



PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLOEMEL

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approbation en date du 14 novembre 2019



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.3
1. ASSURER UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE	p.4
2. PRÉSERVER LES PAYSAGES PLOEMELOIS	p.5
3. CONFORTER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE, PILIER DE L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL COMMUNAL	p.6
4. PRIORISER L'HABITAT DANS LES ENVELOPPES URBAINES AGGLOMÉRÉES	p.8
5. CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS D'UNE COMMUNE EN PLEINE CROISSANCE	p.10
6. FAIRE DES DÉPLACEMENTS UN ENJEU STRATÉGIQUE SUR UNE COMMUNE À L'URBANISATION ÉCLATÉE	p.12



AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de PLOEMEL en matière 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.

Il permet d'exposer, dans le respect du SCoT du Pays d'Auray et du PLH de la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique, l'ambition de la politique communale dans ces domaines pour la décennie à venir et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long terme.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constitue une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

À PLOEMEL, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en terme de mixité sociale et intergénérationnelle, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Ploemelois, à gérer les contraintes auxquels est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 6 grandes orientations :

1. Assurer un développement durable du territoire
2. Préserver les paysages ploemelois
3. Conforter l'activité économique, pilier de l'équilibre territorial communal
4. Prioriser l'habitat dans les enveloppes urbaines agglomérées
5. Conforter les équipements d'une commune en pleine croissance
6. Faire des déplacements un enjeu stratégique sur une commune à l'urbanisation éclatée

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

1. ASSURER UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

OBJECTIF N°1 : PROTÉGER LES MILIEUX AQUATIQUES

PLOEMEL doit protéger ses milieux aquatiques, conformément aux prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Golfe du Morbihan - Ria d'Étel, document de planification fixant des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, permet de préserver et gérer durablement les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement, mais aussi de préserver et restaurer les fonctionnalités des cours d'eau et les écosystèmes aquatiques (abords des cours d'eau).

OBJECTIF N°2 : PRENDRE EN COMPTE LES BOISEMENTS SANS LES SURPROTÉGER

Le maillage bocager mérite d'être protégé puisqu'il présente un intérêt écologique : fonction de régulation hydraulique, lutte contre l'érosion et les vents dominants, protection des écosystèmes... Or, la protection des dispositifs anti-érosifs constitue également un objectif inscrit dans le SAGE Golfe du Morbihan - Ria d'Étel.

Ces boisements représentent plus de 25% du territoire communal, la commune souhaite donc soumettre à déclaration préalable la destruction de certaines haies bocagères et de certains boisements, ce qui traduit sa volonté de développer le territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux. Il sera donc procédé à la détermination des haies, coulées vertes et boisements qu'il sera judicieux de préserver.

OBJECTIF N°3 : ASSURER LA MISE EN RÉSEAU DES MULTIPLES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Plusieurs réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont été identifiés. Ce sont des milieux naturels permettant aux différentes espèces faunistiques et floristiques de réaliser leur cycle de vie, les corridors permettant l'évolution des espèces entre les différents réservoirs. Ainsi, le PLU assurera la préservation et la protection des ZNIEFF «Er Varquez Saint-Laurent» et «les Landes de

Rennes», milieux naturels contribuant significativement à la trame verte et bleue intercommunale.

Par ailleurs, les multiples corridors écologiques, assurant des connexions entre les nombreux réservoirs de biodiversité communaux et intercommunaux, seront préservés.

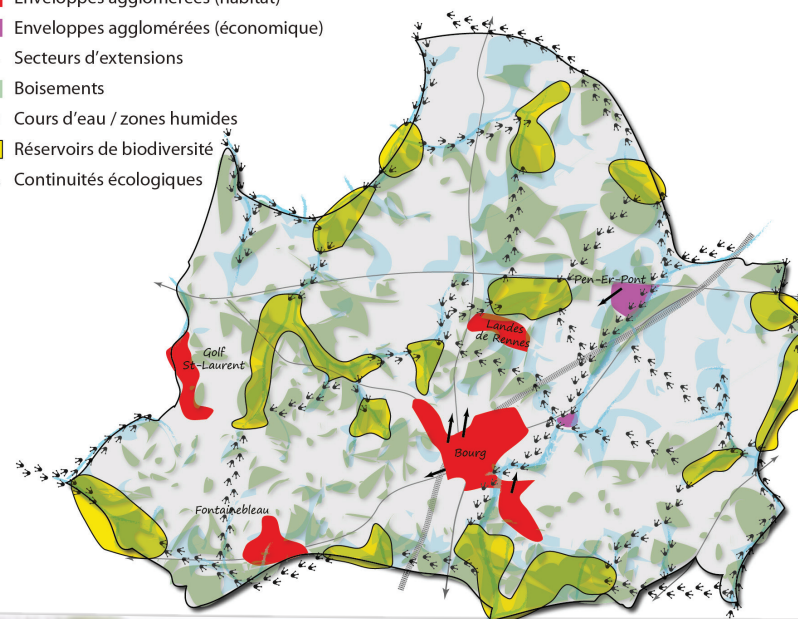
OBJECTIF N°4 : FACILITER LE DÉVELOPPEMENT DES RÉSEAUX D'ÉNERGIES

Les élus souhaitent favoriser des formes d'habitat moins énergivores et encourager les énergies renouvelables. La volonté communale est aussi de faciliter de nouveaux procédés de construction et de limiter les contraintes architecturales, suivant la localisation du projet.

