

Sommaire

I/ Les quatre volets thématiques et les orientations générales du PADD

I/1. Volet économie / services / patrimoine / identité **p 2**

I/2. Volet urbanisme / déplacement **p 4**

I/3. Volet environnement **p 9**

I/4. Volet agriculture **p 12**

II/ Le parti d'aménagement

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Ploërmel, la commune a défini les orientations de développement de son territoire inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ce projet présente les principes d'aménagement du territoire communal selon un ensemble de thématiques : l'environnement, l'habitat, l'urbanisme, les déplacements, les équipements, ... Il s'attache à concilier au mieux l'ensemble des composantes du territoire et les projets de développement communaux ou intercommunaux.

Il est construit autour de quatre volets thématiques, eux-mêmes déclinés en orientations générales pour le PLU.

I/ Les quatre volets thématiques et les orientations générales du PADD

Les quatre volets sont :

1. Volet économie / services / patrimoine / identité
2. Volet urbanisme / déplacement
3. Volet environnement
4. Volet agriculture

Les quatre volets thématiques sont l'expression du diagnostic de territoire de la commune de Ploërmel. Ils représentent la synthèse d'une analyse territoriale propre au statut d'une ville moyenne dont le rôle dépasse très largement sa taille démographique tant sur l'aspect économique, sur l'aspect des services, des commerces, des loisirs et des sports. Ploërmel, ville moyenne, est plus que tout autre un pôle structurant à l'échelle d'un pays qui regroupe 6 communautés de communes – 53 communes – 64 325 habitants – la ville représentant près de 14% de la population totale du pays.

Les 7 objectifs principaux fixés pour le PLU sont de :

- rechercher un équilibre de la structure démographique,
- maîtriser l'étalement urbain
- inscrire l'environnement au cœur de la définition du projet urbain
- rationaliser les besoins en déplacement
- assurer la protection des zones naturelles d'intérêt patrimonial
- limiter les risques et les nuisances
- limiter l'impact de l'urbanisation

I/1. Volet économie / services / patrimoine / identité :

Enjeu global : Affirmer le rôle de Ploërmel comme un pôle de centralité à l'échelle du Pays

Orientation 1 : Organiser, structurer et assurer le développement des activités économiques sur le territoire de Ploërmel

- Assurer le développement des activités économiques en cohérence avec les enjeux agricoles du territoire en maîtrisant l'extension des zones économiques au regard de la capacité d'accueil résidentiel.
- Poursuivre le développement économique dans la continuité de la dynamique des 15 dernières années.
- Améliorer la qualité d'aménagement des zones économiques existantes.
- Adapter les zones d'activité à l'accueil des entreprises artisanales afin de répondre aux attentes spécifiques de ces professionnels (taille des parcelles, mutualisation...).
- Renforcer l'offre d'équipement de réseau de communication et de circulation d'information en haut débit.
- Capitaliser sur la dynamique naturelle de création d'entreprise et de création d'emploi sur le territoire pour renforcer le maillage d'entreprises.
- Développer l'offre de services et d'équipements pour les entreprises.
- Conforter la vocation préférentielle des zones économiques existante, la renforcer et prévoir leur extension au regard du potentiel d'accueil résiduel.
- Favoriser la poursuite de la croissance équilibrée de l'économie productive et de l'économie résidentielle et au sein des secteurs industriels.
- Capitaliser sur le développement des filières locales existantes : automobile, produit chimique, pharmaceutique et les deux secteurs en croissance : services aux entreprises et tertiaire.
- Renforcer et développer l'offre de zones économiques à vocation tertiaire et de services.
- Faciliter la mise en œuvre des sources d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires, petits éoliens...) dans les zones économiques.

Orientation 2 : Assurer un développement cohérent et qualitatif du tissu commercial

- Mettre en œuvre une politique de maîtrise des surfaces commerciales dans le centre-ville.
 - o Maîtrise du changement de destination sur des secteurs identifiés.
- Assurer un équilibre entre cœur de ville et quartier
- Assurer l'accessibilité des commerces aux personnes à mobilité réduite

Orientation 3 : Développer l'offre de services, d'équipements publics et d'intérêt collectif, assurer la préservation des sites d'équipements et organiser le renouvellement des sites d'équipement publics

- Mettre en œuvre un éco quartier sur le site de Ronsouze pour y développer une offre d'équipements publics, de services, de bâtiments tertiaires à l'échelle du territoire d'influence de la ville
- Organiser une offre cohérente d'équipements culturels.
- Réaliser un pôle de services publics autour de la mairie.
- Maîtriser l'évolution des sites d'équipements publics et d'intérêt collectif.
- S'orienter vers la création d'un lycée public et réserver un espace d'accueil pour des équipements publics et d'intérêt collectif.

