

## LE PLU



### QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme à la fois réglementaire et de planification. Il offre une vision prospective du devenir du territoire pour les 10 à 15 ans à venir. Il constitue un document juridique définissant les règles de construction et du droit du sol s'appliquant à l'ensemble de la commune.



### DE QUOI EST-IL CONSTITUÉ ?

#### LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il présente le diagnostic et les enjeux du territoire. Il expose le projet de PLU en justifiant des choix notamment au regard des critères environnementaux.

#### LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD traduit la politique communale et définit le projet de territoire sous la forme d'orientations générales. Les OAP et le Règlement devront être compatibles avec ces orientations.

#### LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Sur des secteurs identifiés comme devant évoluer dans les prochaines années, notamment les secteurs d'urbanisation, les OAP définissent les principes d'aménagement et le type de programme qui devront être réalisés dans un rapport de compatibilité.

#### LE VOLET RÉGLEMENTAIRE

Le Règlement (pièce écrite) et le Plan de Zonage (pièce graphique) constituent l'ensemble des règles de construction. Elles s'appliquent dans un rapport de conformité.

#### LES ANNEXES

Elles sont présentées à titre d'information et apportent un éclairage sur des documents connexes au PLU : servitudes d'utilité publique, sites archéologiques, infrastructures sonores...

## INTRODUCTION

### LA RÉVISION DU PLU

#### OBJET DE LA RÉVISION

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, la fusion des communes de Ploërmel et de Monterrein a donné naissance à la **Commune nouvelle de Ploërmel**. La commune historique de Ploërmel dispose d'un PLU, et Monterrein est régit par une Carte Communale.

Les élus ont défini les objectifs de l'élaboration/révision du PLU dans la délibération du 03/12/2022. Ils visent à mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT, à affirmer le rôle structurant de Ploërmel et sa vocation centrale, et à développer un projet de territoire à l'échelle de la Commune nouvelle de Ploërmel.

#### LES ACTEURS DE LA RÉVISION



##### LES ÉLUS

Lors des comités techniques, comités de pilotage et conseils municipaux.



##### LES CITOYENS

Au travers la concertation jusqu'à l'arrêt, avec une démarche participative, et pendant l'enquête publique avant approbation.



##### LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Au cours des comités de pilotage avant l'arrêt du PLU, puis sur le projet arrêté avant l'enquête publique.

#### LE CONTEXTE DE LA RÉVISION

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne (PPCB) : **une place de premier plan pour Ploërmel**

Adopté en 2018, il définit des orientations d'aménagement jusqu'en 2035. Les PLU du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne doivent être compatibles avec ces orientations.

Ploërmel constitue le **Pôle de bassin de vie**. A ce titre, il joue un rôle majeur que ce soit pour l'habitat, les équipements, les activités et le commerce. Monterrein est **Pôle de proximité**.



Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Ploërmel Communauté : **vers un nouveau projet**

Le PLH définit la politique de l'habitat pour 6 ans (2020-2025), et les PLU à l'échelle de la communauté doivent être compatibles avec ces orientations. La révision du PLH est prévue fin 2023 début 2024.

