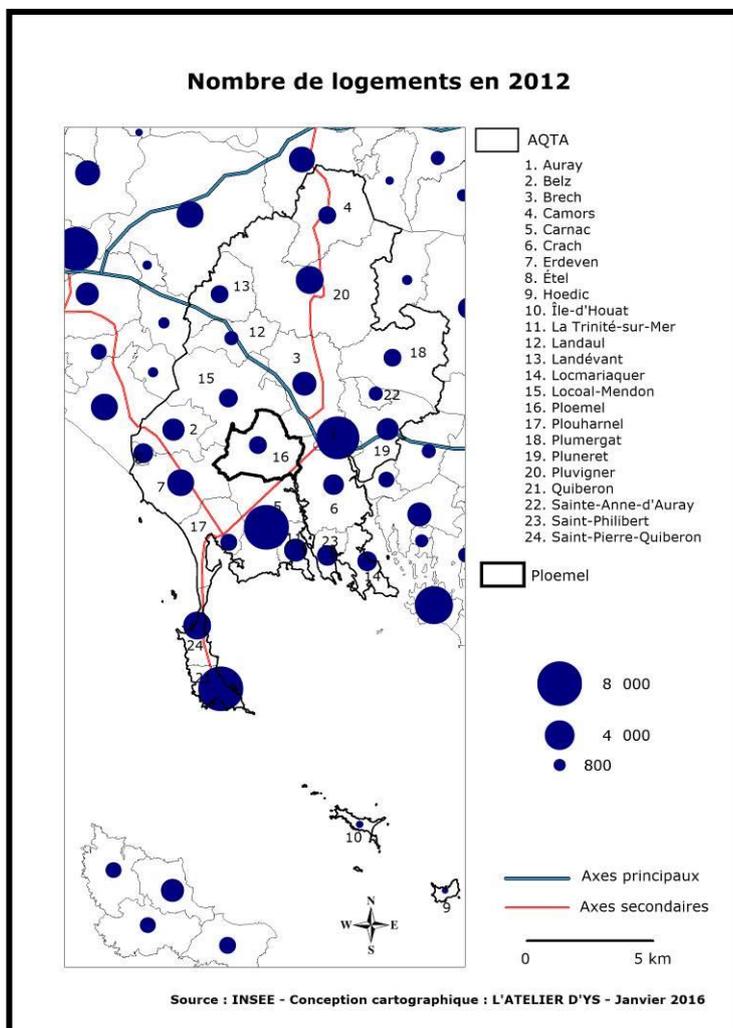
> Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité des écoles.

> Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent l'accessibilité des commerces et services de proximité.

³ Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

2 L'habitat

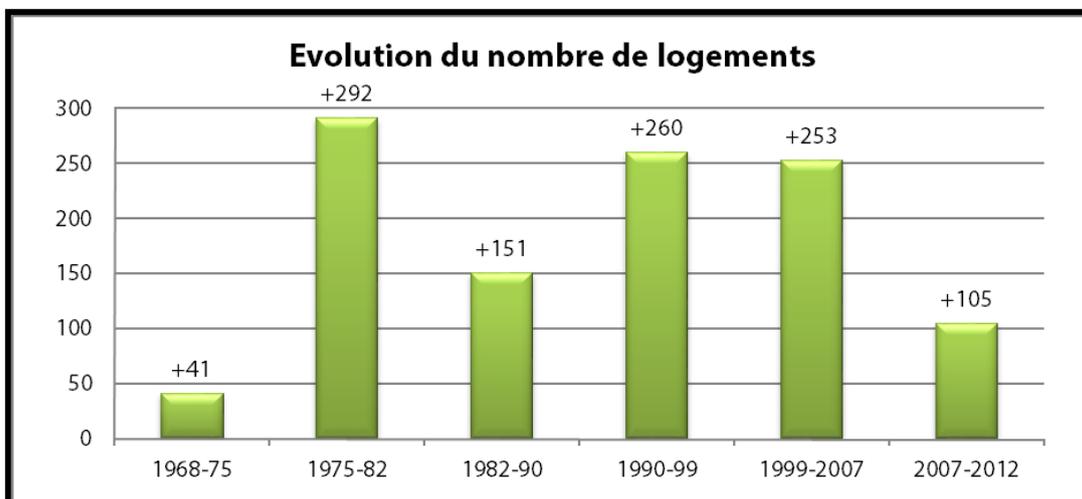
2.1 Composition du parc de logements



En 2012, PLOEMEL compte 1 511 logements, dont 1 088 résidences principales, soit 2,3% du parc de logements intercommunal.

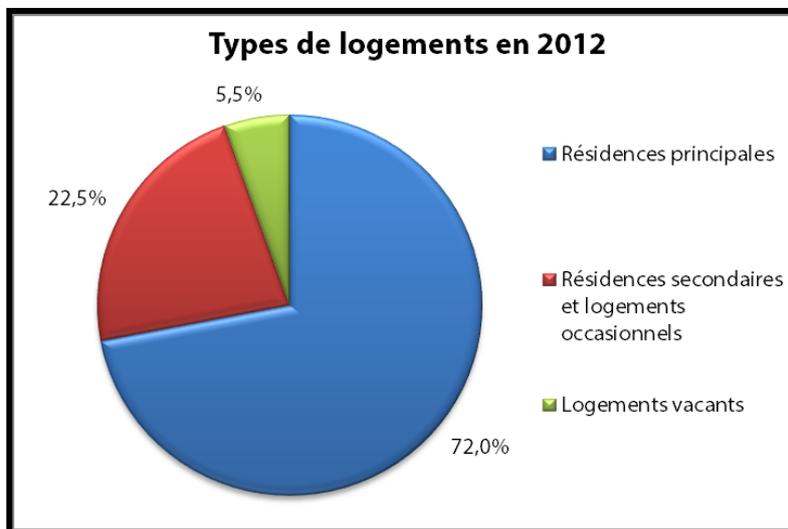
Entre 1968 et 2012, le parc de logements s'est enrichi de 1 102 habitations, soit une augmentation moyenne de 25 unités par an.

On remarque que le rythme de construction Ploeméolois, très soutenu entre 1990 et 2007, s'est ralenti depuis.



La part des résidences secondaires est élevée puisqu'elle représente plus d'1 logement sur 5.

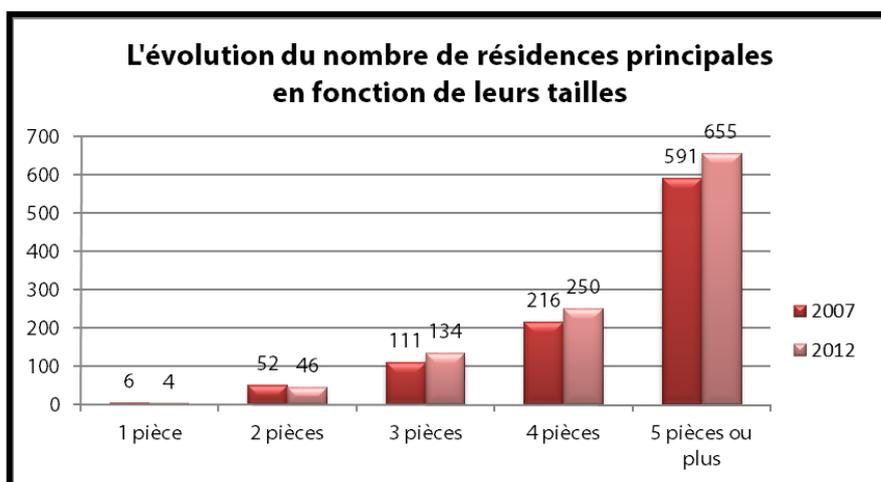
Par contre, même si elle a légèrement augmenté par rapport à 2007, la vacance se situe à un niveau raisonnable (5,5%). 83 logements sont concernés.



2.2 Une majorité de très grands logements

A PLOEMEL, entre 2007 et 2012, le nombre de petits logements (T1 et T2) a diminué, au profit des grands logements, donc le nombre a fortement augmenté. Aujourd'hui, les T5 et plus représentent 60% des résidences principales.

On constate cependant une certaine mixité du parc de logements sur la commune, excepté les T1 sous-représentés.



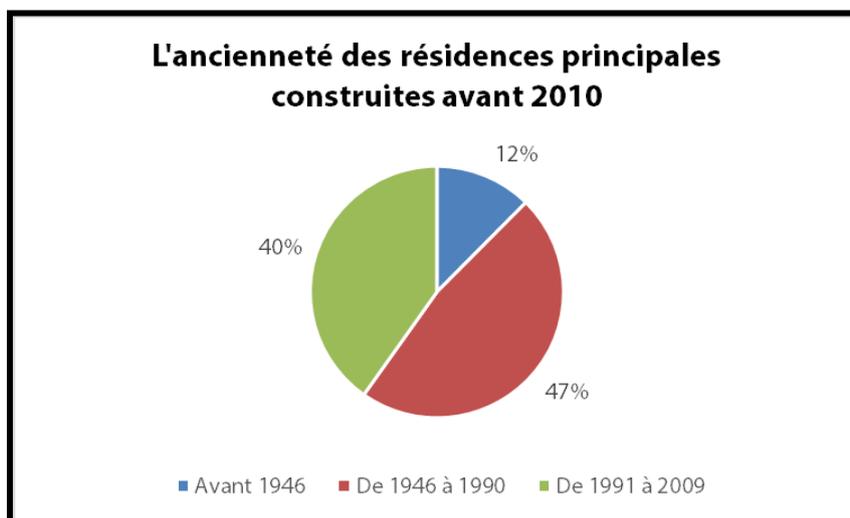
En 2012, en moyenne, une résidence principale Ploeméloise comporte 4,8 pièces contre 4,4 au niveau départemental.

Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

2.3 Un parc de logements très récent

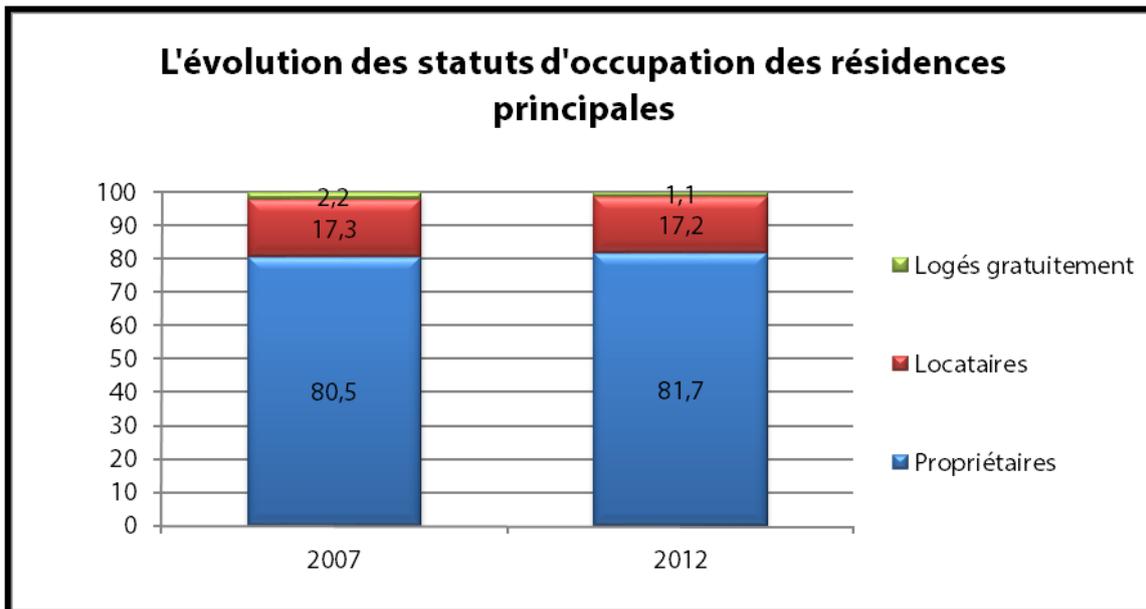
Le parc de logements Ploemélois semble très récent. En effet, quasiment la moitié des logements a été construite entre 1946 et 1990, et 2 sur 5 entre 1991 et 2009. Les logements d'avant-guerre, eux, ne représentent que 12% des résidences principales.



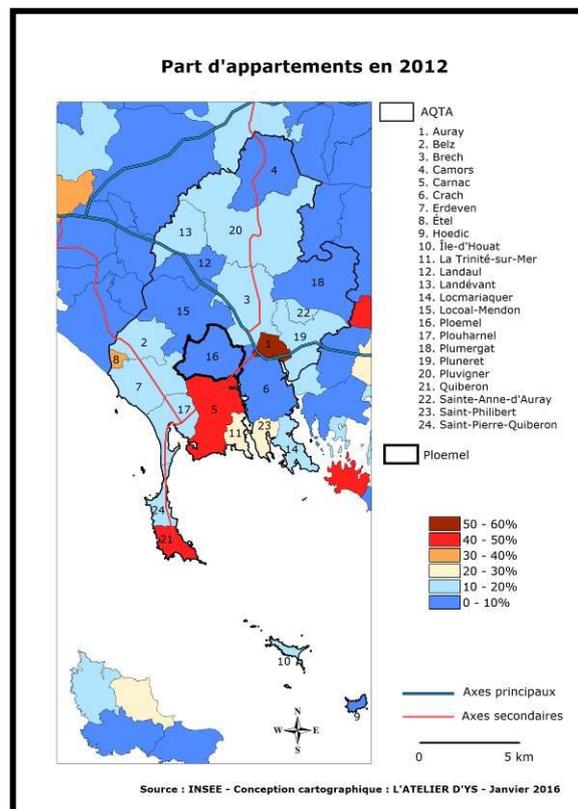
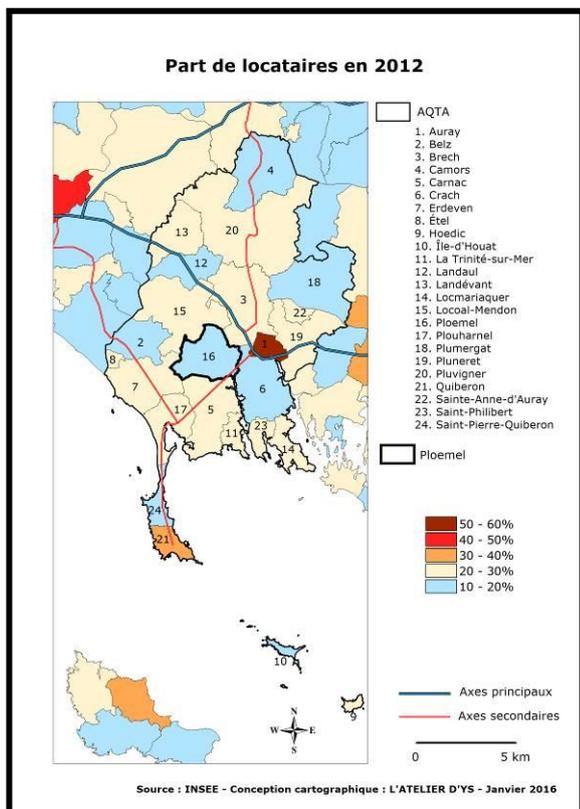
En termes de confort, on ne dénombre, en 2012, que 12 résidences principales (sur 1 088) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche, contre 19 en 2007. Cela dénote d'une amélioration qualitative des logements sur la commune.

2.4 Une large majorité de ménages propriétaires

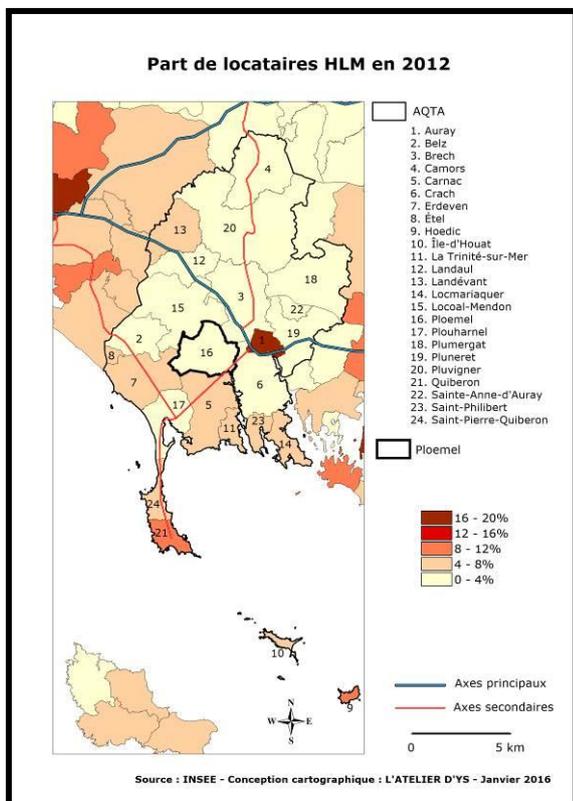
Une large majorité des résidences principales (81,7%) est occupée par des propriétaires. La part des locataires ne représente que 17,2% des ménages.



Ce taux de locataires est plus de 10 points inférieur à celui de la Communauté de Communes (27,9%), et peut en partie s'expliquer par une faible proportion d'appartements (4,5% du parc immobilier).



2.5 Un parc locatif social insuffisant

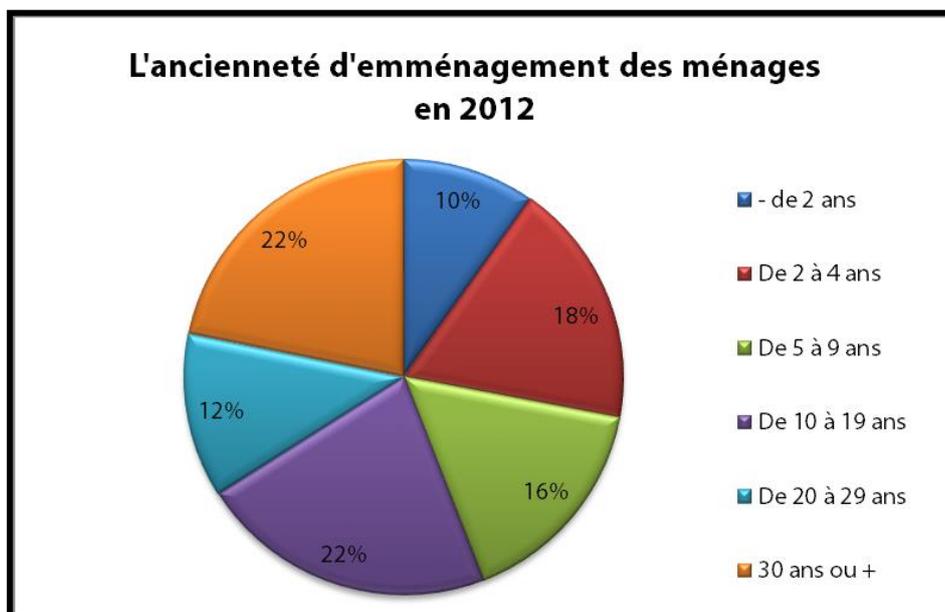


Globalement, à l'échelle d'AQTA, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est faible (6,6%).

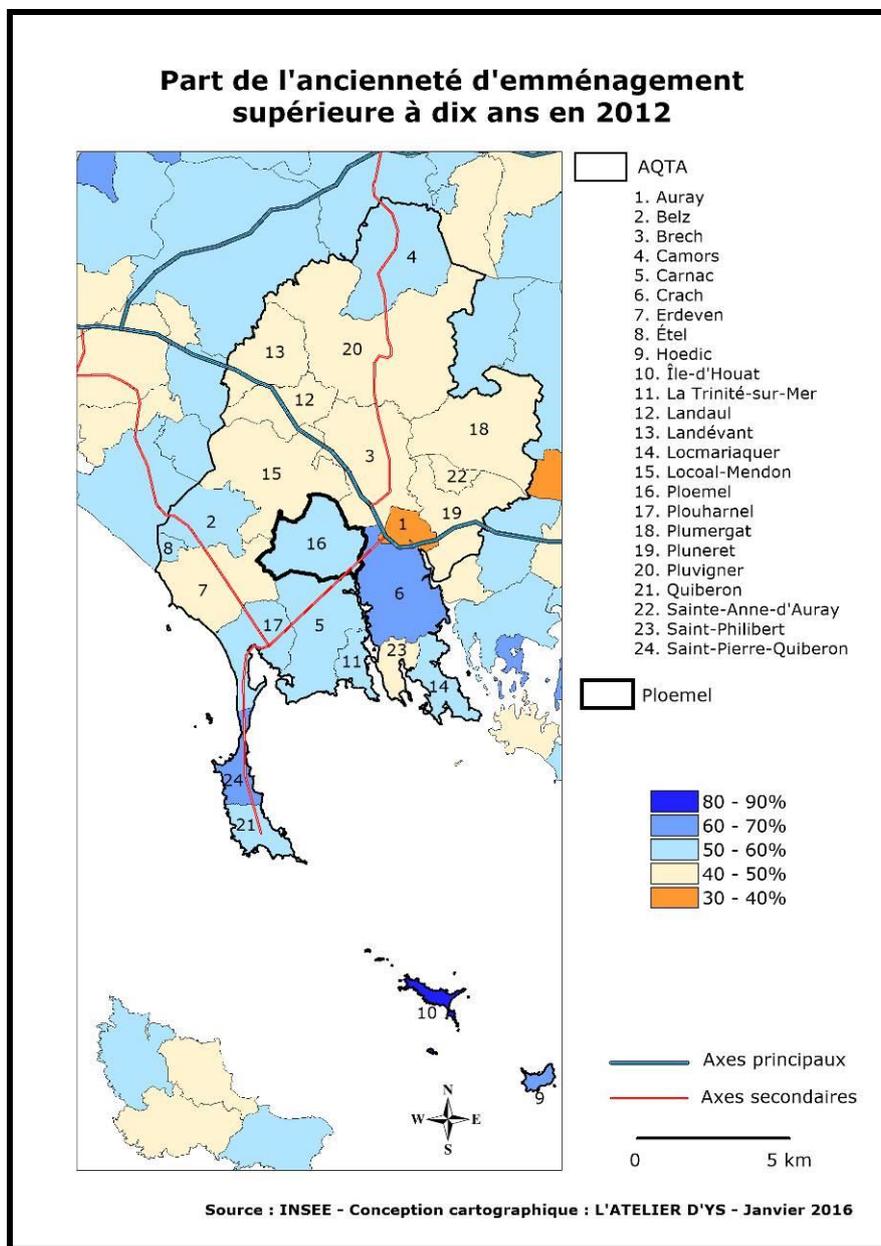
PLOEMEL présente une proportion largement inférieure (1,5%) et un parc locatif social paraissant insuffisant.

2.6 Des ménages moyennement mobiles

En 2012, la proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 21,8% à PLOEMEL.



A l'échelle de l'EPCI, si l'on s'intéresse à l'ancienneté d'emménagement supérieure à 10 ans, les ménages de l'Île-d'Houat semblent les moins mobiles, ceux d'Auray les plus mobiles. A PLOEMEL, 55,9% des ménages sont installés dans leurs logements depuis plus de 10 ans.



ANALYSE MULTISCALEAIRE

PLOEMEL ne concentre que 2,3% des logements intercommunaux.

Le rythme de construction Ploemélois est élevé entre 2007 et 2012, comparable à la cadence départementale.

Par ailleurs, en ce qui concerne les résidences principales de PLOEMEL, elles sont sensiblement plus grandes que les logements moyens départementaux.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque une part de locataires et de locataires HLM nettement inférieure aux moyenne intercommunale et départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de PLOEMEL	AQTA	Département du Morbihan
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2007-2012)	+1,5%	+0,8%	+1,4%
Taille moyenne des résidences principales en 2012	4,8	4,5	4,4
Part de locataires en 2012	17,2%	27,9%	30,9%
Part de locataires HLM en 2012	1,5%	6,6%	9,4%

Enjeux :

> Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une plus grande part de petits collectifs, d'individuels groupés et une plus grande variété de tailles de logements afin :

- × **de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- × **de créer un tissu intergénérationnel plus dynamique (un vieillissement de la population risquerait d'engendrer un remplissage moindre des écoles).**
- × **de fixer les jeunes qui souhaiteraient accéder à leur premier logement en restant sur la commune.**
- × **que l'habitat soit adapté à la taille des ménages.**

> Améliorer et développer l'offre locative sociale, faible sur la commune.

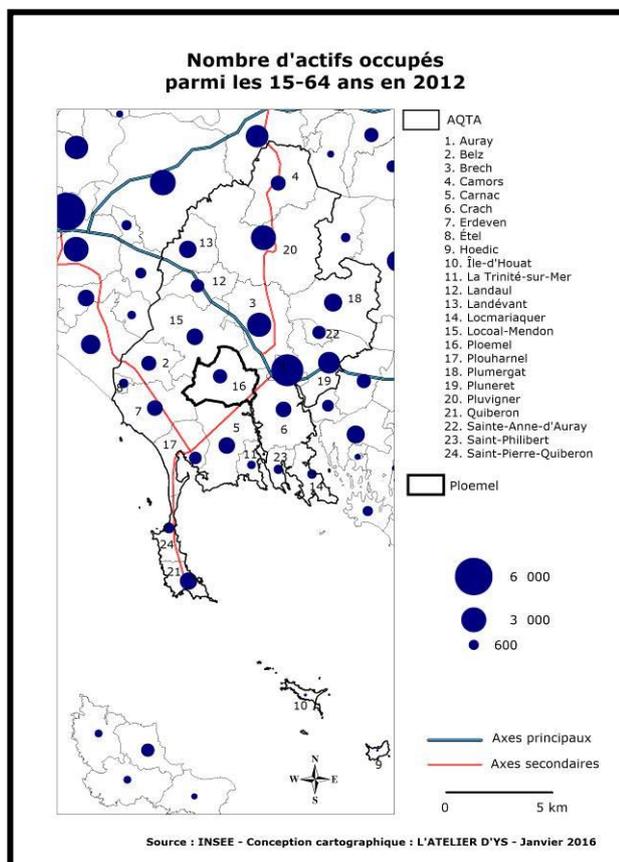
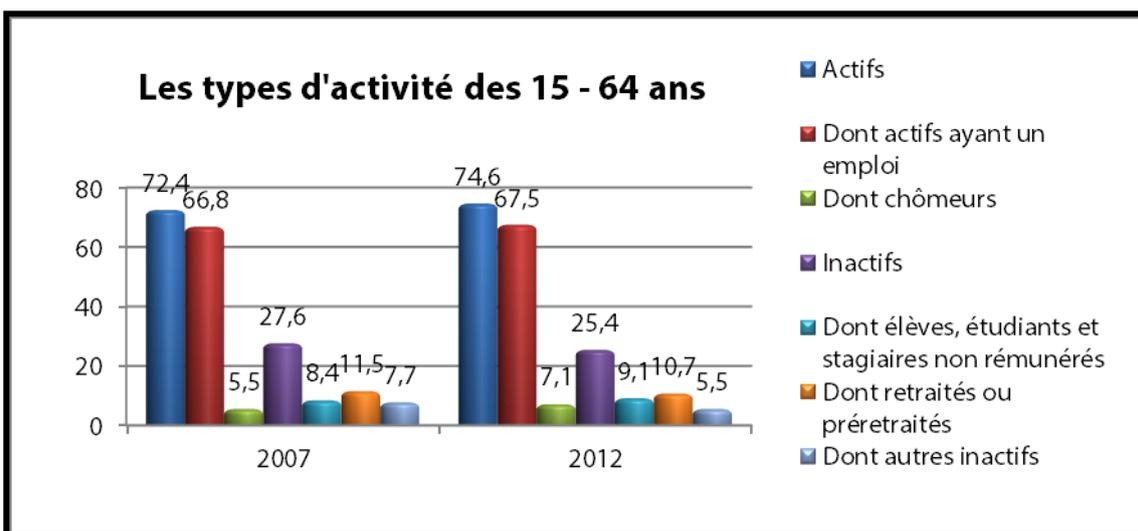
> Privilégier une densification de l'habitat (type maisons de ville) au lieu de maisons isolées sur leurs parcelles dévoreuses d'espace et ainsi créer une véritable centralité autour du bourg.

3 La situation socio-économique

3.1 La population active

En 2012, la population active représente 74,6% des 15-64 ans, en hausse par rapport à 2007 (+2,2 points). Cette proportion est supérieure aux moyennes intercommunale et départementale (71,7%).

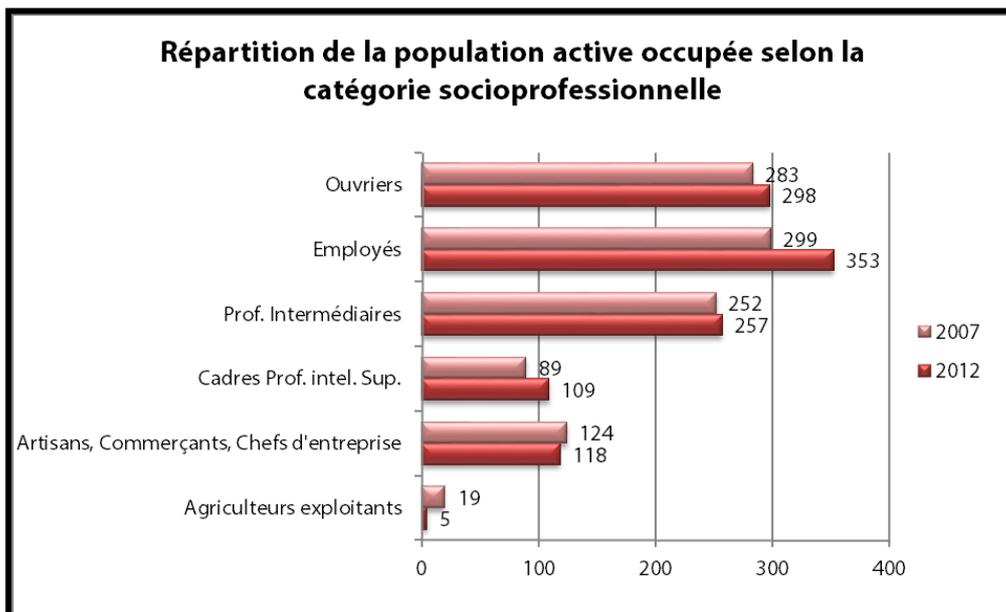
Cependant, il faut souligner que c’est surtout la part de chômeurs qui a augmenté.



En 2012, PLOEMEL compte 1 140 actifs occupés parmi ses habitants, soit 73 de plus qu'au précédent recensement de 2007.

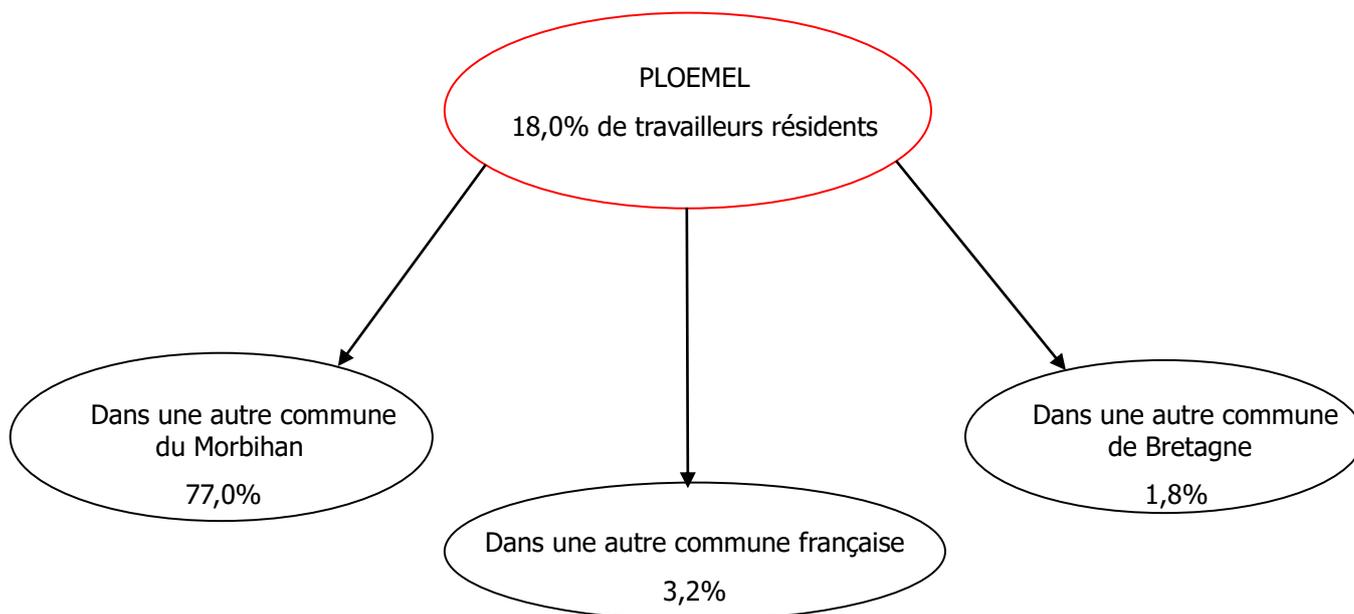
Parmi ces 1 140 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance de la catégorie « employés ». Au niveau des tendances, on observe :

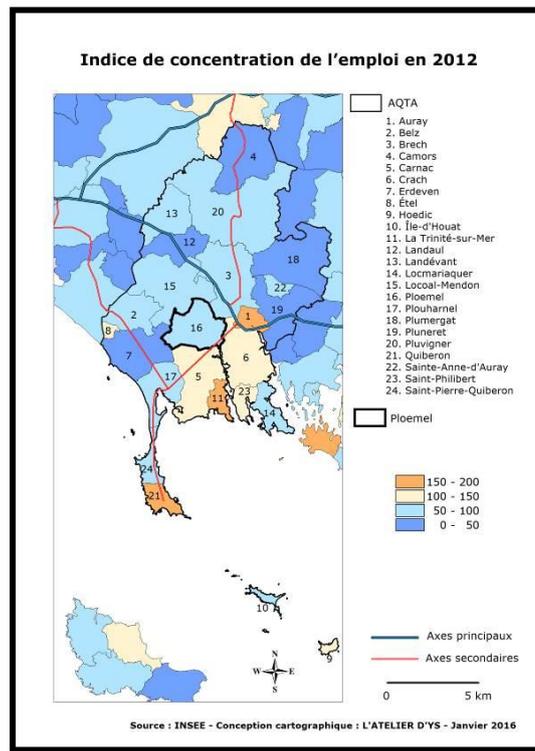
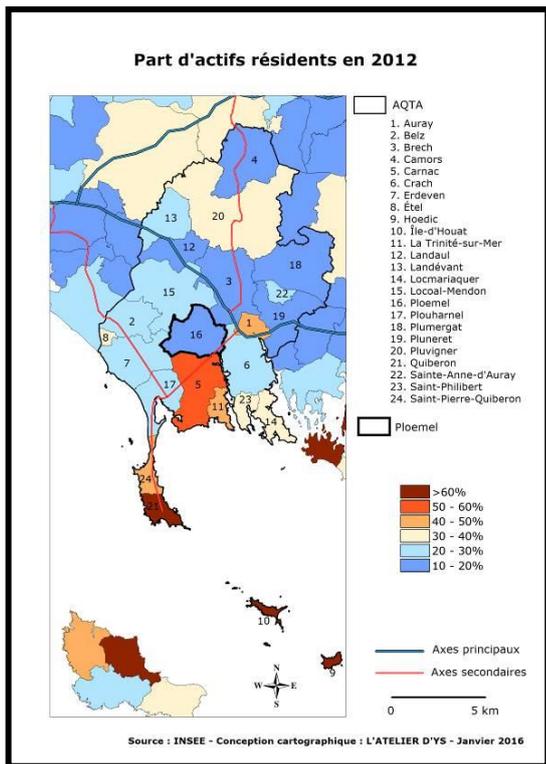
- * une progression du nombre d'employés (+54), de cadres et professions intellectuelles supérieures (+20), d'ouvriers (+15) et de professions intermédiaires (+5) .
- * une baisse du nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (-6) et d'agriculteurs exploitants (-14).



3.2 Une forte mobilité professionnelle

Parmi les actifs ayant un emploi en 2012, moins d'1 sur 5 travaille à PLOEMEL. Les autres travaillent en grande majorité dans le département.





Cette part d'actifs résidents est faible, nettement inférieure à la moyenne de l'EPCI (30,5%).

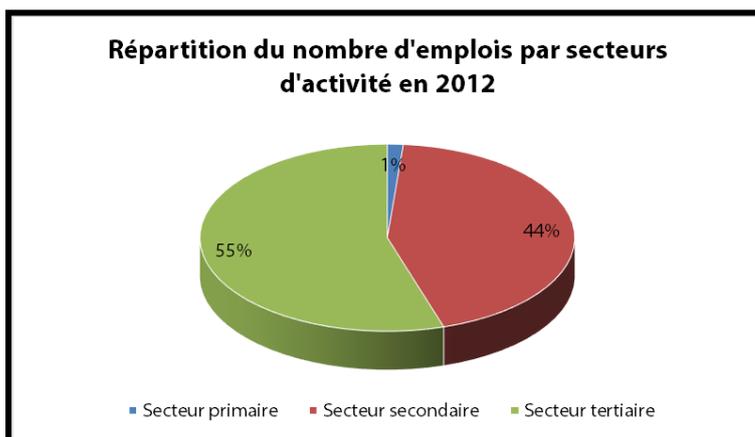
Quant à l'indice de concentration de l'emploi⁴, à l'échelle d'AQTA, les communes de La Trinité-sur-Mer, Auray et Quiberon se démarquent avec un nombre d'emplois largement supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi.

A l'inverse, seize communes (en bleu), dont PLOEMEL, peuvent être qualifiées de résidentielles.

3.3 Des emplois majoritairement tertiaires

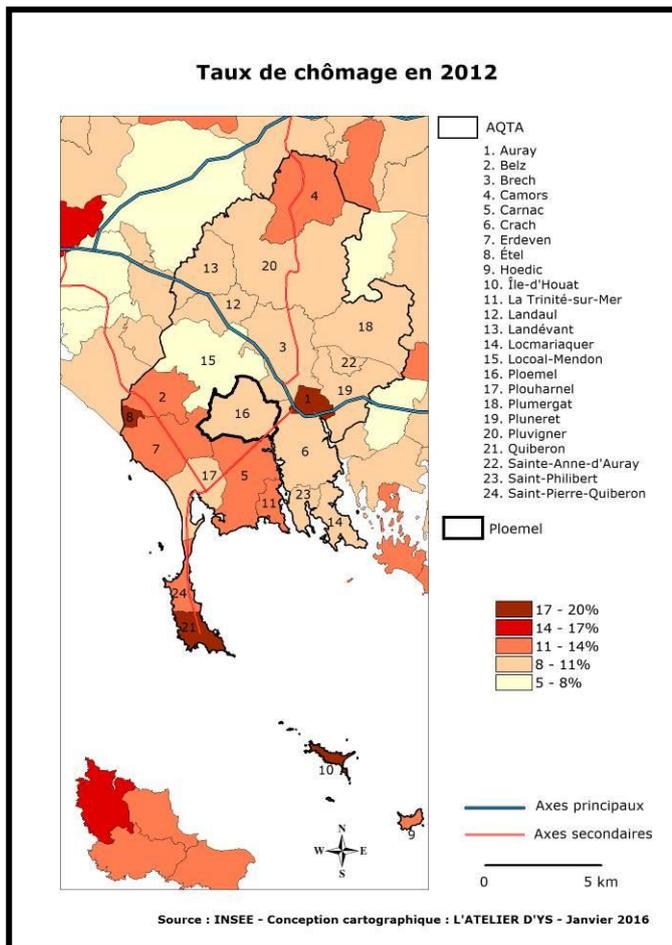
En 2012, sur la commune de PLOEMEL, on dénombre 657 emplois. A noter que :

- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale) concentre 55% de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l'industrie et la construction) représente 44% de ces emplois.
- le secteur primaire 1%.



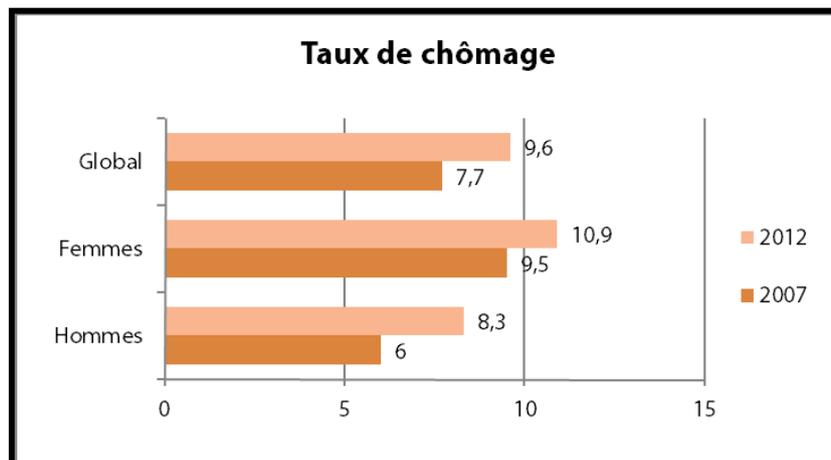
⁴ L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

3.4 Un taux de chômage en hausse



Le taux de chômage⁵ à PLOEMEL a augmenté entre 2007 et 2012 (+1,9 point) mais reste assez largement inférieur à la moyenne départementale (9,6% contre 11,4%).

Si l'on compare les taux de chômage masculin et féminin, on remarque que la hausse du chômage des hommes est plus marquée que la hausse du chômage des femmes.

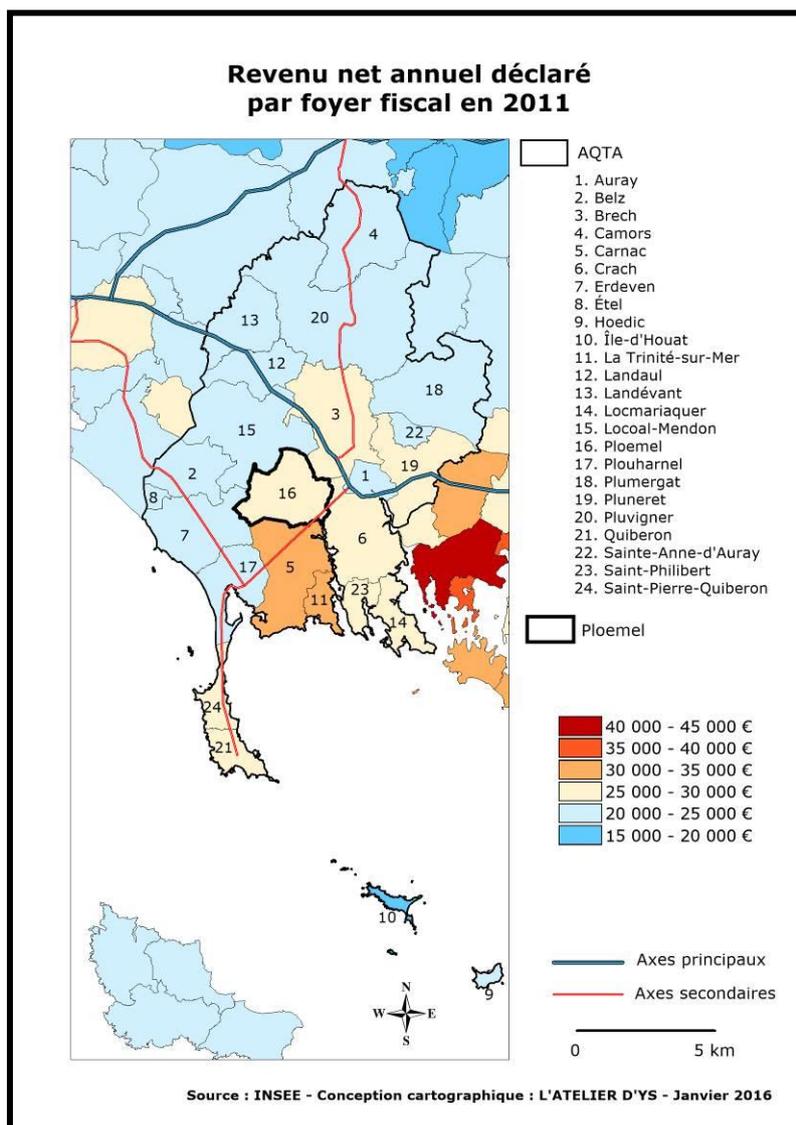


⁵ Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

3.5 Des revenus relativement élevés

Cette structure de la population active implique des niveaux de revenus relativement élevés (25 825 €), si on les compare à ceux des autres communes de l’EPCI.

Ces revenus des ménages Ploemélois sont d’ailleurs supérieurs à la moyenne départementale (23 427 €).



3.6 Les zones d’activités

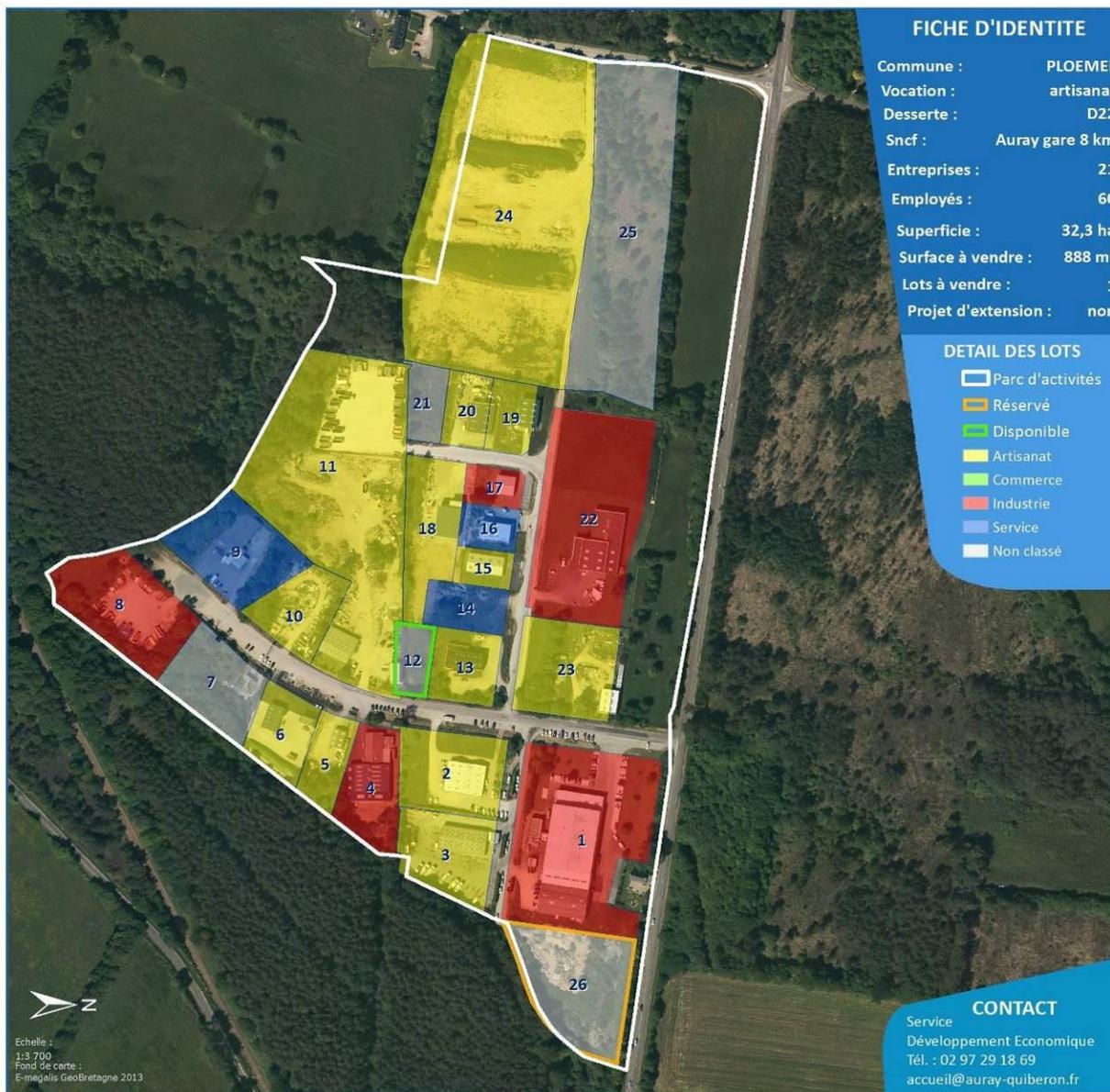
PLOEMEL dispose sur son territoire de deux zones d’activités :

- Pen Er Pont, parc d’activités à vocation artisanale.
- Pont Laurence, parc d’activités à vocation industrielle et artisanale.

PEN ER PONT - PLOEMEL

Parc d'activités à vocation artisanale

COMMUNAUTÉ
AURAY QUIBERON
TERRE-ATLANTIQUE



LOT	ENTREPRISE	Secteur	ACTIVITE	Statut	LOT	ENTREPRISE	Secteur	ACTIVITE	Statut
1	MAHEVAS	Industrie	Fabrication de moules d'injection plast.	Vendu	14	FORST	Service	Négoce d'appareils de protection respiratoire	Vendu
1 bis	TERRAIN NON OCCUPE	NC		Négociation	15	CLINIQUE DU BOIS	Artisanat	Traitement des bois	Vendu
2	LES CHARPENTERS DU GOLFE	Artisanat	Trav aux de charpente	Vendu	16	FORST	Service	Négoce d'appareils de protection respiratoire	Vendu
3	VEOLIA	Artisanat	Enlèvement et traitement de déchets	Vendu	17	PASCAL PAELLA	Industrie	Production de plast préparés	Vendu
4	MEGALINGE	Industrie	Blanchisserie industrielle	Vendu	18	BINGUL MACONNERIE	Artisanat	Maçonnerie	Vendu
5	MGMS	Artisanat	Construction métallique	Vendu	19	MPM	Artisanat	Menuiserie	Vendu
6	LE NORMAND COUVREUR	Artisanat	Trav aux de couverture	Vendu	20	QUINTIN MACONNERIE	Artisanat	Vente de produit de nettoyage professionnel	Vendu
7	TERRAIN NON OCCUPE	NC		Vendu	21	TERRAIN NON OCCUPE	NC		Vendu
8	VEOLIA	Industrie	Stockage	Vendu	22	R1 CONCEPT	Industrie	Fabrication de planches de surf	Vendu
9	AXO	Service	Distribution de fontaine à eau	Vendu	23	SETA MACONNERIE	Artisanat	Maçonnerie	Vendu
10	LE STRAT LE YONDRE MACONNERIE	Artisanat	Maçonnerie	Vendu	24	LE BOULCH	Artisanat	Trav aux de maçonnerie	Vendu
11	LE ROUZIC PAYSAGE	Artisanat	Entretien d'espaces verts	Vendu	25	TERRAIN NON OCCUPE	NC		Vendu
12	TERRAIN NON OCCUPE	NC		Disponible	26	TERRAIN NON OCCUPE	NC		Négociation
13	PICARD	Artisanat	Isolation cloison sèche	Vendu					

La ZA de Pen Er Pont (source : AQTA)

PONT LAURENCE - PLOEMEL

Parc d'activités à vocation industrielle & artisanale

COMMUNITE AURAY QUIBERON
TERRE-ATLANTIQUE



LOT	ENTREPRISE	Secteur	ACTIVITE	Statut
1	P.A.M	Industrie	Production de plat préparé	Vendu
2	FOURNIL KERBOTH	Industrie	Fournil	Vendu
3	DUGORN	Artisanat	Artiste Peintre	Vendu
4	SERVICES TECHNIQUES MUNICIPAUX	NC		Vendu
5	DANIC MENUISERIE	Artisanat	Menuiserie	Vendu
6		Artisanat	Travaux de plomberie	Vendu
7	LE GUILLANT ELECTRICITE	Artisanat	Travaux d'électricité	Vendu

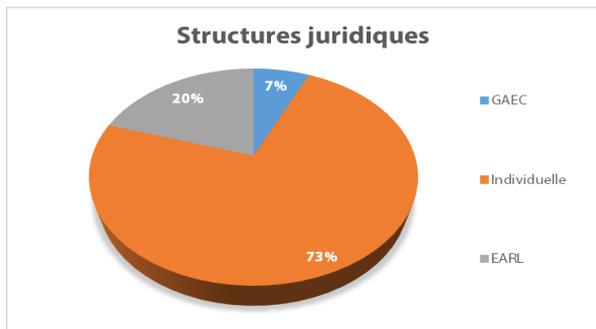
La ZA de Pont Laurence (source : AQTA)

3.7 Le secteur agricole

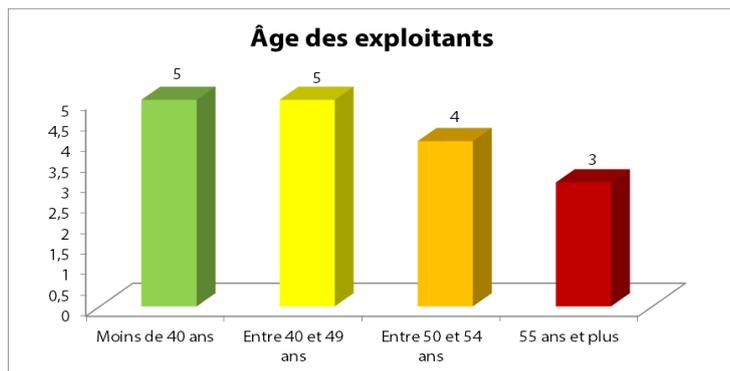
15 exploitations agricoles ont répondu au questionnaire qui leur a été transmis.

Structure juridique

Seule une exploitation agricole recensée est un GAEC, la très grande majorité étant des entreprises individuelles.

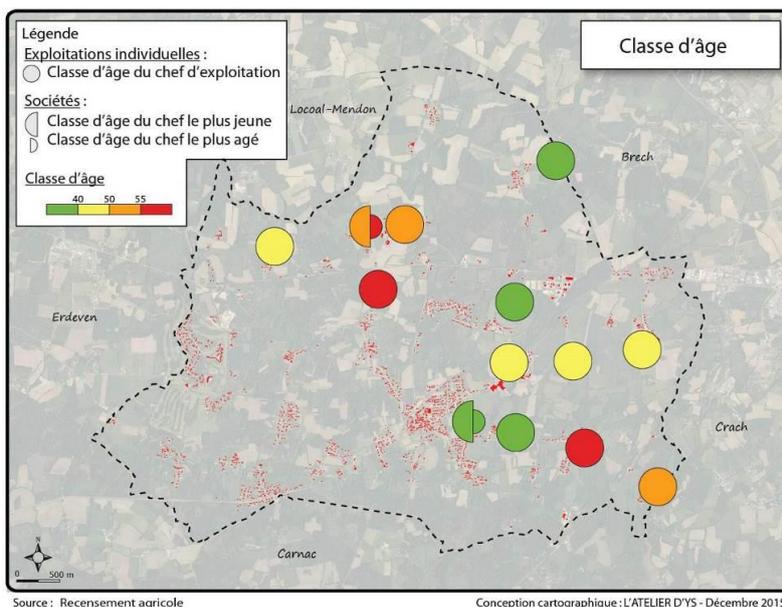


Âge des exploitants

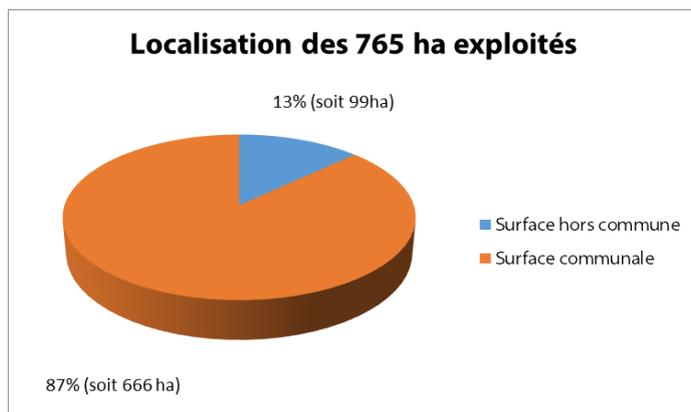


L'âge moyen des 15 chefs d'exploitation est de 46,2 ans. A noter que près de 60% d'entre eux ont moins de 50 ans.

De ce fait, une part importante de la population agricole est en âge de continuer son activité dans la décennie à venir (durée de vie du PLU).



Surfaces agricoles



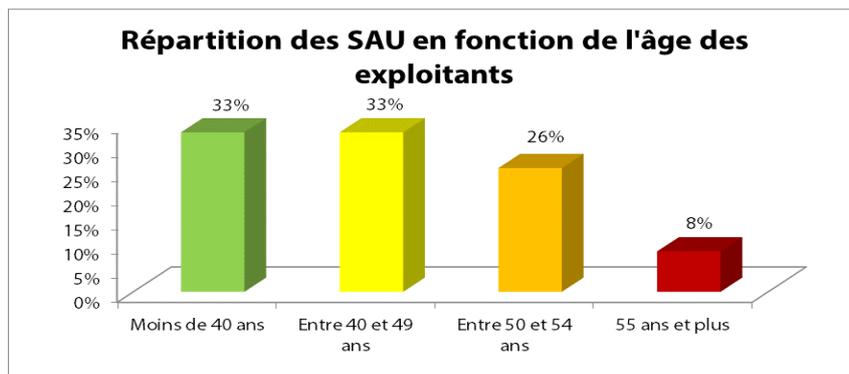
La Surface Agricole Utile⁶ (SAU) totale déclarée est de 765 hectares, dont 666 sur la commune de PLOEMEL.

Ces exploitations sont donc très dépendantes du territoire communal.

Au recensement général de 2010, la SAU totale de PLOEMEL est de 721 hectares, contre 770 en 2000.

La superficie moyenne d'une exploitation Ploemeloise est de 51 hectares, supérieure à la taille moyenne régionale (48 ha) et départementale (49 ha).

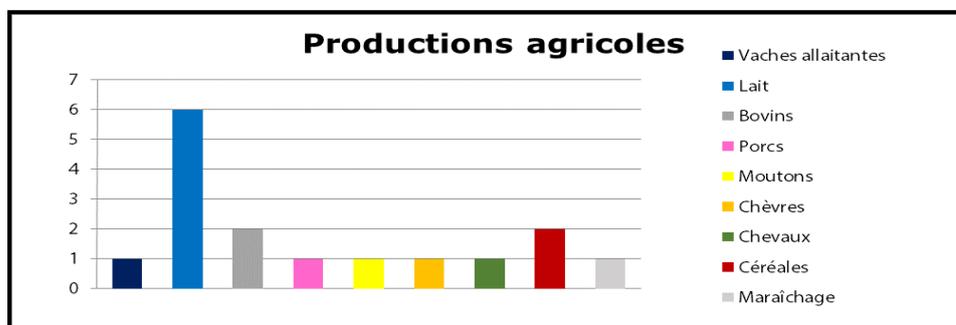
Voyons désormais la répartition des terres mises en valeur par rapport à l'âge des exploitants.



Les plus de 50 ans utilisent près de 35% de la SAU communale. Ce sont plus de 260 ha de terres exploitées qui, dans la décennie à venir, risquent de changer de d'exploitant.

Productions agricoles

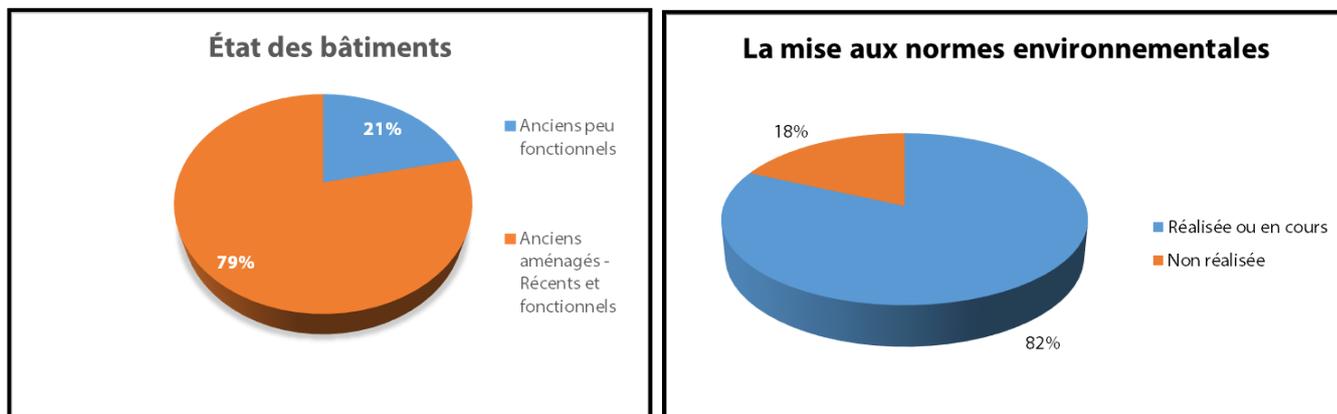
Le graphique suivant met en valeur la répartition des productions agricoles.



On constate que l'élevage reste l'activité principale sur la commune, et en particulier la production de lait.

6 La SAU est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux ...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers, etc).

État des bâtiments



Une très large majorité des bâtiments agricoles sont fonctionnels, qu'ils soient anciens ou récents. Parmi les 11 exploitants possédant des bâtiments, 8 les considèrent comme récents.

Quant à la mise aux normes environnementales, destinée à gérer les effluents d'élevage (eaux blanches, eaux brunes, déjections animales) et les jus d'ensilage, 9 exploitations l'ont réalisée, 2 exploitations ne l'ont pas réalisée.

Régime sanitaire

Les élevages agricoles ou la détention d'animaux, en fonction de la nature de leur cheptel et de l'importance de celui-ci, relèvent soit du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles (épandage...), éloignement vis-à-vis des tiers...

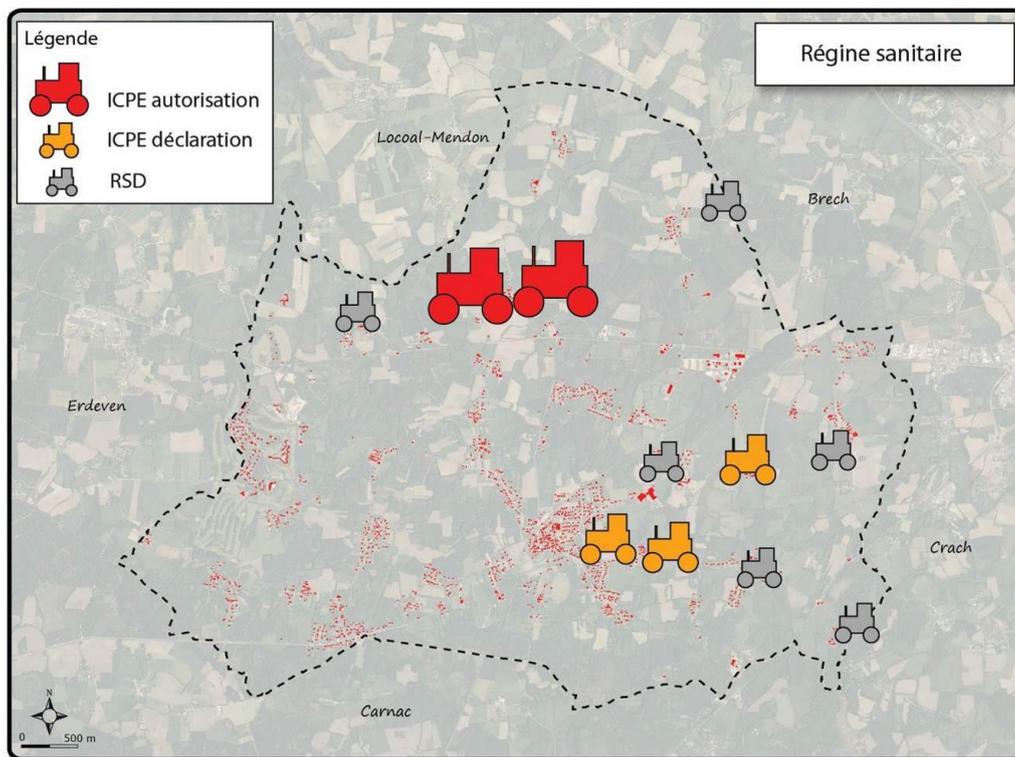
Pour cette dernière, il convient de savoir que :

- les élevages relevant du RSD se voient imposer, pour leurs bâtiments abritant des animaux, des stockages d'effluent, des jus d'ensilage ou des eaux de lavage, une distance de 50 mètres par rapport aux tiers.
- les élevages relevant du régime des ICPE se voient imposer, pour tous leurs bâtiments et installations agricoles, une distance de 100 mètres par rapport aux tiers. A noter qu'une distance d'éloignement supérieure peut être imposée.

Cependant, comme le préconise la Chambre d'Agriculture du Morbihan, afin de permettre aux exploitations de se moderniser, de se développer et réciproquement pour prémunir les tiers de toutes nuisances inhérentes aux activités agricoles, il est fortement préconisé de systématiser la distance de recul de 100 mètres pour toutes les constructions nouvelles (habitations...), quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant.



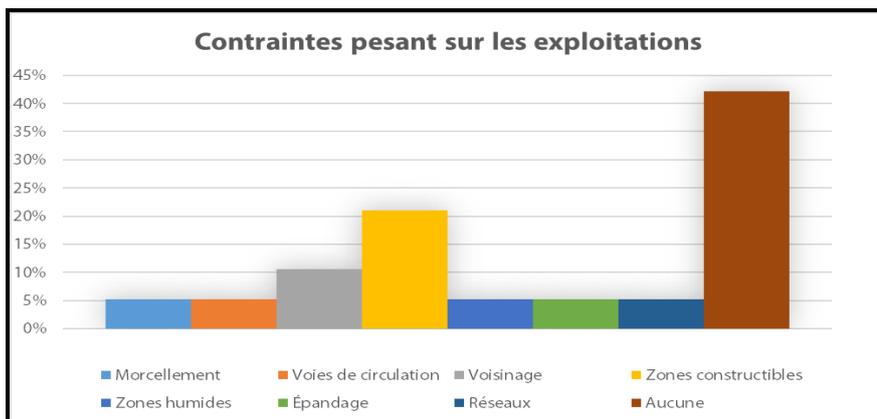
Comme le montre le graphique, il existe une grande majorité d'exploitations soumises au règlement sanitaire départemental.



Source : Recensement agricole

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Décembre 2015

Contraintes rencontrées

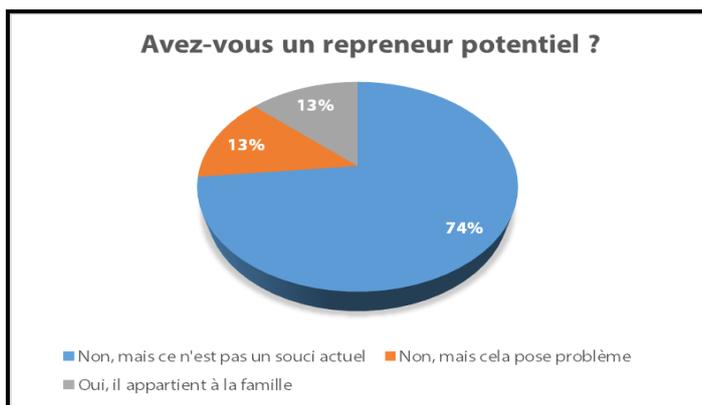


Les zones constructibles sont citées à quatre reprises en tant que contraintes pesant sur les exploitations Ploemeloise.

On dénombre par ailleurs plusieurs réponses relatives aux voisins.

Notons cependant que 8 exploitations déclarent ne rencontrer aucune contrainte.

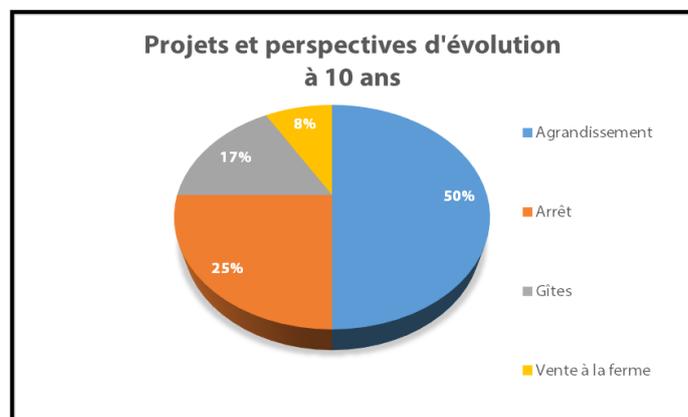
Avenir des exploitations agricoles



Majoritairement, la reprise de leur activité ne pose pas de problème.

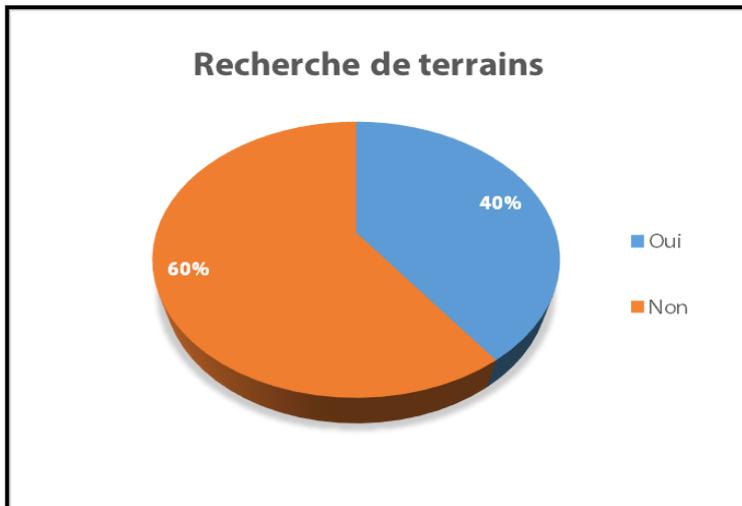
2 exploitants n'ont pour le moment aucun repreneur et s'en inquiètent (48 et 51 ans).

Projets à venir



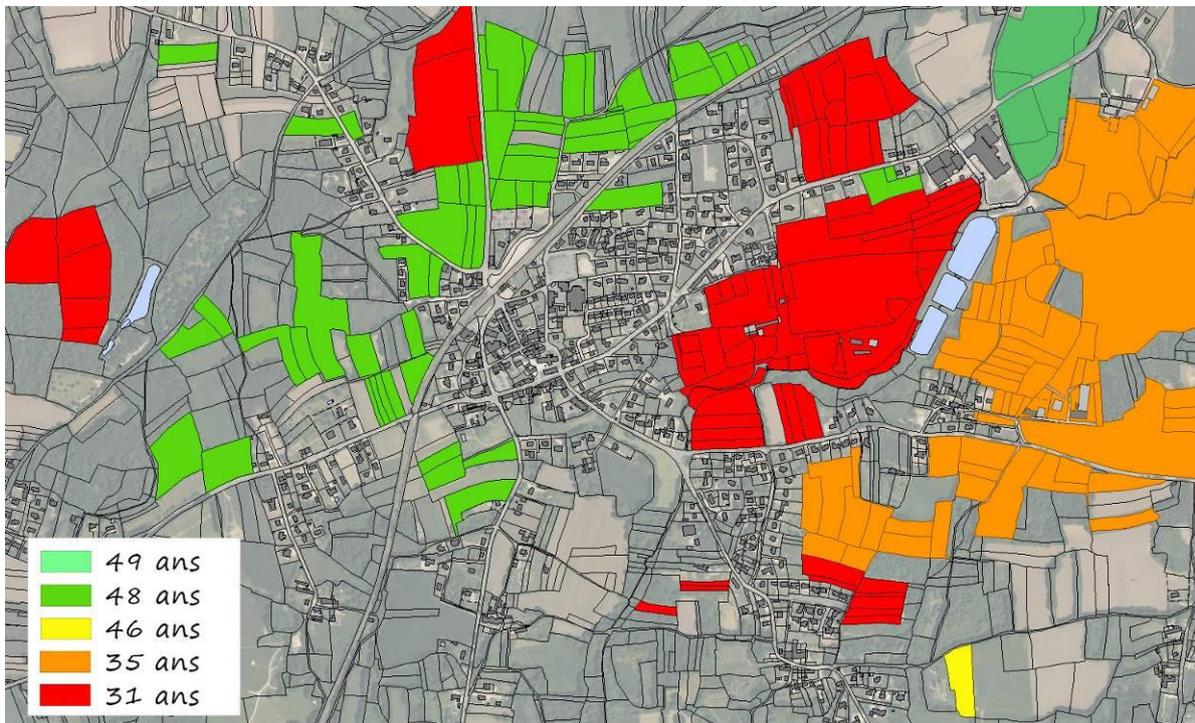
Preuve d'un certain dynamisme, 6 exploitants envisagent de construire de nouveaux bâtiments.

2 ont évoqués la création de gîtes.

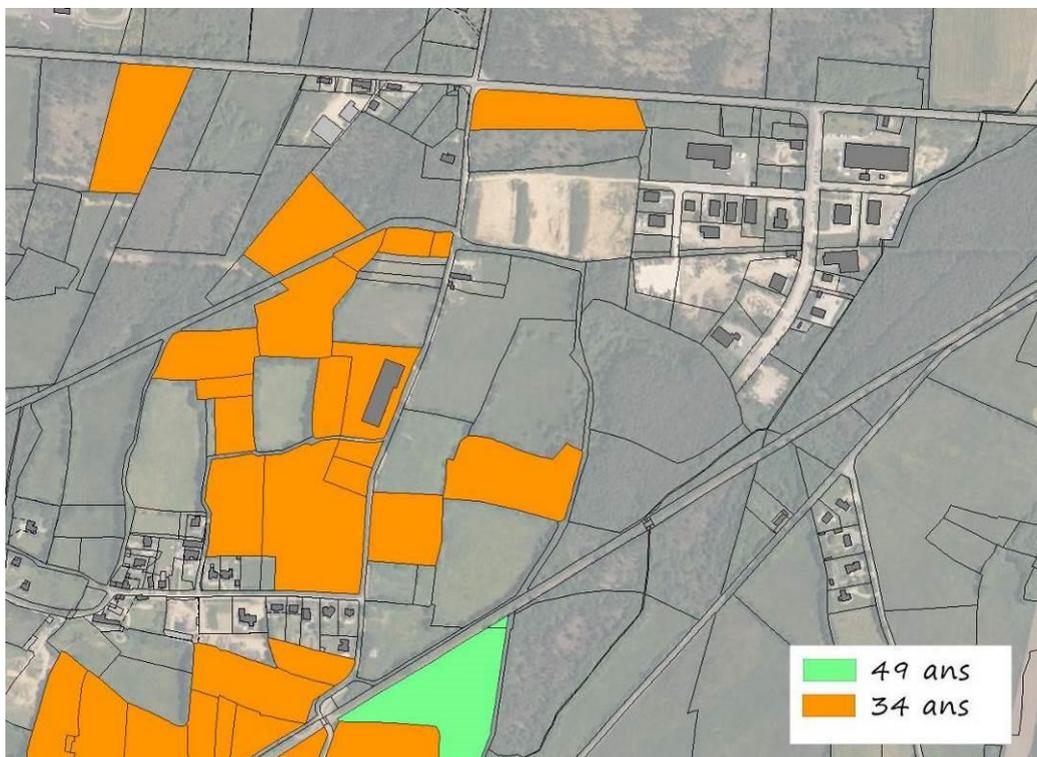
Pression foncière

La pression foncière reste modérée. 6 exploitants recherchent néanmoins des terres.

Age des exploitants à proximité du bourg et des zones d'activités



Bourg et ZA de Pont-Laurence



ZA de Pen-er-Pont

ANALYSE MULTISCALEAIRE

PLOEMEL concentre seulement 2,4% des emplois intercommunaux.

La proportion d'actifs ayant un emploi est plus forte qu'aux niveaux intercommunal et départemental.

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle importante qui dépasse largement le phénomène intercommunal et départemental.

Enfin, le taux de chômage de PLOEMEL se situe en-dessous des proportions intercommunale et départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de PLOEMEL	AQTA	Département du Morbihan
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2012	67,5%	63,3%	63,5%
Part d'actifs résidents en 2012	18,0%	30,5%	33,5%
Taux de chômage en 2012	9,6%	11,7%	11,4%

Enjeux :

> **Pérenniser et diversifier les emplois sur la commune afin de limiter les trajets domicile-travail et de conforter PLOEMEL en tant que pôle de proximité du Pays d'Auray.**

> **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**

> **Maintenir et développer les activités et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines à PLOEMEL.**

4 Les déplacements

4.1 Le réseau de voiries

Le bourg de PLOEMEL est traversé par trois routes départementales :

- la Route Départementale 105, reliant vers l'ouest Erdeven et vers le nord-est Auray (via la RD 22).
- la Route Départementale 119, reliant vers le nord Locoal-Mendon et vers le sud Carnac.
- la Route Départementale 186, reliant vers le nord-ouest la RD 22 et vers le sud La Trinité-sur-Mer.

Le maillage viaire du territoire se fait principalement autour de la RD 105, qui traverse le bourg dans toute sa longueur. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers, se raccorde à cet axe.

Par ailleurs, le territoire communal est traversé par :

- la Route Départementale 768, classée route à grande circulation, dans son extrémité est.
- la Route Départementale 22 dans sa partie nord.

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile est prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, sur 1 088 ménages recensés, 1 034 (soit 95%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Ploemémois en 2012 est grandement supérieur aux moyennes communautaire (88,8%) et départementale (87,3%).

Ceci peut s'expliquer en partie par un vivier d'emplois communal et une offre de transports en commun limités, ce qui engendre de nombreux trajets domicile-travail.

4.3 Les transports collectifs

Les bus

PLOEMEL figure sur la ligne n°18 Belz-Auray du réseau TIM 56 (autocars) géré par le Département. De PLOEMEL, celle-ci relie trois fois par jour Auray en une dizaine de minutes et Belz en une vingtaine de minutes.

Deux arrêts existent sur la commune : Fontainebleau et centre.

Le ramassage scolaire

Le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par le Département.

La desserte ferroviaire

La commune est desservie par le Tire-Bouchon, train reliant Auray à Quiberon pendant la période estivale, à raison de plusieurs trains par jour pendant les mois de juillet et août et quelques week-ends en juin et septembre.

Enjeux :

- > **Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.**
- > **Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers les équipements scolaires.**
- > **Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.**

5 Le fonctionnement urbain

5.1 Les équipements administratifs

Les principaux équipements administratifs sont regroupés dans le bourg de PLOEMEL :

- la mairie au 1 allée Abbé Martin Kercret.
- l'agence postale communale au 3 Place de la Mairie.



La mairie

5.2 Les équipements scolaires

PLOEMEL est dotée de deux écoles primaires. A la rentrée de l'année scolaire 2015-2016, ces établissements accueillent 315 élèves, répartis ainsi :

- École primaire publique du Groëz Ven (rue des Écoles) > 155 élèves répartis de la petite section de maternelle au CM2.
- École primaire privée Sainte-Marie (48 rue Joseph Le Pévédic) > 160 élèves répartis de la petite section de maternelle au CM2.

A noter que des accueils de loisirs proposent des activités aux enfants de 3 à 14 ans les mercredis et les vacances scolaires.



L'école primaire publique



L'école primaire privée

5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Sur son territoire communal, PLOEMEL dispose :

- d'une médiathèque, située Place de l'église.
- de plusieurs salles communales : La Chaumière regroupant 3 salles pour ateliers musicaux et petites réunions (rue Pen En Tour), une salle des associations (2 rue de la grotte), une salle polyvalente et des salles associatives à l'Espace du Groëz-Ven (rue du Lenno), la salle "Les Bébés d'Abord" (2 rue de la grotte).
- d'un stade de football, situé à Kermarquer.



La médiathèque



La Chaumière



La salle Les bébés d'abord



Les salles associatives de l'Espace du Groëz-Ven

5.4 Les équipements touristiques

En plus de nombreuses locations saisonnières, en matière d'équipements touristiques, on trouve sur la commune :

- un parc à Mané-Bogad, comprenant un plan d'eau, des jeux pour enfants et un parcours sportif, accessible au public gratuitement toute l'année.
- deux campings, situés à Kergo et à Saint-Laurent.
- un golf à Saint-Laurent, accompagné d'un hôtel et d'une résidence touristique.
- un karting à La Madeleine.
- un parc de jeux à Kergo.

5.5 La vie associative

On dénombre une quarantaine d'associations sur la commune de PLOEMEL, touchant les secteurs des sports et loisirs, de la culture et du social.

Objectif :

> Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

	ATOUS	CONTRAINTES
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> - Forte croissance démographique due à un excédent migratoire et naturel. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vieillesse de la population. - Desserrement des ménages.
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Faible taux de vacance. 	<ul style="list-style-type: none"> - Rythme de construction en baisse. - Part élevée de résidences secondaires. - Parc de logements peu diversifié. - Faible proportion d'appartements. - Parc locatif social quantitativement limité.
Activité économique	<ul style="list-style-type: none"> - Taux de chômage raisonnable. - Revenus relativement élevés. - Présence de zones d'activités sur la commune. - Nombreux équipements touristiques. 	
Déplacements	<ul style="list-style-type: none"> - Existence de quelques continuités douces. - Bonne desserte routière. 	<ul style="list-style-type: none"> - Forte mobilité professionnelle.
Fonctionnement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Bon niveau d'équipements. - Vie associative riche. 	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.

CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 L'environnement physique

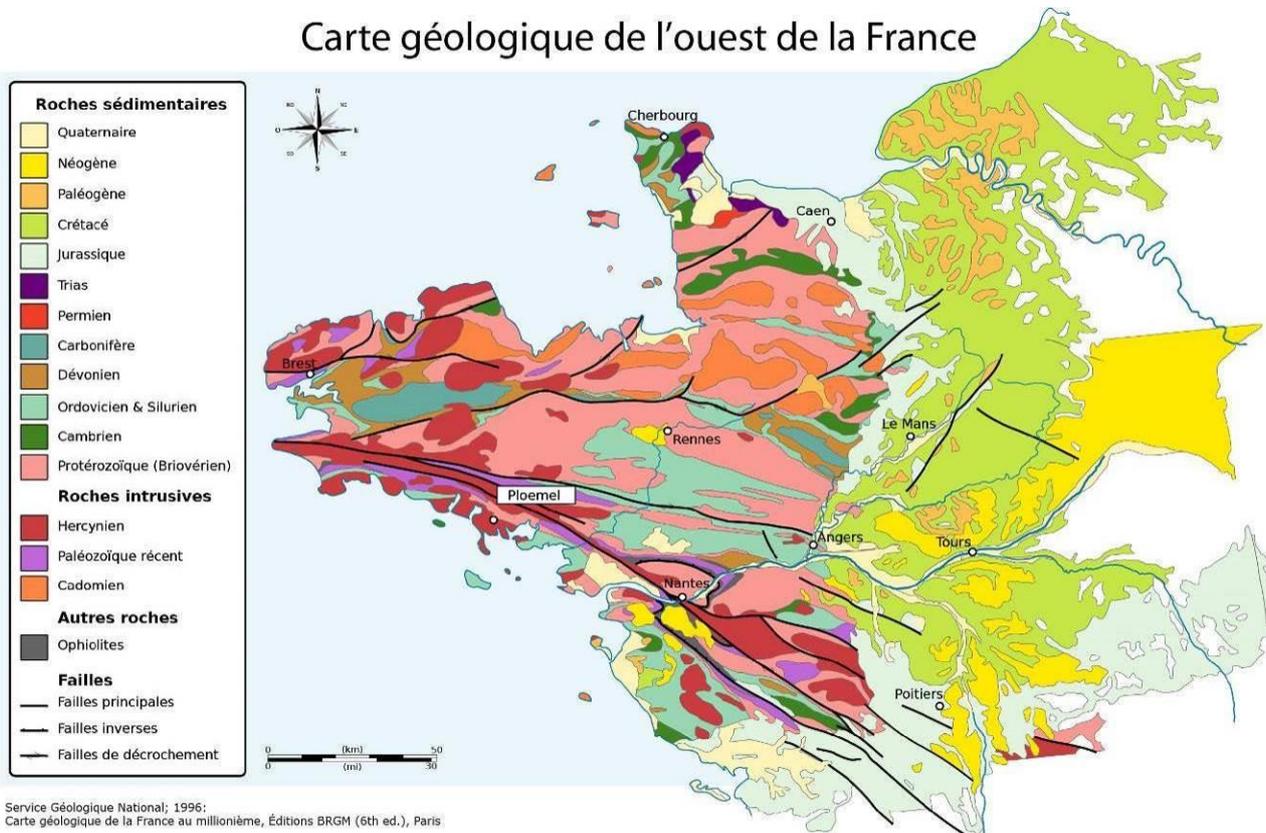
1.1 Une commune au cœur du massif Armoricaïn

Le sous-sol du département du Morbihan est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif Armoricaïn qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif Armoricaïn).

Carte géologique de l'ouest de la France

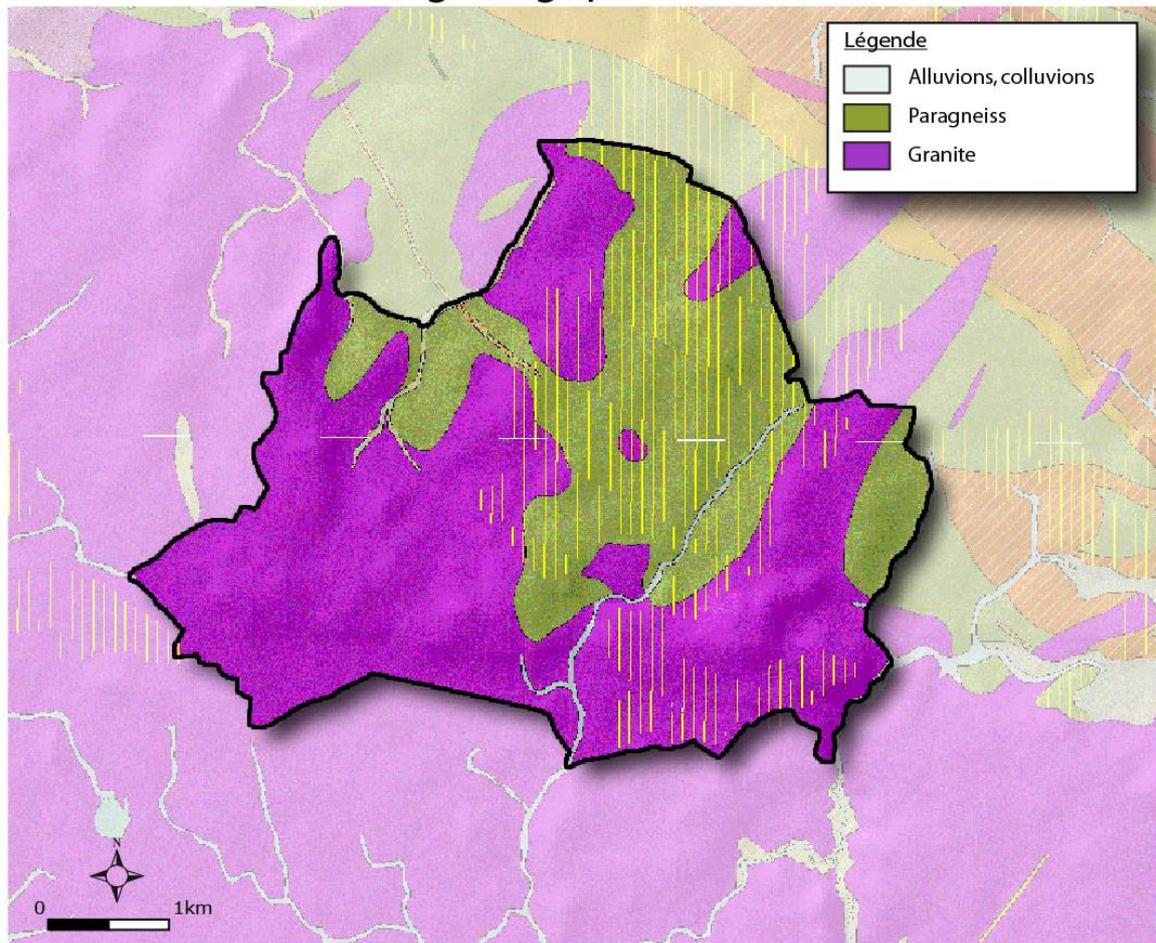


Les roches variées du sous-sol Ploemelois sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animé ont façonné le relief du territoire communal.

La commune de PLOEMEL est située au cœur du massif Armoricaïn.

Carte géologique de PLOEMEL



Source : BRGM

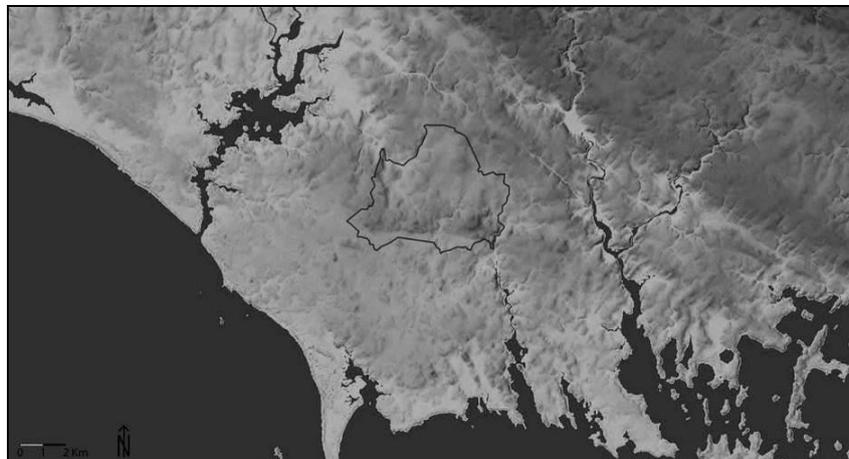
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2016

Le sous-sol Ploemelois est composé de plusieurs types de roches :

- ✓ Des roches magmatiques
 - Du granite sur le sud et l'ouest de la commune
- ✓ Des roches métamorphiques
 - Des paragneiss sur les parties nord et est
- ✓ Des roches sédimentaires
 - Des alluvions le long des cours d'eau

1.2 La charpente naturelle de PLOEMEL

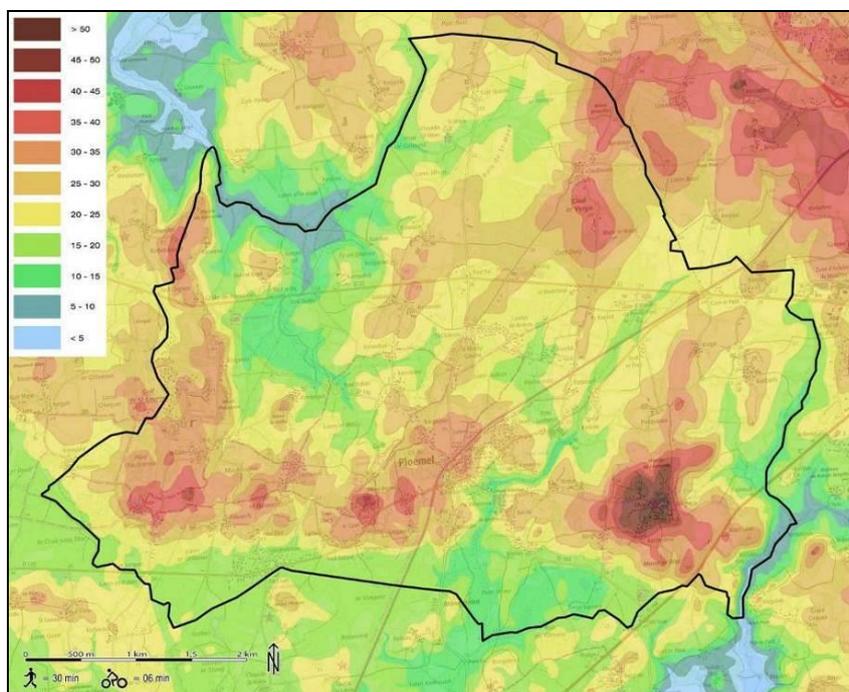
Géomorphologie



Source : géoportail

L’observation du contexte géomorphologique de PLOEMEL montre la portion de territoire qu’occupe la commune. On constate un relief assez animé sur le territoire communal, situé entre les reliefs de la vallée d’Étel et celle d’Auray.

Plan hypsométrique



La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune.

On constate un dénivelé assez faible par rapport à la taille de la commune, de près de 50 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut.

On remarque également que le relief est assez hétérogène, constitué de replats et de quelques resserrments plus marqués.