Orientation 4 : Protéger, valoriser le patrimoine, assurer les conditions d'un développement touristique qualitatif en cohérence avec les atouts du territoire

- Mettre en œuvre des outils de protection du patrimoine en agglomération et sur le territoire.
- Assurer toutes les conditions favorables au développement d'un « tourisme vert » de qualité fondé sur les atouts du territoire.
- Mettre en œuvre une politique de développement des structures d'accueil accessibles à tous.

I/2. Volet urbanisme / déplacement :

Cinq enjeux structurent le volet urbanisme et déplacement :

- Rechercher un équilibre de la structure démographique
- Maîtriser l'étalement urbain
- Inscire le développement urbain dans une perspective durable
- Inscire l'environnement au cœur de la définition des projets urbains
- Rationaliser les déplacements

I/ Un projet global de développement démographique – un programme de logements

Orientation 1 : Accueillir de nouveaux habitants tout en s'inscrivant dans une pratique de développement raisonné

- Assurer le développement d'une offre de logement pour l'installation de nouveaux habitants.
- Rechercher un équilibre social à l'échelle de la commune :
 - o Renforcer la mixité sociale par la diversification de l'offre.
 - o Favoriser l'accueil des jeunes ménages et des familles.
 - o Permettre l'accueil de population plus qualifiée.

Orientation 2 : Développer le parc social de logements

- Veiller au développement du parc social sur la commune pour compenser la diminution constatée depuis 1999 :
 - o Développer un logement adapté à toutes les populations (PLA-I, PLUS, PLS,...).
 - o Créer en moyenne 25% de logements locatifs sociaux par rapport à la production globale de logements.
 - o Imposer 20% de logements aidés (locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété, PTZ...) sur toutes les futures opérations d'aménagement supérieures à 10 logements
 - o Développer l'offre de logements en accession sociale compatible avec les ressources des habitants et notamment des jeunes ménages.
- Proposer un parcours résidentiel complet et cohérent pour l'ensemble de la population.

Orientation 3 : Diversifier le parc de logements

- Proposer une production annuelle moyenne de l'ordre de 50 à 55 logements neufs par an.
- Proposer une offre diversifiée en typologie de logement :
 - Logements collectifs à privilégier comme éléments de structuration des quartiers.
 - Maisons groupées à privilégier pour composer des rues, des espaces publics.
 - Logements en accession libre à la propriété pour offrir une large typologie de parcellaire et s'inscrire en cohérence avec la constitution urbaine de la ville.

II/ Un développement durable de l'urbanisme

Orientation 1 : Rationnaliser les besoins en terrain pour le logement

- Privilégier le renouvellement urbain sur les extensions :
 - Proposer sur les secteurs urbains d'enjeux des projets d'ensemble pour une reconquête globale de ces espaces.
- Organiser la densification des secteurs d'urbanisation future :
 - Densifier les opérations en zones urbanisées avec un objectif minimum de 20 logements par hectare.
 - Dans les futures opérations de plus de 10 logements, tendre vers un objectif de densité moyenne d'environ 20 logements par hectare dans l'agglomération de Ploërmel et d'environ 15 logements par hectare dans le village de Saint Jean de Villenard.

Orientation 2 : Assurer un développement maîtrisé des secteurs d'extension urbaine

- Maîtriser le potentiel d'extension urbaine en affirmant la priorité des enjeux environnementaux et agricoles sur le développement urbain :
 - Les extensions urbaines seront organisées dans la ceinture urbaine de Ploërmel et dans le village de Saint Jean de Villenard.
- Assurer un suivi de la construction neuve à l'échelle de la commune pour une adaptation de l'offre à la demande

Orientation 3 : Maîtriser le développement de l'habitat en zone rurale

- Maintenir les hameaux dans leurs enveloppes actuellement urbanisées afin de maîtriser la consommation du foncier agricole et naturel.
- Protéger les ensembles bâtis patrimoniaux.
- Définir des règles de constructibilité pour les dents creuses dans les hameaux.

Le potentiel en renouvellement urbain et densification est estimé à 150 logements en agglomération, 30 logements à St Jean de Villenard et 70 dans les hameaux.

Le PLU est proposé à deux perspectives : une première perspective à 10 ans, intégrant le potentiel en renouvellement urbain et densification du territoire et une seconde perspective, à plus long terme, aux cœurs de périmètres actuellement urbanisés.