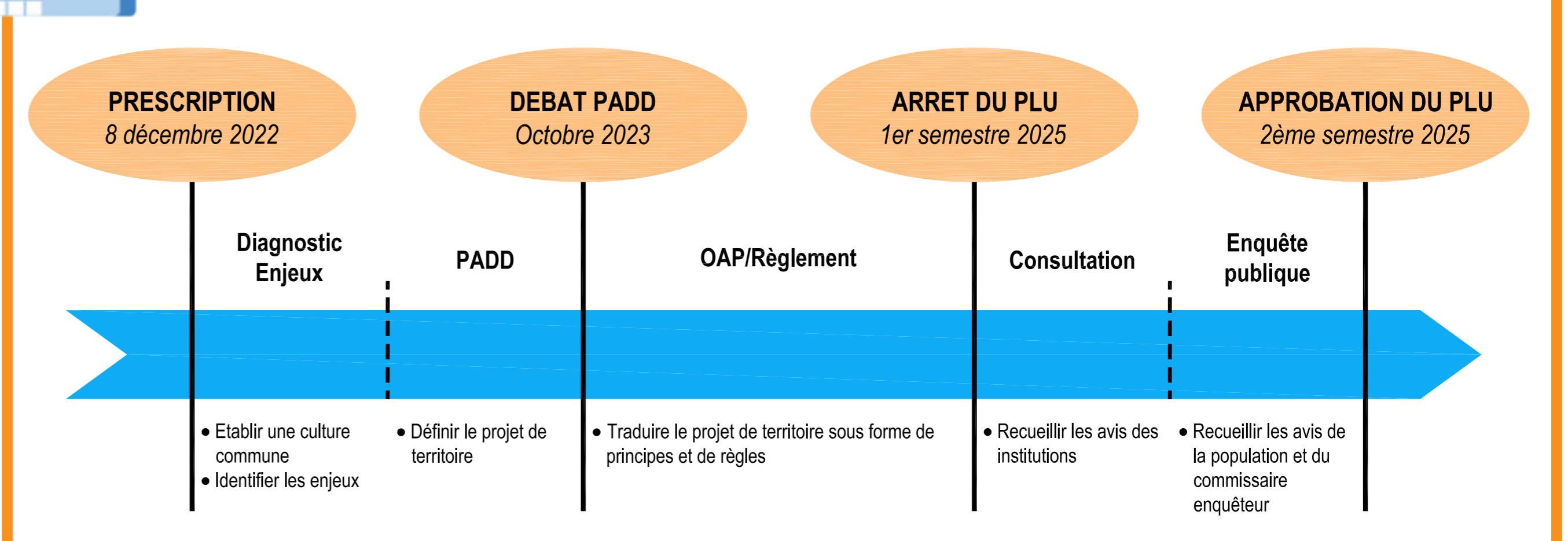


La loi dite Climat et Résilience du 22/08/2021 : **un changement important pour l'urbanisme**

Cette loi vise à réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre les périodes 2011-2021 et 2021-2031, puis d'atteindre le zéro artificialisation nette des sols en 2050.