OBJECTIF N°5 : PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le projet de PLU, en centralisant au maximum le développement de l'habitat et des activités économiques, permettra de favoriser le développement des communications numériques.

- Enveloppes agglomérées (habitat)
- Enveloppes agglomérées (économique)
- Secteurs d'extensions
- Boisements
- Cours d'eau / zones humides
- Réservoirs de biodiversité
- ↔ Continuités écologiques



2. PRÉSERVER LES PAYSAGES PLOEMELOIS

OBJECTIF N°1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE DE L'ARMOR MORBIHANNAIS

Les enjeux du PLU sont multiples :

- préserver les diverses scènes fluviales et agraires des vallons du Gouyanzeur, de Pont-er-Rui, de Calavret, de Kermelgan et de Poumèn,
- conserver les poches de respirations et la vocation agricole des espaces ouverts,
- maintenir la coupure d'urbanisation entre le territoire ploemelois et la ZA du Moustoir – Crac'h.

OBJECTIF N°2 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES DE L'URBANISATION

L'urbanisation en doigts de gants, le long des axes routiers, banalise le paysage et les vues sur la campagne, les vallons et les coteaux de PLOEMEL.

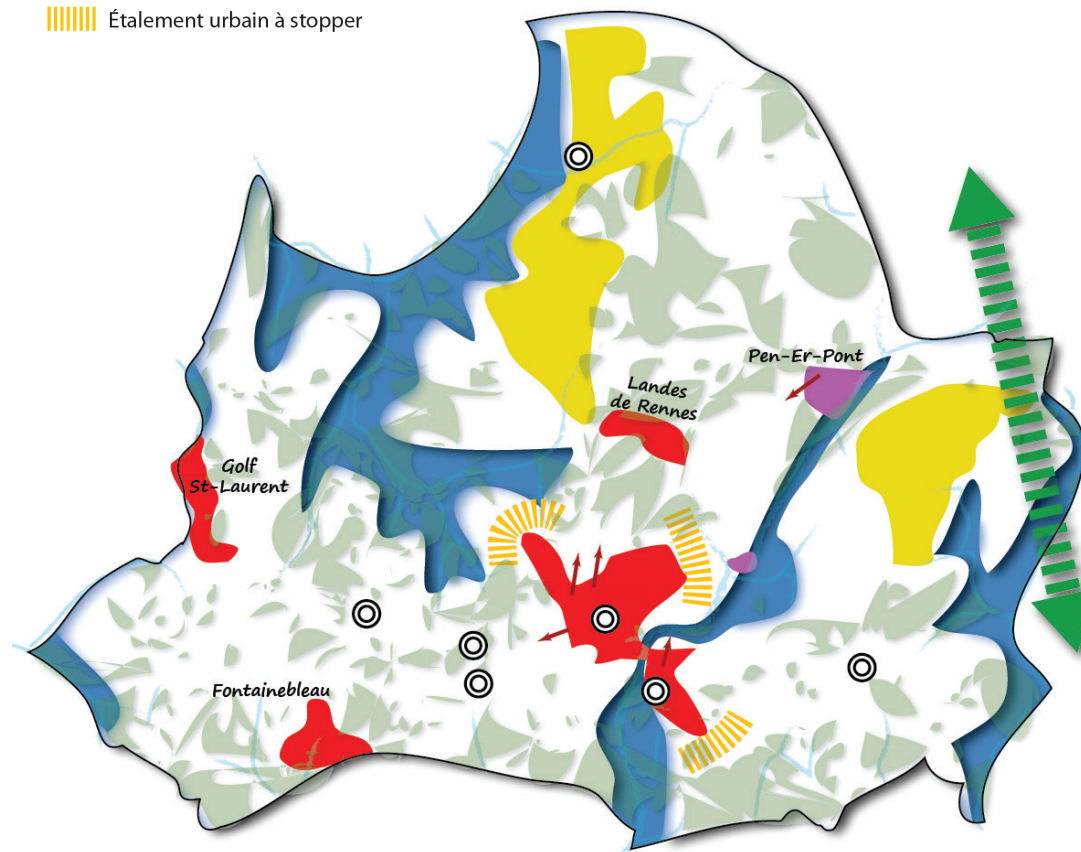
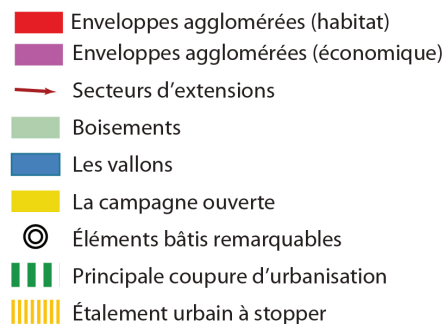
Il conviendra donc :

- de stopper l'urbanisation linéaire du bourg le long des grands axes routiers,
- de mettre un terme aux extensions des entités bâties situées en dehors du bourg (zones agglomérées, villages et hameaux).