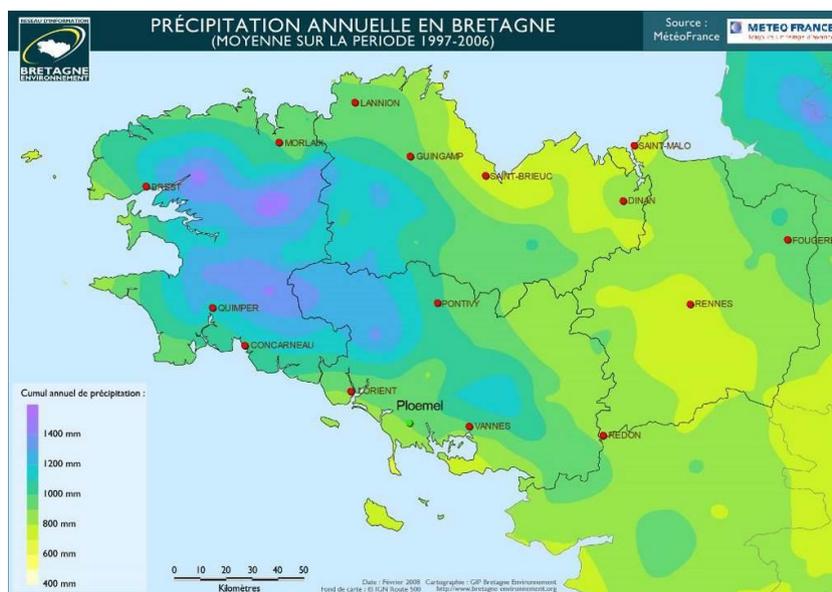
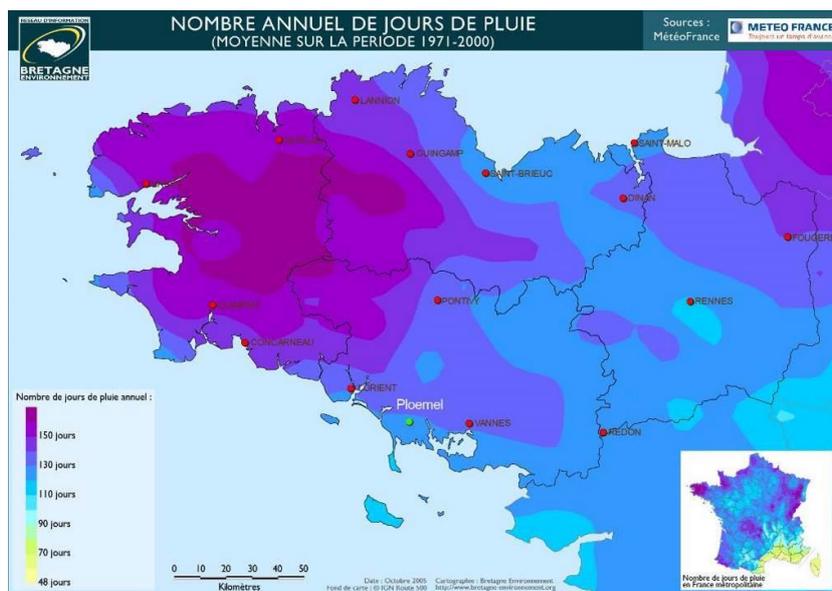
1.3 Un climat tempéré océanique

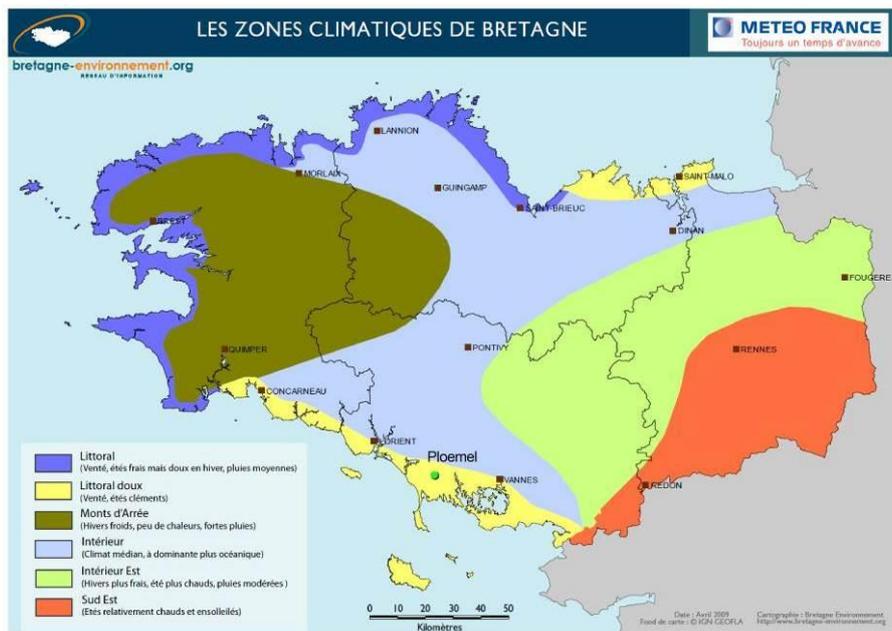
Le climat de la région de PLOEMEL est de type tempéré océanique. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 800 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 120 jours de pluies par an).

Les hivers sont légèrement plus doux et les étés plus cléments que sur les régions du centre Bretagne. La région de PLOEMEL enregistre moins de 30 jours de gel par an.

La température moyenne annuelle est de 12,5°C et l'ensoleillement d'environ 2 000 heures par an.





Durée totale d'insolation en heure

Villes	Lille	Strasbourg	Paris	Région de Ploemel	Bordeaux	Marseille
Durée totale d'insolation en heure	1641	1696	1814	2 000	2076	2866

1.4 Le réseau hydrographique

Il s'agit des cours d'eau recensés dans l'inventaire des zones humides et des cours d'eau communal.

La commune de PLOEMEL fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Étel.

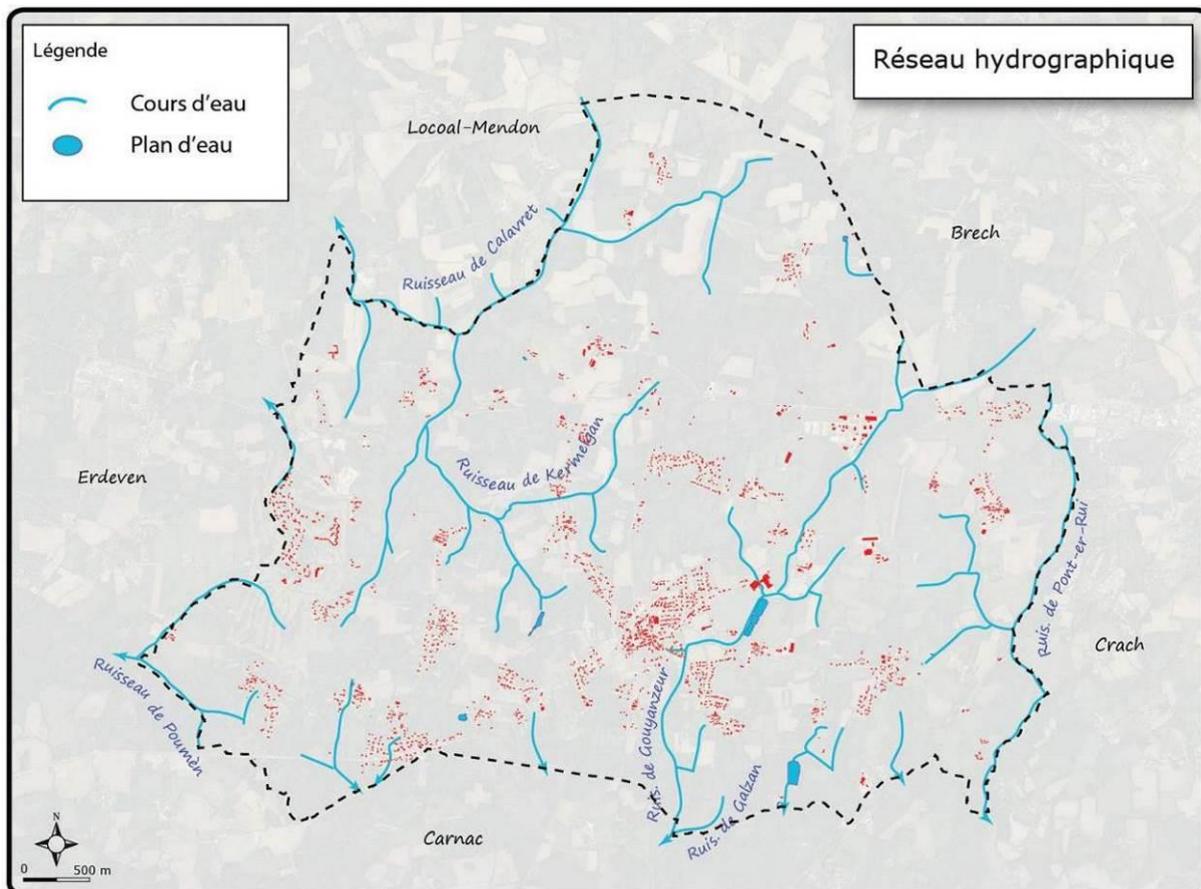
Les eaux communales sont drainées en direction de deux sous-bassins versants : à l'ouest et au nord en direction de la Rivière d'Étel, au sud et à l'est en direction de la Rivière de Crac'h.

Les principaux cours d'eau de la commune sont :

- ✓ Le ruisseau de Gouyanzeur qui traverse le bourg et plus généralement la commune du nord-est au sud sur plus de 5 km. Il est alimenté en partie par le ruisseau de Galzan.
- ✓ Marquant la limite communale est avec Crac'h, le ruisseau de Pont-er-Rui s'écoule en direction du sud sur environ 3,5 km.
- ✓ Le ruisseau de Calavret marque la limite nord communale sur plus de 3,5 km. Il est alimenté par le ruisseau de Kermelgan qui sillonne la commune sur près de 4 km.
- ✓ Enfin, le ruisseau de Poumèn marque partiellement la limite communale avec Erdeven et s'écoule en direction de l'ouest et de la Ria d'Étel.

De multiples sources, petits affluents et quelques plans d'eau irriguent l'intégralité du territoire communal.

Ce réseau hydrographique long d'environ **41 km**, constitue un atout majeur pour la commune vis-à-vis de la biodiversité et des corridors écologiques.



Source : Cadastre 2015 ; Althis 2013

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Décembre 2015

2 L'environnement biologique

2.1 La structure végétale



Localisation des boisements existants

Les boisements de PLOEMEL constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : quelques boisements, des haies bocagères, et des ripisylves (gainées boisées qui accompagnent les ruisseaux). On notera la superficie très importante occupée par les espaces boisés sur le territoire communal.

Le classement en loi paysage est préférable à l'EBC pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives, et permet une protection suffisante. Cette dernière semble essentielle afin de prévenir des excès, tels que la disparition des haies du bocage.

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.



Les boisements



Les haies bocagères



Les ripisylves

2.2 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide "**les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.**" (Article L.211-1 du Code de l'environnement)

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

Elles couvrent environ **650 ha** de la commune, soit plus de 25% du territoire.

5.1 METHODOLOGIE D'INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES

5.1.1 Les critères d'identification des zones humides

L'observation d'au moins un des deux critères suivant permet d'attester ou d'infirmer la présence d'une zone humide :

- > PEDOLOGIE : présence de sols hydromorphes
- > BOTANIQUE : présence d'une végétation spécifique adaptée aux conditions du milieu

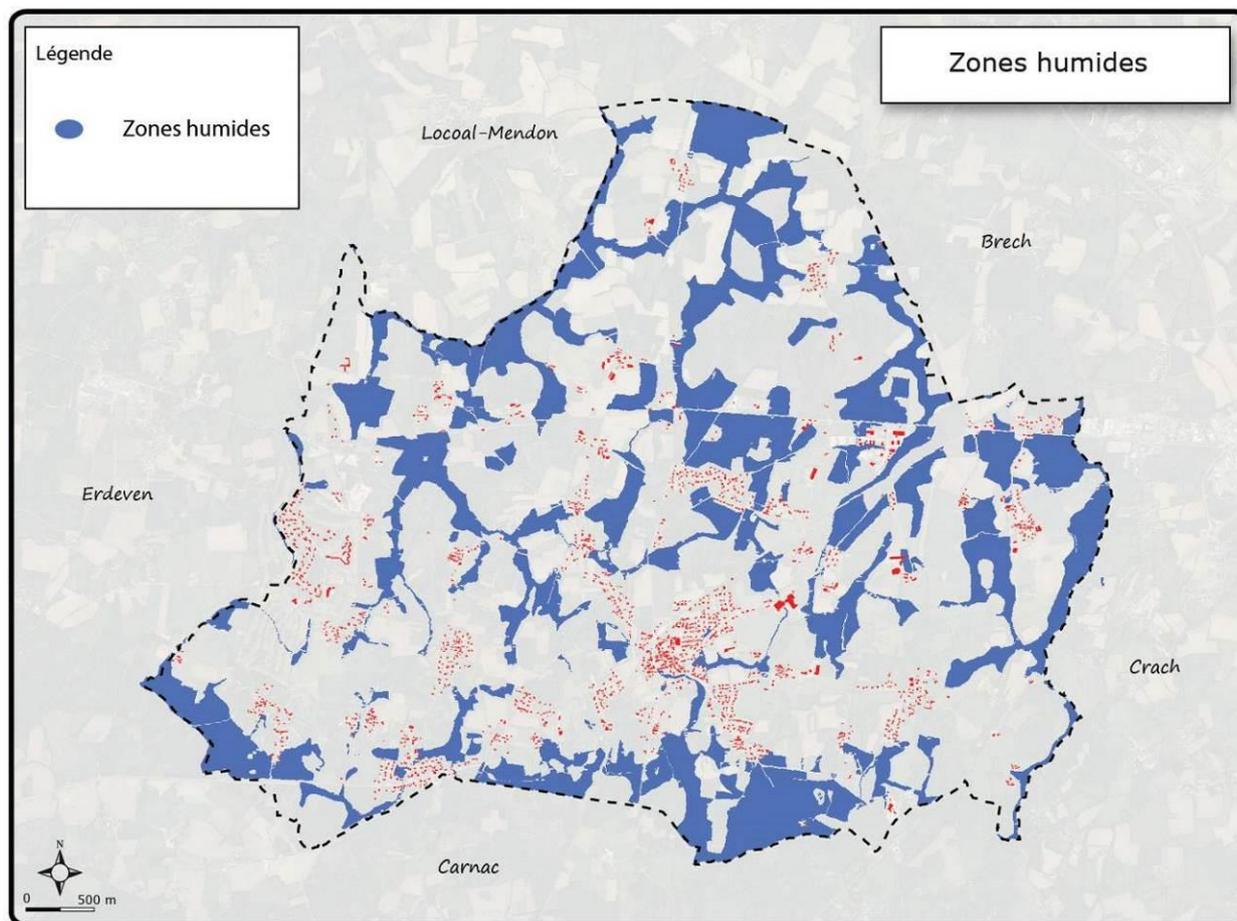
L'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 et leurs circulaires respectives d'application, précisent les critères techniques d'identification des zones humides ainsi que la méthodologie de terrain à mettre en place afin d'en assurer une délimitation précise.

Réglementairement, deux indicateurs sont retenus pour la délimitation des zones humides :
le sol et la végétation.

Le périmètre d'une zone humide doit être délimité au plus près des espaces répondant à ces critères.

Un seul critère (végétation ou pédologie) suffit pour classer une zone comme humide

Extrait du rapport relatif à l'inventaire des zones humides et des cours d'eau (page 21)



Source : Cadastre 2015 ; Althis 2013

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Décembre 2015

Objectif :

> Protéger les zones humides en interdisant les nouvelles constructions.

2.3 Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Toute modification des conditions écologiques doit y être évitée et toute exploitation éventuelle strictement limitée.

Ces ZNIEFF représentent le résultat d'un inventaire scientifique. Leur valeur en jurisprudence est attestée. Il faut distinguer deux types de classement :

Les ZNIEFF de type I désignent "**des secteurs d'une superficie en général limitée caractérisée par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du milieu du patrimoine naturel régional ou national**". Ces secteurs, inventoriés par des naturalistes et des scientifiques, peuvent révéler la présence d'espèces protégées par la loi, mais le plus souvent, soit la présence d'espèces rares - ou en raréfaction - et localisées, soit des espèces en limite d'aire de répartition, mais toujours d'intérêt écologique ;

Les ZNIEFF de type II désignent les "**grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes**". Ces zones plus vastes sont le siège de milieux souvent relictuels, singuliers et/ou localisés, mais généralement sans espèce strictement protégée.

L'inventaire ZNIEFF a été réalisé durant les années 1980. Il a été actualisé par des ZNIEFF dites de "deuxième génération" au cours des années 1990.

À PLOEMEL, deux ZNIEFF de type I ont été répertoriées.

ZNIEFF type I : "ER VARQUEZ SAINT-LAURENT "

Lande humide et tourbeuse avec espèces végétales rares, menacées et protégées.

Cette ZNIEFF est implantée sur 2 communes (Ploemel et Erdeven) et couvre 7,6 hectares dont **6,7 ha** du territoire Ploemelois.

Description

✓ Intérêt botanique :

- ancien site à *Eryngium maritimum*, espèce protégée en France et d'intérêt européen. Une gestion appropriée pourrait faire réapparaître l'espèce.
- ancien site à *Pilularia globulifera*.
- présence du Fluteau nageant, espèce protégée et d'intérêt européen, et 2 Droseras.
- 3 espèces des annexes 1 et 2 du livre rouge de la flore menacée du massif armoricain.

ZNIEFF type I : "LANDES DE RENNES"

Lande humide et tourbeuse avec espèces végétales rares, menacées et protégées.

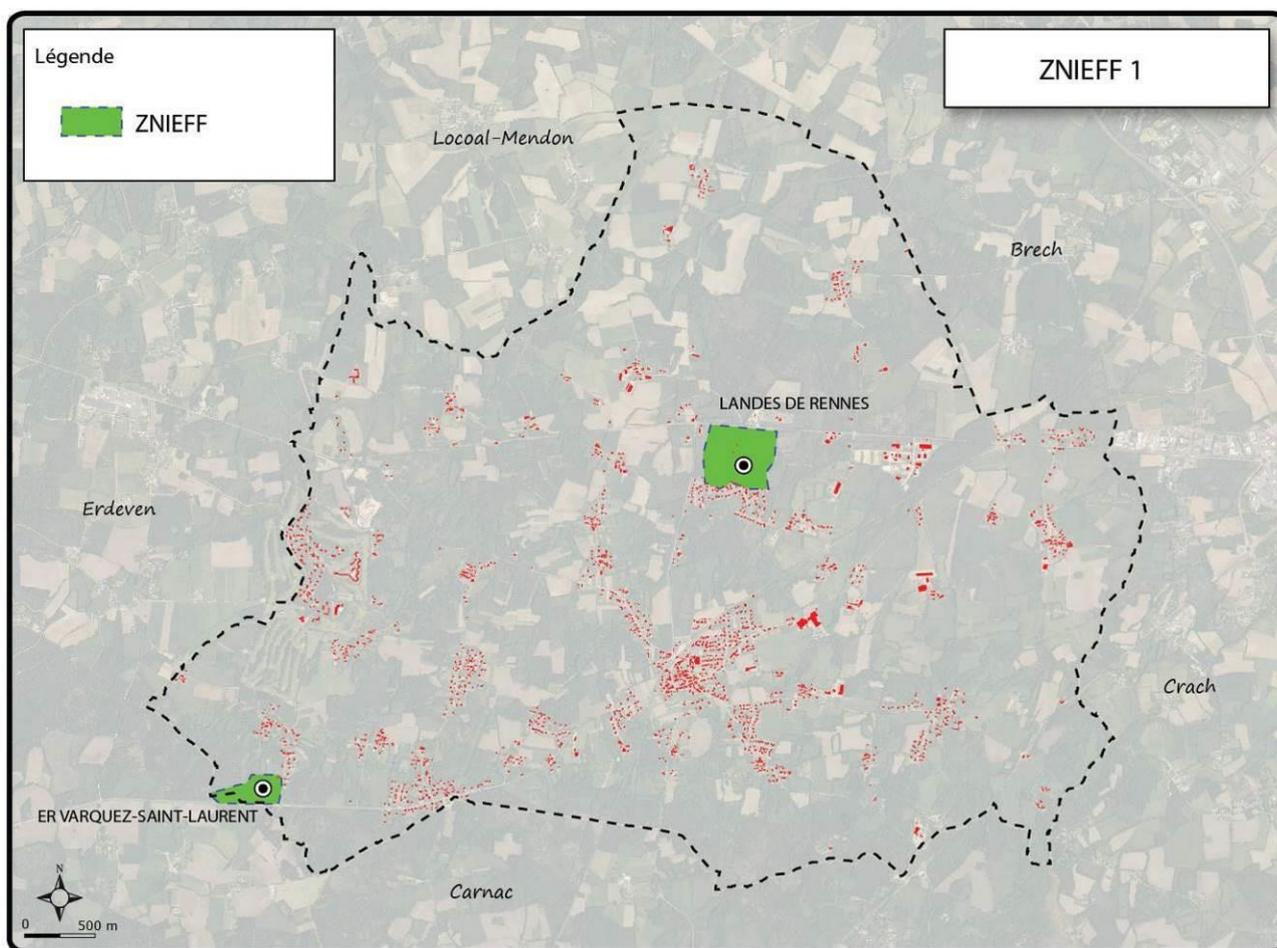
Cette ZNIEFF est intégralement implantée sur la commune et couvre **19,85 ha** du territoire Ploemelois.

Description

✓ **Intérêt botanique :**

- groupements végétaux des zones humides à Joncs sylvatiques et Sphaignes, à Bruyères à 4 angles et Sphaignes.
- Espèce végétale protégée, *Drosera rotundifolia*.

A noter également la présence de tourbières au cœur de ces ZNIEFF, dont l'une abrite la très rare sphaigne *Sphagnum obesum*.



Source : DREAL Bretagne

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Décembre 2015

2.4 Les continuités écologiques

Face au constat d’artificialisation du territoire français et de perte de biodiversité, le Grenelle de l’environnement demande aujourd’hui aux collectivités territoriales d’agir pour freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels et de les relier entre eux pour maintenir la connectivité entre les espèces et les milieux.

L'enjeu est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire ou de se reposer et de garantir une bonne fonctionnalité des milieux qui les accueillent. Il convient donc de concilier la préservation des capacités écologiques des territoires et les activités humaines, sans les opposer.

En réponse à cet enjeu, la « Trame verte et bleue » est un outil d'aménagement durable du territoire destiné à former un réseau écologique cohérent en conciliant les enjeux écologiques et l'aménagement du territoire ainsi que les activités humaines.

2.4.1 La trame verte et bleue

Les objectifs de la trame verte et bleue sont avant tout écologiques :

- ✓ réduire la fragmentation des habitats ;
- ✓ permettre le déplacement des espèces ;
- ✓ préparer l'adaptation au changement climatique ;
- ✓ préserver les services rendus par la biodiversité.

Ces objectifs sont également socio-économiques :

- ✓ améliorer le cadre de vie ;
- ✓ améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
- ✓ prendre en compte les activités économiques ;
- ✓ favoriser un aménagement durable des territoires.

Afin de répondre aux objectifs listés ci-dessus, la trame verte et bleue se propose de distinguer une **composante verte** caractérisée entre autres par :

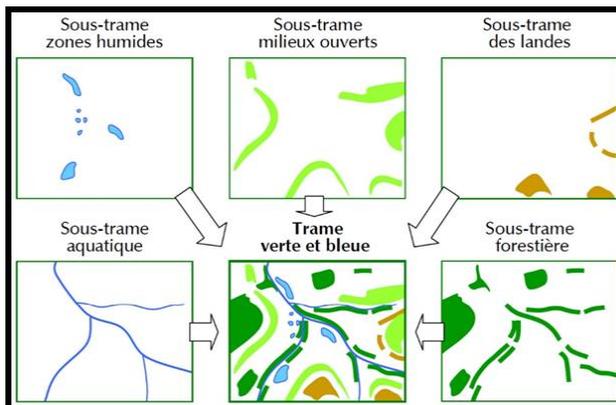
- ✓ les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (forêts...) ;
- ✓ la couverture végétale permanente le long de certains cours d'eau...

Et une **composante bleue** caractérisée entre autres par :

- ✓ les cours d'eau et canaux ;
- ✓ les zones humides...

Chaque territoire est composé de différentes **sous-trames**, qui sont caractérisées par l'homogénéité de milieux (exemple : sous-trame des milieux boisés, sous-trame des zones humides...).

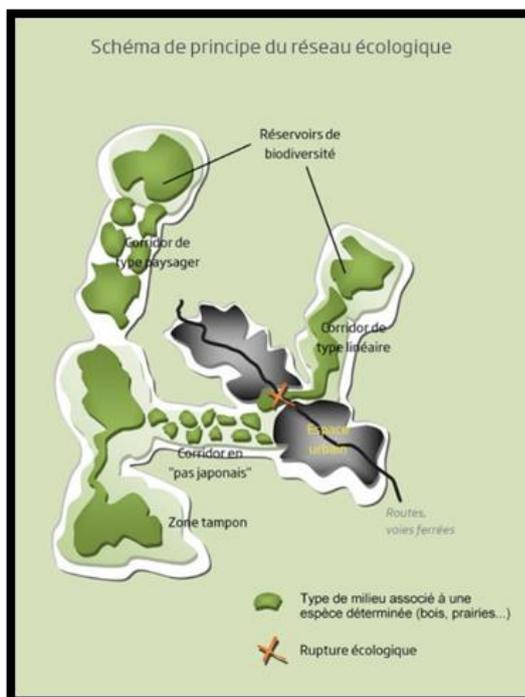
Toutes les sous-trames superposées formant la trame verte et bleue finale.



Exemple de Trame verte et bleue composée de sous-trames écologiques spécifiques (Source : IRSTEA)

À l'intérieur de ces sous-trames, prennent place les continuités écologiques constitutives qui comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

- ✓ **Les réservoirs principaux de biodiversité** sont des espaces naturels accueillant la faune et la flore, souvent remarquables, où les individus réalisent tout ou partie de leur cycle de vie (site de reproduction, d'alimentation, etc.). Ils font l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).
- ✓ **Les réservoirs secondaires** de biodiversité s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire. Contrairement aux réservoirs principaux de biodiversité, ils ne font l'objet d'aucun zonage (étatique) et correspondent davantage à des espaces associés à la « nature ordinaire ». Toutefois, ces noyaux doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux et d'une surface suffisante pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.
- ✓ **Les corridors écologiques** (ou biologiques) sont des axes de déplacement, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore et qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.



2.4.2 Les continuités écologiques de PLOEMEL

La révision du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques...).

Dans le cadre de la révision du PLU de PLOEMEL, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

2.4.2.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur PLOEMEL :

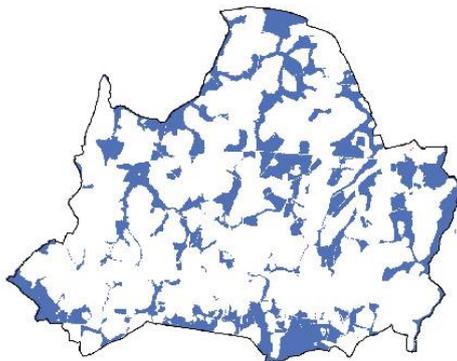
- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

Les sous-trames des milieux humides et aquatiques sont basées sur l'inventaire communal des zones humides et des cours d'eau.

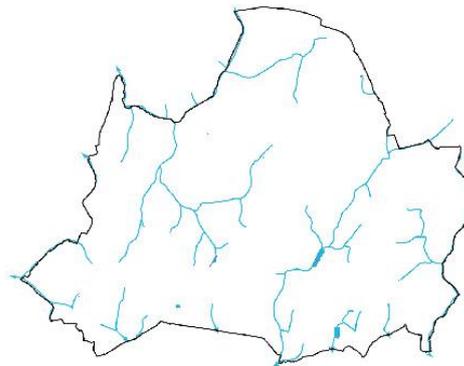
Les sous-trames des milieux ouverts et des boisements ont été définies par photo-interprétation.

Ces quatre sous-trames sont présentées ci-contre.

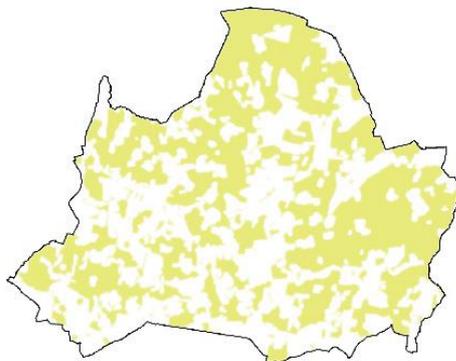
Sous-trame zones humides



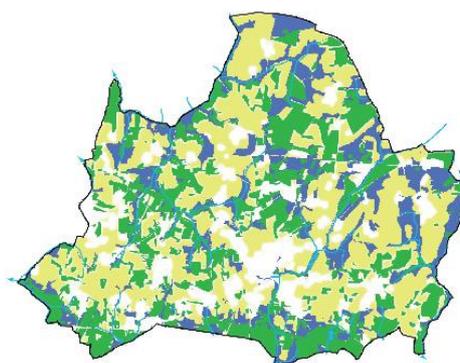
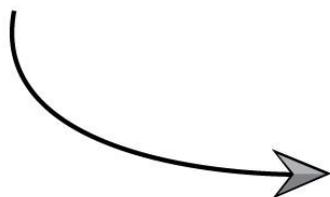
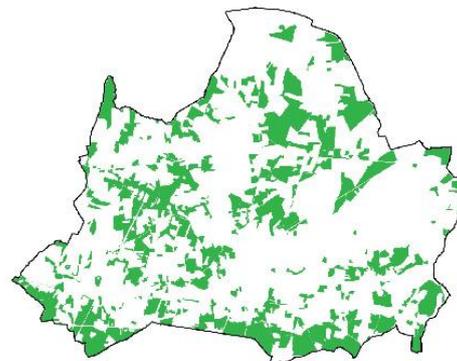
Sous-trame aquatique



Sous-trame milieux ouverts



Sous-trame forestière



Trame verte et bleue

Fragmentation du territoire

La définition d’une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L’urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d’eau sont par contre des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

Le bourg de PLOEMEL, quelques villages ainsi que la voie ferrée et plusieurs routes départementales (voies

les plus fréquentées avec de 3 000 à 15 000 véh/j) représentées ci-dessous peuvent être considérés comme des éléments fragmentant le territoire.



2.4.2.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité principaux

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

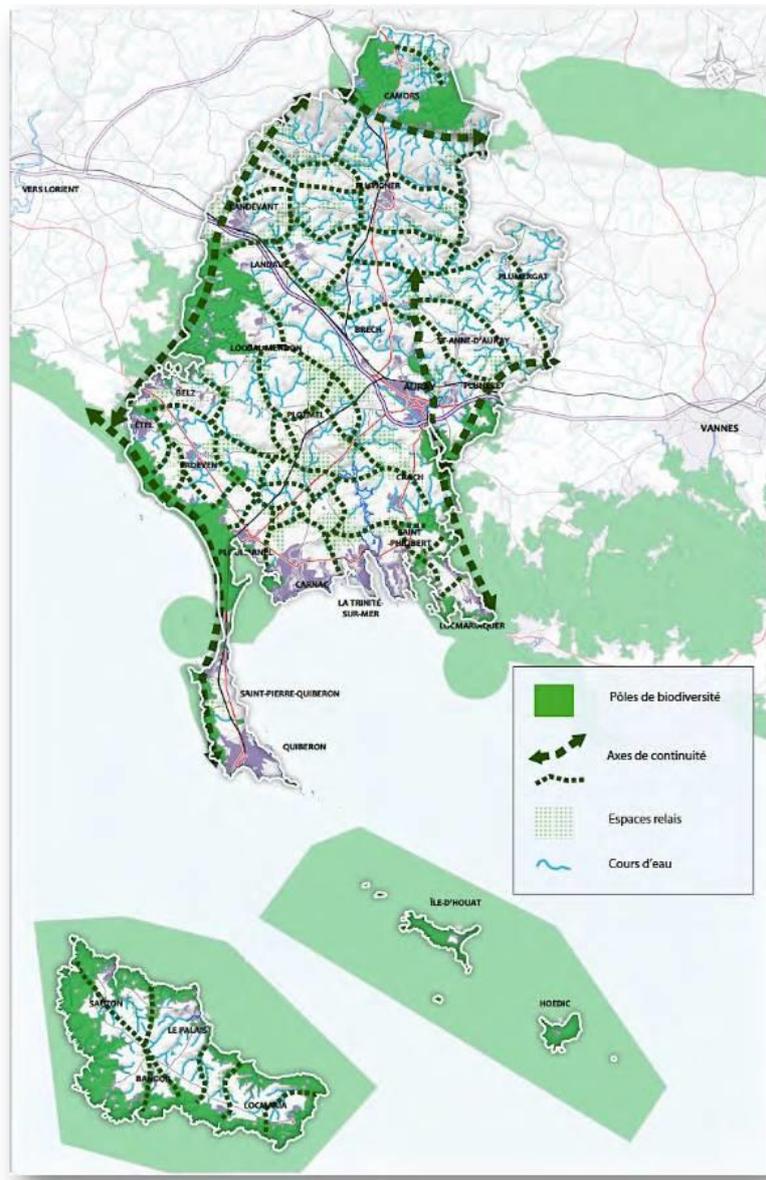
Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).

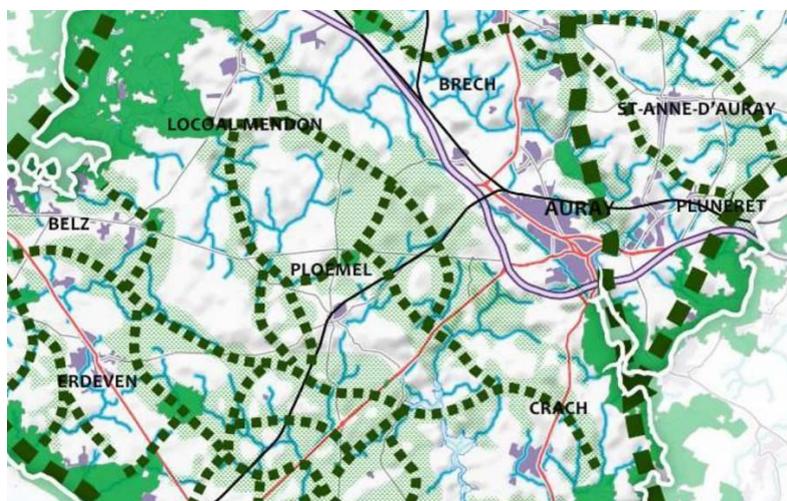
La commune de PLOEMEL possède deux périmètres connus et identifiés (ZNIEFF de type I).

Nous pouvons ainsi considérer qu'il y a au moins deux réservoirs principaux de biodiversité sur la commune.

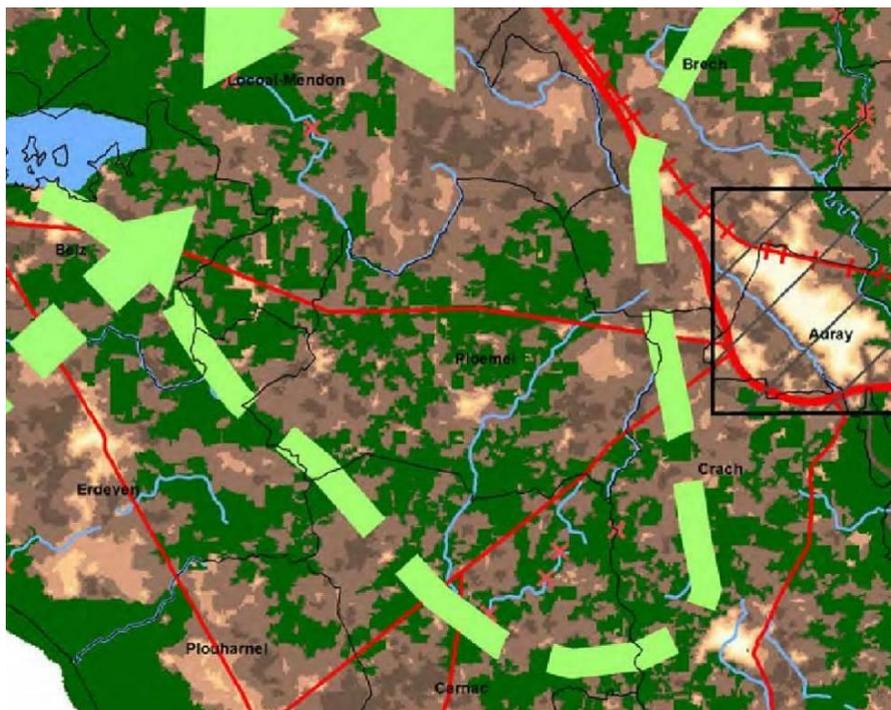
A une échelle plus large, le SCoT du Pays d'Auray et le Schéma Régional de Cohérence Écologique breton donnent quelques indications qu'il convient également d'observer.



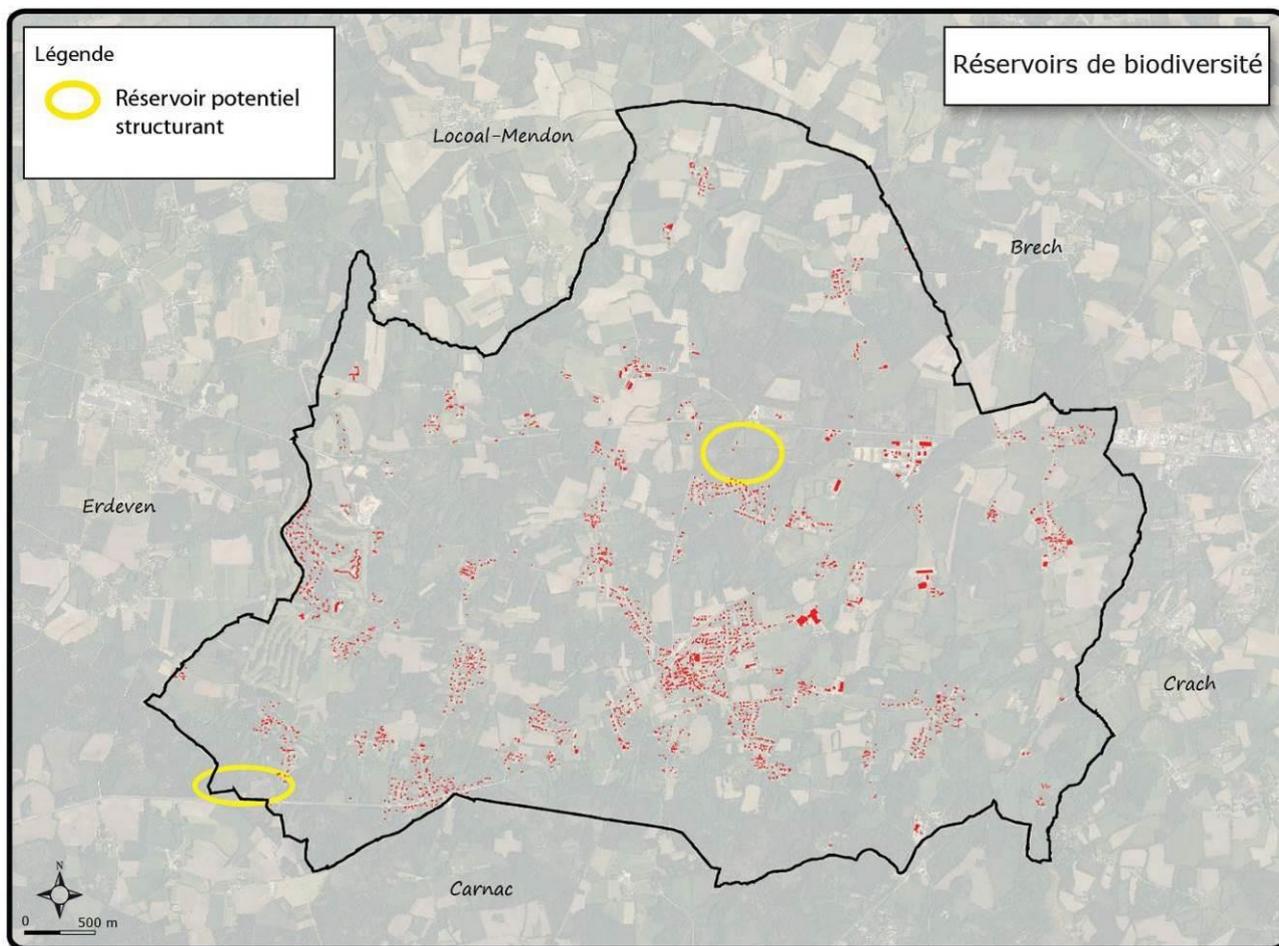
Extrait du SCoT du Pays d'Auray (DOO)



Extrait du SCoT du Pays d'Auray (zoom sur la commune de PLOEMEL)



Extrait du SRCE Bretagne (zoom sur la commune de PLOEMEL)



Source : DREAL Bretagne

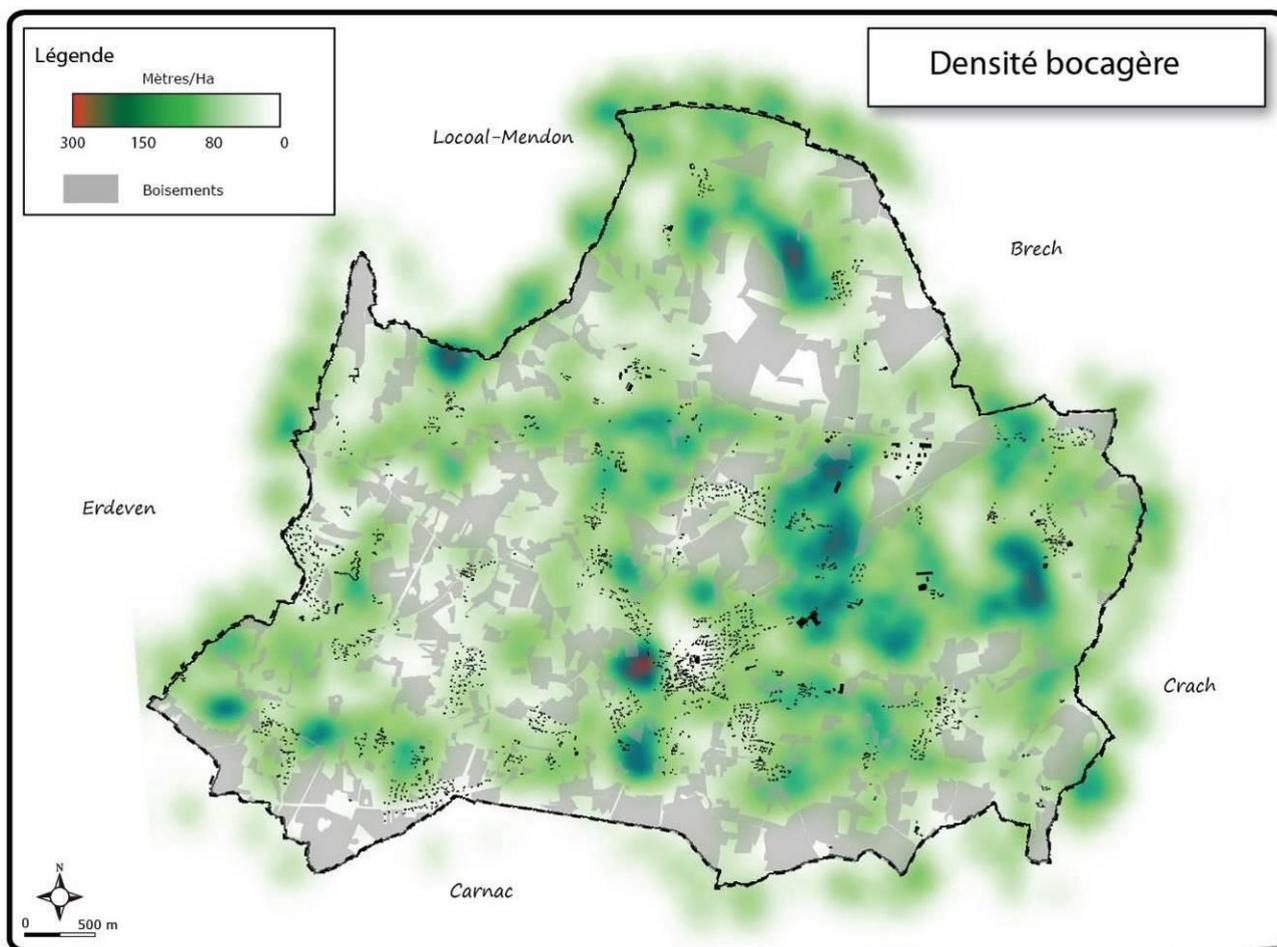
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Décembre 2015

L'identification des réservoirs de biodiversité secondaires

Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

Une approche cartographique a permis de les cibler. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau, des boisements et des zones humides).

Le maillage bocager a également été étudié (par photo-interprétation) sur l'ensemble du territoire communal. À partir de cet inventaire, la densité bocagère a été modélisée sur la carte ci-dessous.



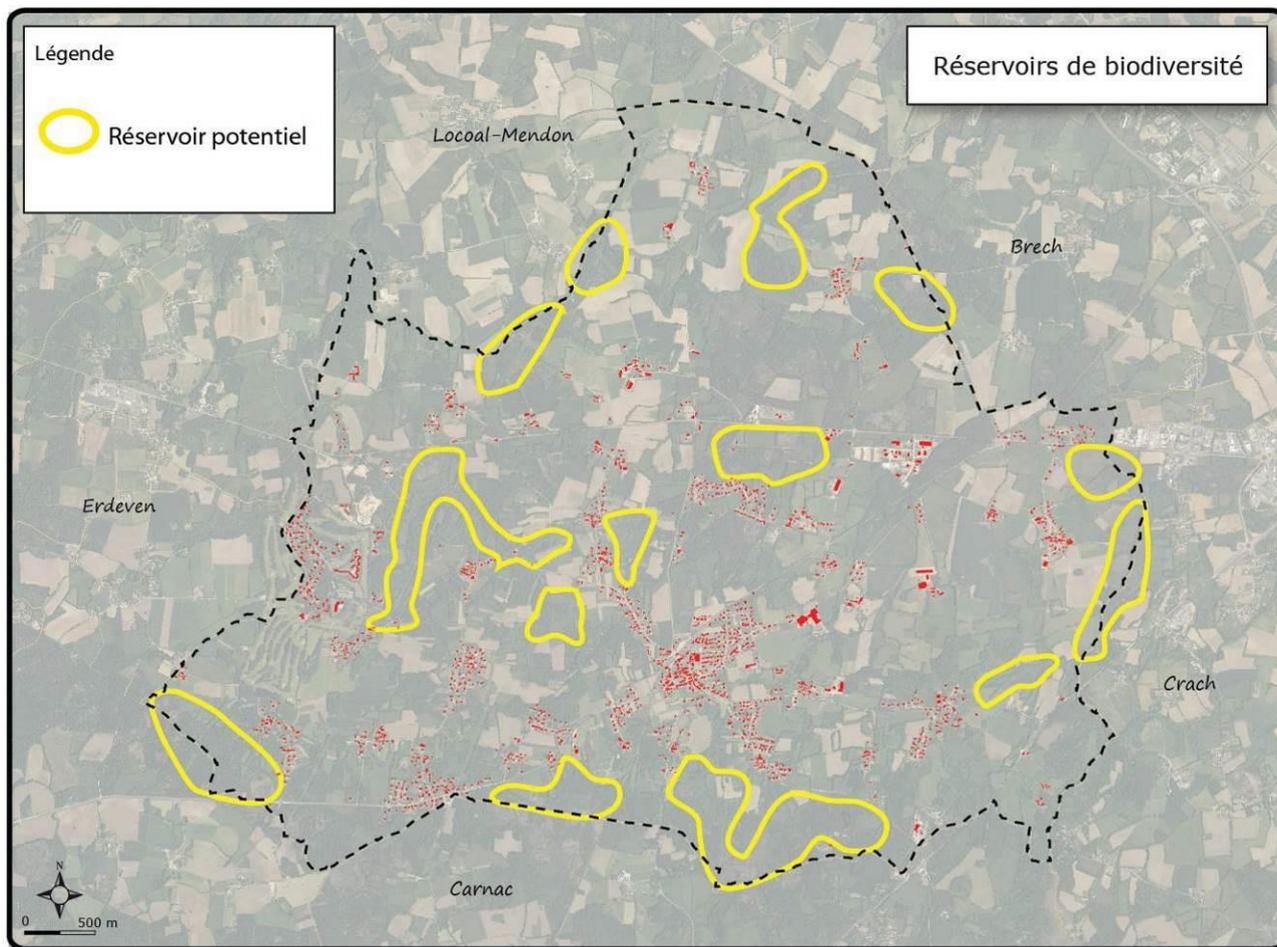
Source : Cadastre 2015

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Décembre 2015

Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.

Les réservoirs secondaires potentiels de biodiversité sont représentés sur la carte ci-dessous.



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Décembre 2015

2.4.2.3 Identification des corridors écologiques

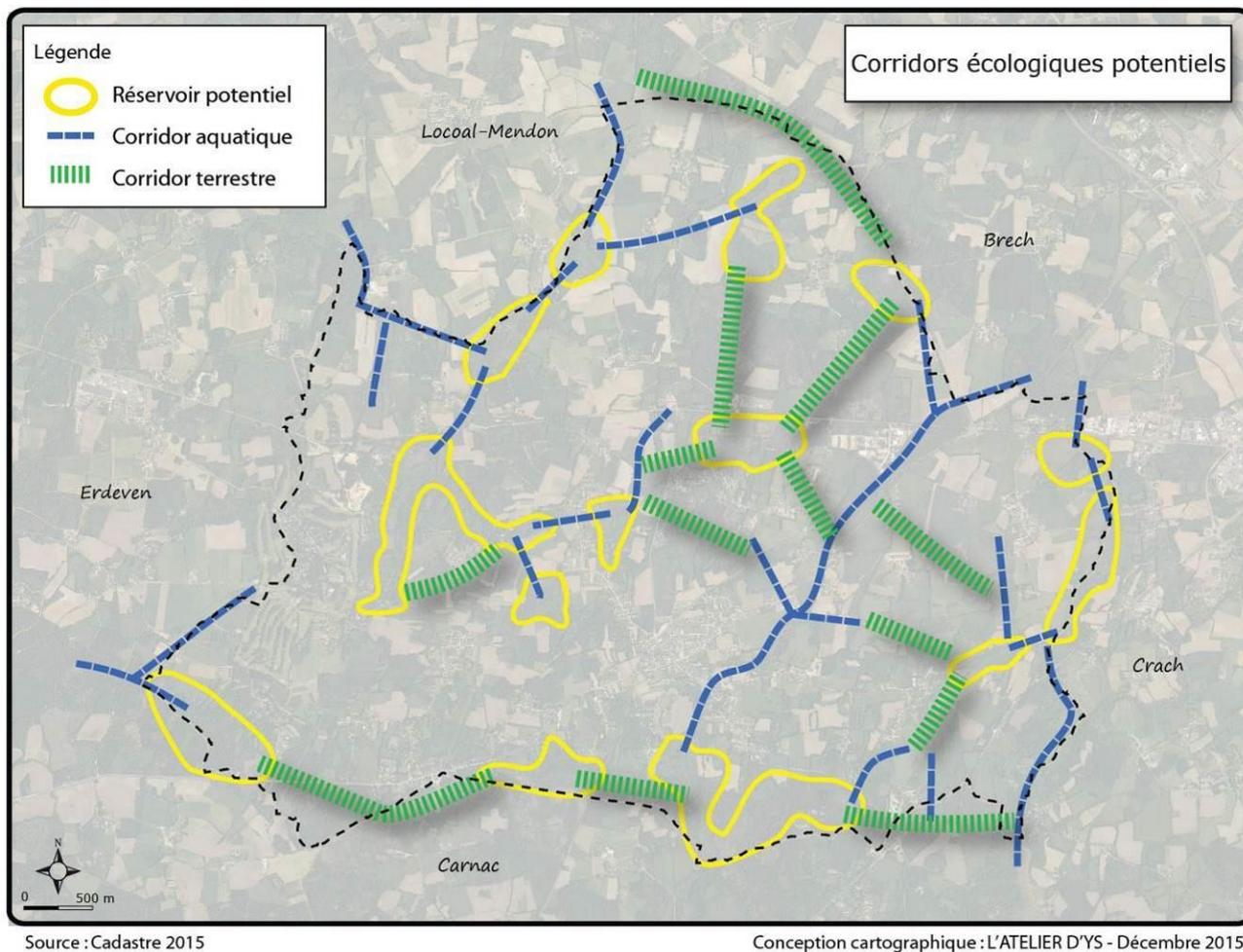
Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

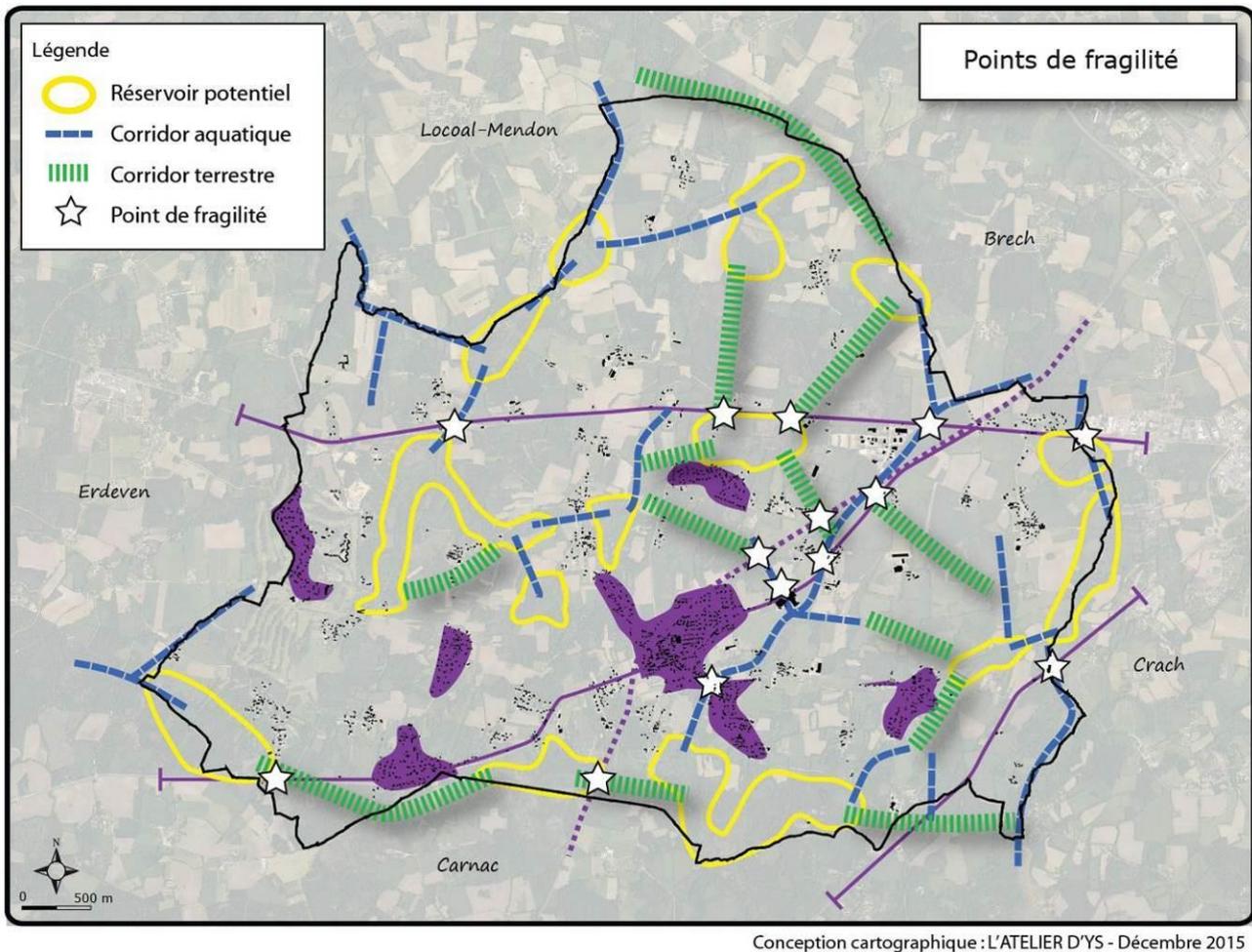
- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...

Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.



2.4.2.4 Identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire (on s'intéressera ici aux infrastructures de transport et à l'urbanisation).



De nombreux obstacles peuvent être recensés sur PLOEMEL et ainsi générer des points de fragilité potentiels. Ils sont essentiellement liés à la présence :

- ✓ de la RD 768.
- ✓ de la RD 22.
- ✓ de la RD 105.
- ✓ de la voie ferrée
- ✓ du bourg.



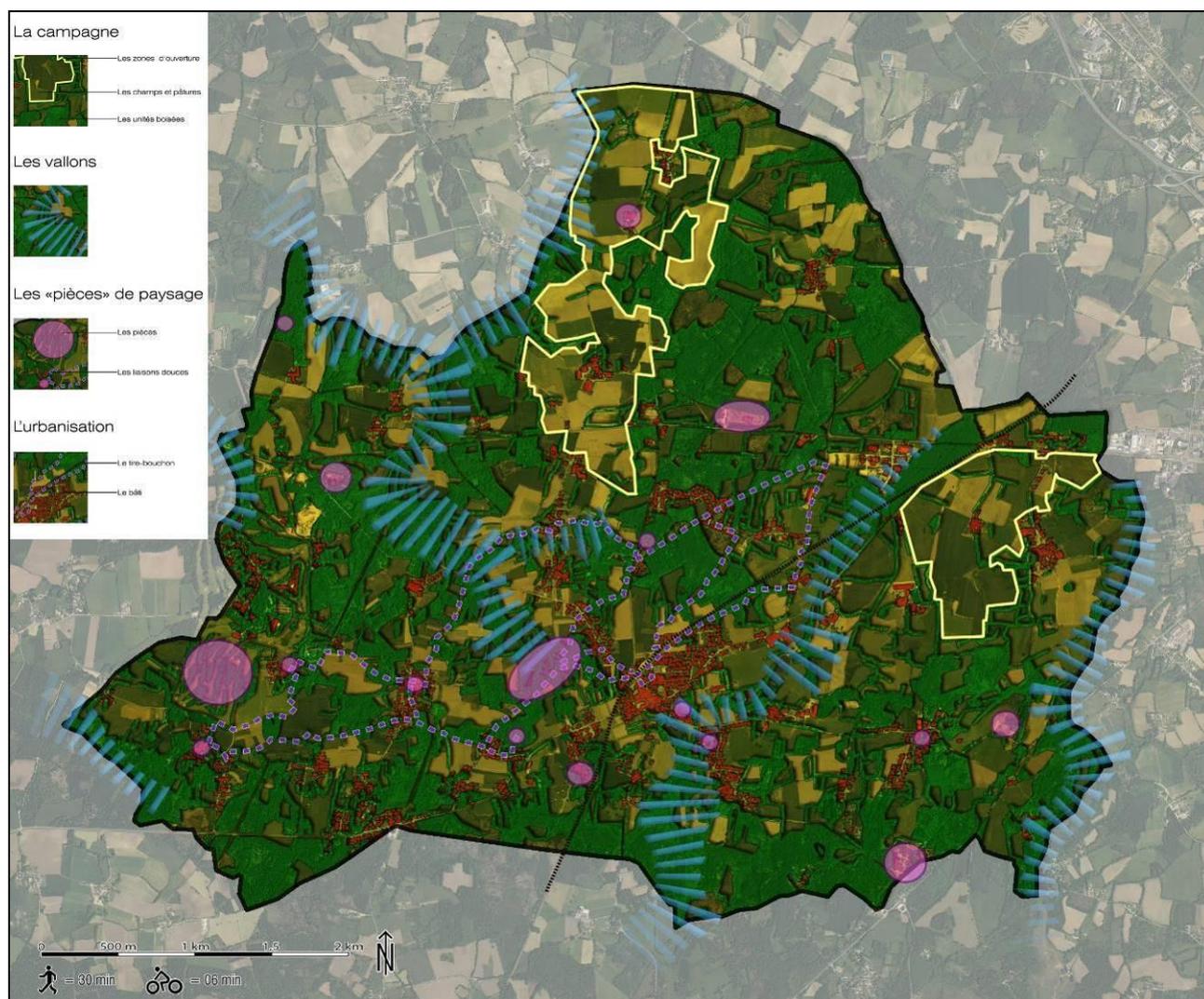
Corridor écologique traversé par la RD 768 (vue en direction du nord)

3 L'analyse paysagère

Les entités paysagères

La géomorphologie ainsi que les interactions entre les structures du territoire permettent d'identifier des unités de paysage singulières, répondant chacune à des problématiques propres : les boisements, les vallons, les pièces de paysage, et l'urbanisation. La campagne et l'ouverture du paysage seront également abordées, non en tant qu'entités propres, mais pour leur incidence dans le paysage et dans la façon de le percevoir.

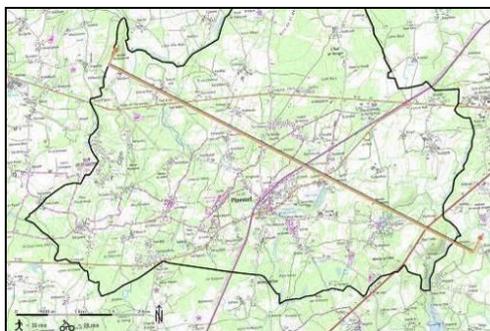
Ces unités permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du paysage. La problématique de la promenade sera également abordée, en tant que moyen de connaissance et de reconnaissance du territoire.



Carte des unités paysagères

La campagne :

Il est important, pour synthétiser le paysage communal, de rappeler son fort caractère rural. Il s’agit d’un paysage de campagne très fermée, dû à la densité très importante de structures boisées. Boisements, haies bocagères, ripisylves... obstruent les vues et offrent peu de dégagements visuels.



Densité très importante de structures boisées, composant une campagne très fermée visuellement

L’observation des mutations du territoire agricole met en évidence le regroupement et l’agrandissement des parcelles, un étalement urbain conséquent, ainsi que la densification des boisements.



Les évolutions du territoire agricole : regroupement et agrandissement des parcelles, densification des boisements et étalement urbain (Source : Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours)

Les bois participent activement du paysage de la commune et le caractérisent. Ils apparaissent quasiment systématiquement en arrière-plan des vues, et sont traversés par les routes et les chemins, offrant de véritables scènes forestières qui représentent une image familière de PLOEMEL.



De véritables scènes forestières, traversées par les routes et les chemins

L'agriculture est une actrice majeure du paysage communal, qui présente des images sylvoles et champêtres. L'alternance entre les parcelles cultivées et ouvertes, et les boisements et les haies, caractérise le paysage de campagne. Le regard est ainsi cadré et dirigé par les lisières, et porté jusqu'à un arrière-plan majoritairement boisé.



Alternance entre les parcelles cultivées et boisées. Le regard est construit et cadré par les structures boisées

On trouve au nord et à l'est de la commune deux zones se différenciant par une densité de boisements et de haies moindre. Elles se signalent en arpentant les voies communales par un paysage ouvert, au sein duquel

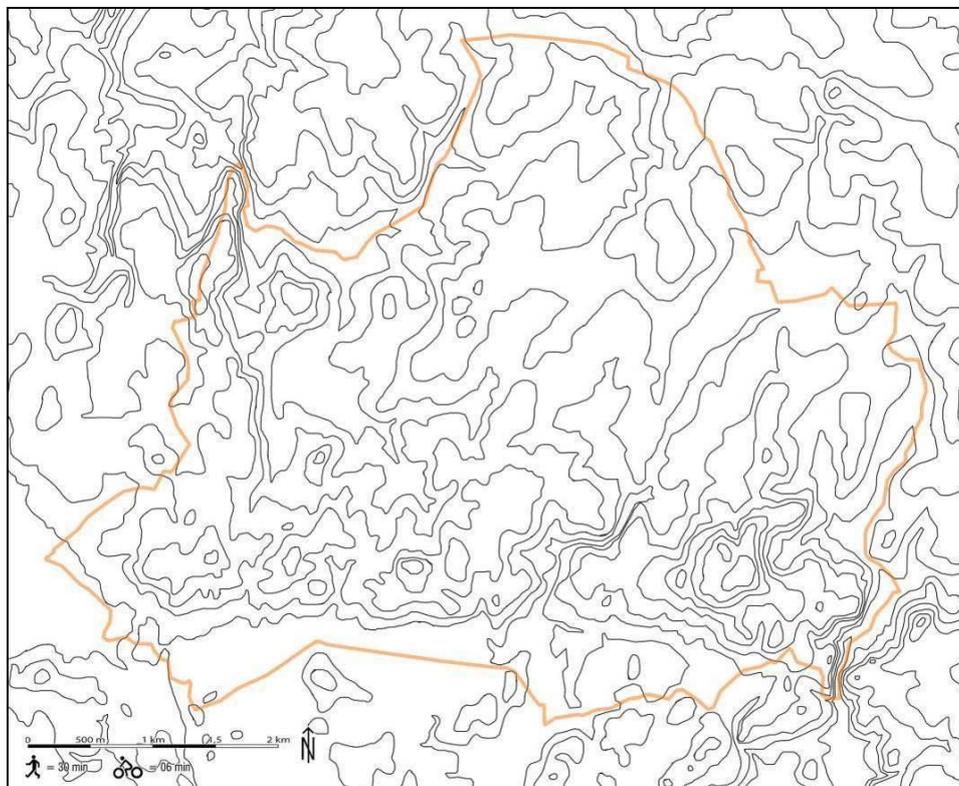
le regard est porté assez loin, impliquant un sentiment « de respiration » important et inédit sur la commune.



Zones ouvertes respectivement à l'est, et au nord

Les vallons :

On trouve à PLOEMEL de nombreux cours d'eau serpentant sur le territoire communal. Leur fréquence est assez importante, et ils quadrillent le territoire communal. Ils correspondent aux resserrements du relief les plus importants, et donc, à ses animations les plus marquantes.



Plan de nivellement de la commune (1 courbe = 5 mètres), montrant le resserrement du relief sur le tracé des cours d'eau

Quelques percées visuelles existent entre les nombreux boisements et permettent une lecture de la structure des vallons (coteaux, fonds de vallons et ripisylves) depuis les rebords. Ils apparaissent comme des ondulations assez souples du socle.



Les vallons apparaissent comme des ondulations du socle depuis les rares percées visuelles

La densité de boisements est tellement forte que les grandes percées visuelles sont rares. On a donc majoritairement la lecture de portions de ruisseaux, mais peu de vues d'ensemble. Il peut s'agir d'une ondulation de la route, révélant le passage du ruisseau, ou une vue cadrée sur le coteau de la rive opposée en arrière-plan d'une parcelle cultivée ou bâtie.



Les vallons sont majoritairement discrets dans le paysage. Ondulation de la route sur la première image, et vue sur le coteau opposé en fond de parcelle sur la seconde

L'eau n'est pas le motif principal du paysage des ruisseaux. En effet, même s'il existe quelques scènes rivulaires depuis les points de franchissement (routes, chemins...), les cours d'eau sont la plupart du temps masqués par une ripisylve enfrichée, qui ne permet pas de les voir, surtout depuis une voiture en mouvement.



Quelques rares scènes rivulaires depuis les chemins et les routes



L'enfrichement des ripisylves permet cependant assez peu de vues sur les cours d'eau

Deux cas particuliers au sein de la commune représentent de vraies mises en scène des cours d'eau. Il s'agit de l'eau au sein du bourg, et de l'eau dans les « pièces de paysage » (partie développée plus loin dans le document). On retrouve ainsi dans le bourg le chemin de l'eau mis en lumière par le dégagement des berges et donc la vue sur le cours d'eau, et la fontaine. Le relief du vallon traversant le bourg est également révélé par des dégagements visuels aux abords de l'enveloppe urbaine.



Mises en scène de l'eau au sein du bourg

Les pièces de paysage :

Le territoire de PLOEMEL est truffé de pièces de paysage aux thématiques variées. Ainsi, le golf, le Parc de Mané Bagad... peuvent être associés à des pièces de mise en scène de la nature ; les campings, les maisons dans les arbres, le parc de loisirs, le labyrinthe de maïs... à des pièces touristiques ; les différents hameaux anciens constitués autour d'une chapelle à des pièces urbaines.



Mise en scène de la « nature »



Pièces touristiques



Pièces urbaines. Le bâti construit l'espace public

Toutes ces pièces (ainsi que les aménagements autour des chapelles) apparaissent avec surprise au détour d'un des nombreux boisements communaux. Elles composent également des espaces publics de qualité, qui participent du paysage, et permettent parfois de retrouver des composantes paysagères comme les ruisseaux.





Les pièces de paysage permettent parfois de retrouver le chemin des ruisseaux



Les pièces participent au paysage et composent des espaces publics de qualité

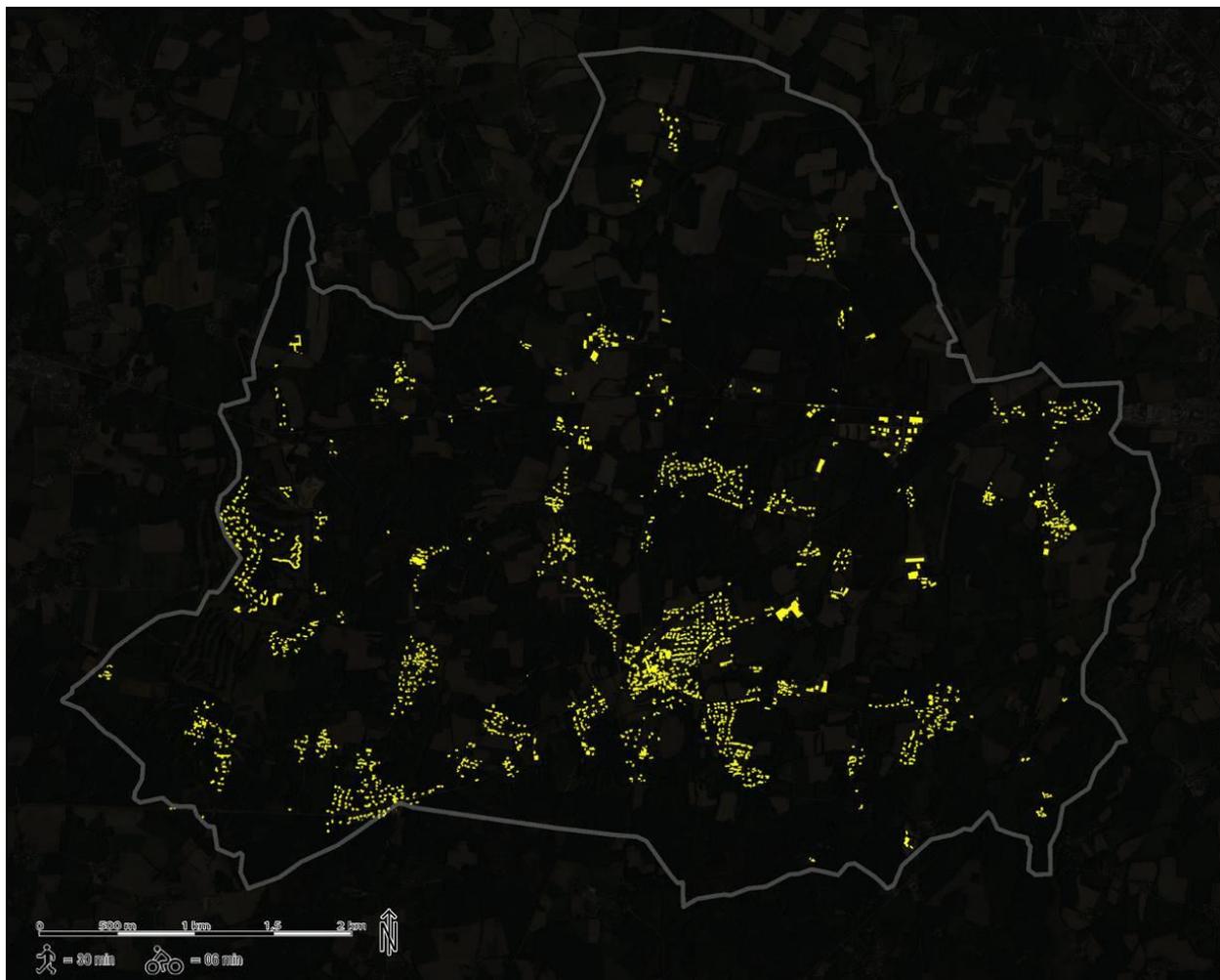
Des nombreux chemins de promenade mettent en réseau les pièces de paysage, et composent des parcours qui permettent de les découvrir, mais également de parcourir la campagne de PLOEMEL.



Mise en réseau des pièces de paysage par la promenade. Les chemins ruraux et d'exploitation, un potentiel à investir ?

L'urbanisation :

Le plan « noir » met en évidence le mitage et l'étalement urbain, très prononcé à PLOEMEL. Les pavillons récents ont ainsi phagocyté le bourg et les hameaux originels, en étalant des grappes de pignons blancs autour.



Mitage et étalement urbain mis en évidence par le plan noir



Bourg phagocyté par l'étalement urbain

On constate également que tous les secteurs de la commune comportent du bâti pavillonnaire. Ils alternent avec les structures boisées, qui permettent par endroit de les intégrer au cadre boisé et bocager de la commune.



Mise en évidence de l'étalement urbain, et de certaines zones de contact aux boisements



Les haies et les boisements permettent l'intégration du bâti

Le moindre dégagement visuel comporte des pignons blancs, omniprésents sur le territoire communal, créant ainsi des confrontations brutales entre les champs ouverts, et les espaces urbanisés plus fermés. Les pignons occupent ainsi les vues et parasitent parfois la lecture et la compréhension du territoire. Ils risquent de banaliser le paysage propre de la commune, en proposant des formes et des couleurs « de catalogue ».



Dispersion des pignons blancs et risque d'aseptisation du paysage

Le traitement des limites des parcelles bâties, dans le bourg et en campagne, mériterait une attention vigilante. Les haies monospécifiques et rigidement taillées sont particulièrement déconseillées, car elles dénotent fortement avec le vocabulaire « forestier » de la commune. De plus, les essences comme le thuya par exemple, sont des arbres, qui peuvent atteindre des tailles très élevées. Leur entretien devient délicat, et les formes arborées ainsi générées ont un impact important dans le paysage.



Attention au traitement des limites. Les haies monospécifiques rigidement taillées dénotent avec le caractère boisé de la commune, et deviennent dures à entretenir

Le « tire-bouchon » pose question. En effet, il traverse différentes composantes de paysage de la commune, et il pourrait être intéressant, en cas de changement de destination, de l'imaginer comme une traversée douce du territoire.

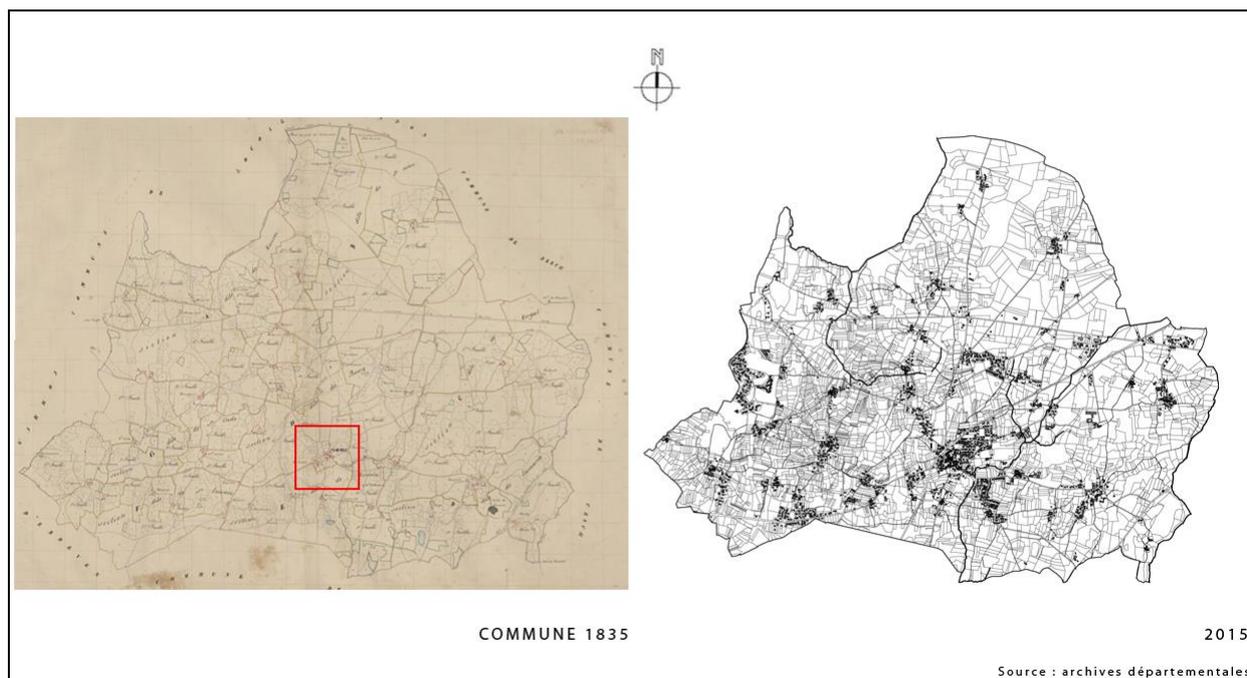


La question du « tire-bouchon »

4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

4.1 Implantation générale

4.1.1 Une commune au développement récent



A gauche, cadastre Napoléonien de 1835. A droite, le cadastre aujourd'hui.

Sur ces deux cartographies, on constate que le bourg s'est considérablement développé en presque 200 ans.

Les voies de communication initiales ont servi de support à l'urbanisation nouvelle. Le développement urbain s'est effectué le long des voies sous la forme d'une succession plus ou moins continue d'habitations.

Les limites du bourg sont rendues très floues par ces cordons d'habitations qui s'étendent vers le grand paysage. Ils sont parfois séquencés ou interrompus par de larges fenêtres s'ouvrant sur le grand paysage.

Ce type d'urbanisation offre une lecture de la structure du bourg difficile car celui-ci ne présente pas une enveloppe urbaine réelle et constituée.

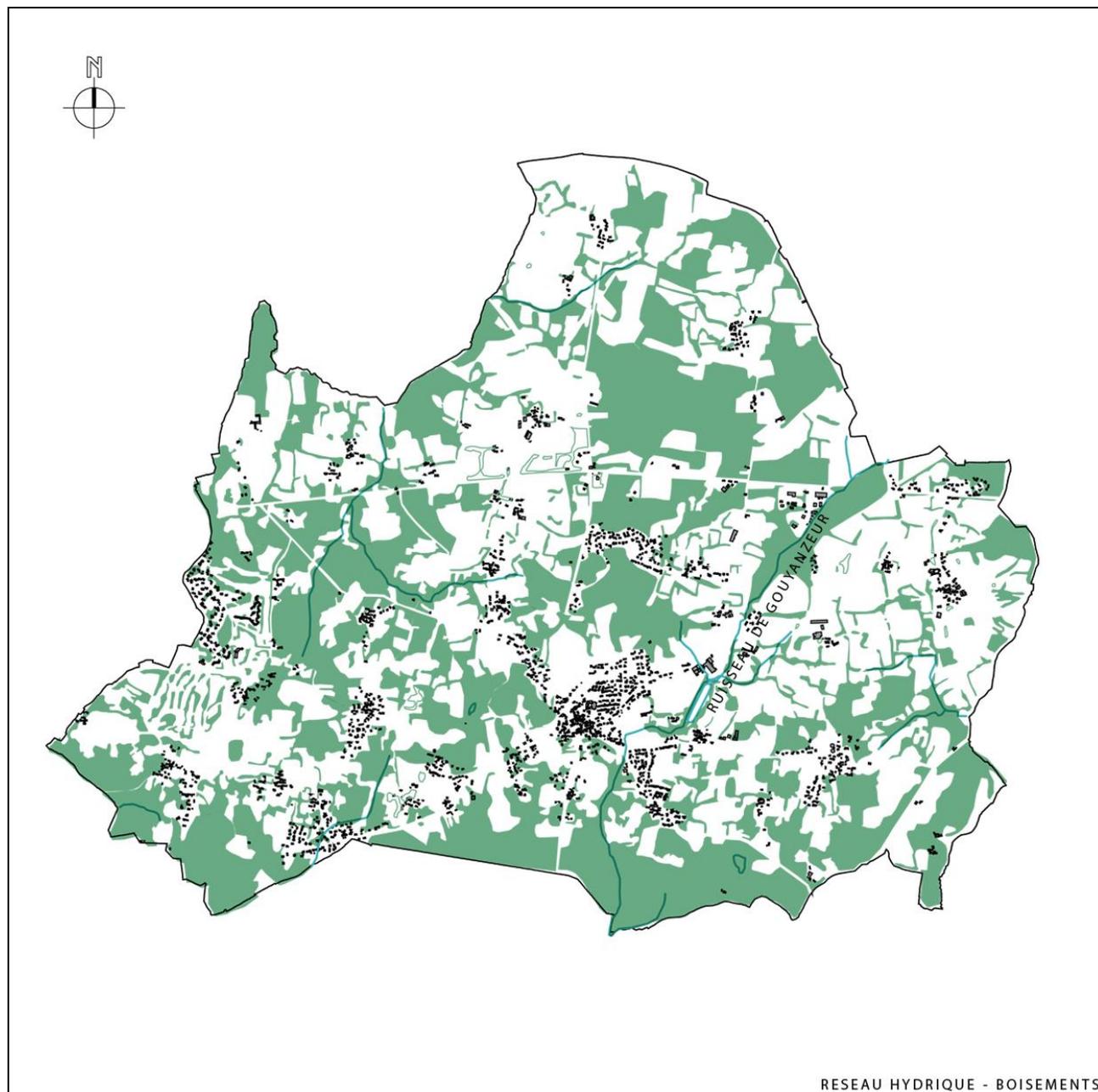
Hors du bourg, le territoire communal présente historiquement de nombreuses implantations bâties : fermes, hameaux ou villages.

Les villages sont des groupements d'habitation constitués autour d'un « commun ». Il peut s'agir d'une chapelle, d'un four, d'une fontaine. S'ils maillent historiquement le paysage de PLOEMEL, on peut constater que leur développement a été particulièrement conséquent entre 1835 et 2015 : aux constructions vernaculaires composant un noyau urbain se sont ajoutées des constructions récentes (Saint-Laurent, Locmiquel, ou encore Locmaria).

On note également la présence de nouveaux ensembles bâtis, créés ex nihilo. Il s'agit d'opérations créées par découpage parcellaire de terres agricoles (Kerplat, Les Landes de Rennes) ou pour répondre à des programmes spécifiques comme le golf de Saint-Laurent.

En outre, on note que le maillage parcellaire de PLOEMEL est relativement serré, hormis en périphérie du territoire communal, et notamment au nord.

4.1.2 Paysage et position du bâti



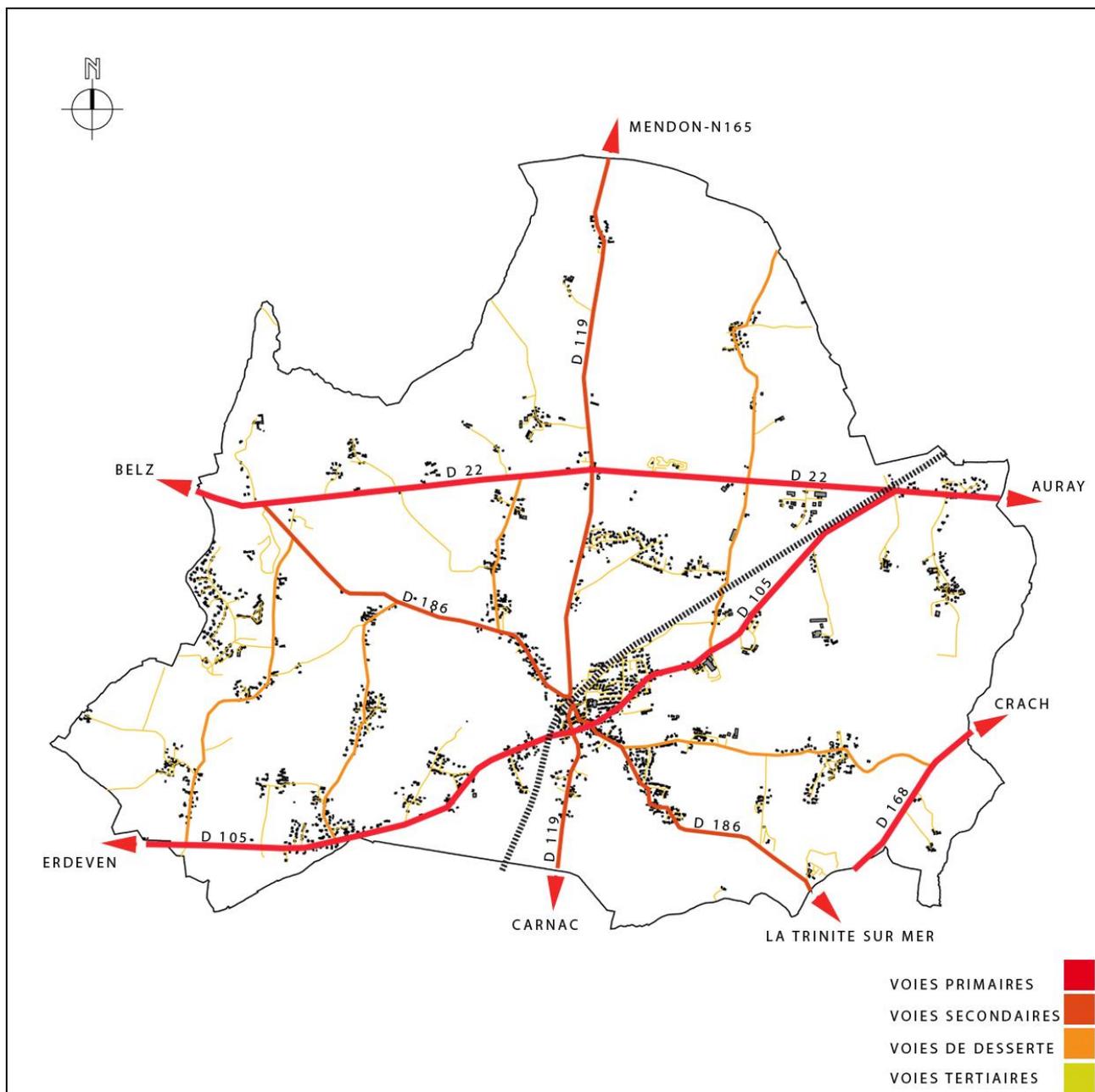
Relevé du réseau hydrique et des boisements

PLOEMEL présente un bocage dense. Les parcelles de petites tailles sont dessinées par des haies qui donnent au territoire un visage végétal. On remarque que les grappes de constructions forment des poches de « vides » dans le paysage. Ce rapport entre « plein » et « vide » interroge sur la transition entre les espaces construits et le grand paysage.

On note la présence d'un cours d'eau majeur à proximité du bourg, le ruisseau de Gouyanzeur. Il scinde l'ensemble bâti du « bourg élargi » en deux parties, distinguant :

- une grappe composée par Bel Air et Kerivin.
- le nord-ouest du bourg (autour du centre historique).

4.1.3 Le système viaire à l'échelle du territoire communal



Réseau viaire actuel

Le bourg historique de PLOEMEL est tenu entre la voie de chemin de fer et la départementale 105. Les départementales 119 et 186 se croisent dans le bourg au niveau de la gare, en formant un réseau en étoile. Deux voies départementales passant sur le territoire communal sont lisibles : les D22 et 168. Positionnées à distance du bourg, elles n’influencent pas le développement urbain de celui-ci.

Le réseau de voiries de PLOEMEL comprend quatre grands types de voies :

- Les voies fondatrices de l'espace urbain, dites « voies primaires » (il s'agit de celles sur lesquelles la structure urbaine s'appuie pour se développer). Ce sont également les voies les plus empruntées et qui connectent le bourg aux communes d'importance proches.
- Les « voies secondaires » sont des voies de desserte plus locale et sont souvent moins pratiquées que les voies dites primaires, même si elles restent des éléments structurants forts de l'urbain.
- Les « voiries de desserte » effectuent des bouclages, des liaisons en reliant par exemple deux voies principales ou secondaires.
- Les « voiries tertiaires » sont les derniers maillons d'un système viaire. Elles comprennent les impasses, les venelles, les culs-de-sac etc... Il s'agit de dessertes utilisées par les usagers locaux.

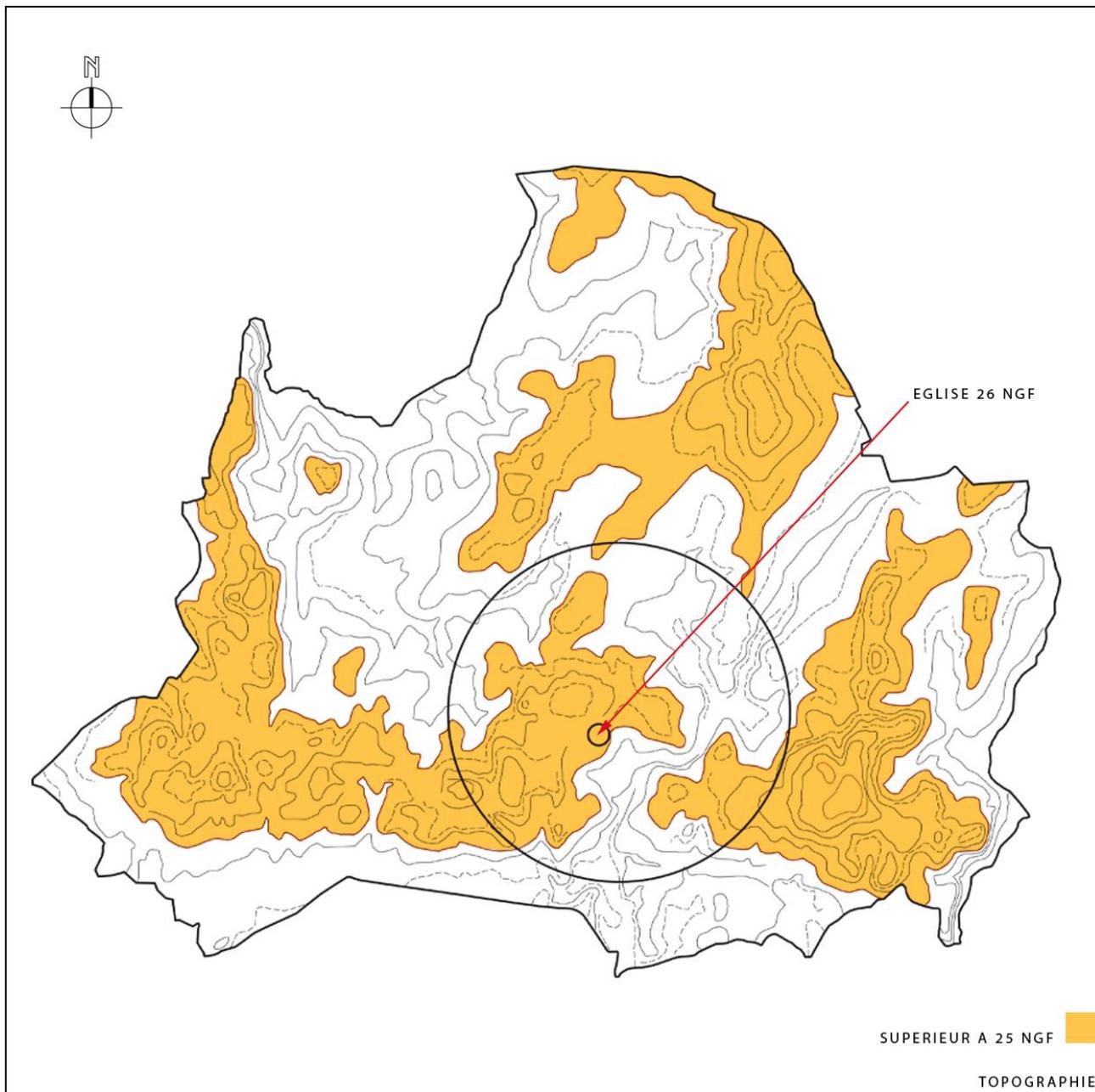
Ce dernier type de voies dessert essentiellement les opérations de logements du bourg et les lieux-dits répartis sur le territoire communal.

On constate qu'il existe relativement peu de voies de bouclage autour du bourg, celui-ci présentant un plan en étoile très marqué. De même, le réseau viaire tertiaire est peu développé à l'échelle du territoire communal.

La fréquentation des voies influe sur leurs dimensions, les largeurs des voies tertiaires sont donc plus modestes que les principales, secondaires et dessertes. Elles constituent un maillage du bourg qu'il serait important de conforter.

4.2 Structure du bourg

4.2.1 Position du bourg au regard de la topographie



Du point de vue de la topographie, on identifie deux grands types de zones sur le territoire communal : celles situées à un niveau inférieur de la cote NGF 25 et celles situées à un niveau supérieur. Cette cartographie de PLOEMEL permet de présenter la position spécifique du cœur de bourg.