### Le calendrier prévisionnel



### LE DIAGNOSTIC

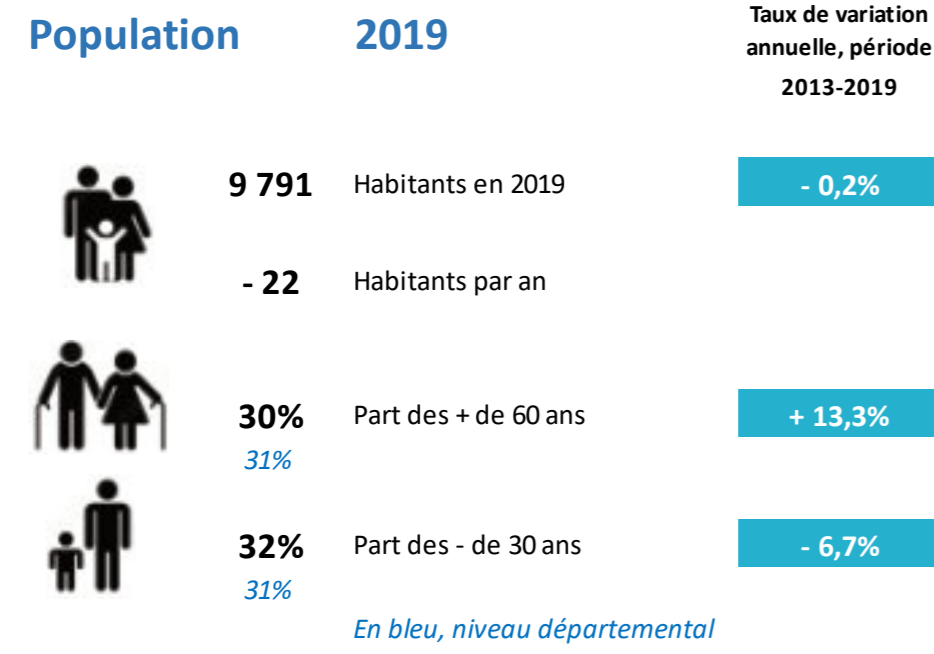
## DÉMOGRAPHIE



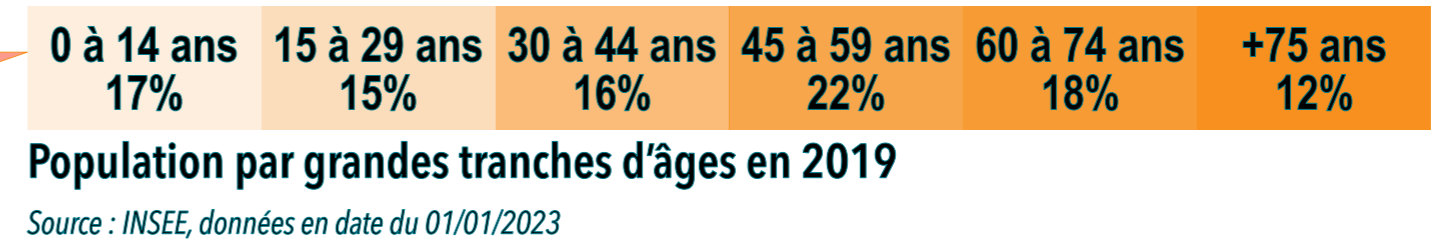
### UNE PROGRESSION MAÎTRISÉE ET UNE POPULATION QUI VIEILLIT

L'INSEE identifie 9 791 habitants en 2019 sur Ploërmel, avec une progression démographique quasi continue depuis 1968. L'augmentation est liée au solde migratoire, le solde naturel ayant une diminution progressive.

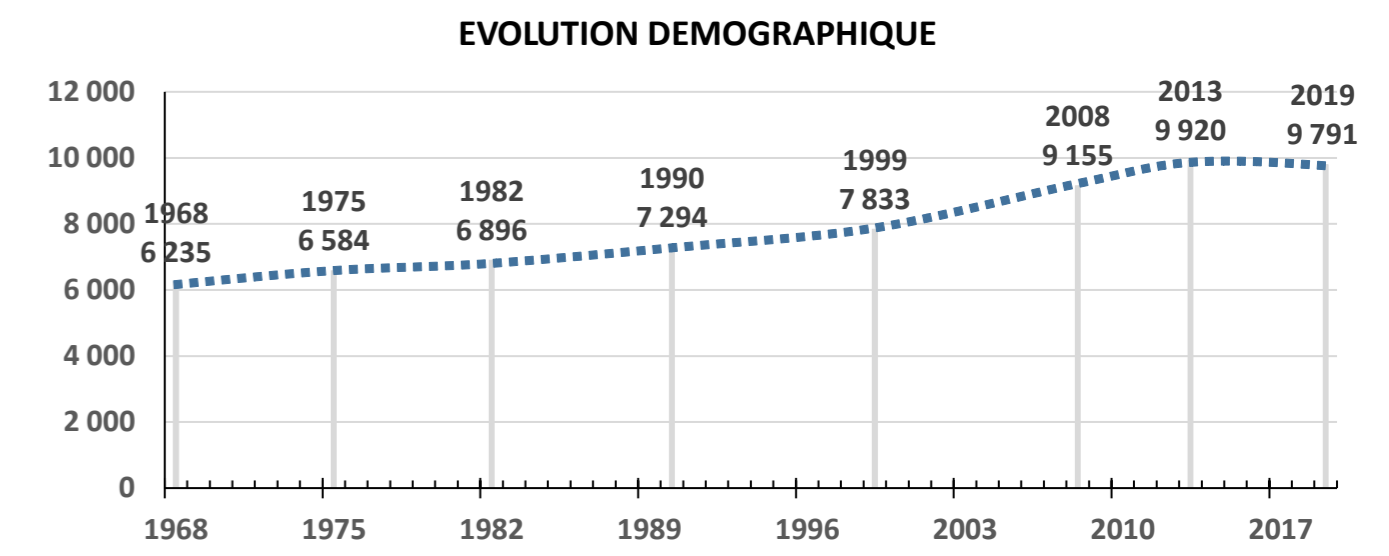
La population âgée s'inscrit dans les normes départementales, mais connaît une progression au détriment des moins de 30 ans, constituant un vieillissement de la population. La part des ménages composée d'une personne et de familles monoparentales est en augmentation, reflet du caractère urbain de Ploërmel, de l'évolution des modes de vie et du vieillissement de la population.