III/ Démarche environnementale dans l'aménagement

Orientation 1: Proposer des opérations d'urbanisme durable

A l'échelle des quartiers :

- Rationnaliser les besoins en déplacement :
 - o Proposer une prise en compte systématique des déplacements piétons et deux roues en cohérence avec le réseau existant.
 - o Optimiser l'utilisation des réseaux existants (infrastructure, transport,...) pour le développement de nouveaux quartiers.
- Proposer des projets urbains permettant la création de véritable "quartier de vie" favorable au développement d'une vie sociale.
 - o Proposer une cohérence entre le développement de l'habitat et l'offre en équipements de proximité.

Orientation 2 : Intégrer l'enjeu environnemental à la définition des projets urbains

- Les éléments du patrimoine naturel et paysager seront conservés et intégrés dans les projets d'aménagement (haies bocagères, arbres remarquables...).
- La gestion des déchets devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.
- Les nouvelles opérations devront intégrer le développement des espaces verts associant environnement et espace de vie collective.

Orientation 3 : Favoriser le développement des constructions durables

A l'échelle des constructions :

- Les constructions s'inscrivant dans le cadre de démarches écologiques sont incitées : matériaux, techniques s'inscrivant dans le cadre des démarches HQE.
- Les constructions devront être implantées de manière optimale par rapport à l'ensoleillement.
- Les installations liées à la production d'énergies renouvelables seront autorisées.
- Inciter à la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Prendre en compte la gestion des déchets à la source en favorisant un recyclage direct.
- Pour les projets communaux : les économies de ressource et l'utilisation, au moins partiellement, d'énergie renouvelable seront obligatoires.

IV/ Maîtriser les déplacements

Orientation 1 : Organiser un plan de déplacement global à l'échelle de la commune

- Rationnaliser les besoins en déplacement en veillant à proposer une alternative à la voiture
- Inscrire le développement des quartiers en cohérence avec un réseau de transports en commun à créer
- Hiérarchiser les circulations sur la base du réseau existant
 - o Affirmer la vocation structurante des axes primaires par des aménagements adaptés
 - o Améliorer la lisibilité du réseau routier dans les quartiers : signalisation...
- Assurer le partage de la voirie en créant de véritables espaces publics avec une place pour les circulations apaisées

- Assurer une cohérence entre l'offre de stationnement (existante et prévue) et les projets d'aménagement
- Dans les nouvelles opérations :
 - Veiller à améliorer les liaisons interquartiers
 - Concevoir des quartiers en limitant la place de la voiture

Orientation 2 : Privilégier les modes de déplacement alternatif

- Mettre en œuvre un plan de circulations douces cohérent assurant la "permanence" des liaisons urbaines douces au quotidien (liaisons, sécurité,...) et imposer leur prise en compte dans les futures opérations
- Poursuivre le développement des réseaux de sentiers de loisirs (piétons, vélos, équestres,...) en améliorant notamment les connexions

I/3. Volet environnement :

Quatre enjeux structurent le volet environnement :

- Mettre en œuvre une protection raisonnée de la gestion des eaux pluviales
- Assurer la protection des zones patrimoniales
- Limiter les risques et les nuisances
- Favoriser les économies des ressources

ENJEU 1 : Mettre en œuvre une protection raisonnée de la gestion des eaux pluviales

Orientation 1 : Promouvoir les méthodes alternatives de gestion des eaux pluviales pour limiter les inondations

- Les eaux pluviales pourront être tamponnées à la parcelle.
- L'imperméabilisation sera limitée au maximum : des revêtements perméables seront privilégiés pour les parkings et cheminements piétons / les voies.
- La mise en place de noues et de fossés sera privilégiée.
- Les fossés seront maintenus à ciel ouvert en zone rurale.

Orientation 2 : Conserver les zones tampons, les zones humides, les zones d'expansion des crues

- Toutes les haies à rôle hydraulique seront protégées (la végétation existante doit être maintenue ou, à défaut, remplacée par des plantations de fonction équivalente).
- Les zones humides seront protégées afin de conserver leur pouvoir de rétention.

Orientation 3 : Etablir un schéma de gestion des eaux pluviales

- Mettre en œuvre le schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

ENJEU 2 : Assurer la protection des zones naturelles patrimoniales

Orientation 4 : Protéger les zones humides

- Les cours d'eau, leurs abords et les zones humides identifiés seront (mettre un zonage strict sur les zones humides et les abords des cours d'eau).