L'enveloppe urbaine du bourg symbolisée par le plus grand cercle permet d'identifier deux niveaux d'implantation du bâti à l'intérieur de celui-ci. Le cœur historique se situe sur un plateau haut. Il confère à l'église et son parvis (petit cercle noir) une place dominante. La position de l'église est d'autant plus

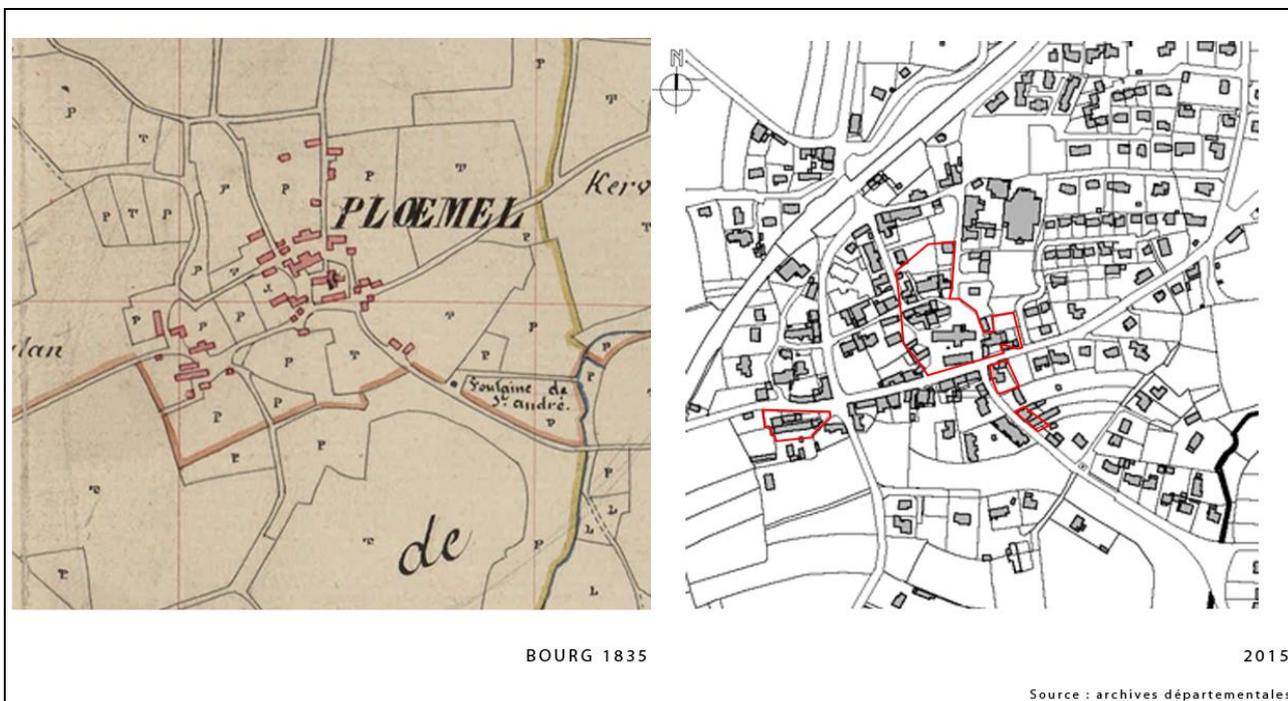
spécifique qu'elle se trouve sur un lieu de rupture entre les niveaux. Cette caractéristique engendre un aménagement urbain adapté devant prendre en compte un dénivelé dans le bourg.



Passage rue Pen en Tour

La chapelle et l'église sont implantées stratégiquement sur une rupture topographique. La différence de niveau est clairement lisible à cet endroit du bourg. Le passage rue Pen en Tour occupe ainsi une position en terrasse avec un point de vue dominant sur les constructions de la rue Joseph Le Pevedic.

4.2.2 Morphologie du bourg



BOURG 1835

2015

Source : archives départementales

A gauche, cadastre Napoléonien de 1835. A droite, le cadastre aujourd'hui

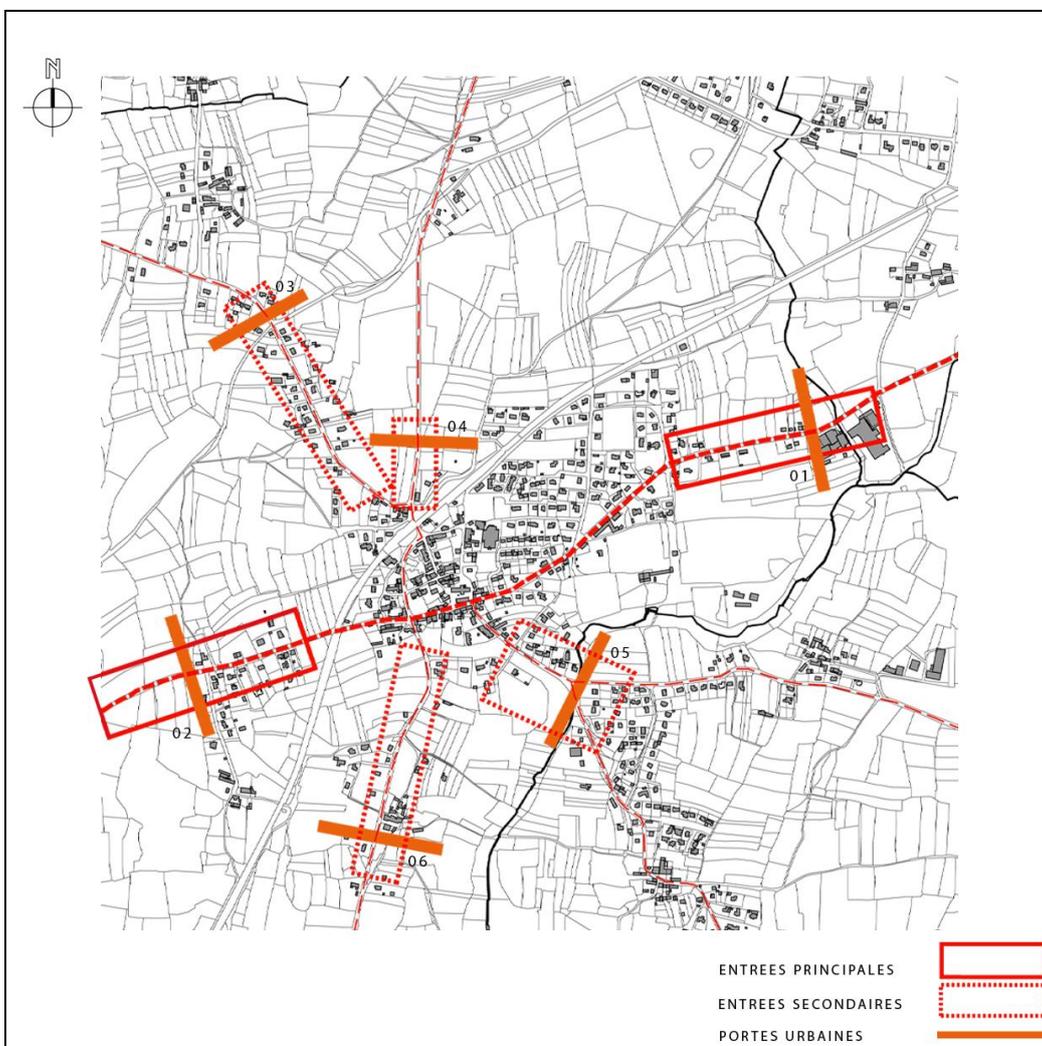
Le noyau ancien constitué autour du cœur religieux dessine les rues Pen en Tour et des Potiers. Leurs tracés résultent de l'implantation du bâti. Les autres voies du bourg sont à l'inverse dessinées en amont des

implantations bâties. Pour certaines, une accroche en angle vient dessiner le départ de la voie. C'est le cas de la rue de l'Ecole, de la rue Joseph Le Pevedic, de la rue de la Grotte, et de la rue Abbé Collet. Sur le cadastre actuel, on observe que ces voies ont à l'origine été construites en respectant des implantations en front de rue. Les constructions suivantes se sont installées à distance de la voie, entraînant une lecture plus difficile de celle-ci.

Sur le cadastre Napoléonien, on distingue l'existence d'un petit ensemble à distance du bourg. Il est difficilement identifiable sur le cadastre actuel car l'accroche de la rue Kerivalan à la place centrale a évolué.

Globalement, le cadastre actuel retrouve les voies anciennes. Le nord du bourg fait exception car l'implantation de la voie ferrée a conditionné le développement urbain sur cette zone. On regrette de ne pas lire de hiérarchisation dans les voiries et on constate l'absence de liaison entre le tissu ancien et le tissu plus contemporain.

4.2.3 Les entrées de bourg



Les entrées d'agglomération, ou « entrées de ville », désignent le processus d'entrée dans le bourg depuis les voies d'accès. Ce cheminement qui amène de l'extérieur vers le centre du bourg participe à la perception et à l'identification des lieux que l'on traverse.

Les entrées de bourg sont donc des espaces-clés dans la perception d'une structure urbaine, tant en matière de paysage que d'organisation spatiale.

Elles offrent souvent la première image de l'identité et de l'urbanité de la commune au travers d'une progression visuelle et spatiale.

Pour PLOEMEL, deux types d'entrées se distinguent :

- Les entrées principales le long de la Départementale 105 :
 - L'entrée Est, route d'Auray.
 - L'entrée Ouest, route d'Erdeven.
- Les entrées secondaires :
 - L'entrée Nord-Ouest, rue Er Plijadur.
 - L'entrée Nord, route de Pon Fol.
 - L'entrée Sud Est, rue de la Grotte.
 - L'entrée Sud, rue du commandant Théophile Guillo.

La notion de porte urbaine (matérialisée par un trait orange traversant les voies sur la carte ci-dessus) correspond à l'endroit où s'effectue le basculement spatial le long du processus général d'entrée dans la structure urbaine. Il s'agit de l'endroit où le visiteur a la sensation d'être rentré au sein du bourg constitué de PLOEMEL.

La notion de porte urbaine peut résulter de plusieurs paramètres : topographie, vues, masques, typologie du bâti, ralentissement dans la vitesse des véhicules, usages et traitement de la voirie par rapport aux piétons et aux cycles...

La position des portes urbaines est difficile à localiser sur PLOEMEL, l'habitat diffus disséminé le long des voies faisant perdre l'idée d'un ensemble urbain cohérent. L'entrée réelle se fait donc souvent bien avant d'être en contact avec la partie tenue du bourg.

Entrée principale Est, route d'Auray [1]



Zone d'activité du Pont Laurence - route d'Auray



01-ENTREE ROUTE D'AURAY

Cette entrée se déroule en plusieurs temps :

- Le front bâti de la zone d'activité du Pont Laurence constituant la porte urbaine (première image).
- La ponctuation visuelle faite par l'habitat diffus qui lie la zone d'activité au bourg.
- La ligne d'horizon du bourg historique à l'arrière-plan, encadrée d'abords bâtis (seconde image).

La zone d'activité du Pont Laurence marque un front bâti et possède la qualité de construire et qualifier la voie. On peut regretter que ce front soit si minéral et que la voie ne soit pas accompagnée d'un filtre végétal qui permettrait de créer une transition plus douce entre le grand paysage et l'espace urbain. Le processus d'entrée est long et avant de se trouver dans l'enveloppe constituée et plus épaisse du bourg (seconde image), c'est un cordon d'habitat diffus qui accompagne la voie. Cette entrée montre deux visages du bourg, la face économique et la face historique accompagnée d'un habitat plus récent.

De plus, cette entrée présente la particularité de dévoiler le clocher de l'église puis de le cacher. Etant un point de repère important dans la lecture du bourg, il conviendra de conserver les vues vers celui-ci lorsqu'elles sont possibles.

Entrée principale Ouest, route d'Erdeven [2]



02-ENTREE ROUTE D'ERDEVEN

Lorsque l'on arrive d'Erdeven, après avoir traversé la route du grand Large, la présence d'une grappe d'habitat diffus bordant les deux rives de la voie constitue l'entrée dans le bourg. De la même manière que l'entrée principale route d'Auray, cette entrée illustre la manière dont le bâti s'est réparti depuis son accroche au bourg, sous forme d'habitat implanté en cordon le long de la voie et plus ou moins fourni en constructions. On note ici une respiration au niveau du passage de la voie ferrée.

Entrée secondaire Nord-Ouest, rue Er Plijadur [3]



Cette entrée secondaire confirme les observations faites sur les entrées principales. A nouveau un cordon d'habitations continu et implantées plus ou moins près de la voie fait prendre conscience de l'arrivée dans le bourg. Réalisées au fur et à mesure d'opportunités foncières, ces constructions ne répondent à aucune logique d'ensemble. En conséquence, on observe la présence de « dents creuses » restées des espaces agricoles. Il s'agit de parcelles résiduelles non construites entre deux habitations bâties le long de la voie.

La ligne d'horizon dessinant la silhouette discrète du bourg historique constitue l'élément le plus qualitatif de cette entrée. La notion de porte urbaine est provoquée en amont du bourg car l'habitat construit en cordon le long de la voie donne la sensation trompeuse de se trouver dans le bourg. C'est en découvrant la signalétique indiquant PLOEMEL que l'on comprend que le bourg a été rejoint par cette urbanisation non constituée.

Entrée secondaire Nord, route de Pont Fol [4]



Cette entrée se caractérise par le dessin de sa rive gauche : le mur d'enceinte du cimetière accompagne la perspective vers le bourg. La signalétique laisse deviner la présence de la voie ferrée et de la gare, marquant l'urbanité toute proche. Bien que le point de vue soit ouvert sur la droite, avec la présence d'une parcelle agricole, le front bâti continu au dernier plan forme un repère très lisible.

La création de la future ZAC modifiera la perception de cette entrée dans PLOEMEL.

Les abords de la voie ne sont actuellement pas aménagés pour le piéton. Un accompagnement végétal de la rive gauche permettrait de servir de support à un cheminement doux vers le cimetière, conférant à l'entrée une construction plus franche.

Entrée secondaire Sud-Est, rue de la grotte [5]



05-ENTREE RUE DE LA GROTTTE

Avant de devenir une seule et même voie, que l’on arrive de Crach ou de La Trinité-sur-Mer, les abords des voies sont construits d’un habitat diffus qui répond à des caractéristiques d’implantation distinctes. C’est à la convergence des deux voies, lorsque la ligne d’horizon du bourg historique apparait, que l’on prend conscience du basculement vers l’espace urbain.

Si la rive droite présente un bâti aux typologies constructives et d’implantations similaires, la voie reste ouverte sur la gauche avec la présence d’une parcelle agricole. Cette entrée montre que l’harmonisation et la cohérence d’ensemble n’ont pas été projetées. L’accompagnement de la voie sur la droite par un massif végétal modifierait le statut de la voie, tout en donnant une place aux piétons, elle changerait l’image de l’entrée.

Entrée secondaire Sud, rue du commandant Théophile Guillo [6]



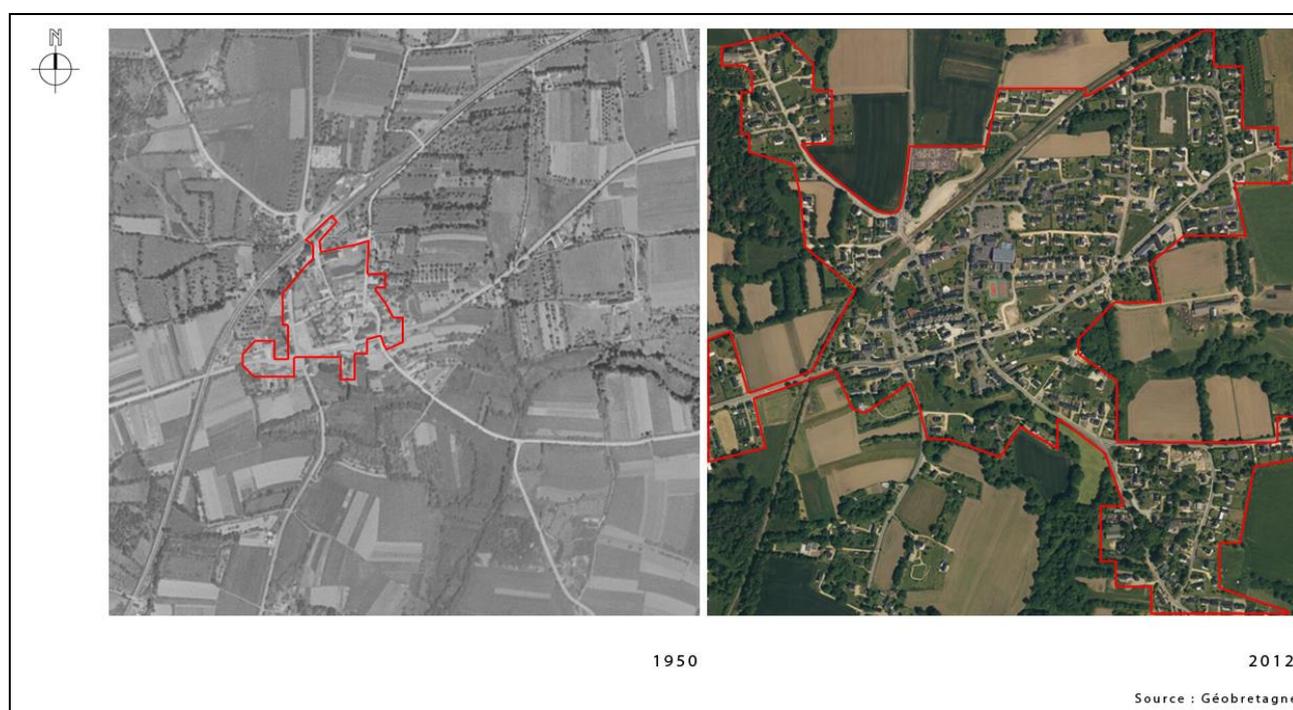
06-ENTREE RUE DU COMMANDANT THEOPHILE GUILLO

Les caractéristiques de cette entrée sont similaires à celles observées précédemment. L’habitat implanté en cordon le long des voies est cependant beaucoup plus clairsemé. La ligne d’horizon en arrière-plan du cœur historique constitue le repère évident de l’arrivée toute proche du bourg.

Enjeux :

- Mener une réflexion sur ces espaces qui sont des « cartes de visite » pour PLOEMEL.
- Mettre un terme à l'étalement urbain le long des voies d'accès au bourg.
- Penser à la lisibilité des entrées en favorisant la conservation de la ligne d'horizon avec le clocher de l'église, dénominateur commun de chacune d'entre elles.
- Travailler sur la largeur perçue des voies et privilégier un resserrement par une végétation de type bocage afin de créer des filtres visuels.

4.2.4 Le bourg



Cartes illustrant l'évolution de l'enveloppe du bourg entre 1950 et 2012

Entre 1950 et 2012, l'enveloppe du bourg a considérablement évolué. La question des limites et du traitement des liaisons entre les paysages urbains et ruraux se pose aujourd'hui fortement.

Si l'enveloppe urbaine de 1950 dessine une forme plutôt tenue et compacte, celle de 2012 dessine au contraire un ensemble non homogène très découpé. Elle est particulièrement peu lisible. Si une majeure partie du bourg est tenue entre la rue Joseph Le Pevedic et la voie ferrée, on observe la présence d'une urbanisation constituée d'un cordon de constructions sans épaisseur.

On note que le dessin du réseau viaire est resté inchangé.

Franges urbaines

L'impact visuel de l'urbanisation contemporaine de PLOEMEL est observé sur deux échantillons : l'un situé sur une voie en liaison avec le bourg, l'autre sur une voie détachée du bourg.

La vue présentée ci-dessous illustre l'hétérogénéité qu'adopte l'implantation des constructions. Le bâti offre parfois sa façade, parfois son pignon à la voie. La couleur très claire des enduits renforce la présence des habitations qui se détachent fortement de l'environnement végétal. Si PLOEMEL présente un bocage intéressant, la limite des parcelles construites n'a pas été traitée pour intégrer la liaison entre le grand paysage et l'urbanisation.



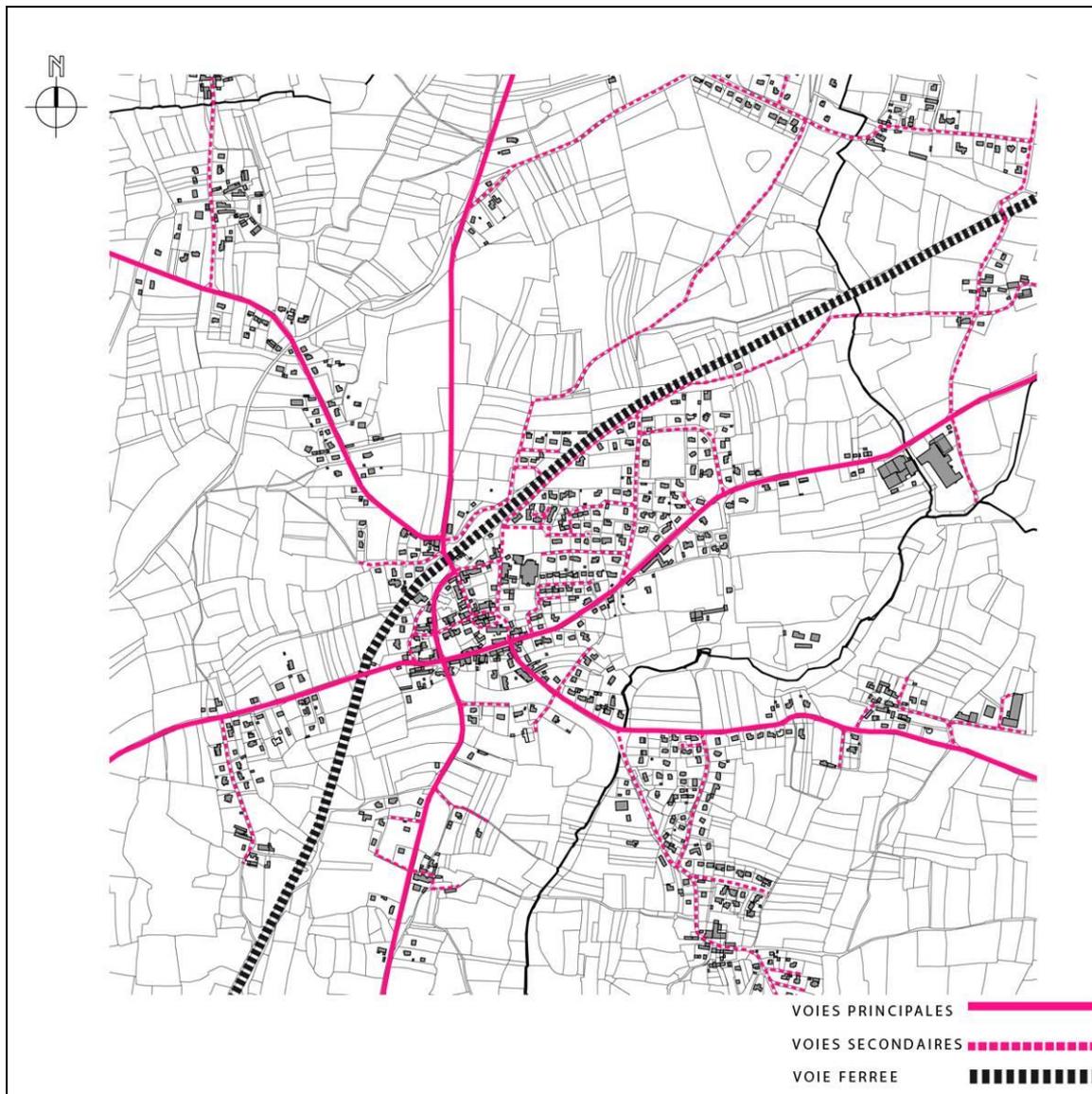
Panorama depuis la route de Pont Fol vers rue Er Plijadur

L'habitat diffus situé à Kerplat présente ici « ses arrières », c'est-à-dire des fonds de jardins souvent peu qualitatifs. Les limites de propriétés sont composées d'une accumulation de matériaux et de traitements hétérogènes, abris en tôle, panneaux de fibrociment, haies végétales monospécifiques par exemple.



Limites urbanisées de Kerplat - depuis la route de Kerbrezel

4.2.5 Un système viaire ayant peu évolué depuis les années 1950



Cartes illustrant les voies du bourg actuellement

Les voiries et les espaces publics constituent la base de l'espace urbain sur laquelle s'appuie la trame bâtie de PLOEMEL. La variété et la richesse de la trame viaire (son dimensionnement, son traitement), la diversité et la qualité des espaces publics (places, circulations piétonnes...) participent grandement à la qualité du cadre de vie et à l'animation du bourg.

La lecture des voies à l'échelle du bourg est organisée par la fonction des éléments qu'elles desservent.

Les voies principales (ligne rose continue) sont plurifonctionnelles. Elles desservent l'accès aux opérations de logements et l'on y trouve les commerces, services et équipements de la commune.

Les voies secondaires et tertiaires (tireté rose) sont essentiellement monofonctionnelles, elles desservent les logements du bourg.

La voie ferrée participe intégralement à la construction de l'espace public : la place qu'elle induit en cœur de bourg et les franchissements qui sont nécessaires à l'irrigation des espaces situés au nord impliquent une

réflexion spécifique.

Typologies de voies observées rue Joseph Le Pevedic :

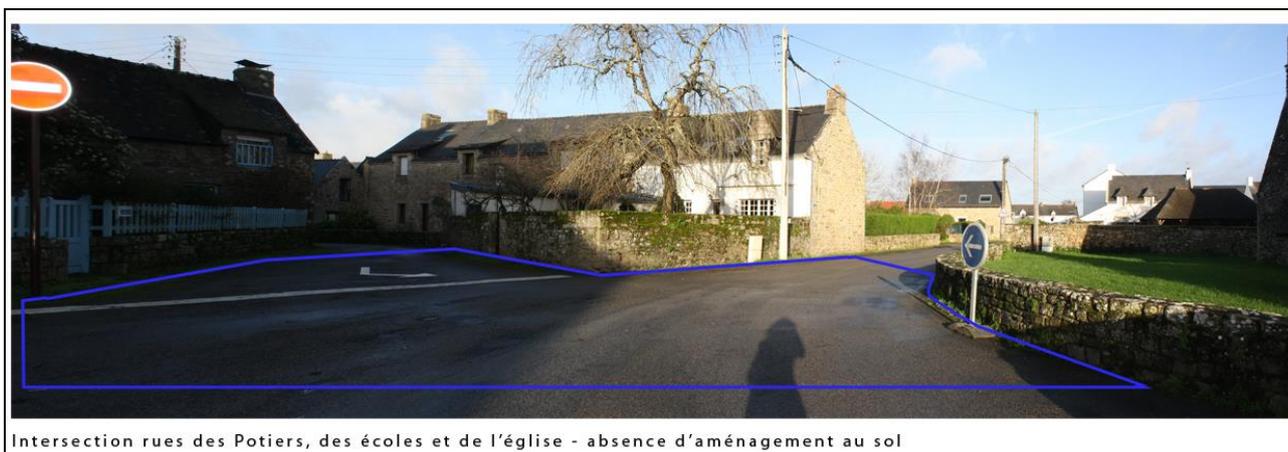


La rue Joseph Le Pevedic présente deux visages :

- Au niveau du centre ancien, les trottoirs sont constitués par des appareillages de pavés rectangulaires. Très minéral, ce passage révèle l’atmosphère typique des matériaux vernaculaires du Morbihan. Aux dimensions généreuses, ces trottoirs permettent une circulation piétonne aisée. Parfois, le trottoir se rétrécit pour laisser place à des stationnements longitudinaux, notamment au niveau des commerces.
- Au niveau des extensions d’après-guerre, la voie prend un visage plus commun avec un traitement en enrobé. Elle décline une partition comme suit : un trottoir, la voie automobile, puis une bande végétale protégeant un cheminement piéton.

La richesse et la qualité des voies résident dans la variété des matériaux et leur cohérence. Traiter l’espace piéton dans un matériau différent permet de distinguer clairement les espaces sans recourir à un changement de niveau significatif. Ces aménagements répondent également à la construction d’une identité et un savoir-faire local.

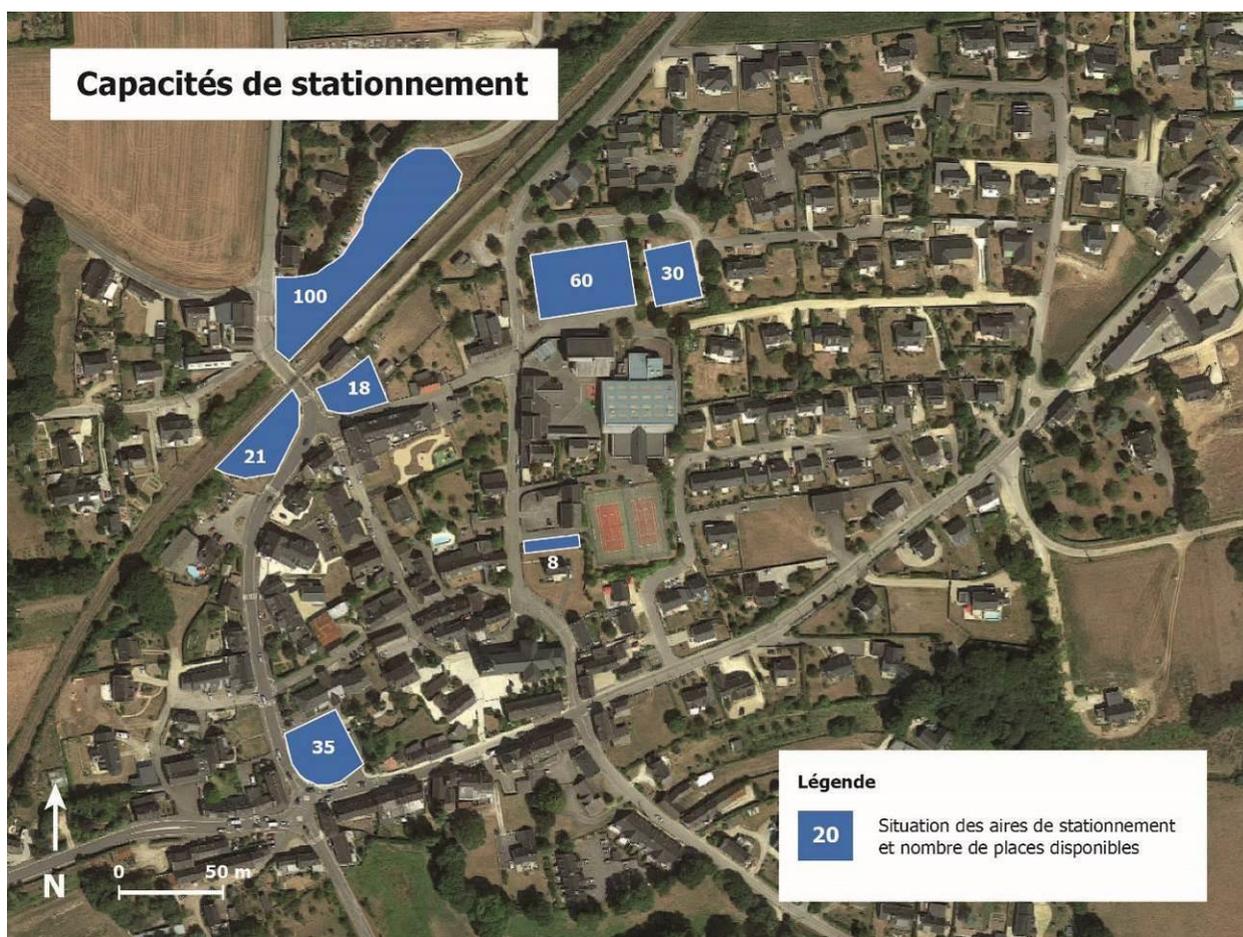
Exemple de voies en intersection :



Ce carrefour présente un profil relativement étroit. Il articule les trois pôles d’importance du bourg : l’espace mairie/église/médiathèque, l’espace Groez Ven et l’école.

La lecture de cet espace public est difficile notamment par l'absence de marquage au sol. Cet espace gagnera à bénéficier d'un aménagement le distinguant du reste des voiries (changement de couleur ou de matériau au sol, création des espaces piétons, signalétique adaptée interne au bourg ...)

4.2.6 L'inventaire des capacités de stationnement

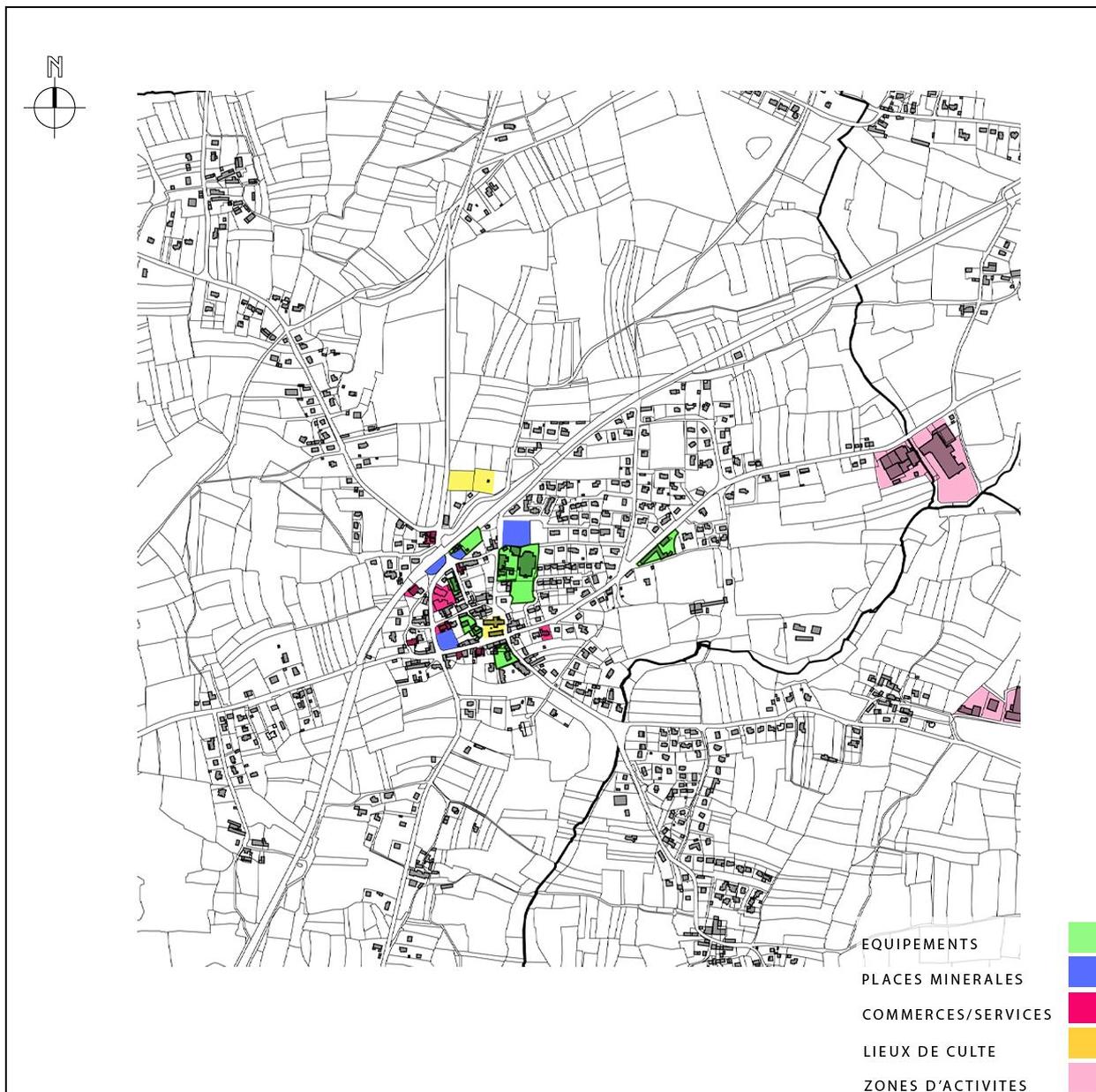


L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 270 places dans le bourg de PLOEMEL :

- environ 140 places autour de la gare,
- environ 90 places à proximité de la salle polyvalente,
- 8 places à côté des terrains de tennis,
- environ 35 places sur la place de la mairie

Etant donné la répartition des aires de stationnement, des possibilités de mutualisation existent autour de la gare et à proximité de la salle polyvalente.

4.2.7 Composition du bourg



Répartition des équipements et fonctions publiques du bourg

Les espaces publics créant le cœur du bourg s’articulent autour du parvis de l’église et la place centrale Kerivalan. Ce cœur regroupe essentiellement les fonctions administratives et religieuses de la commune ainsi que les commerces de proximité. Plus au nord, autour de la gare et de ses espaces de stationnements, on trouve également quelques commerces alimentaires et des services qui seront bientôt rejoints par 4 autres commerces situés en rez-de-chaussée de la nouvelle opération de petits collectifs, rue de la gare.

Les rues Joseph Le Pevedic et de la gare sont les axes les plus empruntés et représentent l’image dynamique du bourg. Si le cœur dynamique est plutôt concentré, l’espace du Groez Ven et les écoles fonctionnent en autonomie, sans connexions piétonnes. On identifie également à distance deux zones d’activités artisanales et agricoles.

La place centrale se situe à la confluence des rues de Kerivallan, Joseph Le Pevedic, de la gare et du commandant Théophile Guillo, lui conférant un statut important. On remarque son dessin dédié aux stationnements et à la circulation automobile, révélant une image très minérale. Bien que pourvue de sujets végétaux plantés et de quelques bandes enherbées, l'étendue enrobée domine.



Avec un statut différent, la place de la gare offre les stationnements nécessaires à l'influence de la gare et des services de restauration qui l'accompagnent. A nouveau, l'image très minérale domine, les bandes enherbées feraient évoluer l'image du bourg si elles prenaient de l'épaisseur et un peu de hauteur. Un nouveau traitement paysager de ces bandes permettrait de hiérarchiser les espaces et casser la monotonie de l'étendue actuelle.

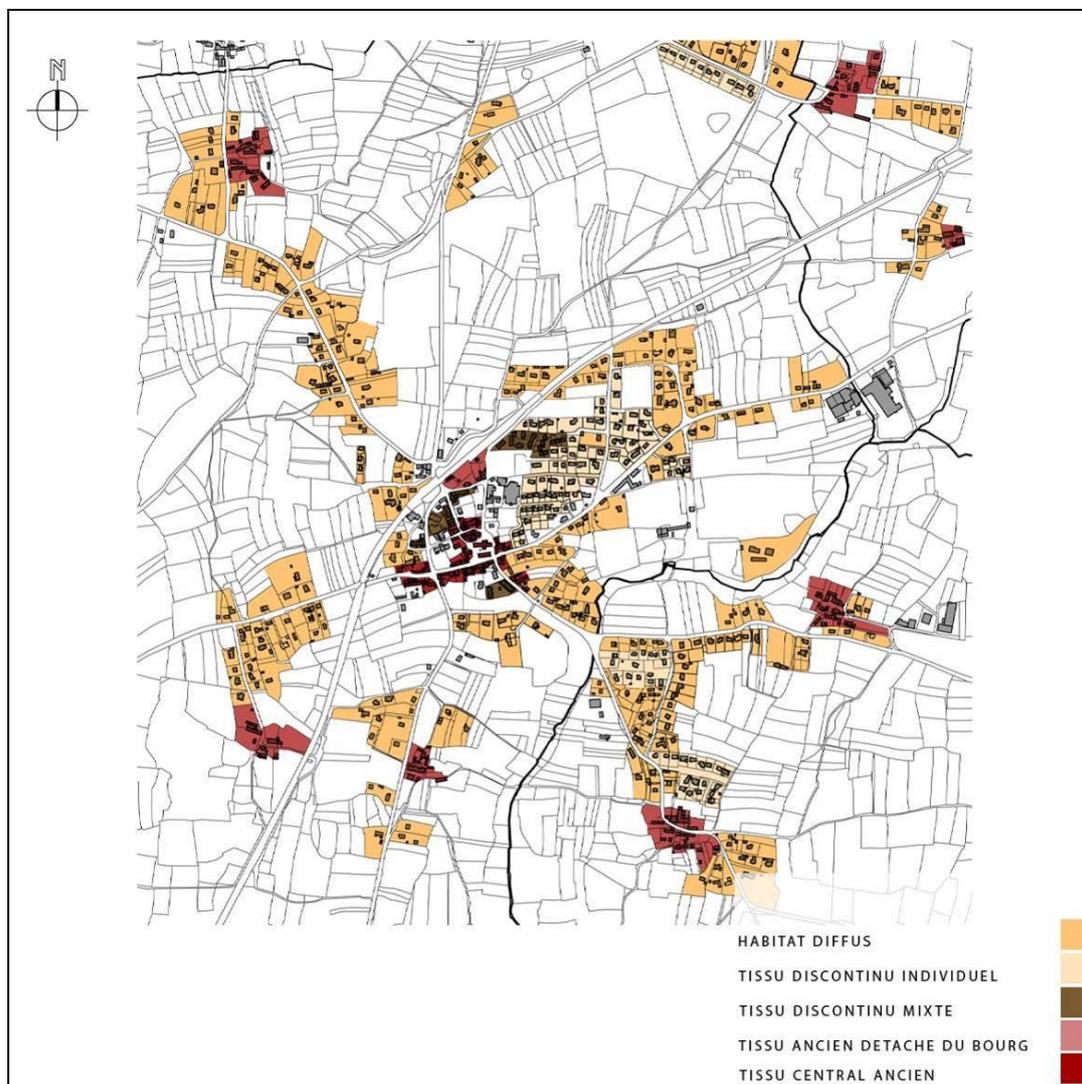


Enjeux :

- Envisager la modification des voies du bourg pour donner une place au piéton.
- Travailler les transitions entre les entités scolaires, commerciales et de loisirs.
- Prévoir l'avenir des dents creuses dans les cordons d'habitat diffus.

4.3 Analyse du bâti

4.3.1 Répartition des différentes typologies de bâti du bourg



Répartition des différents tissus bâtis dans le bourg

Il est nécessaire de noter que PLOEMEL présente d'une proportion importante d'habitat diffus car les opérations d'ensemble restent des exceptions au regard de la globalité du bourg. Ce facteur entraîne un certain nombre de pathologies sur le territoire communal qu'il est indispensable de prendre en compte pour le devenir et l'évolution de l'urbanisation :

- L'enveloppe urbaine du bourg est rendue illisible par la dispersion de ses habitations.
- Cette typologie bâtie n'engage aucune réflexion des espaces communs. La voie reste non qualifiée.
- En permettant une telle dispersion, l'entité commerciale et dynamique du cœur bourg risque de perdre sa valeur et son pouvoir attractif.

Le plan ci-dessus illustre combien il est périlleux de définir les limites réelles de l'enveloppe urbaine.

Tissu central ancien



Lorsque l’implantation des constructions les plus anciennes ne s’alignent pas sur les voies, leurs limites de propriété viennent construire la voie avec un traitement en maçonnerie de moellons. Ce type de constructions est majoritairement concentré le long des rues illustrées ci-dessus.

Il s’agit d’une typologie de bâti allant du RDC+combles au RDC+1+combles pour les constructions les plus hautes. Ce bâti est essentiellement composé de maisons d’habitations avec quelques maisons à boutiques (rue Joseph Le Pevedic).

Il convient de le conserver en prenant en compte ses spécificités de bâtiments anciens (proscrire les menuiseries PVC ou alu au profit de menuiseries bois, travailler sur la colorimétrie des enduits, conserver les chaînages d’angle et les éléments de modénature...).

Impacts sur l’environnement :

Ce type de bâti utilise l’espace de manière fonctionnelle lorsqu’il présente une façade publique sur la rue, et une façade arrière ouverte sur l’espace vert privé (jardins). La mitoyenneté permet de bénéficier de l’apport de chaleur des voisins et privilégie l’intimité des espaces extérieurs à l’arrière des parcelles.

Toutefois, ce cas reste une exception à PLOEMEL, on observe la plupart du temps des bâtiments qui ne sont accolés que partiellement. La trop grande irrégularité dans la façon dont les bâtiments s’implantent sur leurs parcelles rend compliquée la lecture des espaces publics du cœur de bourg.

Tissu discontinu mixte

Ce tissu est composé de maisons individuelles denses et de petits collectifs, économes en consommation de foncier.



On note la présence d'un petit collectif qui longe la rue de la Grotte. Il est associé à un second bâtiment similaire dans sa morphologie. Un espace minéral sépare les deux constructions et dessine une zone de cour dédiée aux stationnements.

Les façades (arrière pour le bâti adossé à la voie et avant pour le second) sont ouvertes sur cette cour, les accès aux logements ou des espaces de balcons et terrasses y trouvent leur place.

Les bâtiments présentent une typologie en RDC+combles. Des volumes saillants viennent interrompre les façades pour identifier les entrées et leur conférer une plus grande intimité. Des chiens assis s'installent pour éclairer les volumes sous combles.

Ce mode d'implantation, présentant un front bâti continu, confère aux espaces extérieurs, à l'arrière des parcelles, une intimité intéressante.

Impacts sur l'environnement :

Ce type de bâti utilise l'espace de manière fonctionnelle. Il présente des caractéristiques similaires au bâti ancien, notamment en termes de construction de la voie.

La mitoyenneté permet de bénéficier de l'apport de chaleur des voisins et préserve l'intimité des espaces extérieurs à l'arrière des parcelles.

Tissu discontinu individuel



On note la présence d’opérations de pavillons individuels construits dans les années 1950/60 qui ponctuent les voies de PLOEMEL. Situées en continuité du cœur de bourg ou à proximité de celui-ci, ce sont les premières maisons à avoir vu le jour après-guerre. Elles sont le reflet d’un modèle social et économique.

Ces maisons sont constituées d’un niveau technique surmonté d’un niveau d’habitation. Les combles sont parfois aménagés. Les maisons sont généralement construites à distance des limites de propriété, laissant des espaces résiduels latéraux difficilement exploités. Par rapport à la rue, elles s’implantent en retrait et sont souvent closes par un système de murets maçonnés bas. Cette configuration contribue à la constitution de la lecture de la rue.

Les enjeux par rapport à ce type de maisons sont aujourd’hui importants : elles présentent des isolations thermiques faibles, et sont peu adaptées aux usages de vie actuels (dans la relation espace de vie/jardin notamment). Afin de permettre leur évolution, il serait intéressant de :

- Permettre leur extension sur les limites latérales et l’exploitation des rez-de-chaussée en zones d’habitation.
- Favoriser l’isolation par l’extérieur et ainsi améliorer simultanément la thermique et l’attractivité esthétique.
- Autoriser les modifications de toitures.
- Autoriser l’utilisation des rez-de-chaussée techniques pour un usage d’habitation, et pour ce faire ne pas imposer de stationnement couvert sur la parcelle par exemple.



Le tissu discontinu individuel avec l'habitat diffus est la forme d'habitation qui s'est le plus développée sur PLOEMEL au fil des décennies. Les modèles de maisons ont évolué depuis les années 60. La partie technique en rez-de-chaussée a disparu. La zone de garage occupe une position latérale et l'habitation est de plain-pied. Les constructions se sont éloignées de la limite de la voirie. En conséquence, la notion de rue est plus floue.

Habitat diffus



L'habitat diffus est extrêmement présent à PLOEMEL, il convient de penser à son attitude dans le paysage et à ce que ce type d'habitat engendre.

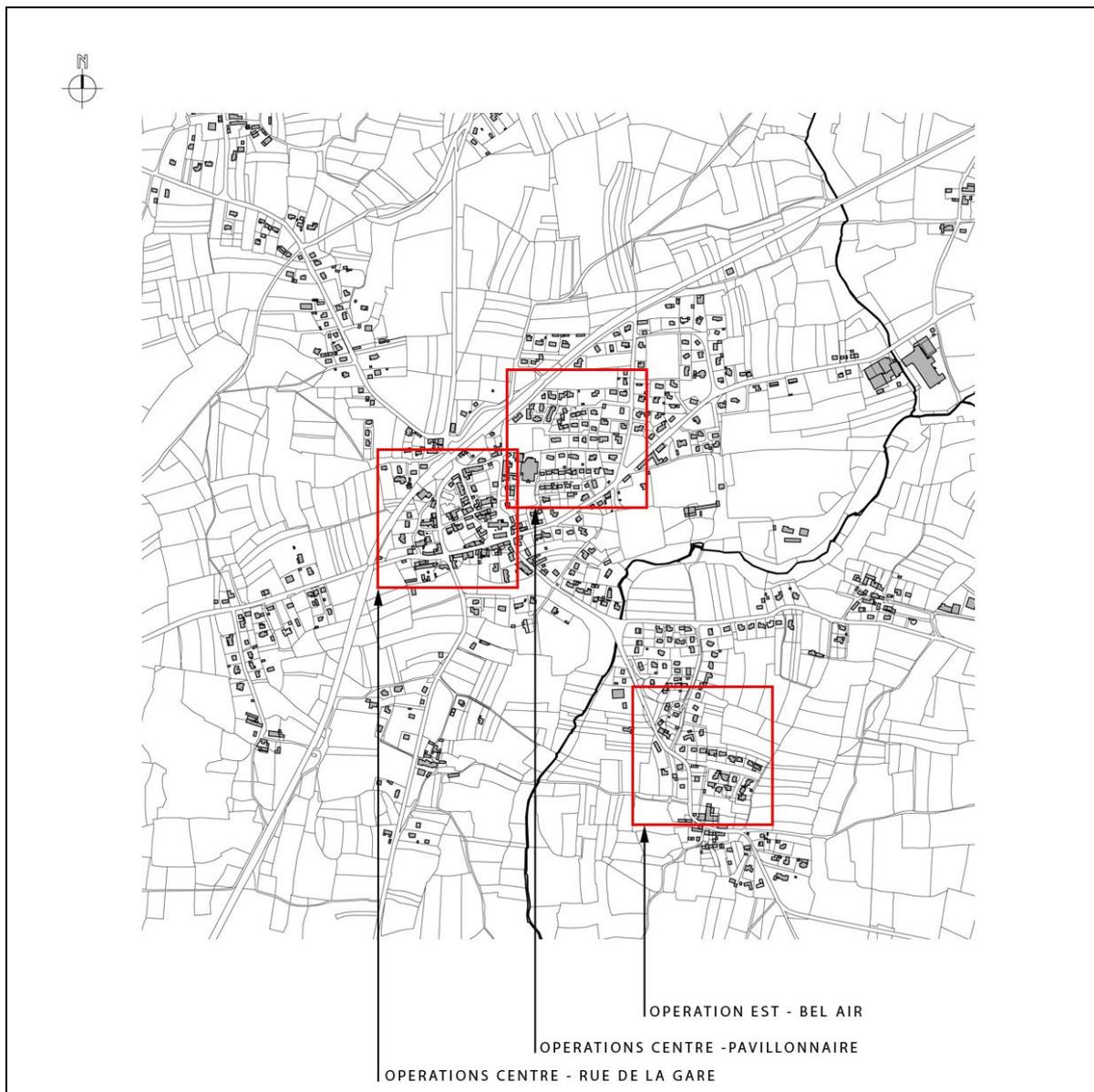
Cet urbanisme s'est construit au fil du temps, au gré des opportunités foncières. Ces maisons se positionnent sur de grandes parcelles et présentent des caractéristiques architecturales hétéroclites. Elles consomment un espace très important et grignotent de façon conséquente les terres agricoles.

Ce bâti ne structure pas l'espace public et fonctionne plutôt en l'ignorant : l'espace public n'existe pas en dehors de la fonction de desserte de véhicules à la parcelle.

A gauche, au niveau du lieu-dit Kerran, on observe la présence d'habitations diffuses. L'attitude à la parcelle et l'esthétique des constructions sont distinctes, ne permettant aucune harmonie. Les limites ne proposent pas de traitement paysager, créant un rapport brutal au grand paysage.

A droite, route du Grand Large, deux constructions aux pignons imposants sont visibles depuis la voie, la couleur claire de l'enduit s'oppose à celui de l'environnement végétal.

4.3.2 Echantillons urbains et illustrations

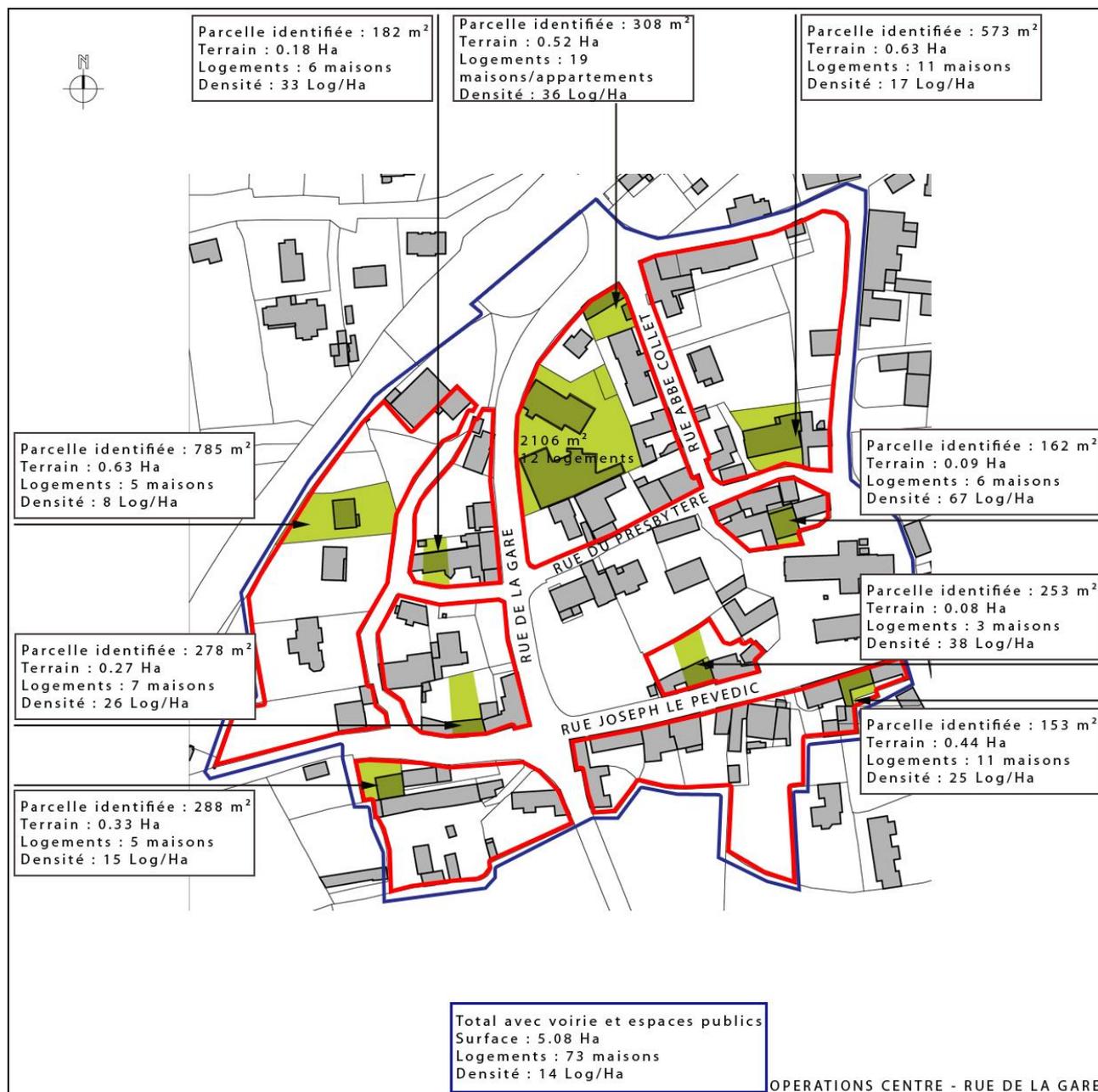


La densité constitue l'un des indicateurs de l'organisation et de l'optimisation de l'espace. Elle peut être calculée en fonction du nombre d'habitants, de bâtiments ou de surfaces construites par hectare. Une même densité peut se traduire par des formes urbaines différentes, ce qui induit des sensations différentes entre la densité réelle bâtie et la densité ressentie.

Il s'agit ici de la densité « réelle ». Mais cet aspect ne recouvre qu'un volet de la notion de densité. Au-delà des chiffres, la notion de densité « perçue » ou « ressentie » est très importante car elle permet de qualifier un lieu en lui conférant ou non une identité. Des configurations urbaines denses peuvent préserver l'intimité des occupants (absence de vis-à-vis sur les espaces de jardins, entrées individualisées) et être ressenties comme des espaces aérés agréables à vivre alors que certaines densités réelles faibles peuvent produire des espaces peu qualitatifs en matière d'usage et de paysage architectural.

Plusieurs échantillons urbains d'habitations de PLOEMEL sont ici analysés sous l'angle de la densité (réelle et ressentie).

Le cœur de bourg : accroche aux espaces publics



Sur la carte ci-dessus, l’enveloppe rouge présente l’îlot hors voirie, l’enveloppe bleue prend en considération les voiries de distribution et les espaces communs constituant l’ensemble de l’opération. Pour chaque îlot étudié, il est indispensable de rapporter sa densité à la densité globale de l’opération, incluant l’ensemble des espaces publics dédiés au cœur de bourg.

Trois types de tissus se côtoient sur ce même échantillon, le tissu ancien et historique, le tissu discontinu mixte et l’habitat diffus. Cette caractéristique explique l’écart extrêmement important entre les densités observées, allant de 8 à 67 logements par hectare.

La densité de 67 logements/hectare est une exception et une extrapolation, ce petit îlot constitué de 6 habitations au cœur du tissu ancien ne possède que peu ou pas d’espaces extérieurs, expliquant de chiffre très élevé.

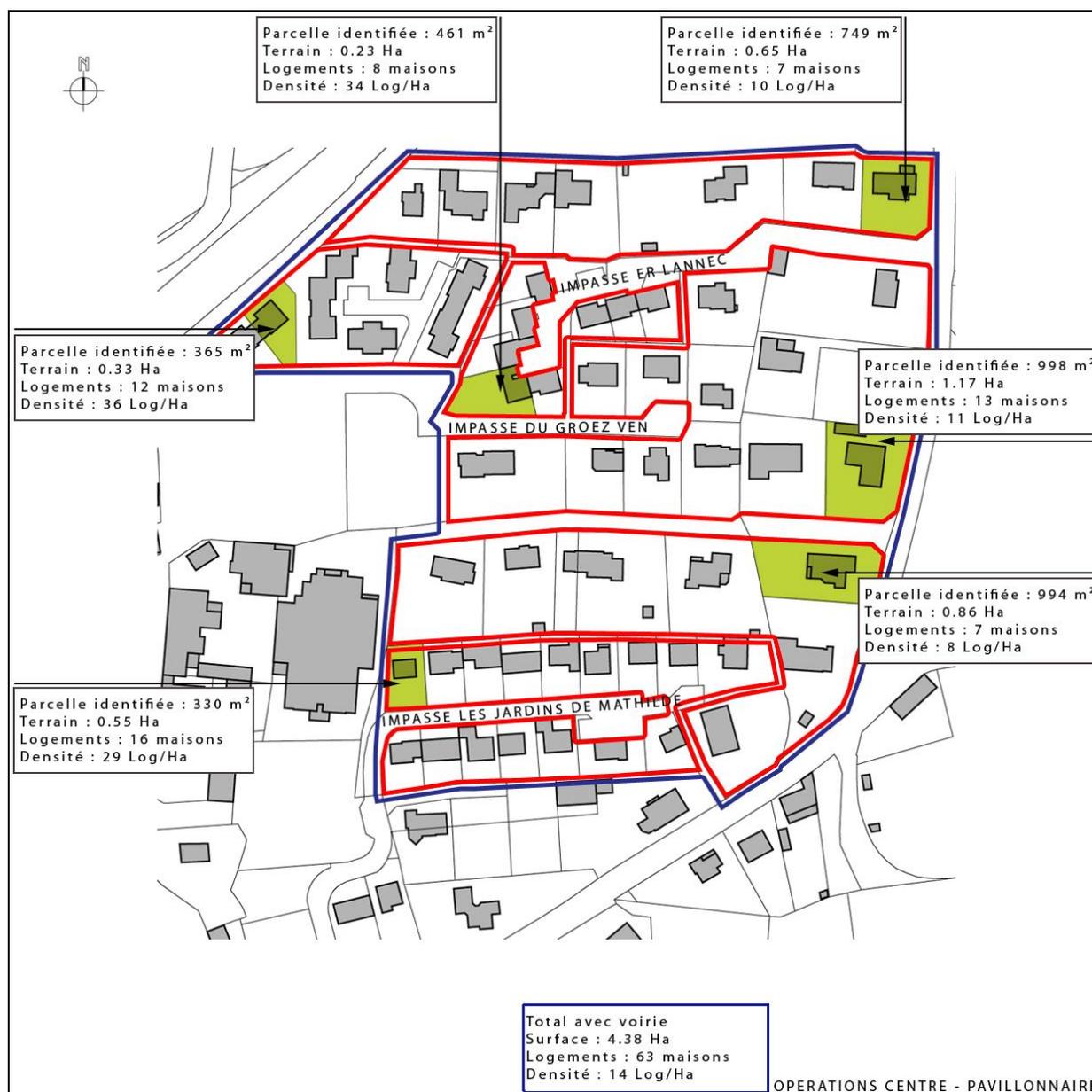
Globalement, les tissus anciens et discontinus mixtes possèdent les mêmes caractéristiques, on observe donc un éventail de densité allant de 15 à 38 logements par hectare. La proportion des espaces verts privés dont disposent les parcelles et la typologie des logements sont les facteurs faisant varier la densité. Un petit collectif proposant des appartements conduit à une densité plus élevée, c'est le cas de l'opération du bailleur social Espacil en cours qui permet une augmentation de la densité globale de l'enveloppe en dessinant des logements en hauteur.

L'habitat diffus, illustré avec l'enveloppe à l'ouest de l'échantillon, présente la densité réelle la plus faible (8 logements par hectare). Ce type de constructions s'implante sur des parcelles de grande taille et fonctionne en autonomie. Elles sont gourmandes en espace. La densité globale, avec l'ensemble des espaces publics et voiries, est de 14 logements par hectare. Ce chiffre est à mettre en regard de la surface importante d'espaces publics et constructions non dédiés à l'habitation en cœur de bourg.



L'opération de petits collectifs avec commerces en rez-de-chaussée illustre comment sur une parcelle de 2 106 m², il est possible de proposer une densité importante (57 logements/hectare). Ce sont 12 appartements et 4 commerces qui prendront vie sur ce lieu. Cette typologie correspond aux constructions les plus hautes déjà présentes dans le bourg avec un R+1+combles. Un espace extérieur dessiné permet de proposer des abords végétalisés, des connexions piétonnes au reste du bourg et des espaces de stationnements.

Le pavillonnaire en liaison avec le bourg



Cet échantillon urbain illustre les rares opérations d'ensemble du bourg de PLOEMEL.

Trois types d'opération sont identifiables ci-dessus :

- Le pavillonnaire lâche, installé à distance des voies, présentant un aspect hétérogène. Les densités observées varient entre 8 et 11 logements par hectare.
- Les logements en bande présentent la typologie la plus compacte, allée à des espaces verts extérieurs plus modestes, on observe ainsi une densité allant de 34 à 36 logements par hectare.
- Le pavillonnaire dense est l'opération la plus récente de cet échantillon. Bien que chacune des constructions soit unique, on comprend que l'ensemble répond à un cahier de prescriptions qui amène à une utilisation de l'espace selon une cohérence commune. Les retraits par rapport à la voirie, l'implantation sur l'une des limites séparatives latérales sont des éléments systématiques qui permettent la construction de l'espace public et apporte à la lisibilité d'ensemble.

On remarque toutefois un caractère commun à ces opérations, les voiries qui viennent irriguer les habitations sont toutes des impasses créant des culs-de-sac. Ces espaces enrobés créent de grandes étendues enrobées que seul l’usage de la voiture justifie.

La densité globale, avec les espaces publics qui correspondent seulement à la voirie, est similaire à celle du cœur de bourg avec 14 logements par hectare. L’amplitude des densités observées est moins importante, la densité réelle au cœur des îlots reste plus modeste. Ajouté au fait que les espaces publics soient quasi-absents, on comprend la similarité des résultats.

La mise en relation de deux échantillons extrêmement distincts illustre que le choix de la typologie bâtie et le rapport des constructions à l’espace public peuvent conduire à la création d’espaces communs très variés. Il est nécessaire d’anticiper cette question pour qualifier et construire une identité globale de qualité.



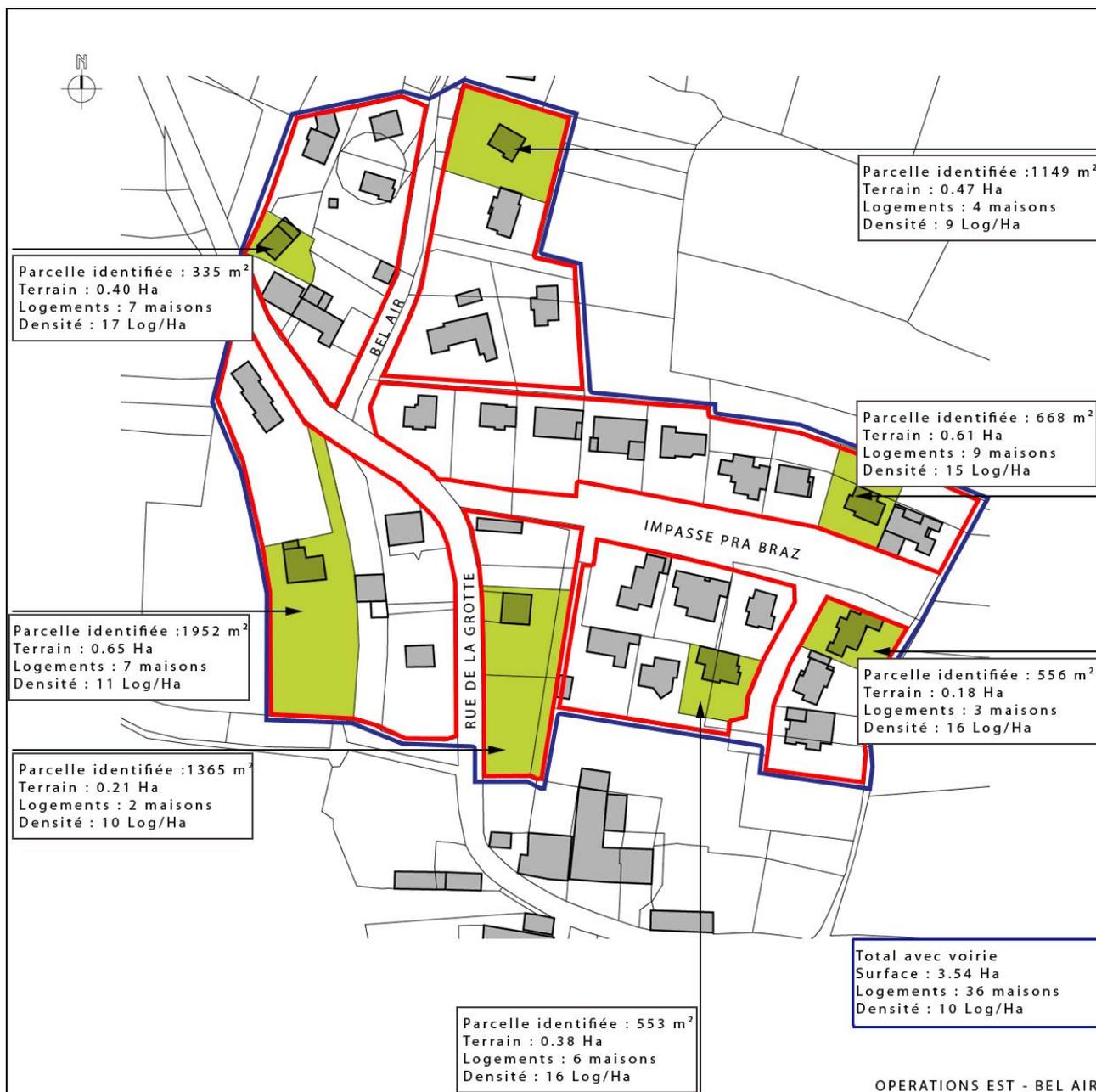
Les impasses ci-dessus illustrent deux opérations d’ensemble différentes. Comme nous avons pu l’observer en plan, l’organisation des constructions, leur rapport à la parcelle crée un ressenti de l’espace et une cohésion d’ensemble pas toujours évidents. On remarque que les limites séparatives entre la voie et les parcelles privées sont traitées de façon similaire, exemptes de clôtures. En revanche, l’adoption d’un sens de faitage commun et la faible largeur des parcelles créent une cohérence d’ensemble impasse des jardins de Mathilde qui n’existe pas impasse du Groez Ven.



Ci-dessus, deux exemples de maisons accolées ou en bande présentes à PLOEMEL. Si la première rue du Lenno est plus récente, le modèle et les caractéristiques de ce type de constructions sont communes : économie énergétique liée à la mitoyenneté et intimité des jardins privés à l’arrière de la construction.

Cependant, l’opération rue du Lenno propose une façade sur rue plus découpée permettant de mettre à distance de la voie les entrées aux logements. Le processus d’entrée est rendu ainsi plus sécurisé et offre une intimité plus grande à l’usager.

Echantillon à l'Est du bourg



Cet échantillon illustre l'hétérogénéité du bâti généralement observé sur la commune, tant dans l'attitude à la parcelle que dans la géométrie des plans, la cohérence d'ensemble est souvent difficile à lire. L'ordre recherché par les opérations d'ensemble est dilué par la présence à leurs abords d'une grande quantité d'habitat diffus.

On observe ainsi sur les opérations d'ensemble des densités honorables allant de 15 à 16 logements par hectare. On repère aisément en plan ces opérations car elle présente un découpage parcellaire équitable qui explique également l'homogénéité du résultat des densités. Comme sur les opérations d'ensemble du bourg, la voie de servitude est large et se termine en impasse.

L'habitat diffus présente des modèles très disparates, la taille des parcelles, l'implantation du bâti font fortement varier la densité. On relève des résultats allant de 9 à 17 logements par hectare.

Cet échantillon présente la densité globale la plus faible avec une moyenne de 10 logements par hectare. Ce

résultat est facilement explicable, aucune construction accolée (en bande ou petits collectifs) ne vient faire augmenter la moyenne.



Rue du Commandant Théophile Guillo

Rue Er Plijadur

Les pavillons ci-dessus s’implantent très loin de la voie, cet éloignement trouble la compréhension de l’espace. Rue du commandant Théophile Guillo, on ne sait où commence l’espace public, en effet, un espace important existe entre la limite de propriété privée et le passage de la voie. La rue Er Plijadur illustre comment les abords prennent plus ou moins de qualité selon la bonne volonté du propriétaire qui décide de travailler ou non les berges qui longent sa parcelle.

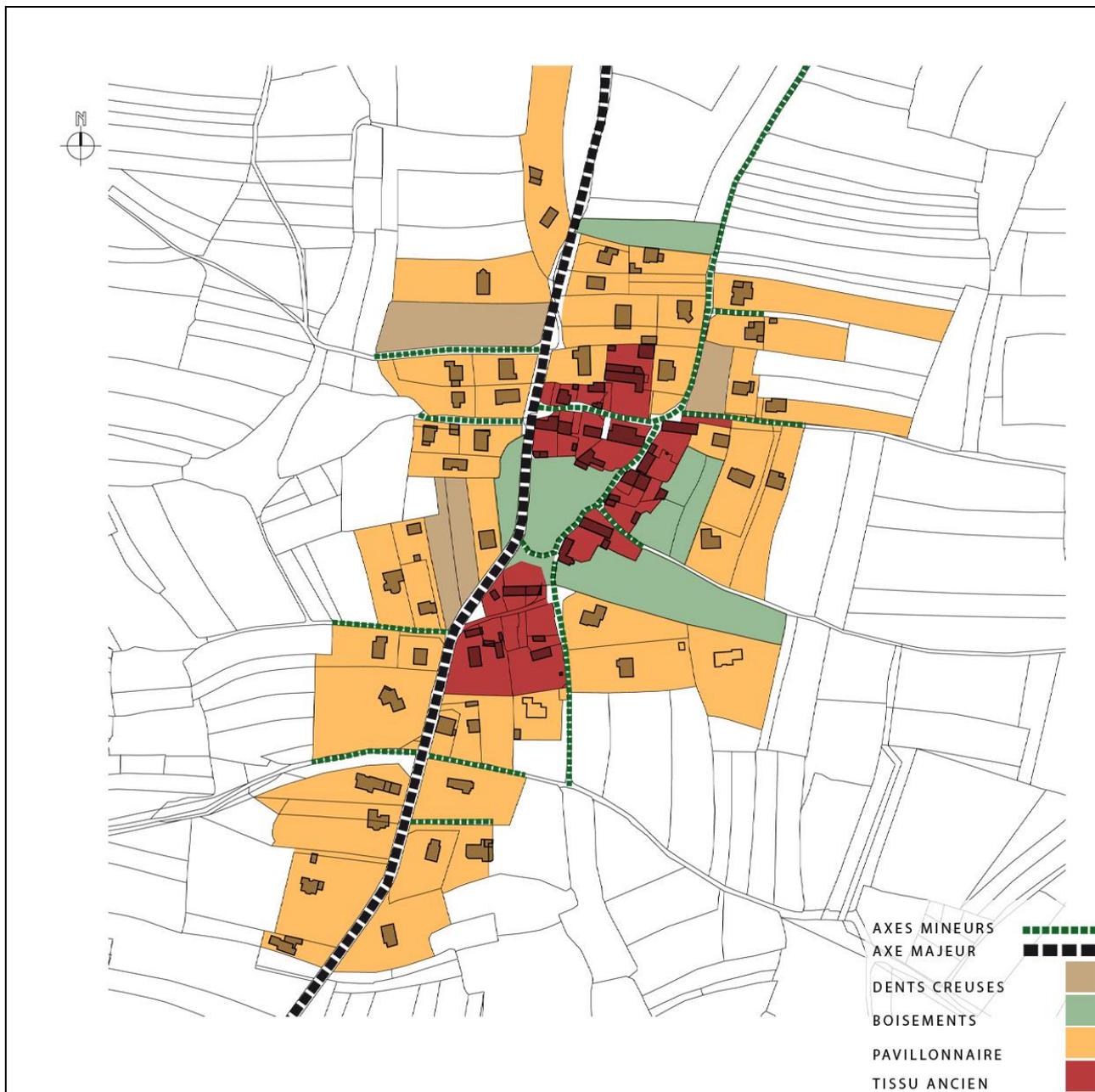


Bel Air

Les pavillons de l’opération de Bel Air, ci-dessus, présentent une esthétique opposée, tant formellement que matériellement. Présents sur la même opération, on peut regretter qu’un cahier de prescriptions architecturales n’ait pas été mis en place afin de préserver une harmonie commune.

4.3.3 Etude de hameaux

Locmiquel



Plusieurs hameaux de PLOEMEL possèdent un patrimoine bâti vernaculaire et religieux qui constitue une accroche à une urbanisation plus récente faite d'opportunités foncières. Est ici étudié le hameau de Locmiquel pour illustrer ce propos. Desservi par un axe majeur, le hameau présente un bâti dispersé.

On identifie deux grandes époques de construction : la première correspond à celle du tissu ancien et vernaculaire, la seconde, beaucoup plus récente, correspond à la fin du vingtième siècle.

On note également deux attitudes opposées :

- Le tissu identifié en rouge, au nord, vient construire les axes dits mineurs, les façades s'implantant à l'alignement des voies ou en léger retrait. Au sud, un petit ensemble est un peu plus détaché des axes mais son association avec des limites végétales épaisses construit l'espace de la voie. On note d'ailleurs que le plus souvent dans les hameaux, le bâti ancien compose avec des espaces de boisements. L'observation du fonctionnement de ce cœur historique montre que celui-ci prend en compte son contexte, favorisant ainsi des qualités spatiales offertes naturellement par l'environnement. On note également la taille raisonnable des parcelles.
- Le tissu pavillonnaire identifié en orange dessine un bâti isolé, loin des voies, faisant fi de son contexte. La taille moyenne des parcelles est démesurée. Ce tissu crée des dents creuses qui résultent de la non planification des accessions. Ce tissu ne prend pas en compte le cœur historique et aucun travail de liaison entre les deux périodes n'a jusque-là été mis en œuvre.



Les images ci-dessus illustrent la différence d'attitude observée par les deux périodes de constructions. Ici, il n'est ni question de l'esthétique, ni question de la qualité architecturale, c'est le rapport à l'espace public et la manière dont le bâti vient construire la voie qui ressort. En s'éloignant de la voie, les constructions contemporaines doivent gérer la question de la privatisation de leur espace avant. On observe des installations hétéroclites telles que portails, talus, clôtures, qui créent des ensembles sans harmonie et qui pourtant font le paysage des voies de la commune.

Kermelgan



Hors du bourg, ce tissu est constitué de maisons ou d'habitats accolés. Kermelgan a été construit selon des caractéristiques identiques au bourg ancien mais à distance, sur le territoire communal. Il reprend la

morphologie du bâti et la mise en œuvre de matériaux vernaculaires, représentant des savoir-faire locaux.

Ils ont été rejoints par l'urbanisation plus lâche qui s'est développée ultérieurement.

Ce tissu est intéressant car il crée des séquences plus denses venant dessiner la voie. Comme pour le bâti ancien du bourg, il faut protéger et respecter les caractéristiques de ces bâtiments lors de leur restauration ou transformation.

Enjeux :

- Préserver le tissu ancien constitutif de l'identité de la commune.
- Penser à l'harmonisation des constructions nouvelles avec celles existantes.
- Penser à l'insertion du bâti dans son environnement paysager.
- Favoriser l'intégration des voies douces dans le dessin des voies accompagnant l'urbanisation.

4.4 Le patrimoine

4.4.1 Le patrimoine bâti du bourg



Le bâti en moellons de pierre est représentatif du savoir-faire local de la région. On observe parfois des maçonneries qui ont été enduites avec des appareillages au ton clair. La proportion et la modénature des ouvertures permettent la lecture d'une époque de construction. Le pignon Breton typique et le toit de chaume (rare aujourd'hui) témoignent de l'histoire de l'architecture vernaculaire du bourg.

Les bâtiments restaurés ou restructurés doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les volumétries devront être conservées. Les proportions de vides (baies) et de pleins devront également faire l'objet d'un travail en adéquation avec la logique constructive du bâtiment : proportion des baies conservées, pas de baies d'écriture horizontale...

La création de lucarne devra être limitée afin de ne pas dénaturer la volumétrie générale de la toiture.

Dans un souci de cohérence constructive et esthétique :

- L'usage de menuiseries en PVC devra être proscrit au profit de carrées bois et menuiseries bois coloré.
- Les enduits ciments devront être proscrits au profit d'enduits à la chaux naturelle.
- Un travail sur les teintes des menuiseries devra être mené afin de conserver l'esthétique des bâtiments.

4.4.2 Le patrimoine religieux



La commune de PLOEMEL possède un nombre notable de bâtiments classés ou inscrits au registre des Monuments historiques. Ce sont tous des éléments liés à l'histoire religieuse.

Selon la base de données Mérimée, on compte 1 élément de patrimoine classé aux monuments historiques :

- Le Dolmen avec galerie avec la base du tumulus - lieu-dit : Mané Bogad - classé MH 01.06.1931

Et 6 éléments inscrits aux monuments historiques :

- La croix de Kermaquer - route d'Erdeven - inscrite MH 20.03.1934
- La croix de Locmiquel – chemin de la Trinité sur Mer - inscrite MH 20.03.1934
- La chapelle Notre Dame de Recouvrance – inscrite MH 30.06.1925
- La croix de Marie Bley – inscrite MH 07.10.1935
- La chapelle Saint Méen – lieu-dit : Saint Méen – inscrite MH 30.06.1925
- La chapelle de Locmaria – lieu-dit : Locmaria – inscrite MH 03.11.1927

On recense également à PLOEMEL des éléments non classés ou inscrits aux monuments historiques, qui font le paysage du bourg et du territoire.

Parmi eux, on compte l'église paroissiale Saint André, la chapelle Saint Cado, la chapelle Saint Laurent, la croix de Kerran et la croix de Kergal (menhir christianisé).



Saint Laurent

Saint Laurent illustre le patrimoine religieux conséquent hors du bourg. Présents dans plusieurs hameaux, ces éléments constituent des lieux de visite et des repères historiques et géographiques qui aident à la lecture de l'histoire du territoire communal.

Ces lieux comptent un patrimoine qualitatif qu'il convient de conserver et restaurer en utilisant des matériaux et des techniques appropriées.

4.4.3 Le petit patrimoine

D'autre part, PLOEMEL possède un petit patrimoine, ou patrimoine vernaculaire, maillant son territoire. On entend par « petit patrimoine » l'ensemble des éléments constituant un témoignage d'hier ou d'aujourd'hui d'un mode de vie passé.



Il s'agit d'éléments variés qui n'ont pas la possibilité d'être inscrits ou classés au registre des monuments historiques. Ils sont cependant dignes d'être conservés et ont souvent été inventoriés par les services des monuments historiques.

Le qualificatif de « petit » n'est pas péjoratif, il qualifie simplement l'ensemble des éléments qui trament et donnent la richesse au territoire. Sont donc concernés par cette appellation :

- les habitations anciennes dont les fermes et certains corps de bâtiments agricoles.
- les aménagements liés à la vie quotidienne (lavoirs, puits, fontaines, sources, fours, cadrans solaires...).
- les constructions relevant d'une activité professionnelle (moulins, étables, abreuvoirs, colombiers, pressoirs...).

- les édifices motivés par une croyance, des rites ou commémorations (croix, calvaires, chapelles, menhirs...).
- le patrimoine paysager : sentiers, haies, chemins aménagés au cours du temps.

Enjeux :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine existant sur la commune (circuits de balades, information locale et touristique...).

Etre vigilant quant à la nature et à l'exécution des travaux envisagés sur ces éléments de patrimoine.

4.5 Les entités archéologiques

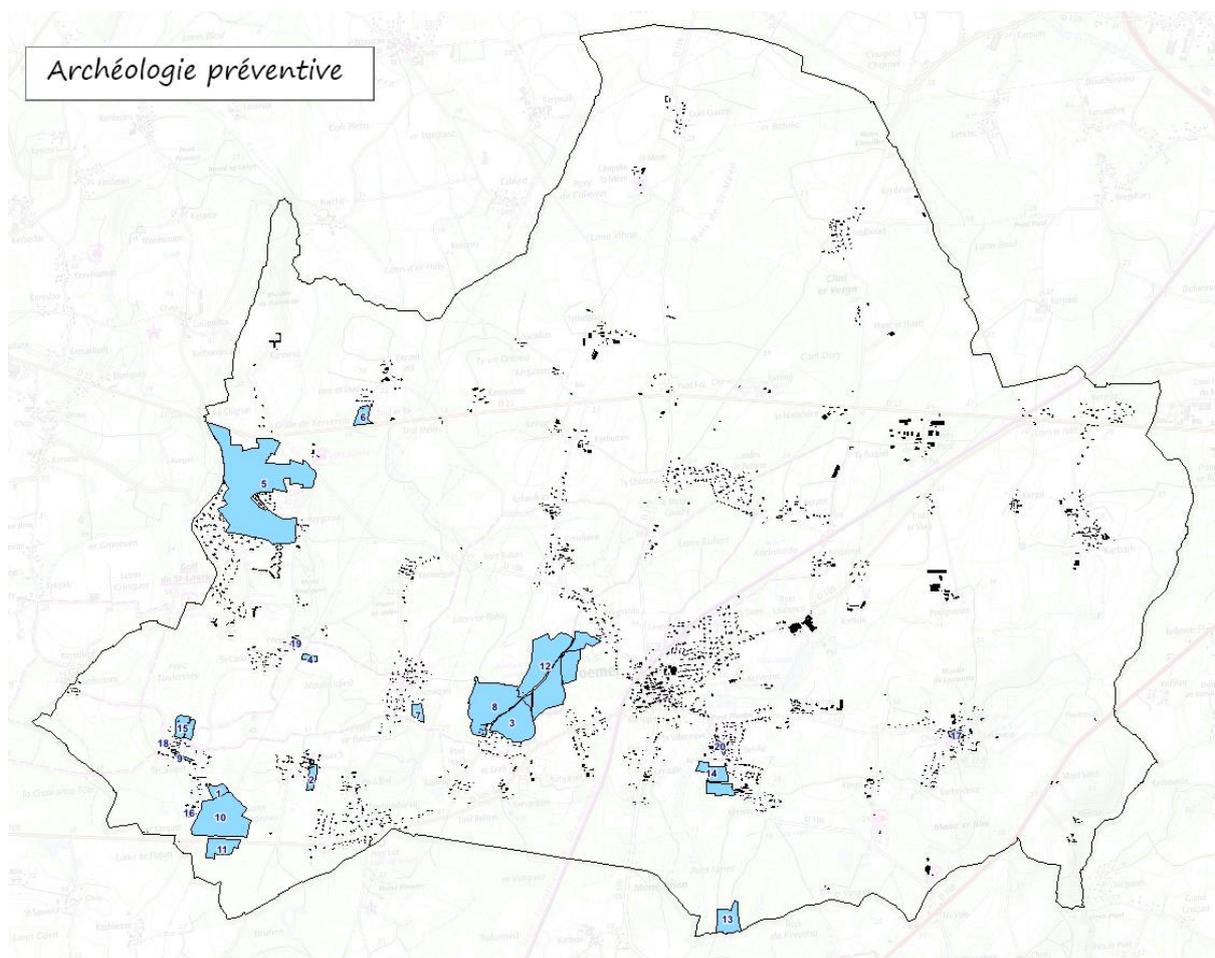
Vingt zones de sensibilité archéologique sont localisées sur le territoire communal.

PLOEMEL

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
1	2018 : F.316,F.317	2540 / 56 161 0001 / PLOEMEL / SAINT- LAURENT 1 / SAINT- LAURENT / menhir / Néolithique
2	2018 : F.1011,F.408,F.410	2343 / 56 161 0002 / PLOEMEL / PALIVARCH / PALIVARCH / dolmen / Age du fer
		25926 / 56 161 0038 / PLOEMEL / PALIVARCH IV / PALIVARCH / Age du fer / stèle
3	2018 : H.1219,H.1220,H.2110,H.2122,H.2253,H.819,H.820,H.821,H.822,H.823,H.831,H.833,H.834,H.835	16821 / 56 161 0018 / PLOEMEL / MANE - BOGAD 2 / KERVARQUER / habitat ? / Néolithique - Age du fer
		2458 / 56 161 0003 / PLOEMEL / MANE - BOGAD 1 / MANE - BOGAD / dolmen / tumulus / Néolithique
		9629 / 56 161 0011 / PLOEMEL / MANE - BOGAD 2 / MANE - BOGAD / groupe de menhirs / Néolithique
4	2018 : G.532	2457 / 56 161 0004 / PLOEMEL / ER ROCH HIR / SAINT- CADO / menhir / Néolithique

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
5	2018 : A.1010,A.1036,A.1040,A.1041,A.1132,A.1133,A.1135,A.1137,A.1138,A.1139,A.1140,A.1163,A.1195,A.1212,A.1214,A.1216,A.593,A.594,A.595,A.596,A.597,A.611,A.612,A.613,A.614,A.615,A.646,A.647,A.648,A.649,A.650,A.651,A.652,A.653,A.654,A.945,A.953,A.955,A.966	15558 / 56 161 0014 / PLOEMEL / GRILLE DE KERVERNIC / GRILLE DE KERVERNIC / groupe de menhirs / Néolithique ?
		20376 / 56 161 0024 / PLOEMEL / KERSONVO / KERSONVO / groupe de menhirs / Néolithique
		2456 / 56 161 0005 / PLOEMEL / MANE - BRAS / KERSONVO / Epoque indéterminée
		9834 / 56 161 0013 / PLOEMEL / MANE - BRAS 2 / KERSONVO / dolmen / Néolithique
6	2018 : A.1144,A.1145,A.904	2342 / 56 161 0006 / PLOEMEL / KERCRET IHUEL / KERCRET IHUEL / dolmen / Néolithique
7	2018 : G.876,G.877	8750 / 56 161 0007 / PLOEMEL / LOCMIQUEL / LOCMIQUEL / Age du bronze / enclos
8	2018 : G.1082,G.1083,G.1711,G.1712,G.1713,G.1735,G.1736,G.1737,G.823,G.824,G.825,G.826,G.827,G.828,G.829,G.830,G.832,G.833,G.841,H.836,H.841,H.842	16918 / 56 161 0017 / PLOEMEL / KERLANN VIHAN 1 / MANE BOGAD / coffre funéraire / tumulus / Néolithique
9	2018 : F.1540,F.286 + voie communale	9628 / 56 161 0010 / PLOEMEL / SAINT- LAURENT 2 / SAINT- LAURENT / dolmen / Néolithique
10	2018 : F.1419,F.1421,F.1423,F.1425,F.1427,F.1435,F.1436,F.1441,F.633,F.634,F.635,F.636,F.638,F.639,F.640,F.646,F.647,F.648,F.649,F.650,F.651,F.652,F.650,F.881	15559 / 56 161 0015 / PLOEMEL / LANN ER GRANNEC 1 / LANN ER GRANNEC / groupe de menhirs / Néolithique ?
11	2018 : F.1389,F.1401,F.1403,F.1405,F.1417,F.763,F.765,F.789	15560 / 56 161 0016 / PLOEMEL / LANN ER GRANNEC 2 / LANN ER GRANNEC / tumulus / Néolithique ?
12	2018 : H.658,H.659,H.660,H.661,H.662,H.663,H.664,H.665,H.666,H.667,H.668,H.669,H.670,H.787,H.788,H.789,H.790,H.791,H.792,H.793,H.794,H.812,H.813,H.814,H.815,H.816,H.817,H.818,H.837,H.846,H.849,H.850	16822 / 56 161 0019 / PLOEMEL / LANN BLATTE 1 / MANE BOGAD / tumulus / Néolithique
		16823 / 56 161 0020 / PLOEMEL / ER BULEN VRAS / GUIB / groupe de menhirs / Néolithique
		16824 / 56 161 0021 / PLOEMEL / STELE DE GUIB / GUIB / menhir / Néolithique

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
13	2018 : E.478;E.479;E.480;E.481	16828 / 56 161 0022 / PLOEMEL / KERGAVRET / RUISSEAU DE GALZAN / groupe de menhirs / Néolithique
14	2018 : E.408;E.409;E.410;E.411;E.415;E.416;E.417;E.418;E.705	23003 / 56 161 0025 / PLOEMEL / BEL AIR / BEL AIR / occupation / enceinte / Age du fer - Gallo-romain
15	2018 : F.56;F.57;F.58;F.59;F.60;F.61;F.62	23096 / 56 161 0026 / PLOEMEL / SAINT-LAURENT 3 / SAINT-LAURENT / occupation / Gallo-romain
16	2018 : F.623;F.624	23104 / 56 161 0027 / PLOEMEL / MANE ER VARQUEZ / ER VARQUEZ / dolmen / Néolithique
17	2018 : D.732;D.766;D.768	23105 / 56 161 0028 / PLOEMEL / LOCMARIA / LOCMARIA / occupation / Gallo-romain
		25916 / 56 161 0033 / PLOEMEL / LOCMARIA II / LOCMARIA II / chapelle / Gallo-romain - Période récente
18	2018 : F.264	25966 / 56 161 0008 / PLOEMEL / SAINT-LAURENT 4 / SAINT-LAURENT 4 / stèle funéraire / Age du fer
19	2018 : G.427	9631 / 56 161 0012 / PLOEMEL / ER ROCH HIR 2 / SAINT-CADO / Age du fer / stèle
20	2018 : E.355;E.356;E.911	25922 / 56 161 0034 / PLOEMEL / LA GROTTE / LA GROTTE / Age du fer / oratoire, stèle



Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur des entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

5 La gestion des ressources naturelles

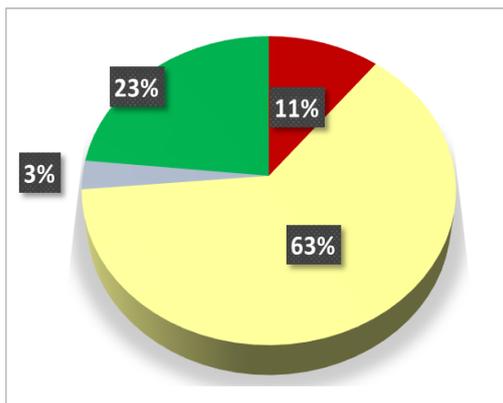
5.1 La gestion des sols

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

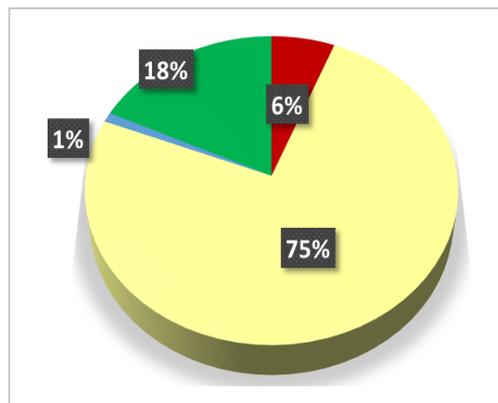
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieus aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

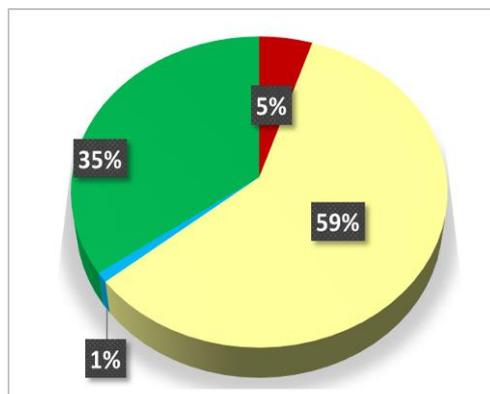
Auray Quiberon Terre Atlantique



Département du Morbihan



Territoire métropolitain



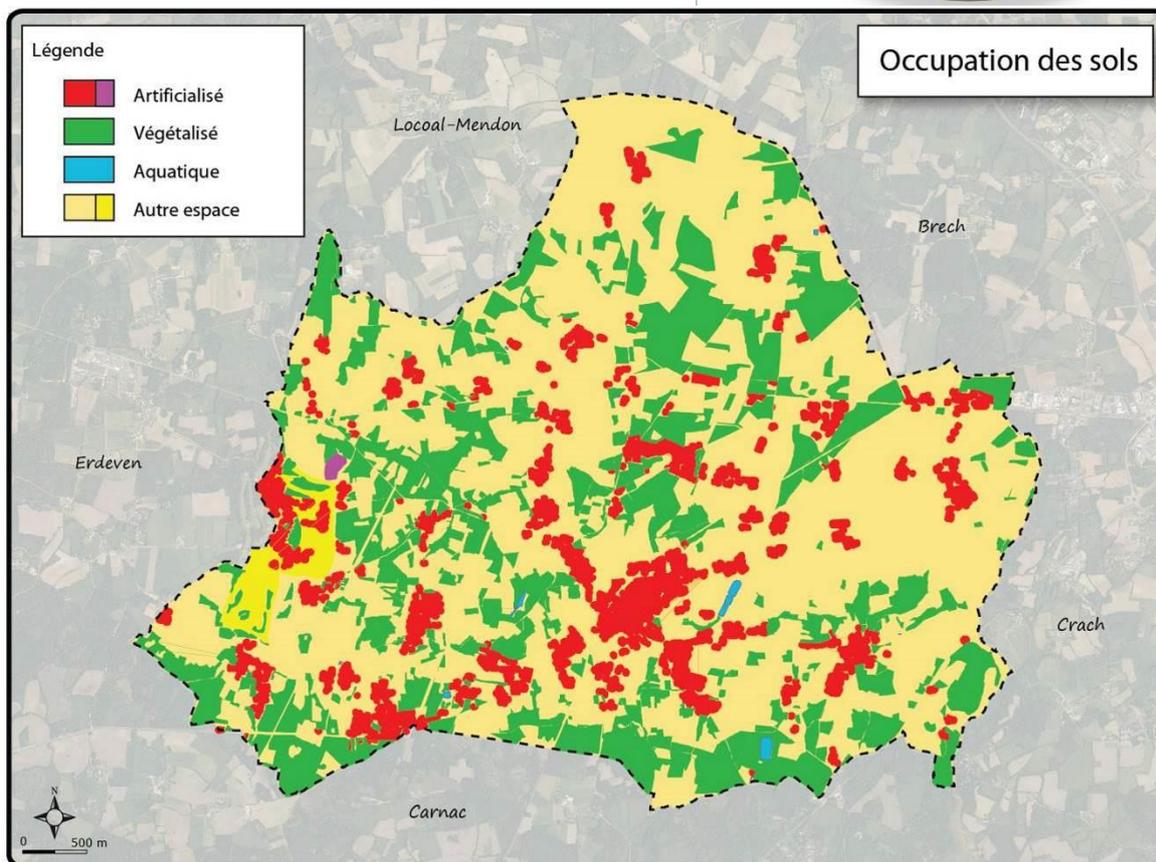
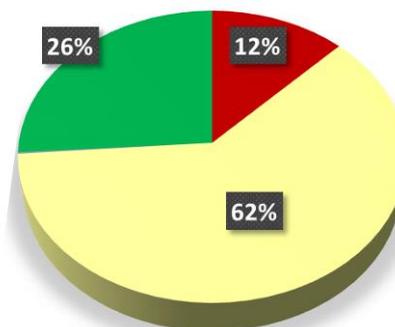
La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de PLOEMEL. Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

- ✓ du plan cadastral.