Près de 52% de la population a plus de 45 ans



9 791 habitants en 2019



Évolution du nombre d'habitants sur Ploërmel de 1968 à 2019

Source : INSEE, données en date du 01/01/2023

## LE LOGEMENT



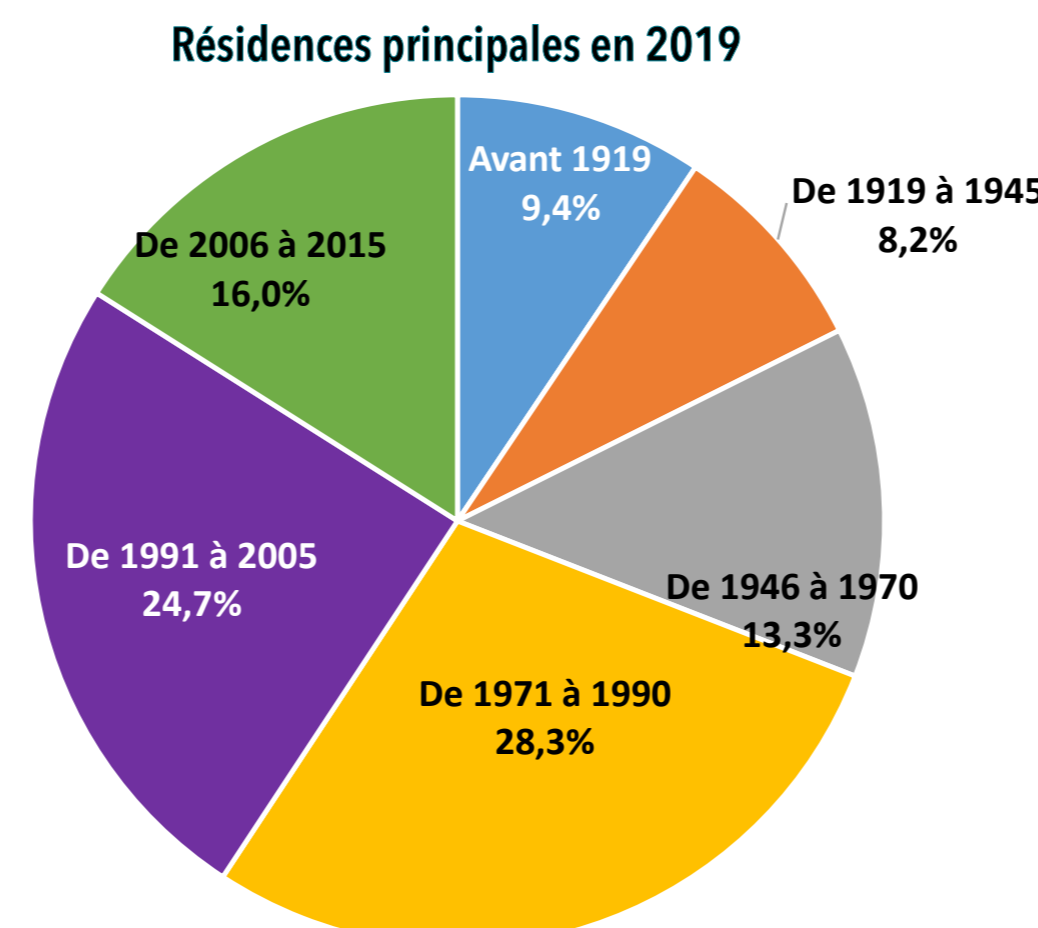
### VERS UNE DIVERSIFICATION DU PARC

Le parc de logements est en constante augmentation, et est relativement récent avec 40% datant de moins de 30 ans. La part des logements vacants (8%) est légèrement au-dessus des normes d'un marché immobilier permettant d'envisager une réduction.