OBJECTIF N°3 : PRÉSERVER, MIEUX FAIRE CONNAÎTRE ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

PLOEMEL possède des éléments classés ou inscrits aux monuments historiques. En outre, de nombreux éléments bâtis méritent d'être connus, préservés et mis en valeur, au service du cadre de vie commun. Église, chapelles, étables, puits, fours, croix et autres bâtis constituent des témoignages historiques et culturels, ainsi que, pour nombre d'entre eux, des marqueurs intéressants du paysage.

Le projet communal vise à maintenir la protection des éléments emblématiques du patrimoine architectural déjà instituée dans le document d'urbanisme précédent.



Environnement

Économie

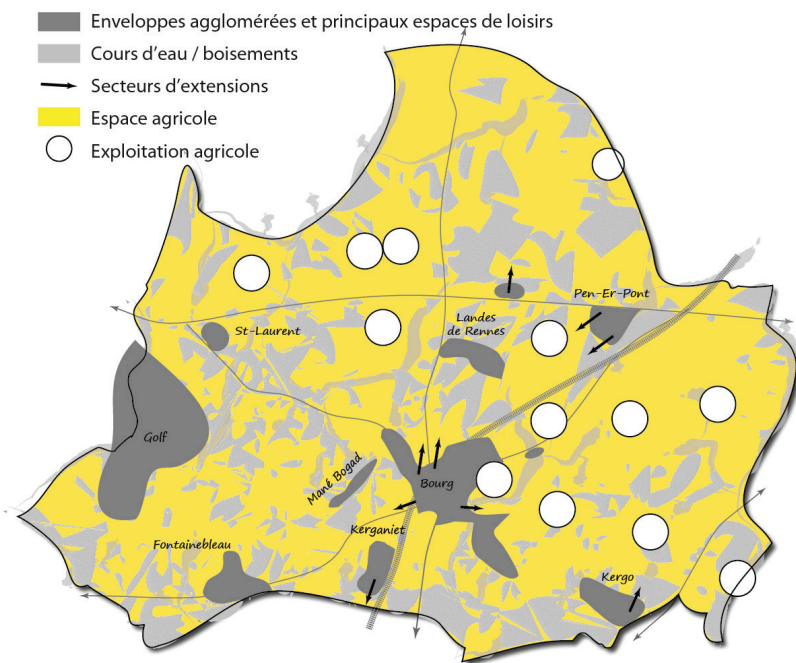
Urbanisation

Déplacement

3. CONFORTER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE, PILIER DE L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL COMMUNAL

OBJECTIF N°1 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

Plus de 62% de la superficie communale possède un caractère agraire. L'agriculture demeure ainsi une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité territoriale. Il s'agit donc de garantir la continuité de ces exploitations agricoles. À cette fin, des zones agricoles seront définies dans lesquelles seule l'activité agricole pourra se développer (à l'exception, et sous conditions, de l'implantation de constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs). À l'intérieur de ces zones, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets agricoles autorisée.



OBJECTIF N°2 : CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITÉS EXISTANTES ET DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DE LA Z.A. DE PEN-ER-PONT

Pour accompagner le développement économique de la Communauté de Communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique (A.Q.T.A), la commune de PLOEMEL doit être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises. Par conséquent, la zone d'activités de Pen-er-Pont pourra faire l'objet d'une extension en direction du sud-ouest sur environ 11 ha. La zone d'activités de Pont-Laurence est confirmée dans sa vocation à accueillir des activités économiques.



OBJECTIF N°3 : PRÉSERVER LE COMMERCE DE PROXIMITÉ

Le bourg possède plusieurs commerces de proximité, notamment rue Joseph Le Pevedic.

Ces activités apparaissent comme essentielles pour le dynamisme et l'image de PLOEMEL et pour les habitants dont les déplacements sont contraints (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...). Les élus souhaitent inciter au maintien et à la création de commerces dans les zones agglomérées à vocation d'habitat en définissant des espaces de centralité.

Leur identification s'effectuera dans le but de conforter ces zones mais également dans le but de capter les habitants de PLOEMEL et ceux traversant le territoire communal.