✓ de photos aériennes.

Destination des sols de PLOEMEL	Ha
Artificialisés	311
Autres espaces	1 546
Milieux aquatiques	4
Forêts et milieux semi-naturels	655
Total	2 516

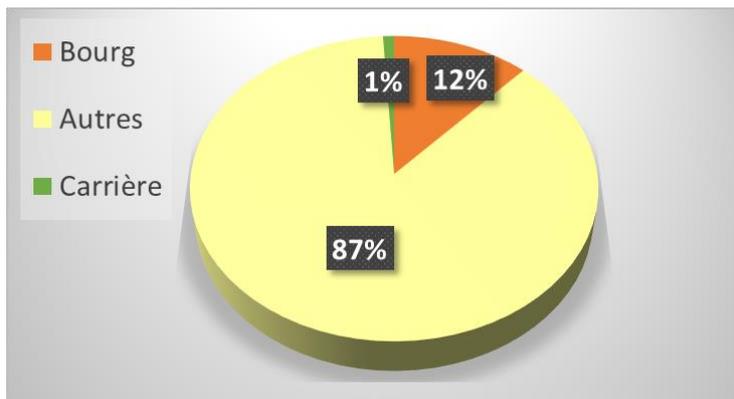
	Artificialisés (cadastre 2015)
	Autres espaces (cadastre 2015)
	Milieux aquatiques (inventaire des cours d'eau communal)
	Forêts et milieux semi-naturels (IFN + orthophotographie)



Source : Cadastre 2015 ; Orthophotographie 2014

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Décembre 2015

Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, 12% des sols de PLOEMEL ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit près de **311 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 274 ha soit 87% de l'artificialisation communale). Il convient de noter la présence d'une carrière (3 ha environ).

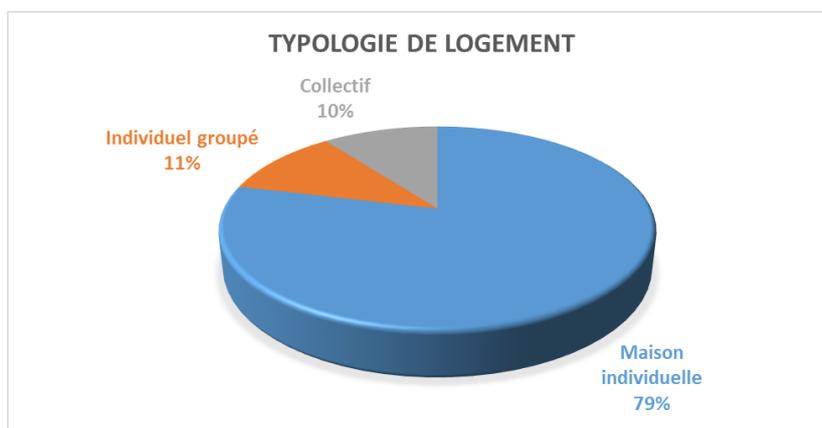
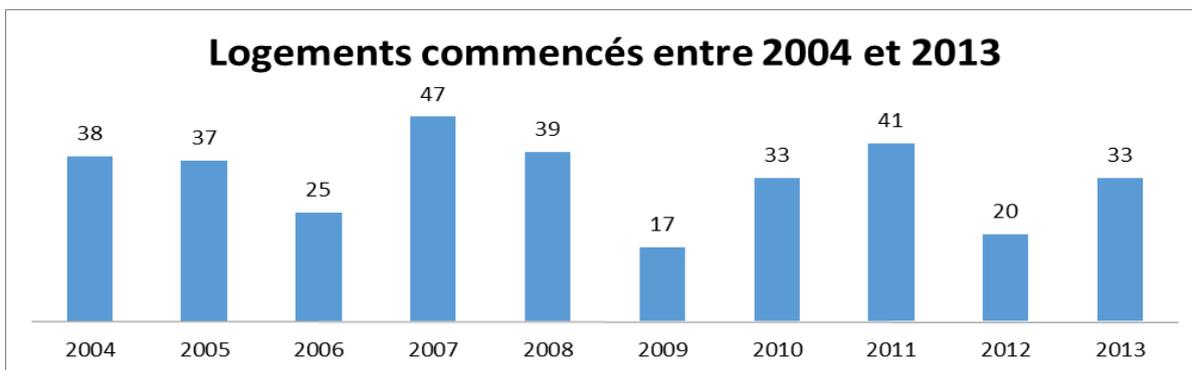


Les forêts et milieux semi-naturels sont bien représentés sur la commune et occupent 26% du territoire communal (environ 655 ha).

L'activité agricole est toujours présente mais ne couvre que 62% des sols de PLOEMEL. Ce taux tend à diminuer fortement au détriment de l'artificialisation.

Une évolution importante de l'usage des sols

La commune de PLOEMEL a enregistré une évolution non négligeable de la destination de ses sols entre 2004 et 2013. Lors de cette période, 330 logements ont été commencés (environ 33 par an), dont 79% d'habitat individuel (source SITADEL⁷).



⁷ Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs.

5.2 La gestion des déchets

Cf 6.1 Annexes sanitaires

5.3 La gestion de l'eau potable

Cf 6.1 Annexes sanitaires

5.4 La gestion des eaux usées

Cf 6.1 Annexes sanitaires

5.5 La gestion des eaux pluviales

Cf 6.1 Annexes sanitaires

5.6 La gestion de l'énergie

La consommation d'énergie sur les réseaux de distribution

Les données présentées ci-dessous proviennent de l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre en Bretagne.

Electricité : ERDF

Electricité acheminée par le réseau de distribution.

Gaz naturel : GrDF

Gaz naturel acheminé par le réseau de distribution.

Réseaux de chaleur

- UIOM et autres réseaux hors biomasse : données de vente déclarées par les exploitants (source : enquête GIP Bretagne environnement).
- Chaufferies bois et biogaz : consommation prévisionnelle des installations (source : AILE chaufferies bois et biogaz).

Traitement des données : GIP BE - OREGES

Les données départementales pour le gaz et l'électricité sont toujours connues (données réelles transmises par ERDF et GrDF au GIP Bretagne environnement).

Au niveau communal, une partie des données n'est pas connue pour le gaz et l'électricité. Lorsque 3 consommateurs (ou moins) ou lorsqu'un consommateur représente plus de 80% des consommations, la donnée ne peut être diffusée par ERDF et GrDF.

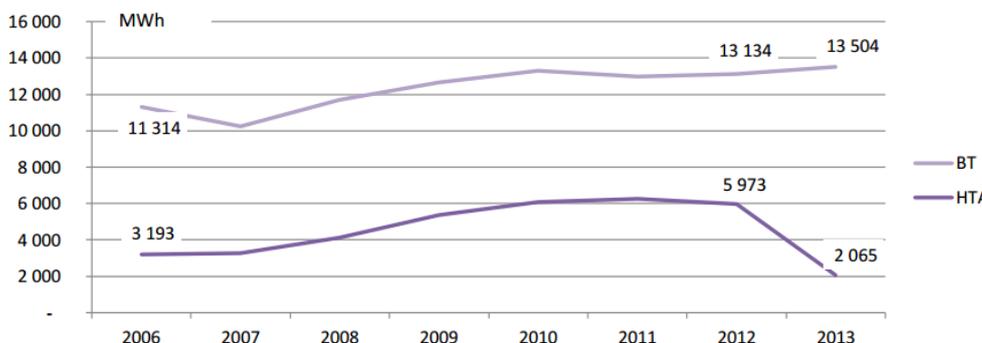
La consommation est donc estimée sur la base des consommations des années précédentes, des consommations des autres communes, et de la consommation réelle au niveau départemental.

Les consommations de gaz et d'électricité à l'EPCI et au Pays sont données à titre indicatif, puisque constituées de données réelles et estimées.

Des compléments peuvent être demandés à ERDF et GrDF.

Consommation d'électricité sur le réseau ERDF

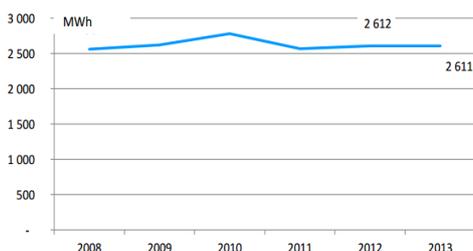
Année	Consommation en MWh			Nombre de clients		
	BT	HTA	Total	BT	HTA	Total
2006	11 314	3 193	14 507	-	-	1 375
2007	10 224	3 268	13 493	-	-	1 392
2008	11 700	4 134	15 834	-	-	1 404
2009	12 668	5 356	18 025	-	-	1 440
2010	13 289	6 071	19 361	-	-	1 489
2011	12 985	6 274	19 259	1 537	4	1 541
2012	13 134	5 973	19 107	1 565	4	1 569
2013	13 504	2 065	15 569	1 601	3	1 604



Consommation de gaz naturel sur le réseau GrDF

Année	Consommation en MWh	Nombre de clients
	Total	Total
2006	nd	nd
2007	nd	nd
2008	2 562	6
2009	2 626	6
2010	2 780	7
2011	2 573	7
2012	2 612	7
2013	2 611	7

Attention, la consommation réelle de gaz 2011 est estimée par le GIP Bretagne environnement
 Attention, la consommation réelle de gaz 2012 est estimée par le GIP Bretagne environnement
 Attention, la consommation réelle de gaz 2013 est estimée par le GIP Bretagne environnement



La production d'énergie renouvelable

Clés de lecture : les données présentées résultent des connaissances disponibles. A cette échelle, elles présentent une part d'incertitude à considérer.

La production d'énergie primaire est exprimée en termes d'énergie finale livrée au consommateur.

UIOM : usine d'incinération des ordures ménagères (50% des déchets incinérés sont d'origine renouvelable).

Solaire thermique : installations subventionnées par des aides régionales, départementales ou locales.

Bois bûche : la chaleur produite est comptée en tant que bois consommé issu de la production régionale (85% de la consommation régionale).

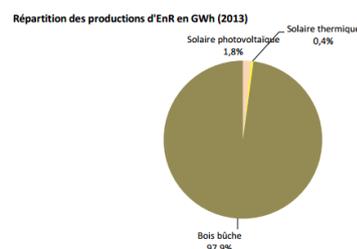
Bois déchiqueté des chaufferies : la chaleur produite est comptée en tant que bois déchiqueté (plaquettes) consommé (chaufferies industrielles, collectives et agricoles (serres et petites chaufferies à usage professionnel)).

Sources des données : les résultats présentés dans cette synthèse ont été consolidés par l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre à partir des données communiquées par son réseau de partenaires : SOeS, DREAL, EDF, ADEME, ErDF, CRB, ALOEN, CG22, Rennes Métropole, BMO, CRAB, exploitants des UIOM, AILE, ABIBOIS.

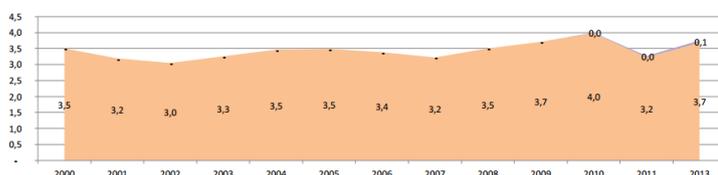
Production d'énergie renouvelable (EnR) à l'échelle communale (estimation)

La production d'EnR en 2013

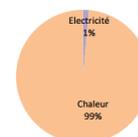
Type	Filière	Electricité			Chaleur			Total production (GWh)
		Nombre	Puissance (MW)	Production (GWh)	Nombre	Puissance (MW)	Production (GWh)	
ENR électrique	Eolien	-	-	-	-	-	-	-
	Hydroélectrique	-	-	-	-	-	-	-
	Energies marines (La Rance)	-	-	-	-	-	-	-
	Solaire photovoltaïque	23,0	0,1	0,1	-	-	-	0,1
	Sous-total	23,0	0,1	0,1	-	-	-	0,1
ENR thermique	UIOM	-	-	-	-	nd	-	-
	Solaire thermique	-	-	-	4,0	0,0	0,0	0,0
	Biogaz	-	-	-	-	nd	-	-
	Bois bûche	-	-	-	-	nd	3,7	3,7
	Bois chaufferie	-	-	-	-	nd	-	-
	Liquueur noire	-	-	-	-	nd	-	-
Sous-total	-	-	-	4,0	nd	3,7	3,7	
TOTAL		23,0	0,1	0,1			3,8	



Evolution de la production d'EnR depuis 2000 en GWh



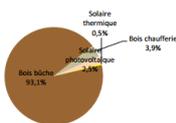
Répartition des productions d'EnR en GWh (2013)



La production d'EnR aux échelles territoriales supérieures en 2013

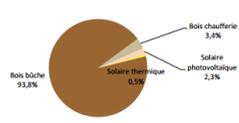
Auray Quiberon Terre Atlantique

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	0,0
	Hydroélectrique	-
	Energies marines (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	2,2
Sous-total		2,2
ENR thermique	UIOM	-
	Solaire thermique	0,4
	Biogaz	-
	Bois bûche	81,9
	Bois chaufferie	3,4
Sous-total		85,8
TOTAL		88,0



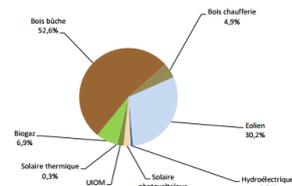
Pays d'Auray

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	0,0
	Hydroélectrique	-
	Energies marines (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	2,3
Sous-total		2,3
ENR thermique	UIOM	-
	Solaire thermique	0,5
	Biogaz	-
	Bois bûche	92,2
	Bois chaufferie	3,4
Sous-total		96,1
TOTAL		98,4

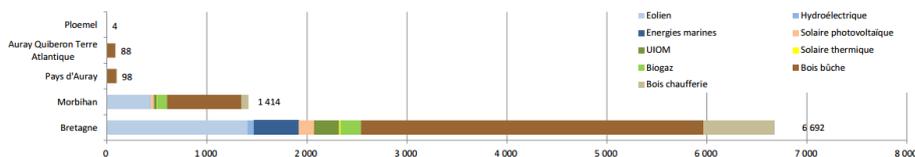


Morbihan

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	427,6
	Hydroélectrique	3,6
	Energies marines (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	33,4
Sous-total		470,6
ENR thermique	UIOM	30,0
	Solaire thermique	3,7
	Biogaz	97,5
	Bois bûche	743,2
	Bois chaufferie	69,0
Sous-total		943,9
TOTAL		1 414,1



Production d'EnR en 2013 (GWh) par filière pour la commune, l'EPCI, le Pays, le Département et la Bretagne



6 Les pollutions et nuisances

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

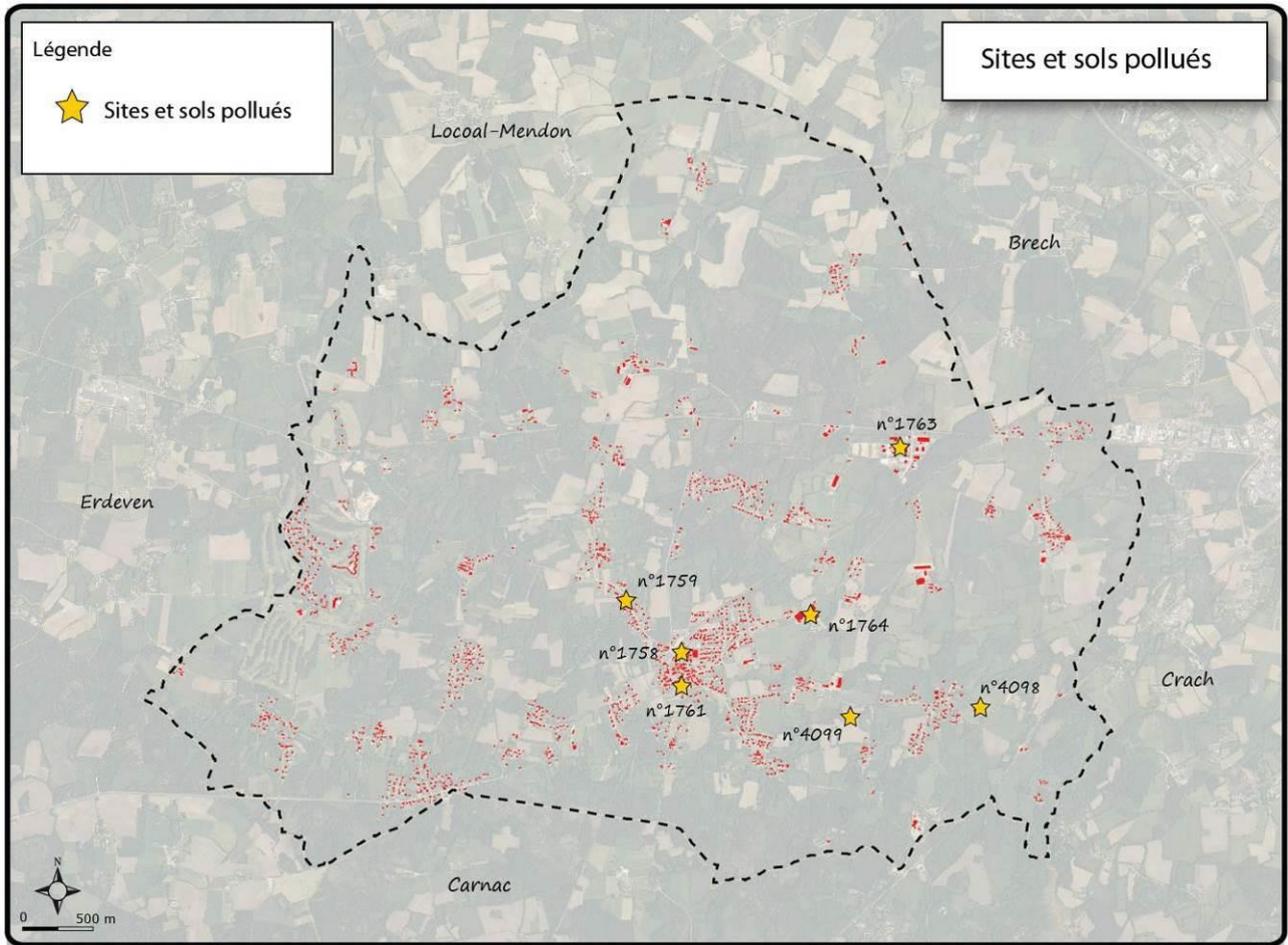
Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à PLOEMEL.

BASIAS

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 7 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune de PLOEMEL.

Identifiant	Nom	Activité	État
BRE5601758	DREAN et THOMAS	Station-service	Activité terminée
BRE5604099	SOGEA, SYNDICAT INTERCOMMUNAL AURAY-BELZ-QUIBERON	Ordures ménagères	Activité terminée
BRE5601761	DANIC Michel, PURFINA Françoise Sté	Station-service	Activité terminée
BRE5601759	LE GLOAHEC / LEPAGE DE LORIENT ETS	Réparation agricole	Activité terminée
BRE5604098	Commune de PLOEMEL	Décharge d'encombrant	Activité terminée
BRE5601763	MEGALINGE	Laverie-blanchisserie	En activité
BRE5601764	PAULET Paul	Conserveries de boissons	Activité terminée



Source : BASIAS

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Décembre 2015

7 Les risques majeurs

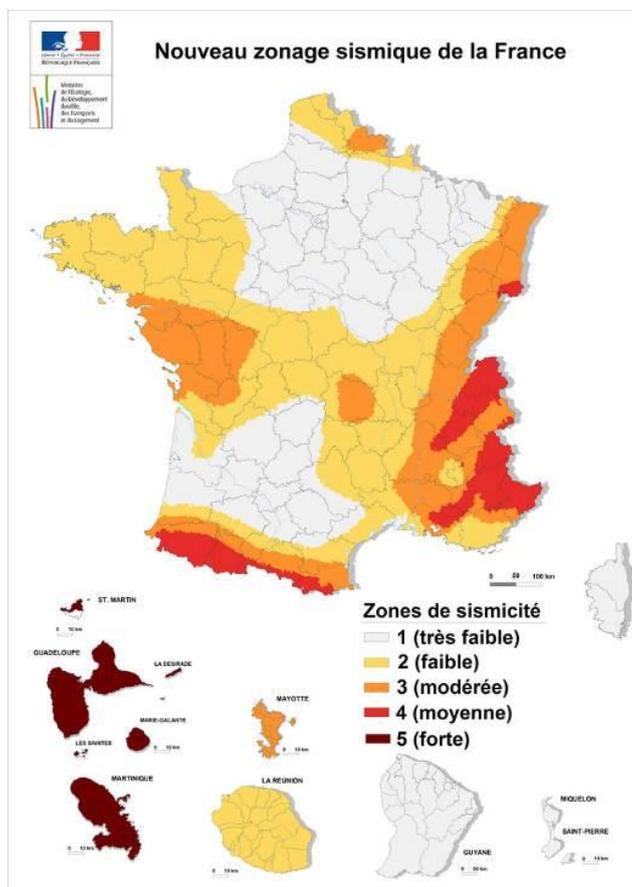
7.1 Les risques naturels

La commune de PLOEMEL a fait l'objet de 2 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Le risque lié aux séismes

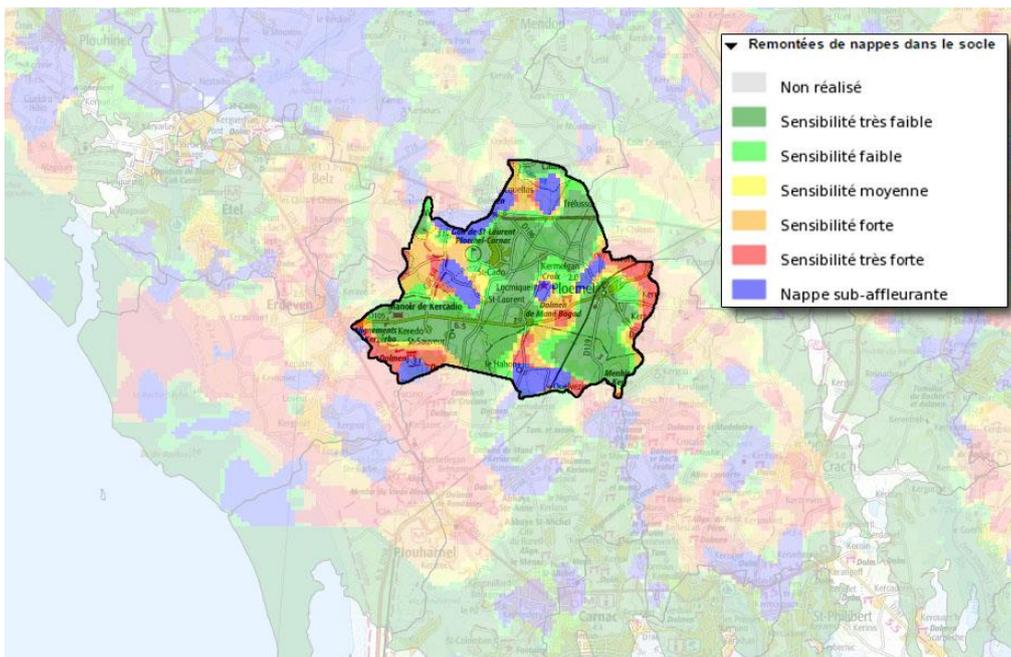
La commune de PLOEMEL est classée en zone 2 : sismicité faible.



Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturelles et forestières.

La commune de PLOEMEL n'est couverte ni par un PPRn inondation ni par un Atlas des Zones Inondables.

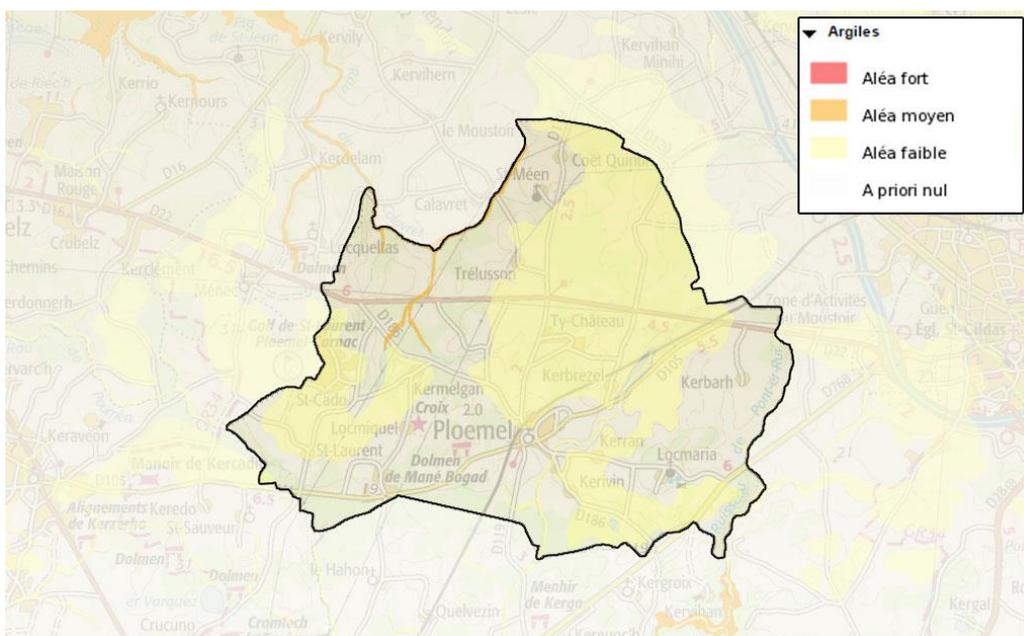


Le risque lié aux mouvements de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine anthropique ou naturelle et fonction de la disposition des couches géologiques. Les volumes en jeu sont compris entre quelques mètres cubes et quelques millions de mètres cubes. Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) ou très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

La commune de PLOEMEL est en partie impactée par le tassement différentiel (aléa nul à moyen).

Les variations de la quantité d'eau dans les terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche) et peuvent avoir des conséquences sur les bâtiments à fondations superficielles.



Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène

de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

Le risque lié aux feux de forêt

Les feux de forêts sont des sinistres qui se déclarent et se propagent dans des formations, d'une surface minimale d'un hectare pouvant être :

- o **des forêts** : formations végétales, organisées ou spontanées, dominées par des arbres et des arbustes, d'essences forestières, d'âges divers et de densité variable ;
- o **des formations subforestières** : formations d'arbres feuillus ou de broussailles appelées maquis (formation végétale basse, fermée et dense, poussant sur des sols silicieux) ou garrigue (formation végétale basse mais plutôt ouverte et poussant sur des sols calcaires).

Bien que les incendies de forêt soient beaucoup moins meurtriers que la plupart des catastrophes naturelles, ils n'en restent pas moins très coûteux en termes d'impact humain, économique, matériel et environnemental.

Les atteintes aux hommes concernent principalement les sapeurs-pompiers et plus rarement la population. Le mitage, qui correspond à une présence diffuse d'habitations en zones forestières, accroît la vulnérabilité des populations face à l'aléa feu de forêt. De même, la diminution des distances entre les zones d'habitat et

Synthèse des enjeux environnementaux

A l'échelle de PLOEMEL, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

La protection et la valorisation des milieux naturels

- Maintenir une activité agricole gestionnaire des différents milieux : sur les plateaux, les vallons et dans les vallons ;
- Conserver le réseau bocager et les boisements les plus fragiles en définissant un statut de protection (EBC ou Loi Paysage) ;
- Conforter les corridors écologiques en s'appuyant sur les vallées et vallons, le bocage et les espaces boisés ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Stopper l'urbanisation des hameaux ;
- Stopper l'urbanisation linéaire et plus particulièrement dans le bourg ;
- Protéger les nombreuses zones humides ;

La protection du patrimoine bâti

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Qualifier les entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune.

La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction ;
- Prendre en compte le risque liés aux inondations.

CHAPITRE 3 - IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

1 Rappel réglementaire

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- **présenter une analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

2 Identification du potentiel de densification et de mutation

2.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses.** Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre deux zones bâties peu éloignées (maximum 50 mètres).
- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui récréera une dynamique au paysage urbain.
- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire (exemple ci-contre).

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement (une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

2.2 Méthodologie d'identification

2.2.1 Déterminer l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti. Par exemple, nous appliquons un principe de non continuité pour tout secteur distant de plus de 50 mètres d'une construction voisine.

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.



Zone agglomérée du bourg de PLOEMEL (2017)

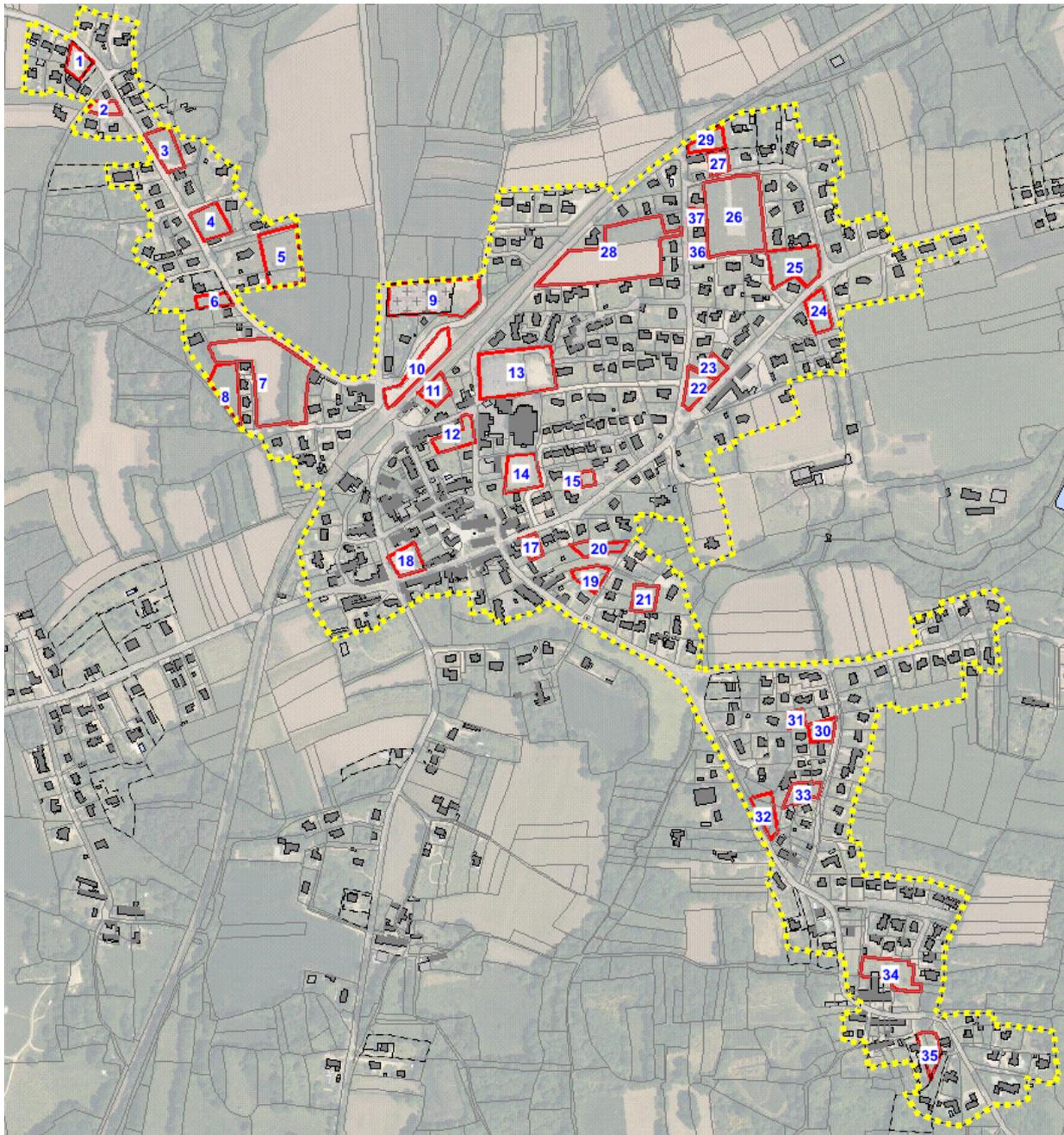
2.2.2 Identifier le potentiel foncier et immobilier

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

- extraire le non bâti de l'enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.



Les secteurs en vert correspondent aux espaces non bâtis bruts (les voiries, espaces verts, cimetières... ne sont pas encore supprimés)



Environ quarante secteurs ont été analysés dans le bourg.

Secteur	Remarques	Nbr de logts potentiels
1		1
2		1
3		3
4		2
5		6
6	Jardin au sud de l'habitation existante	
7		16

8		2
9	Cimetière	
10	Parking public	
11	Emprise réservée pour la gare	
12		2
13	Parking public	
14	Terrains de tennis	
15		1
16		1
17		1
18	Parking public	
19		1
20		1
21		2
22	Présence de zones humides	
23	Présence de zones humides	
24		2
25		4
26		12
27	Accès au logement existant	
28		16
29	Accès au logement existant – Espace boisé	
30		1
31	Cœur d’îlot, accès très complexe	
32	Grotte de Ploemel	
33		2
34		2
35		1
36	Jardin au sud de l’habitation existante	
37	Jardin au sud de l’habitation existante	

L’analyse des capacités de densification et de mutation du bourg de PLOEMEL montre que d’ici 2028, environ **80 constructions** pourraient être réalisées au sein du bourg, sur des secteurs sous-densifiés ou en dents creuses.

Cet exercice a également été effectué sur les deux zones agglomérées à vocation d’habitat situées hors du bourg :

- ✓ Fontainebleau,

- ✓ Les Landes de Rennes.

Cet exercice a permis de mettre en avant une capacité de densification d'environ 16 logements (8 dans chaque secteur).

Au total, près de **100 logements** potentiels peuvent être réalisés dans les trois zones agglomérées du bourg, de Fontainebleau et des Landes de Rennes.

Ce calcul se base sur une densité moyenne de 20 logements par hectare sur les secteurs de densification et exclut les secteurs suivants :

- ✓ zones d'équipements collectifs,
- ✓ zones à vocation économique,
- ✓ espaces agricoles,
- ✓ espaces publics (voiries, placettes de retournement...),
- ✓ zones humides.

3 Analyse de la consommation d'espaces

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de PLOEMEL lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2005 et 2015 a été effectuée.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits lors de cette décennie.

Typologie	Nombre de logements	Surface artificialisée (en ha)
Habitat	321	46

Entre 2005 et 2015, PLOEMEL s'est développé en accueillant 321 nouveaux logements. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés dans plusieurs opérations de lotissements mais surtout de façon non maîtrisée (permis individuels) et bien souvent hors du bourg.

Au total, 46 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat, soit environ 7 logements par hectare.

CHAPITRE 4 - PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi :

1. au regard des prévisions économiques,
2. au regard des prévisions démographiques,
3. au regard des besoins répertoriés en matière :
 - de développement économique
 - de surface agricole
 - de développement forestier
 - d'aménagement de l'espace
 - d'environnement
 - d'équilibre social de l'habitat
 - de transport
 - de commerce
 - d'équipement et de services

Ainsi, au sein de cette partie, nous allons mettre en évidence l'ensemble des besoins au regard des **perspectives économiques et démographiques**.

Le point n°3 étant présenté lors des chapitres relatifs au diagnostic socio-économique et à l'état initial de l'environnement.

1 Les prévisions économiques

1.1 Économie artisanale et commerciale

Le diagnostic a mis en évidence la présence de plusieurs entreprises industrielles, artisanales et commerciales, notamment dans les zones d'activités.

Ces activités peuvent et pourront se développer. Cette volonté permet de pérenniser les activités des entreprises existantes et d'assurer le maintien d'emplois sur la commune.

1.2 Économie agricole

Le nombre d'exploitations (15) et les 765 ha de surface agricole utile recensés au RGA 2010 prouvent que l'activité agricole est encore présente sur le territoire communal. L'objectif est d'assurer le maintien de ces exploitations sans pour autant permettre un développement des sites situés à proximité immédiate des zones d'habitat.

2 Les prévisions démographiques

2.1 Rappel de l'évolution démographique récente

Population en 2018

3 050

Taux de croissance annuelle	90-99	99-07	07-13	13-18
	0,9%	2,2%	1,8%	2,5%

Nombre de personnes par ménage	2009	2012
	2,7	2,4

PLOEMEL se caractérise par une croissance démographique soutenue entre 1999 et 2007. À la suite d'un léger ralentissement entre 2007 et 2013, la croissance a retrouvé un rythme soutenu depuis 2013.

Un desserrement des ménages important est observé sur PLOEMEL depuis 2009 (en moyenne 5,8 logements par an).

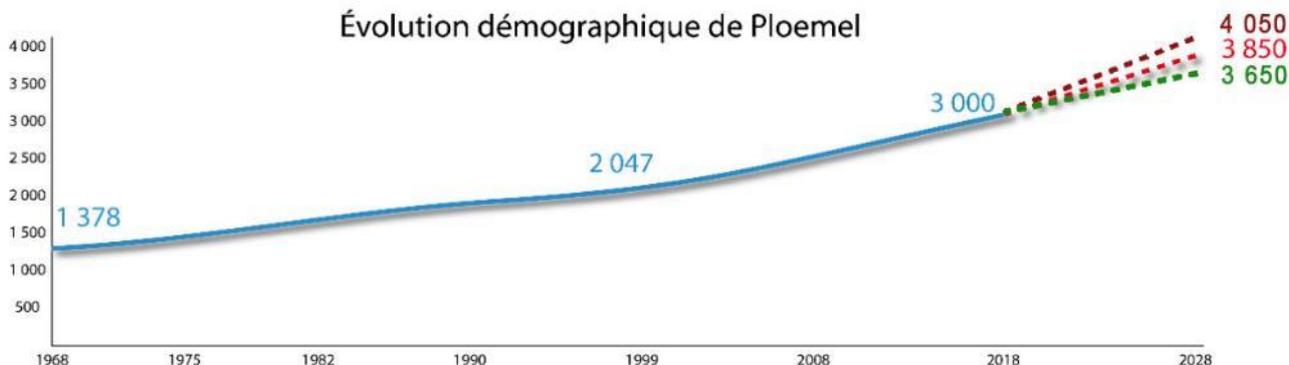
Desserrement des ménages	1999	2012			
Population	2047	2639			
Nombre de résidences principales	768	1088			
Taille des ménages	2,67	2,43			
Population résidences principales 1999/ taille des ménages de 2012	844				
Différence 1999 - 2012	76				5,8 lgts/an

2.2 Les scénarios de développement démographique

En s'appuyant sur ces rythmes de croissance, on peut établir différents scénarios de développement :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 2% par an. Correspond à une baisse de la croissance démographique observée depuis 2012. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 650 habitants d'ici 2028. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 330 unités (33 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 2,4% par an, comparable à la moyenne annuelle observée au cours des dernières années. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 800 habitants d'ici 2028. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 390 unités (39 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 3% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 1050 habitants d'ici 2028. Cette

hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 490 unités (49 logements par an).



Un apport de population trop important sur PLOEMEL entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité de l'école notamment.

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif d'environ 3 850 habitants à l'horizon 2028. Ces prévisions sont justifiées par :

- ✓ la dynamique démographique, constatée depuis deux décennies, liée au positionnement stratégique de PLOEMEL (proximité d'Auray et de la RN 165).
- ✓ Les objectifs du SCoT et du PLH applicables sur PLOEMEL qui stipulent que la commune doit produire en moyenne environ 37 nouveaux logements par an sur la prochaine décennie.

CHAPITRE 5 - Choix retenus pour Établir le projet d'aménagement et de développement durables

1 Les grandes orientations du PADD

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses.

Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **définit** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les six axes du PADD sont les suivants :

- ✓ Assurer un développement durable du territoire
- ✓ Préserver les paysages ploemelois
- ✓ Conforter l'activité économique, pilier de l'équilibre territorial communal
- ✓ Prioriser l'habitat dans les enveloppes urbaines agglomérées
- ✓ Conforter les équipements d'une commune en pleine croissance
- ✓ Faire des déplacements un enjeux stratégique sur une commune à l'urbanisation éclatée

1.1 Assurer un développement durable du territoire

Protéger les milieux aquatiques

Il s'agit en l'occurrence de protéger les zones humides, en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement, mais aussi plus largement la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques (abords des cours d'eau).

Prendre en compte les boisements sans les surprotéger

Conformément au SAGE Golfe du Morbihan - Ria d'Étel, le PLU prévoit de protéger le maillage bocager (fonctions de régulation hydraulique, lutte contre l'érosion et les vents dominants et protection des écosystèmes). Les outils législatifs et règlementaires sont donc mis en œuvre et traduisent la volonté de développer le territoire en préservant ses atouts environnementaux.

Assurer la mise en réseau des multiples réservoirs de biodiversité

Il est nécessaire de conforter les corridors écologiques existants entre les différents réservoirs de biodiversité identifiés sur l'ensemble du territoire communal. Par conséquent, les ZNIEFF « Er Varquez Saint-Laurent » et

« les Landes de Rennes » seront protégées et les corridors seront préservés

Faciliter le développement des réseaux d'énergie

Les élus souhaitent agir en faveur de la réduction des rejets de gaz à effet de serre par les bâtiments. C'est pourquoi ils entendent permettre le recours, entre autres, aux énergies renouvelables.

Permettre le développement des communications numériques

L'objectif est de poursuivre le déploiement d'une offre internet « très haut débit » au sein de l'enveloppe urbaine.

1.2 Préserver les paysages ploemelois

Sauvegarder les paysages d'une commune de l'Armor morbihannais

Les diverses scènes fluviales seront protégées en préservant les vallons.

Les espaces ouverts agraires seront préservés et la coupure d'urbanisation entre le territoire ploemelois et la ZA du Moustoir - Crac'h sera maintenue.

Matérialiser clairement les limites de l'urbanisation

Il s'agit de stopper l'urbanisation en doigts de gants le long des axes routiers et de mettre un terme aux extensions des entités bâties situées en dehors du bourg.

Préserver, mieux faire connaître et valoriser le patrimoine bâti remarquable

PLOEMEL possède des monuments historiques ainsi qu'un patrimoine vernaculaire. Il s'agit de maintenir les éléments de protection présents dans le document d'urbanisme précédent.

1.3 Conforter l'activité économique, pilier de l'équilibre territorial communal

Préserver le foncier agricole et favoriser les nouvelles installations

Deux tiers de la superficie communale possèdent un caractère agricole. Le parti d'aménagement adopté dans le cadre du PLU vise à permettre la poursuite des exploitations agricoles.

Les prélèvements de terres agricoles au profit de l'urbanisation seront effectués afin de répondre aux stricts besoins de la commune, en évitant de fragiliser les exploitations existantes.

Il convient de rappeler que le mitage en milieu agricole sera interdit.

Conforter les zones d'activités existantes et développer la zone d'activités de Pen-er-Pont

La zones d'activités de Pen-er-Pont, considérée comme structurante, ne disposent plus de foncier disponible.

Afin d'accueillir de nouvelles entreprises, une extension de 11 hectares est envisagée.

La zone d'activités de Pont-Laurence est confirmée dans sa vocation à accueillir des activités économiques

Préserver le commerce de proximité

PLOEMEL dispose dans son bourg de quelques commerces et services de proximité.

La volonté municipale est de préserver cet ancrage en définissant des espaces de centralité dans les espaces urbanisés (zones agglomérées à vocation d'habitat). Ces espaces seront des secteurs privilégiés pour l'implantation de nouveaux commerces.

Soutenir l'activité touristique et de loisirs

Les élus souhaitent permettre l'agrandissement des différents sites touristiques.

Ne pas figer les activités installées en campagne

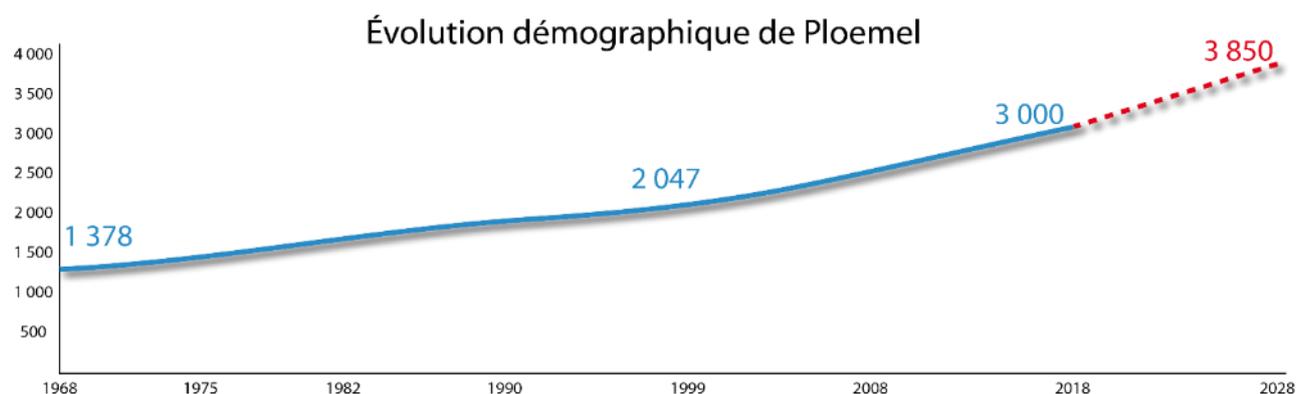
Dans le but de pérenniser les activités installées en campagne, les élus ont défini des STECAL à vocation économique afin de permettre à ces entreprises d'évoluer tout en respectant l'activité agricole environnante.

1.4 Prioriser l'habitat dans les enveloppes urbaines agglomérées

Produire du logement pour satisfaire la demande

Depuis la fin des années 1990, la population de PLOEMEL a largement augmenté (+47%). En 2018, la population communale dépasse légèrement les 3 000 habitants.

D'ici 2028, la commune prévoit une croissance démographique annuelle de 2,4%, pour atteindre environ 3 850 habitants, soit environ 800 habitants en plus.



Pour atteindre cet objectif, environ 390 logements neufs seront à prévoir d'ici 2028.

Limiter la dispersion de l'habitat en le priorisant dans le bourg

Après analyse du potentiel de densification, il ressort que plus de 26% des logements pourraient

raisonnablement voir le jour lors de la prochaine décennie en cœur des zones agglomérées de PLOEMEL : 22% en dents creuses du bourg, 4% en densification à Fontainebleau et aux Landes de Rennes.

7% des logements pourront être créés par changement de destination du bâti.

La réalisation de logements se fera aussi dans la ZAC de la Gare. Elle accueillera environ 40% des logements.

Limiter et réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels

La ZAC de la gare et les secteurs de densification ne permettant pas d'accueillir l'ensemble des logements, les élus souhaitent ouvrir deux secteurs à l'urbanisation sur une surface totale de 5,5 hectares. Ces secteurs sont situés directement au contact de la zone agglomérée et des équipements, afin de ne pas éloigner les futurs habitants des commerces et des services.

Afin de limiter l'étalement urbain, la commune appliquera une densité moyenne de 20 logements par hectare dans les secteurs faisant l'objet d'OAP.

Préserver l'identité des villages et de hameaux

En dehors des enveloppes agglomérées, aucune construction nouvelle à usage d'habitation ne sera autorisée. Le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que l'extension, la construction d'annexe ou encore le changement de destination dans le respect de l'activité agricole avoisinante.

Favoriser la diversification du parc de logements

Une réflexion sera menée sur la mixité sociale et sur la mixité des fonctions urbaines dans les futurs projets d'aménagements.

Par ailleurs, l'offre de logements sera diversifiée : un équilibre global sera recherché entre la production de petits logements, de logements de taille intermédiaire et de grands logements.

1.5 Conforter les équipements d'une commune en pleine croissance

Répondre aux besoins de la population par une offre adaptée en équipements et services

Selon les évolutions démographiques constatées et pour conforter le rôle de pôle de proximité inscrit dans le SCoT la commune souhaite engager une évolution de ses équipements.

Ainsi, la mairie et la médiathèque seront réhabilitées et agrandies et un pôle enfance sera créé.

Poursuivre les aménagements des espaces récréatifs

Toujours avec l'objectif de proposer des équipements qualitatifs aux Ploemelois, les élus réfléchissent à des projets de mise en valeur :

- de la coulée verte urbaine située entre la rue du Commandant Théophile Guillo et la rue de la Grotte,
- de la zone humide de Mané Bogad,
- des abords du ruisseau de Gouyanzeur de Kerverrec au Pont-Ninez.

1.6 Faire des déplacements un enjeu stratégique sur une commune à l'urbanisation éclatée

Améliorer les déplacements dans le bourg

Les élus souhaitent améliorer les circulations douces :

- une nouvelle liaison douce verra le jour rue Er Plijadur,
- la traversée du bourg et l'accès au pôle scolaire/petite enfance seront facilités,
- des cheminements piétons seront aménagés en accompagnement des futures opérations d'aménagement.

Par ailleurs, dans le but de fluidifier et sécuriser le trafic autour de l'école privée, une petite voie de contournement du site est envisagée ainsi que l'aménagement du carrefour entre la route d'Auray et le lotissement du Chemin Creux.

Mettre en place une offre de stationnement adaptée

Plusieurs enjeux ont été définis :

- augmenter l'offre de stationnement autour des terrains de sports,
- compléter les capacités de stationnement dans le centre-bourg,
- proposer une offre de stationnement pour les camping-cars à proximité du centre-bourg et des commerces,
- mutualiser le stationnement.

Mieux mettre en valeur et sécuriser les entrées de ville

Les futures opérations d'aménagement s'attacheront à mettre en valeur les entrées de ville et à sécuriser les secteurs dangereux pour les piétons.

Poursuivre la politique en faveur des liaisons douces sur l'ensemble du territoire communal

Il s'agira de :

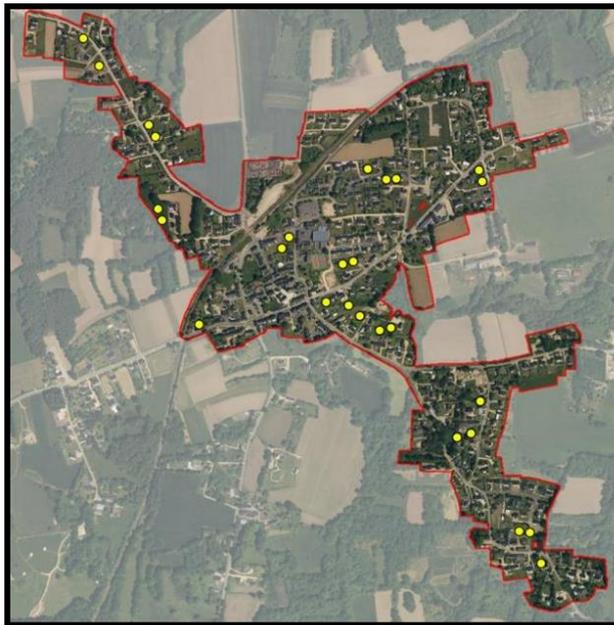
- conforter les liaisons existantes,
- sécuriser la liaison entre Fontainebleau et le bourg,
- sécuriser la liaison entre le bourg et les terrains de sport,
- sécuriser la liaison entre le bourg et la Z.A. de Pen-er-Pont,
- sécuriser la liaison entre le bourg et la Z.A. de Pont-Laurence,
- sécuriser les abords de la RD 119.

Enfin, les élus souhaiteraient que des aménagements soient réalisés le long de la RD 22 entre l'aire de co-voiturage de Corn-er-Hoët et la Z.A. du Moustoir.

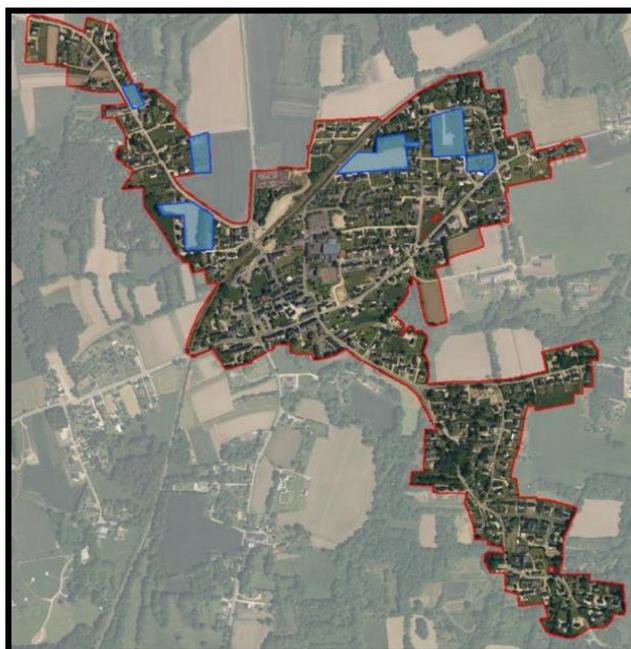
2 Le développement de l'habitat

2.1 La densification des zones agglomérées de PLOEMEL

L'analyse des capacités de densification et de mutation des zones agglomérées de PLOEMEL (cf. chapitre 3) montre que d'ici 2028, environ **100 constructions** pourraient y être réalisées, sur des secteurs sous-densifiés ou en dents creuses (**83** dans le bourg de PLOEMEL et **16** dans les secteurs des Landes de Rennes et de Fontainebleau).



Dents creuses



Secteurs de densification



Dents creuses à Fontainebleau



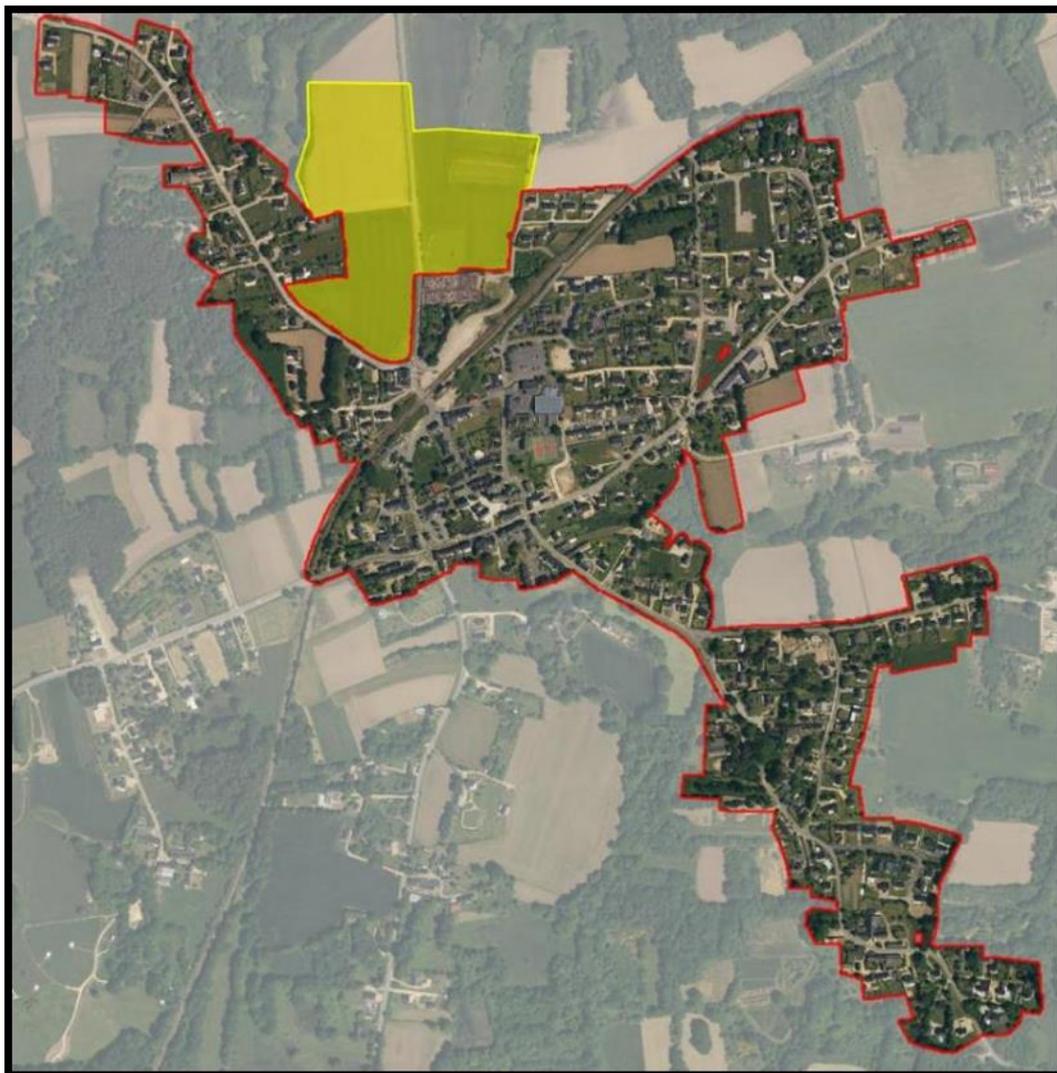
Dents creuses aux Landes de Rennes

La commune a décidé de faire de l'urbanisation de ces secteurs de densification une priorité, étant donné :

- leur localisation au sein de zone agglomérée.
- leur desserte par des voies de communication.
- leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone.
- l'impact nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.

2.2 La ZAC de la Gare

Par ailleurs, la ZAC de la Gare devrait bientôt voir le jour au nord du bourg. Ce secteur devrait accueillir 150 nouveaux logements.

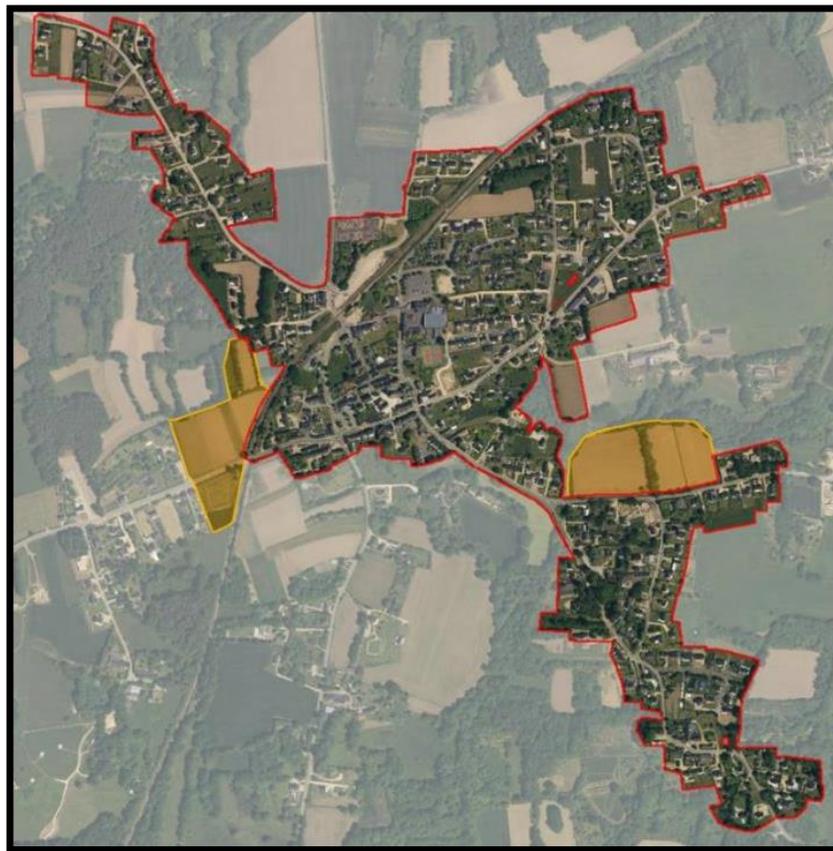


ZAC de la Gare

2.3 La nécessaire ouverture de zones à urbaniser

Le paragraphe suivant décrit les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considérés comme situés en extension du bâti existant et consommant des espaces agricoles ou naturels.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein des parties agglomérées, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir plusieurs secteurs à l'urbanisation, tous situés dans la continuité de l'enveloppe bâtie du bourg. Ces secteurs ont également été choisis en fonction de leur localisation au plus près des commerces et des équipements, de leur desserte par des voies de communication, de leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et de téléphone et de leur impact modéré sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.



Localisation des secteurs d'extension urbaine

✓ **Secteur ouest**

Ce secteur d'ouverture à l'urbanisation, situé à l'ouest du centre-bourg. Il couvre entièrement les parcelles cadastrées E n°95, 96, 540 et H n°763, 768, 770, 771, 772, 773, 1773, 1774 et partiellement les parcelles cadastrées H n° 762 et 1428.

D'une superficie constructible de 2,5 ha, ce secteur pourrait accueillir environ **50 nouveaux logements**, soit une densité de 20 logements par hectare.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Impact sur les exploitations agricoles

Nom de l'exploitation	LE MAGUER
Adresse du siège d'exploitation	Kerbarch
Production principale	Vaches laitières
Age des exploitants	48 ans
Surface totale consommée	1,2 ha (1,1% SAU)
Zonage en vigueur PLU	UBa et 1AUa
Zonage dans le projet de PLU	1AUb
Distance/siège de l'exploitation	3 km

✓ **Secteur est**

Ce secteur d’ouverture à l’urbanisation est situé à l’est du centre-bourg. Il couvre en intégralité les parcelles cadastrée E n°328, 329, 330, 331, 332, 335, 336, 337.

D’une superficie constructible de 3 ha, ce secteur pourrait accueillir environ **60 nouveaux logements**, soit une densité de 20 logements par hectare.

Il fait l’objet d’une orientation d’aménagement et de programmation.

Impact sur les exploitations agricoles

Nom de l'exploitation	EARL HAZEVIS
Adresse du siège d'exploitation	Kerverrec
Production principale	Vaches laitières
Age des exploitants	30 à 32 ans
Surface totale consommée	2,4 ha (2,4% SAU)
Zonage en vigueur PLU	A
Zonage dans le projet de PLU	1AUb
Distance/siège de l'exploitation	150 m

2.4 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d’habitation

Rappelons que l’objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d’environ 3 850 habitants afin de maîtriser le développement de l’urbanisation.

La zone constructible doit ainsi permettre la construction d’environ **390 logements** nouveaux.

La densification des zones agglomérées pourrait offrir un potentiel de l’ordre de **100 logements**.

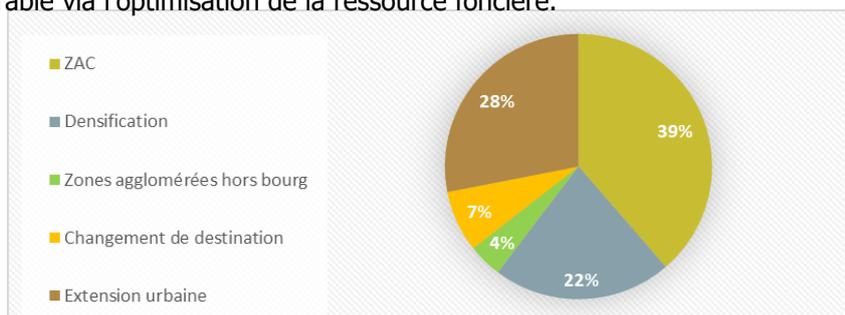
Environ **30 logements** pourraient être créés par changement de destination du bâti en zone agricole.

La ZAC de la gare accueillera **150 logements**.

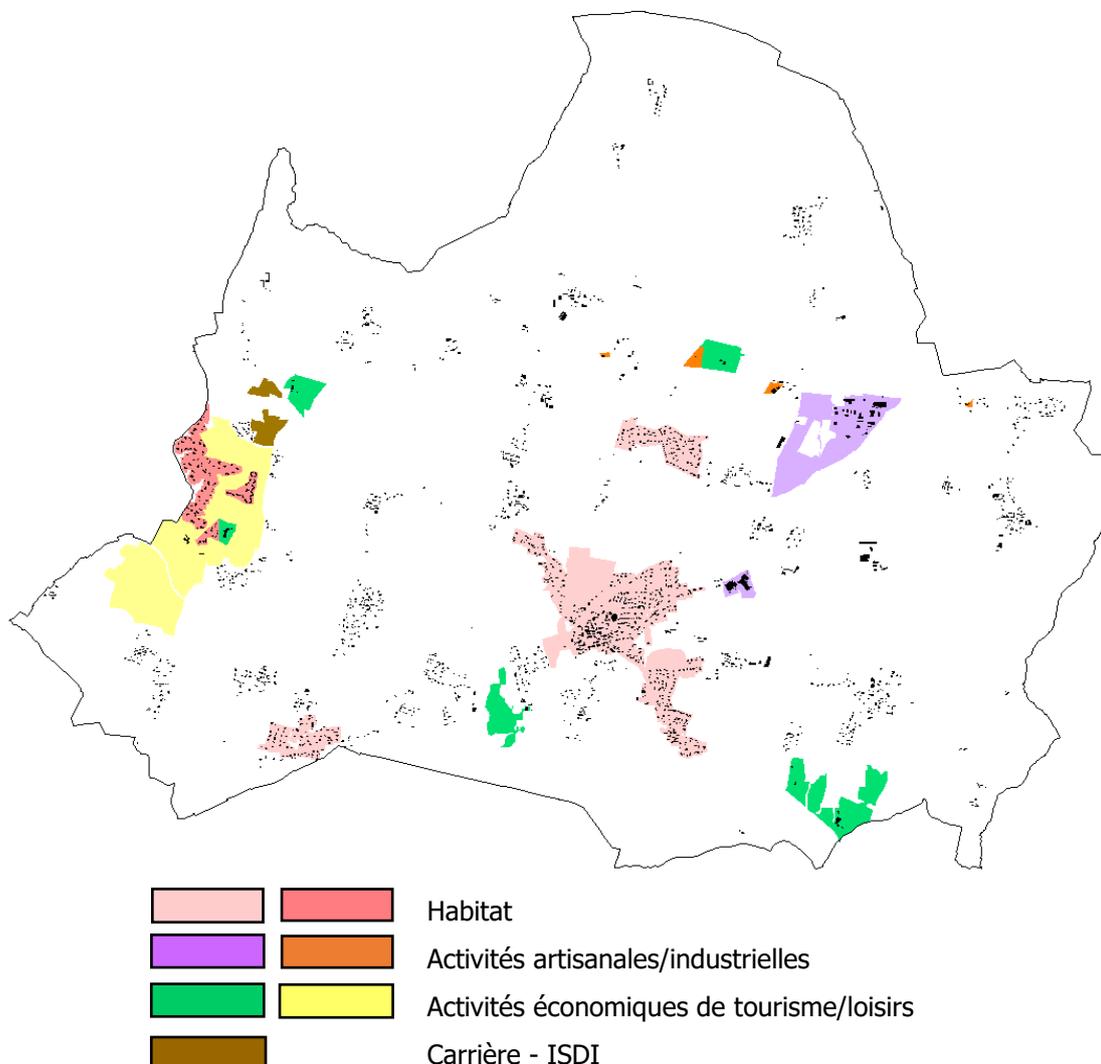
Quant aux secteurs d’extension, **environ 110 logements** pourront y voir le jour.

L’objectif initial de la commune de PLOEMEL ne pourra donc être atteint qu’en l’absence de rétention foncière.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l’esprit d’un développement durable via l’optimisation de la ressource foncière.



3 Le développement de l'activité économique



La commune de PLOEMEL se caractérise par une urbanisation historique très éclatée.

Les nombreux sites à vocation économiques (zones d'activités ou zones de loisirs) n'échappent pas à cette règle et sont également éclatés sur l'ensemble du territoire communal.

3.1 L'extension de la zone d'activités de Penn-er-Pont

La Communauté de Communes AQTA et le Pays d'Auray ont réalisé au cours de l'année 2016 un diagnostic de l'état des zones d'activités existantes, dans la perspective d'élaborer un programme d'actions permettant d'allier le développement économique du territoire, tout en parvenant à optimiser la consommation foncière sur les zones d'activités. Il en est ressorti en particulier que la disponibilité foncière était insuffisante au regard des besoins des entreprises.

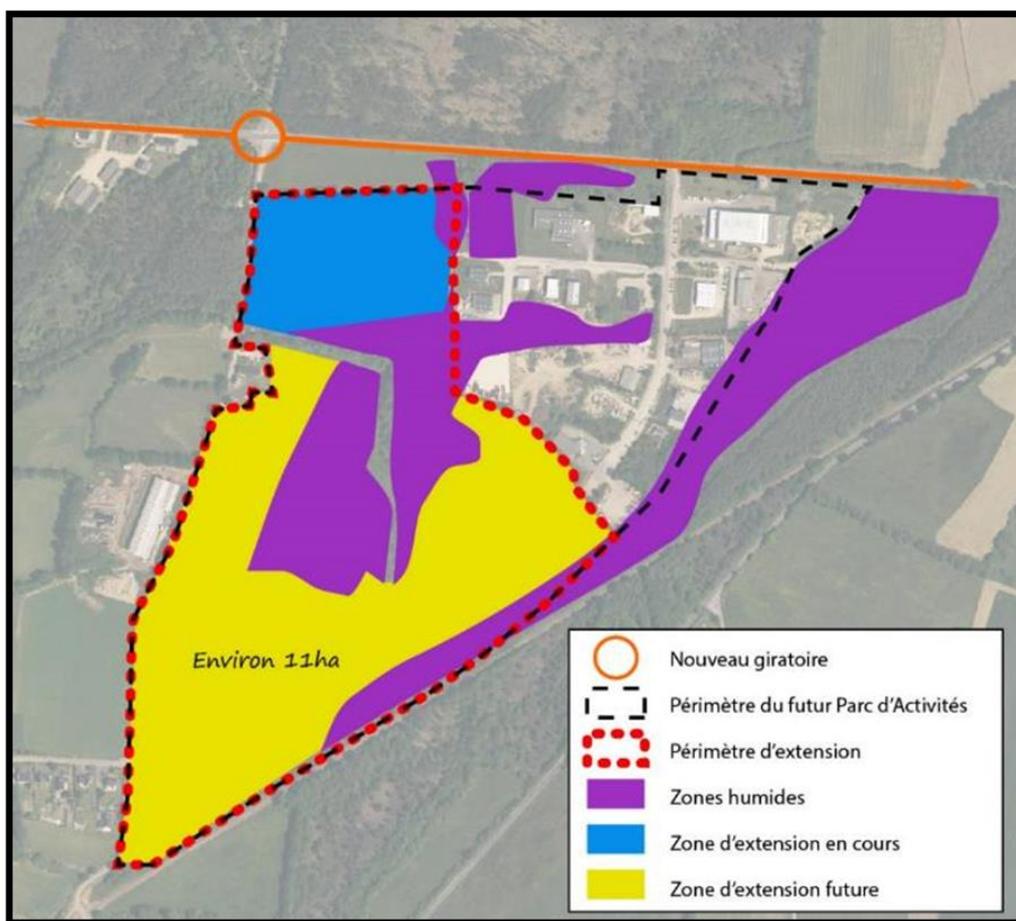
La Communauté de Communes détient la compétence économique et la zone de Penn er Pont s'inscrit dans

le schéma général de développement économique. La Communauté de Communes prévoit 50 ha d'espaces d'activités supplémentaires pour le développement économique à l'échelle de 10 ans. La zone d'activités de Penn er Pont est structurante au cœur du territoire pour l'accueil d'activités artisanales ou industrielles et, en conséquence, le développement des emplois.

La zone de Penn-er-Pont bénéficie d'une position géographique favorable en étant proche de la RN 165 et desservie ensuite par la RD 22. La zone d'activités se situe à l'écart des secteurs habités et dans un environnement paysager, réduisant ainsi largement l'impact visuel. La zone d'activités figurait déjà dans le PLU 2007. C'est pourquoi, la ZA de Penn-er-Pont fait actuellement l'objet d'une extension (sur environ 3,4 ha) et conformément au SCoT pourra également s'étendre en direction du sud.

L'extension en cours couvre l'ensemble des parcelles C n°20 et 21.

Le secteur d'extension sud, d'une superficie totale de 11 hectares, situé dans le prolongement sud-ouest de la zone d'activités, couvre entièrement les parcelles cadastrées C n°3, 5, 6, 7, 8, 18, 19, 553, 554 et partiellement les parcelles cadastrées C n°9, 10, 15 et 17.



Localisation des extensions de la ZA de Penn-er-Pont

Ces deux secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, édictant des prescriptions dans les domaines suivants :

- La mobilité.
- La qualité paysagère.
- L'intégration au site.
- La qualité environnementale.

Impact sur les exploitations agricoles

Nom de l'exploitation	GAEC du Morbraz
Adresse du siège d'exploitation	Ty Boquet
Production principale	Chèvres
Age des exploitants	33 ans
Surface totale consommée	2,1 ha (4,5% SAU)
Zonage en vigueur PLU	1AUj
Zonage dans le projet de PLU	1AUj
Distance/siège de l'exploitation	200 m

3.2 La zone de Pont-Laurence

La zone de Pont-Laurence est confortée dans son rôle de zone à vocation économique. Son périmètre se limite aux emprises à vocation économique existante. Le site ne fera pas l'objet d'extension.



Zone de Pont-Laurence

Globalement, la surface consacrée au développement économique sur la commune de Ploemel se réduit sensiblement de 20% (27,6 ha contre 34,5 ha).

3.3 La carrière et l'ISDI de Kergonvo

■ Carrière de Kergonvo Sud

La carrière de Kergonvo Sud est autorisée par l'Arrêté Préfectoral du 16 octobre 2009, complété par l'Arrêté préfectoral du 3 mai 2013, pour une durée de 25 années.

Elle a une superficie de 23 758 m². Elle concerne les parcelles cadastrées suivantes :

Commune	Section	Parcelle	Superficie
PLOEMEL	OA	578 (pour partie)	320
		579 (pour partie)	1 764
		580	940
		581	1 273
		582	1 761
		616	3 360
		617	8 385
		1198 (anciennement 618)	5 790
			165
Total			2 ha 37 a 58 ca

■ Plateforme de stockage des granulats au Nord de la carrière

L'ancienne carrière de Kergonvo Nord a été remblayée et sert actuellement de plateforme de stockage pour les granulats produits par la carrière de Kergonvo Sud.

Située sur les parcelles cadastrales 588 et 1 208 (anciennement 610) de la section OA de la commune de PLOEMEL, cette plateforme de stockage possède une superficie d'environ 16 765 m². Le site est localisé au niveau du croisement de la route départementale n°22 et de la route départementale n°186.

Commune	Section	Parcelle	Superficie
PLOEMEL	OA	588	5 552 m ²
		1 208 (anciennement 610)	11 213 m ²
Total			1 ha 67 a 65 ca

■ Stockage de matériaux inertes au Sud de la Carrière (Installation de Stockage de Déchets Inertes)

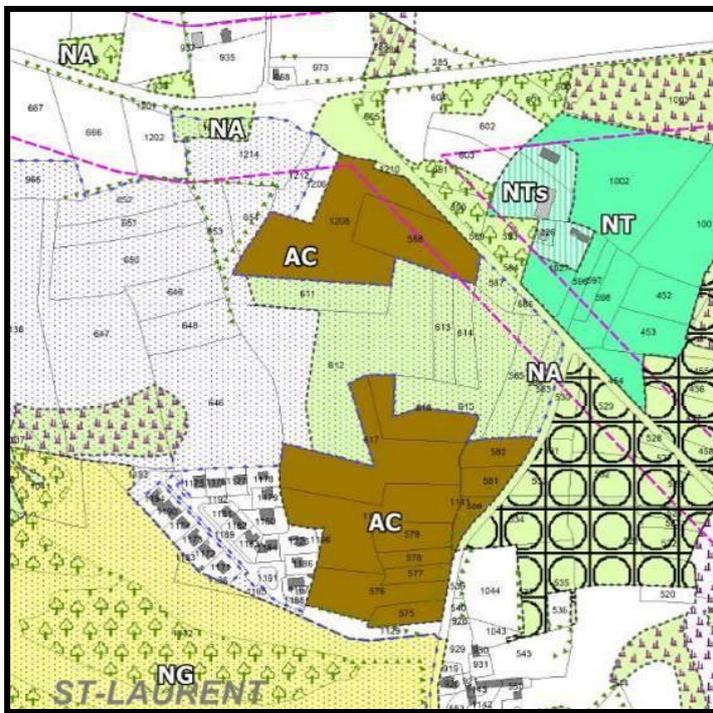
Au Sud de la carrière, la société CARRIERES DANIEL exploite depuis plusieurs années, une Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI). L'exploitation de celle-ci est autorisée par l'arrêté préfectoral en date du 16/12/2014.

Ce site représente une surface de 0,7 ha.

Commune	Section	Parcelle	Superficie
PLOEMEL	OA	578 (pour partie)	738
		579 (pour partie)	200
		577	997
		576	4 040
		575	1 383
Total			73 a 58 ca

Ainsi, le PLU a créé une nouvelle zone AC qui autorise :

- L'ouverture ou l'extension de carrières et les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation du sous-sol.
- Les installations de stockage de déchets inertes (ISDI).



Localisation de la carrière et de l'ISDI

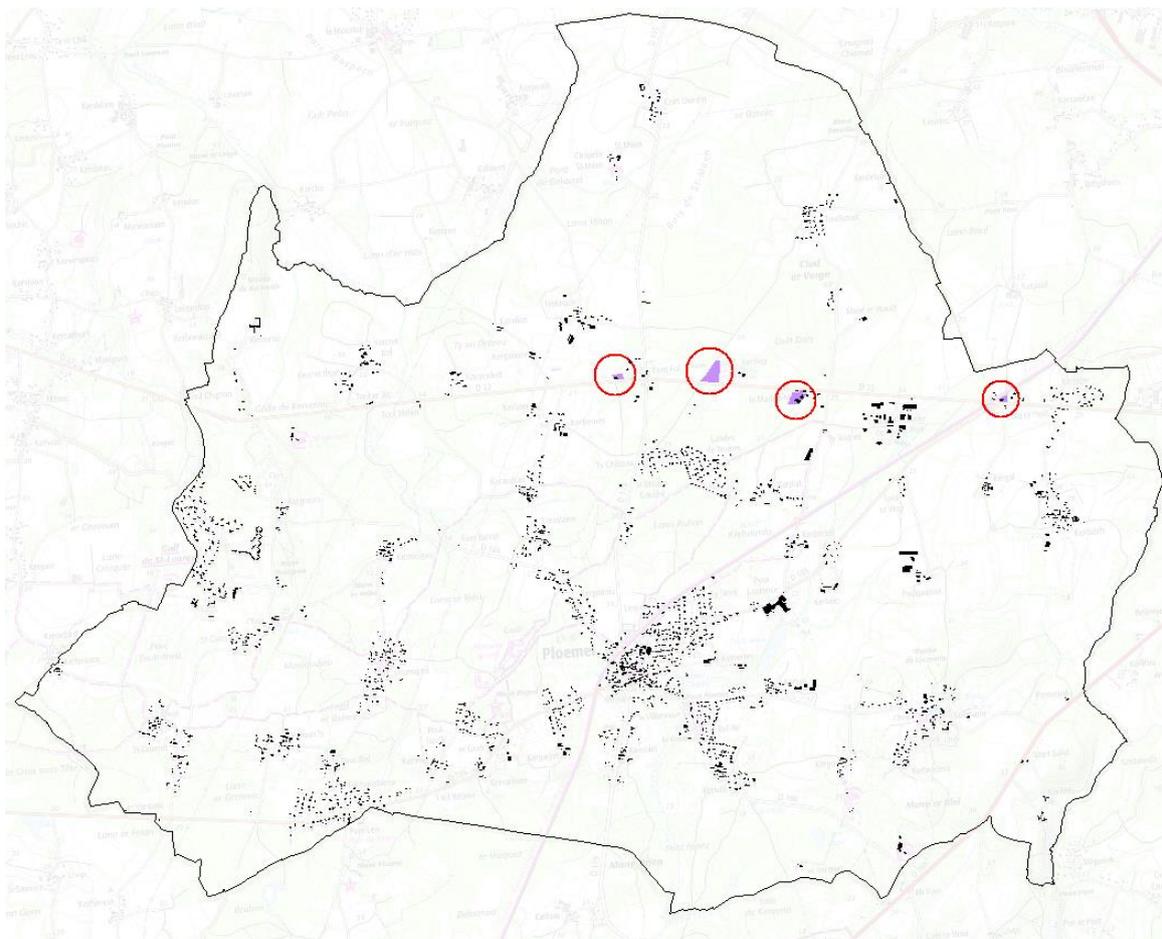
3.4 La définition des STECAL à vocation économique

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

3.4.1 Localisation

Quatre STECAL à vocation économique ont été définis sur la commune de PLOEMEL, pour une superficie totale d'environ 2 ha. Ils sont tous situés le long de la RD 22.

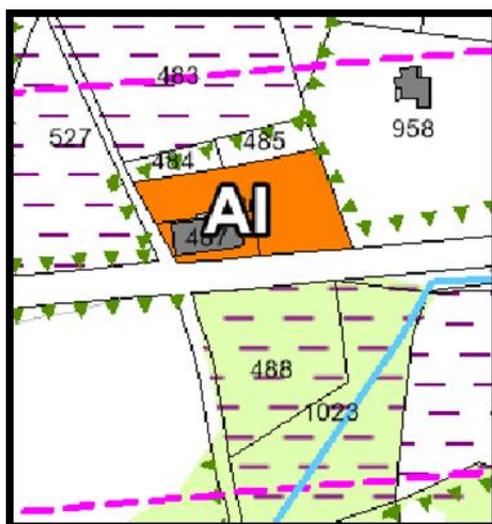
L'objectif est de conforter ces entreprises installées en campagne, pourvoyeuses de quelques emplois, en leur permettant d'évoluer.



Localisation des quatre STECAL à vocation économique le long de la RD 22

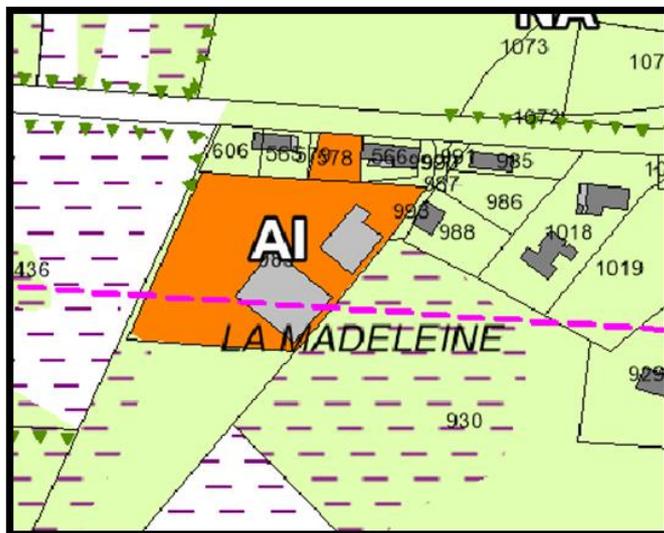
STECAL de Pont Fol

Ce STECAL, d’une superficie de 2 100 m², est situé à environ 1,5 kilomètre au nord du bourg, à proximité du lieu-dit de Pont Fol. Il couvre une entreprise active dans le domaine de la verrerie.



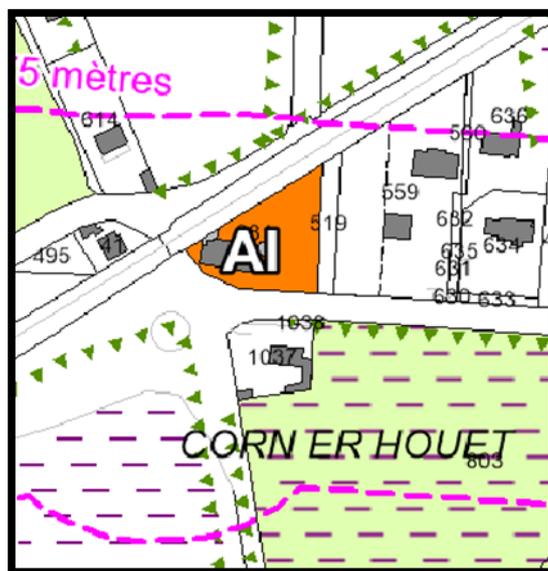
STECAL de la Madeleine

Ce STECAL, d’une superficie de 0,6 ha, est situé à environ 1,5 kilomètre au nord du bourg, au lieu-dit de la Madeleine. Il couvre une entreprise active dans le domaine de la menuiserie.



STECAL de Corn er Houet

Ce STECAL, d’une superficie de 1 700 m², est situé à environ 2 kilomètres au nord-est du bourg, au lieu-dit de Corn er Houet. Il couvre une entreprise active dans le domaine de la boulangerie.



STECAL de la centrale à béton

D’une superficie totale d’environ 1 ha, ce STECAL situé entre la Madelaine et Pont Fol est implanté le long de la RD 22. Il couvre une centrale à béton Lafarge. Ce site comporte de nombreuses installations et deux constructions d’environ 70 m² d’emprise au sol.

L’objectif est de conforter cette centrale à béton, pourvoyeuse de quelques emplois, en lui permettant d’évoluer modestement. Ce site est classé en zone U dans le PLU en vigueur.



Localisation du STECAL Lafarge



Entrée de la centrale à béton Lafarge

3.4.2 Règlement applicable

Pour les trois premiers STECAL, le règlement applicable est celui de la zone AI. Cette zone est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Pour ces STECAL, les destinations « Artisanat et commerce de détail », « Industrie », « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées.

L'objectif étant de conforter ces entreprises, les volumes ainsi que l'implantation des constructions sont réglementés pour en assurer une meilleure intégration dans l'environnement.

Le règlement du STECAL de la centrale à Béton est celui de la zone AIC. Cette zone est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Pour ce STECAL, la destination Industrie est autorisée.

Les extensions et/ou les nouvelles constructions sont limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes dans la zone AIC, à la date d'approbation du présent PLU.

Hauteurs maximales autorisées : Les installations existantes sont relativement hautes (13 mètres au point le plus haut). Les extensions et constructions nouvelles seront limitées à une hauteur de 6 mètres au point le plus haut.

3.4.3 Impact sur les exploitations agricoles

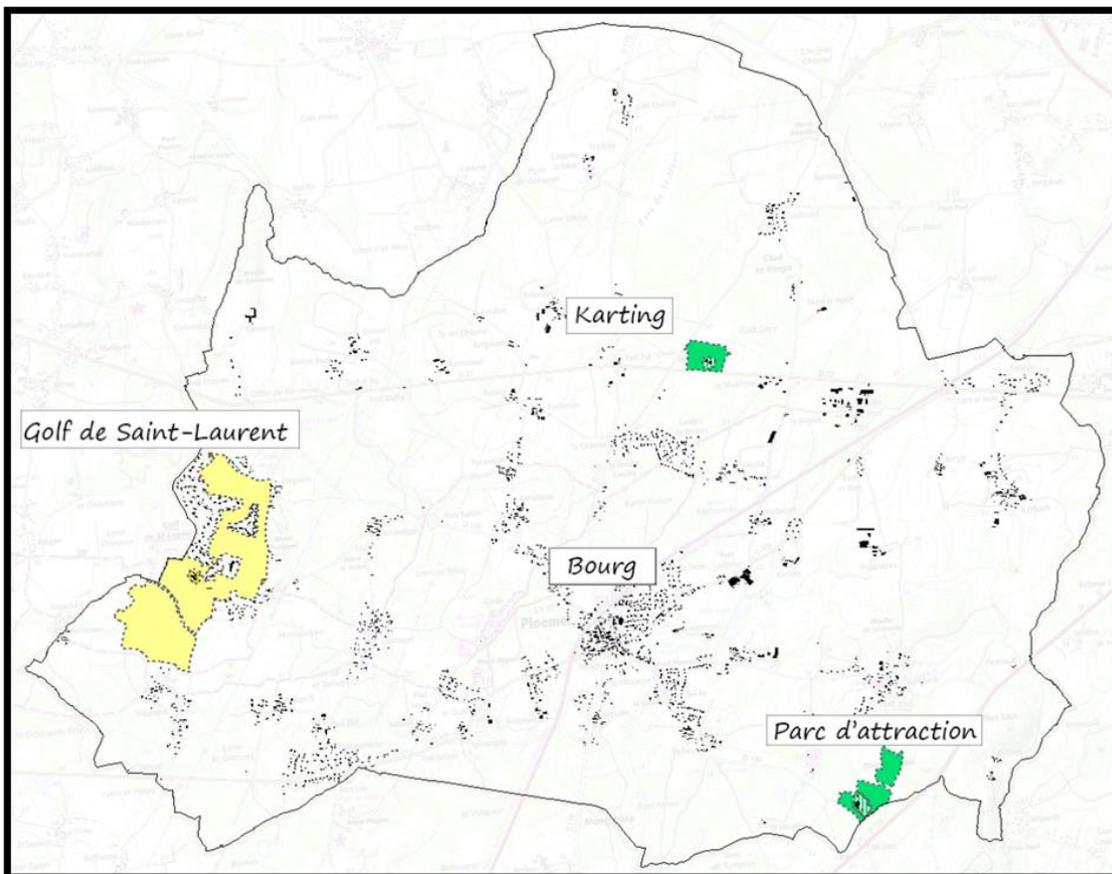
Étant donné la superficie limitée des STECAL, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

3.5 La définition des STECAL à vocation de loisirs

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

Trois STECAL à vocation de loisirs ont été identifiés à l'intérieur des secteurs suivants :

- ✓ Le golf de Saint-Laurent
- ✓ Le karting,
- ✓ Le parc d'attraction du P'tit Délire.