La maison individuelle est majoritaire (3/4 du parc), avec une prédominance des grands logements (T5 et +), tendance qui se renforce.

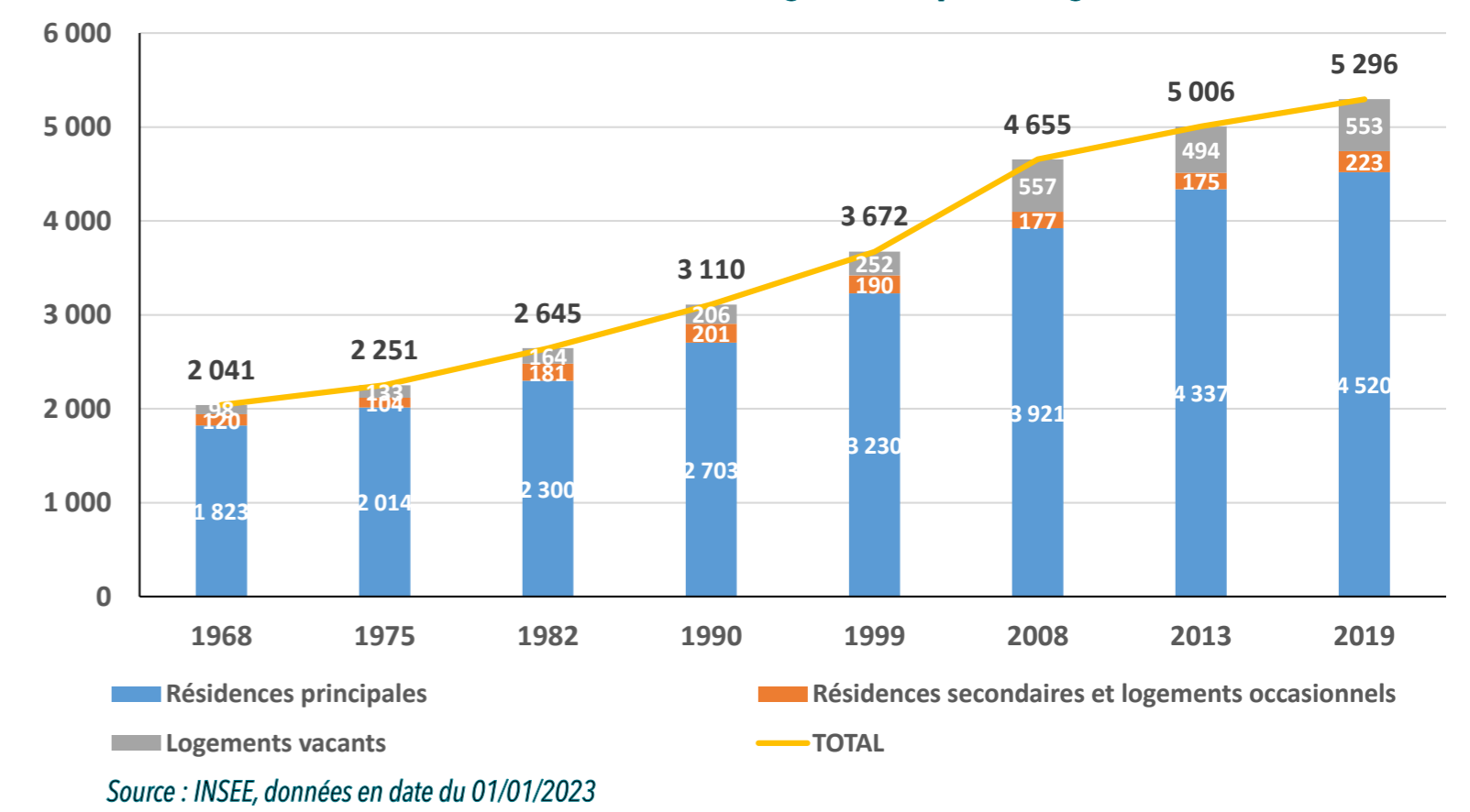
La part des logements sociaux (7%) offre une mixité d'habitat.