OBJECTIF N°4 : SOUTENIR L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

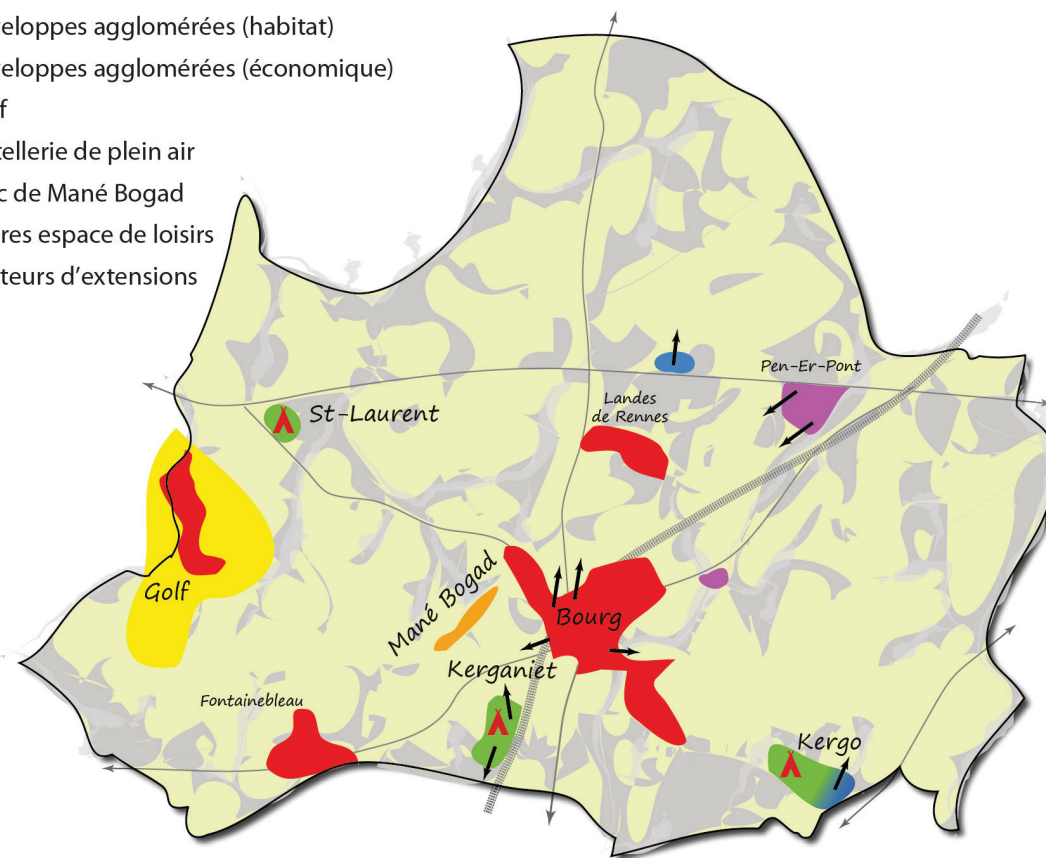
Les élus souhaitent confirmer le tourisme comme composante de l'économie ploemeloise.

A ce titre, dans le but d'améliorer la qualité d'accueil et de conforter les structures existantes, la commune souhaite autoriser des possibilités d'agrandissement des différents sites touristiques.

OBJECTIF N°5 : NE PAS FIGER LES ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE

PLOEMEL compte plusieurs activités en campagne. Les élus souhaitent maintenir cette vitalité économique, c'est pourquoi le projet communal a déterminé des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) à vocation économique, et ce afin de permettre aux entreprises en place de pouvoir évoluer dans le respect et la préservation de l'activité agricole avoisinante.

- Zones humides et cours d'eau
- Enveloppes agglomérées (habitat)
- Enveloppes agglomérées (économique)
- Golf
- ▲ Hôtellerie de plein air
- Parc de Mané Bogad
- Autres espace de loisirs
- Secteurs d'extensions



Environnement

Économie

Urbanisation

Déplacement

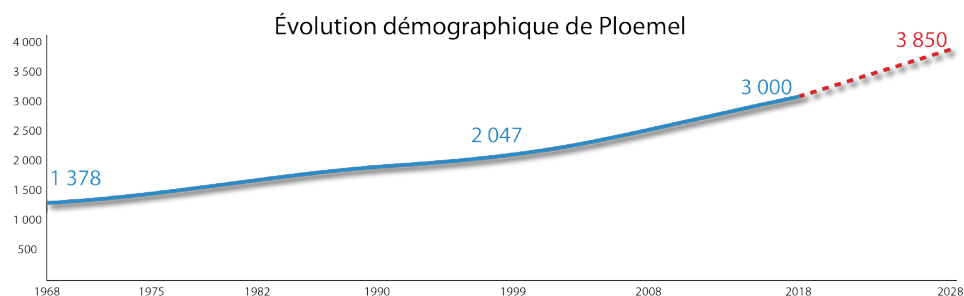
4. PRIORISER L'HABITAT DANS LES ENVELOPPES URBAINES AGGLOMÉRÉES

OBJECTIF N°1 : PRODUIRE DU LOGEMENT POUR SATISFAIRE LA DEMANDE

PLOEMEL connaît une croissance démographique annuelle continue. Aujourd'hui, la commune est peuplée d'environ 3 050 habitants.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) identifie la ville de PLOEMEL comme un pôle de proximité. La municipalité souhaite donc conforter ce rôle de pôle que joue PLOEMEL à l'échelle intercommunale et ainsi répondre aux objectifs du SCoT ; en tablant sur un rythme de croissance soutenu estimé à environ 2,4% par an pour la prochaine décennie.