Localisation des STECAL à vocation de loisirs

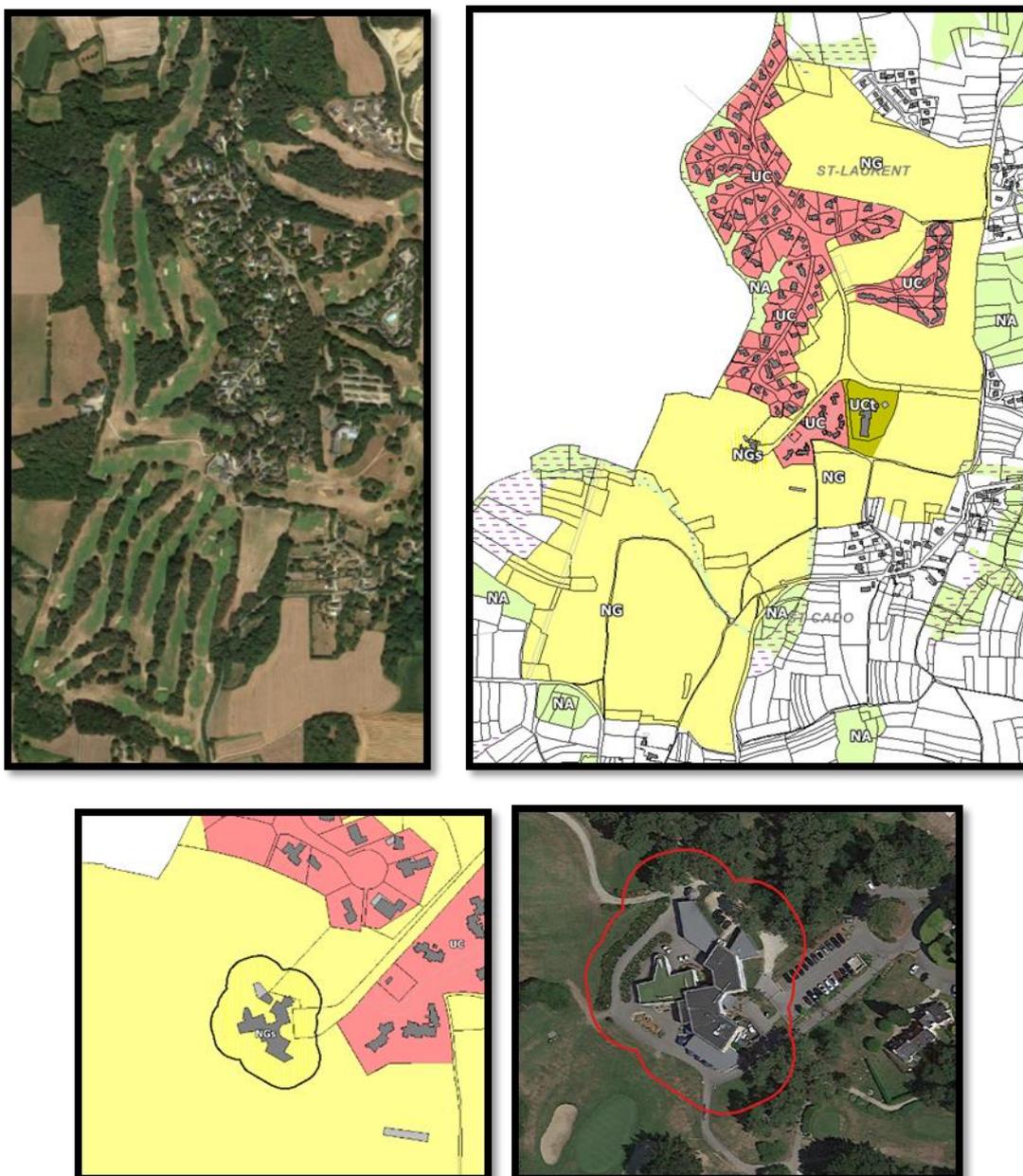
Ces trois STECAL à vocation de loisirs couvre une superficie totale d'environ 2,3 ha.

L'objectif est de conforter ces entreprises de loisirs installées en campagne, pourvoyeuses de nombreux emplois, en leur permettant d'évoluer.

STECAL du golf de Saint-Laurent

Un zonage spécifique (NG) a été créé pour couvrir le golf de Saint-Laurent. Ce zonage n'autorise que les affouillements, exhaussements et aménagements liés à la pratique du golf.

A l'intérieur de ce zonage, un STECAL (NGs) d'une superficie de 6 200 m² permet la construction de bâtiments en lien avec la pratique du golf. Il n'y aura pas d'extension du périmètre existant.



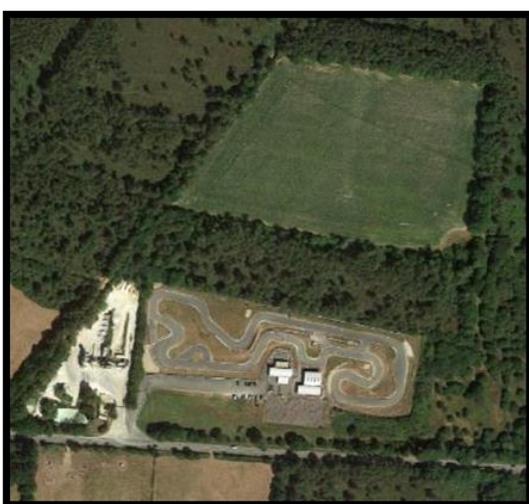
Localisation du STECAL en lien avec la pratique du golf (NGs)

Règles applicables dans le STECAL
Extensions et/ou nouvelles constructions limitées à 40% de l’emprise au sol des constructions existantes dans la zone NGs, à la date d’approbation du présent PLU.
La hauteur des extensions et/ou les nouvelles constructions est limitée à 6 m au point le plus haut.

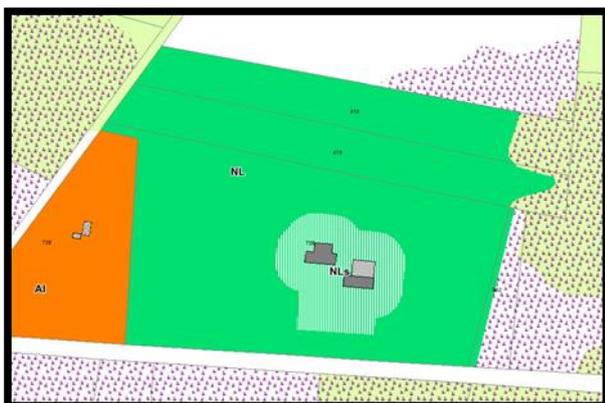
STECAL du karting

Cette entreprise, d’une superficie de 3,1 ha, est située à 1,5 km au nord du bourg, entre les lieux-dits de Pont Fol et de la Madeleine. Elle est active dans le domaine des loisirs sportifs (karting).

Le PLU envisage la création d’un STECAL d’environ 5 400 m² autour des bâtiments existants.



La création de ce STECAL permettra la construction ou l’extension de bâtiments de maintenance, d’accueil en lien avec ce karting ouvert depuis de nombreuses années.



Localisation du STECAL

Règles applicables dans le STECAL
Les extensions et/ou les nouvelles constructions limitées à 50% de l’emprise au sol des constructions existantes dans la zone NLs, à la date d’approbation du présent PLU.
8 mètres au point le plus haut.

STECAL du parc d'attraction du P'tit Délire

A l'extrémité sud-est du territoire communal, le parc de loisirs le « P'tit délire » couvre actuellement une superficie d'environ 4,5 ha. Le PLU envisage la création d'un STECAL d'environ 1,2 ha autour des bâtiments existants.



La création de ce STECAL permettra la construction ou l'extension de bâtiments de maintenance, d'accueil en lien avec ce parc de loisirs. En haute saison, 15 personnes travaillent sur le site.



Localisation du STECAL

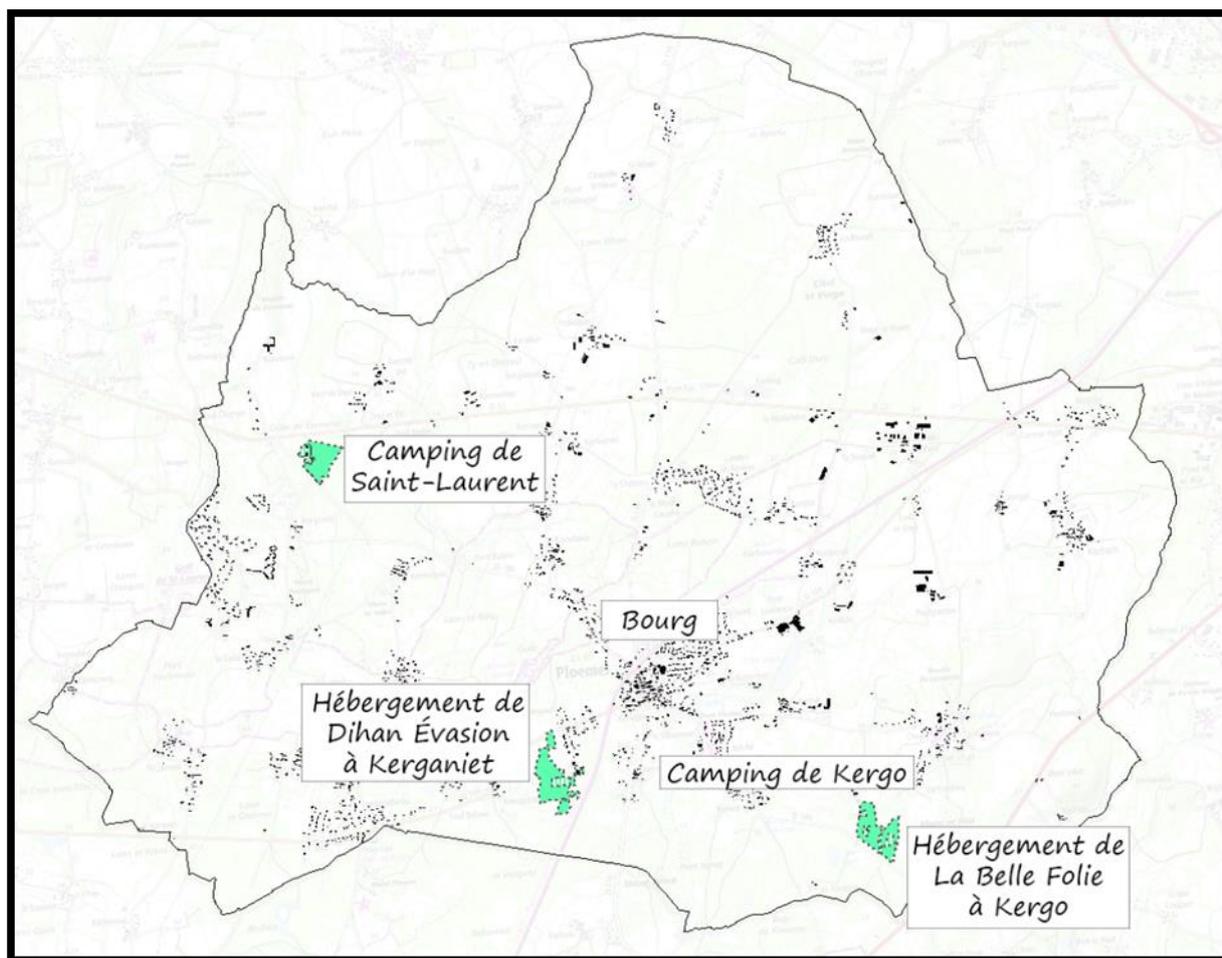
Règles applicables dans le STECAL
Les extensions et/ou les nouvelles constructions limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes dans la zone NLs, à la date d'approbation du présent PLU.
8 mètres au point le plus haut.

3.6 La définition des STECAL à vocation de tourisme

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

Quatre STECAL à vocation touristique ont été identifiés à l'intérieur des secteurs suivants :

- ✓ L'entreprise d'hébergement de La Belle Folie située à Kergo
- ✓ L'entreprise d'hébergement de Dihan Évasion située à Kerganiet
- ✓ Le camping de Saint-Laurent
- ✓ Le camping de Kergo



Localisation des STECAL à vocation touristique

Ces trois STECAL à vocation de loisirs couvre une superficie totale d'environ 2,3 ha.

L'objectif est de conforter ces entreprises de loisirs installées en campagne, pourvoyeuses de nombreux emplois, en leur permettant d'évoluer.

STECAL de La Belle Folie à Kergo

Entre le camping de Kergo et le parc de loisirs du « P'tit délire » prend place une entreprise qui propose de l'hébergement insolite ainsi que de la restauration et diverses animations.

Cette entreprise, « La Belle Folie » occupe une emprise d'environ 3 ha. Le PLU envisage la création d'un STECAL d'environ 3 600 m² autour des bâtiments existants.



La création de ce STECAL permettra la construction ou l'extension de bâtiments nécessaires à l'exploitation du site (salles d'accueil, sanitaires...).



Localisation du STECAL

Règles applicables dans le STECAL
Les extensions et/ou les nouvelles constructions limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes dans la zone NTs, à la date d'approbation du présent PLU.
6 mètres au point le plus haut.

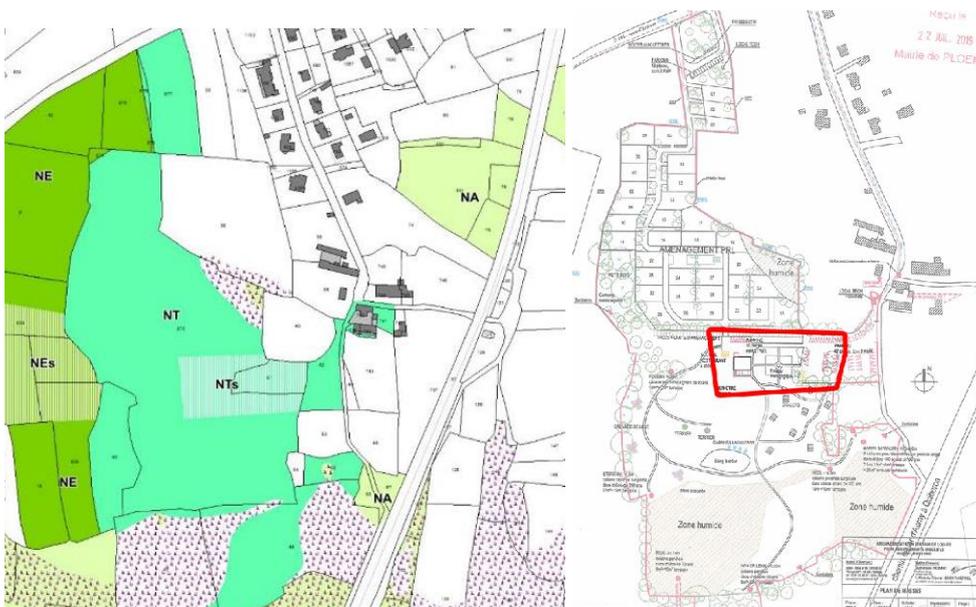
STECAL de Dihan Évasion à Kerganiet

Cette entreprise, d'une superficie de 7 ha, est située à environ 500 mètres au sud-ouest du bourg. Elle propose de l'hébergement insolite.

Le PLU envisage la création d'un STECAL d'environ 5 900 m² autour des bâtiments existants.



La création de ce STECAL permettra la construction ou l'extension de bâtiments nécessaires à l'exploitation du site (nouvelle réception, sanitaires...).



Localisation du STECAL

Règles applicables dans le STECAL
Les extensions et/ou les nouvelles constructions limitées à 50% de l’emprise au sol des constructions existantes dans la zone NTs, à la date d’approbation du présent PLU.
6 mètres au point le plus haut.

STECAL du camping de Saint-laurent

Cette entreprise d’une superficie de 4 ha, est située à l’ouest du territoire communal. Elle est active dans le domaine de l’hébergement touristique (camping). Le PLU envisage la création d’un STECAL d’environ 7 000 m² autour des bâtiments existants.



La création de ce STECAL permettra la construction ou l’extension de bâtiments nécessaires à l’exploitation du site (salles d’accueil, sanitaires...).

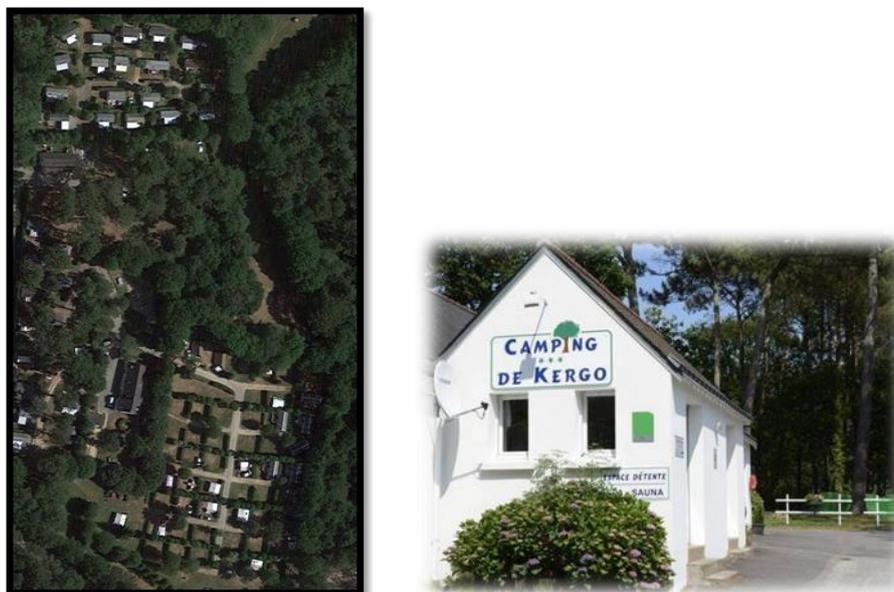


Localisation du STECAL

Règles applicables dans le STECAL
Les extensions et/ou les nouvelles constructions limitées à 50% de l’emprise au sol des constructions existantes dans la zone NTs, à la date d’approbation du présent PLU.
6 mètres au point le plus haut.

STECAL du camping de Kergo

Cette entreprise d'une superficie de 3 ha, est située à l'extrémité sud-est du territoire communal (limitrophe de l'entreprise de La Belle Folie). Elle est active dans le domaine de l'hébergement touristique (camping). Le PLU envisage la création de deux STECAL d'environ 3 600 m² autour des bâtiments existants (accueil au nord et sanitaires au sud)



La création de ce STECAL permettra la construction ou l'extension de bâtiments nécessaires à l'exploitation du site (salles d'accueil, sanitaires...).



Localisation du STECAL

Règles applicables dans le STECAL
Les extensions et/ou les nouvelles constructions limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes dans la zone NTs, à la date d'approbation du présent PLU.
6 mètres au point le plus haut.

3.6.1 Règlement applicable

Les règlements applicables dans ces différents STECAL sont ceux des zones NGs, NLS et NTs. Ces zones sont destinées aux activités et installations à vocation touristiques et de loisirs.

- La zone NGs accueille les constructions en lien avec le terrain de golf, la destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisée.
- Pour la zone NLS, la destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisée.
- Pour la zone NTs, les destinations « Hébergement hôtelier et touristique », « Restauration » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées.

L'objectif étant de conforter ces activités, les volumes ainsi que l'implantation des constructions sont réglementés pour en assurer une meilleure intégration dans l'environnement.

3.6.2 Impact sur les exploitations agricoles

Étant donné la nature des activités présentes dans ce secteur, l'impact sur les exploitations agricoles sera nul. Aucune parcelle exploitée n'est affectée par ces zonages.

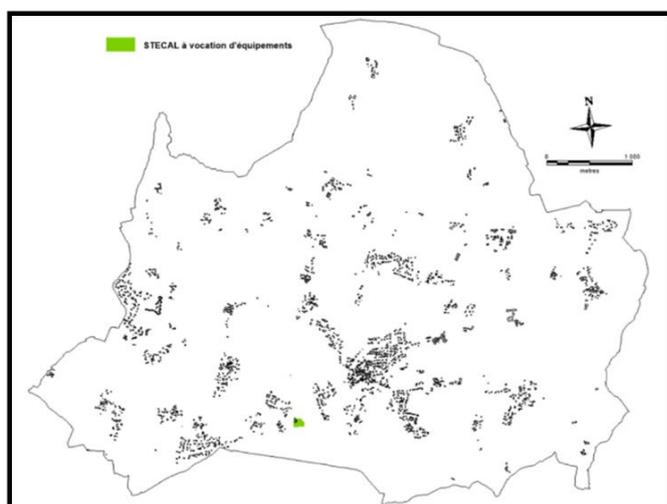
3.7 La définition du STECAL à vocation d'équipement

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

3.7.1 Localisation

Un STECAL à vocation d'équipements collectifs a été défini sur la commune de PLOEMEL, pour une superficie totale d'environ 1,2 ha.

L'objectif est de conforter les équipements collectifs, en leur permettant d'évoluer.



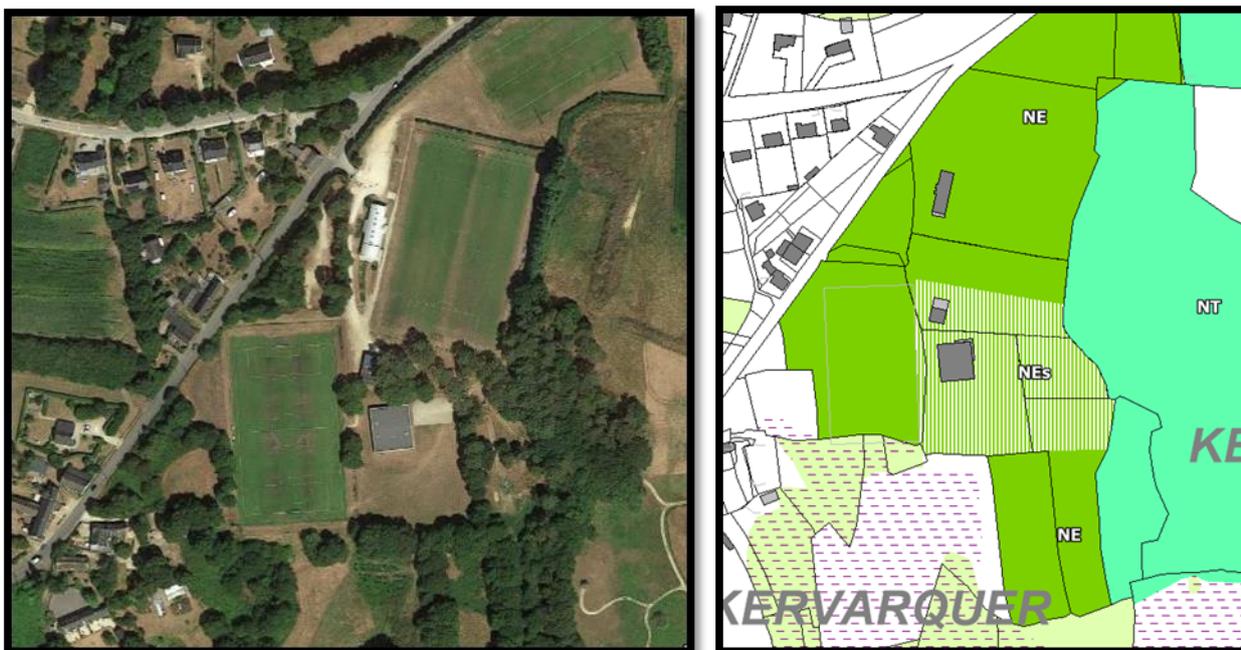
Localisation du STECAL à vocation d'équipements collectifs

STECAL de Kermarquer

Les terrains de sports de la commune de PLOEMEL ont la particularité d'être implantés en dehors des zones agglomérées et à environ 500 mètres au sud-ouest du bourg.

Ces terrains, ainsi que les bâtiments qui les accompagnent sont situés dans la zone NE qui autorise les aménagements ou installations liées aux sports et aux loisirs.

Au cœur de cette zone NE, un STECAL (NEs) a été identifié pour permettre la construction de bâtiments en lien avec la pratique du sport et des loisirs (salles de sport, vestiaires...). Ce STECAL couvre une superficie d'environ 1,2 ha.



3.7.2 Règlement applicable

Le règlement applicable dans ce secteur est celui de la zone NEs. Cette zone est destinée aux activités sportives.

Pour la zone NEs, la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » est autorisée.

L'objectif étant de conforter les équipements existants.

3.7.3 Impact sur les exploitations agricoles

Étant donné la nature des activités présentes dans ce secteur, l'impact sur les exploitations agricoles sera nul. Aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

CHAPITRE 6 - Traduction réglementaire du projet d'aménagement

1 La délimitation et le contenu des zones

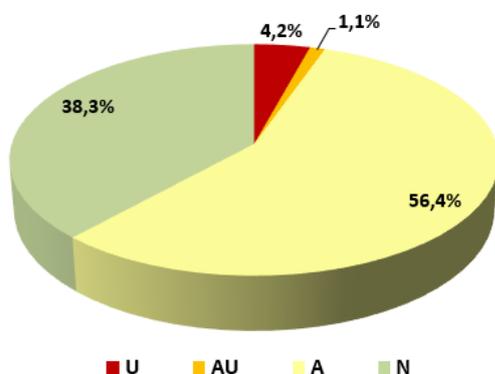
1.1 Le zonage

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en 23 zones différentes :

- ✓ 5 zones urbaines : UA, UB, UC, Uct et UI.
- ✓ 3 zones à urbaniser : 1AUb, 1AUi et 1AUz.
- ✓ 5 zones agricoles : AA, AC AI, Aic et AZH.
- ✓ 10 zones naturelles : NA, NE, NEs, NG, NGs, NL, NLs, NT, NTs et NZH.



Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
U	106,0	4,21%
UA	5,3	0,21%
UB	70,7	2,81%
UC	16,0	0,64%
Uct	1,3	0,05%
UI	12,6	0,50%
AU	28,7	1,14%
1AUb	5,7	0,22%
1AUi	15,0	0,59%
1AUz	8,1	0,32%
A	1418,5	56,38%
AA	1104,0	43,88%
AC	5,0	0,20%
AI	2,0	0,08%
AZH	307,4	12,22%
N	962,8	38,27%
NA	531,9	21,14%
NE	4,3	0,17%
Nes	1,3	0,05%
NG	57,5	2,28%
NGs	0,6	0,02%
NL	11,5	0,46%
NLs	1,7	0,07%
NT	13,8	0,55%
NTs	2,0	0,08%
NZH	338,2	13,44%
TOTAL	2516	100,00%

1.2 Le règlement

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
 - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
 - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
 - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
 - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
 - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

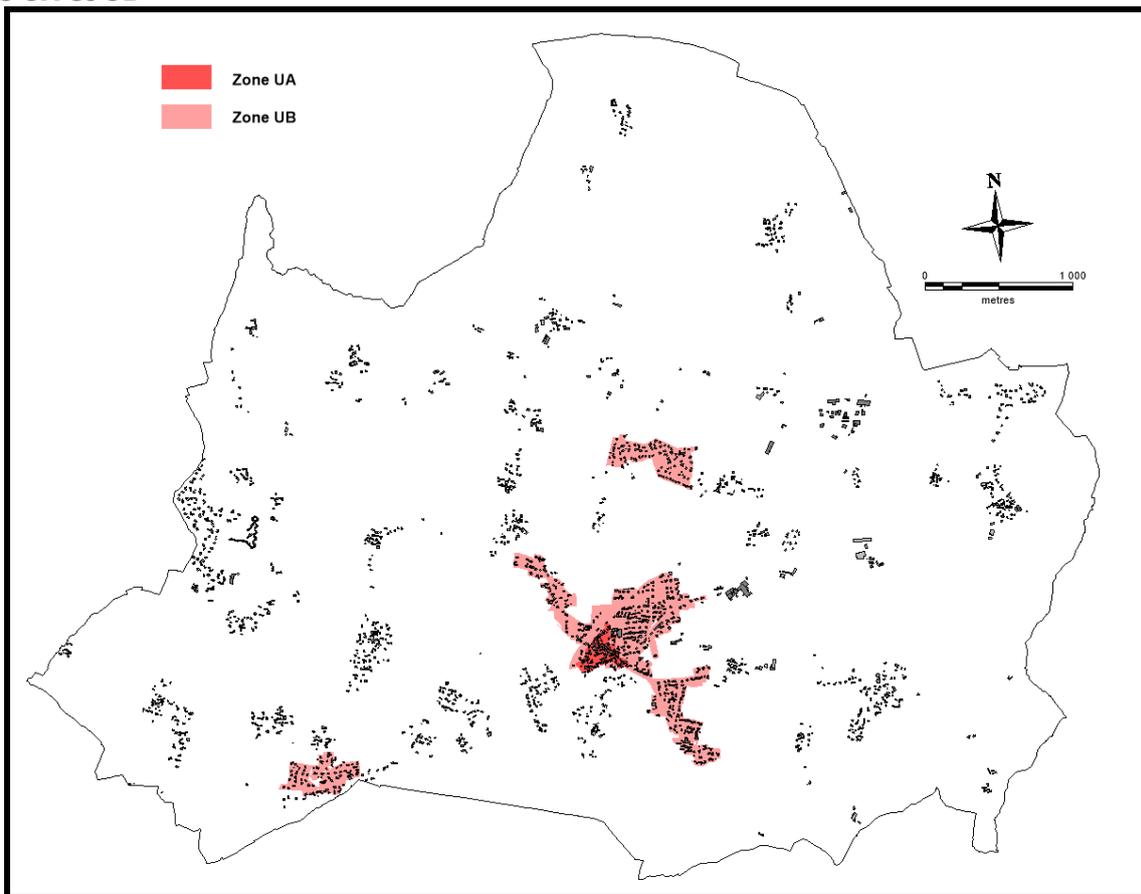
- ✓ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- ✓ des équipements existants ;
- ✓ des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

1.2.1 Les zones urbaines U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU de PLOEMEL comporte cinq zones urbaines : trois zones résidentielles mixtes (UA, UB et UC), une zone à vocation touristique (UCt) et une zone à vocation d'activité économique (UI).

Zones UA et UB



La **zone UA** correspond au secteur d'habitat ancien du bourg de PLOEMEL. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

La **zone UB** couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du bourg ainsi que les deux zones agglomérées à vocation principale d'habitat situées hors bourg (Les Landes de Rennes et Fontainebleau). Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

L'affectation principale de ces deux zones est réservée à de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

L'objectif du règlement est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à divers objectifs :

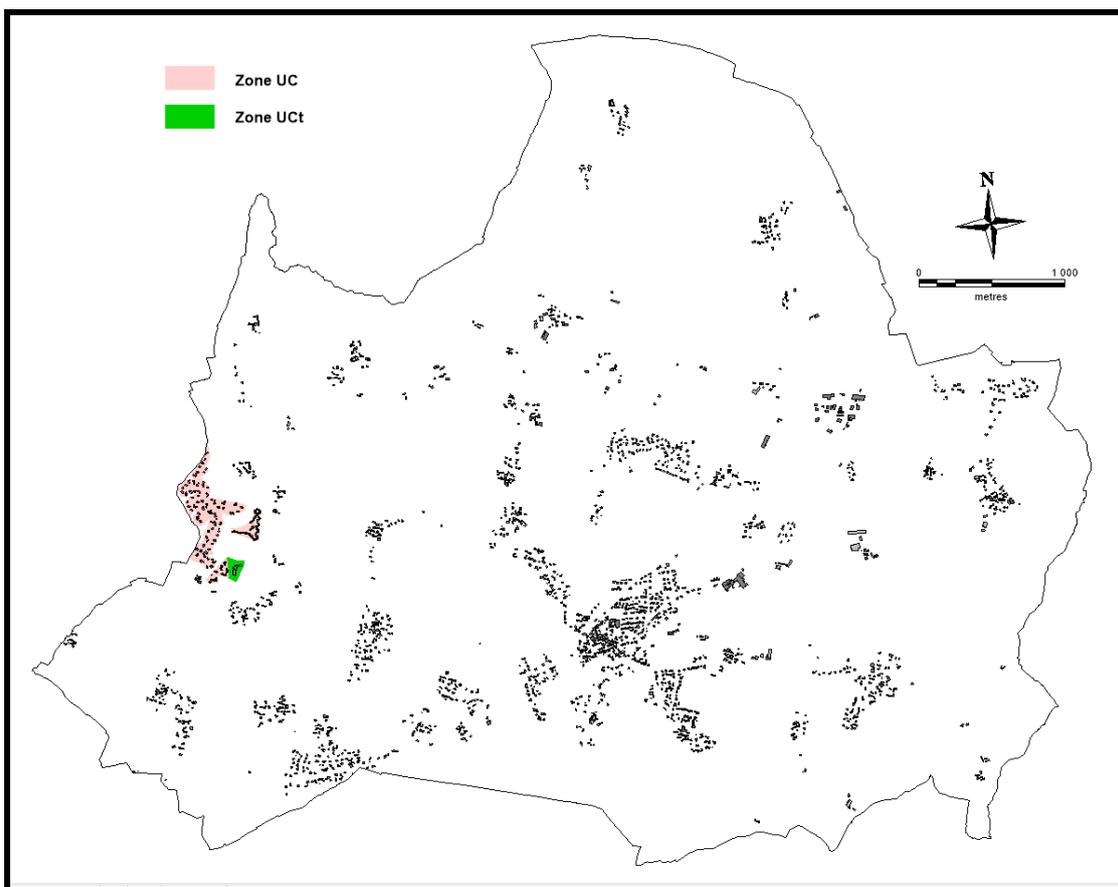
- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

Les objectifs des règles applicables en zones UA et UB

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Habitation. Équipements d'intérêt collectif et services publics. Commerces et activités de services Sous-destinations « Bureau ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale</u> : <ul style="list-style-type: none"> - 7,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation</u> : <ul style="list-style-type: none"> Par rapport aux voies : implantation à l'alignement de la voie en UA, libre en UB ; implantations différentes si justification architecturale. Par rapport aux limites séparatives : Au moins une des façades en limite en UA et implantation en limite ou en retrait de 1,9 mètre minimum en UB ; implantations différentes si justification architecturale. 	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p>
	Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles pour les logements individuels et collectifs. Règles pour le stationnement des vélos.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces dans le centre-ville. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		

Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zones UC et UCt



La zone UC couvre une zone d’habitat sans caractère central marqué, elle correspond à un type d’urbanisation en ordre continu situé au Golf de Saint-Laurent. Ce secteur n’a pas vocation à recevoir de nouvelle construction à usage d’habitation.

La zone UCt couvre un secteur à vocation d’hôtellerie.

L’objectif du règlement des zones UC et UCt est de faciliter la réalisation d’un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

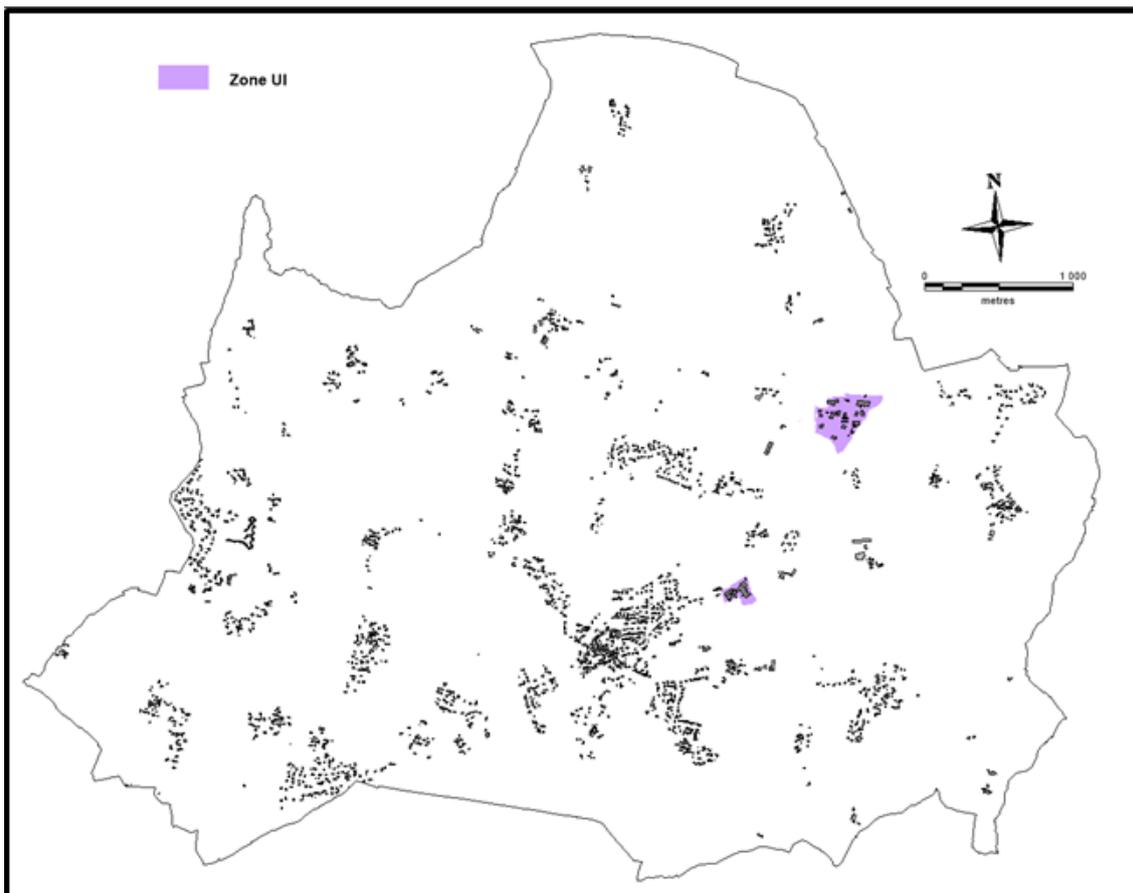
- Favoriser l’installation et l’évolution d’équipements d’intérêt collectif.
- Favoriser l’installation et l’évolution d’équipements touristiques.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d’une architecture contemporaine et en particulier l’architecture s’inscrivant dans des démarches environnementales.

Les objectifs des règles applicables en zones UC et UCt

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	<p>En zone UC Équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>En zone UCt Hébergement hôtelier et touristique.</p>	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif et d'équipement touristiques.
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.</p> <p>Sont autorisés sous conditions les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants.</p>	<p>Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif et d'équipement touristiques.</p> <p>Interdire la création de nouvelles habitations.</p>
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
	<p>• <u>Hauteur maximale</u> :</p> <p>En zone UCt La hauteur maximale des construction nouvelles ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante la plus élevée.</p> <p>En toutes zones La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut de la construction qu'elle viendrait jouxter. Règles particulières pour les annexes.</p> <p>• <u>Implantation</u> :</p> <p>En toutes zones Par rapport aux limites séparatives : implantation en limite ou en retrait de 1,9 mètre minimum ; implantations différentes si justification architecturale.</p>	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.
	<p>Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.</p>
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les	Les conditions d'accès doivent permettre une	Permettre une bonne défense

voies	desserte facile et sécurisée.	incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

Zone UI



La zone UI est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

L'objectif du règlement de la zone UI est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Permettre la surveillance des entreprises.
- Favoriser la densification en permettant une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

Les objectifs des règles applicables en zone UI

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » (le commerce doit être lié et accessoire à une activité artisanale ou industrielle existante), « Industrie » et « Bureau ».</p>	<p>Favoriser l'installation d'activités sur la commune et plus particulièrement dans la zone agglomérée.</p> <p>Limiter les nuisances sonores à la zone artisanale.</p>
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.</p> <p>Sont autorisés sous condition les logements de gardiennage.</p>	<p>Limiter les conflits d'usage en zones d'activités.</p>
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
	<p>• <u>Implantation</u> :</p> <p>Par rapport aux voies : implantation en dehors des marges de recul. Par rapport à la RD 105, recul d'au moins 5 mètres.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives : sur au moins une limite séparative.</p>	<p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p> <p>Favoriser la densification.</p>
	<p>Harmonie générale de la construction.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p>
	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Recommandation d'espèces peu allergisantes.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales et peu allergisantes.</p>
	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Règles selon la destination du bâtiment.</p> <p>Règles pour le stationnement des vélos.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p> <p>Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).</p>
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p>La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p>	<p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p>

1.2.2 Les zones à urbaniser AU

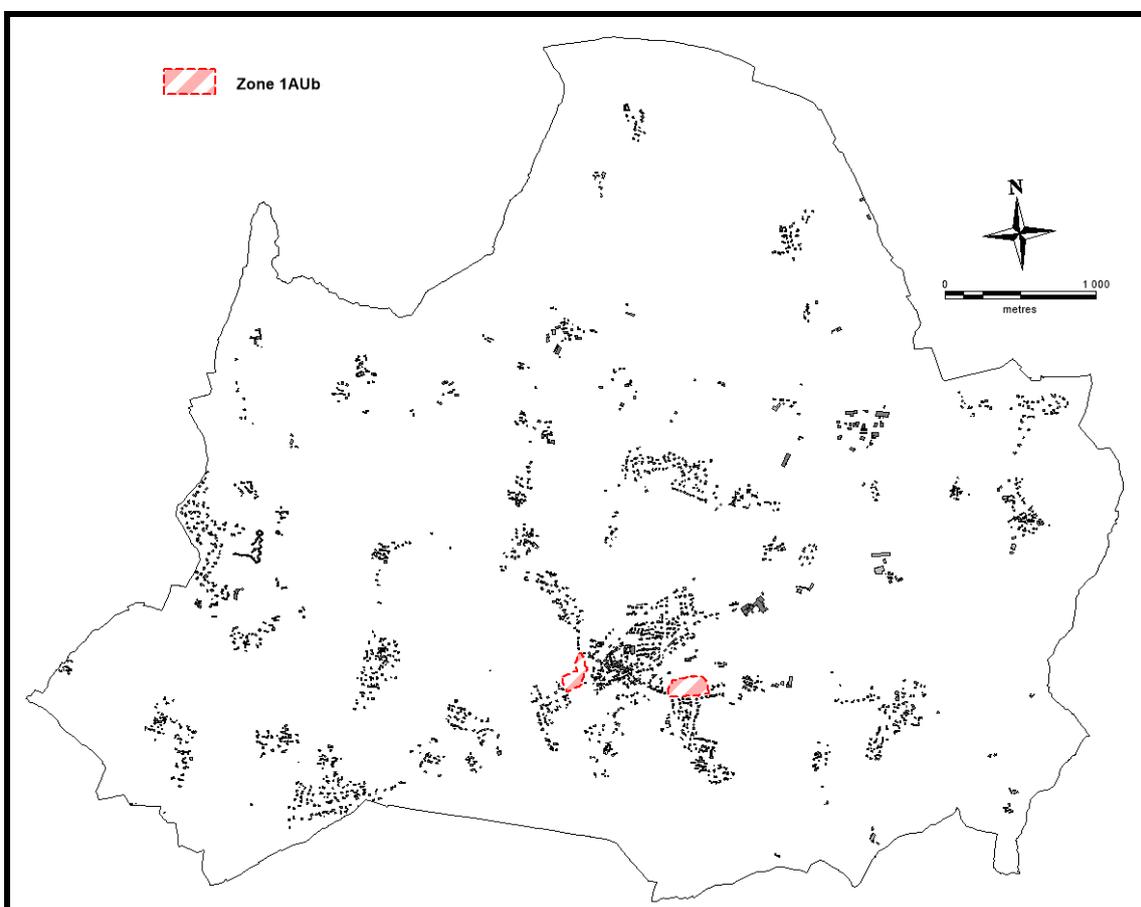
Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU de PLOEMEL sont divisées en trois sous-secteurs :

- ✓ La zone 1AUb, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat.
- ✓ La zone 1AUi, urbanisable immédiatement, à vocation principale économique.
- ✓ La zone 1AUz, urbanisable immédiatement, ZAC à vocation principale d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Zone 1AUb



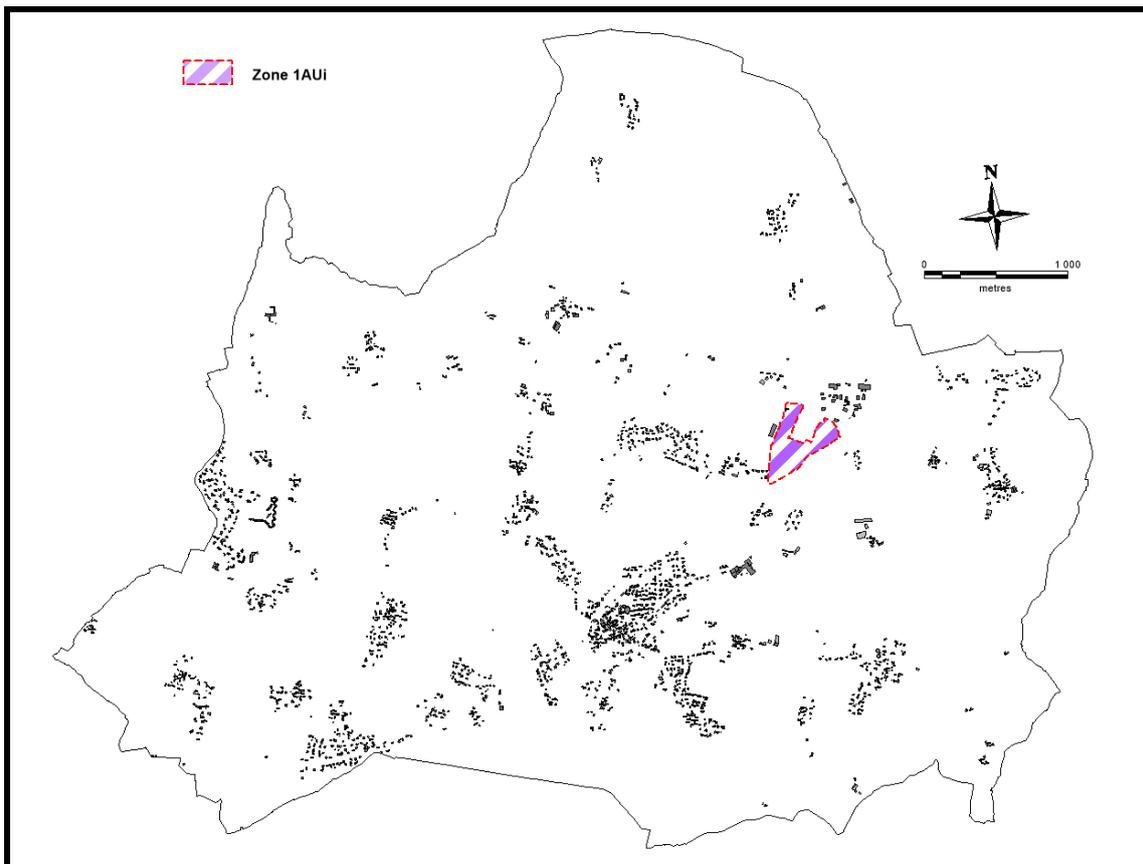
L'objectif du règlement de la zone 1AUb est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUb en UB.

Les objectifs des règles applicables en zone 1AUb

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Habitation. Équipements d'intérêt collectif et services publics. Sous-destinations « Bureau ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale</u> : - 7,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.
	Harmonie générale des constructions.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles pour les logements individuels et collectifs. Règles pour le stationnement des vélos.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces dans le centre-ville. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone 1AUi



La zone 1AUi est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

L'objectif du règlement de la zone 1AUi est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUi en UI.
- Permettre la surveillance des entreprises.
- Favoriser la densification en permettant une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

Les objectifs des règles applicables en zone 1AUi

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations	Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Favoriser l'installation d'activités sur la commune et plus particulièrement dans la zone

autorisées	Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » (le commerce doit être lié et accessoire à une activité artisanale ou industrielle existante), « Industrie » et « Bureau ».	agglomérée. Limiter les nuisances sonores à la zone artisanale.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Sont autorisés sous condition les logements de gardiennage.	Limiter les conflits d'usage en zones d'activités.

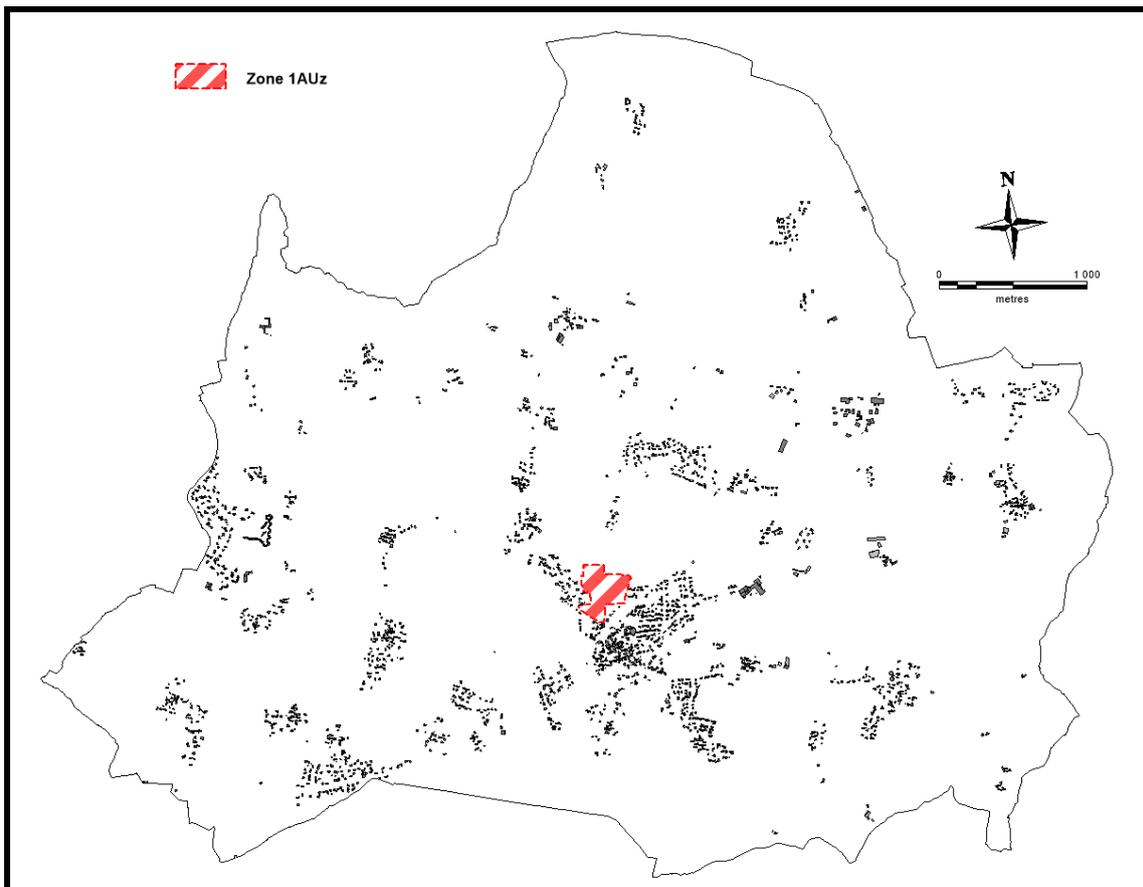
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Implantation : Par rapport aux limites séparatives : sur au moins une limite séparative.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions. Favoriser la densification.
Harmonie générale de la construction. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles selon la destination du bâtiment. Règles pour le stationnement des vélos.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).

III. Équipement et réseaux

Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

Zone 1AUz



L'objectif du règlement de la zone 1AUz est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.

Les objectifs des règles applicables en zone 1AUz

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Habitation. Commerces. Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale</u> : - 7,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. 	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes

	- 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut.	urbaines.
	Harmonie générale des constructions. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles pour les logements individuels, intermédiaires et collectifs. Règles pour le stationnement des vélos.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces dans le centre-ville. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

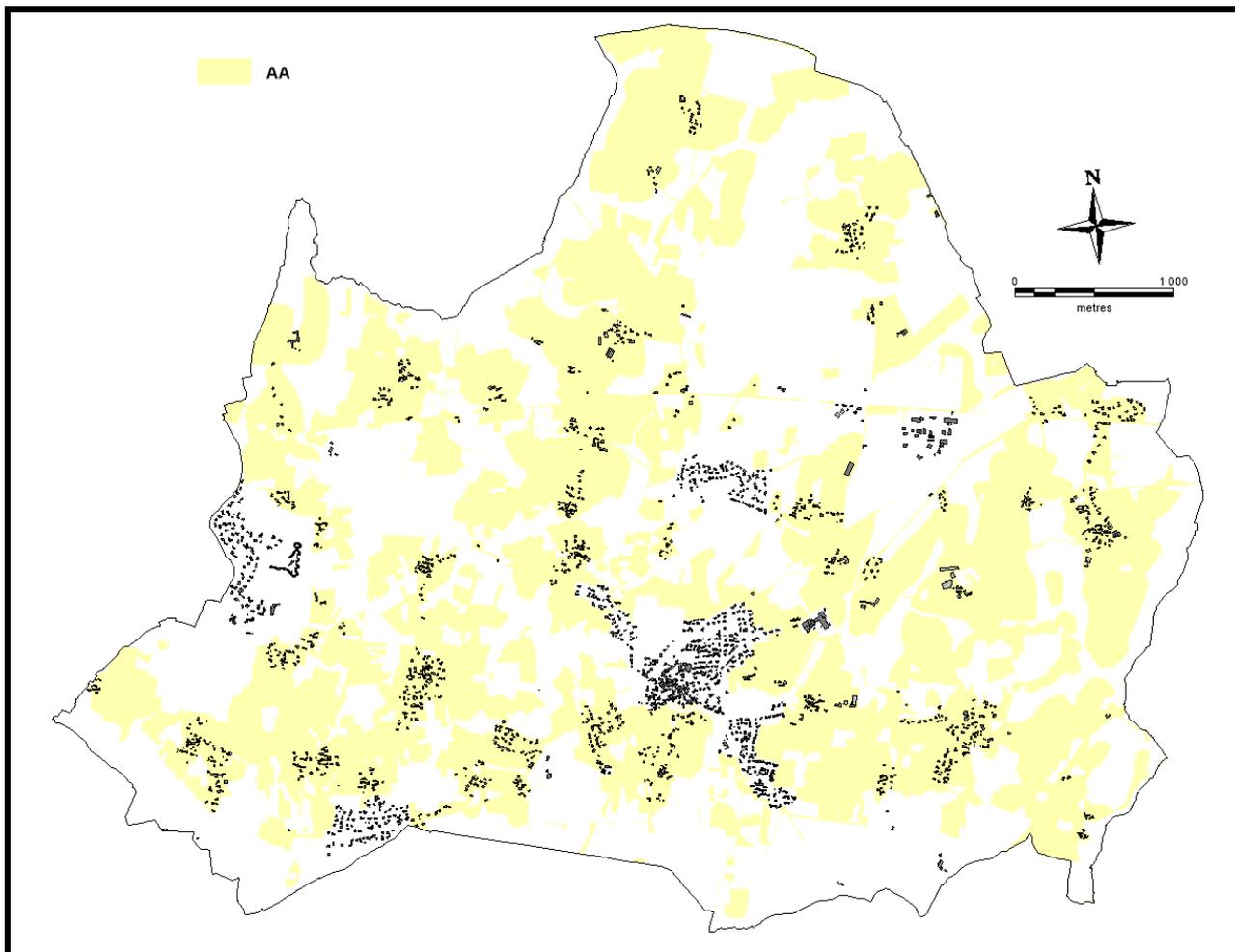
1.2.3 Les zones agricoles A

Les zones A comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ainsi, le règlement du PLU de PLOEMEL comporte trois zones agricoles :

- ✓ la zone AA qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole.
- ✓ La zone AC qui couvre la carrière et l'ISDI de Kergonvo,
- ✓ La zone AI qui couvre les STECAL à vocation économique,
- ✓ la zone AZH qui couvre les secteurs agricoles en zones humides (cf. chapitre 1.2.5).

Zone AA



L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les autres constructions et installations ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone AA est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage agricole de la zone.
- Permettre une évolution modérée des habitations existantes.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

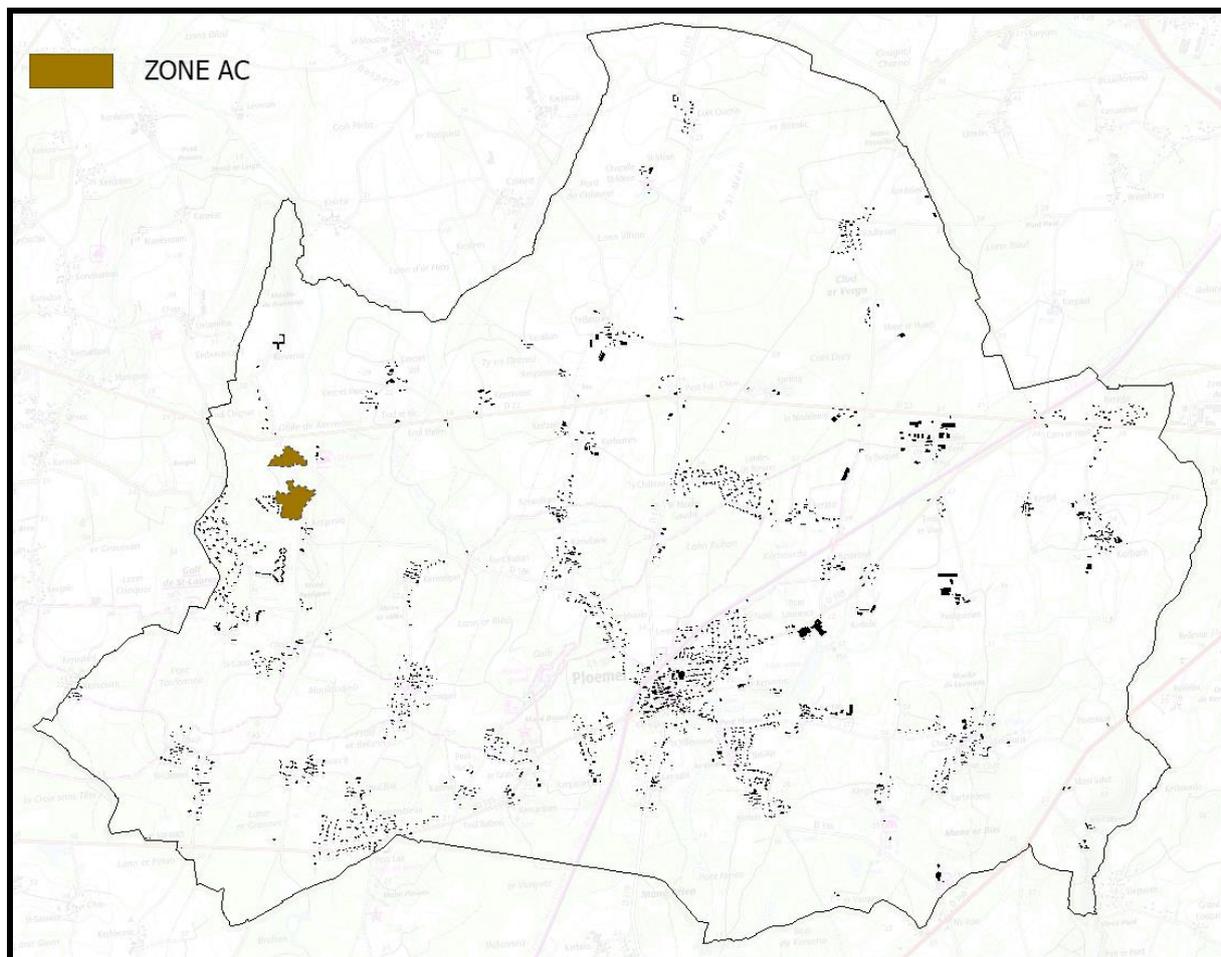
Les objectifs des règles applicables en zone AA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Exploitation agricole.	Favoriser le développement et l'installation des exploitations.

<p>Interdiction et limitation</p>	<p>Sont interdite toutes installations ou constructions non prévues au paragraphe précédent et non autorisée sous conditions. Toutes constructions, extensions ou installations à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau.</p> <p>Sont autorisées, sous conditions, les logements de fonctions, la restauration de bâtiments, le changement de destination (uniquement pour de l'habitat), la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.</p> <p>Sont également autorisées les extensions des habitations ainsi que la construction de nouvelles annexes sous conditions.</p>	<p>Protéger la zone agricole.</p> <p>Préserver le patrimoine bâti existant.</p> <p>Permettre des évolutions modérées sur les habitations existantes tout en préservant le caractère agricole de la zone.</p>
<p>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>		
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale</u> : <ul style="list-style-type: none"> - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation</u> : <ul style="list-style-type: none"> Par rapport aux voies : Implantation au-delà des marges de recul. Par rapport aux limites séparatives : <ul style="list-style-type: none"> Implantation en limites ou en retrait d'au moins 1,90 mètre si la hauteur du bâtiment est inférieure à 3 mètres. Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieur à 3 mètres pour les logements de fonction. Implantation à 3 mètres minimum des limites séparatives pour les autres constructions. Les extensions des habitations et annexes doivent se réaliser selon les règles de réciprocité agricole. 	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes.</p> <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p>
	<p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p>

	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Recommandation d'espèces peu allergisantes.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales et peu allergisantes.</p>
	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p>Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.</p>	<p>Préserver l'espace agricole.</p>

Zone AC



La zone AC couvre la carrière et l'ISDI de Kergonvo.

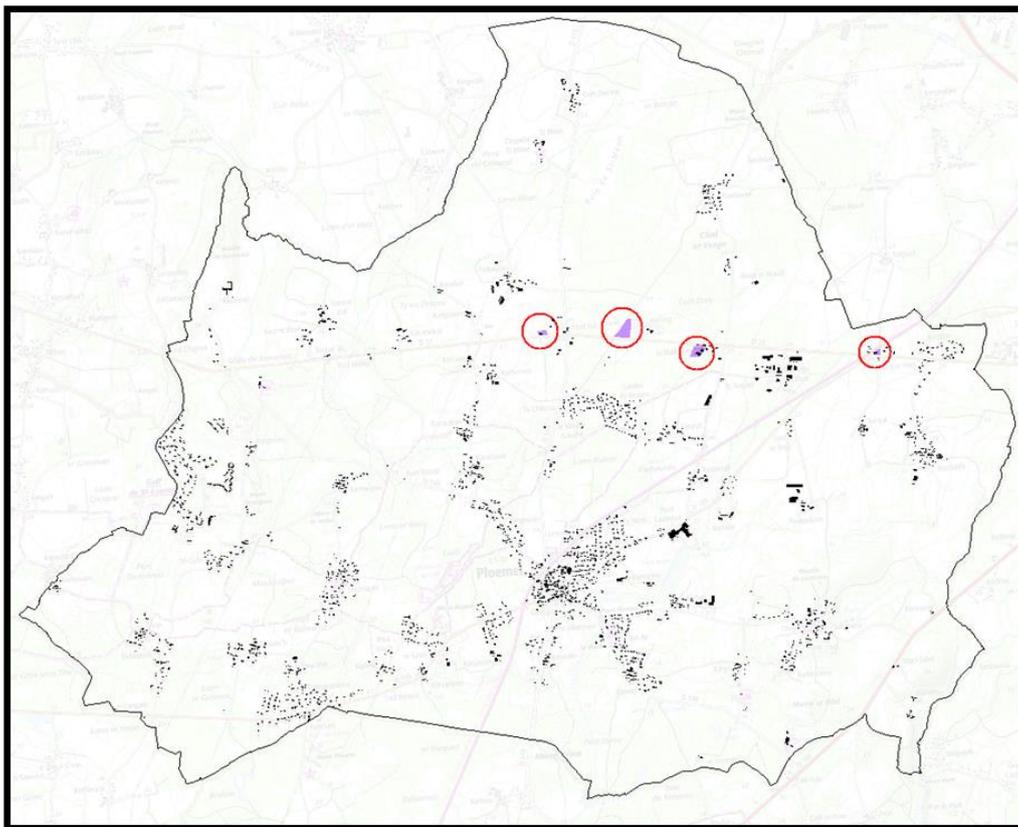
L'objectif du règlement de la zone AC est de conforter les activités existantes et autorisées.

Aucune construction nouvelle n'y est autorisée.

Les objectifs des règles applicables en zone AC

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées		Aucune construction nouvelle n'est autorisée.
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone ainsi que les nouvelles constructions.</p> <p>Sont autorisées :</p> <p>L'ouverture ou l'extension de carrière et les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation du sous-sol.</p> <p>Les installations de stockage de déchets inertes (ISDI).</p>	Protéger l'activité agricole.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

Zone AI



La zone Ai est située dans un secteur à dominante agricole, elle couvre les STECAL à vocation économique. L'objectif du règlement de la zone Ai est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques existantes en zone agricole.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économique.

Elle comprend un sous-secteur AIC qui couvre la centrale à Béton située le long de la RD 22.

Les objectifs des règles applicables en zone AI

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Industrie » pour la zone AIC et « Artisanat et commerce de détail », « Industrie » et « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » pour les autres zones.	Pérenniser les activités installées en campagne.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Sont autorisées sous condition les constructions en zone AIC et seulement les	Protéger l'activité agricole.

	extensions dans les autres zones.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale</u> : 6 mètres au point le plus haut en zone A1c. Pour les extensions dans les autres zones, la hauteur maximale ne peut pas excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : les extensions peuvent s'implanter dans les marges de reculs. Par rapport aux limites séparatives : les extensions doivent s'implanter soit en limite, soit à distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. 	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
	Harmonie générale de la construction. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

1.2.4 La zone naturelle et forestière N

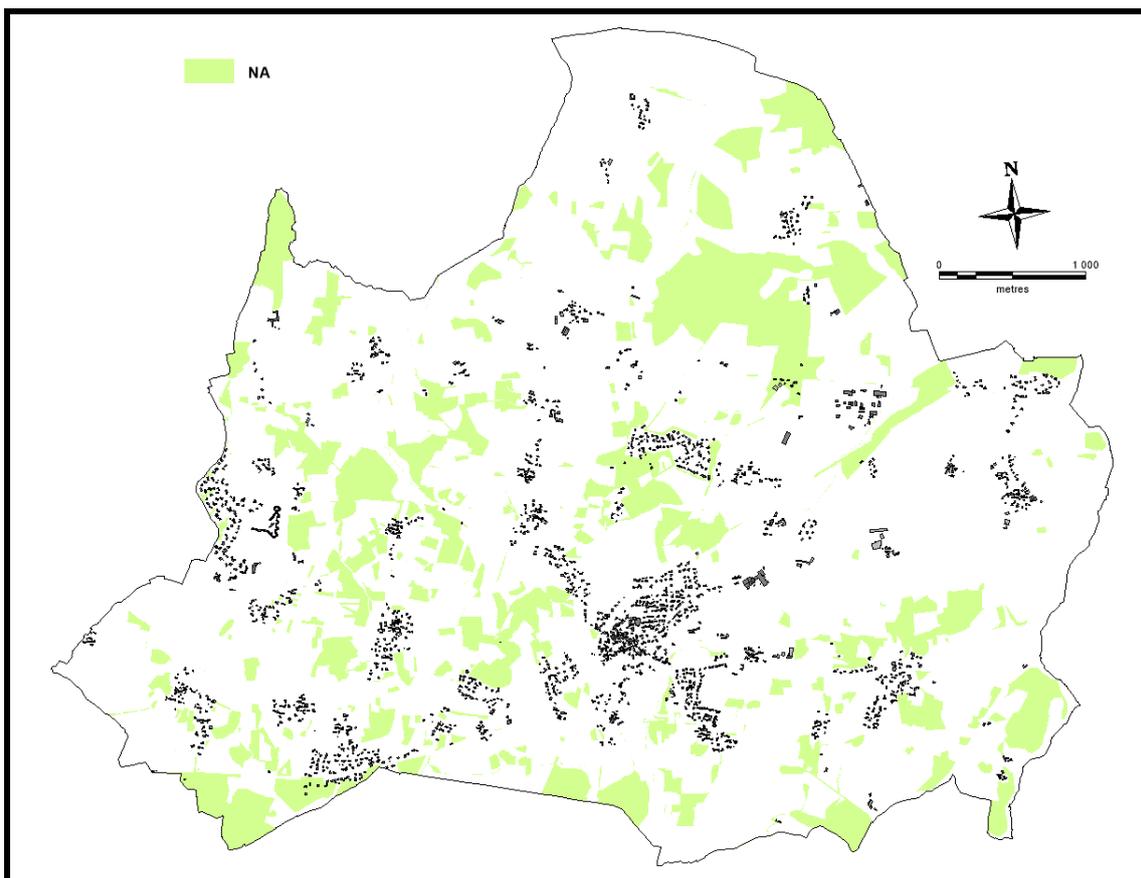
Les zones N correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ou d'activités

touristiques ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Le règlement du PLU de PLOEMEL comporte dix zones naturelles :

- ✓ La zone Na délimite les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages (boisements, abords non artificialisés des cours d'eau, sites archéologiques de niveau 2). Elle couvre également les habitations situées en zone naturelle.
- ✓ La zone NE délimite les équipements collectifs situés en dehors du bourg.
 - La zone NEs délimite le STECAL à vocation d'équipements collectifs.
- ✓ La zone NG délimite le golf de Saint-Laurent.
 - La zone NGs délimite le STECAL du golf de Saint-Laurent.
- ✓ La zone NL délimite les secteurs à vocation de loisirs.
 - La zone NL délimite les STECAL à vocation de loisirs.
- ✓ La zone NT délimite les secteurs à vocation d'hébergement touristique.
 - La zone NT délimite les STECAL à vocation d'hébergement touristique.
- ✓ La zone NZH délimitant les zones humides (cf. chapitre 1.2.5)

Zone NA

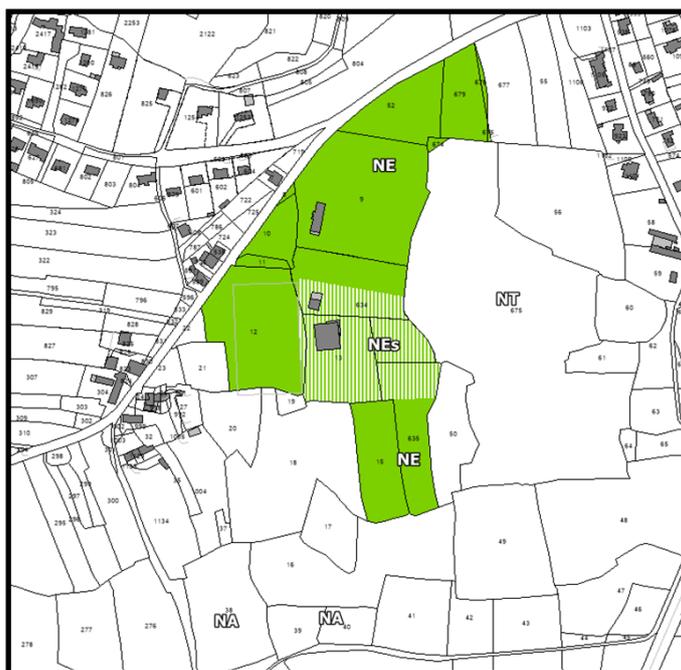
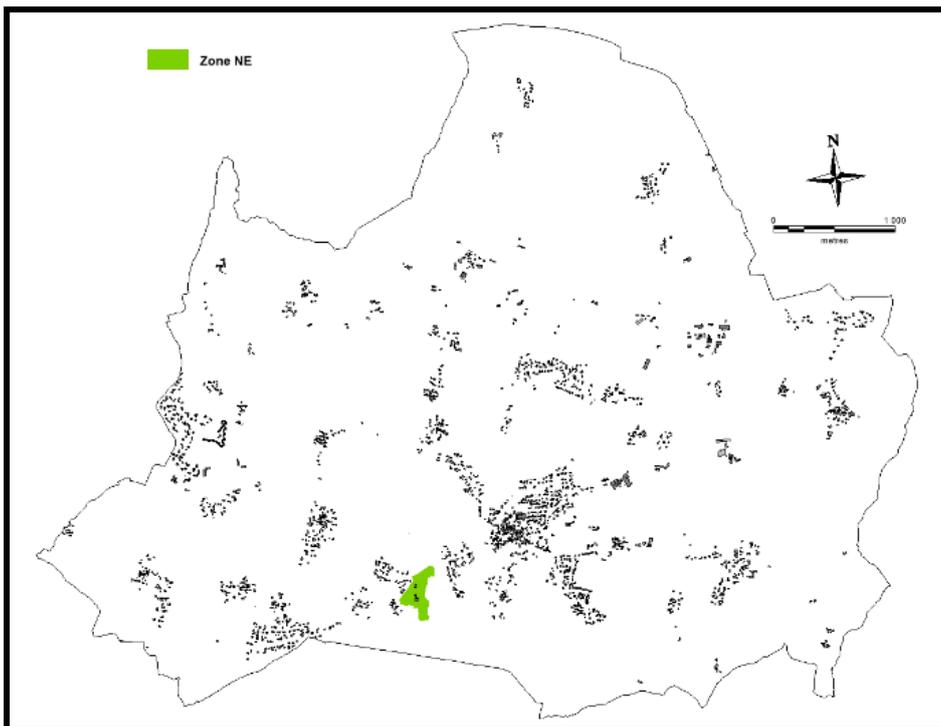


Les objectifs des règles applicables en zone Na

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Exploitation agricole et forestière ».	Préserver les espaces naturels.
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone. Toutes constructions, extensions ou installations à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau.</p> <p>Sont autorisées, sous conditions, les extensions des habitations existantes ainsi que leurs annexes, la restauration de bâtiments, le changement de destination (uniquement pour de l'habitat), la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.</p> <p>Protection des EBC.</p>	<p>Préserver les espaces naturels.</p> <p>Préserver le patrimoine bâti existant.</p> <p>Permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel de la zone.</p> <p>Préserver les boisements situés dans les réservoirs de biodiversité.</p>
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale</u> : Pour les extensions, la hauteur maximale ne peut pas excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : respect des marges de recul. Par rapport aux limites séparatives : les constructions seront soit en limite, soit en retrait minimum de 1,9 mètre de ces limites. Les extensions des habitations et annexes doivent se réaliser selon les règles de réciprocité agricole. 	<p>Limiter la consommation d'espace naturel.</p> <p>Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.</p> <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p>
	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Règles pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue.</p>
	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p>
	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les	Les conditions d'accès doivent permettre une	Permettre une bonne défense

voies	desserte facile et sécurisée.	incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

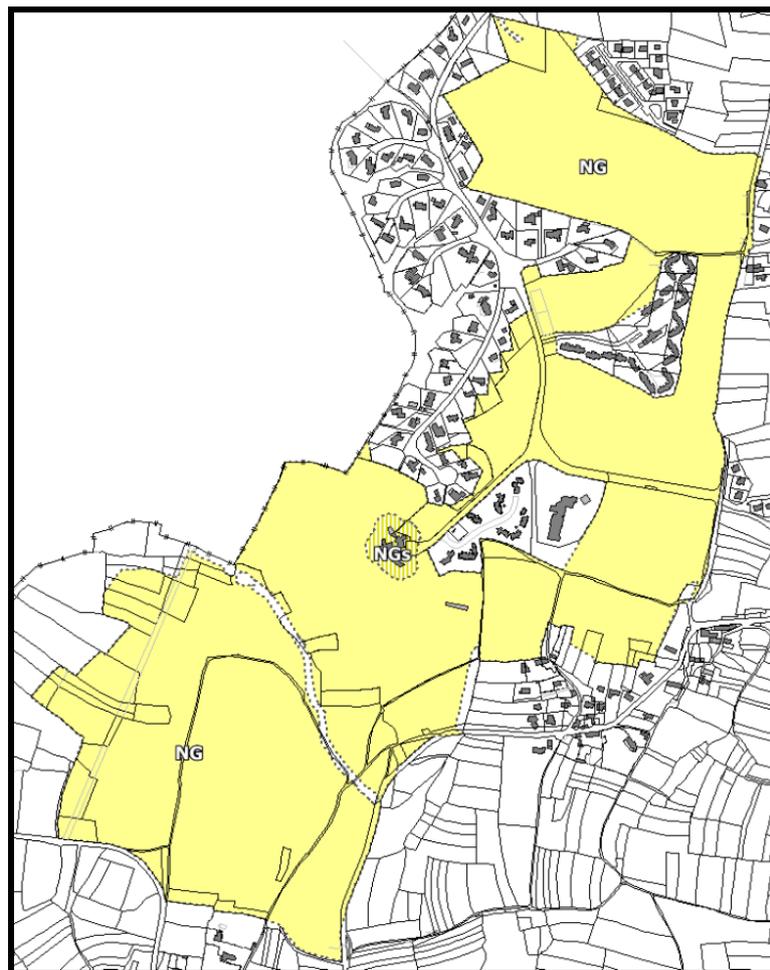
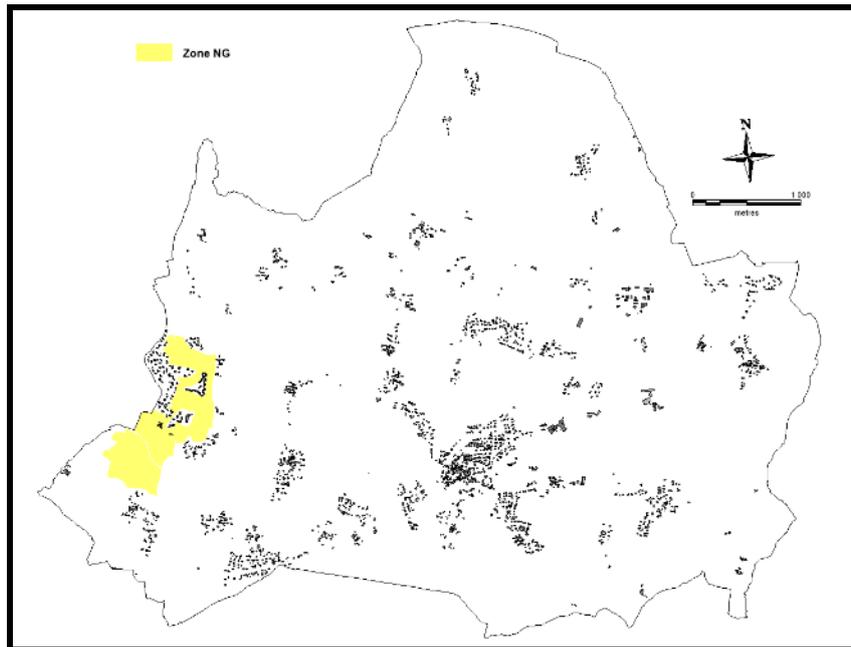
Zones NE et NEs



Les objectifs des règles applicables en zones NE et NEs

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Favoriser l'installation d'équipements collectifs. Préserver les espaces naturels.
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Sont autorisés, sous conditions, les aménagements ou installations liés aux sports et aux loisirs.</p> <p>En zone NEs</p> <p>Les constructions liées aux sports et aux loisirs ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement.</p>	<p>Préserver les espaces naturels.</p> <p>Préserver le patrimoine bâti existant.</p> <p>Permettre aux équipements collectifs existants d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel, de la zone.</p>
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
	<p>En zone NEs</p> <p>Les extensions et/ou les nouvelles constructions seront limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes.</p> <p>8 mètres au point le plus haut.</p>	<p>Limiter l'impact des constructions nouvelles sur les espaces environnants.</p>
	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue.</p>
	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Recommandation d'espèces peu allergisantes.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales et peu allergisantes.</p>
	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p>Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.</p>	<p>Préserver les espaces naturels.</p>

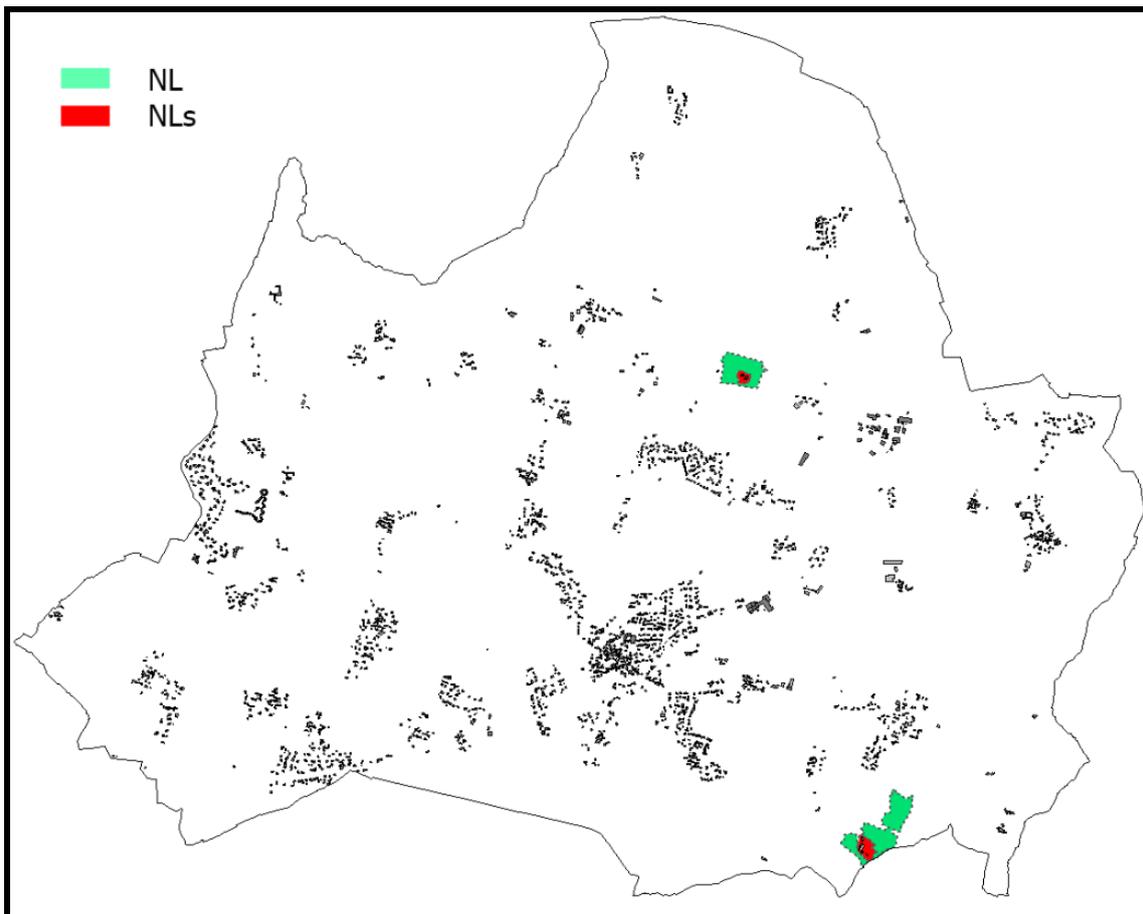
Zones NG et NGs



Les objectifs des règles applicables en zones NG et NGs

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	<p>En zone NGs</p> <p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p>	<p>Conforter la vocation du site.</p> <p>Préserver les espaces naturels.</p>
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Sont autorisés, sous conditions, les aménagements ou installations liés aux activités de la zone.</p> <p>En zone NGs</p> <p>Sont autorisés, sous conditions, les constructions liées à la pratique du golf ainsi que les constructions nécessaires à son fonctionnement.</p>	<p>Préserver les espaces naturels.</p> <p>Permettre aux activités d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel, de la zone.</p>
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
	<p>En zone NGs</p> <p>Les constructions et extensions seront limitées à 40% de l'emprise au sol des constructions existantes.</p> <p>La hauteur des extensions et/ou les nouvelles constructions est limitée à 6 m au point le plus haut.</p>	<p>Limiter l'impact des constructions nouvelles sur les espaces environnants.</p>
	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue.</p>
	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Recommandation d'espèces peu allergisantes.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales et peu allergisantes.</p>
	<p>Non règlementé.</p>	
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	<p>Non règlementé.</p>	
Desserte par les réseaux	<p>Non règlementé.</p>	

Zones NL et NLs

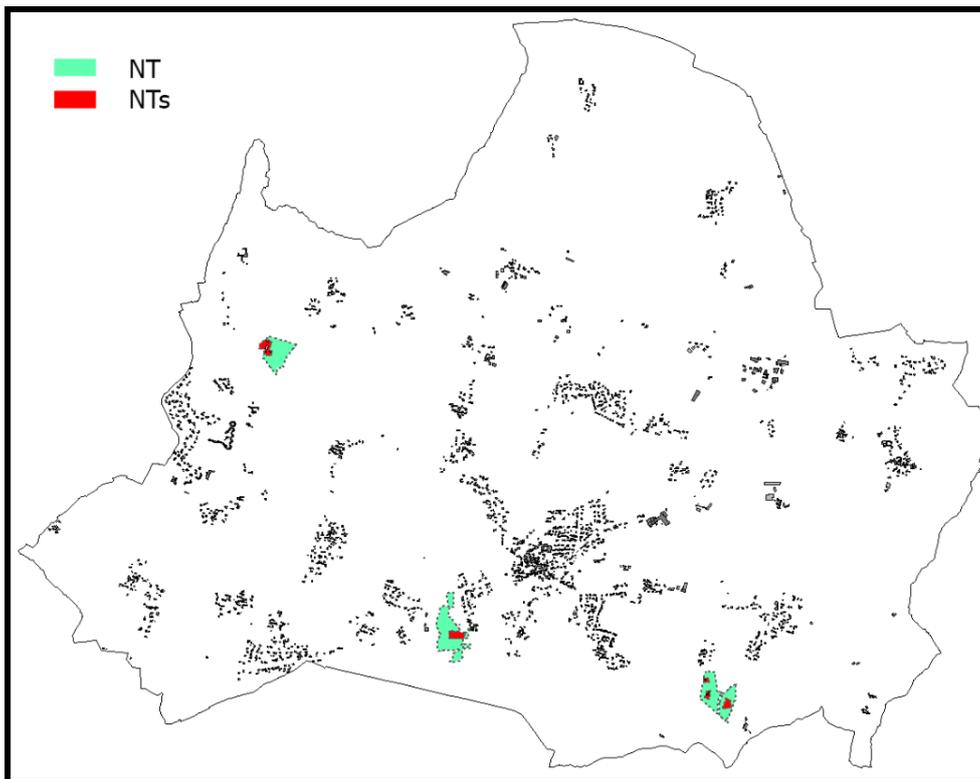


Les objectifs des règles applicables en zones NL et NLs

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	<p>En zone NLs</p> <p>Sous-destination « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».</p>	<p>Favoriser le développement des activités présentes.</p> <p>Préserver les espaces naturels.</p>
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Sont autorisés, sous conditions, les aménagements ou installations liés aux loisirs.</p> <p>En zone NLs</p> <p>Sont autorisées sous conditions les constructions nouvelles.</p>	<p>Préserver les espaces naturels.</p> <p>Permettre aux activités existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel, de la zone.</p>
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
	<p>En zone NLs</p> <p>Les constructions et extensions seront limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions</p>	<p>Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.</p> <p>Assurer une bonne visibilité sur</p>

	<p>existantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale</u> : 8 mètres au point le plus haut. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : respect des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 3 mètres. 	<p>la voirie.</p> <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p>
	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue.</p>
	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Recommandation d'espèces peu allergisantes.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales et peu allergisantes.</p>
	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p>Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.</p>	<p>Préserver les espaces naturels.</p>

Zones NT et NTs



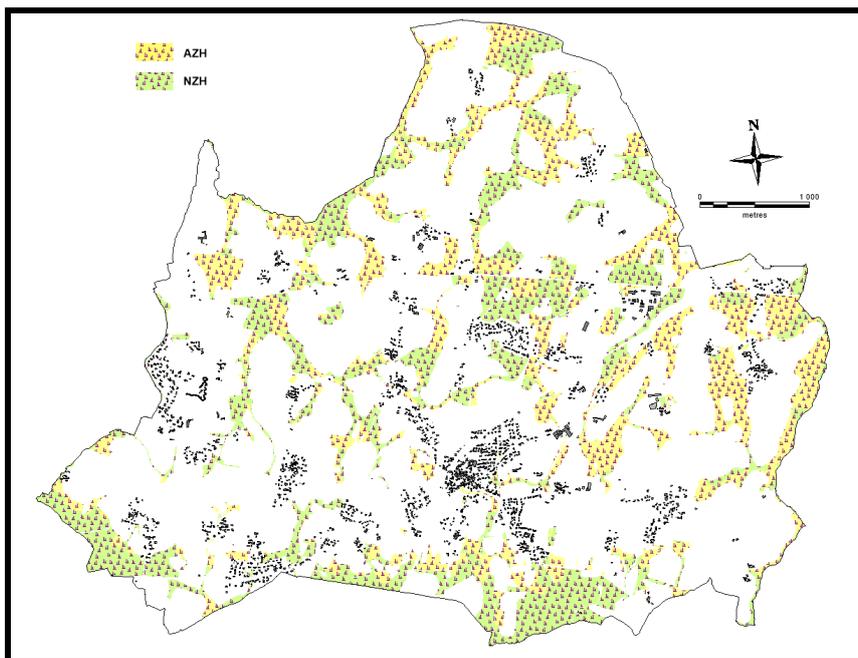
Les objectifs des règles applicables en zones NT et NTs

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	<p>En zone NTs</p> <p>Sous-destinations « Hébergement hôtelier et touristique », « Restauration » et « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».</p>	<p>Favoriser le développement des activités présentes.</p> <p>Préserver les espaces naturels.</p>
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Sont autorisés, sous conditions, les terrains aménagés pour le camping, stationnement de caravanes et RML ainsi que les PRL.</p> <p>En zone NTs</p> <p>Sont autorisées sous conditions les constructions nouvelles.</p>	<p>Préserver les espaces naturels.</p> <p>Permettre aux activités existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel, de la zone.</p>
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
	<p>En zone NTs</p> <p>Les constructions et extensions seront limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes.</p> <p>6 mètres au point le plus haut.</p> <p><u>Implantation :</u></p>	<p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p> <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p>

	Par rapport aux voies : respect des marges de recul.	
	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue.
	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

1.2.5 Les zones humides

Zones AZH et NZH



Les zones AZH et NZH correspondent aux zones humides :

- ✓ La zone AZH délimite les zones humides situées dans des espaces agricoles.
- ✓ La zone NZH délimitant les zones humides situées dans des espaces naturels.

Les objectifs des règles applicables en zones AZH et NZH

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Non réglementé.	Préserver les zones humides.
Interdiction et limitation	Sont interdites toutes les installations ou constructions. Sont autorisées, sous conditions, les aménagements légers nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces et les mesures de conservation et de protection de ces espaces. Ainsi que les infrastructures électriques à haute et très haute tension.	Préserver les zones humides.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
	Non réglementé.	
	Non réglementé.	
	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
	Non réglementé.	
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

2 Le bilan du précédent PLU

L'analyse du précédent PLU, confrontée à la réalité actuelle de l'urbanisme sur PLOEMEL, permet de formuler les remarques suivantes :

- Développement de l'habitat :

Le précédent PLU avait mis en place un projet axé sur le développement de la zone agglomérée. Outre les zones déjà urbanisées (Ua et Ub), plusieurs secteurs d'extension à court terme de l'habitat avaient été définis, sous la forme de zones 1AU. Certains secteurs ont été complètement ou partiellement urbanisés.

Par ailleurs, des secteurs d'extension à long terme avait également été défini, en zone 2AU. Ces zones n'ont pas été urbanisées.

L'habitat pouvait également prendre place dans plusieurs secteurs classés en zones Nh.

La principale critique pouvant être formulée quant à cette urbanisation est la suivante : le développement s'est fait très majoritairement sous forme pavillonnaire, ce qui ne favorise pas le parcours résidentiel et induit sur le long terme une baisse du taux d'occupation par logement. En outre, l'urbanisation s'est parfois faite de manière linéaire ou diffuse, mettant en difficulté l'activité agricole.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU permettront de transcrire plus efficacement la mixité des logements dans les futures opérations, permettant le parcours résidentiel.

- Développement de l'activité économique :

Le précédent PLU avait également anticipé le développement économique de la commune. Plusieurs zones urbanisées à vocation d'activités économiques avaient été définies (Ui).

- Équipements et loisirs :

Plusieurs zones Ubl à vocation d'équipements de loisirs avaient été définies.

La zone Ng est destinée à accueillir les parties non urbanisées du golf de Saint-Laurent.

- Préservation de l'espace rural :

L'espace agricole se retrouve en zone A, ce qui le préserve d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat, luttant ainsi contre le mitage de cet espace.

- Protection de l'environnement :

Les zones naturelles Nd correspondent aux secteurs bénéficiant d'une forte protection paysagère, ce sont essentiellement les boisements. Les boisements sont également classés en EBC, de nombreuses haies bocagères sont protégées au titre de la « Loi Paysage ».

Ces différentes remarques servent de base à l'élaboration du nouveau projet urbain exprimé dans ce PLU.

3 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

Le tableau suivant permet de mesurer les principales évolutions apportées par le nouveau zonage, en comparaison avec le précédent PLU.

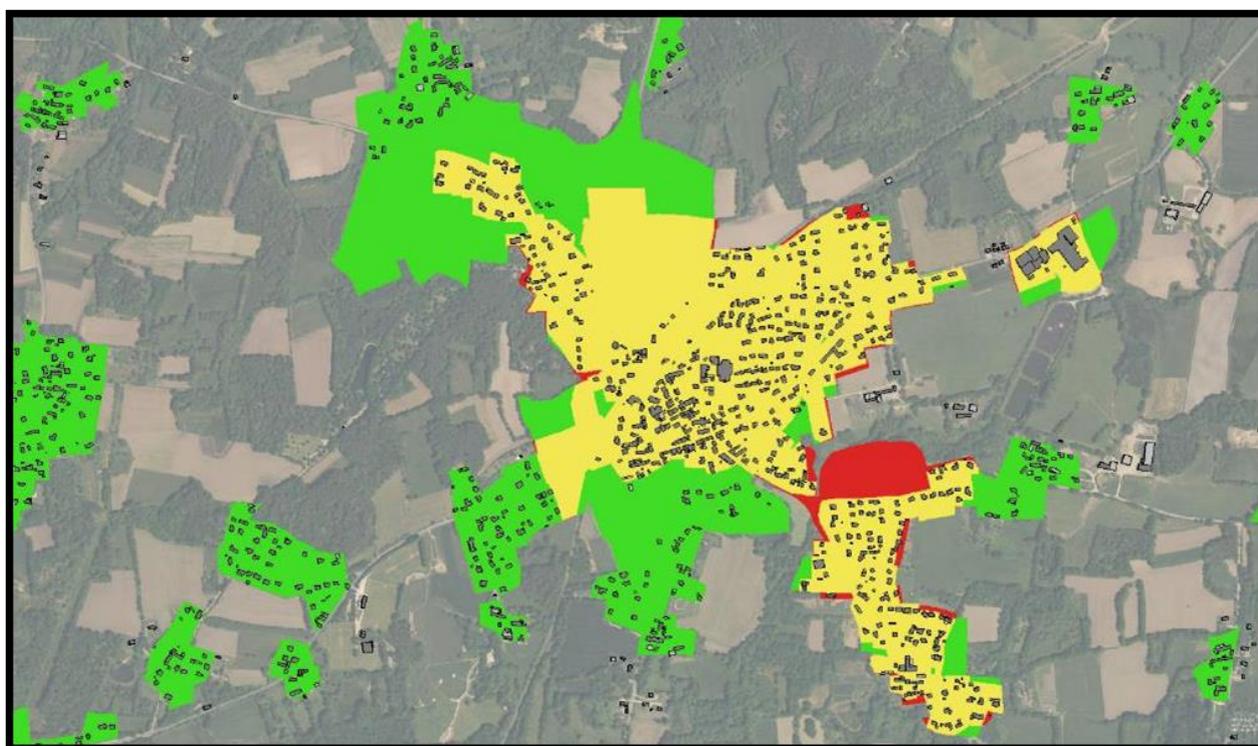
Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution (en ha) précédent/nouveau PLU
U	145,72	U	106	-39,72
Ua	9,7	UA	5,3	-4,4
Uba	89,1	UB	70,7	-18,4
Ubl	35,2	/	/	/
/	/	UC	16	/
/	/	UCt	1,3	/
Ui	11,72	UI	12,6	+0,88
AU	92,1	AU	28,7	-63,4
1AUa	12,9	1AUb	5,7	+0,9
		1AUz	8,1	
1AUi	22,8	1AUi	15	-7,8
1AUI	13,2	/	/	/
2AUa	34,8	/	/	/
2AUi	8,4	/	/	/
A	1593,88	A	1418,5	-175,38
/	/	AA	1104	/
/	/	AC	5	/
/	/	AI	2	/
		AZH	307,4	
N	683,2	N	962,8	+279,6
Nd	515	NA	531,9	+355,1
		NZH	338,2	
Ng	62	NG	58,4	-3,6
Nh	92	/	/	/
Nr	14,2	/	/	/

/	/	NE	5,6	/
/	/	NL	13,2	/
/	/	NT	15,8	/

La superficie de la zone urbaine diminue largement (-40 ha) par rapport au précédent PLU, en raison de la forte diminution des zones constructibles.