Le prix de l'immobilier est un peu plus élevé que celui des communes voisines, reflétant l'attractivité de la ville-centre de Ploërmel.

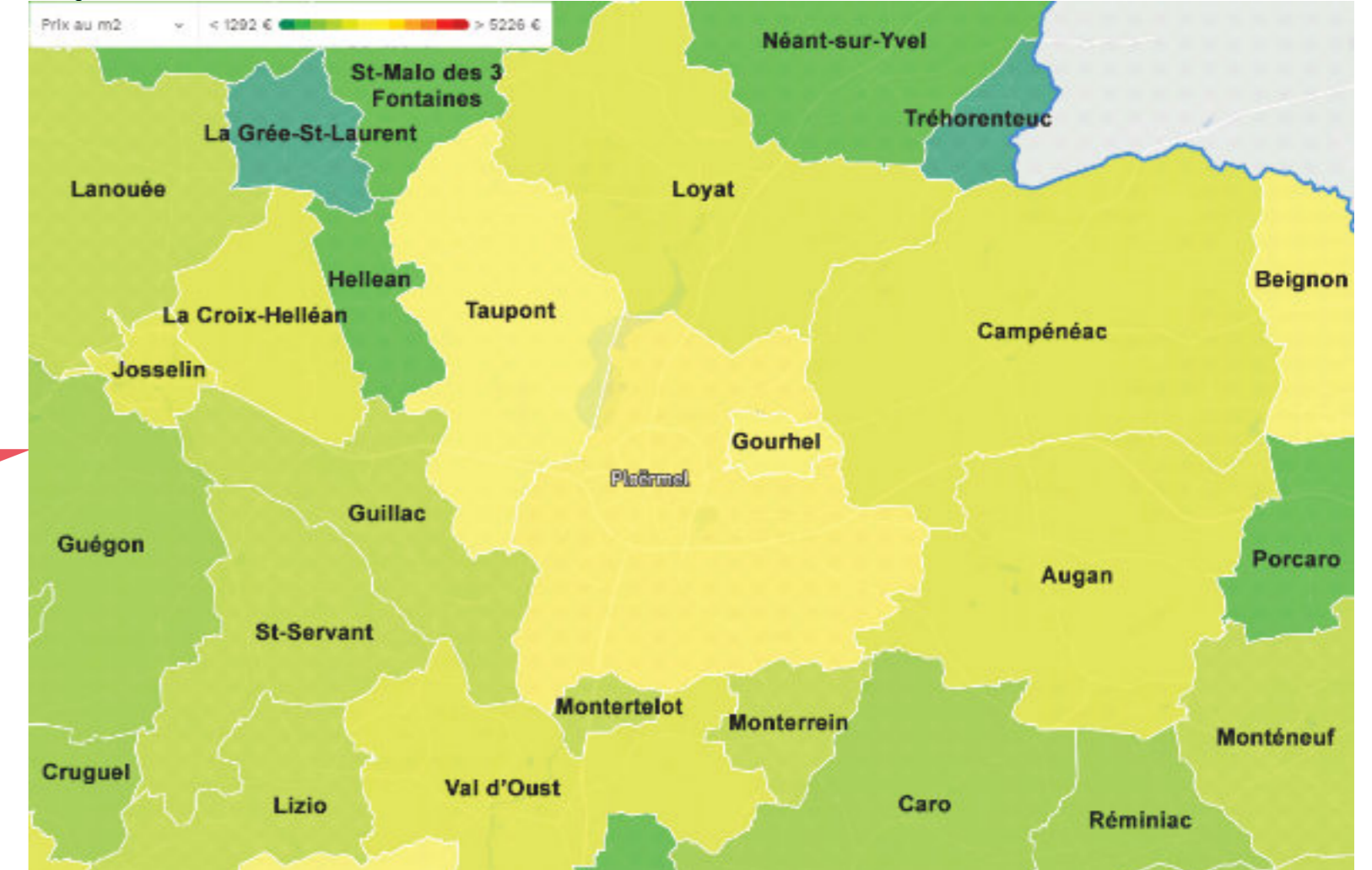


Le prix moyen légèrement élevé reflète le positionnement et l'attractivité de Ploërmel