Ainsi, la population envisagée à l'horizon du présent PLU sera d'environ 3 850 habitants, ce qui implique la réalisation d'environ 388 logements supplémentaires (conformément au SCoT qui autorise 400 logements pour la même période).

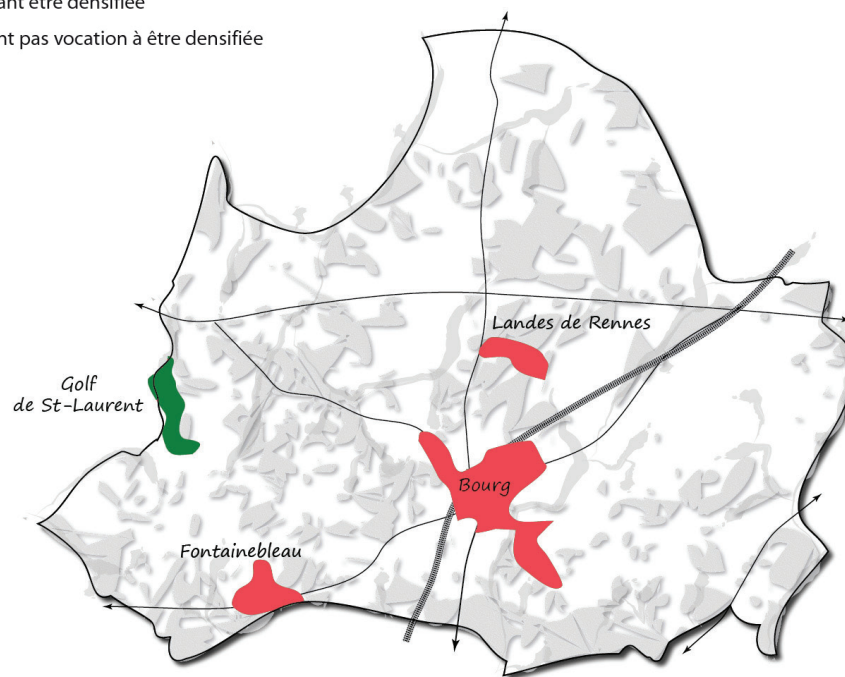


OBJECTIF N°2 : LIMITER LA DISPERSION DE L'HABITAT EN LE PRIORISANT DANS LE BOURG

Afin de limiter la consommation des espaces, protéger les zones naturelles et agricoles, ne pas éloigner les futurs habitants des équipements et des services, limiter les déplacements de véhicules, maintenir un dynamisme dans le centre-bourg, la réalisation de plus de 89% des 390 nouveaux logements se fera dans et autour du bourg :

- en priorité en densification :
 - dans les dents creuses du bourg, environ 22% des logements pourront voir le jour,
 - environ 4% des logements en densification à Fontainebleau, aux Landes de Rennes,
 - environ 7% des logements seront créés par des changements de destination du bâti.
- une grande partie des logements trouvera place dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Gare. Elle accueillera environ 40% des logements supplémentaires.

- Enveloppe agglomérée pouvant être densifiée
- Enveloppe agglomérée n'ayant pas vocation à être densifiée



OBJECTIF N°3 : LIMITER ET RÉDUIRE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Le projet de ZAC, le potentiel de densification ainsi que les éventuels changements de destination ne permettent pas d'accueillir l'ensemble des nouveaux logements. La commune se doit d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs d'extensions du bourg sur une surface totale d'environ 5,5 ha.

Toujours dans l'idée de protéger les zones naturelles et agricoles et pour ne pas éloigner les habitants des équipements et services, l'objectif est d'appliquer une densité moyenne de **20 logements par hectare** dans les secteurs faisant l'objet d'OAP.

L'actuel PLU réduit donc la consommation d'espaces agricoles et naturels de 70% : 19 ha seront consommés pour 380 logements. Pour comparaison, l'analyse de la consommation d'espaces de la dernière décennie fait apparaître une densité effective de 5 logements par hectare (59 hectares consommés pour la création d'environ 320 logements).