Les zones AU sont également réduites de plus de 63 ha, notamment en raison de l'absence de zone 2AU dans le PLU, alors que le précédent PLU offrait de larges zones 2AU (plus de 56 ha) et en raison de la réduction des extension urbaines à vocation économique (-7,8 ha).

La zone agricole est réduite essentiellement au profit de la zone naturelle, puisque l'ensemble des boisements, parfois classés en zone A dans l'ancien PLU, sont désormais classés en zone N.



Évolution du zonage (zoom sur le bourg)

- Jaune : Zones constructibles conservées
- Rouge : Nouvelles zones constructibles
- Vert : Nouvelles zones agricoles ou naturelles

Cette cartographie de la zone agglomérée de PLOEMEL présente les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution autour du bourg.

Pour les quelques secteurs initialement classés en zone agricole ou naturelle et passant en zone constructible, il s'agit essentiellement d'ajustements à l'exception de la poche ouverte à l'urbanisation à l'est du bourg.

4 Les orientations d'aménagement et de programmation

4.1 Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

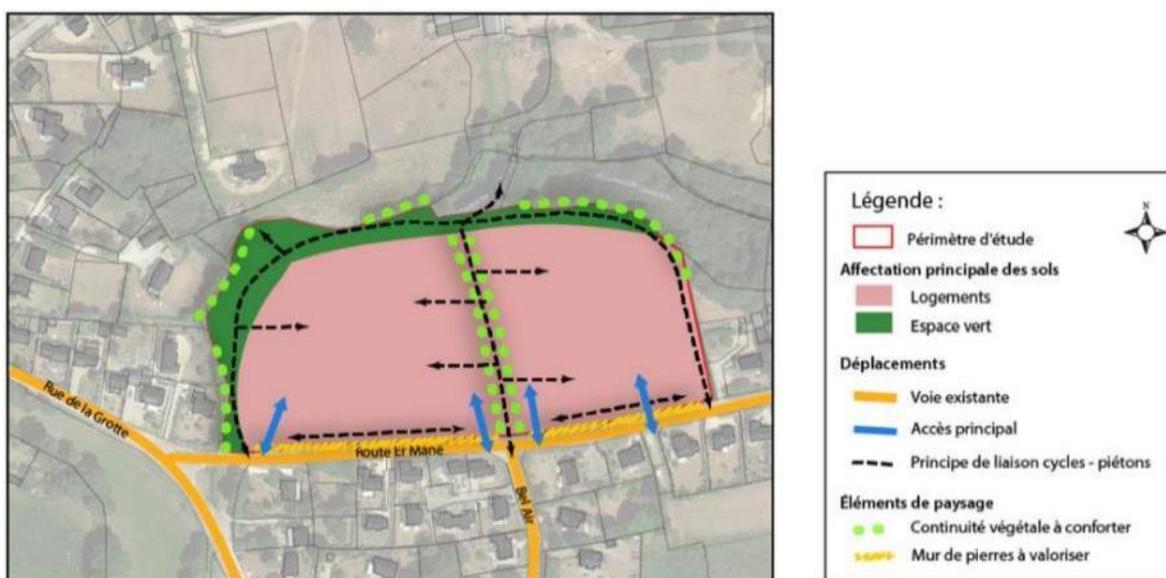
Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

Dans le PLU de PLOEMEL, l'aménagement de 12 secteurs (10 à vocation d'habitat et 2 à vocation économique) devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation figurant au PLU.

OAP 1

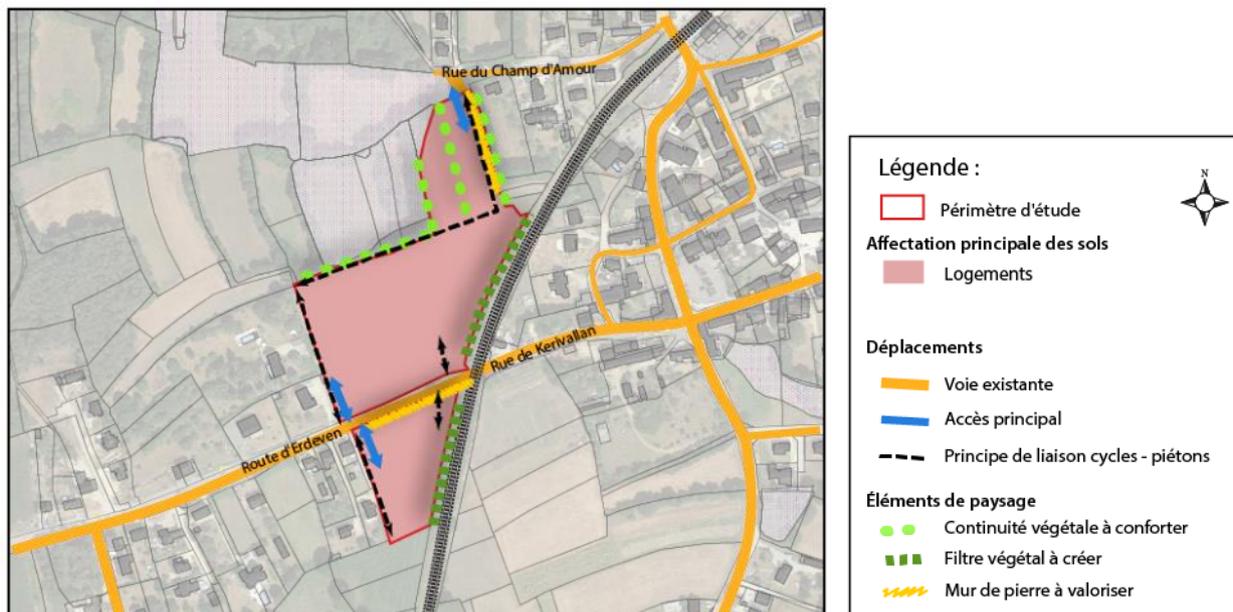
La première zone est située à l'est du centre bourg. Les accès se feront par la route Er Mané. Sur cette zone à vocation d'habitat, 58 logements minimum devront être construits sur environ 2,9 ha constructibles.



OAP 2

La deuxième zone, à vocation principale d'habitat, est située à l'ouest du centre-bourg. Les accès se feront par la route d'Erdeven et par la rue du Champ d'Amour.

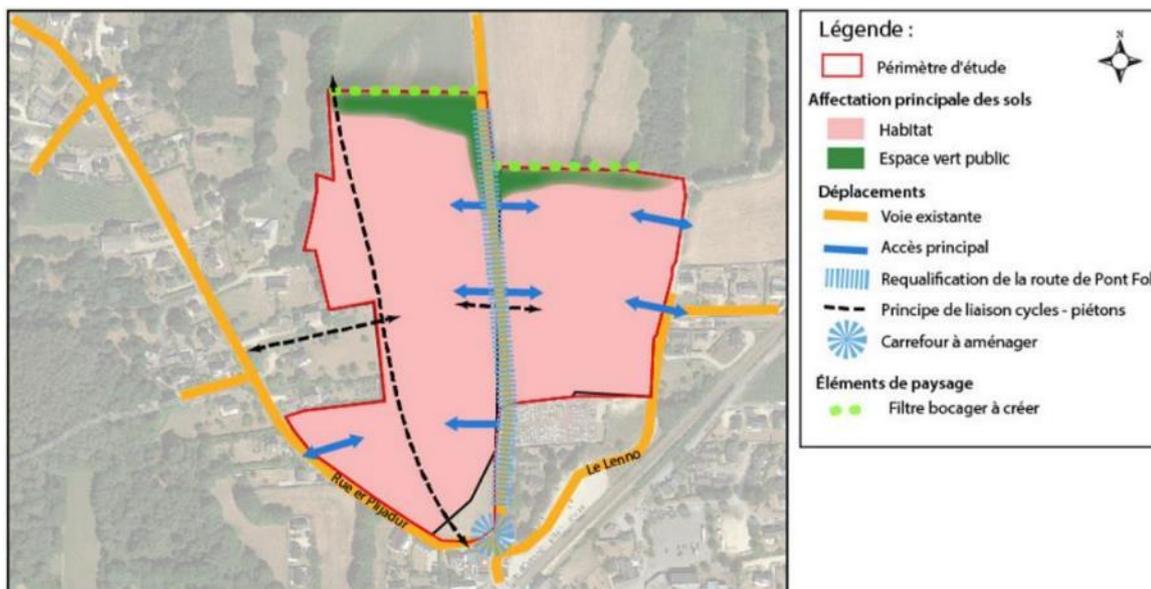
Sur cette zone à vocation d'habitat, 50 logements minimum devront être construits sur environ 2,5 ha constructibles.



OAP 3

La troisième zone, à vocation principale d'habitat, est située en entrée de bourg nord (ZAC en cours de réalisation). Les accès se feront par les rues Er Plijadur, du Lenno, du Souvenir, de Pont Fol.

Sur cette zone à vocation d'habitat, 150 logements minimum devront être construits sur environ 7,5 ha constructibles.



OAP 4 et 5

La quatrième et la cinquième zone, également vouées à l'habitat, sont situées à proximité immédiate du centre-bourg.

L'OAP n°4 est situé entre la rue Er Plijadur et la rue du Champ d'Amour (secteur de gauche sur le schéma suivant). Les accès se feront par la rue Er Plijadur et par la rue du Champ d'Amour. D'une superficie constructible de 0,8 ha, elle devra accueillir au moins 16 logements.

L'OAP n°5 est encadrée par la rue du Braden (secteur de droite sur le schéma suivant). Elle sera accessible par la rue du Braden. D'une superficie constructible de 0,8 ha, elle devra accueillir au moins 16 logements.



OAP 6, 7 et 8

Ces trois secteurs situés sur la partie nord du bourg ont vocation à recevoir principalement des logements.

Les secteurs n°6 et n°7 rue Er Pliajdur recevront respectivement au moins 3 et 6 logements. Le secteur n°8, sis rue du Dachenn en recevra au moins 3.



OAP 9 et 10

Ces différents secteurs de densification sont situés dans des zones agglomérées situées en dehors du bourg de PLOEMEL.

Le secteur n°9 est situé à Fontainebleau. Il s'agit d'un jardin d'environ 2 200 m².

Le secteur n°10 est situé aux Landes de Rennes et correspond également à des fonds de jardin. Il s'agit une de jardin pour une superficie totale d'environ 2 700 m².



Fontainebleau

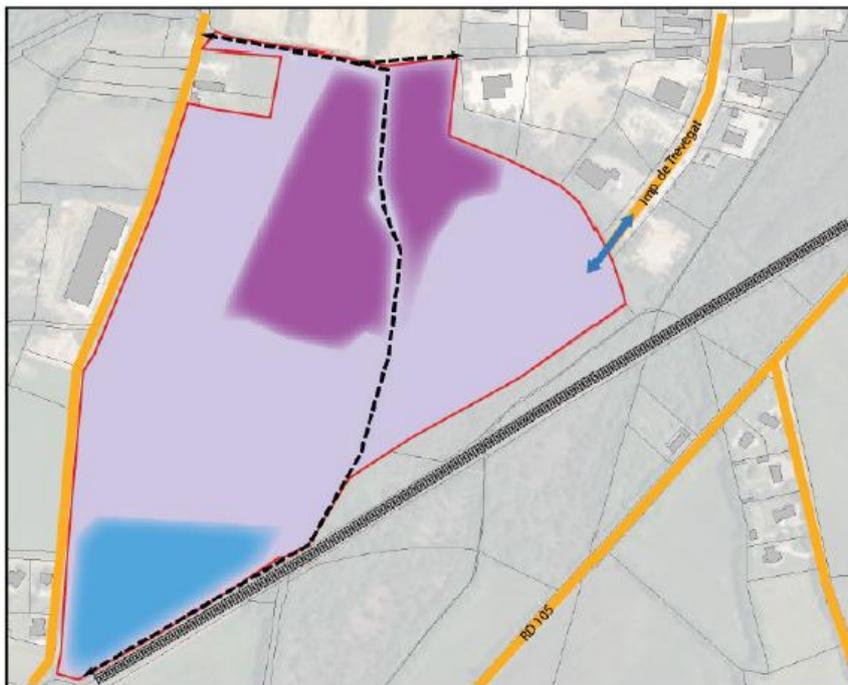
Landes de Rennes

Légende :

- Périmètre d'étude
- Affectation principale des sols**
- Secteur n°9 - Logements
- Secteur n°10 - Logements
- Déplacements**
- Voie existante
- Accès principal
- Principe de liaison cycles - piétons

OAP 11

La onzième zone est située dans la continuité sud-ouest de la ZA de Penn er Pont, à l'est du territoire communal. Les accès se feront par la voirie existante impasse de Trevegat et par le secteur Nord-Est. Cette zone à vocation d'activités économiques s'étend sur 15 ha.



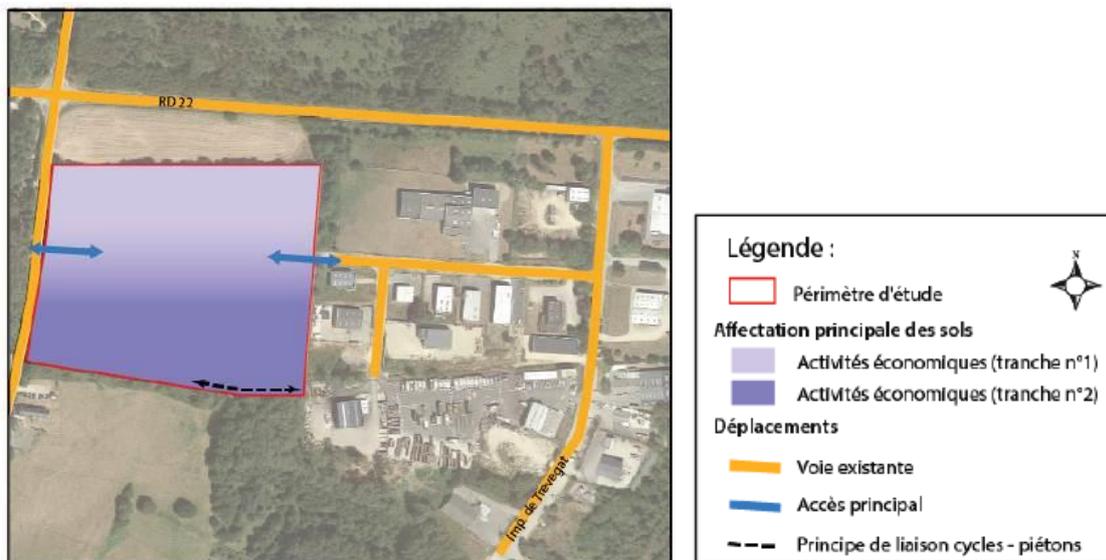
Légende :

- Périmètre d'étude
- Affectation principale des sols**
- Activités économiques
- Zone humide à préserver
- Gestion des eaux pluviales
- Déplacements**
- Voie existante
- Accès principal
- Principe de liaison cycles - piétons

OAP 12

La douzième zone est également située dans la ZA de Penn er Pont, à l'est du territoire communal. Accessible par la voirie interne à la zone d'activités et par une voie communale Ouest, le secteur est composé de deux parcelles en friches.

Ce secteur d'environ 3,4 ha possède une vocation économique.

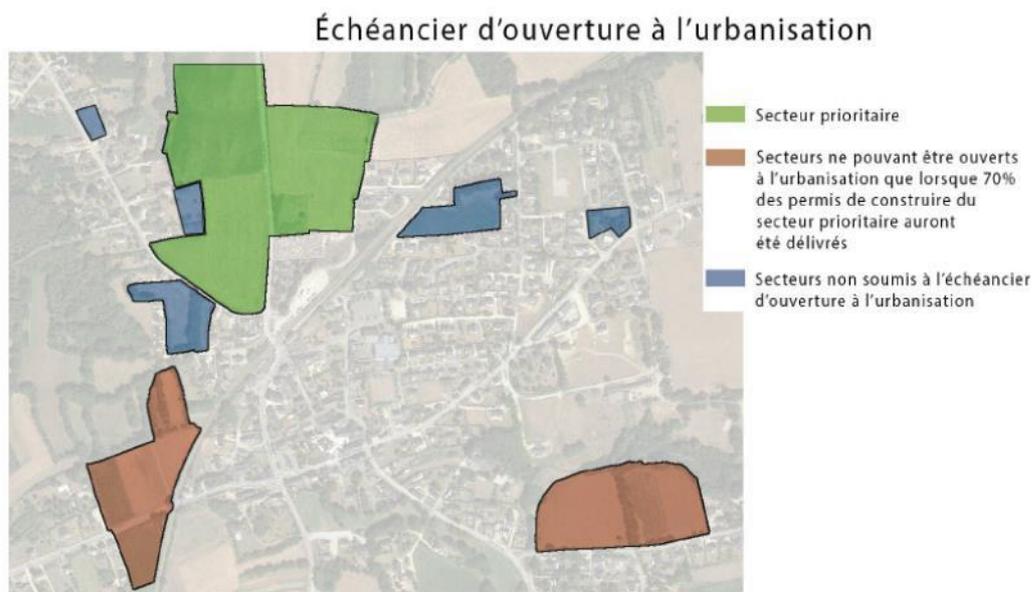


4.2 L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Trois principaux secteurs à vocation d'habitat sont concernés par la mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

L'objectif communal étant d'empêcher l'ouverture à l'urbanisation simultanément de ces trois grands secteurs sous peine de saturer les équipements collectifs existants.

Les secteurs les plus petits et les plus éloignés du bourg ne sont pas concernés par cet échéancier. Considérant le faible nombre de logements concernés, leur ouverture successive ne porterait pas atteinte à la capacité des équipements collectifs existants ou à venir.



- Cet échéancier ne s'applique pas sur les deux OAP situées à Fontainebleau et aux Landes de Rennes.

5 Les autres dispositions s'appliquant au PLU

5.1 Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 8 emplacements réservés au PLU :

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement de voirie	COMMUNE	680 m ²
2	Aménagements pour liaison douce	COMMUNE	570 m ²
3	Aménagements pour liaison douce	COMMUNE	105 m ²
4	Aménagements pour liaison douce	COMMUNE	70 m ²
5	Aménagements pour liaison douce	COMMUNE	333 m ²
6	Aménagements pour liaison douce	COMMUNE	375 m ²
7	Aménagements d'un espace récréatif	COMMUNE	8 227 m ²
8	Aménagements pour liaison douce	COMMUNE	515 m ²

1 emplacement réservé au PLU pour la réalisation de voirie de desserte :

- 1 : cet emplacement permet de sécuriser les déplacements autour de l'école privé et permettra de créer une nouvelle connexion avec la route d'Auray.

5 emplacements réservés au PLU pour la réalisation de liaisons douces :

- 2 : au nord-est du bourg, il permet de rejoindre Ty Nevé et la rue de Braden.
- 3 : au sud de la parcelle AB344, permet de rejoindre la gare et le stationnement rue du Lenno.
- 4 : au nord du bourg, il permet de relier le site de l'OAP n°5 à l'impasse er Lannec.
- 5 : au nord du bourg, il permet de relier la future ZAC de la Gare au cheminement piéton existant entre Kergounio et Lann Ruhan.
- 6 : à l'est du bourg, il permet de relier Kervarrec au ruisseau de Gouyanzeur et plus précisément la future zone 1AUb.
- 8 : au croisement de la RD 105 et de la route de Poulhoh. Il permet de de relier le bourg et Fontainebleau via Kerimel.

1 emplacement réservé au PLU pour la réalisation d'un espace récréatif.

- 7 : Conformément au PADD, cet espace situé en cœur de bourg et en grande partie couvert de zones humides fera l'objet d'aménagements légers en vue de son ouverture au public.

5.2 Les secteurs de diversité sociale

En application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, des secteurs de diversité sociale peuvent être inscrits dans le PLU.

Dans ces secteurs, la réalisation d'un programme de logements se fera avec un pourcentage de ce programme affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ainsi les cinq OAP à vocation d'habitat énoncent des objectifs de mixité sociale :

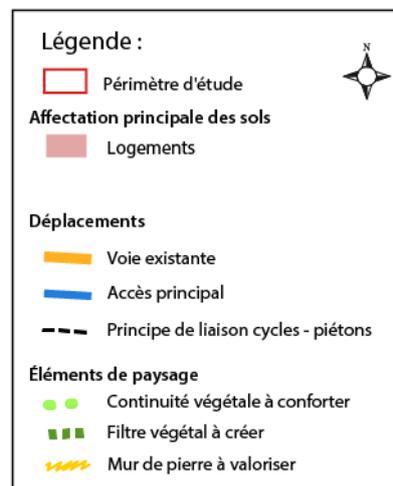
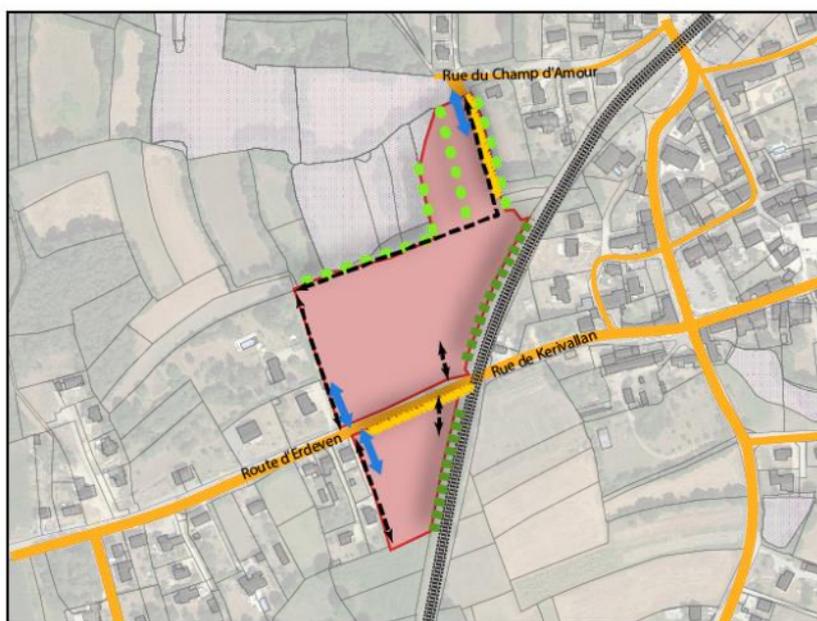
OAP 1



Secteur ouest : logements aidés -> au moins 20% soit 6 LLS.

Secteur est : logements aidés -> au moins 20% soit 6 LLS.

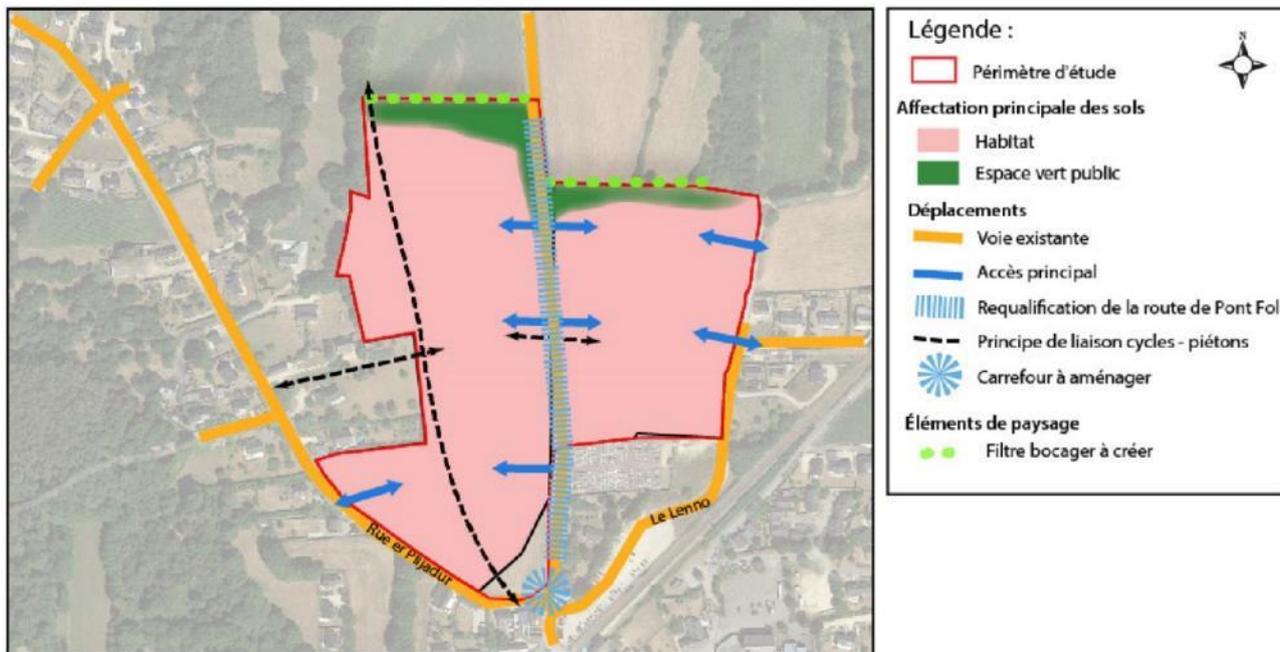
OAP 2



Secteur nord : logements aidés -> au moins 20% soit 8 LLS.

Secteur sud : logements aidés -> au moins 20% soit 2 LLS.

OAP 3



Accession aidée : au moins 35 logements.

Logements locatifs sociaux : au moins 27 logements.

OAP 4 et 5



Secteur n°1 : logements aidés -> au moins 20% soit 3 LLS.

Secteur n°2 : logements aidés -> au moins 20% soit 3 LLS.

Entre dans cet objectif les logements locatifs suivants :

- ✓ les logements financés en PLAI (logement très social) et PLUS (logement social);
- ✓ le financement des places en hébergement temporaire et logement d'insertion (Foyer Jeunes
- ✓ Travailleurs, pension de famille, autres résidences sociales) ;
- ✓ les logements privés conventionnés Agence nationale de l'habitat ;
- ✓ les logements communaux conventionnés.

les logements en accession aidée suivants :

- ✓ Le PSLA (location-accession) ;
- ✓ Les lots commercialisés dans des lotissements communaux à prix maîtrisés ;
- ✓ Les logements commercialisés par des opérateurs (promoteurs ou bailleurs) à 20 à 30 % au-dessous
- ✓ du marché ;
- ✓ La cession de logements sociaux ou communaux.

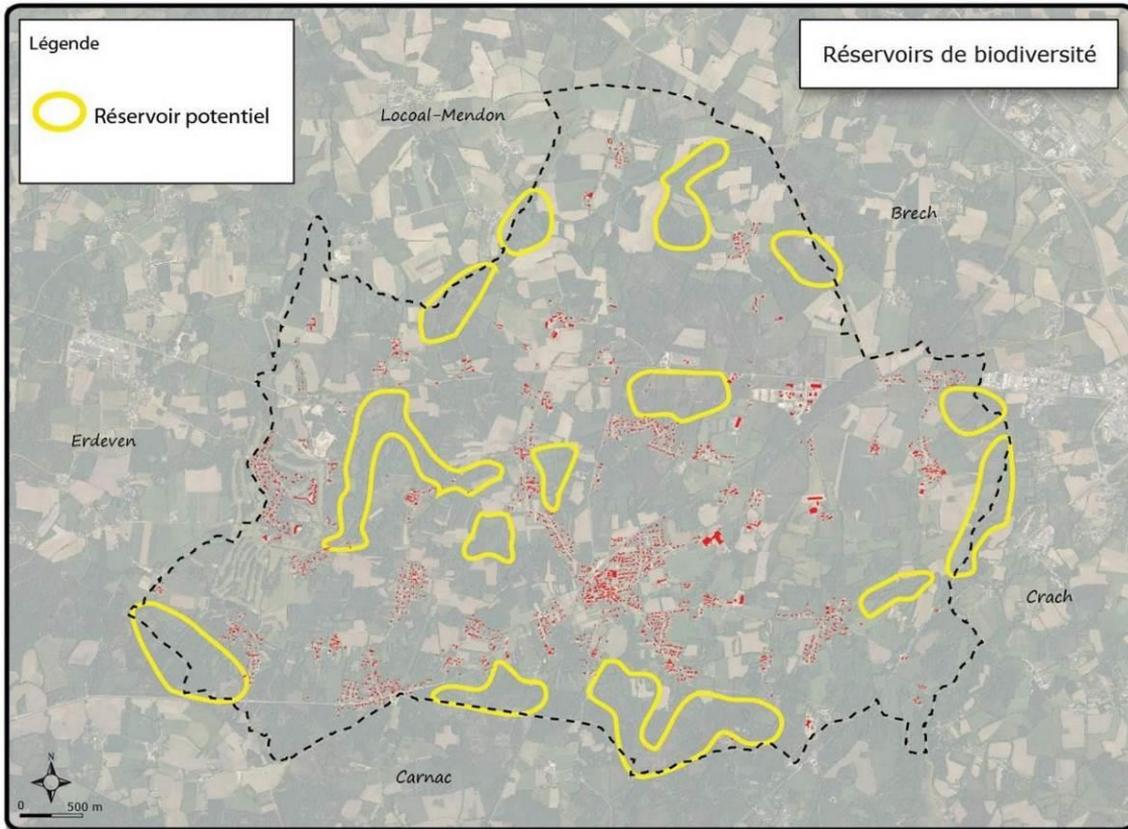
Soit au total la construction de 90 logements aidés, ce qui représente 23% des nouveaux logements.

5.3 Les espaces boisés classés

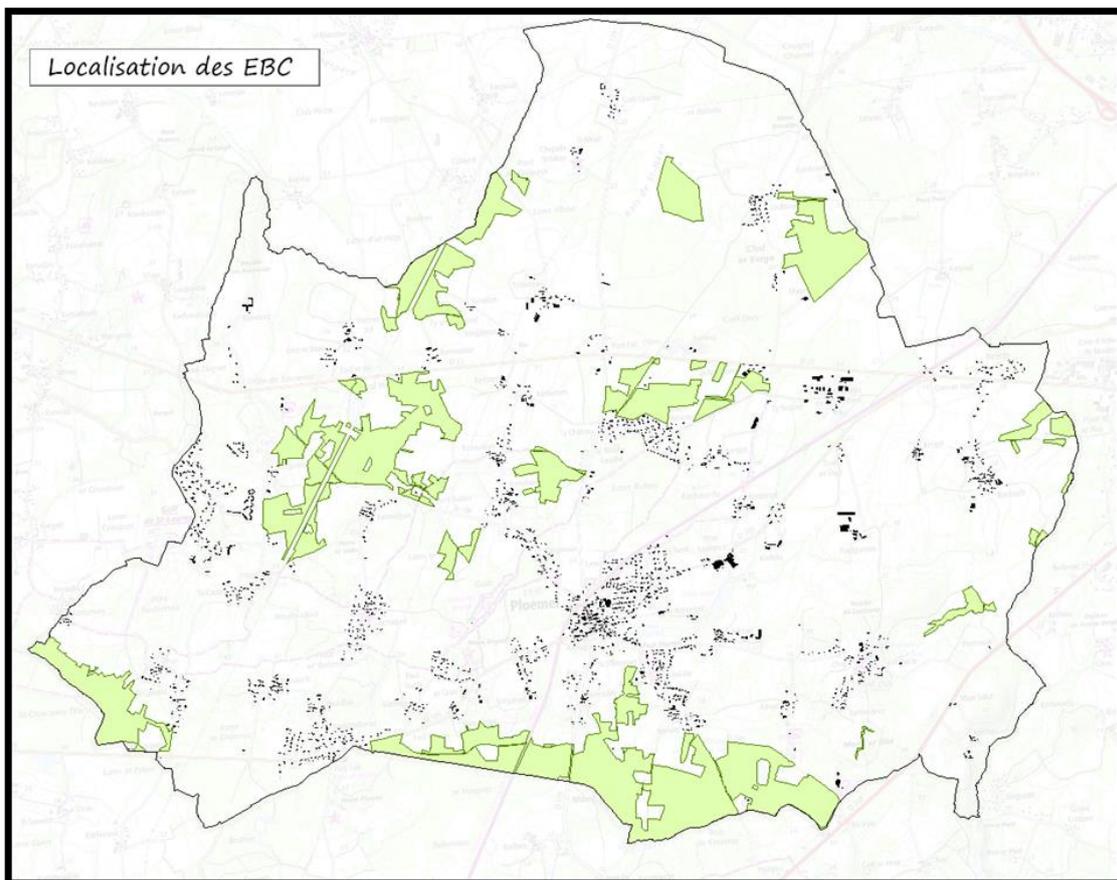
Conformément à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, des espaces boisés classés sont délimités dans le PLU.

Tous les boisements situés dans les réservoirs de biodiversité sont reclassés en EBC. Ainsi, le projet de PLU fait apparaître plus de **270 ha** d'EBC.

Conformément à la demande de RTE, les boisements situés de part et d'autre des lignes à très haute tension ainsi que sur l'emprise de la future ligne souterraine à 63 000 volts KERHELLEGAN – PLUVIGNER, ne sont pas classés en EBC.



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Décembre 2015



5.4 Les éléments de paysage à protéger (patrimoine naturel)

Le PLU introduit une protection du patrimoine paysager au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

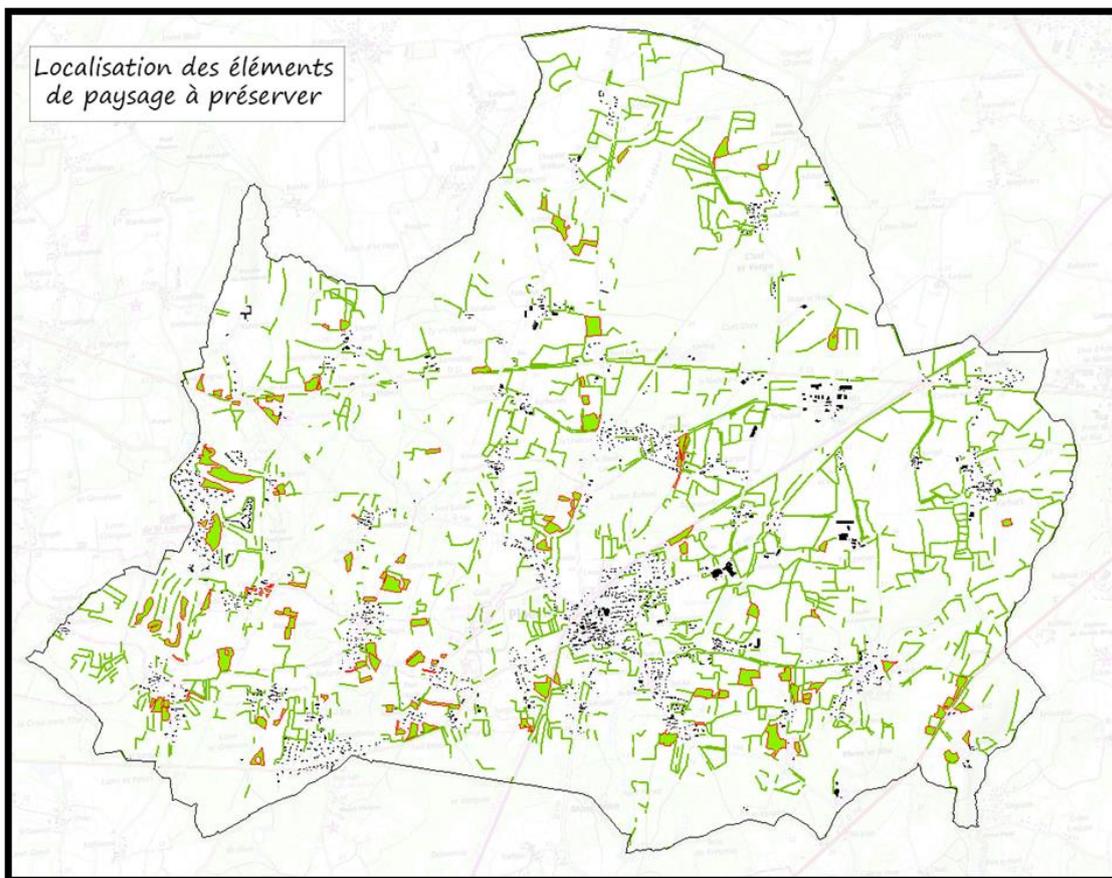
Il s'agit

- des **boisements** inférieurs à 2,5 ha, situés en dehors des zones humides, des réservoirs de biodiversité et des marges de recul, hors plantations artificielles (vergers, sapinières...). Leur faible superficie les rend vulnérables, par conséquent ils nécessitent d'être protégés.
- conformément au SAGE Golfe du Morbihan - Ria d'Étel, toutes les **haies bocagères**. Celles-ci méritent d'être protégées car elles jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole. Plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire...

Ainsi, ce sont finalement plus de **142 km de haies et 50 hectares de bois** qui sont protégés au titre de l'article L 151-23.

Conformément à la demande de RTE, les boisements et haies situés de part et d'autre des lignes à très haute tension ainsi que sur l'emprise de la future ligne souterraine à 63 000 volts KERHELLEGAN – PLUVIGNER, ne sont pas protégés au titre de l'article L 151-23 du CU.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d). En cas de destruction d'un élément protégé, la replantation d'un élément jouant un rôle écologique et paysager équivalent sera exigée.



5.5 Les éléments de paysage à protéger (patrimoine bâti)

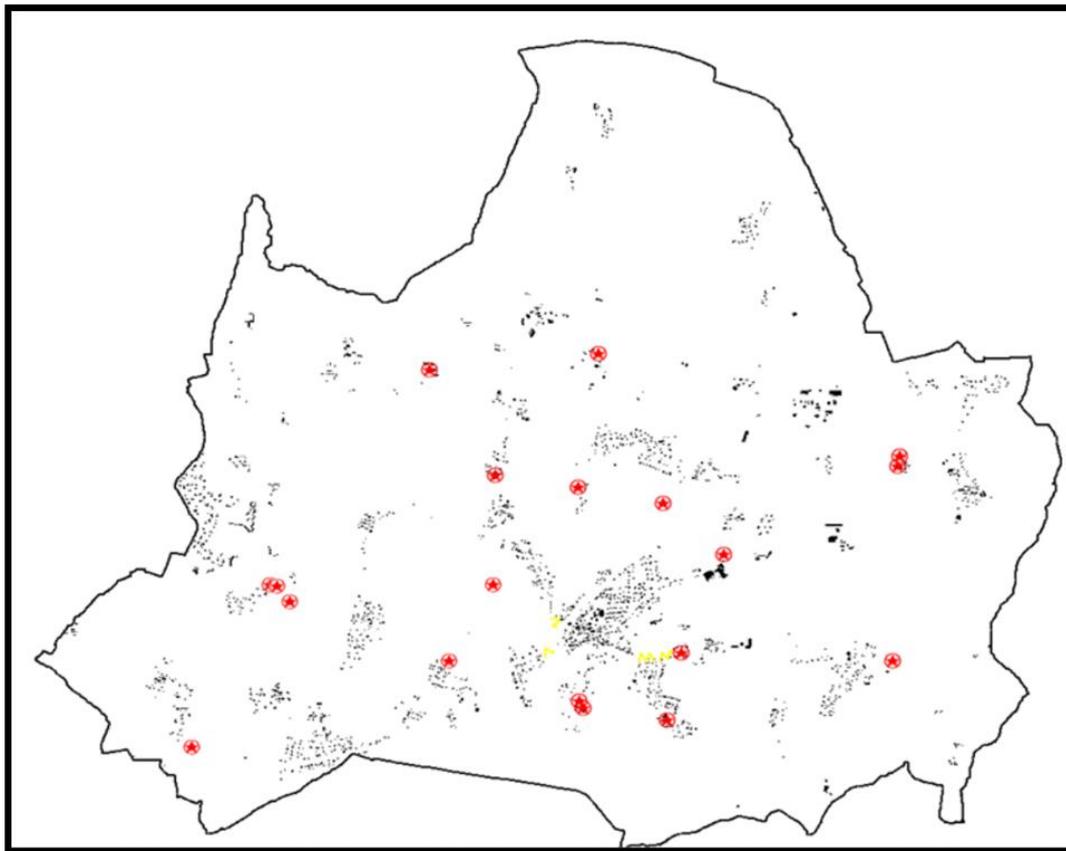
Le règlement instaure également une protection des éléments bâtis et paysagers représentatifs de l'identité de PLOEMEL.

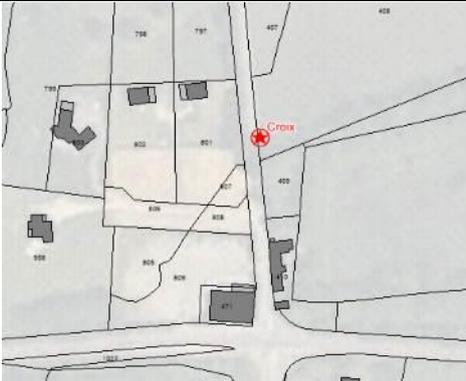
Pour cela, l'article 151-19 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Ainsi, **19 constructions** et **4 murs en pierre** sont protégées. Ces constructions sont identifiées sur le plan de zonage par un symbole. Leur liste (avec localisation précise) est annexée ci-dessous.

- ✓ 5 puits,
- ✓ 5 croix/calvaires,
- ✓ 4 menhirs,
- ✓ 2 fontaines,
- ✓ 1 polissoire,
- ✓ 1 stèle,
- ✓ 1 fours.

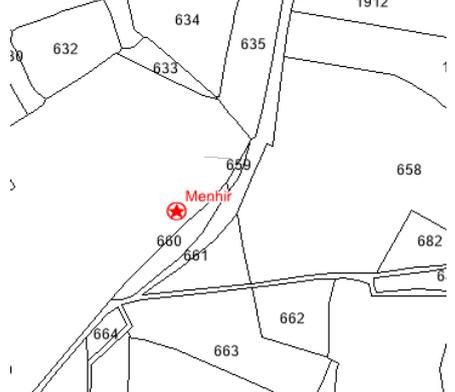
Toute construction identifiée au plan de zonage, au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, est soumise au régime du permis de démolir. Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.



N°	Élément	Localisation	Parcelle	Extrait cadastral
1	Puit	Kermodesy	A 1070	
2	Croix	Pont Fol	B 408	
3	Puits	Keraudran	H 122	
4	Croix	Le Moulin Gauché	H 248	

5	Fontaine	Kerbourda	H 357	
6	Croix	Pont-Laurence	H 390	
7	Puits	Keroulin	E 170	
8	Puits	Keroulin	E 1165	

<p>9</p>	<p>Puits</p>	<p>Kerivin</p>	<p>E 1157</p>	
<p>10</p>	<p>Croix</p>	<p>Bel-Air</p>	<p>E 670</p>	
<p>11</p>	<p>Fontaine</p>	<p>Locmaria</p>	<p>D 239</p>	
<p>12</p>	<p>Croix</p>	<p>Kergal</p>	<p>C 805</p>	

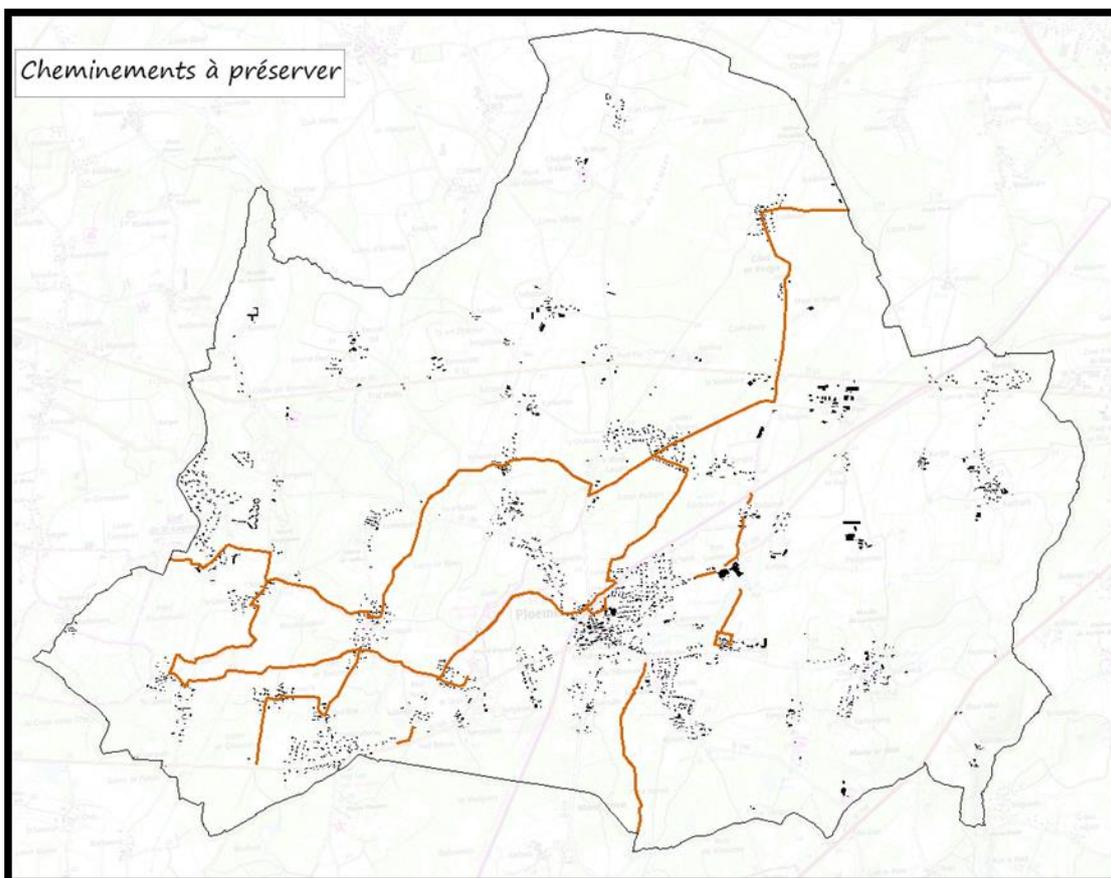
<p>13</p>	<p>Four</p>	<p>Kergal</p>	<p>C 598</p>	
<p>14 et 15</p>	<p>Mur de pierre</p>	<p>Route Er Mané</p>		
<p>16 et 17</p>	<p>Mur de pierre</p>	<p>Route de Erdeven</p>		
<p>18</p>	<p>Menhir</p>	<p>H 849</p>		

<p>19</p>	<p>Menhir</p>	<p>H 1219</p>	
<p>20</p>	<p>Menhir</p>	<p>F 636</p>	
<p>21</p>	<p>Menhir</p>	<p>G 572</p>	
<p>22 et 23</p>	<p>Polissoir et stèle</p>	<p>G 444 et 445</p>	

5.6 Les cheminements doux à créer ou à conserver

En application de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ».

Près de **18,5 kilomètres** de cheminements existants ont été répertoriés. Ces cheminements devront être préservés.



5.7 Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

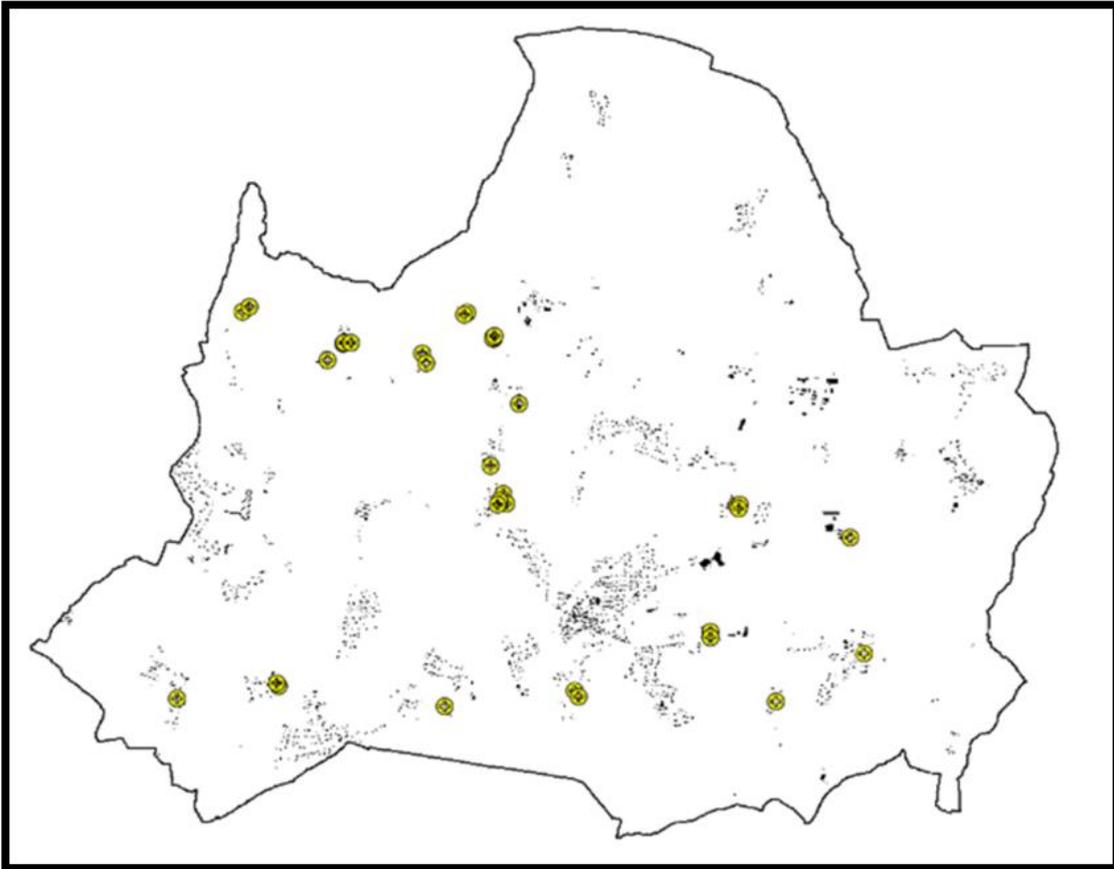
Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les élus de PLOEMEL ont souhaité permettre, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le

changement de destination de 34 constructions, toutes situées en zone agricole.

Les critères suivants ont permis au groupe de travail de sélectionner ces constructions :

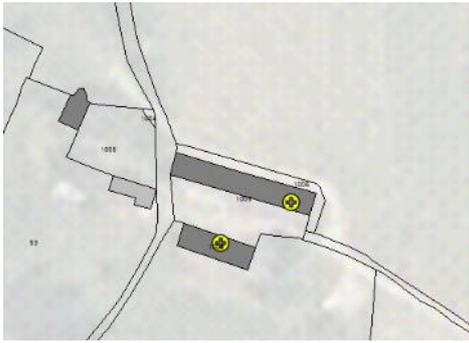
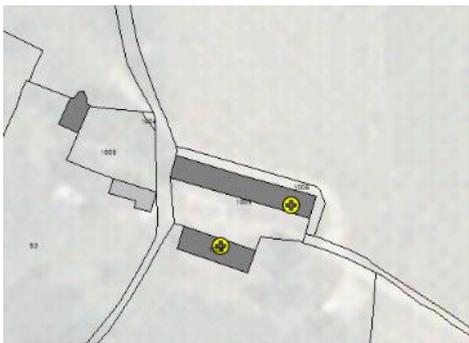
- ✓ Seules les constructions en pierre peuvent être identifiées.
- ✓ Seules les constructions non isolées peuvent être identifiées (moindre impact sur l'activité agricole).
- ✓ Seules les constructions n'étant pas situées en zone inondable ou en zone humide peuvent être identifiées.
- ✓ Seules les constructions n'ayant plus d'usage agricole peuvent être identifiées.



Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage par un symbole. Leur liste est annexée ci-dessous.

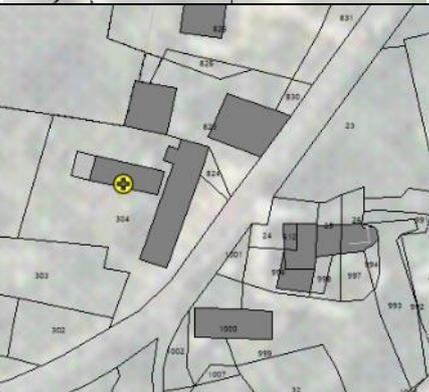
N°	Localisation	Parcelle	Extrait cadastral
1	Kervernic	A 270	
2	Kervernic	A 270	
3	Kercret Izel	A 219	
4	Kercret Izel	A 1165	

<p>5</p>	<p>Kercret Izel</p>	<p>A 1165</p>	
<p>6</p>	<p>Kercret Ihuel</p>	<p>A 1150</p>	
<p>7</p>	<p>Kermodest</p>	<p>A 1051</p>	
<p>8</p>	<p>Kermodest</p>	<p>A 1118</p>	

<p>9</p>	<p>Kerallan</p>	<p>A 1009</p>	
<p>10</p>	<p>Kerallan</p>	<p>A 1008</p>	
<p>11</p>	<p>Kergannec</p>	<p>A 911</p>	
<p>12</p>	<p>Kergannec</p>	<p>A 911</p>	

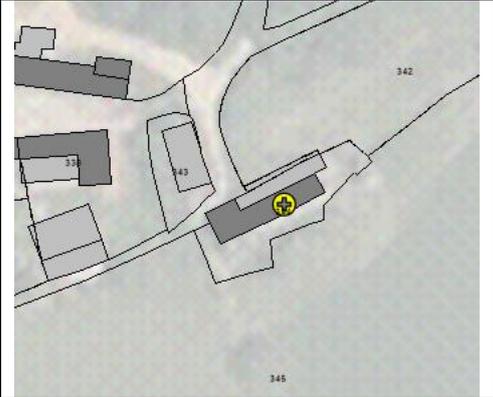
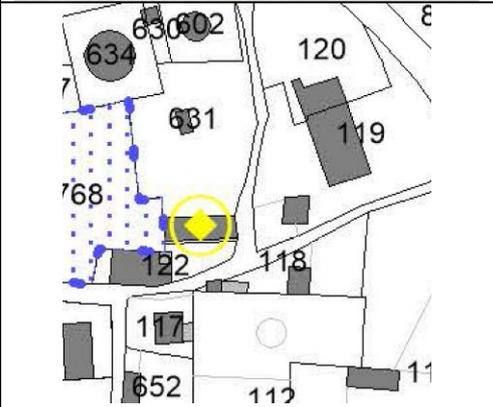
<p>13</p>	<p>Kergannec</p>	<p>A 911</p>	
<p>14</p>	<p>Kerbernes</p>	<p>H 13</p>	
<p>15</p>	<p>Keraudran</p>	<p>H 122</p>	
<p>16</p>	<p>Kerivilaine</p>	<p>H 92</p>	

17	Kerivilaine	H 97	
18	Kerivilaine	H 2022	
19	Kerivilaine	H 102	
20	Saint-Laurent	F 1734	

<p>21</p>	<p>Palivarc'h</p>	<p>F 1611</p>	
<p>22</p>	<p>Palivarc'h</p>	<p>F 1612</p>	
<p>23</p>	<p>Kervarquer</p>	<p>E 304</p>	
<p>24</p>	<p>Keroulin</p>	<p>E 165</p>	

<p>25</p>	<p>Keroulin</p>	<p>E 167</p>	
<p>26</p>	<p>Kerran</p>	<p>D 885</p>	
<p>27</p>	<p>Kerran</p>	<p>D 933</p>	
<p>28</p>	<p>Kergo</p>	<p>D 396</p>	

<p>29</p>	<p>Kerbrezel</p>	<p>H 378</p>	
<p>30</p>	<p>Kerbrezel</p>	<p>H 384</p>	
<p>31</p>	<p>Kerbrezel</p>	<p>H 378</p>	
<p>32</p>	<p>Kerbrezel</p>	<p>H 377</p>	

33	Poulguéan	C 344	
34	Locmaria	D 631	

CHAPITRE 7 - Incidences des orientations du plan sur l'environnement et mesures de prÉservation et de mise en valeur

Comme indiqué dans les paragraphes précédents du présent rapport de présentation, les élus de PLOEMEL ont particulièrement veillé à préserver le caractère originel du territoire communal, source de son attractivité. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme auront néanmoins des incidences sur l'environnement.

Toutefois, pour chacun des choix effectués, leur prise en compte a été effective et leur minimisation recherchée. Le règlement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les orientations d'aménagement et de programmation contribuent notamment à cet effort.

1 Les incidences sur la consommation de l'espace

1.1 Analyse de la consommation de l'espace

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan.

Ainsi, dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de PLOEMEL lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2005 et 2015 a été effectuée.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits lors de cette décennie.

Typologie	Nombre de logements	Surface artificialisée (en ha)
Habitat	321	46

Entre 2005 et 2015, PLOEMEL s'est développé en accueillant 321 nouveaux logements. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés dans plusieurs opérations de lotissements mais surtout de façon non maîtrisée (permis individuels) et bien souvent hors du bourg.

Au total, 46 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat, soit environ 7 logements par hectare.

1.2 Bilan de la consommation d'espace à venir

Les zones 1AU à vocation d'habitat représentent une surface totale d'environ 13,8 ha, soit seulement 0,5% de la surface communale. La zone 1AU à vocation économique représentent une surface totale d'environ 15 ha, soit 0,6% de la surface communale.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés représentent 105,9 ha, soit 4,2% du territoire (93,3 ha pour l'habitat et 12,6 ha pour les activités économiques).

Ces espaces constructibles atteindront donc, à terme, environ 134,6 hectares, soit 5,3% du territoire (107,1 ha pour l'habitat et 27,6 ha pour les activités économiques).

1.3 Analyse comparative

	2005-2015	Projection 2018-2028
Surface artificialisée à vocation d'habitat	46 ha	Dents creuses + secteurs de densification (bourg, Fontainebleau et Landes de Rennes) + ZAC de la Gare (8,1 ha) + secteurs d'extension de 5,5 ha au total
Nombre de logements réalisés	321 logements	390 logements
Densité moyenne	7 lgts/ha	20 lgts/ha dans les OAP
Surface moyenne des parcelles	1 430 m ² /lgt	417 m ² /lgt* dans les OAP

* Auxquels il faut ajouter 20% de voirie et d'espaces publics

Pour rappel, entre 2005 et 2015, 46 hectares de surfaces ont été artificialisées pour la construction de 321 logements, ce qui correspond à une densité moyenne de l'ordre de 7 logements à l'hectare.

Pour l'horizon 2028, le présent PLU prévoit la construction d'environ 390 logements. Dans plusieurs secteurs de densification et en dents creuses, dans la ZAC de la Gare et dans les secteurs d'extension urbaine, des orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place afin de maîtriser l'urbanisation à venir. Ainsi, dans ces secteurs, une densité moyenne de 20 logements à l'hectare devra être respectée.

En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne 1 430 m² de terrain entre 2005 et 2015, dans les secteurs possédant des orientations d'aménagement et de programmation, les futures habitations devront se construire sur des parcelles de 417 m² en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc largement réduite.

2 L'impact du plan sur l'environnement

Dans sa décision en date du 15 mai 2018, la mission régionale d'autorité environnementale a considéré que le projet de PLU était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

En conséquence, le Plan Local d'Urbanisme de PLOEMEL doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

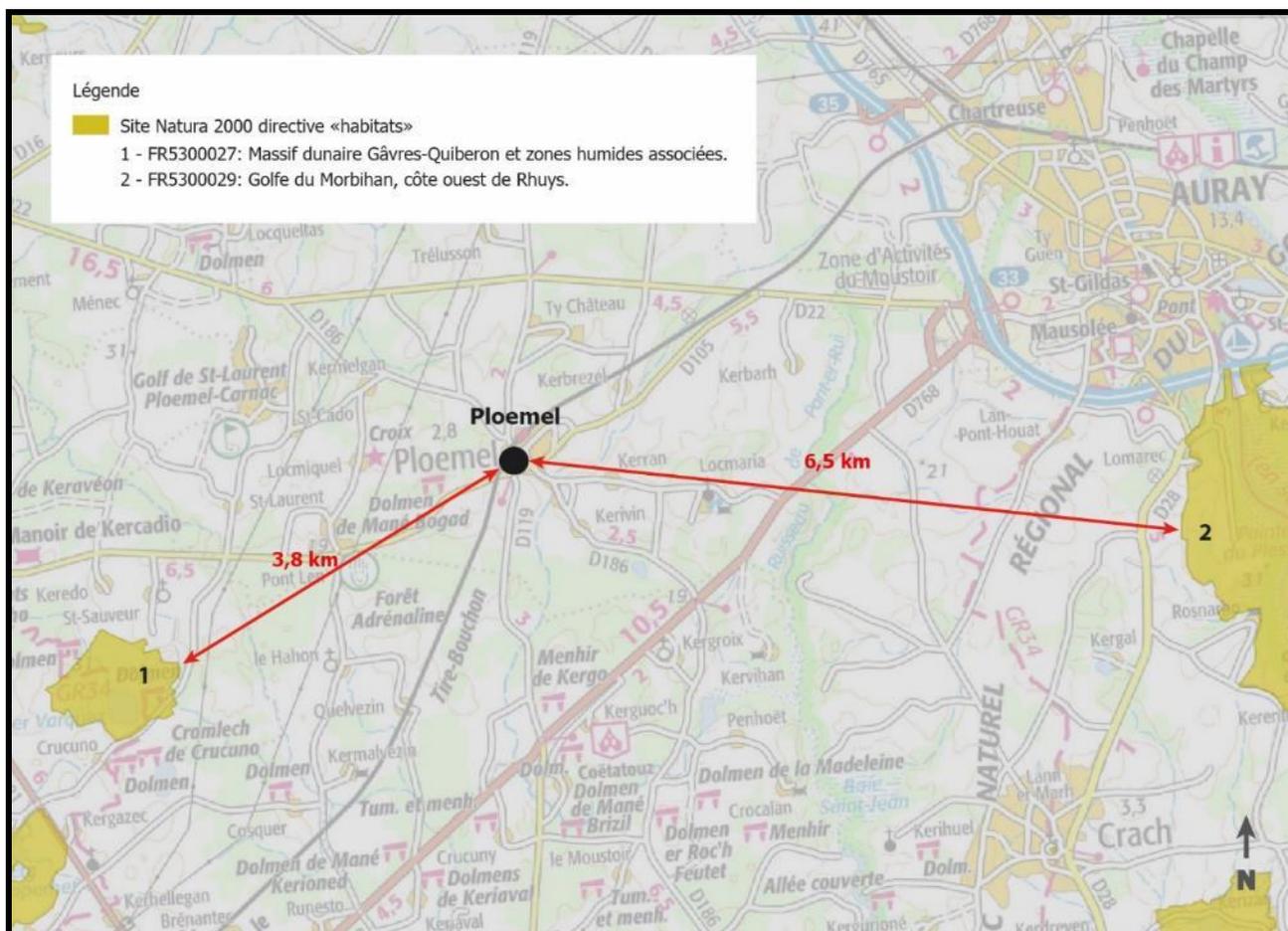
2.1 L'impact sur le site Natura 2000 le plus proche

Le département du Morbihan compte 25 sites Natura 2000 : 18 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC) et 7 comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de PLOEMEL est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 4 kilomètres des futures zones urbaines de PLOEMEL : il s'agit du site « **Massif dunaire Gâvres-Quiberon et zones humides associées** » (code : FR5300027).

Cette zone s'étend sur 6 812,5 hectares.



✓ **Description et Caractéristiques**

Le plus vaste ensemble dunaire de Bretagne (dunes de Plouhinec, d'Erdeven, de Plouharnel et dunes perchées de la Côte Sauvage à l'ouest de la presqu'île de Quiberon), entrecoupé en son centre par la rivière d'Etel et limité au nord par la "mer de Gâvres", vaste lagune située à l'abri d'un tombolo et au Sud par la Baie de Quiberon, située en arrière également d'un tombolo. Le site comprend également les zones humides et étangs arrière-dunaires ainsi que les prairies et landes tourbeuses de Erdeven.

✓ **Qualité et importance**

20 habitats d'intérêt communautaire ont été recensés dont 2 prioritaires (Lagunes côtières* et Dunes côtières fixées à végétation herbacée ou dunes grises*).

Le site (partie terrestre) est couvert à 72% par des habitats d'intérêt communautaire, à 56 % par des habitats prioritaires d'intérêt communautaire, à 55 % par de la dune grise. C'est le site breton couvert par la plus grande surface de dune grise. La dune grise court sur 25 km sans interruption (si ce n'est la rivière d'Etel).

Les apports d'eau douce continentale qui viennent buter sur le massif dunaire ont donné naissance à un complexe d'habitats des zones humides intradunales tout à fait exceptionnel puisque la totalité des sous-types des dépressions humides intradunales de la façade atlantique sont présents : pelouses pionnières, bas-marais, prairies, roselières et saulaies.

La présence de lagunes côtières, milieu écologiquement très riche participe également à la qualité écologique de ce site.

On trouve aussi de remarquables ceintures halophiles autour de la Baie de Plouharnel et de la Petite Mer de Gâvres. Sur ces deux vasières, 110 ha d'herbiers de zostère naine sont présents.

4 espèces végétales d'intérêt communautaire ont été recensées : *Omphalodes littoralis** (espèce prioritaire), *Liparis loeselii*, *Rumex rupestris* et *Luronium natans*.

Une trentaine d'espèces végétales protégées régionalement ou nationalement, une soixantaine appartenant à la liste rouge armoricaine, la seule station bretonne pour *Tetragonolobus maritimus* témoignent de la grande richesse botanique de ce site (600 à 700 espèces suivant la maille UTM).

Certaines espèces comme *Pancratium maritimum* sont en limite septentrionale de leur aire de répartition tandis que d'autres comme *Crambe maritima* sont en limite méridionale continentale.

Euphorbia peplis a été redécouverte en 2005. Sa dernière observation datait des années 1970. Il n'existe que 3 stations de cette espèce sur la façade atlantique.

✓ **Vulnérabilité**

Les principales atteintes aux milieux dunaires sont en voie de résorption grâce aux actions du Life nature et de l'opération grand site. Elles visent principalement à :

- assurer la gestion de la fréquentation et des usages sur les hauts de plage et les dunes (tendance à la multiplication des cheminements), et sur les hauts de falaises de la Côte Sauvage de Quiberon,
- assurer une surveillance et une sensibilisation pour pallier les mauvaises pratiques (extraction de sable, dépôts sauvages),
- assurer un ramassage manuel des macros déchets sur les plages,
- réaliser un entretien de la végétation des dépressions intra-dunales et des bas-marais alcalins (fauche et exportation des matériaux),
- éviter toute pollution organique des eaux continentales alimentant les étangs et dépressions arrière-dunaires.

Outre la difficulté de gérer la surfréquentation estivale, l'envahissement par les plantes invasives constitue une menace grave sur le long terme. L'éradication du *Baccharis* et de l'herbe de la Pampa paraît maintenant impossible à assurer. L'interdiction de l'introduction de ces plantes dans le milieu naturel par arrêté ministériel est importante et urgente.

✓ **Présentation des espèces (espèces inscrites à l'annexe II)**

- 1087 – *Rosalia alpina*
- 1324 – *Myotis myotis*
- 1355 – *Lutra lutra*
- 1441 – *Rumex rupestris*
- 1676 – *Omphalodes littoralis*
- 1831 – *Luronium natans*
- 1903 – *Liparis loeselii*
- 6199 – *Euplagia quadripunctaria*

✓ **Présentation des habitats (types d'habitats inscrits à l'annexe I)**

- 1110 – Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine
- 1140 – Replats boueux ou sableux exondés à marée basse
- 1150 – Lagunes côtières
- 1160 – Grandes criques et baies peu profondes
- 1170 – Récifs
- 1210 – Végétation annuelle des laissés de mer
- 1220 – Végétation vivace des rivages de galets
- 1230 – Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques
- 1310 – Végétations pionnières à *Salicornia* et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses
- 1320 – Prés à *Spartina* (*Spartinion maritimae*)
- 1330 – Prés-salés atlantiques (*Glauco-Puccinellietalia maritimae*)
- 2110 – Dunes mobiles embryonnaires
- 2120 – Dunes mobiles du cordon littoral à *Ammophila arenaria* (dunes blanches)
- 2130 – Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)
- 2170 – Dunes à *Salix repens* spp. *argentea* (*Salicion arenariae*)
- 2190 – Dépressions humides intradunaires
- 3110 – Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*)
- 3150 – Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition
- 4030 – Landes sèches européennes
- 6410 – Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*)
- 6430 – Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpins

- 7210 – Marais calcaires à *Cladium mariscus* et espèces du Caricion *davallianae*
- 9120 – Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*)

✓ **Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site**

Incidences négatives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i o b]
H	A04.03	Abandon de systèmes pastoraux, sous-pâturage		I
H	C01.01.02	Extraction des matériaux de plage		I
H	G01.02	Randonnée, équitation et véhicules non-motorisés		I
H	G01.03	Véhicules motorisés		I
H	G05.01	Piétinement, surfréquentation		I
H	I01	Espèces exotiques envahissantes		B
H	K04.01	Compétition (flore)		I
L	D01.02	Routes, autoroutes		O
L	E01.03	Habitations dispersées		O
L	E02	Zones industrielles ou commerciales		O
L	E03.04	Autres décharges		I
L	G05.04	Vandalisme		I
L	H01	Pollution des eaux de surfaces (limniques et terrestres, marines et saumâtres)		I
L	H06.01	Nuisance et pollution sonores		I
L	J02.01.02	Assèchements des zones littorales, des estuaires ou des zones humides		I
L	K02.03	Eutrophisation (naturelle)		I
L	K03.01	Compétition (faune)		I
M	A01	Mise en culture (y compris augmentation de la surface agricole)		I
M	A08	Fertilisation		I

M	A09	Irrigation		I
M	C01.01.01	Carrières de sable et graviers		B
M	D01.02	Routes, autoroutes		I
M	D03.01	Zones portuaires		O
M	D03.02	Voies de navigation		I
M	E01	Zones urbanisées, habitations		I
M	E01.04	Autres formes d'habitations		I
M	F04	Prélèvements sur la flore		I
M	G01.01	Sports nautiques		I
M	G02.08	Camping, caravanes		B
M	J02.01	Comblement et assèchement		I
M	J02.01.03	Comblement des fossés, digues, mares, étangs, marais ou trous		I
M	J02.06	Captages des eaux de surface		I
M	J02.12	Endigages, remblais, plages artificielles		I
M	K01.01	Erosion		I
M	K01.02	Envasement		I
M	K01.03	Assèchement		I
M	K02.02	Accumulation de matière organique		I
M	L09	Incendie (naturel)		I

Il faut rappeler que ce site Natura 2000 est éloigné d'environ 3,5 km de la zone à urbaniser la plus proche de PLOEMEL.

Les futures zones à urbaniser ou densifiables et ces dunes/zones humides ne sont pas situés dans le même sous-bassin versant.

Ainsi, compte-tenu de la situation géographique, la présent Plan Local d'Urbanisme de PLOEMEL ne porte pas atteinte aux habitats d'intérêt communautaire présents sur le site Natura 2000 « **Massif dunaire Gâvres-Quiberon et zones humides associées** ».

2.2 L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes

Le PADD exprime la volonté de protéger l'environnement, notamment les corridors écologiques, les nombreuses zones humides et les végétaux.

La protection de la trame verte et bleue (zones humides, trame bocagère, boisements) et sa connexion avec les réservoirs de biodiversité ploemelois et des communes voisines favorise la libre circulation de la faune nécessaire à son maintien, voire à son développement.

2.2.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

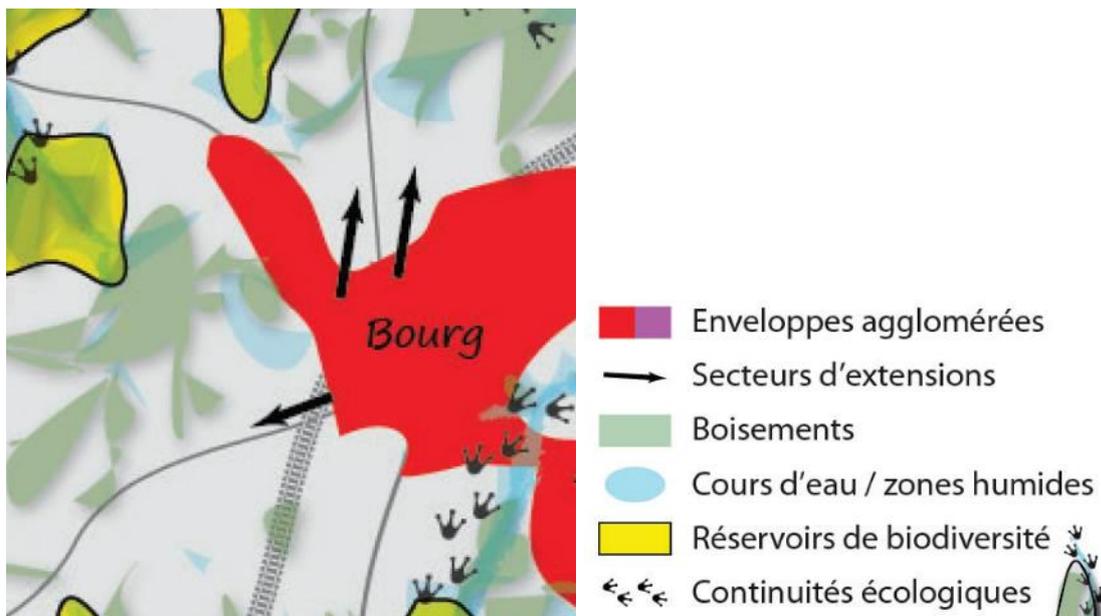
Secteurs à vocation d'habitat

En termes d'habitat, le PLU prévoit plus de 26% des nouveaux logements en densification du tissu urbain

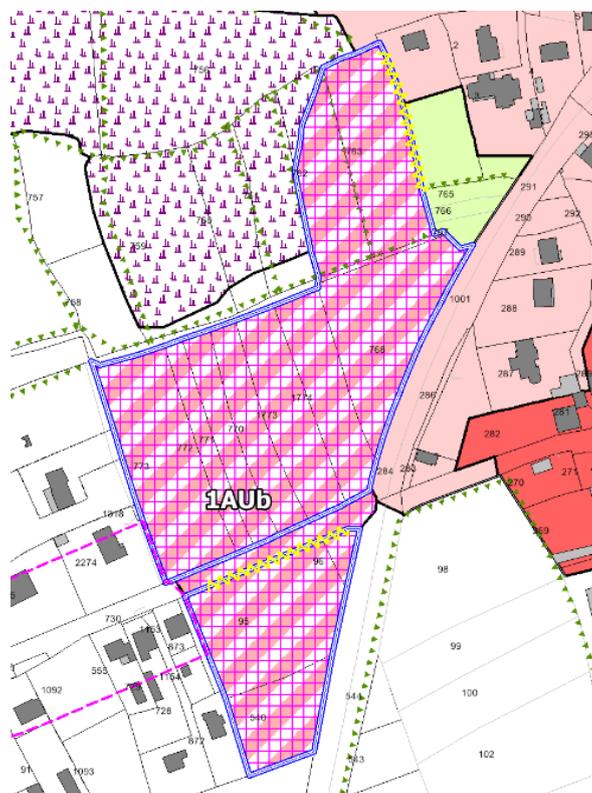
existant. La richesse biologique de ces milieux étant nulle, leur urbanisation n’entraînera pas la destruction de milieux susceptibles d’accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d’intérêt.

La ZAC (à vocation d’habitat) est située à l’écart des principaux milieux naturels et écosystèmes (zones humides et boisements). L’extension du centre-ville en direction du nord ne s’effectuera pas dans une continuité écologique.

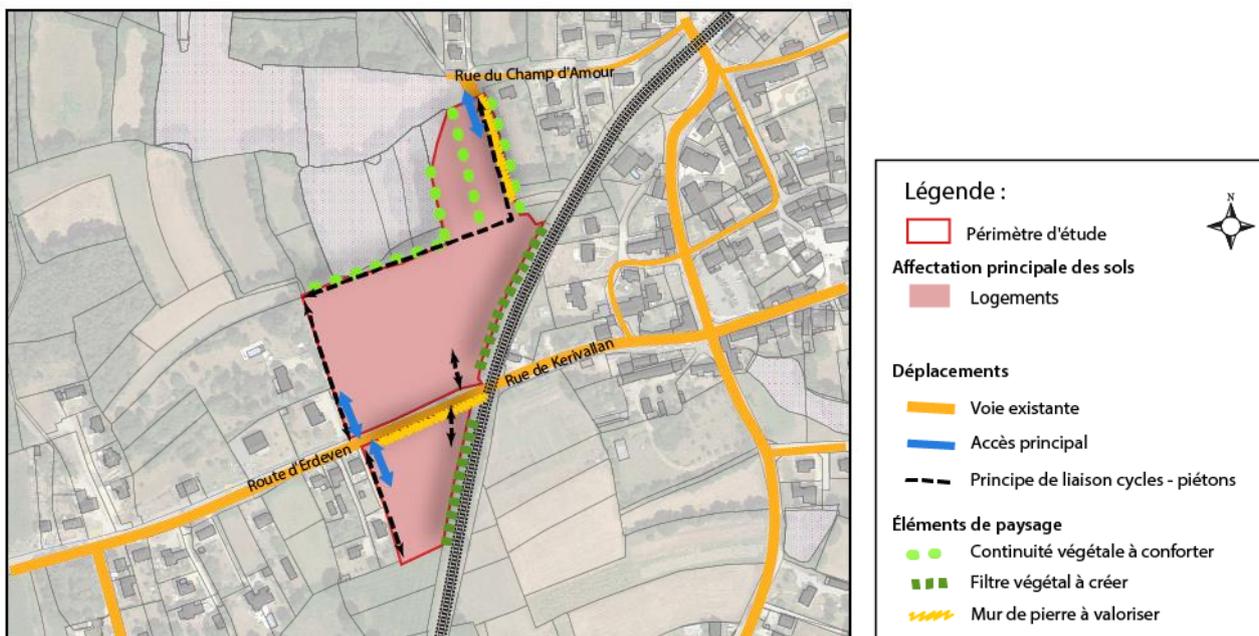
La zone d’extension ouest du bourg n’est pas située dans un réservoir de biodiversité et à l’écart de toutes continuités écologiques. Cependant, une petite zone humide a été identifiée à l’extrémité nord du site. Cette zone humide sera préservée de toute urbanisation. Par ailleurs, les haies et talus les plus intéressants seront conservés (mise en place d’une OAP et de protection au titre de l’article L 151-23 du CU).



Extrait du PADD – Extension ouest



Extrait du zonage – Extension ouest



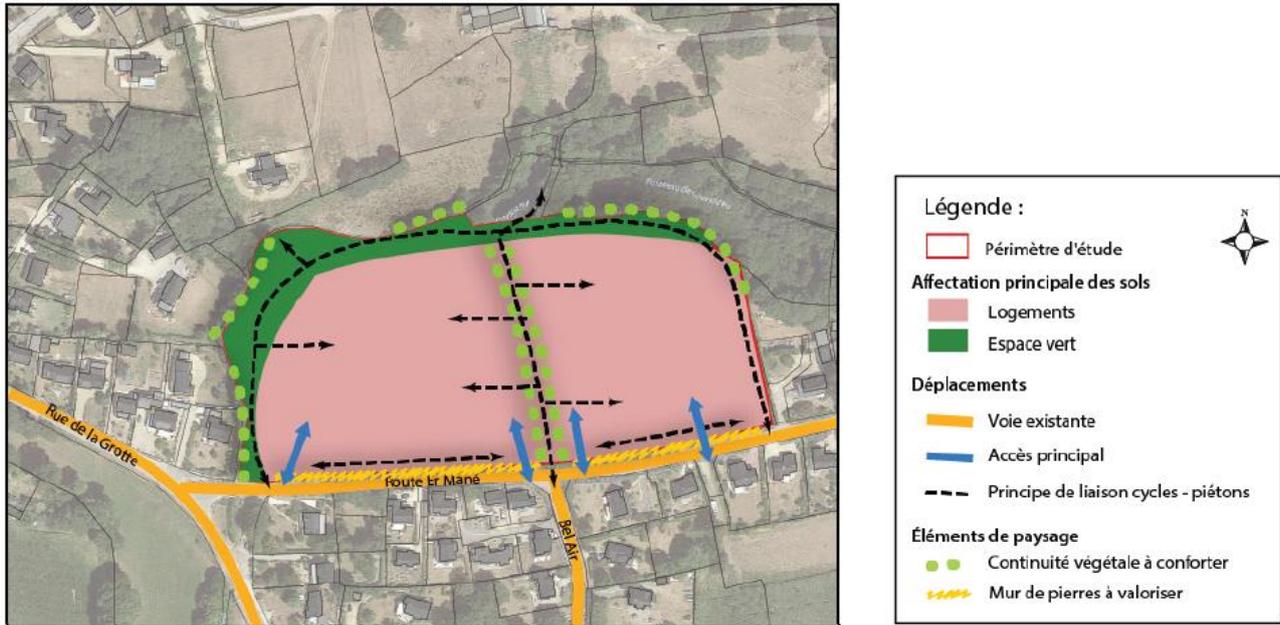
Extrait de l'OAP – Exclusion de la zone humide nord et protection des haies

La zone d'extension sud du bourg est située à proximité immédiate d'un corridor écologique : Le ruisseau du Gouyanzeur.

Dans le cadre de la mise en place d'une OAP, ce cours d'eau et ses abords ne seront pas urbanisés. Par ailleurs, une zone tampon (espace vert) sera aménagée entre les futures habitations et le cours d'eau.



Extrait du PADD – Extension sud

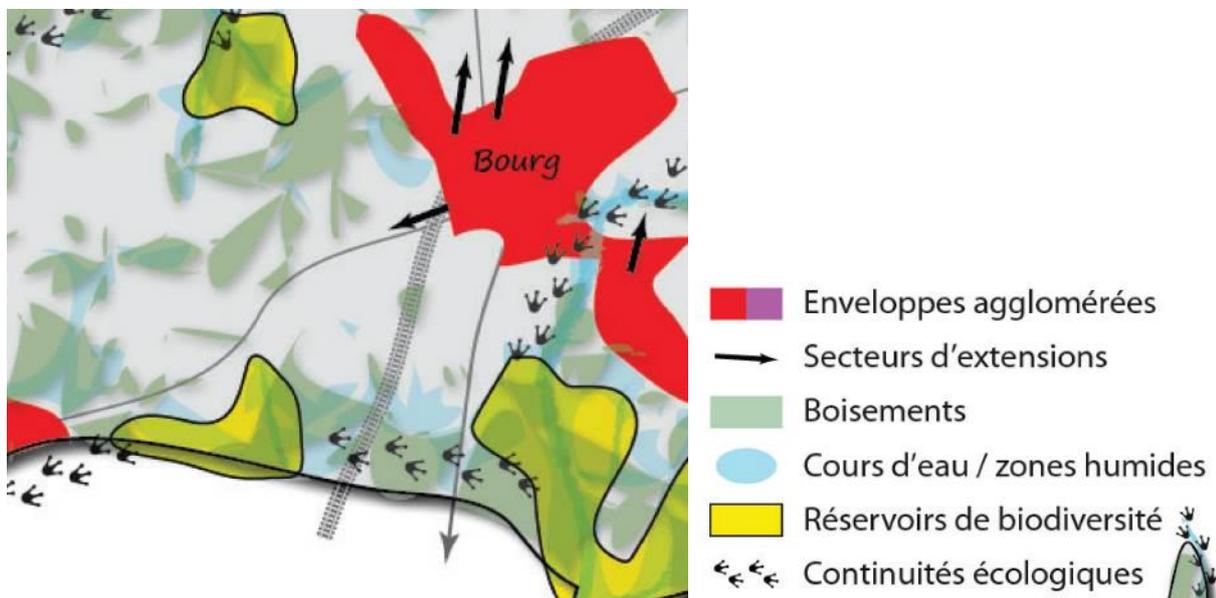


Extrait de l'OAP – Création d'un espace vert et protection des haies

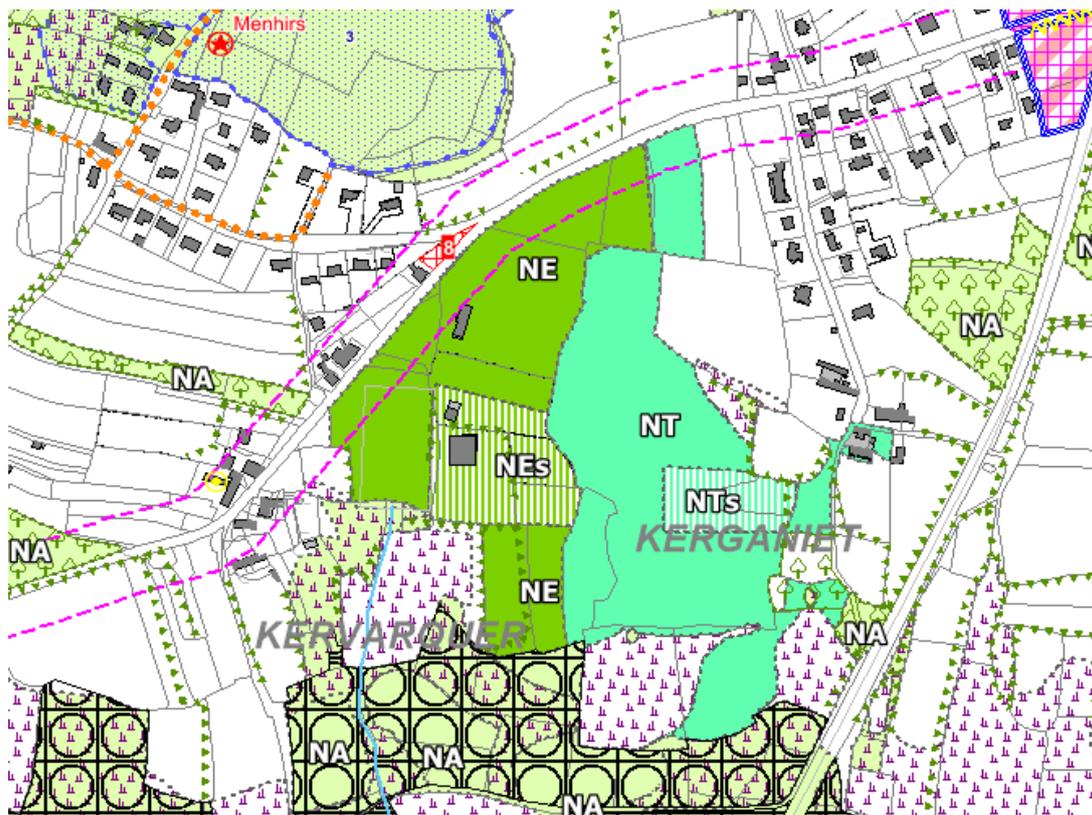
Secteurs à vocation d'équipements collectifs

En termes d'équipements collectifs, les terrains de sports de Kervarquer sont situés juste au nord d'un réservoir de biodiversité et d'un espace sensible remarquable potentiel, identifié par le département.

C'est pour ces raisons que le périmètre à vocation d'équipements (NE et NEs) ne fera pas l'objet d'extension et sera même réduit sur les secteurs humides.



Extrait du PADD – Secteur sud-est du bourg/Kermarquer



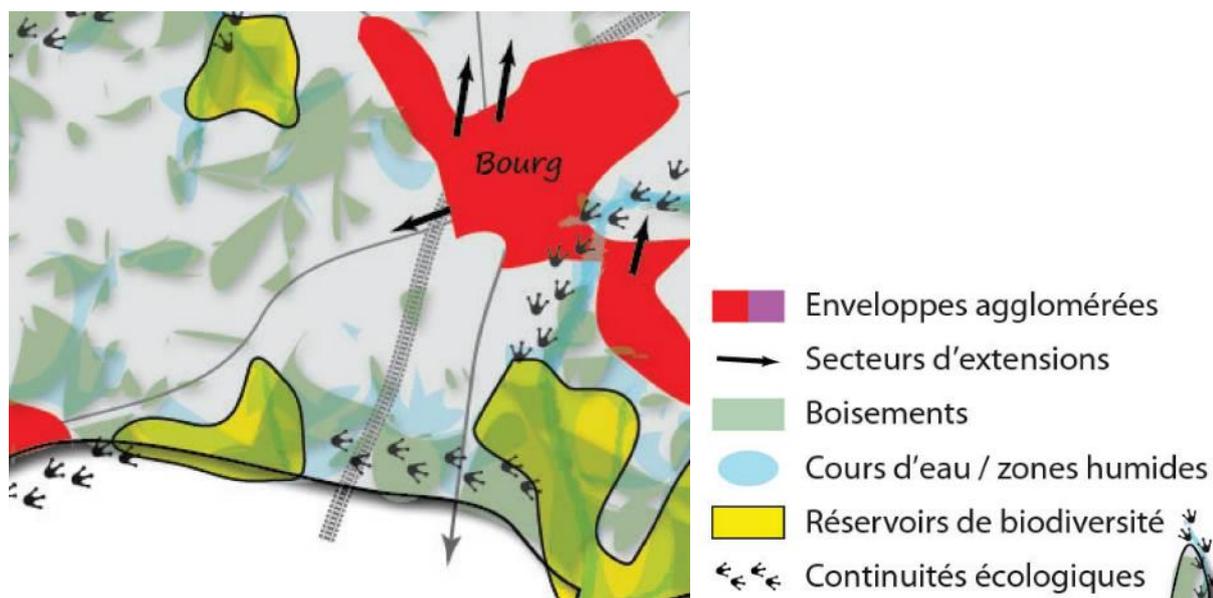
Extrait du zonage – Secteur sud-est du bourg/Kermarquer

Secteurs à vocation de loisirs et d’hébergement touristique

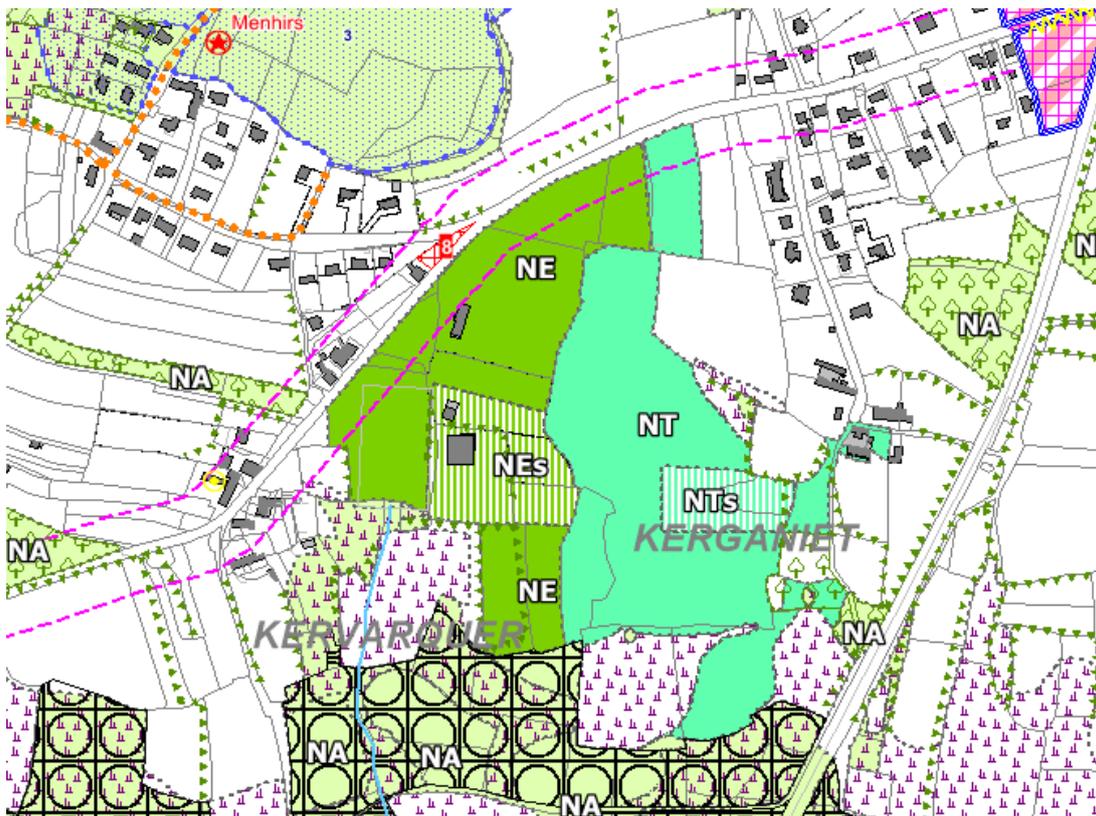
Le site de Kerganiet

Le site de kerganiet est également situé juste au nord d’un réservoir de biodiversité et d’un espace sensible remarquable potentiel, identifié par le département.