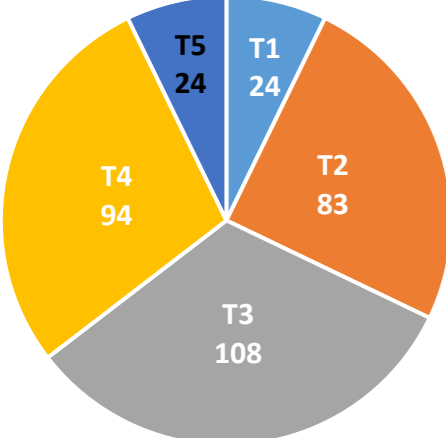
### Évolution du nombre de logements par catégorie



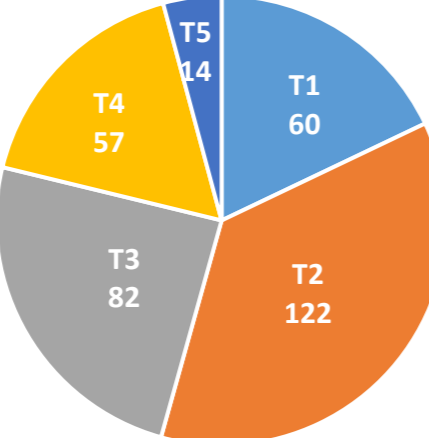
### Le prix de l'immobilier



### Nombre de logements Sociaux au 01/01/2021



### Nombre de logements par type de logement



Source : INSEE, données en date du 01/01/2023

## CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES



### PLOËRMEL AU SEIN D'UN BASSIN DE L'EMPLOI

Les actifs travaillent principalement dans l'administration, l'enseignement et la santé, et dans le commerce/service et l'industrie, reflet du rôle de ville-centre de Ploërmel et de l'importance de ses zones économiques.

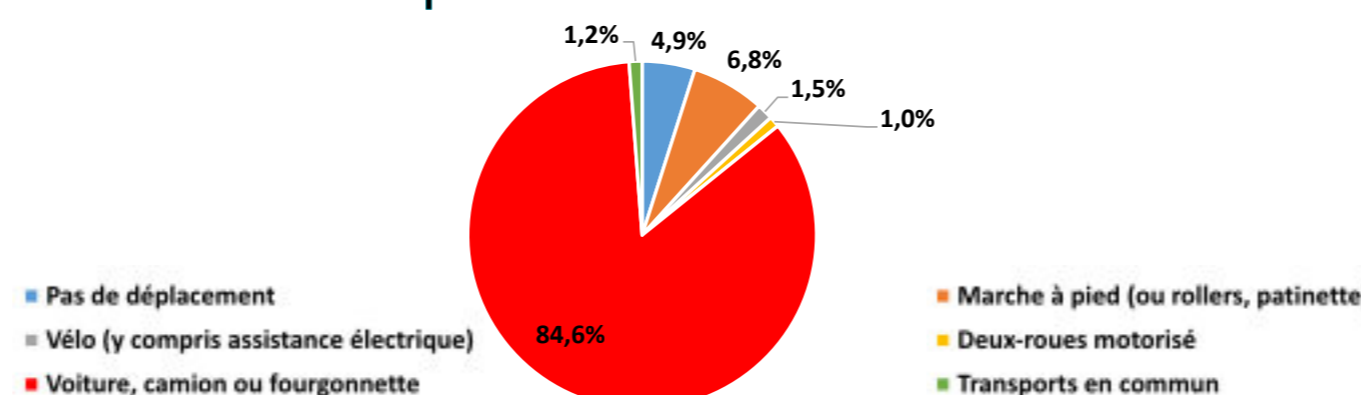
Le chômage a tendance à progresser - avec un léger fléchissement sur la période - et touche toutes les tranches d'âges. La concentration d'emploi sur la commune est importante et a augmenté sur la dernière période.