OBJECTIF N°4 : PRÉSERVER L'IDENTITÉ DES VILLAGES ET HAMEAUX

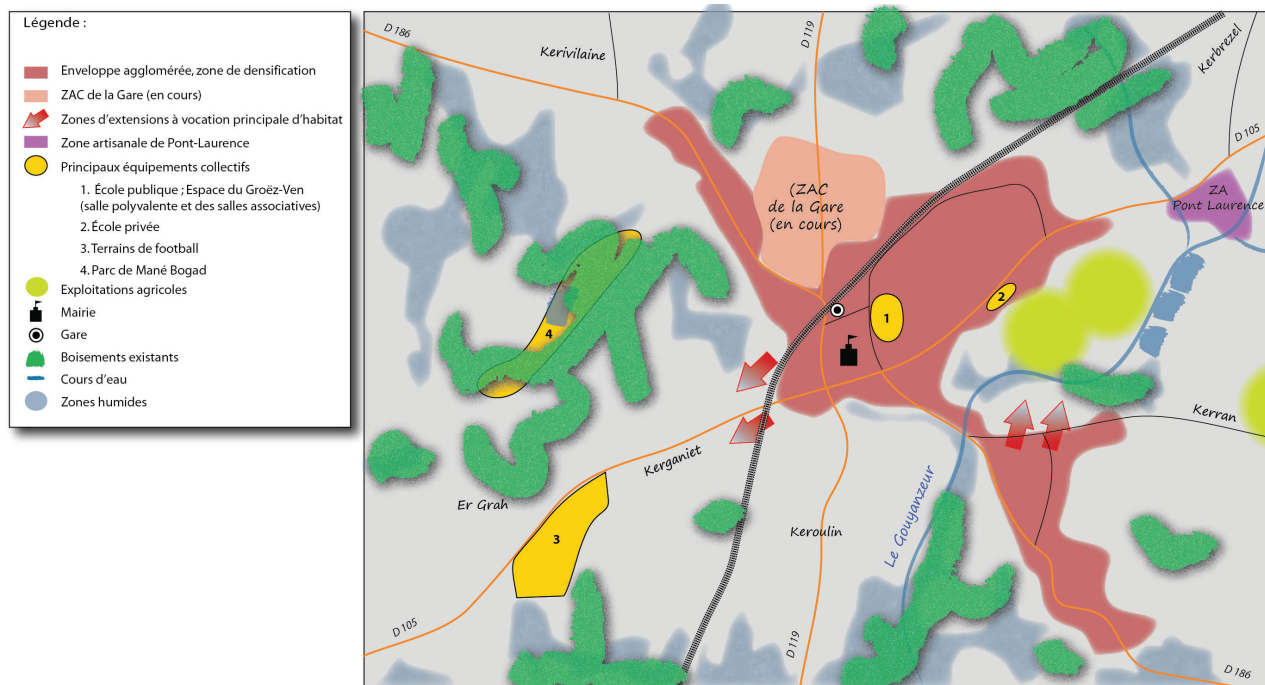
Dans un souci de respect des réglementations en vigueur et de préservation de l'activité agricole, les nombreux villages, hameaux et écarts n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Cependant, 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.

OBJECTIF N°5 : FAVORISER UNE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

Conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), les élus souhaitent apporter une réflexion particulière quant à la mise en oeuvre d'une mixité dans les futurs projets d'aménagement :

- mixité des types d'habitats (logements collectifs, intermédiaires, individuels groupés et/ou lots libres),
- mixité sociale, en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres. À ce titre la commune a engagé une réflexion sur la réalisation d'une nouvelle opération de logements pour séniors,
- mixité des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).



Environnement

Économie

Urbanisation

Déplacement

5. CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS D'UNE COMMUNE EN PLEINE CROISSANCE

OBJECTIF N°1 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION PAR UNE OFFRE ADAPTÉE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements, de renforcer le dialogue entre habitants mais aussi pour conforter son rôle de pôle de proximité défini par le SCoT, la commune souhaite conforter les structures existantes.

Face au développement urbain envisagé, de nouveaux besoins en matière d'équipements peuvent émerger.

C'est pour cette raison que la commune envisage plusieurs opérations dans le bourg, telles que :

- la réhabilitation et l'extension de la mairie,
- la réhabilitation et l'extension de la médiathèque,
- la création d'un pôle enfance, jeunesse,
- ...

OBJECTIF N°2 : 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.
- L'attrait que ces espaces représentent pour la promenade et les loisirs de plein air pourrait en faire le socle du maillage des espaces verts du bourg.