C’est pour ces raisons que le périmètre à vocation d’hébergement touristique (NT et NTs) ne fera pas l’objet d’extension et sera même réduit sur les secteurs humides.



Extrait du PADD – Secteur sud-est du bourg/Kerganiet



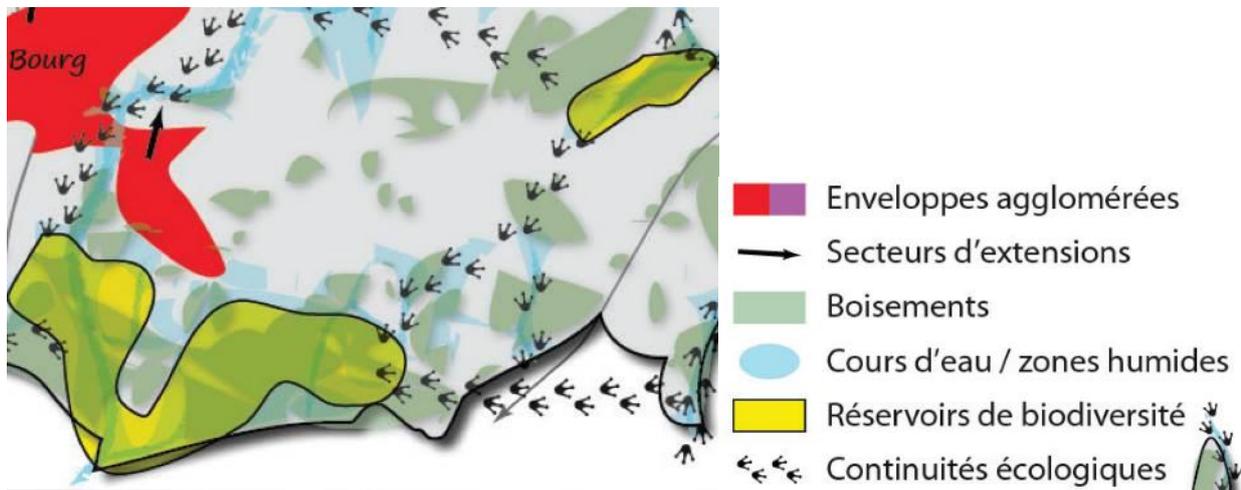
Extrait du zonage – Secteur sud-est du bourg/Kerganiet

Le site de Kergo

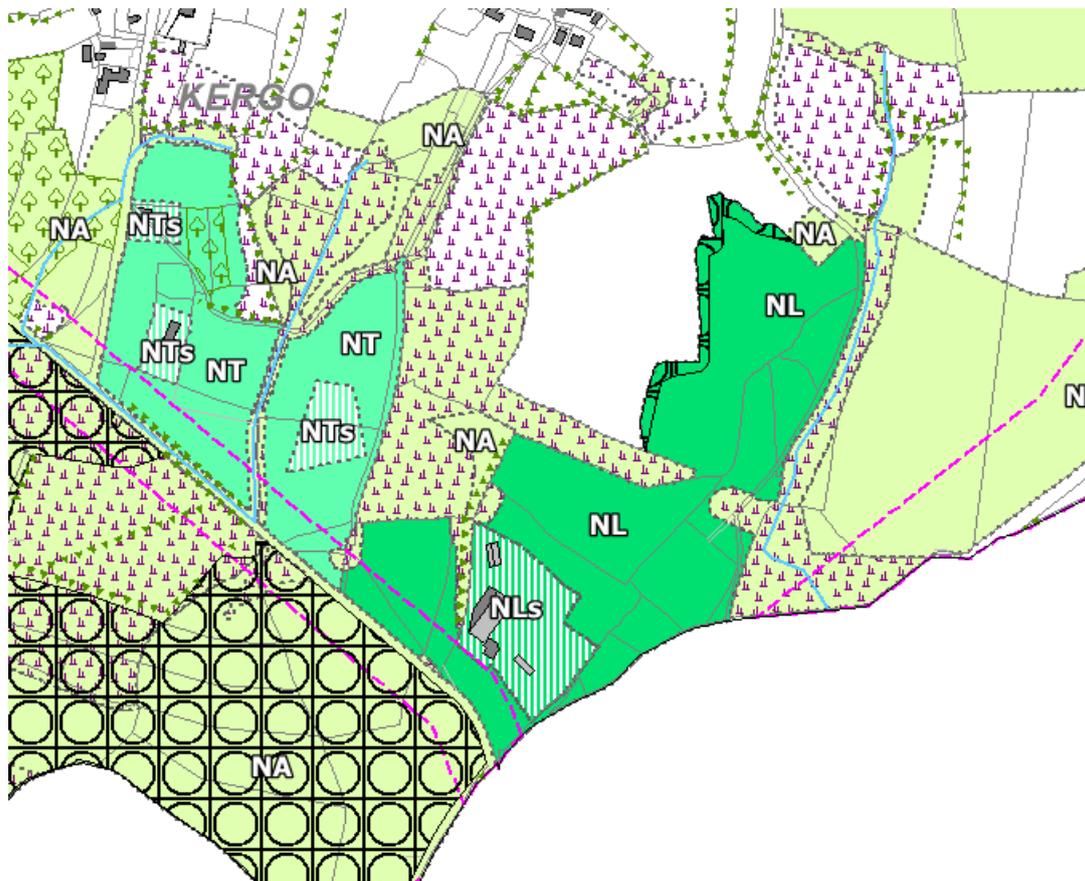
Comme indiqué précédemment, le secteur de Kergo accueille trois activités économiques (camping, hébergement touristique et parc de loisirs).

Le site de Kergo est traversé par deux continuités écologiques et est limitrophe dans sa partie sud d'un réservoir de biodiversité.

Les deux continuités écologiques sont préservées par un zonage spécifique (NA ou NZH).



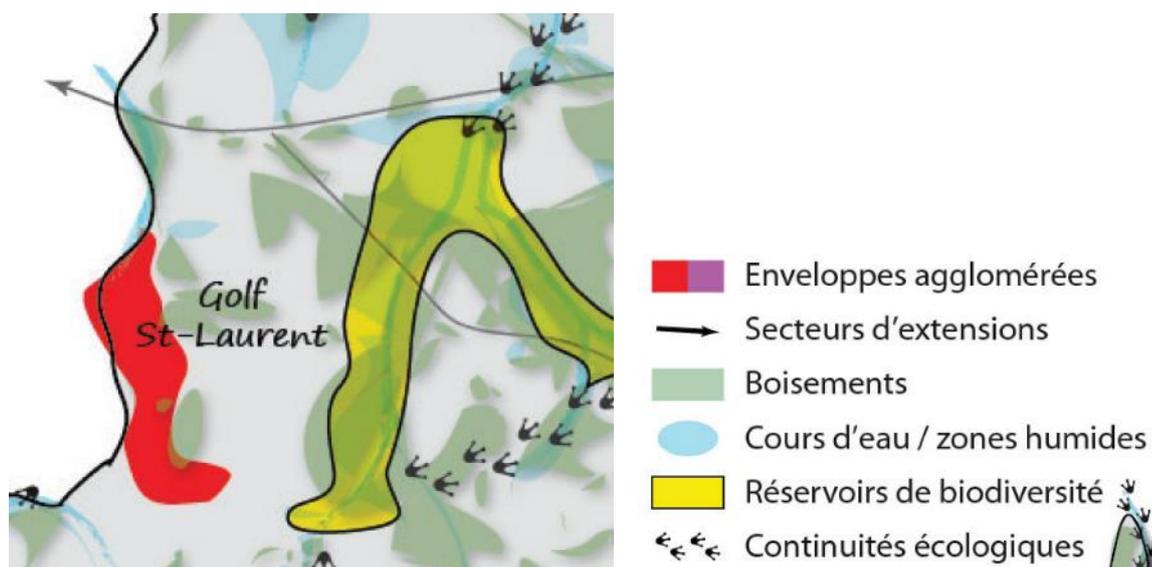
Extrait du PADD – Secteur de Kergo



Extrait du zonage – Secteur de Kergo

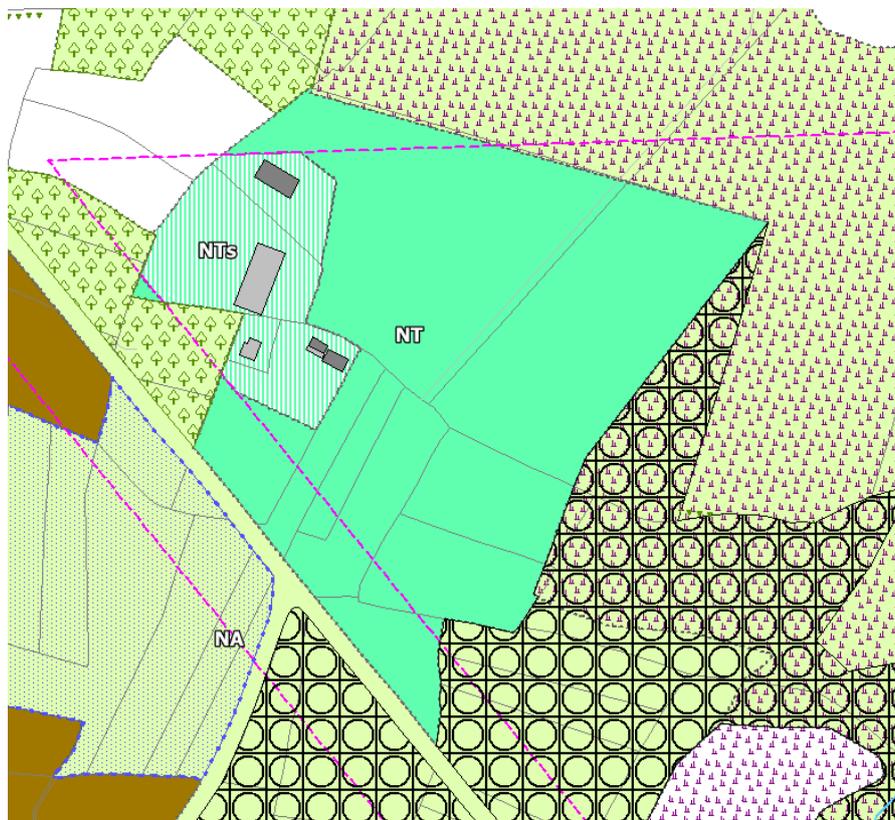
Le site du camping de Saint-Laurent

Enfin, le camping de Saint-Laurent est limitrophe d'un réservoir de biodiversité.



Extrait du PADD – Secteur du camping de Saint-Laurent

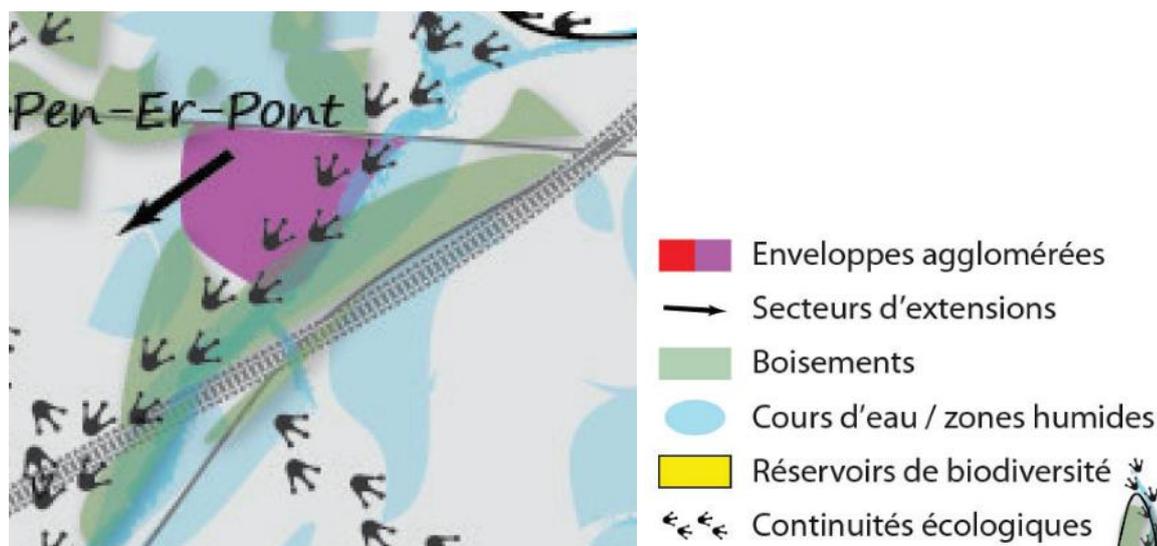
Le périmètre du camping (zone NT et NTs) est réduit pour prendre en compte cet espace remarquable (reclassement en zone AZH et NZH).



Extrait du zonage – Secteur du camping de Saint-Laurent

Secteurs à vocation économique

En termes d’activités économiques, les extensions de la ZA de de Penn-er-Pont sont prennent en compte les zones humides existantes et ne sont pas situées sur la continuité écologique qui longe l’est de la zone existante.



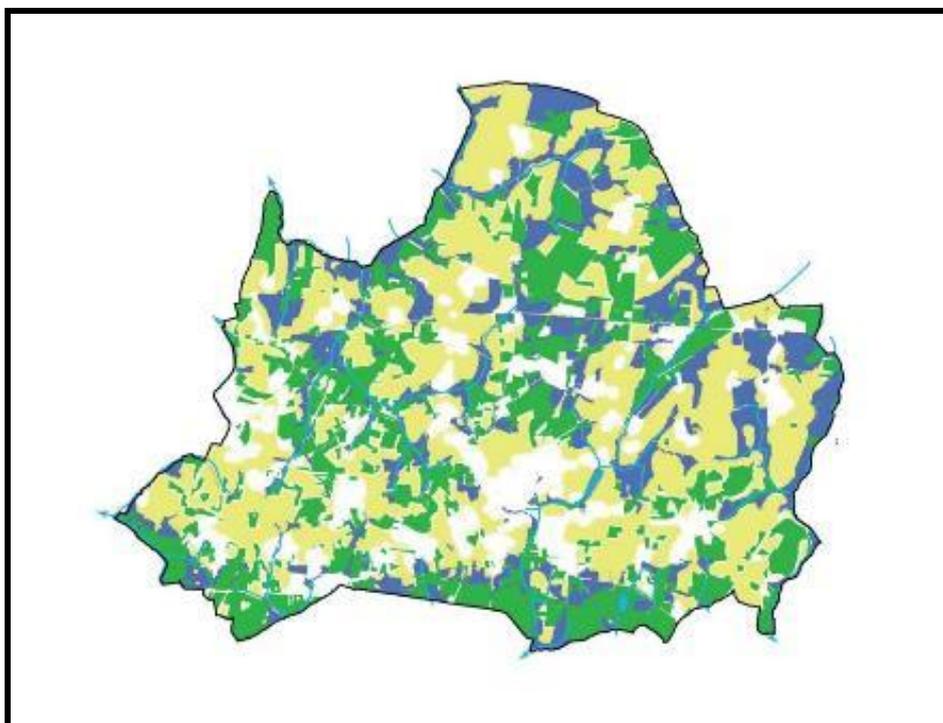
Extrait du PADD – Secteur de Pen-er-Pont



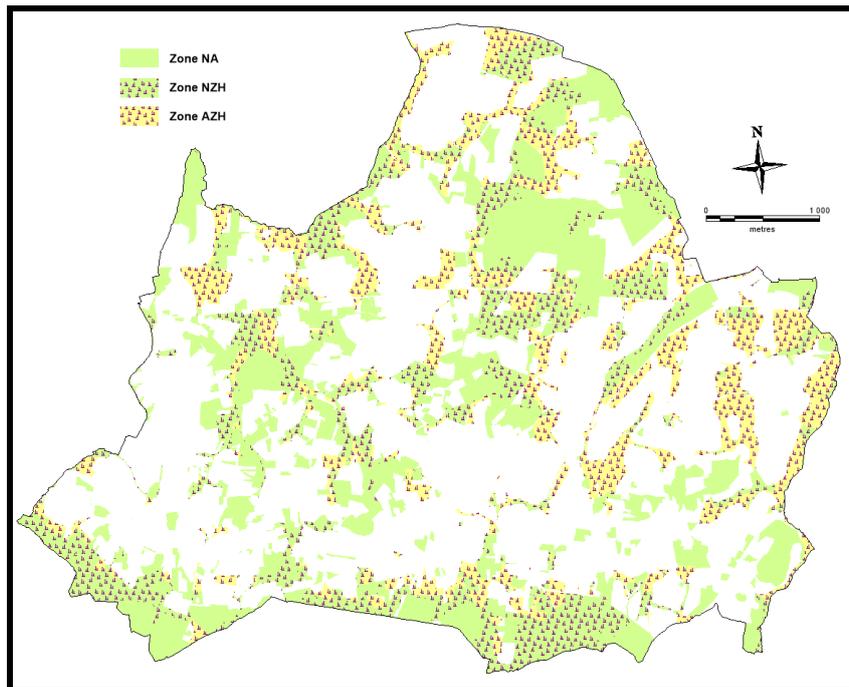
Extrait du zonage – Secteur de Pen-er-Pont

Globalement, la trame verte et bleue s’est traduite règlementairement par un classement en zone naturelle ou agricole non constructible.

Afin que le PLU soit en compatibilité avec les documents supracommunaux, la trame verte et bleue identifiée par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et par le SCoT du Pays d’Auray a été intégrée et précisée par le PLU sous la forme de continuités relevant le plus souvent d’un zonage de type N (zone naturelle), et dans une moindre mesure de type A (zone agricole).



Trame verte et bleue communale



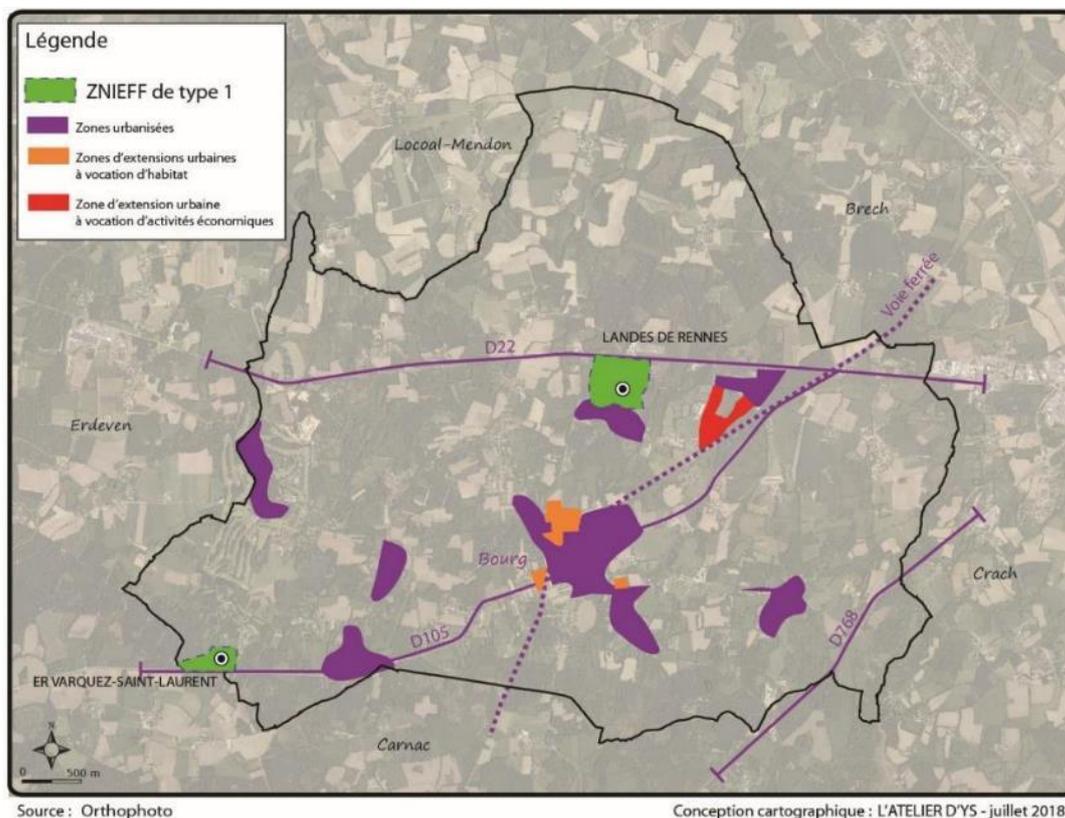
Zone NA, NZH et AZH du PLU

La ZNIEFF

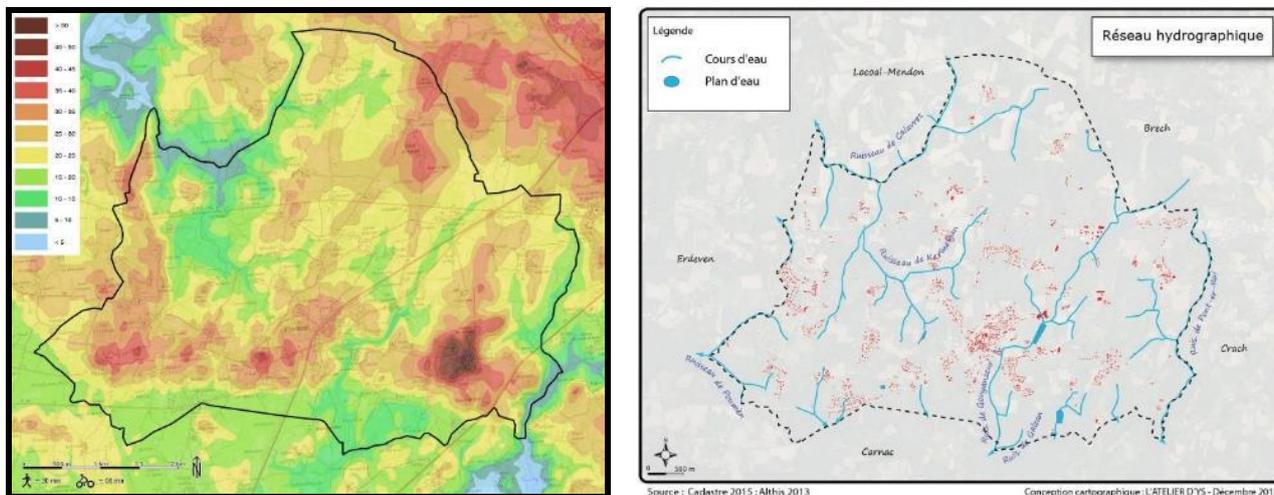
Les ZNIEFF sont préservées par un classement en zone naturelle destinée à la protection stricte de son site. De plus, ces ZNIEFF sont situées à distance des zones urbaines et à urbaniser :

La ZNIEFF type I : "Er Varquez Saint-Laurent" se situe à 2,8 km de l'enveloppe agglomérée du bourg.

La ZNIEFF type I : "Landes de Rennes" se situe à 1 km de l'enveloppe agglomérée du bourg.



L'analyse des bassins versants permet d'indiquer que la zone urbaine et les futures zones à urbaniser de PLOEMEL ne sont pas situées en amont des ZNIEFF « Er Varquez Saint-Laurent » et « landes de Rennes ».



Les eaux de PLOEMEL s'écoulent en effet dans deux sous-bassins versants de chaque côté d'une ligne de partage des eaux orientée selon un axe nord-est – sud-ouest : les eaux de la partie nord-ouest s'écoulent vers le nord et celles de la partie sud-est (dont le bourg) s'écoulent vers le sud.

L'impact de l'urbanisation à venir sur les ZNIEFF paraît donc très hypothétique.

Les végétaux

La trame verte, identifiée dans l'état initial de l'environnement, s'est traduite règlementairement par un classement très majoritaire en zone naturelle des zones boisées, des vallons, ainsi que par une préservation de haies bocagères au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (éléments de paysage à préserver) : 142 km de haies bocagères et 50 ha de boisements.

Le règlement précise que la suppression par coupe ou abattage d'un élément repéré au plan de zonage est soumise à déclaration préalable. Celle-ci pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique. Et lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Enfin, il convient de rappeler que 270 ha de boisements situés dans les réservoirs de biodiversité sont classés en EBC.

Les zones humides

En ce qui concerne les zones humides, 648 hectares de zones humides inventoriées sont protégés par un zonage spécifique (AZH et NZH). Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages... A l'exception des équipements d'intérêts publics (alimentation en eau potable, infrastructure routière...).

2.2.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Protection très stricte des principaux corridors écologiques : classement en zone NA.
- Zonages spécifiques pour la préservation des zones humides (NZH et AZH).
- Définition des zones à urbaniser sur des secteurs présentant une biodiversité limitée voire absente.

Mesure de réduction des incidences

- Protection de 270 ha de boisements en EBC.
- Protection de 142 km de haies bocagères au titre de la Loi Paysage.
- Protection de 50 ha de boisements au titre de la Loi Paysage.
- Traitement des transitions entre les espaces naturels et/ou agricoles et les zones à urbaniser dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Prise en compte des essences locales de type bocager dans le règlement écrit.
- Limitation des possibilités de construire en zone humide.

Mesure de compensation des incidences

- Replantation de haies bocagères et boisements en cas d'arrachage ou destruction en accord avec la commission municipale.
- Reclassement de près de 280 ha en zone naturelle.

2.3 L'impact sur la ressource en eau

Le bassin versant auquel appartient PLOEMEL est soumis au SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009. Quinze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique
4. Maîtriser la pollution par les pesticides
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides et la biodiversité
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le SAGE Golfe du Morbihan - Ria d'Étel est en cours d'élaboration.

PLOEMEL est incluse dans le SAGE Golfe du Morbihan et ria d'Étel, en cours d'élaboration.

Bien que le SAGE ne soit pas approuvé, le PLU de PLOEMEL ne vient pas à l'encontre des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

2.3.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Un inventaire des zones humides a été réalisé en 2016. L'ensemble des zones humides recensées, soit plus de 648 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU par un zonage spécifique.

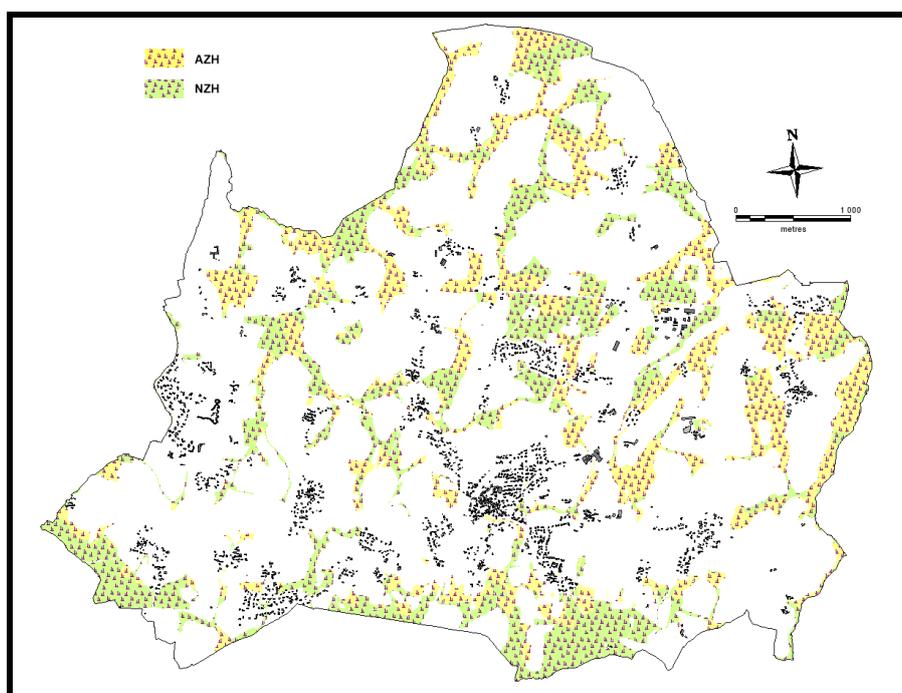
Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages... A l'exception des équipements d'intérêts publics (alimentation en eau potable, infrastructure routière...).

De ce point de vue, le PLU a un impact positif sur la préservation des zones humides, notamment par rapport au précédent PLU, et est en adéquation avec les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son classement très majoritaire en zone NA (à l'exception des abords immédiats des cours d'eau situés en centre-bourg). À noter que les zones à urbaniser du PLU se situent en dehors de l'emprise d'un cours d'eau et/ou zones humides. Le règlement des zones N et A précise que sont interdites toutes constructions, extensions ou installations à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau.

Le développement urbain, concentré dans la zone agglomérée, est majoritairement prévu par le biais d'opérations d'ensembles. Toutes les nouvelles constructions seront assainies collectivement.

Les eaux pluviales sont abordées dans l'annexe « Etude de zonage pluvial » située à la fin du présent rapport de présentation.



Zones AZH et NZH

2.3.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire, protection sur le plan de zonage par un zonage spécifique, classement de ces espaces en zone naturelle ou agricole inconstructible.
- Aucune zone humide recensée sur les zones à urbaniser du PLU.

Mesure de réduction des incidences

- Mise en place d'un schéma directeur des eaux pluviales.

2.4 L'impact sur le foncier agricole et naturel

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les sols :

- Modérer la consommation des espaces par l'urbanisation future.
- Protéger l'environnement.
- Préserver le foncier agricole.

2.4.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constituent les mesures les plus fortes du PADD en faveur de la conservation des sols (plus de 26% des nouveaux logements en densification).

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la trame bocagère, qui ne peuvent qu'avoir des incidences positives sur la protection des sols. À titre d'exemple, le bocage permet de filtrer les eaux de pluies (limitation des transferts de phosphore, de nitrates, de pesticides... vers le réseau hydrographique), de lutter contre les ruissellements en jouant un rôle antiérosif.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, celles-ci sont modérées pour une commune tel que PLOEMEL (consommation totale inférieure à 29 hectares pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat et économique).

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Cette artificialisation signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés ou à des prairies, seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Ces impacts prévisibles doivent toutefois être comparés à la tendance passée. Le projet prévoit en effet une réduction de 70% de la consommation foncière liée à l'habitat par rapport à la dernière décennie, tout en construisant plus de logements. La densité moyenne prévue dans les secteurs bénéficiant d'OAP sera de 20 logements par hectare, contre une densité réelle observée de 7 logements par hectare sur la dernière décennie.

Plus globalement, on observe une réduction significative des zones à urbaniser entre le précédent PLU et ce PLU puisque l'on diminue les zones AU de 63 ha.

2.4.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du tissu urbain existant qui permet de limiter les besoins en extension : 26% des nouveaux logements.
- Réduction des zones à urbaniser de plus de 73%.
- Reclassement de plus de 100 hectares de terres en zone agricole et naturelle.
- Développement urbain diffus proscrit : Définition d'enveloppe urbaine sans extension au coup par coup (que par le biais d'opération d'ensemble respectant une certaine densité en adéquation avec le SCoT).

Mesure de réduction des incidences

- Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité de 20 logements par hectare, contre 7 logements par hectare lors de la dernière décennie).

2.5 L'impact sur le paysage

Le paysage fait l'objet d'orientations spécifiques dans le PADD (« sauvegarder les paysages d'une commune de l'Armor morbihannais », « matérialiser clairement les limites à l'urbanisation », « préserver, mieux faire connaître et valoriser le patrimoine bâti remarquable »).

D'autres objectifs plus globaux sont également inscrits dans le PLU de PLOEMEL, comme la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels, la préservation de la trame verte et bleue ou encore la densification de l'enveloppe agglomérée.

2.5.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, déjà présentées précédemment, comme la protection des boisements, de la trame bocagère, des cours d'eau et des zones humides, la protection de l'espace agricole, la priorisation de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée, le choix de localisation des secteurs de développement...

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages urbains sont également prises dans le règlement :

- mesures relatives aux clôtures,
- protection des éléments du patrimoine bâti,

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront 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) ne dépendent pas d'un PLU. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

2.5.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Réduction notable des zones à urbaniser par rapport au précédent PLU.
- Mitage proscrit.

Mesure de réduction des incidences

- Protection de plusieurs éléments paysagers par le règlement (trame bocagère, boisements et petit patrimoine) permettant l'identification des habitants au territoire et à son paysage.
- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation : liaisons douces...
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et/ou naturel.

2.6 L'impact sur les déplacements

De multiples objectifs en matière de déplacement sont affichés dans le PADD :

- centraliser l'habitat, les commerces et les services dans le bourg pour réduire les déplacements motorisés,
- améliorer les liaisons douces existantes et en créer de nouvelles,
- proposer une offre de stationnement adaptée,
- dans les nouvelles opérations d'aménagement, prévoir le stationnement en dehors de la voie publique pour faciliter la circulation.

2.6.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté d'affirmer la place prépondérante du centre-bourg comme principal pôle d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacements. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

2.6.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le centre-ville et ses équipements, services, commerces et emplois.
- Recentrage de l'urbanisation à vocation d'habitat principalement dans le bourg limitant les déplacements motorisés (déclassement des nombreux hameaux constructibles dans le précédent PLU).
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Renforcement des liaisons douces en direction des équipements collectifs.
- Valorisation des chemins bordés de haies, par la protection de ces dernières.

2.7 L'impact sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

La ville de PLOEMEL entend mettre en place les outils nécessaires pour permettre aux Ploemelois de réduire leurs consommations énergétiques.

2.7.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La qualité de l'air

Plusieurs orientations vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES et des polluants.

La compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densification de l'urbanisation conduit ainsi à construire des habitations plus économes en énergie.

De plus, le règlement du PLU encourage les constructions privilégiant une conception et une consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable, ainsi que l'emploi d'énergies non polluantes.

Par des mesures de protection du bocage, le PLU favorise la qualité de l'air. Le bocage peut être considéré comme une ressource locale et renouvelable. Il peut être utilisé comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, le bocage stocke le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux. Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

La maîtrise de l'énergie

Le règlement du PLU encourage l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes.

2.7.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures de réduction des incidences

- La qualité de l'air : des améliorations peuvent être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.

2.8 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances

2.8.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Les risques

La commune est concernée par plusieurs types de risques listés dans l'état initial de l'environnement.

PLOEMEL est exposée à un risque lié aux tempêtes, aux séismes et aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles. Cependant, ces aléas sont faibles.

Concernant le risque inondation par remontée de nappe, l'aléa est fort à très fort. Certaines nappes sont sub-affleurantes.

PLOEMEL est également soumise au risque de feu de forêts (landes et broussailles).

Les pollutions

L'état initial de l'environnement ne fait pas état de site pollué par les activités industrielles sur la commune. Ainsi, le PADD ne fixe pas d'objectif, ni de préconisation à l'égard de la gestion des sites et sols pollués. Cependant 7 sites sont recensés dans la base de données BASISAS (sites susceptibles d'être pollués).

Les nuisances sonores

En ce qui concerne les nuisances sonores potentiellement liées au développement des activités économiques, le choix de regrouper celles-ci dans les zones d'activités permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

La commune est traversée par la RD 768 classée partiellement en catégorie 2. Les principales zones à urbaniser sont situées à l'écart de cet axe.

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune. Par définition, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance.

Enfin, concernant le bruit généré par les autres axes routiers, le développement des modes doux permettra d'atténuer les sources de bruit.

2.8.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Les marges de recul seront respectées pour réduire les nuisances sonores.

Mesures de réduction des incidences

- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols et limite donc les risques d'inondation potentiellement engendrées par le développement de l'urbanisation.
- De même, la préservation de l'ensemble des zones humides et des haies situées dans la zone inondable constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

CHAPITRE 8 - COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS

1 La compatibilité avec les principes généraux de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, [...] ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

1.1 Le principe d'équilibre

Le PADD de PLOEMEL met en place, à l'échelle de la commune, une politique équilibrée entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et revitalisation de la zone agglomérée (comblement des dents creuses et densification de plusieurs secteurs).

Dans ce cadre, les espaces naturels sont pris en compte et les espaces agricoles sont préservés, puisque seuls 5,5 ha d'extension urbaine à vocation d'habitat (plus la ZAC de la Gare : 8 ha) et 15 ha d'extension urbaine à vocation économique sont envisagés.

1.2 Les entrées de ville

La zone agglomérée possède des entrées de ville parfois étirées, notamment les entrées nord et sud par la RD 186. Le PADD de PLOEMEL, du fait de la localisation des futures zones constructibles, met un terme à ce phénomène d'urbanisation linéaire le long des voies pour privilégier une urbanisation dans la profondeur (OAP n°1 à 10).

1.3 La diversité des fonctions et la mixité sociale

1.3.1 La diversité des fonctions urbaines et rurales

La commune a souhaité intégrer dans son PLU l'ensemble des fonctions déjà existantes afin de permettre leur maintien, voire leur développement. On retrouvera ainsi dans le projet communal des zones pouvant accueillir de l'habitat, des activités peu nuisibles, des commerces ou encore des équipements, mais aussi des zones spécifiques vouées à l'activité économique (zones UI, 1AU) ou encore agricole.

1.3.2 La mixité sociale dans l'habitat

Par les choix réalisés et leur application future dans les opérations d'aménagement, PLOEMEL a pour souhait de poursuivre ses efforts en matière de mixité de son parc de logements (cf chapitre 6 ; 5.2). Pour ce faire, la commune souhaite encadrer le développement des opérations futures, notamment par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation prescriptrices et la mise en place de secteurs de diversité sociale (L 151-15 du CU).

1.4 Les objectifs

1.4.1 La répartition géographique équilibrée des fonctions

Le PADD de PLOEMEL va dans le sens d'une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, en permettant l'ensemble de ces fonctions en zone urbaine.

1.4.2 Le développement des communications électroniques

Le projet de PLU, en centralisant le développement de l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications électroniques.

1.5 Le respect de l'environnement

Cf. chapitre 7.

2 La compatibilité avec les documents supérieurs

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Golfe du Morbihan – Ria d'Étel.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Auray
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Auray-Quiberon Terre Atlantique.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département du Morbihan.

2.1 Le SDAGE Loire-Bretagne

PLOEMEL est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2015. Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2016-2021), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique et bactériologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le PLU de PLOEMEL, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de maîtrise des prélèvements d'eau, de préservation des zones humides (zonage spécifique appliquée sur les zones humides) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

2.2 Le SAGE Golfe du Morbihan – Ria d'Étel

PLOEMEL est incluse dans le SAGE Golfe du Morbihan et ria d'Étel, en cours d'élaboration.

Bien que le SAGE ne soit pas approuvé, le PLU de PLOEMEL ne vient pas à l'encontre des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

2.3 Le SCoT du Pays d'Auray

Le SCoT du Pays d'Auray fixe les objectifs d'aménagement et d'urbanisme en prenant en compte les politiques :

- de l'habitat social et privé,
- des infrastructures de voirie et de transports collectifs,
- des déplacements,
- d'implantations commerciales,
- de protection de l'environnement...

Les quatre axes stratégiques développés dans le PADD du SCoT du Pays d'Auray sont les suivants :

- Le renforcement du capital paysager et environnemental : un impératif pour la qualité de vie, la cohésion sociale, la structuration, et les coopérations.
- Un développement économique fondé sur les qualités intrinsèques du Pays pour mieux élever sa valeur ajoutée économique, sociale et environnementale.
- Une urbanité multi-communale pour des modes de vies différents mais conciliés.
- Des objectifs de développement qui appellent une rupture dans le niveau de maîtrise des stratégies foncières et des modes constructifs.

Les trois grandes parties du DOO du SCoT sont les suivantes :

1. UNE VOCATION ÉCONOMIQUE RENFORCÉE QUI S'APPUIE SUR LES QUALITÉS INTRINSÈQUES DU PAYS D'AURAY
 - a. Un lien renforcé entre activités agricoles et territoire pour une valorisation mutuelle
 - b. Une vocation maritime réaffirmée qui renforce l'identité des secteurs littoraux
 - c. Des activités productives renforcées par le développement du tertiaire pour une dynamisation économique de tout le territoire
 - d. Une organisation du commerce qui contribue à l'élévation du niveau de service pour les habitants
 - e. Des activités touristiques pour des retombées économiques et sociales pérennes p 44
 - f. Un renforcement des capacités d'échanges au service d'une gestion maîtrisée et optimisée des flux
2. UNE GESTION DES RESSOURCES NATURELLES QUI VALORISE LE CAPITAL ENVIRONNEMENTAL DU PAYS D'AURAY

- a. Une réhabilitation durable des ressources en eau pour des usages pérennisés
 - b. Une gestion économe de l'espace pour une valorisation patrimoniale
 - c. Une trame écologique qui soutient la diversité biologique dans un fonctionnement terre-mer intégré
 - d. Une gestion des ressources énergétiques qui prépare le territoire aux évolutions climatiques
3. UN PARTI D'AMÉNAGEMENT AU SERVICE D'UN ESPACE MULTIPOLAIRE, VIVANT ET SOLIDAIRE
- a. Des paysages valorisés pour une qualité de vie et une identité réaffirmée
 - b. Des objectifs d'aménagement qui contribuent à la valorisation des espaces littoraux, urbains et ruraux
 - c. Des polarités attractives qui favorisent la proximité des fonctions urbaines et optimisent les mobilités
 - d. Un enrichissement de l'offre résidentielle pour un meilleur équilibre social
 - e. Une prise en compte des risques, nuisances et pollutions pour une vulnérabilité du territoire minimisée

Le PLU de PLOEMEL est compatible avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays d'Auray et les documents graphiques qui lui sont assortis. Plus précisément, le PLU de PLOEMEL respecte les orientations suivantes :

- respecter un objectif de densité de 20 logements à l'hectare minimum,
- préserver l'espace agricole,
- interdire l'extension spatiale des hameaux et écarts.

Le tableau suivant permet de vérifier la compatibilité du PLU de PLOEMEL avec le SCoT du Pays d'Auray.

Orientations du DOO	Application locale
<i>PARTIE I – A – Un lien renforcé entre activités agricoles et territoire pour une valorisation mutuelle</i>	
AGRICULTURE	
<p>Activités agricoles</p> <p>Afin de prendre en compte les besoins liés au maintien et au développement des activités agricoles le SCOT prévoit, dans le cadre de sa programmation foncière, une minimisation des prélèvements fonciers agricoles et une optimisation accrue des espaces qu'il destine à l'urbanisation.</p>	<p>L'ensemble des nouveaux logements prendra place en dents creuses, dans les secteurs de densification ainsi que dans les zones d'ouverture à l'urbanisation en continuité directe de l'enveloppe bâtie de la zone agglomérée.</p>
<p>Activités agricoles</p> <p>Le SCOT vise à minimiser l'impact de l'urbanisation sur le fonctionnement et le développement des exploitations par la préservation de la fonctionnalité des espaces agricoles.</p>	<p>Les espaces agricoles sont classés en zone A : le règlement de la zone y interdit toute nouvelle construction à l'exception des bâtiments destinés à l'activité agricole.</p> <p>Tous les sites d'exploitation sont classés en zone agricole.</p>

<p>Activités agricoles</p> <p>Dans le cadre de sa stratégie globale d’affirmation d’une excellence économique sur son territoire, le SCOT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - reconnaît l’importance des grandes filières agricoles (laitière notamment) et priorise le maintien d’une activité agricole conventionnelle génératrice de revenus, d’emplois et d’activités induites en aval et en amont de la filière, - reconnaît le besoin d’équipements structurants pour assurer la performance et le développement des activités primaires, notamment la nécessité du maintien d’un abattoir sur Belle-Île, - encourage l’implication des activités primaires dans l’atteinte des objectifs de qualité territoriale en visant les productions de qualité en lien avec le territoire et les hommes, - soutient les objectifs de diversification des exploitations qui participent de la valorisation locale des ressources du territoire. <p>Aussi, le SCOT soutient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les productions labellisées et la valorisation directe qui concourent à une image qualitative des productions du territoire (recherche d’une excellence territoriale à travers l’image de la gastronomie locale), - les circuits-courts, la vente directe, ... qui contribuent au renforcement des liens avec les habitants, à la réduction des besoins en transports (et donc à la diminution des GES), - l’implication des activités primaires dans la valorisation énergétique des ressources du territoire : biomasse (entretien du bocage), méthanisation, ... - l’accueil touristique dans les exploitations agricoles, - toute autre démarche concourant à favoriser les productions agricoles dans leurs dimensions qualitatives et durables. 	<p style="text-align: center;">Sans objet</p>
---	---

Orientations du DOO	Application locale
<i>PARTIE I – B – Une vocation maritime réaffirmée qui renforce l’identité des secteurs littoraux</i>	
Activités maritimes primaires	
<p>Ressource</p> <p>Pour assurer la pérennité des activités maritimes directement dépendantes de la qualité de l’eau, l’action du SCOT est priorisée sur la reconquête de la qualité des eaux littorales. Il s’agit, dans un second temps de promouvoir également un niveau de qualité des filières cohérent avec l’image d’excellence du territoire.</p> <p>Aussi, à travers l’ensemble de ces politiques sectorielles, le SCOT déploie une stratégie globale dont l’objectif est le retour à un niveau de qualité des eaux satisfaisant et durable.</p>	<p>Le PLU, en protégeant la trame bleue conformément aux directives du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Golfe du Morbihan – Ria d’Étel, contribue à la protection de la ressource en eau.</p>
<p>Conchyliculture</p> <p>Les espaces maritimes et terrestres dédiés aux activités conchylicoles sont confortés dans leurs vocations et fonctionnalités.</p>	Sans objet
<p>Pêche</p> <p>Les activités liées à la pêche relèvent tant d’une valeur patrimoniale et identitaire qu’économique pour le Pays. Le SCOT poursuit un objectif de renforcement de l’organisation de ces activités et des équipements qui permettent leur exercice. Il s’agit en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d’assurer la pérennité et la modernisation de l’outil de production notamment au travers du maintien des espaces dédiés, - d’accompagner la consolidation de l’activité par une mutualisation des services, - de favoriser l’attractivité de la profession par une offre de logements adaptée pour les salariés. 	Sans objet
<p>Infrastructures portuaires</p> <p>Les espaces portuaires font l’objet d’aménagements assurant la mise aux normes de leur niveau d’équipement exigés au regard des usages qu’ils supportent. Ces aménagements seront justifiés en prenant en compte les risques environnementaux que leur réalisation permettrait de maîtriser.</p>	Sans objet

Orientations du DOO	Application locale
<i>PARTIE I – C – Des activités productives industrielles renforcées par le développement tertiaire pour une dynamisation économique de tout le territoire</i>	
Activités économiques	
<p>Activités tertiaires</p> <p>La ville d'Auray et en particulier ses quartiers situés à proximité de la gare ferrée constituent les sites privilégiés de renforcement et de développement des activités tertiaires productives à l'échelle du Pays.</p> <p>L'aménagement du pôle gare de la ville d'Auray, constitue à ce titre, une priorité pour le SCOT. Il s'agit de conférer à ce site une vocation de vitrine économique du Pays à destination des activités tertiaires.</p>	Sans objet
<p>Activités économiques</p> <p>Le SCOT met en œuvre une stratégie de développement économique basée sur l'excellence et l'élévation de la valeur productive. Il cherche à favoriser la création et le développement d'activités innovantes capables de nourrir un système économique vertueux entretenu par l'innovation et l'adaptation (telles que les activités tertiaires spécifiques et innovantes, les activités de services pouvant interagir en termes de recherche & développement avec les activités industrielles,...).</p> <p>En appui au pôle d'Auray, l'ensemble du territoire assure une vocation d'accueil et de développement des activités tertiaires.</p> <p>Pour ce faire le SCOT crée les conditions du développement des activités économiques en valorisant tout d'abord l'ensemble des potentialités urbaines existantes.</p> <p>Il s'agit d'une part de permettre la croissance des activités diffuses en leur proposant des produits immobiliers adaptés à leurs besoins et d'autre part d'assumer ou de conforter les fonctions de centre-ville des bourgs de proximité, qui ont vocation à concentrer activités tertiaires, services, commerces et infrastructures (haut débit, ...) accompagnant leur développement, dans une logique de mixité urbaine fonctionnelle.</p>	<p>Le PLU priorise l'implantation des futurs commerces et services de proximité uniquement dans les zones agglomérées à vocation d'habitat de PLOEMEL pour favoriser l'achalandage et la dynamique commerciale.</p> <p>Dans les zones constructibles à vocation d'habitat (UA, UA 1Aub et 1AUz) le règlement autorise les activités (commerces, services, etc.) compatibles avec l'habitat pour favoriser la mixité urbaine du bourg de PLOEMEL.</p>
<p>Foncier économique</p> <p>La stratégie du SCOT vise un modèle tourné vers la création d'emploi à forte densité en cohérence avec une perspective d'optimisation foncière.</p>	<p>Pour accompagner le développement économique du Pays d'Auray, le PLU conserve la vocation économique des deux zones d'activités présentes à PLOEMEL : la ZA de Penn-er-Pont et la ZA de Pont-</p>

<p>Ainsi, en envisageant, à l'échelle du Pays, la création de 60% des emplois au sein des enveloppes existantes (multifonctionnels et parcs d'activités), le SCOT identifie un besoin supplémentaire de 90 ha d'espace à vocation économique (hors commerce).</p> <p>La satisfaction de ces besoins est envisagée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en premier lieu, en appui aux sites stratégiques qui assurent le positionnement et la lisibilité du Pays : <ul style="list-style-type: none"> ○ par le renforcement des parcs associés au pôle d'Auray et à la porte Ouest du territoire, ○ par l'émergence de nouveaux parcs artisanaux et tertiaires mutualisés à l'échelle de l'ensemble des communes du littoral et permettant d'offrir des opportunités d'installation dans de bonnes conditions pour de nouvelles activités pour lesquels le SCOT prévoit une augmentation des capacités foncières économiques de 55 ha. • en second lieu, en renforcement des capacités de sites relais ayant une vocation mixte, pour lesquelles le SCOT prévoit un volant de 35 ha mobilisables dans le cadre d'opérations associant des extensions mineures des périmètres et des actions de requalification permettant d'améliorer leurs performances foncières (élévation des densités, mutualisation des espaces communs, réorganisation foncière,...) et environnementales (paysage, eau, énergie, biodiversité,...). 	<p>Laurence.</p> <p>Toujours dans cet objectif de développement économique, le PLU prévoit deux extensions de la ZA de Penn-er-Pont sur 15 hectares.</p>
---	--

Orientations du DOO	Application locale
<p><i>PARTIE I – D – Une organisation du commerce qui contribue à une élévation du niveau de service pour les habitants</i></p>	
Commerces	
<p>Polarités</p> <p>Le renforcement et le développement de l'offre de commerces s'organisent à l'échelle du territoire du SCOT en appui aux principales polarités commerciales existantes dans l'objectif d'assurer une irrigation du commerce à l'échelle des différents espaces de vie du territoire.</p>	<p>Sans objet</p>

<p>Pour ce faire, le SCOT identifie une armature de polarités commerciales sur son territoire dont chaque niveau assure une vocation complémentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le pôle d'Auray accueille, en plus du commerce lié à sa polarité, une offre commerciale assurant la mise à disposition de biens et de services anomaux à l'échelle du Pays, - les pôles commerciaux à vocation de rayonnement local assurent, en articulation avec la stratégie de développement des transports, un équilibre de l'offre commerciale structurante et une irrigation des différents espaces de vie commune du territoire, - les pôles commerciaux de proximité répondent aux besoins quotidiens de la population. <p>Enfin, sur le littoral, le SCOT identifie des besoins spécifiques où coexistent des besoins locaux mais également des besoins liés à la population touristique qui conduit dans ces secteurs à l'accueil de fonctions commerciales spécifiques.</p>	
<p>Dynamisme commercial</p> <p>Pour préserver la vitalité des centres urbains qu'ils identifient (en visant les lieux d'animation caractérisés par la présence de commerces, équipements, services,... et pouvant être corrélés à un centre de bâti historique ou non, plusieurs centres urbains peuvent exister sur une même commune) et en tenant compte des caractéristiques des tissus bâtis, les opérations et documents d'urbanisme définissent un projet urbain du bourg ou du village qui permette d'augmenter le volume d'habitants prioritairement en centralité renforçant ainsi le potentiel du commerce accessible à pied (ceci doit conduire à avoir une proportion plus importante d'habitants en centre-ville en comparaison à la situation initiale du SCOT),</p>	<p>Le PLU priorise les futurs logements en densification des enveloppes agglomérées (26% des logements) et dans des secteurs d'extension urbaine situés dans la continuité de l'enveloppe agglomérée du bourg.</p> <p>Par ailleurs aucune nouvelle construction à destination d'habitat ne prendra place en dehors de ces secteurs.</p>
<p>Dynamisme commercial</p> <p>Localiser préférentiellement le commerce pour favoriser le dynamisme des centres-villes et des bourgs.</p>	<p>La commune souhaite définir des espaces de centralité commerciale dans les zones agglomérées à vocation d'habitat ; ils constitueront les espaces d'implantation privilégiée pour les nouveaux commerces.</p>
<p>ZACOM</p> <p>Les collectivités chercheront à optimiser les zones commerciales existantes (dont certaines sont des ZACOM identifiées ci-dessous). Il s'agit, en coopération avec les opérateurs, de chercher de</p>	<p>Sans objet</p>

nouvelles disponibilités en réorganisant par exemple le stationnement pour limiter son emprise (mutualisation, niveaux...).	
<p>ZACOM</p> <p>Le DOO du SCOT comporte, en application de l'article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme, un Document d'Aménagement Commercial (DACOM) comprenant des zones d'aménagement commercial (ZACOM).</p>	Sans objet

Orientations du DOO	Application locale
<i>PARTIE I – E – Des activités touristiques élargies pour des retombés économiques et sociales pérennes</i>	
Tourisme	
<p>Offre touristique</p> <p>Le SCOT vise à favoriser l'émergence et l'affirmation d'une offre touristique cohérente et collective à l'échelle du Pays. Pour ce faire, il poursuit des objectifs qui visent à une meilleure organisation et coordination des structures et des équipements à l'échelle du Pays en faveur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une politique d'accueil et de promotion collective adaptée aux besoins des clientèles (coopération des offices de tourisme), - d'une meilleure accessibilité au territoire et de l'optimisation des échanges et des modes de déplacements alternatifs à la voiture depuis la gare d'Auray, qui permettront d'optimiser le développement des courts séjours, et notamment les transports en direction des îles, - du développement et de la structuration d'une offre touristique de qualité (randonnée, nautisme,...), - du développement d'un tourisme porté par le numérique (mise en réseau des acteurs). 	<p>Le PLU prévoit des zones spécifiques pour pérenniser les équipements touristiques présents sur la commune. Dans ces secteurs, seules les constructions destinées aux activités de la zone sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone NG couvre le golf de Saint-Laurent, - la zone NL couvre le site du karting et le site du parc de loisirs « P'tit Délire », - la zone NT couvre les hébergements touristiques (le camping de Saint-Laurent et le Camping de Kergo). - La zone UCt couvre l'hôtel du golf de Saint-Laurent
<p>Offre touristique</p> <p>La diversification de l'offre touristique doit permettre à l'économie touristique locale d'être moins dépendante des rythmes saisonniers et ainsi de pouvoir proposer des conditions d'emplois moins précaires.</p> <p>Cette diversification est notamment envisagée par le développement d'une élévation de l'attractivité hors saison à travers le développement des services, l'organisation d'événements (sports</p>	Sans objet

<p>nautiques, événements culturels, ...), ou la valorisation du tourisme d'affaire, ...</p> <p>L'ensemble de ces activités suppose des besoins en aménagements, en équipements et services spécifiques que le Pays d'Auray anticipe avec les acteurs publics et privés du territoire.</p>	
<p>Paysage</p> <p>En lien avec les objectifs d'affirmation de l'identité paysagère de son territoire (Cf. Partie III-A), le SCOT poursuit des objectifs de valorisation de ses patrimoines naturels, culturels et paysagers à des fins d'élargissement de leur accès au public (visiteurs et habitants) et de diversification de son offre touristique.</p> <p>A ce titre, il prévoit les modalités de gestion des abords des sites dédiés à l'accueil du public permettant de prendre en compte les objectifs de préservation et de valorisation des patrimoines.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Offre touristique</p> <p>Pour assurer le maintien, l'adaptation et le développement d'une offre touristique marchande de qualité en lien avec l'objectif d'excellence économique poursuivi par le pays, le SCOT encourage et soutient l'élévation du niveau de qualité des prestations proposées.</p> <p>En particulier, le SCOT s'engage en faveur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du maintien et du développement des différentes formes d'hébergements touristiques marchands de qualité (qualification, labellisation,...) en cohérence avec les objectifs du territoire, - de la qualification et de la promotion des hébergements et équipements touristiques du Pays d'Auray (mise aux normes, labellisation), - du développement et de la structuration des filières 	<p>Les trois sites d'hébergement touristiques de PLOEMEL bénéficient d'un zonage spécifique qui permet leur développement futur et assure leur pérennité.</p>

Orientations du DOO	Application locale
<p><i>PARTIE I – F – Un renforcement des capacités d'échanges au service d'une gestion maîtrisée et optimisée des flux</i></p>	
Mobilités	
<p>Mobilités</p> <p>Afin d'améliorer et optimiser les opportunités d'articulation et de connectivité du territoire avec ses espaces limitrophes et supérieurs, le pays</p>	<p>Sans objet</p>

<p>s'appuie sur l'affirmation du pôle d'Auray comme le principal point de connexion du territoire avec l'extérieur.</p> <p>L'objectif vise à améliorer la desserte du pôle d'Auray par les grands réseaux d'échanges et de conforter les capacités d'accessibilité au pôle d'Auray depuis l'ensemble du territoire à travers l'optimisation des flux sur les axes Nord-Sud et Est-Ouest.</p> <p>Pour ce faire, le SCOT encourage les acteurs locaux à coordonner leurs actions dans le cadre d'un Schéma de déplacements à l'échelle du Pays prévoyant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'organiser l'articulation des dessertes en transport collectif avec celles opérées par voies maritimes afin de réduire les effets de rupture de charge et de répondre aux enjeux d'optimisation des parcours (lien avec les objectifs économiques du Pays), - de renforcer et diversifier l'offre de mobilité alternative à la voiture individuelle sur les axes routiers structurants desservant le pôle d'Auray (notamment par le développement du réseau d'aires de covoiturage dont le niveau de service est progressivement amélioré pour tendre vers des fonctions élargies de haltes multimodales), - d'améliorer l'offre en transports collectifs (notamment à travers un cadencement des dessertes) : <ul style="list-style-type: none"> o à la fois à destination des pôles de Vannes et Lorient, o et à la fois sur un axe Nord-Sud en proposant une offre optimisant l'interconnexion avec les îles, - d'améliorer les liaisons maritimes continent-îles en optimisant les connexions intermodales, réduisant les phénomènes de rupture de charge et prévoyant le cadencement des dessertes et de conforter le niveau de service entre Houat et Belle-Ile, d'étudier la possibilité d'une liaison Hoëdic / Belle-Ile ; - de soutenir l'ouverture d'une ligne ferrée Auray-Pontivy à vocation marchandise à court terme et voyageur, le cas échéant à long terme. 	
<p>Mobilités</p> <p>L'accessibilité au pôle d'Auray doit aussi être</p>	<p>Le PLU facilite l'accès à la gare par la mise à disposition de stationnement automobile et l'accès</p>

<p>améliorée afin d’assurer l’accessibilité par tout le Pays aux services et équipements de premier rang qu’il offre.</p>	<p>par des liaisons douces.</p>
<p>Mobilités</p> <p>Pour conforter la complémentarité et l’interdépendance des communes, le Pays vise à renforcer les conditions d’articulation et de circulation au sein des espaces de vie commune. En cohérence avec les objectifs de performance énergétique et de maîtrise des émissions de gaz à effet de serre, la priorité est portée en faveur des modes de déplacement non carbonés.</p>	<p>Le PLU sécurise, renforce et conforte le réseau de liaisons douces existant.</p>
<p>Favoriser le transport collectif</p> <p>Les secteurs desservis par les transports collectifs constituent des sites stratégiques pour la réalisation des projets de développement urbain. Dans ces secteurs, le développement de l’urbanisation est envisagé de façon à accroître le potentiel de recours aux systèmes de transports collectifs</p>	<p>Le PLU, en priorisant les futurs logements dans le bourg ou à proximité immédiate du centre-bourg, favorise la fréquentation potentielle de la gare de PLOEMEL.</p>
<p>Numérique</p> <p>Assurer un niveau d’équipement numérique permettant de contribuer à la connectivité du territoire et à la diminution des besoins en déplacements.</p>	<p>Le PLU, en centralisant au maximum le développement de l’habitat et des activités économiques, permettra de favoriser le développement des communications numériques.</p>

Orientations du DOO	Application locale
<p><i>PARTIE II – A – Une réhabilitation durable des ressources en eau pour des usages pérennisés</i></p>	
Ressources	
<p>Ressource en eau</p> <p>La capacité de développement du Pays est intimement liée à la disponibilité des ressources en eau nécessaires aux différents usages.</p> <p>Dans une vision prospective portée par la stratégie de développement du territoire, le DOO mobilise les conditions et moyens d’une maîtrise de cette disponibilité à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l’anticipation des besoins visant à assurer la comptabilité des projets de développement urbain avec les capacités d’accueil du Pays d’Auray en ce qui concerne l’approvisionnement en eau potable ; - l’amélioration des rendements des réseaux d’alimentation en eau potable ; - la réalisation d’économies dans les consommations en eau. 	<p>Le PLU incite à l’économie et la préservation de la ressource en eau conformément au SAGE Golfe du Morbihan – Ria d’Étel.</p> <p>En centralisant l’urbanisation future dans et autour du centre-bourg, le PLU limite l’imperméabilisation des sols.</p> <p>En outre, le règlement favorise la récupération des eaux de pluies à la parcelle.</p>

<p>Assainissement</p> <p>Le SCOT doit assurer que les dispositifs d'assainissement aient une capacité suffisante pour accueillir le développement qu'il prévoit, en cohérence avec la sensibilité du milieu aquatique et des objectifs de reconquête de la qualité de l'eau.</p> <p>Par conséquent, l'urbanisation se fait de manière cohérente avec les capacités épuratoires des secteurs et l'amélioration des systèmes d'assainissement fait l'objet d'une planification tenant compte de l'évolution des besoins en capacité et de la limitation des pertes dans le milieu.</p> <p>S'agissant des dispositifs non collectifs, le SCOT réserve leur emploi dans les cas uniques où le raccordement des nouveaux projets au système collectif est impossible. Il recommande, dans ce cas, le recours à des équipements dimensionnés pour quelques équivalents habitants.</p>	<p>L'ensemble des nouvelles constructions dans les secteurs d'ouverture à l'urbanisation seront raccordés au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Station épuration capacité 7 000 EH.</p> <p>Les nouvelles constructions pourront se raccorder à la station d'épuration Kergouellec à Carnac (arrêté d'autorisation de rejets du 11 avril 2014) d'une capacité de 60 000 EH. Taux de fonctionnement actuel de 40% en charge hydraulique et de 14% en charge organique</p> <p>Pour les constructions non raccordables, un système d'assainissement autonome est exigé.</p>
<p>Zones humides</p> <p>Le SCOT favorise le bon fonctionnement du cycle de l'eau et la préservation du milieu aquatique face aux pressions anthropiques, à travers le maintien de la naturalité des milieux aquatiques et humides contribuant à la disponibilité de la ressource en eau tant dans ses aspects quantitatifs que qualitatifs.</p>	<p>Le PLU protège l'ensemble des zones humides du territoire par un zonage spécifique (AZH et NZH). Dans ces zones, aucune nouvelle construction n'est autorisée.</p>

Orientations du DOO	Application locale
<i>PARTIE II – B – Une gestion économe de l'espace pour une valorisation patrimoniale</i>	
Patrimoine	
<p>Densification</p> <p>Pour la réalisation de ses objectifs économiques et résidentiels, le SCOT donne la priorité à l'intensification et au renouvellement des espaces urbains existants afin de viser à l'échelle du Pays, la réalisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de 52% (modulables en fonction des communes) des besoins en logements au sein des enveloppes existantes, - de 60% des objectifs de création d'emploi au sein des enveloppes existantes. 	<p>Le PLU contribue à cet objectif en favorisant la création de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante : 26% des futurs logements se feront en densification dans les enveloppes agglomérées.</p>
<p>Extensions urbaines</p> <p>Au regard des besoins en logements et en emplois ainsi que des capacités urbaines effectives, le recours à des extensions urbaines est nécessaire. Les besoins fonciers en extension destinés à la réalisation des objectifs de production de logements</p>	<p>Le PLU prévoit également deux secteurs d'extension urbaine dans la continuité immédiate du centre-bourg sur une surface totale de 5,5 hectares (5 hectares constructibles). Ils accueilleront environ 110 logements.</p> <p>En outre, la ZAC de la Gare prévue dans la</p>

<p>et au soutien à la création de nouveaux emplois sont évalués à l'échelle du SCOT à 575 hectares jusqu'en 2030 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 455 ha sont destinés aux besoins résidentiels (dont 45 ha à la réalisation des équipements structurants) ; - et 120 ha aux besoins économiques. <p>Ce cadre foncier global défini à l'échelle du SCOT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - est décliné territorialement, et s'appuie sur un objectif d'optimisation foncière des secteurs d'extension urbaine en prévoyant une densité résidentielle moyenne évaluée pour chaque secteur, - s'accompagne d'objectifs de gestion économe de l'espace au sein des extensions. 	<p>continuité nord du centre-bourg accueillera environ 150 logements sur un site de 8,1 hectares (dont 7,5 hectares constructibles).</p> <p>L'ensemble de ces secteurs appliquera une densité de 20 logements par hectare.</p>
---	--

Orientations du DOO	Application locale
<p><i>PARTIE II – C – Une trame écologique qui soutient la diversité biologique dans un fonctionnement terre-mer intégré</i></p>	
Environnement	
<p>Biodiversité</p> <p>Le SCOT protège les pôles de biodiversité qui constituent les milieux de développement des espèces faunistiques et floristiques constituant le patrimoine biologique du territoire.</p> <p>Ces pôles de biodiversité doivent conserver une vocation non urbaine.</p>	<p>Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés sont protégés. Ils sont classés en zone naturelle et bénéficient parfois d'une trame spécifique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - AZH et NZH pour les zones humides, - loi paysage (L151-23 du CU) pour les haies et les boisements inférieurs à 2,5 ha. <p>Les ZNIEFF « Er Varquez Saint-Laurent » et « landes de Rennes » sont également classées en zone naturelle.</p>
<p>Biodiversité</p> <p>Le SCOT organise et prévoit le maintien des continuités écologiques (ou liaisons naturelles) nécessaires à son échelle au confortement des pôles de biodiversité, à la circulation et à la survie des espèces entre ou au sein de leurs habitats.</p> <p>Ces continuités contribuent, en outre, au maintien du fonctionnement du cycle de l'eau, dans une logique de pérennisation des liens qui unissent les zones amont et aval du Pays d'Auray.</p>	<p>Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés sont protégés. Ils sont classés en zone naturelle et bénéficient parfois d'une trame spécifique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - AZH et NZH pour les zones humides, - loi paysage (L151-23 du CU) pour les haies et les boisements inférieurs à 2,5 ha.
<p>Biodiversité</p> <p>Afin d'assurer une perméabilité écologique globale, le Pays d'Auray s'appuie sur l'identification de milieux relais et sur le développement de la</p>	<p>Sans objet</p>

<p>biodiversité en milieu urbain, devant contribuer à enrichir les possibilités d'accueil de biodiversité du Pays et à maintenir des éléments de nature ordinaire fonctionnels.</p>	
---	--

Orientations du DOO	Application locale
<p><i>PARTIE II – D – Une gestion des ressources énergétiques qui prépare le territoire aux évolutions climatiques</i></p>	
<p style="text-align: center;">Energie</p>	
<p>Économies d'énergies</p> <p>L'habitat et l'aménagement urbain en Pays d'Auray doivent tendre à évoluer vers des formes qui permettent de diminuer les besoins énergétiques, voire de tendre vers des formes urbaines et constructives dites « positives, c'est-à-dire qui produisent davantage d'énergie qu'elles n'en consomment.</p> <p>Cette minimisation des besoins énergétiques est envisagée à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une production énergétique renouvelable intégrée aux aménagements, - une optimisation des procédés constructifs et architecturaux (matériaux isolants, orientation, ...) dans les nouvelles constructions et dans le cadre de rénovations, - et des morphologies urbaines efficaces (prise en compte des principes bioclimatiques, densités et formes urbaines favorisant la mutualisation des équipements et l'optimisation des trajets, ...) et contribuant aussi à la fonctionnalité des espaces urbains. 	<p>Le PLU favorise des formes d'habitat moins énergivores et encourage les énergies renouvelables en limitant les contraintes architecturales, suivant la localisation du projet.</p>
<p>Limiter les déplacements motorisés</p> <p>Le SCOT privilégie la proximité des fonctions urbaines pour minimiser les besoins en déplacements. La mise en œuvre de cet objectif passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une organisation territoriale structurée autour d'espaces de vie commune qui sont les secteurs privilégiés du renforcement des itinéraires cyclables, - un renforcement prioritaire des capacités des centres des villes, bourgs et villages, puisque ceux-ci sont destinés à accueillir majoritairement le développement. 	<p>Le PLU centralise l'habitat et les commerces au plus près du centre-bourg et de l'existant.</p> <p>En outre, le PLU prévoit le développement du réseau de liaisons douces pour relier les secteurs d'habitat, les équipements, les commerces, espaces récréatifs et services...</p>

<p>Potentiel énergétique</p> <p>L'objectif est de valoriser le potentiel énergétique présent sur le territoire :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le bois-énergie, la valorisation de la biomasse et des déchets, l'énergie solaire (thermique et photovoltaïque), au fort potentiel sur le Pays d'Auray et en faveur desquels le SCOT s'engage à travers d'actions précises, 2. La géothermie et les énergies marines, que le SCOT soutient dans une optique de les développer en fonction de l'évolution des connaissances et des techniques. <p>Ceci doit contribuer à l'appropriation, par le territoire, de ses moyens de production énergétique, à la diminution de la production de Gaz à Effet de Serre, à la dynamisation de filières de production énergétique sur le territoire.</p>	<p>Sans objet</p>
---	-------------------

Orientations du DOO	Application locale
<p><i>PARTIE III – A – Des paysages valorisés pour une qualité de vie et une identité réaffirmée</i></p>	
Paysages	
<p>Espaces agro-naturels</p> <p>Le SCOT identifie des espaces agro-naturels qui constituent des respirations paysagères au sein de la mosaïque paysagère globale.</p> <p>Ces espaces participent à la structuration des paysages du territoire et visent à la fois à garantir le maintien d'une qualité paysagère attractive typique du Pays d'Auray et à la fois à inscrire les liens terre-mer.</p> <p>Il s'agit, en outre, de constituer un réseau d'espaces aux qualités paysagères particulières support d'activités valorisantes (agriculture, tourisme vert,...) et offrant des possibilités de rapprochement entre les habitants et les paysages.</p> <p>Afin de valoriser ces espaces, qui constituent l'armature paysagère du Pays, le SCOT prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le maintien de coupures d'urbanisation paysagères, - la valorisation de limites urbaines stratégiques, - la constitution d'un réseau de sentiers de découverte. 	<p>Le PADD énonce comme objectif la conservation des poches de respiration et la préservation de la vocation agraire des espaces ouverts.</p> <p>Les coupures d'urbanisation paysagères sont prévues par les OAP. Chaque OAP impose des filtres végétaux entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles environnant pour assurer une bonne intégration paysagère de l'opération.</p>
<p>Valoriser les sites</p>	<p>Le PLU vise à préserver, mieux faire connaître et valoriser le patrimoine bâti remarquable (objectif du</p>

<p>Au-delà de la prise en compte, assurée par les documents d'urbanisme, des protections existantes (sites inscrits et classés, monuments historiques, ...), l'objectif est de valoriser l'ensemble des entités paysagères emblématiques à travers un aménagement spécifique, tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des enjeux d'accessibilité, en vue d'assurer une fréquentation pérenne en accord avec la sensibilité des milieux, - des enjeux propres à chaque site et à leur mise en valeur dans le paysage. 	<p>PADD).</p>
<p>Boisements</p> <p>Le SCOT vise à conforter le rôle des boisements à l'échelle du grand paysage, qui apportent des ambiances variées et contribuent à la structuration des vues.</p> <p>Par conséquent il prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la protection et la préservation des boisements importants, en superficie ou en valeur paysagère, biologique ou productive, - que la protection des boisements n'entrave pas le maintien de certains milieux caractéristiques (landes notamment). 	<p>Les boisements sont classés en zone naturelle.</p> <p>270 ha de boisements sont classés en EBC.</p> <p>En outre, les boisements inférieurs à 2,5 ha sont protégés au titre de la loi paysage Ce sont ainsi 50 ha de boisements et 142 km de haies qui sont identifiés au règlement graphique.</p>
<p>Paysage agricole</p> <p>L'objectif est de préserver l'intégrité des paysages agricoles. Pour rappel, le SCOT vise déjà à agir sur la préservation d'un espace agricole fonctionnel (cf. partie I, section A, actions 1 et 2).</p> <p>Il s'agit, ici, d'assurer la qualité paysagère d'ensemble de cet espace, en jouant sur l'intégration qualitative du bâti agricole au paysage, etc.</p>	<p>La volumétrie et l'implantation des futurs bâtiments en zone agricole sont règlementés pour harmoniser l'architecture et favoriser l'intégration paysagère.</p>
<p>Paysages aquatiques</p> <p>L'objectif est de valoriser la présence de l'eau, afin de la rendre plus visible et plus lisible sur l'ensemble du territoire (rias, mais aussi petits cours d'eau, plans d'eau, ...), afin de renforcer sa fonction dans le paysage et de la rendre plus accessible aux usagers et habitants, dans le respect de la sensibilité des milieux.</p>	<p>Le PADD fait de la préservation des scènes fluviales un objectif majeur. Ainsi, les vallons du Gouyanzeur, de Pont-er-Rui, de Calavret, de Kermelgan et de Poumèn sont préservés et mis en valeur pour leurs qualités paysagères.</p> <p>Le PADD fixe également comme objectif la mise en valeur des abords du ruisseau de Gouyanzeur de Kerverrec au Pont-Ninez à des fins de loisirs et de détente.</p>
<p>Entrées de ville</p> <p>Afin d'assurer l'intégration mutuelle des éléments paysagers urbains, naturels et ruraux, et de renforcer par ce biais l'attractivité du Pays, le SCOT vise un traitement de qualité des abords des infrastructures, des entrées de ville, mais aussi des franges urbaines.</p>	<p>Les franges urbaines seront traitées dans les futures opérations : les OAP imposent des filtres végétalisés.</p> <p>Les entrées de villes seront également mises en valeur, tout d'abord en limitant l'urbanisation en doigts de gants et en favorisant une architecture de bonne tenue par la création de fronts bâtis</p>

	matérialisant le paysage urbain du centre-bourg.
<p>Valorisation paysagère</p> <p>L'objectif est de constituer, à travers la recherche de qualité paysagère des espaces urbains de proximité, une base pour le développement d'espaces de vie solidaires et vivants.</p> <p>Ainsi les espaces urbains de proximité doivent faire l'objet d'une organisation et d'un aménagement qui procurent une qualité de vie et une attractivité à l'échelle des espaces.</p>	<p>Les OAP dictent des prescriptions paysagères et imposent des espaces verts favorisant la qualité du cadre de vie.</p> <p>Le PADD fixe comme objectif la mise en valeur des abords du ruisseau de Gouyanzeur à des fins de loisirs et de détente à proximité du bourg</p>

Orientations du DOO	Application locale
<p><i>PARTIE III – B – Des objectifs d'aménagement qui contribuent à la valorisation des espaces littoraux, urbains et ruraux</i></p>	
Cadre de vie	
<p>Espaces maritimes</p> <p>Le SCOT définit à son échelle les espaces remarquables au sens de la loi littoral (L.146-6) qui témoignent du caractère maritime, de l'authenticité et de l'identité du Pays d'Auray. Il s'agit d'espaces naturels qui appellent une préservation pour leur forte présence identitaire ainsi que pour leur valeur paysagère et le cas échéant pour leurs potentiels et leurs richesses biologiques.</p>	Sans objet
<p>Espaces maritimes</p> <p>Le SCOT définit les agglomérations et villages supports de continuité de l'urbanisation en application de la loi littoral. Outre la création de hameaux nouveaux agricoles à Belle-Île (cf encadré infra), le SCOT ne prévoit pas la réalisation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.</p> <p>Ceci assure la maîtrise de l'urbanisation dans les espaces littoraux et la préservation d'un espace naturel et agricole cohérent.</p> <p>Le SCOT définit par ailleurs les conditions d'urbanisation en extension dans les communes non littorales, qui suivent les mêmes principes de continuité vis-à-vis des villages et agglomérations.</p>	Sans objet
<p>Espaces maritimes</p> <p>L'objectif est de prévoir des espaces de respiration entre les espaces urbanisés le long du littoral. Ceci doit permettre de maîtriser la capacité d'accueil des espaces littoraux, en maintenant des espaces agromatériels de taille suffisante et en valorisant les spécificités paysagères des espaces littoraux. Ces espaces, pour jouer leur rôle, doivent avoir une</p>	Sans objet

certaine profondeur.	
<p>Espaces maritimes</p> <p>Le SCOT détermine les espaces proches du rivage, dans les communes littorales, qui représentent les espaces où le caractère maritime se ressent. Dans ces espaces, l’urbanisation se fait non seulement en continuité, mais celle-ci doit aussi être limitée.</p>	Sans objet
<p>Espaces maritimes</p> <p>Le SCOT vise la protection de la bande littorale la plus proche de la mer qui constitue la zone la plus soumise aux pressions et qui assure l’accès à l’eau.</p> <p>L’objectif majeur est d’assurer l’inconstructibilité de ces espaces fragiles afin de préserver les ressources naturelles et culturelles, facteurs d’équilibre écologique et d’aménités, mais aussi de préserver la valeur d’usage et économique de ces milieux.</p>	Sans objet
<p>Formes urbaines</p> <p>La production urbaine, réalisée selon les modalités qui viennent d’être exposées (extensions en continuité des agglomérations et villages), doit contribuer par ailleurs à l’élévation globale de la qualité territoriale.</p> <p>C’est dans cet esprit que le SCOT définit ci-après les modalités de mise en œuvre d’un parti d’aménagement qui valorise le territoire et affirme les qualités propres des espaces urbanisés à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la qualité des compositions urbaines à vocation résidentielle, - la qualité des espaces dédiés aux parcs d’activités économiques. 	<p>Les OAP dictent des prescriptions urbaines (circulations douces, accès, végétalisation, densité et typologie de logements) sur les différents sites concernés.</p> <p>Le règlement détermine la volumétrie et l’implantation des bâtiment (par rapport aux voies et aux limites séparatives). Il impose également une harmonie architecturale.</p>
Orientations du DOO	Application locale
<i>PARTIE III – C – Des polarités attractives qui favorisent les fonctions urbaines et optimisent les mobilités</i>	
Organisation multipolaire	
<p>Pôle principal</p> <p>Le pôle d’Auray (associant les communes de Pluneret et Brec’h) constitue le pôle principal du territoire dont la vocation est de porter le positionnement du territoire dans son environnement régional. C’est notamment sur lui que repose l’offre en équipements structurants et en transports au service de l’ensemble du Pays.</p>	Sans objet
Fonctionnement des polarités	PLOEMEL fait partie de l’espace de vie du pôle

<p>Les espaces de vie commune identifiés et organisés par le SCOT procurent l'ensemble des fonctions urbaines de proximité, qui ont vocation à être articulées dans un cadre de maintien de leur cohérence et de leur complémentarité.</p> <p>Ils se font le relais des objectifs du SCOT en matière économique, résidentielle, de transports et d'aménagement paysager à une échelle plus locale et articulent ces fonctions de manière fluidifiée et optimisée pour des espaces de vie appuyés sur des bassins de vie solidaires, vivants et coopératifs.</p>	<p>d'Auray.</p> <p>Au titre de l'habitat, la commune prévoit d'accueillir 390 nouveaux logements pour les dix prochaines années, en priorité en densification ou avec une densité de 20 logements par hectare pour les opérations en extension urbaine.</p> <p>PLOEMEL dispose également d'une gare qui est rendue accessible par des stationnements à proximité et un réseau de liaisons douces.</p>
<p>Équipements</p> <p>L'objectif du SCOT est d'assurer un niveau d'équipement et de service à disposition des habitants et des entreprises qui soutienne l'amélioration des conditions de vie et d'attractivité du Pays.</p> <p>Cadre de vie</p> <p>Le SCOT encourage, à ce titre une approche à l'échelle des « espaces de vie commune » de l'offre d'équipements collectifs afin de développer et d'optimiser les investissements liés au déploiement d'une offre diversifiée et complémentaire à destination des habitants et des entreprises.</p> <p>En outre, en visant une proximité des fonctions urbaines, il poursuit l'ambition d'un développement équilibré du territoire permettant de minimiser les besoins en déplacements et de dynamiser l'ensemble des cœurs urbains.</p>	<p>La commune envisage plusieurs opérations dans le bourg, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réhabilitation et l'extension de la mairie, - la réhabilitation et l'extension de la médiathèque, - la création d'un pôle enfance. <p>Toujours avec l'objectif de proposer des équipements qualitatifs aux Ploemelois, les élus réfléchissent à des projets de mise en valeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la coulée verte urbaine située entre la rue du Commandant Théophile Guillo et la rue de la Grotte, - de la zone humide de Mané Bogad, - des abords du ruisseau de Gouyanzeur de Kerverrec au Pont-Ninez.

Orientations du DOO	Application locale
<i>PARTIE III – D – Un enrichissement de l'offre résidentielle pour un meilleur équilibre social</i>	
Habitat	
<p>Logements</p> <p>L'objectif est de répondre aux besoins en logements induits par le développement du Pays d'Auray :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cadre d'un phasage permettant d'adapter les objectifs de production à l'atteinte des objectifs de maîtrise du marché des résidences secondaires poursuivis par le SCOT, - dans le cadre d'une territorialisation entre les espaces de vie définis dans le SCOT et leurs pôles permettant de viser une production résidentielle équilibrée à l'échelle du territoire. <p>Le SCOT définit un objectif de production de 20 200</p>	<p>LE PLU prévoit la construction de 390 logements pour les dix prochaines années :</p> <ul style="list-style-type: none"> - environ 110 logements en densification de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses et changement de destination du bâti), - environ 150 logements dans la future ZAC de la Gare, - environ 110 logements sur deux secteurs d'extension urbaine à proximité immédiate du centre-bourg.

<p>logements d’ici 2030 permettant de répondre aux besoins liés à son développement et intégrant des objectifs conjoints de maîtrise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des résidences secondaires (objectif de parvenir à une division de presque deux de la création annuelle de résidences secondaires), - des logements vacants (objectif de réinvestissement de près de 25 logements par an environ). 	
<p>Typologie de logements</p> <p>Afin de favoriser les parcours résidentiels sur le Pays d’Auray et de permettre une plus grande mixité sociale, en lien avec la volonté de construire un espace solidaire et vivant, le SCOT accompagne les besoins en logement des habitants et favorise leur diversité, en taille et en typologie, à l’échelle du Pays : logements locatifs / propriétés, logements aidés, logements spécifiques, petits et moyens logements, possibilités d’accueil des gens du voyage, ...</p>	<p>Les OAP affichent des objectifs de mixité sociale. Par conséquent, ces opérations d’aménagement devront proposer un minimum de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale, selon les secteurs).</p>
<p>Logements</p> <p>Pour assurer une optimisation du parc de logements et accroître les effets démographiques de la production neuve, les collectivités développent les moyens pour améliorer le parc de logements existants, diminuer la vacance et réguler la production de résidences secondaires</p>	<p>Les élus souhaitent qu’une trentaine de logements voit le jour par changement de destination du bâti existant.</p>

Orientations du DOO	Application locale
<p><i>PARTIE III – E – Une prise en compte des risques, nuisances et pollutions pour une vulnérabilité du territoire minimisée</i></p>	
Risques, nuisances et pollutions	
<p>Risques naturels</p> <p>Le SCOT veut maîtriser voire minimiser l’exposition aux risques et la vulnérabilité des personnes et des entreprises aux risques naturels, en intégrant leur prise en compte en amont et de façon transversale dans l’ensemble des politiques et objectifs sectoriels du territoire.</p> <p>Ces risques sont liés en particulier à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la submersion marine, - l’évolution du trait de côte et son érosion, - les feux de forêts, - les inondations par débordement de cours 	<p>Le PLU tient compte de l’ensemble des risques identifiés par le diagnostic.</p>

<p>d'eau,</p> <ul style="list-style-type: none"> - les mouvements de terrain. <p>En plus de suivre une posture réactive d'intégration des niveaux de risque dans ses choix d'aménagement, le Pays vise également à s'inscrire dans une démarche proactive de gestion en amont des risques s'inscrivant, le cas échéant, dans une dimension supra-SCOT.</p>	
<p>Risques technologiques</p> <p>L'objectif est de maîtriser voire minimiser l'exposition aux risques et la vulnérabilité des personnes et des activités aux risques technologiques, en intégrant leur prise en compte en amont et de façon transversale dans l'ensemble des politiques et objectifs sectoriels du territoire.</p>	<p>Le PLU tient compte de l'ensemble des risques identifiés par le diagnostic.</p>
<p>Nuisances sonores</p> <p>L'objectif est de ne pas accroître l'exposition des personnes aux nuisances sonores. Il s'agit de favoriser l'urbanisation dans les secteurs les moins exposés et de mettre en œuvre des mesures d'atténuation des nuisances.</p>	<p>Les futurs logements seront implantés à distance des infrastructures susceptibles de générer des nuisances sonores (la RD 768, la ZA de Penn-er-Pont et la ZA de Pont-Laurence)</p>
<p>Déchets</p> <p>Le SCOT favorise la poursuite de l'amélioration de la gestion des déchets en renforçant les équipements nécessaires, l'accès à ces équipements et en anticipant les nouveaux besoins spécifiques liés aux activités économiques et au développement démographique.</p>	<p>Sans objet</p>

2.4 Le PLH d'Auray-Quiberon Terre Atlantique

Le PLH d'Auray-Quiberon Terre Atlantique repose sur 5 axes :

1. Poursuivre la diversification de l'offre de logement pour assurer les grands équilibres démographiques ;
2. Déployer une stratégie foncière communautaire pour une mobilisation optimisée du foncier à vocation d'habitat ;
3. Répondre aux besoins grandissants d'adaptation, de remises aux normes et de réhabilitation du parc existant ;
4. Accompagner le maintien et l'accès au logement des publics à besoins spécifiques,
5. Piloter, animer et suivre la politique communautaire de l'habitat.

Le PLU de PLOEMEL est compatible avec ces orientations.

2.5 Le SDTAN du département du Morbihan

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

A ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département du Morbihan qui a été approuvé en décembre 2011.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

CHAPITRE 9 - INDICATEURS DE SUIVI

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
Population	Population totale en nombre d'habitants	INSEE	2013	2 700
	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2012	1 511
	Nombre de logements commencés	SITADEL	2004-2013	330
Habitat	Typologie des logements produits	SITADEL	2004-2013	79% de logements individuels purs
	Parc total de résidences principales	INSEE	2012	1088 (72,0%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2014	83 (5,5%)
	Densité moyenne en zone AU	Mairie	-	-
	Ratio nombre de logements créés en zone AU / nombre de logements créés dans une autre zone	Mairie	-	-
Consommation de l'espace	Volumes d'eau consommés par habitant et par "gros consommateurs"	Syndicat AEP	-	-
	Qualité de l'eau distribuée	Syndicat AEP	-	-
Eau potable	Capacité résiduelle de traitement	-	-	-
	Qualité de l'eau rejetée	Conseil Départemental	-	-
	Nombre de dossiers de mise aux normes des assainissements autonomes	Mairie SPANC	-	-

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
Zone d'activités	Nombre de PC accordés, localisation et surface créée dans les zones Uj et 1AUj	Mairie	2005-2015	-
Emploi	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2012	1 140
Activité agricole	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	RGA	2010	16
	SAU	RGA	2010	721 ha
Déplacements	Linéaire de liaisons douces réalisées	Mairie	-	-
	Nombre de véhicules/jour sur les routes	Conseil Départemental	2016	RD 22 : 5 729 Rd 105 : 5 078 RD 119 : 1 828 RD 186 : 1 142 RD 768 : 18 843
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2012	82%
	Superficie de zones humides protégées	Mairie	2018	648 ha
	Linéaire bocager protégé au titre de la Loi Paysage	Mairie	2018	142 km de haies bocagères
Biodiversité	Boisements protégés au titre de la Loi Paysage	Mairie	2018	50 ha de boisements
	Espace boisés classés	Mairie	2018	270 ha de boisements

ANNEXE - ETUDE DE ZONAGE PLUVIAL

1 ETUDE DE ZONAGE PLUVIAL

Afin de planifier la réalisation des infrastructures de gestion des eaux pluviales nécessaires à l'extension urbaine et consécutives à la création de nouvelles surfaces imperméabilisées, un **Zonage de gestion des eaux pluviales** a été réalisé sur la commune de Ploemel, en conformité avec l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

L'objectif de cet outil de planification est de maîtriser dans l'avenir la gestion des eaux pluviales sur la commune par un cadre réglementaire, sans toutefois contraindre les futurs acquéreurs sur les modalités techniques de gestion à mettre en place. D'une manière générale, il a pour but de protéger les biens, les personnes et le milieu récepteur, situés sur le territoire communal.

La commune de Ploemel a ainsi développé une approche quantitative et qualitative pour la gestion des eaux pluviales de chacune des zones d'urbanisation.

La procédure de demande d'examen au cas par cas pour les plans et programmes a été introduite par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et le décret n° 2012-616 du 2 mai 2012 relatif à l'évaluation de certains plans et documents ayant une incidence sur l'environnement. Son objectif est d'identifier en amont, parmi les plans et programmes visés par l'article R. 122-17-II du code de l'environnement, ceux qui seraient susceptibles d'avoir des impacts notables sur l'environnement et donc de faire l'objet d'une évaluation environnementale. Il résulte du 4° de l'article R. 122-17-II du Code de l'Environnement que les zonages d'assainissements relèvent de l'examen au cas par cas.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Ploemel a donc fait l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas. Cette dernière a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale par arrêté préfectoral en date du 19 Juin 2018. L'évaluation des incidences du zonage d'assainissement sera intégrée à celle du plan local d'urbanisme, en cours d'élaboration.

Le présent dossier constitue **l'évaluation environnementale du zonage d'assainissement des eaux pluviales** de la commune de Ploemel, conformément aux articles R.122-17 à 24 de Code de l'Environnement.

1.1 Caractéristiques générales du zonage pluvial

Source : Portail d'information sur l'assainissement communal – Ministère de L'Environnement, de l'Energie et de la Mer

« Le zonage pluvial a pour but d'assurer sur un territoire, la maîtrise des ruissellements et la prévention de la dégradation des milieux aquatiques par temps de pluie. Il doit permettre d'assurer la mise en place des modes d'assainissement pluvial les mieux adaptés au contexte local et au besoin du milieu naturel. Le développement de l'urbanisation génère à fortiori une imperméabilisation des sols et donc une augmentation des ruissellements d'eaux pluviales. Ces nouvelles imperméabilisations doivent ainsi être compensées par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives. De ce fait, il constitue un outil pour la gestion de l'urbanisme réglementaire et opérationnel.

L'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales indique que :

Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement : (...)

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. »

Le zonage pluvial permet de fixer des prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales de futures zones d'urbanisation, comme par exemple la limitation des rejets dans les réseaux, l'infiltration des eaux ou encore la mise en place d'un bassin d'orage. Il peut être établi dans le cadre d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales et peut être repris dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme (Art. L 151-24 du Code de l'Urbanisme).

Soumis à enquête publique, le zonage d'assainissement a aussi pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions afin de permettre à la commune de disposer de tous les éléments nécessaires à sa décision. Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est opposable aux tiers dès l'approbation par la collectivité compétente et sa validation par arrêté.

1.2 Objectifs et contenu du zonage pluvial

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Ploemel a pour but de contrôler le développement de l'urbanisation en intégrant dès à présent les conséquences de l'imperméabilisation croissante sur les écoulements d'eaux pluviales. L'objectif est de planifier la réalisation des infrastructures de gestion des eaux pluviales nécessaires à l'extension urbaine et consécutives à la création de nouvelles surfaces imperméabilisées. Tenant compte des modifications à court, moyen et long termes de cette urbanisation prévue par le PLU, la commune a pris l'option de réaliser un travail de réflexion à l'échelle de ses bassins versants urbains, plutôt que de résoudre ponctuellement les contraintes liées aux futurs aménagements. L'intérêt est d'éviter une analyse localisée, par projet, engendrant une multiplication des infrastructures et donc une augmentation des coûts de mise en œuvre et surtout d'entretien.

Cette étude de gestion des eaux pluviales s'est déroulée en deux phases distinctes.

La première étape a consisté à réaliser un diagnostic du dispositif de gestion du ruissellement pluvial. Ce diagnostic a permis :

- de réaliser le plan de recolement du système d'évacuation des eaux pluviales de la zone agglomérée, avec géoréférencement,
- de lister et diagnostiquer les ouvrages existants type bassin d'orage,
- de synthétiser sous forme d'un plan thématique les différentes constatations terrain (curage, tampon sous enrobé, mauvais raccordement...). Les dysfonctionnements structurels du réseau et les défauts d'entretien constatés permettront d'optimiser la gestion pluviale actuelle.

La seconde phase concerne l'élaboration du principe de gestion des eaux pluviales pour les futures zones d'urbanisation et de densification, avec dimensionnement des infrastructures et ainsi permettre à la commune de conduire un développement de l'urbanisation en accord avec la préservation du milieu naturel.