Orientation 5 : Déterminer les modalités d'aménagement des projets au regard de la sensibilité des milieux, et notamment des zones humides

- Les zones naturelles sensibles ou d'intérêt paysager bénéficieront d'une protection dans le PLU.
- La définition des projets d'aménagement des secteurs à urbaniser se fera de manière globale pour garantir une meilleure prise en compte de l'environnement dans le développement urbain.
- Les espèces invasives seront proscrites des projets. Les espèces autochtones seront privilégiées.
- Des coupures d'urbanisation seront identifiées, notamment entre les zones d'activités et d'habitat.
- Le développement urbain ne se fera qu'en continuité des zones urbaines existantes.

Orientation 6 : Prendre en compte et compléter les connaissances sur le bocage, déterminer les entités à protéger

- Les zones naturelles sensibles ou d'intérêt paysager bénéficieront d'une protection dans le PLU.
- Toutes les haies à rôle hydraulique seront protégées (la végétation existante doit être maintenue ou, à défaut, remplacée par des plantations de fonction équivalente).

ENJEU 3 : Limiter les risques et les nuisances

Orientation 7 : Prendre en compte les risques et nuisances présents sur la commune dans les projets

- L'urbanisation se limitera à des extensions du bâti existant sur les parcelles à risques.
- Une distance de recul par rapport aux axes bruyants sera imposée.
- Une marge de recul plus importante pourra être imposée pour les routes principales.
- Un secteur tampon sera implanté entre les zones d'habitat et les zones d'activités.

Orientation 8 : Prendre en compte l'aptitude des sols l'implantation de nouvelles constructions

- Interdire la construction de maisons sur des terrains inaptes à l'assainissement individuel s'il y a impossibilité de raccordement au réseau collectif.
- Limiter l'extension d'habitations dont l'assainissement autonome n'est pas conforme et dont le terrain est inapte.

ENJEU 4 : Favoriser les économies des ressources**Orientation 9 : Orienter les constructions et implanter les bâtis en tenant compte des ombres portées**

- Les constructions seront implantées de manière optimale par rapport à l'ensoleillement pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire, excepté dans les secteurs au patrimoine historique, paysager ou architectural identifié.
- Autoriser les formes architecturales innovantes qui permettent de valoriser l'énergie solaire.

Orientation 10 : Inciter à la haute performance énergétique THPE ou BBC

- Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés.
- Les économies des ressources et l'utilisation d'énergies renouvelables seront obligatoires pour les projets communaux.

Orientation 11 : Permettre l'utilisation des énergies renouvelables**Orientation 12 : Promouvoir la filière Bois-énergie**

I/4. Volet agriculture et territoire :

Trois enjeux structurent le volet agriculture et territoire :

- Gérer de façon économe l'espace
- Protéger les sièges d'exploitation et les bâtiments d'exploitation (périmètre sanitaire de 100mètres)
- Assurer la protection des zones naturelles

ENJEU 1 : Gérer de façon économe l'espace

Orientation 1 : Densifier l'habitat. Pour parvenir à une gestion économe de l'espace,

- Pour l'agglomération de Ploërmel :
 - o Privilégier le renouvellement urbain sur les extensions.
 - o Organiser la densification des secteurs d'urbanisation future sur la base de 20 logements par hectare.
- Pour Saint Jean de Villenard :
 - o Densifier le secteur déjà urbanisé.

ENJEU 2 : Protéger les sièges d'exploitation et les bâtiments d'exploitation → application du périmètre sanitaire de 100 mètres

Orientation 2 : 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...), quelque soient la dimension et la nature de l'élevage existant.

ENJEU 3 : Assurer la protection des zones agricoles et naturelles

Orientation 3 : Maintenir les hameaux dans leur Périmètre Actuellement Urbanisé afin de limiter et de réduire les extensions sur l'espace agricole et naturel.

Orientation 4 : Maîtriser la construction dans les hameaux par un encadrement règlementaire adapté au territoire.

II/ Le parti d'aménagement

Le parti d'aménagement du territoire de la commune de Ploërmel exprime la volonté municipale de maîtriser le développement urbain, de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels et d'identifier une structuration urbaine claire en :

- organisant le développement urbain dans et en périphérie de l'agglomération de Ploërmel et au sein du village de Saint Jean de Villenard,
- limitant la construction neuve dans les hameaux aux seules dents creuses définies dans le règlement du PLU,
- organisant le développement des activités économiques dans le potentiel résiduel des zones économiques existantes,
- orientant les opérations d'aménagement vers la densification de la production des constructions,
- mettant en œuvre la protection des espaces naturels patrimoniaux,
- maîtrisant la gestion des eaux pluviales,
- assurant la définition d'un espace agricole durable,
- définissant des conditions de diversification de la production de logements,
- délimitant les espaces d'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif à l'échelle des besoins du pays.