Environnement

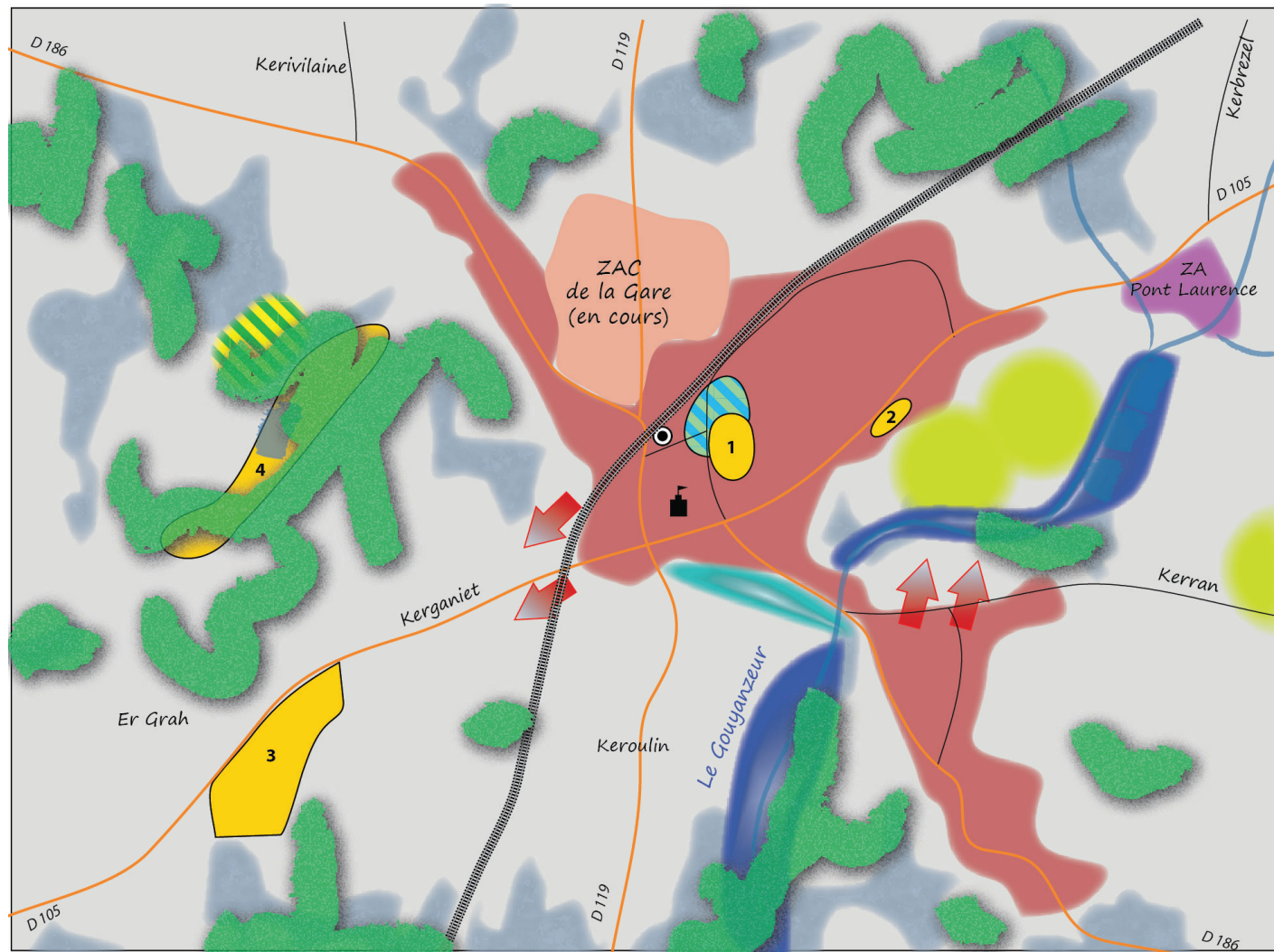
Économie

Urbanisation

Déplacement

Légende :

- Enveloppe agglomérée, zone de densification
- ZAC de la Gare (en cours)
- ➔ Zones d'extensions à vocation principale d'habitat
- Zone artisanale de Pont-Laurence
- Principaux équipements collectifs
 1. École publique ; Espace du Groëz-Ven (salle polyvalente et des salles associatives)
 2. École privée
 3. Terrains de football
 4. Parc de Mané Bogad
- Exploitations agricoles
- Mairie
- Gare
- Boisements existants
- Cours d'eau
- Zones humides
- Mise en valeur des abords du Gouyanzeur
- Coulée verte à aménager
- Mise en valeur de la zone humide
- Espace privilégié pour le pôle enfance/jeunesse



6. FAIRE DES DÉPLACEMENTS UN ENJEU STRATÉGIQUE SUR UNE COMMUNE À L'URBANISATION ÉCLATÉE

OBJECTIF N°1 : AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS DANS LE BOURG

Les élus ont repéré les tronçons non aménagés et manquants pour assurer des continuités piétonnes et cyclistes :

- 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.

Enfin, rappelons que dans le but de limiter les déplacements et de réduire les gaz à effet de serre, l'urbanisation future de PLOEMEL sera privilégiée le plus proche possible des équipements, commerces et services.

OBJECTIF N°2 : METTRE EN PLACE UNE OFFRE DE STATIONNEMENT ADAPTÉE

Plusieurs enjeux ont été définis pour contribuer aux objectifs précédemment cités et favoriser l'accès aux commerces et aux équipements:

- 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.

OBJECTIF N°3 : MIEUX METTRE EN VALEUR ET SÉCURISER LES ENTRÉES DE VILLE

Les entrées du bourg de PLOEMEL présentent des fonctionnalités différentes et sont de qualités inégales.

Les actions et opérations conduites au cours des années à venir s'attacheront à mieux les mettre en valeur mais également à sécuriser les secteurs les plus dangereux pour les piétons et cyclistes (notamment routes d'Erdeven et de Carnac).