L'ensemble de ces préconisations de gestion des eaux pluviales seront inscrites dans les documents administratifs du futur plan local d'urbanisme, sous forme d'une carte de « zonage pluvial ».

2 PHASE DIAGNOSTIC

Ayant une connaissance approximative de son système d'évacuation des eaux pluviales, la commune de Ploemel a souhaité lancer une étude diagnostic du réseau des eaux pluviales de la partie agglomérée.

L'objectif de ce diagnostic est :

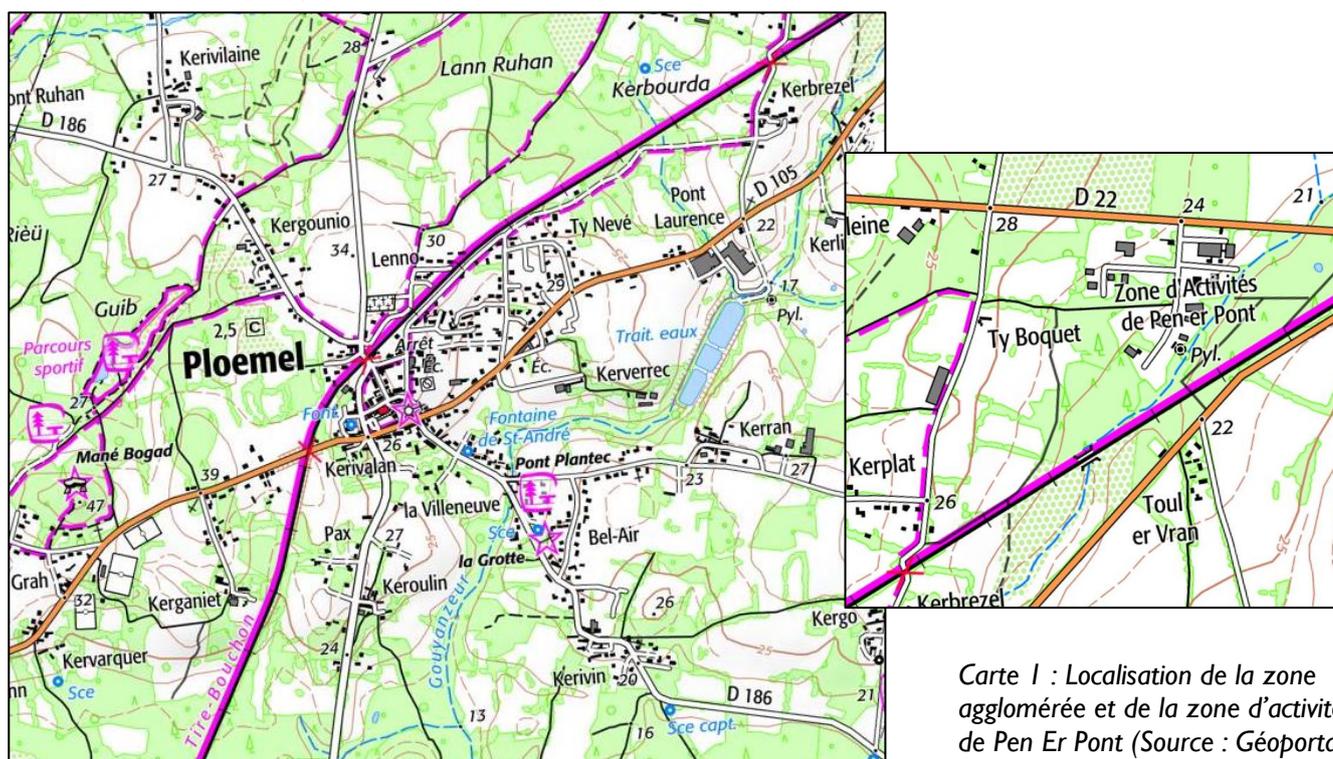
- de planifier le système d'évacuation des eaux pluviales de la zone agglomérée sous format SIG (diamètres, matériaux, relevés topographiques, fils d'eau..)
- de recenser l'ensemble des infrastructures existantes (bassins d'orage..)
- d'évaluer l'état du réseau (curage, réseau fissuré..)

L'ensemble des constatations terrain sont présentées sous forme de plans et de reportages photographiques.

2.1 Contexte hydrologique

Le territoire communal de Ploemel se partage entre deux bassins versants, le bassin de la rivière d'Étel au Nord-ouest, et celui de la rivière de Crac'h au Sud-est.

Dans sa partie Nord-ouest, les écoulements s'orientent vers le ruisseau du Kermelgan, puis vers le ruisseau de Calavret, qui se jette dans le chenal de Saint Jean, affluent de la rivière d'Étel. Dans sa partie Sud-est, les écoulements s'orientent vers les ruisseaux de Gouyanzeur et de Pont-Er-Rui, affluents de la rivière du Crac'h.



Carte 1 : Localisation de la zone agglomérée et de la zone d'activités de Pen Er Pont (Source : Géoportail)

Les eaux de ruissellements de la zone agglomérée de Ploemel rejoignent en grande majorité le ruisseau de Gouyanzeur qui s'écoule sur la partie Sud-est de la zone agglomérée.

L'extrême partie Nord-ouest de la zone agglomérée appartient quant à elle au bassin versant du ruisseau de Kermelgan.

La zone d'activités de Pen Er Pont appartient également au versant du ruisseau de Gouyanzeur.

2.2 Phase terrain

Une première phase de recueil de données (plans existants, études loi sur l'eau..) a d'abord été engagée auprès des services de la Mairie. Une rencontre avec les différents acteurs de la gestion des eaux pluviales (élus, services techniques..) a également eu lieu. Cette phase a permis de connaître le fonctionnement hydraulique global de la zone agglomérée avant la phase terrain (exutoires, réseaux majeurs, travaux récents..).

L'une des parties principales du diagnostic est la phase d'investigations terrain. Elle s'est déroulée sur plusieurs jours en Mars 2017. Cette phase a permis de caractériser le système d'évacuation des eaux pluviales de la zone agglomérée de Ploemel.

Durant cette phase terrain, la grande majorité des tampons accessibles ont été soulevés. Les profondeurs ainsi que les diamètres étaient relevés. Ce travail s'est également accompagné d'un reportage photographique qui permet d'obtenir une vision globale de l'état du réseau.

Le système d'évacuation des eaux pluviales a ainsi pu être planifié et informatisé. La commune ne disposait pas des plans de l'ensemble du réseau eaux pluviales. L'ensemble des constatations terrain sont présentées sous forme de plans et regroupées par thème.



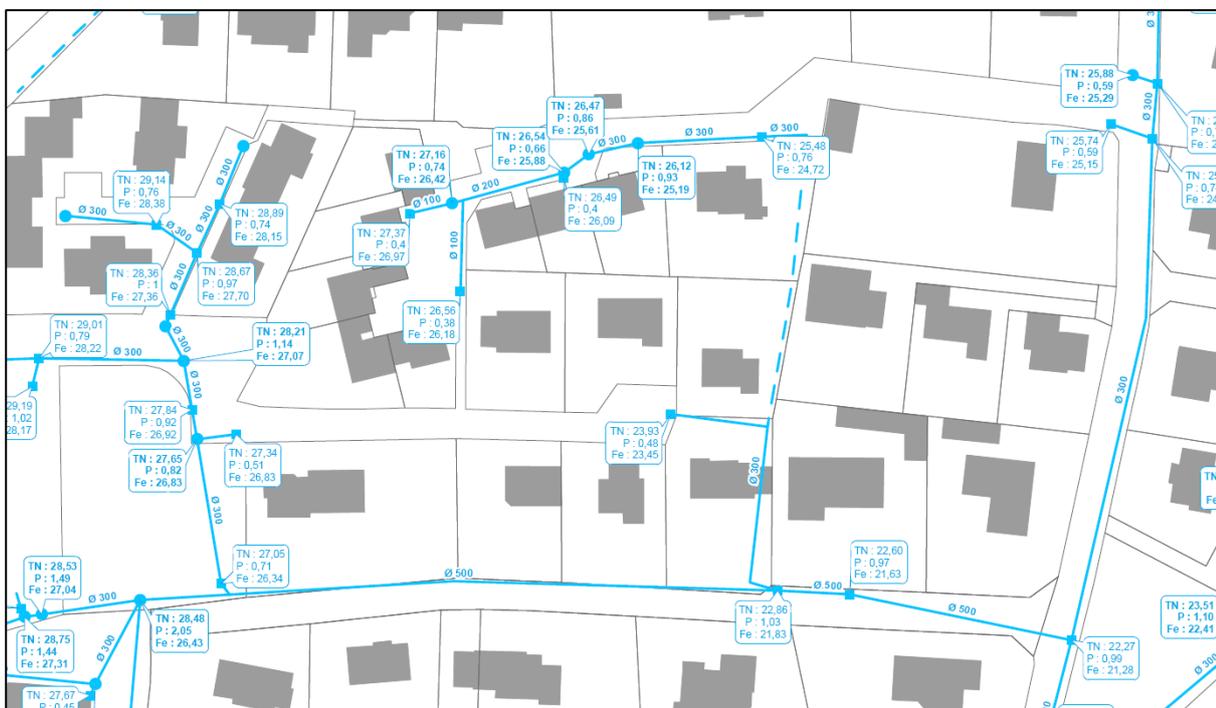
Photo 1 : Vue d'un regard de visite eaux pluviales ouvert durant la phase terrain

2.3 Observations terrain

Les résultats de la phase diagnostic sont présentés sous forme de plans. Cette phase a permis de réaliser le plan du système d'évacuation des eaux pluviales et de classer les observations terrain par thèmes : réseaux à curer, tampons non accessibles, mauvais raccordements et autres observations terrain (réseau fissuré, fond de regard à maçonner..).

2.3.1 Système d'évacuation des eaux pluviales

Le plan du réseau d'évacuation des eaux pluviales de la commune comprend les diamètres des canalisations, les profondeurs des regards, les sens d'écoulement ainsi que les types de regards (grille, dalle béton, regard circulaire). Ce plan a ensuite été complété grâce aux relevés topographiques réalisés.



Carte 2 : Extrait du plan d'évacuation des eaux pluviales

Le tableau suivant présente les caractéristiques du système d'évacuation des eaux pluviales de la zone agglomérée (linéaire de canalisations, nombre de regards de visite..).

Type	Linéaire/nombre
Réseau EP Ø100 à Ø1000	11 300 mL
Fossé	7 000 mL
Tampon circulaire	207
Avaloir grille	275
Tampon type dalle béton	7

2.3.2 Constatations terrain

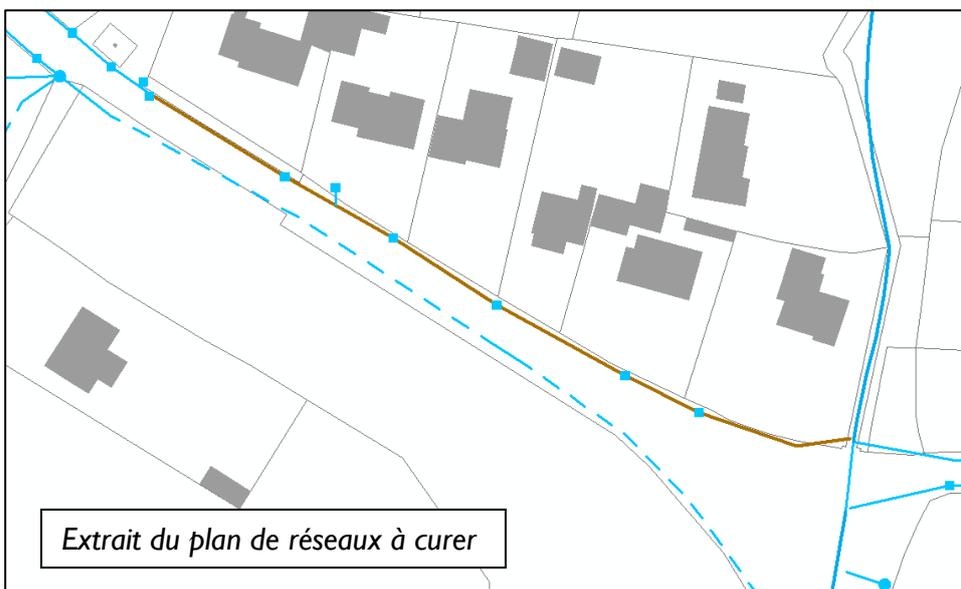
Le plan des réseaux à curer permettra à la commune de programmer ces travaux et ainsi les budgétiser dans un entretien pluriannuel.



Photo 2 : Vue d'un réseau à curer – Rue Joseph le Pévédic (Ø300)



Photo 3 : Vue d'un réseau à curer – Rue de la Grotte (Ø300)



Certaines portions de réseaux n'ont pu être accessibles du fait de tampons bloqués et situés sous enrobé ou en partie. Ces constatations sont également indiquées sur le plan diagnostic.



*Photo 4 : Vue d'un tampon sous enrobé
– Rue Joseph le Pévédic*

Lors de la phase terrain, des traces visibles de mauvais rejets peuvent être constatées dans le système d'évacuation des eaux pluviales. Il peut s'agir d'eaux usées ou de rejets type peinture/solvants.

Les eaux usées correspondent à l'ensemble des eaux rejetées par les installations domestiques. On distingue deux types d'eaux usées :

- les eaux vannes, elles proviennent des installations de type WC.
- les eaux domestiques (évier, lavabo, douche, machine à laver..). Ces eaux se distinguent par leur couleur généralement blanche (lessive..)

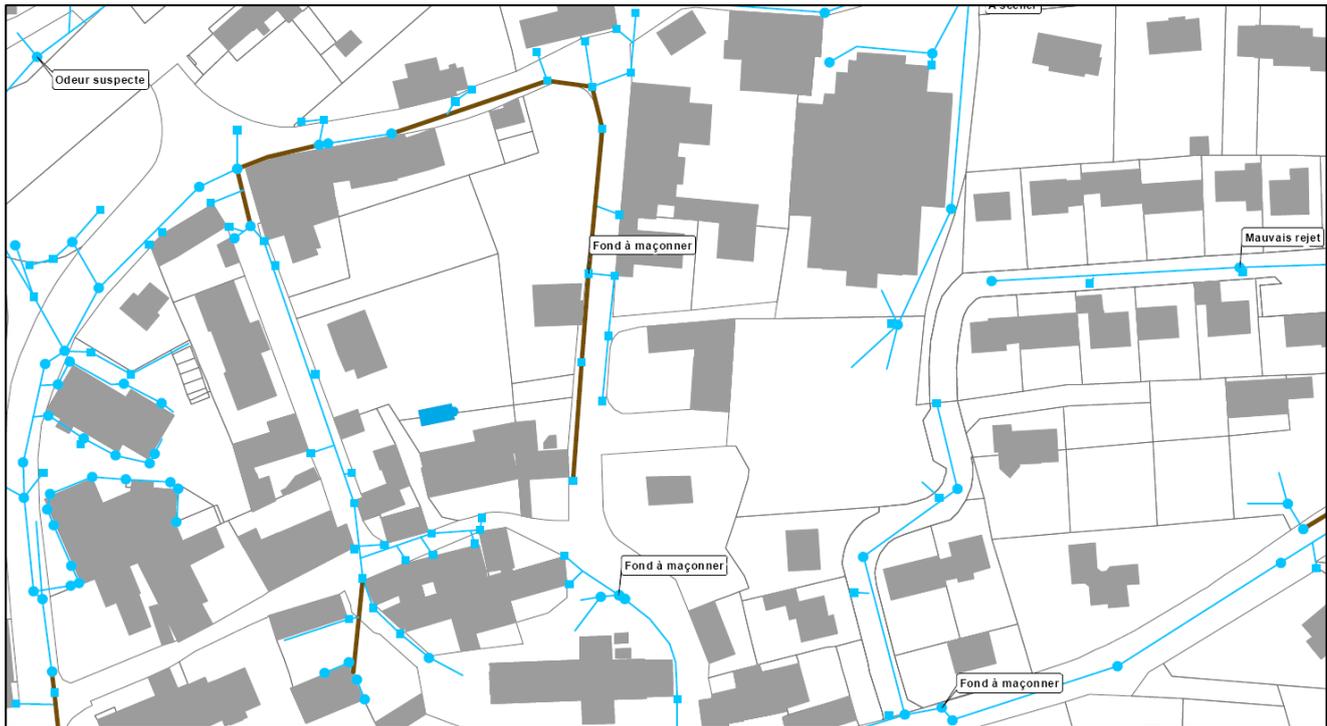
L'ensemble de ces mauvais rejets doivent être raccordées au réseau réservé à cet effet.

Suite à cette phase diagnostic, deux secteurs de mauvais rejets ont été constatés sur la zone agglomérée. Une campagne de mise en conformité sera alors engagée par la municipalité. D'une manière générale, un contrôle des branchements est systématiquement réalisé dans le cadre d'une vente immobilière (Art. L271-4 du Code de la construction et de l'habitation).



Photo 5 : Vue d'un rejet d'eaux vannes

L'ensemble des constatations terrain relevées sont indiquées sur le plan et concernent souvent des travaux à réaliser (affaissement de regard, réseau fissuré).



Carte 3 : Extrait du plan des constatations terrain



Photo 6 : Réseau Ø300 fissuré - Rue du Commandant Théodore Guillo

2.3.3 Diagnostic des bassins d'orage

La commune de Ploemel dispose d'un bassin d'orage qui a été réalisé dans le cadre de l'urbanisation du lotissement de Pro-Braz situé sur la partie Sud-est de la zone agglomérée.

La première étape de cette phase diagnostic a permis de consulter le dossier loi sur l'eau du lotissement.

La seconde étape a permis de vérifier la conformité du bassin d'orage du lotissement de Pro-Braz avec la réglementation actuelle « loi sur l'eau ». Cette phase terrain s'est donc attachée à vérifier la présence ou non d'une vanne de fermeture (en cas de pollution accidentelle), d'une cloison siphonide ou séparateur à hydrocarbures, d'une zone de décantation, d'une surverse aérienne ou intégrée et d'un orifice calibrée (régulation du débit de fuite).

Enfin, la dernière étape a consisté à présenter cette phase diagnostic aux élus de la commune, et à préconiser des mesures de gestion si nécessaire.



Photo 7 : Vue du bassin d'orage du lotissement Pro-Braz

Suite à la phase diagnostic de cette étude de zonage pluvial, le débit de fuite réel du bassin d'orage a été évalué à 10 l/s. La régulation est en effet assurée par une canalisation 80mm pour une charge en eau de 0,85 mètre.

Un relevé topographique de l'ouvrage a été effectué ce qui a permis d'évaluer le volume de stockage à 150 m³ (ligne des plus hautes eaux à la cote de 22,25 mNGF).

Cet ouvrage est conforme à la réglementation loi sur l'eau du fait de la présence d'une vanne de fermeture et d'une cloison siphonide.

3 ECOULEMENT RECENSES SUR LE DOMAINE PRIVE

Les réseaux publics positionnés en domaine privé peuvent générer des conflits. Il est primordial pour la collectivité de les connaître et de s'assurer de leur existence juridique. L'accès au réseau doit être maintenu à tout moment, et la commune doit avoir un droit de regard sur toutes modifications envisagées par le propriétaire du terrain.

Le Code Civil (Articles 640 et suivants) régit l'écoulement des eaux pluviales entre propriétés voisines.

Ces écoulements ont été recensés. Ils sont localisés sur le plan de zonage.

Les réseaux et fossés recensés en domaine privé sur la zone agglomérée de Ploemel représentent une longueur d'environ 1 250 mètres.

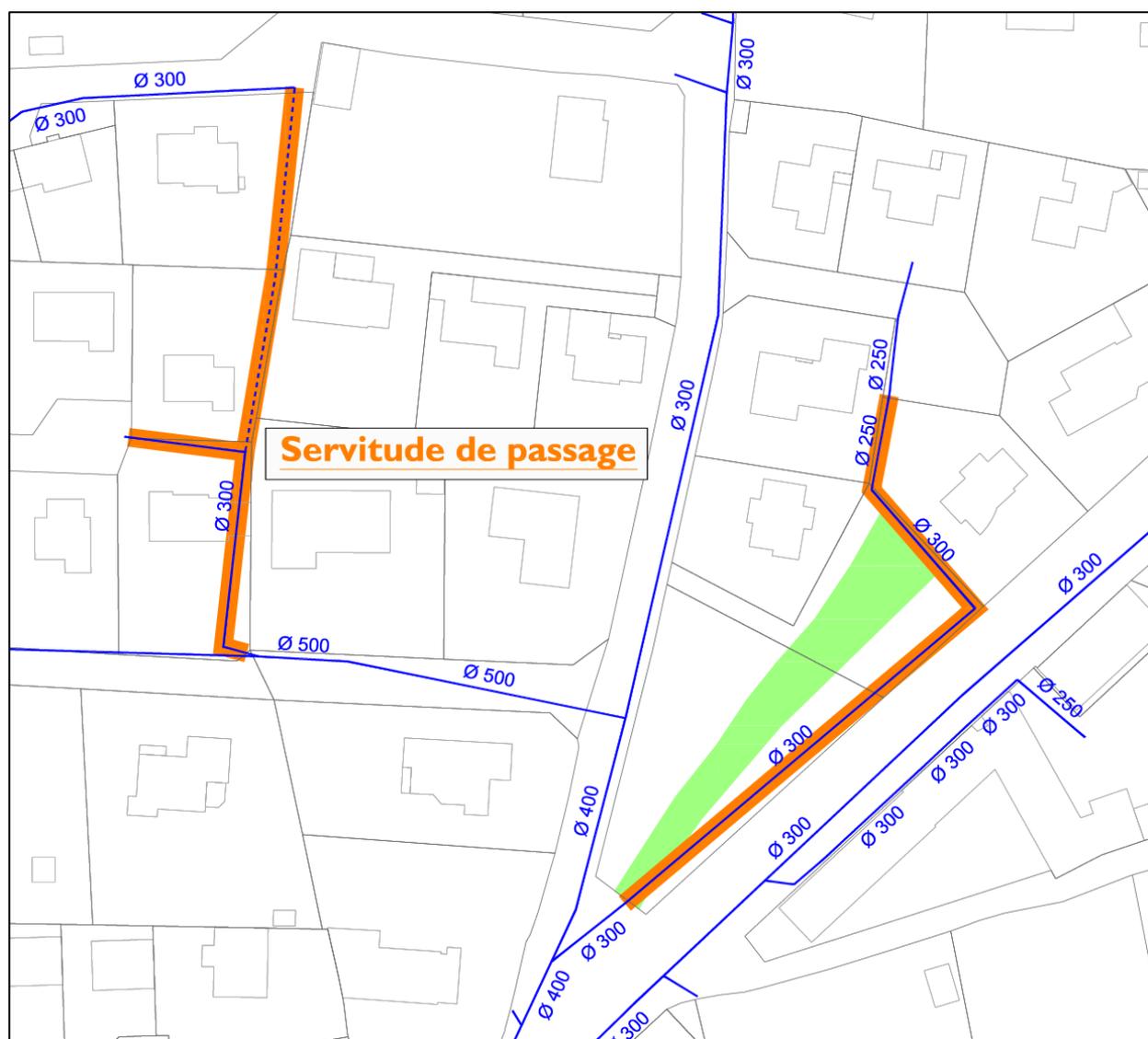


Figure 1 : Extrait du plan de zonage – Exemple de réseaux Ø300 recensés en parcelles privées, entre la rue Joseph le Pévédic et la Rue de Ty Nevé

4 DEFINITION DE LA ZONE D'ETUDE

Suite à la connaissance du système de gestion des eaux pluviales acquise lors de la phase terrain (témoignages locaux, services techniques..), le périmètre d'étude du zonage pluvial a été défini en accord avec le groupe de travail. Cette zone d'étude intègre notamment les futures zones urbanisables définies dans le plan local d'urbanisme, en cours d'élaboration et réalisé par le cabinet L'Atelier d'Ys (voir plan ci-après).

La gestion des eaux pluviales présentée dans ce document sera synthétisée sur un plan qui sera intégré au PLU, et nommé : Zonage pluvial – Plan des préconisations.

Des prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales sont imposées aux différentes zones susceptibles d'être urbanisées dans l'avenir. Ces zones sont présentées dans le tableau suivant :

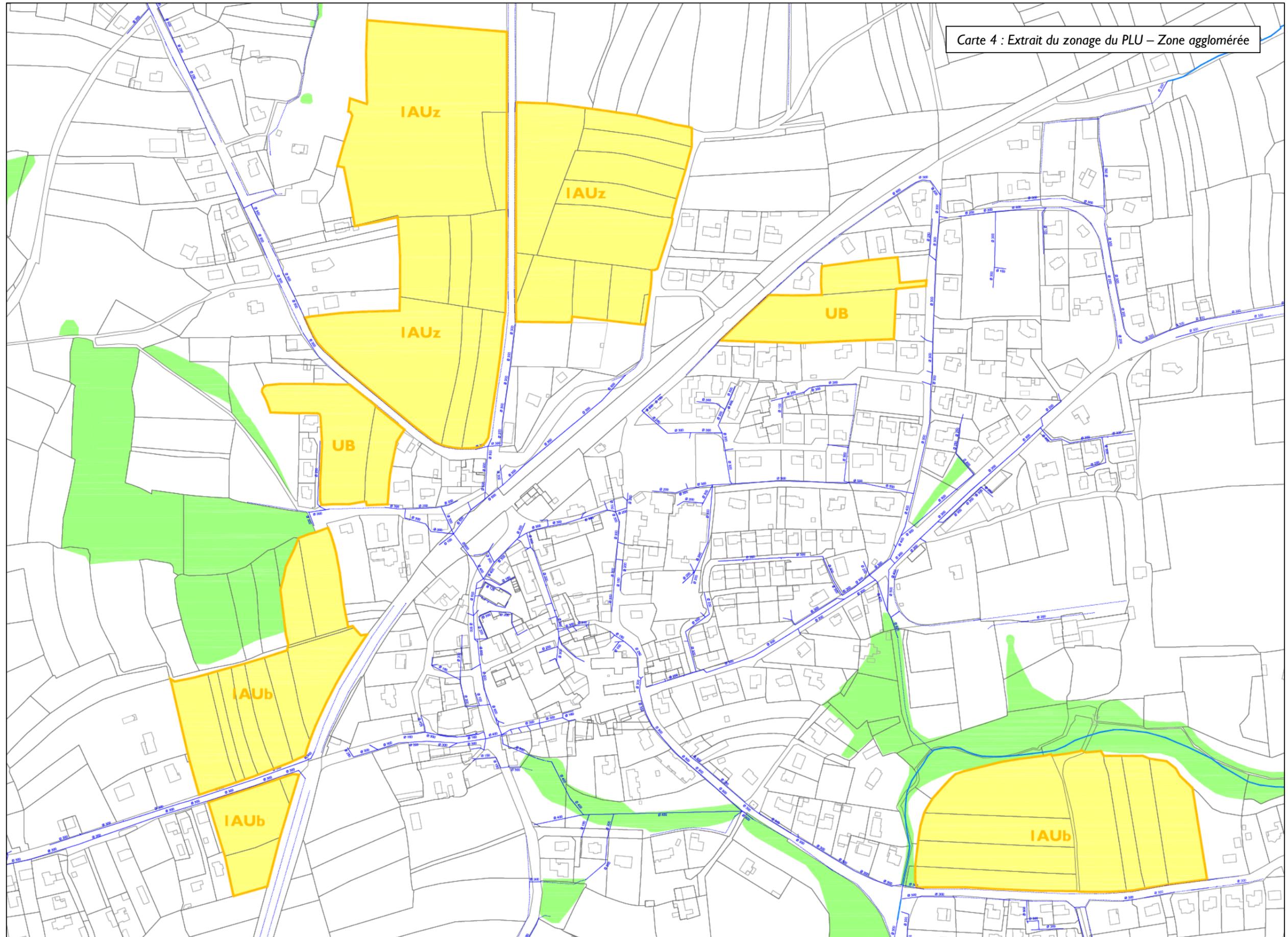
ZONES DU PLU CONCERNEES	LOCALISATION	SURFACES ZONES PLU (ha)	ORIENTATIONS DU PLU
Zone 1AUz Nord-ouest	ZAC de la Gare	8,02	Habitats
Zone UB Ouest	Rue du Champ d'Amour	0,82	Habitats
Zone 1AUB Ouest	Rue de Kerivallan	1,99	Habitats
Zone 1AUB Sud-ouest	Rue de Kerivallan	0,54	Habitats
Zone UB Nord	Rue du Lenno / Ty Neve	0,85	Habitats
Zone 1AUB Sud-est	Route Er Mané	3,01	Habitats
Zone 1AUi	ZA de Pen Er Pont	14,8	Activités

L'étude a permis de définir la gestion des eaux pluviales pour les futures zones d'urbanisation et ainsi permettre à la commune de conduire un développement urbain en accord avec la préservation du milieu naturel. La définition du zonage pluvial doit intégrer dès à présent les contraintes de la gestion des volumes supplémentaires d'eau à évacuer par le système d'évacuation des eaux pluviales.

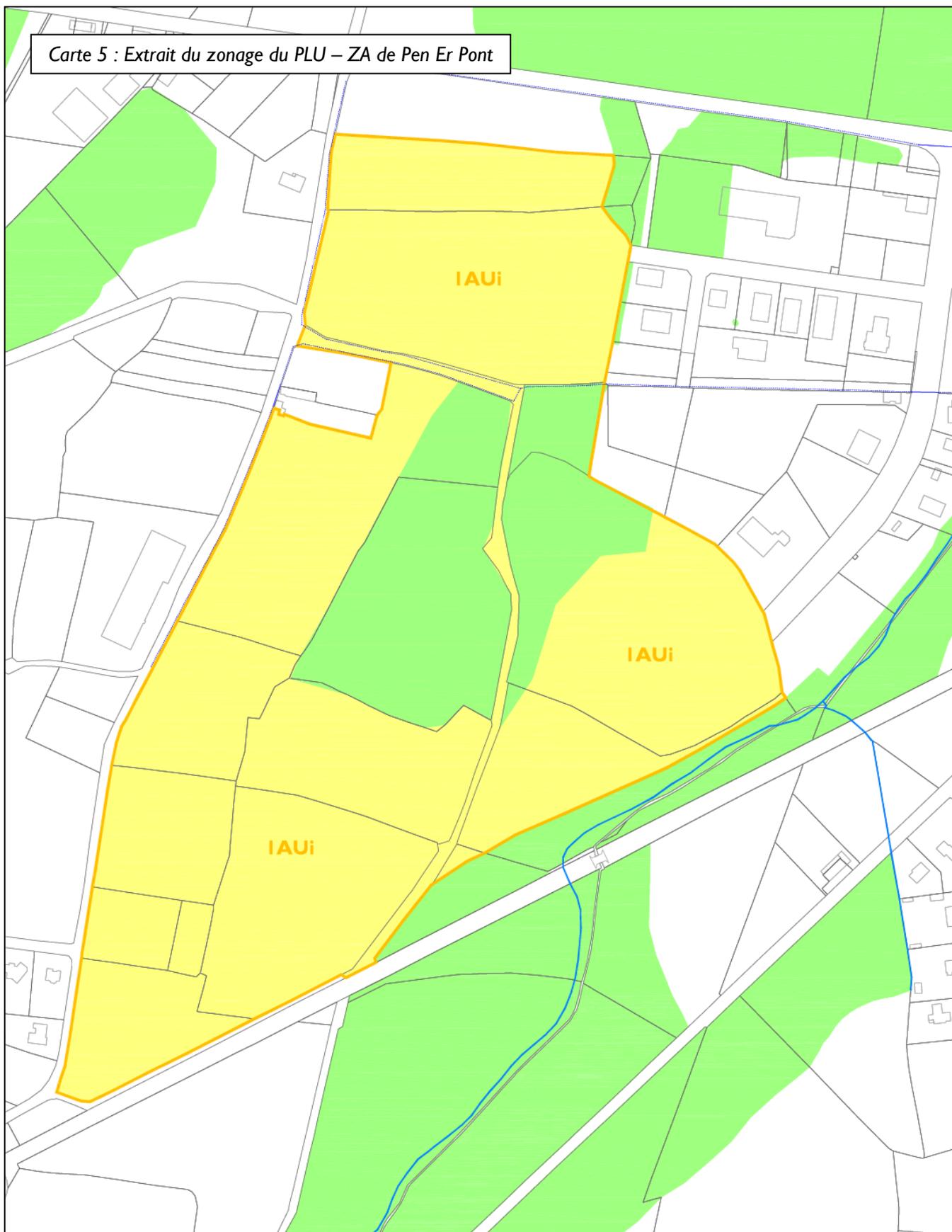
La méthodologie pour l'élaboration de cette étude de gestion des eaux pluviales consistera ainsi à maîtriser le ruissellement généré par les futures zones urbanisables.

La carte suivante représente les futures zones du PLU où des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont prévues.

Carte 4 : Extrait du zonage du PLU – Zone agglomérée



Carte 5 : Extrait du zonage du PLU – ZA de Pen Er Pont



5 ZONAGE PLUVIAL

5.1 Objectifs

La commune de Ploemel est actuellement en réflexion sur son urbanisation du fait de la révision de son Plan Local d'Urbanisme. En parallèle à cette étude, la commune a souhaité entreprendre la réalisation d'un zonage pluvial.

L'objectif de cette étude est de planifier la réalisation des infrastructures de gestion des eaux pluviales nécessaires à l'extension urbaine et consécutives à la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

L'intérêt est d'éviter une analyse localisée par projet engendrant une multiplication des infrastructures et donc une augmentation des coûts de mise en œuvre et d'entretien. Dans le cadre de cette étude, la première étape a consisté à réaliser un diagnostic du dispositif de gestion du ruissellement pluvial. Ce diagnostic a permis de comprendre le fonctionnement du système d'évacuation des eaux pluviales.

Sur la base du diagnostic, l'étude doit maintenant définir la gestion des eaux pluviales et ainsi permettre à la commune de conduire un développement de l'urbanisation en accord avec la préservation du milieu naturel. La définition du zonage pluvial doit intégrer dès à présent les contraintes de la gestion des volumes supplémentaires d'eau à évacuer par le système d'évacuation des eaux pluviales.

La méthodologie pour l'élaboration du zonage pluvial consistera à définir les aménagements et ouvrages à mettre en place afin que la commune puisse maîtriser du point de vue qualitatif et quantitatif le ruissellement généré par les futures zones urbanisables.

5.2 Choix des ouvrages de gestion à mettre en place

Cette étude de zonage pluvial a également pour but de maîtriser le type de gestion des eaux pluviales qui sera mise en place à l'échelle des futures zones d'urbanisation. L'objectif principal est la maîtrise des eaux pluviales à la source, en favorisant l'infiltration.

Pour chacune des zones urbanisables, des tests de sol devront être lancés afin d'évaluer la capacité du sol à l'infiltration. Si la nature du sol est favorable, la gestion des eaux à la parcelle par puits d'infiltration sera à privilégier.

De même, une réflexion avec la collectivité devra être menée sur la mise en place de techniques douces pour la collecte des eaux de voiries et des futures habitations, et ainsi éviter le tout tuyau. L'intérêt est de limiter la vitesse d'écoulement des eaux, favoriser l'infiltration et éventuellement créer des micro stockages tout au long du parcours de l'eau.

Enfin, dans un dernier temps, les volumes excédants à stocker pourront être dirigés vers une zone de stockage type bassin d'orage.

L'objectif est avant tout de lancer une réflexion sur la mise en place de différentes techniques de collecte et de stockage des eaux pluviales, et ainsi éviter la création systématique d'un bassin d'orage au point bas du bassin versant.

Cette réflexion ainsi que la gestion des eaux pluviales retenue devra être présentée à la commune pour validation sous forme d'une notice hydraulique. Si la zone

urbanisable est soumise à déclaration au titre de la loi sur l'eau, le dossier réglementaire devra être déposé en préfecture une fois le principe de gestion des eaux pluviales validé par la municipalité.

5.3 Degré de protection

La gestion du ruissellement est définie en fonction d'un degré de protection. En effet, afin d'éviter tout risque d'inondation en aval des projets d'urbanisation mais également d'assurer la sécurité des biens et des personnes, les ouvrages de stockage et d'évacuation doivent être dimensionnés pour gérer au minimum une pluie de référence décennale. Une pluie dite décennale correspond à un orage qui serait susceptible d'arriver une fois tous les 10 ans.

Le choix du degré de protection sera étudié au cas par cas, en fonction de la présence d'un risque avéré en aval du rejet (soudis d'inondation recensé, habitations existantes..).

Dans ce cas, un degré de protection 20 ans sera pris en compte pour le dimensionnement des ouvrages de stockage.

5.4 Coefficient d'apport

Le coefficient d'apport correspond à la moyenne des coefficients d'imperméabilisation et de ruissellement.

Pour chaque bassin versant, le coefficient d'apport est calculé. Le coefficient d'imperméabilisation est défini comme le rapport entre la superficie revêtue et la superficie totale. En ce qui concerne le coefficient de ruissellement, un coefficient de 10% est appliqué pour exemple aux zones d'espaces vert et un coefficient de 90% aux zones imperméabilisées.

Le coefficient d'apport défini permet ainsi de calculer les volumes de stockage des mesures compensatoires à l'urbanisation ainsi que les débits de pointe pour le dimensionnement des canalisations et trop-pleins.

N'ayant pas connaissance des futurs projets d'aménagement à l'échelle du plan local d'urbanisme, un coefficient d'apport moyen équivalent à 50% a été pris en compte pour les futures zones d'habitats.

Aucune limitation de l'imperméabilisation n'a été imposée sur les documents d'urbanisme de la commune de Ploemel.

Les volumes de stockage indiqués sur le plan de zonage sont à titre indicatifs et devront donc être réévalués pour chacun des projets en fonction du réel coefficient d'apport. Une note hydraulique devra ainsi être transmise pour validation aux services de la Mairie de la commune.

Une description de la solution retenue et des alternatives étudiées sera également présentée pour chacun des bassins versants.

5.5 Étude hydraulique

L'étude hydraulique a été réalisée selon les méthodes issues de l'instruction technique de 1977. La méthode retenue pour l'évaluation des volumes à stocker est la méthode dite « des pluies ». Les données pluviométriques utilisées sont celles fournies par le club des polices de l'eau dans « le guide des préconisations de gestion des eaux pluviales » (Décembre 2007).

Période de retour	a	b
T = 10 ans	5,839	-0,694
T = 20 ans	6,635	-0,695

Tableau 1 : Valeurs des coefficients de Montana selon différentes périodes de retour – Zone 4 (Pas de temps 30 à 1440 min)

Le débit de régulation des ouvrages de stockage sera équivalent à 3 l/s/ha, conformément aux prescriptions du SDAGE Loire-Bretagne.

5.6 Préconisations de gestion par bassin versant

Les préconisations de gestion des eaux pluviales concernent les zones à urbaniser du PLU définies précédemment et leurs bassins versants respectifs (cf. plan de zonage). Ces préconisations sont détaillées ci-après pour chaque bassin versant sous forme de cartographie.

Les coefficients d'apport et par conséquent les volumes à stocker indiqués dans le plan de zonage pluvial sont à titre indicatifs.

Une étude hydraulique devra en effet être lancée pour chacun des futurs projets d'aménagement afin de justifier le coefficient d'apport pris en compte et ainsi présenter le volume réel de stockage.

Une notice hydraulique devra être rédigée et transmise à la municipalité pour validation. Cette note devra être composée :

- de la présentation du projet et du coefficient d'apport pris en compte
- de l'étude hydraulique détaillée et des caractéristiques des différents ouvrages de stockage,
- des plans niveau PRO des différents ouvrages de stockage (puisards d'infiltration, noue stockante, bassin d'orage à sec..)

5.6.1 Bassin versant ZAC de la Gare – Zone 1AUz

Ce bassin versant situé sur la partie Nord-ouest de la zone agglomérée est actuellement occupé par des prairies. D'une surface de 8 hectares environ, cette zone 1AUz correspond à la ZAC de la Gare dont la maîtrise d'ouvrage est la société EADM. Un dossier de déclaration loi sur l'eau a d'ailleurs été réalisé en Décembre 2017.

L'ensemble des préconisations du bassin versant respectent ce dossier réglementaire.

Concernant la gestion des eaux pluviales, la ZAC de la Gare a été divisée en 5 bassins versants hydrauliques selon le découpage des futures tranches d'aménagement.

Le coefficient d'apport global de la zone a été évalué à 45% dans le dossier loi sur l'eau.

Conformément à cette étude de zonage pluvial, un degré de protection 20 ans a été pris en compte pour le dimensionnement des ouvrages dont les écoulements s'écoulent à travers le centre-ville de Ploemel, au Sud.

Le tableau suivant présente les caractéristiques des différents bassins versants et bassins d'orage prévus dans le dossier loi sur l'eau :

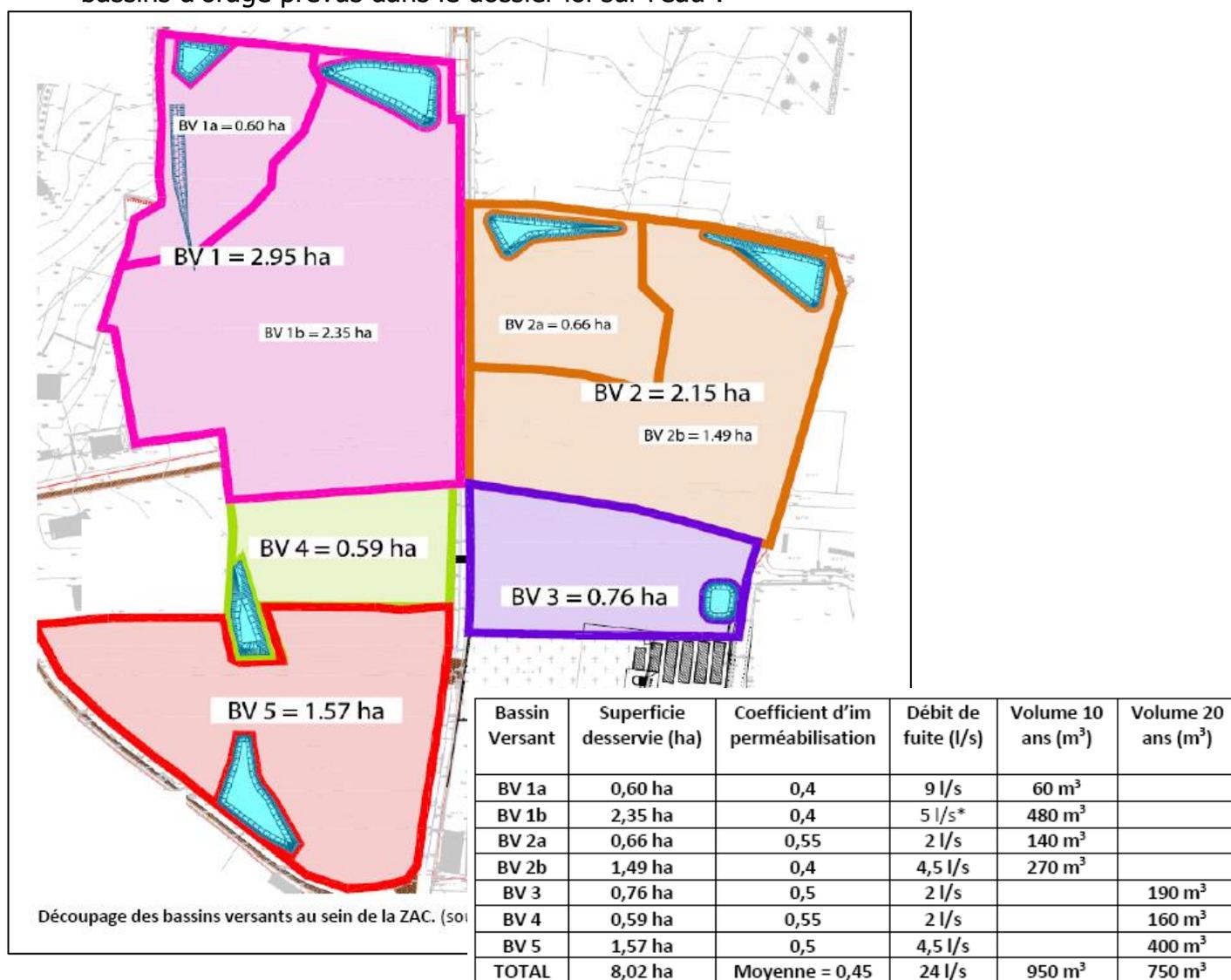
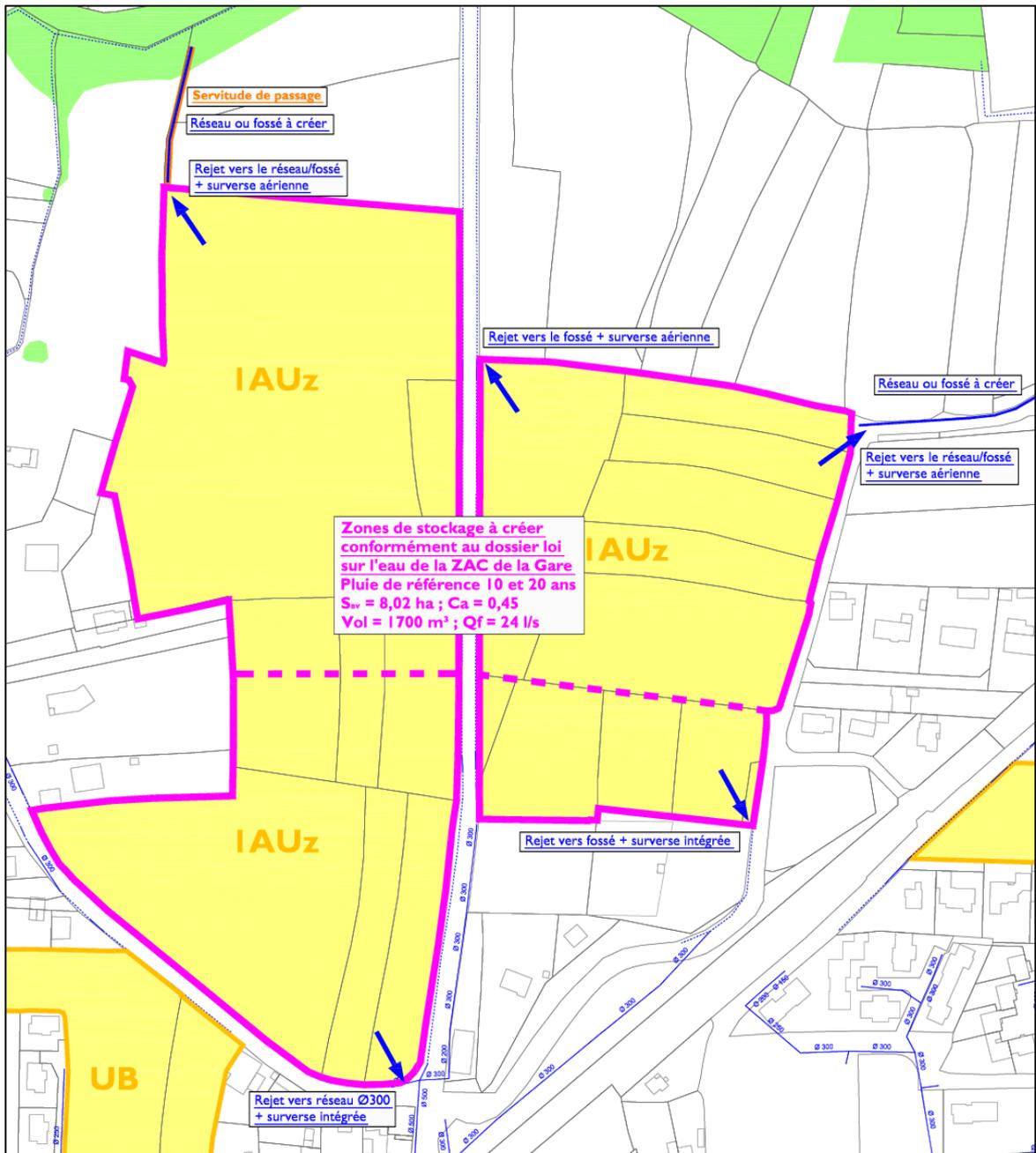


Tableau 2 : Caractéristiques des différents bassins versants et bassins d'orage respectifs (cf. dossier loi sur l'eau)



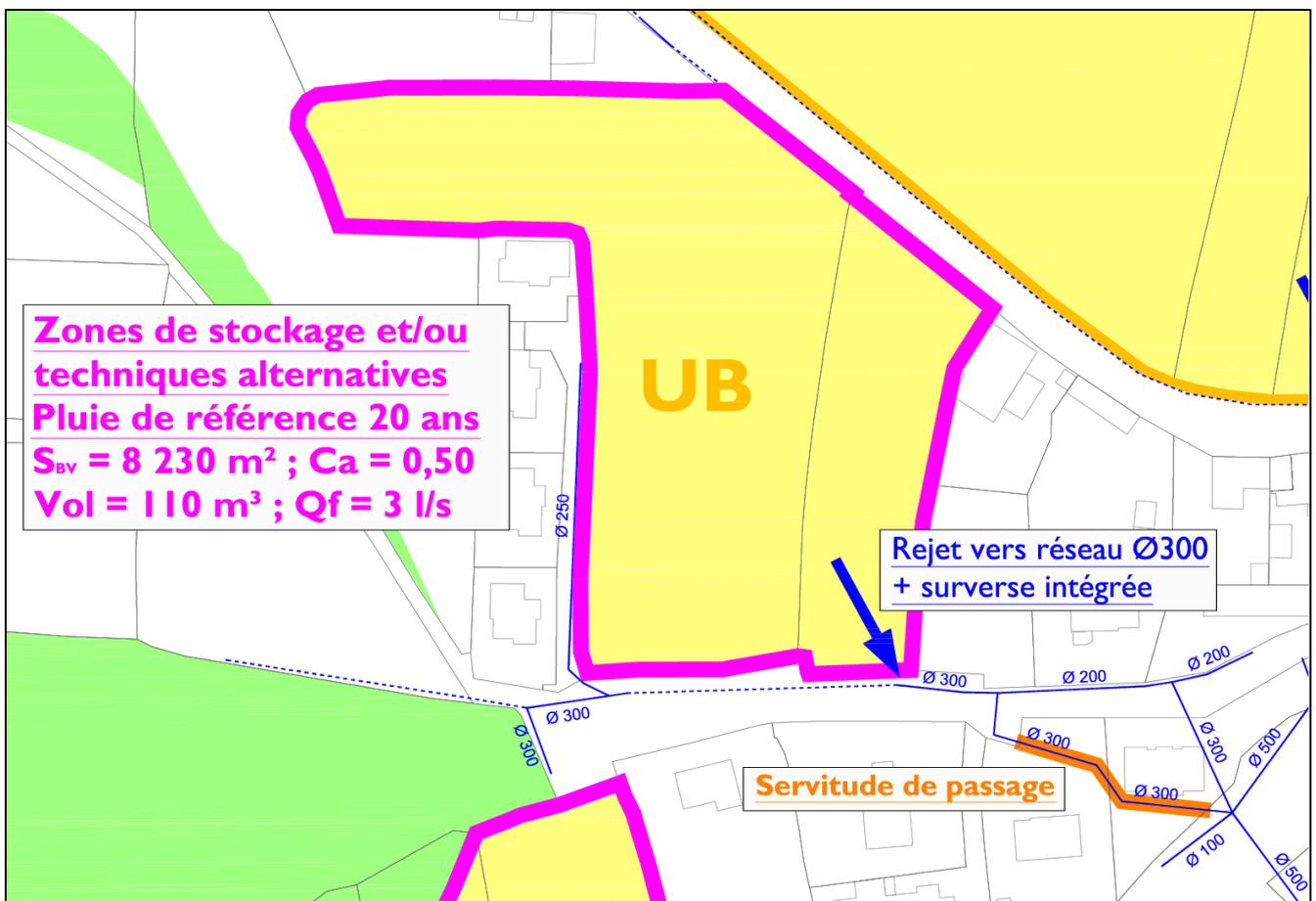
5.6.2 Bassin versant Ouest - Zone UB

Cette zone UB située à l'Ouest de la zone agglomérée de Ploemel représente une surface de 8 200 m². Elle est actuellement occupée par une prairie.

Les eaux de ruissellements de la zone s'écoulent naturellement vers le Sud-est, à savoir vers le réseau Ø300 de la rue du Champ d'Amour.

Ces écoulements transitent ensuite à travers le centre-ville, c'est pourquoi un degré de protection supplémentaire a été pris en compte pour le dimensionnement des ouvrages (pluie de référence 20 ans).

Le coefficient d'apport global de la zone d'étude a été évalué à 50%. La gestion des eaux pluviales sera de type bassin de rétention à sec et/ou techniques alternatives.



Pour une pluie de référence 20 ans, le volume global à stocker sera de 110 m³ pour 3 l/s de débit de fuite (3 l/s/ha). Les eaux pluviales régulées ainsi que la surverse intégrée seront dirigées vers le réseau Ø300 de la rue du Champ d'Amour.

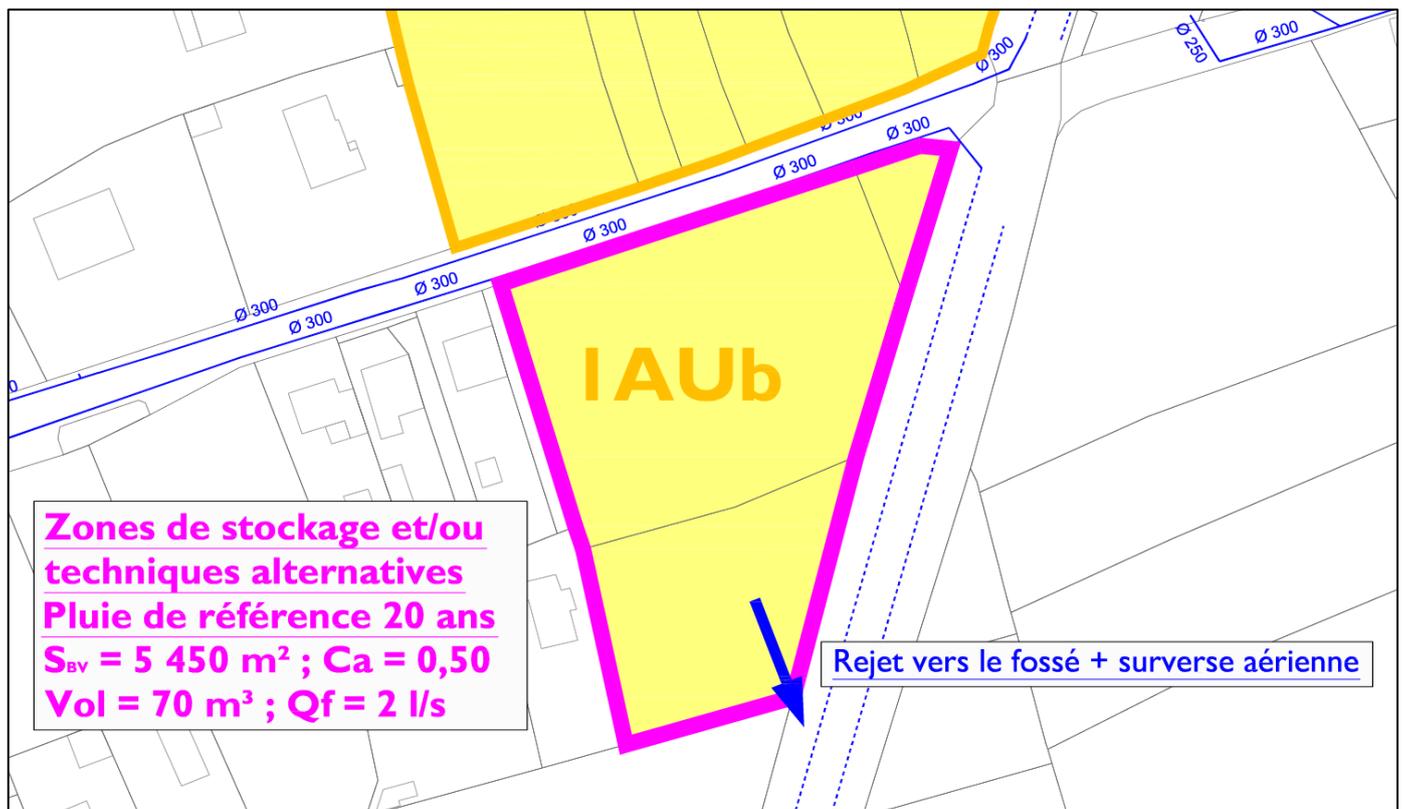
Les eaux pluviales régulées ainsi que la surverse intégrée seront dirigées vers le réseau Ø300 de la rue du Champ d'Amour.

5.6.4 Bassin versant Sud-ouest - Zone 1AUb

Cette zone 1AUb d'une surface de 5 450 m² est située à l'Ouest de la zone agglomérée, en limite de la rue de Kerivallan.

Les eaux de ruissellements s'écoulent vers le fossé de la voie ferrée situé en limite Sud-est.

Du point de vu hydraulique, un degré de protection 20 ans a été pris en compte pour le dimensionnement des ouvrages de stockage. Cependant, lors de la phase d'étude de cette zone 1AUb, il sera nécessaire de se rapprocher des services de la SNCF afin de valider cette base de dimensionnement.



Le coefficient d'apport global de la zone d'étude a été évalué à 50%. La gestion des eaux pluviales sera de type bassin de rétention à sec et/ou techniques alternatives.

Pour une pluie de référence 20 ans, le volume global à stocker sera de 70 m³ pour 2 l/s de débit de fuite (3 l/s/ha).

Les eaux pluviales régulées ainsi que la surverse aérienne seront dirigées vers le fossé de la voie ferrée situé en limite Sud-est.

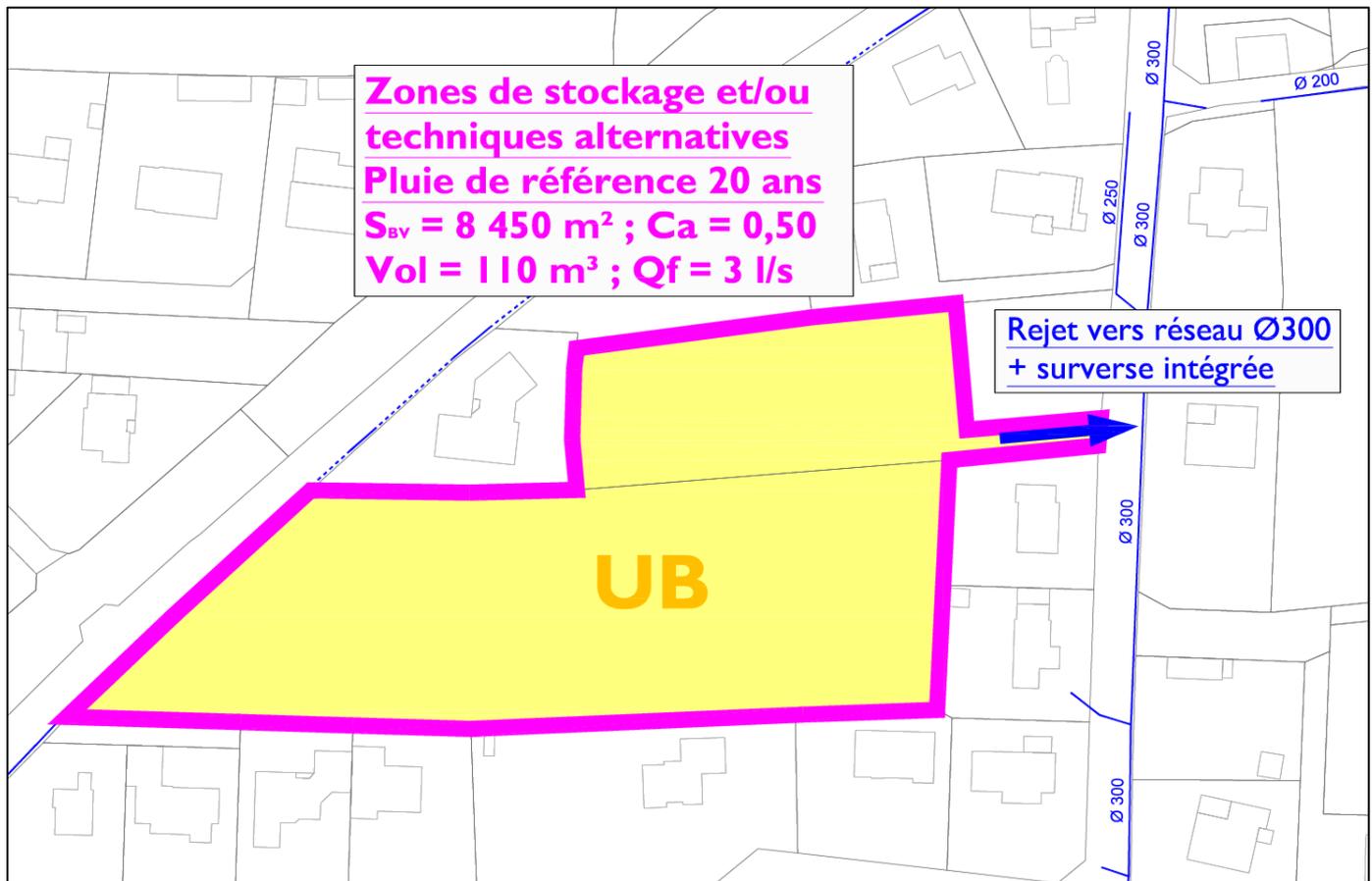
5.6.5 Bassin versant Nord - Zone UB

Cette zone de densification urbaine d'une surface de 8 450 m² et classée UB au PLU est située sur la partie Nord de la zone agglomérée, entre la rue du Lenno et la rue Ty Nevé.

L'ensemble des eaux de ce versant s'écoulent vers le réseau Ø300 de la rue Ty Nevé située à l'Est.

Le coefficient d'apport global de la zone d'étude a été évalué à 50%.

Un degré de protection supplémentaire a également été pris en compte pour le dimensionnement des ouvrages de cette zone, à savoir pour une pluie d'occurrence 20 ans.



La gestion des eaux pluviales sera de type bassin de rétention à sec et/ou techniques alternatives.

Pour une pluie de référence 20 ans, le volume global à stocker sera de 110 m³ pour 3 l/s de débit de fuite (3 l/s/ha).

Les eaux pluviales régulées ainsi que la surverse intégrée seront dirigées vers le réseau Ø300 de la rue Ty Nevé.

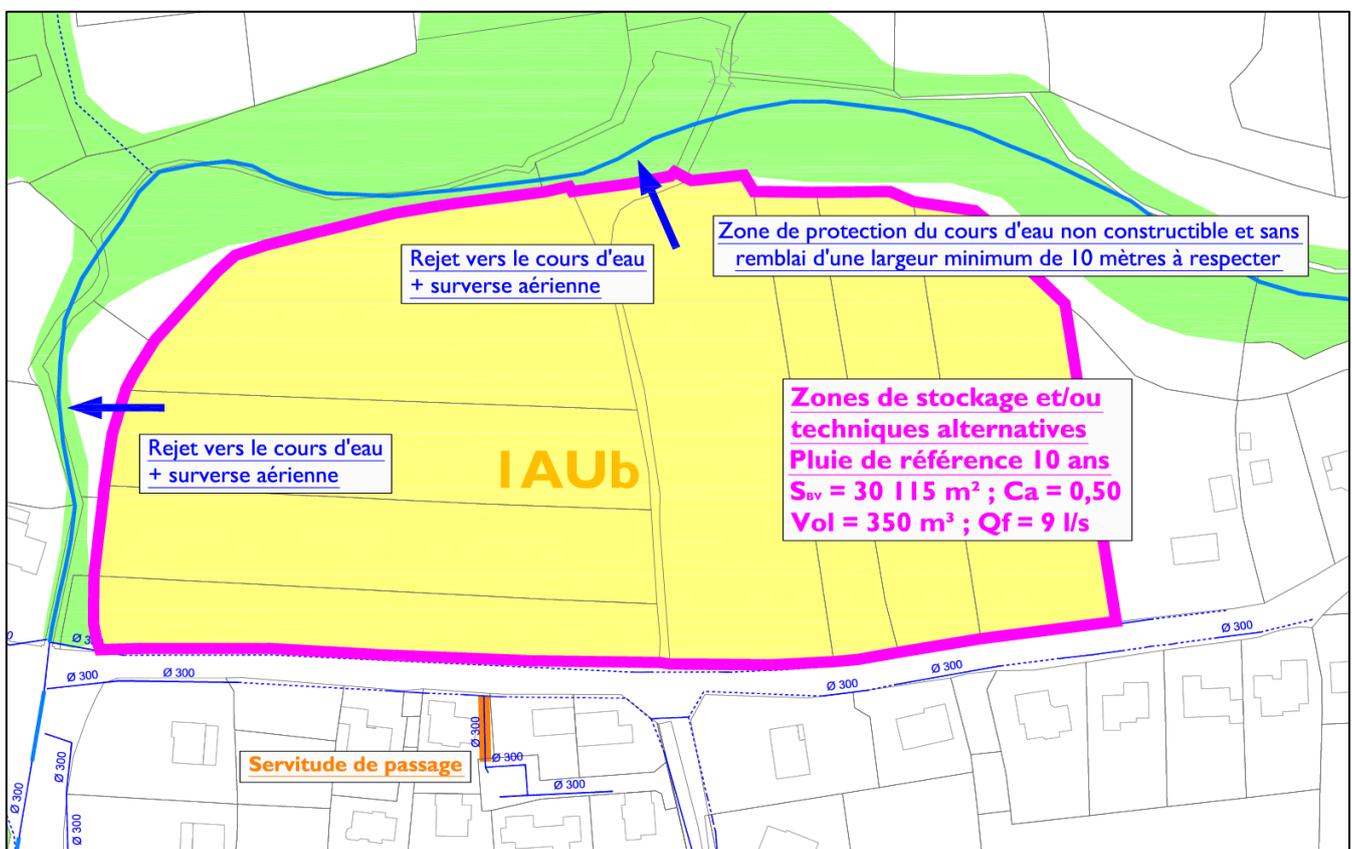
Etant donné que cette zone ne sera pas soumise à Déclaration loi sur l'eau lors de son urbanisation, une notice hydraulique devra être transmise à la municipalité pour validation conformément à cette étude de zonage pluvial.

5.6.6 Bassin versant Sud-est - Zone 1AUb

Cette zone 1AUb située au Sud-est de la zone agglomérée de Ploemel représente une surface de 3 hectares environ.

Les eaux de ruissellements de la zone s'écoulent naturellement vers le Nord, à savoir vers le ruisseau de Gouyanzeur.

Lors de l'urbanisation de la zone, une bande de protection du cours d'eau d'une largeur de 10 mètres devra être maintenue, sans construction.



Le coefficient d'apport global de la zone d'étude a été évalué à 50%. La gestion des eaux pluviales sera de type bassin de rétention à sec et/ou techniques alternatives.

Pour une pluie de référence 10 ans, le volume global à stocker sera de 350 m³ pour 9 l/s de débit de fuite (3 l/s/ha). Les eaux pluviales régulées ainsi que la surverse aérienne seront dirigées vers le cours d'eau ou la zone humide recensée (sans terrassement), selon la localisation du rejet.

Au vu de la topographie de la zone 1AUb, il serait judicieux de mettre en place une noue stockante sur la partie basse de l'opération en limite de parcelle (après étude technique). En effet, la partie basse de la zone 1AUb est située sur la même courbe de niveau.

La surface de la zone 1AUb étant supérieure à un hectare et son rejet dirigé vers un cours d'eau, un dossier loi sur l'eau devra être déposé en préfecture.

5.6.7 Bassin versant Sud-est - Zone 1AUb

Ce bassin versant d'une surface de 19,9 hectares correspond à l'extension de la zone d'activités de Pen Er Pont, située au niveau de la Route Départementale n°22 au Nord-est du territoire communal.

Ce versant se compose de la zone urbanisable 1AUi destinée à l'accueil d'activités d'une surface de 14,85 hectares, d'une zone humide recensée d'une surface de 3,7 hectares et d'un bassin versant amont d'une surface de 1,35 hectare dont les écoulements transitent à travers la zone 1AUi.

Le coefficient d'apport global de la zone d'étude a été évalué à 60% (70% pour la zone 1AUi).

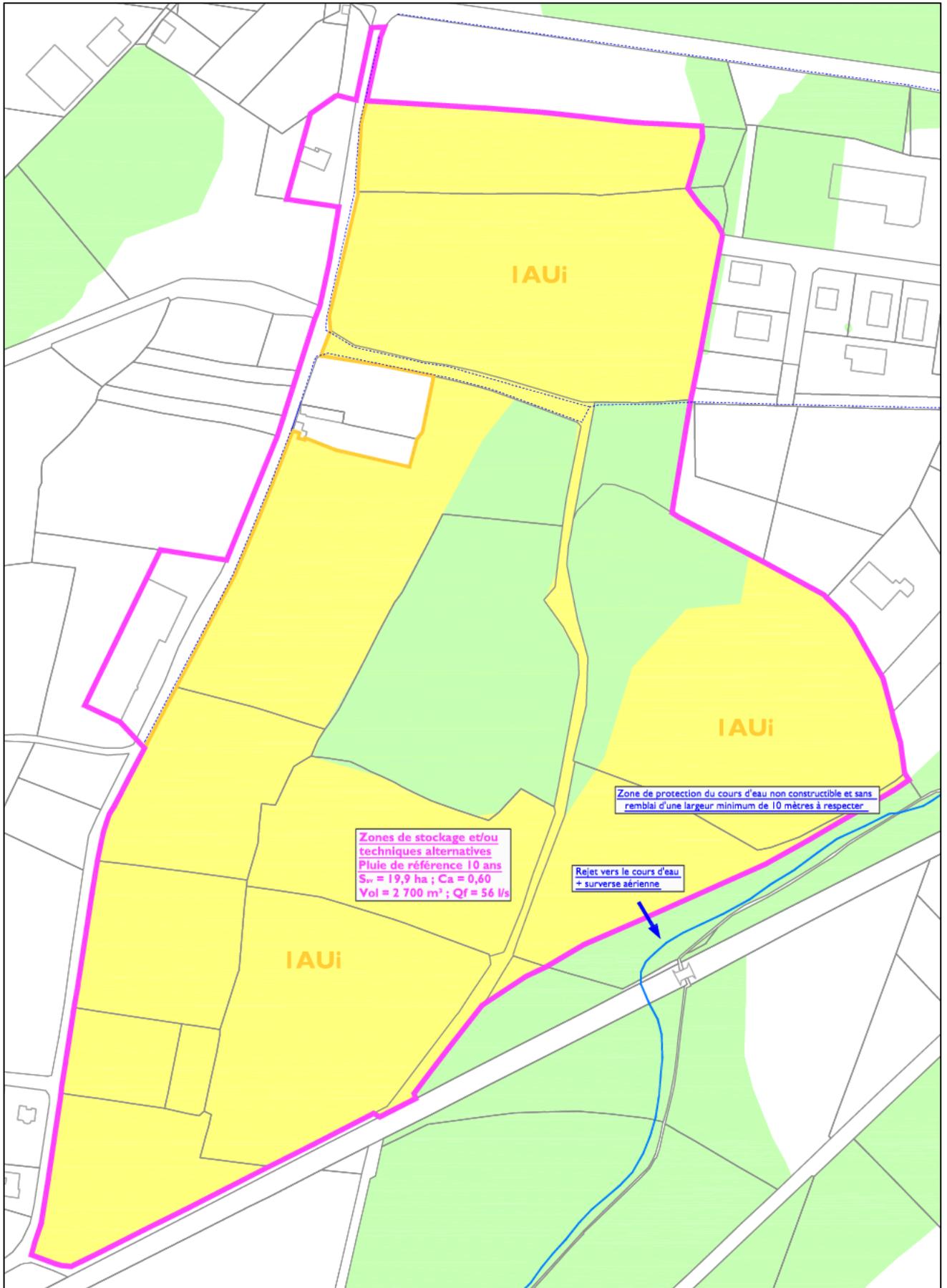
Un chevelu du ruisseau de Gouyanzeur s'écoule en limite Sud-est de cette zone 1AUi. Lors de l'urbanisation de la zone, une bande de protection du cours d'eau d'une largeur de 10 mètres devra être maintenue, sans construction.

La gestion des eaux pluviales sera de type bassin de rétention à sec et/ou techniques alternatives.

Pour une pluie de référence décennale, le volume global à stocker a été évalué à 2 700 m³ pour 56 l/s de débit de fuite (3 l/s/ha).

Les eaux pluviales régulées ainsi que la surverse aérienne seront dirigées vers le cours d'eau qui s'écoule au Sud-est.

La surface de la zone 1AUb étant supérieure à un hectare et son rejet dirigé vers un cours d'eau, un dossier loi sur l'eau devra être déposé en préfecture.



5.6.9 Gestion à la parcelle

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Ploemel, une réflexion a été menée sur la gestion des eaux pluviales à mettre en place pour les zones de densification dite « dents creuses ».

En effet, la loi ALUR de 2015 incite à la densification urbaine ce qui peut engendrer des soucis d'inondation dans l'avenir si la gestion des eaux pluviales n'est pas maîtrisée.

Après échange avec le groupe de travail, il a été décidé de mettre en place des mesures de gestion des eaux au niveau de la zone agglomérée du bourg où une densification urbaine est possible (cf. carte de zonage pluvial).

La solution de gestion retenue est alors une maîtrise des eaux pluviales à la source par la mise en place d'une gestion des eaux à la parcelle.

Cette disposition ne s'applique qu'aux projets d'urbanisme soumis à demande de permis de construire, et concernés par la trame « Gestion à la parcelle » inscrite au zonage pluvial (cf. plan de zonage annexé). Cette démarche ne concerne que les nouvelles habitations et non les extensions d'habitations situées dans les zones UA et UB de la zone agglomérée au plan de zonage du plan local d'urbanisme.

Ces mesures de gestion ne s'appliquent pas aux futures habitations situées dans les zones 1AU et au niveau des 2 zones UB où des mesures globales de gestion sont imposées (cf. plan de zonage pluvial).

L'objectif est la mise en place de mesures alternatives permettant avant tout de ralentir la vitesse d'écoulement des eaux et ainsi gérer les à-coups-hydrauliques lors d'épisodes pluvieux importants. Les volumes à stocker n'ont donc pas été calculés sur la base d'une pluie de référence. La gestion qualitative des eaux sera également assurée par ces ouvrages.

Le projet technique étudié par le porteur du projet devra impérativement être validé par la commune de Ploemel.

Modalités :

Les aménagements relatifs à la gestion de l'eau sur la parcelle ne s'appliqueront pas seulement au projet d'urbanisme envisagé mais à l'ensemble de la parcelle administrative. L'ouvrage de stockage sera calculé et réalisé sur la base du coefficient d'imperméabilisation maximum pour l'ensemble du terrain.

Le coefficient d'imperméabilisation global maximal retenu est le coefficient d'emprise au sol de la zone.

Les aménagements nécessaires à la gestion de l'eau sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Dans le cadre du dépôt d'un permis de construire pour les secteurs concernés par une gestion des eaux à la parcelle, un fascicule technique sera fourni à chaque propriétaire concerné.

Un plan d'ensemble de la gestion eaux pluviales à l'échelle de la parcelle (tracé des réseaux eaux pluviales et localisation du puisard) ainsi qu'un schéma de principe de l'ouvrage d'infiltration (dimensions) devront être fournis à la municipalité.

Après validation, une visite sur site en phase travaux sera réalisée afin d'évaluer la conformité de l'ouvrage mis en place.

Lorsqu'une parcelle dispose déjà d'un système de gestion des eaux à la parcelle, une description de cet ouvrage devra être fournie à la municipalité (descriptif, dimensions, volumes stockants...). Si le volume n'est pas suffisant, une mise à la norme de cet ouvrage devra être réalisée.

Base de dimensionnement :

Afin de définir le volume à stocker, le dimensionnement se basera sur la surface d'imperméabilisation maximale (toitures et surfaces urbanisées extérieures – voiries, chemins).

Le tableau ci-dessous présente les volumes à stocker en fonction de la surface maximale potentiellement imperméabilisée des parcelles.

Surface imperméabilisée par permis de construire (m ²)	Volume à stocker (m ³)	Exemple de dimensionnement de puisard (Rempli de 20/80 – porosité de 0,35)		
		Longueur (m)	Largeur (m)	Profondeur (m)
50 à 150	2	3	2	1
150 à 200	3	3	3	1
200 à 250	4	4	3	1
1 m ³ supplémentaire par tranche de 50 m ²	+1	/	/	/

Ces volumes correspondent à des ratios. Il est en effet impossible de calculer des volumes de stockage sans connaître la capacité du sol à l'infiltration. De même, il n'est pas concevable d'imposer à chaque particulier la réalisation à sa charge d'un test d'infiltration sur sa parcelle.

L'objectif est donc la mise en place de mesures alternatives permettant avant tout de ralentir la vitesse d'écoulement des eaux et ainsi gérer les à-coups-hydrauliques lors d'épisodes pluvieux importants. Les volumes à stocker ne sont pas donc pas forcément calculés sur la base d'une pluie de référence.

Différents types d'ouvrages de gestion à la parcelle sont potentiellement réalisables. Qu'il soit rempli d'un matériau (20/80) ou à vide, cette étude n'a pas pour but d'imposer un ouvrage type.

Modalités :

Les aménagements nécessaires à la gestion de l'eau sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Le dispositif de traitement devra être situé sur la partie basse du terrain et à une distance minimale de :

- 5 m des bâtiments existants,
- 3 m des limites de propriété,
- 3 m des arbres.

Un plan d'ensemble de la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle (tracé des réseaux eaux pluviales et localisation des puisards) ainsi qu'un schéma de principe de l'ouvrage d'infiltration (dimensions) devront être fournis à la municipalité.

Après validation, une visite sur site en phase travaux sera réalisée afin d'évaluer la conformité de l'ouvrage mis en place.

L'objectif de la mise en place d'une gestion à la parcelle est avant tout de ralentir la vitesse d'écoulement des eaux tout en favorisant l'infiltration des petites pluies.

Des buses perforées sont généralement mises en place permettant ainsi d'assurer un volume important de vide.

Aspects techniques :

Différents types d'ouvrages de gestion à la parcelle sont potentiellement réalisables. Qu'il soit rempli d'un matériau (20/80) ou à vide, cette étude n'a pas pour but d'imposer un ouvrage type. Selon les contraintes techniques existantes, chaque propriétaire pourra définir les caractéristiques et le type d'ouvrage d'infiltration qu'il souhaite mettre en place, dans la mesure où le volume de stockage imposé est respecté.

Des schémas de principe sont présentés pour faciliter ce choix.

Quelques points techniques présentés ci-après sont cependant à respecter afin d'optimiser le fonctionnement de l'ouvrage dans l'avenir.

- Décantation

Un ouvrage de décantation avec dégrillage pourra être placé en amont du puisard d'infiltration. L'objectif est d'éviter le colmatage de l'ouvrage par les fines, graviers, feuilles, déchets et autres branchages.

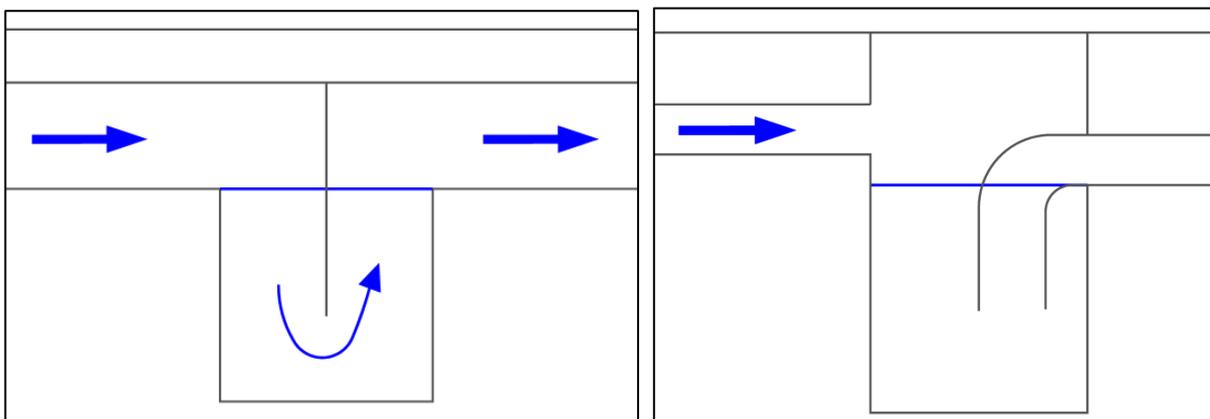


Figure 2 : Schémas de principe de 2 exemples de zones de décantation (cloison siphoïde et coude PVC)

- Stockage

Afin d'optimiser le volume de stockage, un ouvrage de dispersion type buse perforée centrale ou drain de dispersion sera à prévoir.

Ces dispositions s'appliquent uniquement aux ouvrages comblés de graviers type 20/80.

Un géotextile sera également à prévoir afin de protéger le massif filtrant du colmatage par les fines du sol.

- Evacuation

Comme indiqué précédemment, cet ouvrage a pour objectif de ralentir la vitesse d'écoulement des eaux et ainsi soulager les réseaux du domaine public. En cas d'épisodes pluvieux, cet ouvrage se remplit puis se vide par infiltration.

Etant donné que les sols ne sont pas forcément favorables à l'infiltration des eaux, un système drainant raccordé au réseau communal (si techniquement réalisable ou placé à mi-hauteur) pourra être mis en place sous l'ouvrage afin d'assurer sa vidange. Cette évacuation sera assurée par un drain Ø80 entouré de géotextile (cf. coupes suivantes).

- Trop pleins

La gestion des débordements est très importante. En effet, l'ouvrage de stockage peut avoir une capacité insuffisante en cas de pluies exceptionnelles ou de mauvais fonctionnement de l'ouvrage (colmatage/infiltration insuffisante). Ces débordements devront donc être évacués vers le réseau communal.

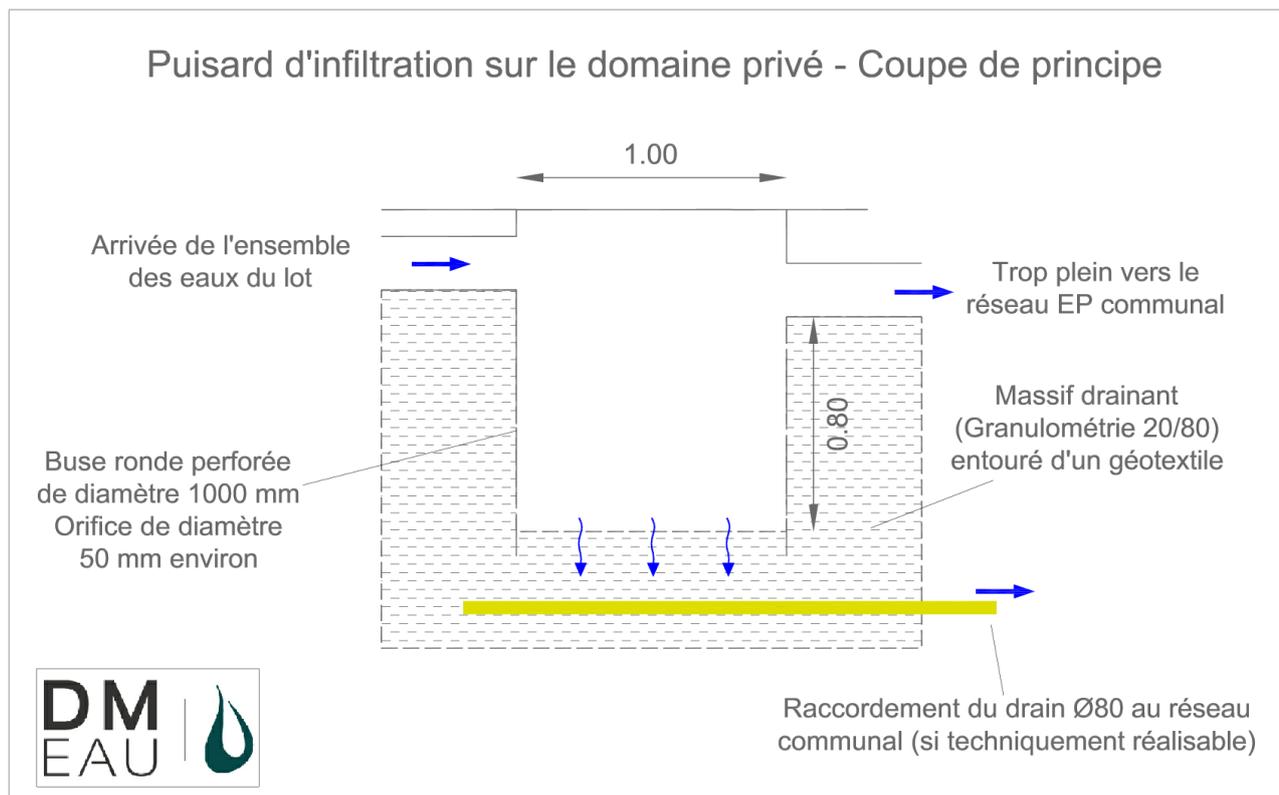
- Entretien

Des regards visitables devront être mis en place afin d'assurer une surveillance visuelle de l'ouvrage et permettre d'accéder à la zone de décantation pour son entretien. Le dispositif devra être entretenu à la charge du particulier.

Schémas de principe :

Deux principes de gestion sont proposés, le puisard d'infiltration et la tranchée drainante.

- Puisard d'infiltration



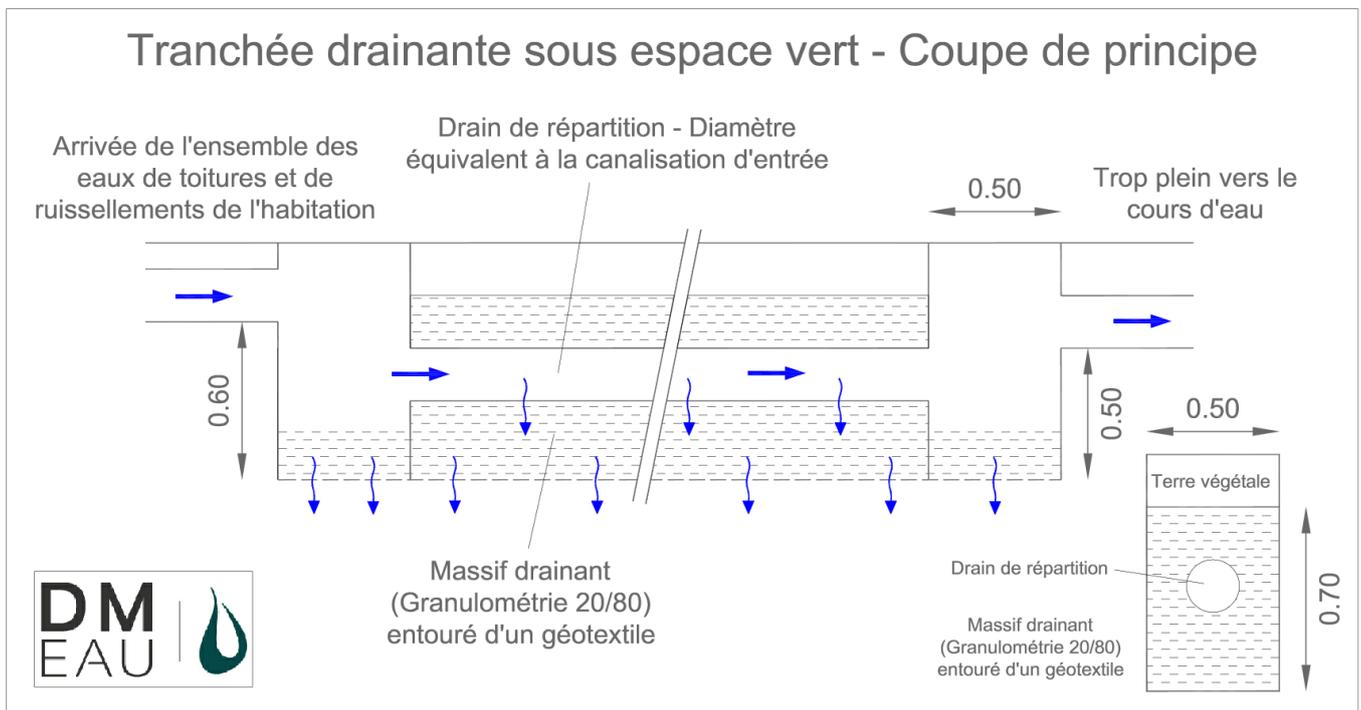
Le puisard d'infiltration est composé de buses rondes perforées d'un diamètre 1000 mm, posées sur un lit de gravier. Afin d'éviter le colmatage, un géotextile sera placé autour du massif drainant.

Le volume de stockage sera assuré par la mise en place de cailloux (20/80) autour de la buse perforée.

Un drain Ø80 pourra également être mis en place dans le massif 20/80 sous la buse perforée afin d'assurer la vidange de l'ouvrage. Cet aménagement ne sera uniquement mis en place si le réseau communal est suffisamment profond. Dans le cas contraire, ce réseau d'évacuation pourra être placé à mi-hauteur.

Enfin, le fil d'eau du trop-plein doit impérativement être placé en dessous du radier d'entrée.

- Tranchée drainante



La tranchée drainante sera remplie de cailloux (granulométrie 20/80).

Les eaux collectées sont dirigées vers un premier regard de visite posé sur un massif drainant. Lors d'une montée en charge du regard, les eaux sont dirigées vers la tranchée drainante via un drain de répartition. Le diamètre de ce drain doit être équivalent à la canalisation d'entrée dans l'ouvrage.

Un trop plein est prévu en cas de montée en charge de la tranchée drainante.

Afin d'éviter le colmatage de l'ouvrage, un géotextile sera placé autour du massif drainant.

Enfin, un drain Ø80 pourra également être mis en place dans le massif 20/80 afin d'assurer la vidange de l'ouvrage. Cet aménagement ne sera uniquement mis en place si le réseau communal est suffisamment profond.

Cette technique est mise en place s'il est constatée la présence d'une nappe peu profonde lors des terrassements.

6 SYNTHÈSE DU ZONAGE PLUVIAL

L'étude de gestion des eaux pluviales réalisée sur la commune de Ploemel avait pour but de réaliser un diagnostic des infrastructures existantes et de planifier la réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales nécessaires à l'extension urbaine et consécutives à la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

L'objectif est en effet de maîtriser dans l'avenir la gestion des eaux pluviales sur la commune par un cadre réglementaire, sans toutefois contraindre les futurs acquéreurs sur le type de gestion à mettre en place. Chaque projet est un cas particulier.

La commune de Ploemel disposera alors d'un outil de gestion des eaux pluviales et d'aide à la décision (ex : instruction de permis de construire...).

Pour les futures zones urbanisables, l'objectif est d'anticiper la gestion des eaux pluviales et de maîtriser le ruissellement généré par ces futurs projets d'urbanisme.

Les futurs aménageurs devront respecter cette étude de gestion des eaux pluviales et l'ensemble des préconisations inscrites sous la forme du plan matérialisant le zonage pluvial.

Les volumes de stockage par zone sont définis selon un coefficient d'apport moyen (50 % pour les zones d'habitats par exemple). N'ayant pas connaissance des futurs projets d'aménagements à l'échelle de cette étude, les volumes de stockage devront donc être réévalués pour chacun des projets en fonction du réel coefficient d'apport.

Une notice hydraulique devra être rédigée et transmise à la municipalité pour validation. Cette note devra être composée :

- de la présentation du projet et du coefficient d'apport pris en compte,
- des résultats des tests d'infiltration,
- de l'étude hydraulique et des caractéristiques des différents ouvrages de stockage,
- des plans niveau PRO des différents ouvrages de stockage (puisards d'infiltration, noue stockante, bassin d'orage à sec..).

Des tests d'infiltration devront dans un premier temps être réalisés afin d'évaluer la capacité d'infiltration du sol. En effet, un sol peu perméable va entraîner la mise en place d'ouvrages surdimensionnés qui entraîneront des coûts de mise en œuvre importants.

Le choix du type de gestion des eaux pluviales à mettre en place est donc important, même s'il est préférable de favoriser dès que possible l'infiltration.

Différents types d'ouvrages de gestion à la parcelle sont potentiellement réalisables. Qu'il soit rempli d'un matériau (20/80) ou à vide, cette étude n'a pas pour but d'imposer un ouvrage type. Selon les contraintes techniques existantes, chaque aménageur pourra définir les caractéristiques et le type d'ouvrage d'infiltration qu'il souhaite mettre en place, dans la mesure où le volume de stockage imposé est respecté.

Les schémas de principe présentés dans le rapport du zonage pluvial devront être respectés.

Cette étude de zonage pluvial permettra de maîtriser la gestion des eaux pluviales des futures zones d'urbanisation et de densification.

L'enjeu principal retenu par la municipalité sera de favoriser la mise en place d'une gestion des eaux à la source pour les futurs projets d'urbanisme, soit par infiltration ou par des techniques douces de gestion des eaux.

Les aménagements projetés sur la commune de Ploemel permettront ainsi de limiter l'impact hydraulique et qualitatif des futures zones d'urbanisation et de densification (Gestion à la parcelle) sur le milieu naturel. Les mesures de gestion des eaux pluviales du zonage concernent l'ensemble des futures habitations de la zone agglomérée en densification, les zones urbanisables ainsi que des zones déjà urbanisées d'une surface d'environ 25 hectares où aucune gestion des eaux n'est existante actuellement.