OBJECTIF N°4 : POURSUIVRE LA POLITIQUE EN FAVEUR DES LIAISONS DOUCES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

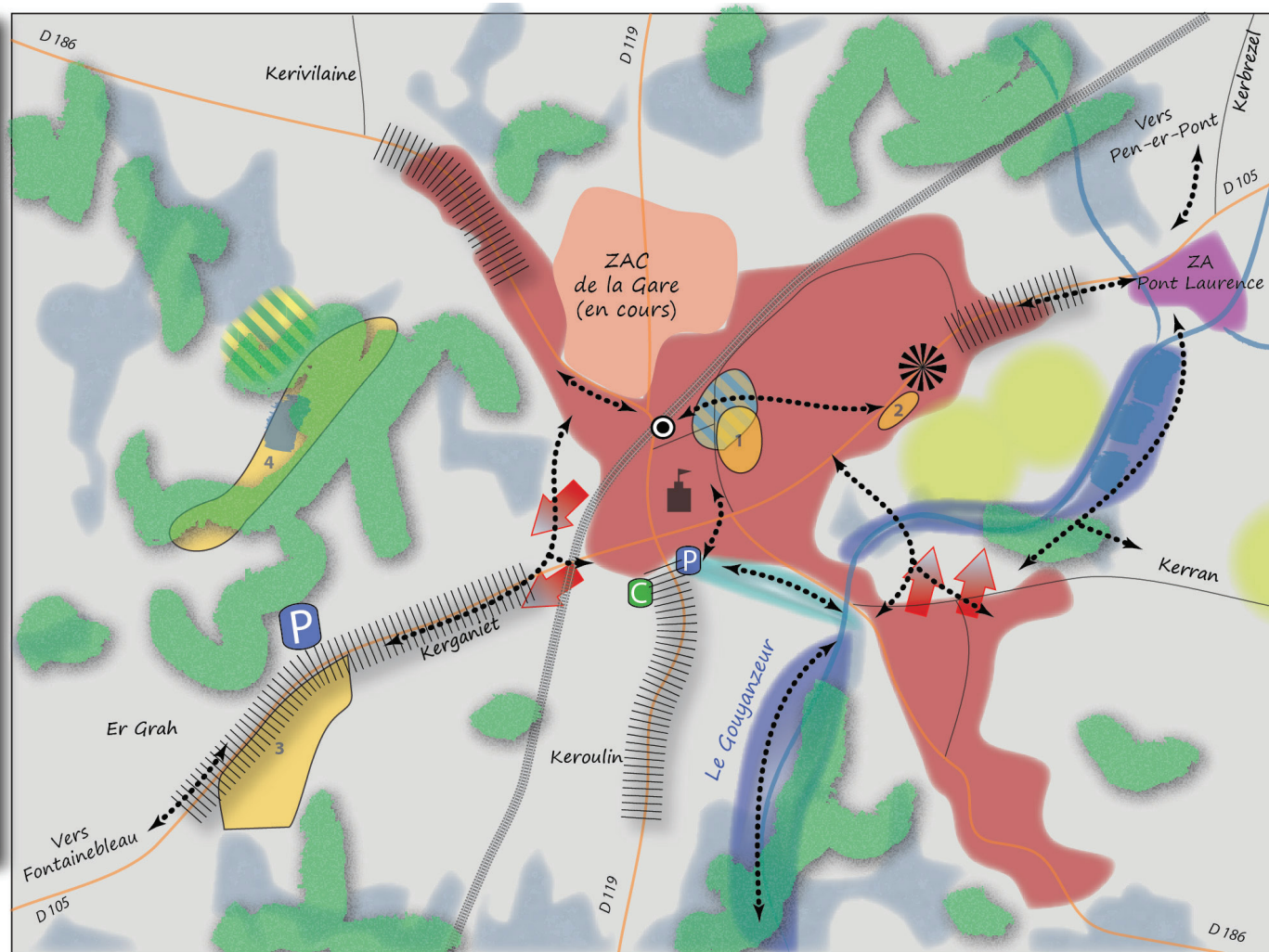
Renforcer le maillage des itinéraires piétons-vélos constitue un axe fort du projet communal. Les actions menées consisteront principalement à :

- 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.

Légende :

- Enveloppe agglomérée, zone de densification
- ZAC de la Gare (en cours)
- Zones d'extensions à vocation principale d'habitat
- Zone artisanale de Pont-Laurence
- Principaux équipements collectifs
 1. École publique ; Espace du Groëz-Ven (salle polyvalente et des salles associatives)
 2. École privée
 3. Terrains de football
 4. Parc de Mané Bogad
- Exploitations agricoles
- Mairie
- Gare
- Boisements existants
- Cours d'eau
- Zones humides
- Mise en valeur des abords du Gouyanzeur
- Coulée verte à aménager
- Mise en valeur de la zone humide
- Espace privilégié pour le pôle enfance/jeunesse
- Entrées de ville à sécuriser
- Liaisons douces à créer ou conforter
- Carrefour à aménager
- P Stationnement à créer
- C Aire pour camping-car à créer



Environnement

Économie

Urbanisation

Déplacement





SARL L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