La part des retraités est dans les normes départementales mais s'accroît, en lien avec le vieillissement de la population.

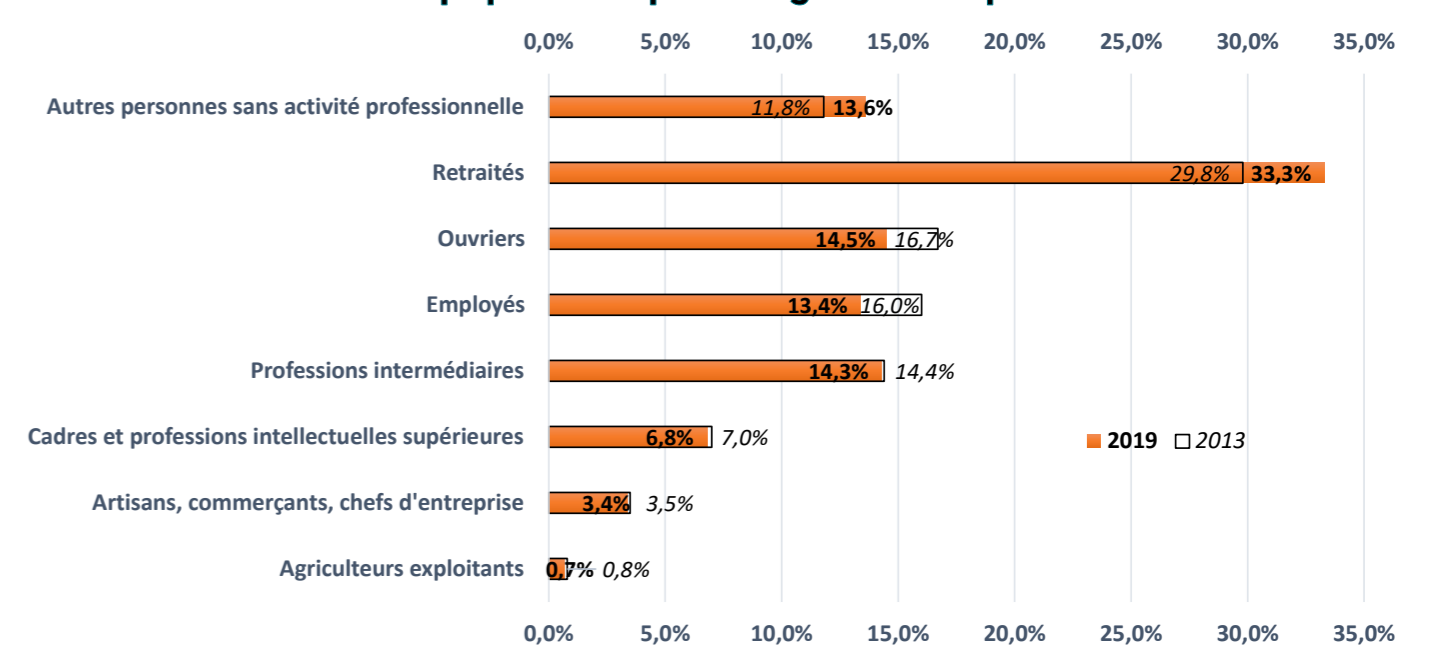
De son côté, la part des étudiants augmente aussi, en lien avec le bon niveau d'équipements sur la ville.

Le transport domicile/travail est largement dominé par la voiture, mais avec une part des « piétons » et des « sans déplacement » totalisant près de 12%. Le « vélo » et le « transport en commun » constituent des axes de développement pour réduire l'usage de la voiture.

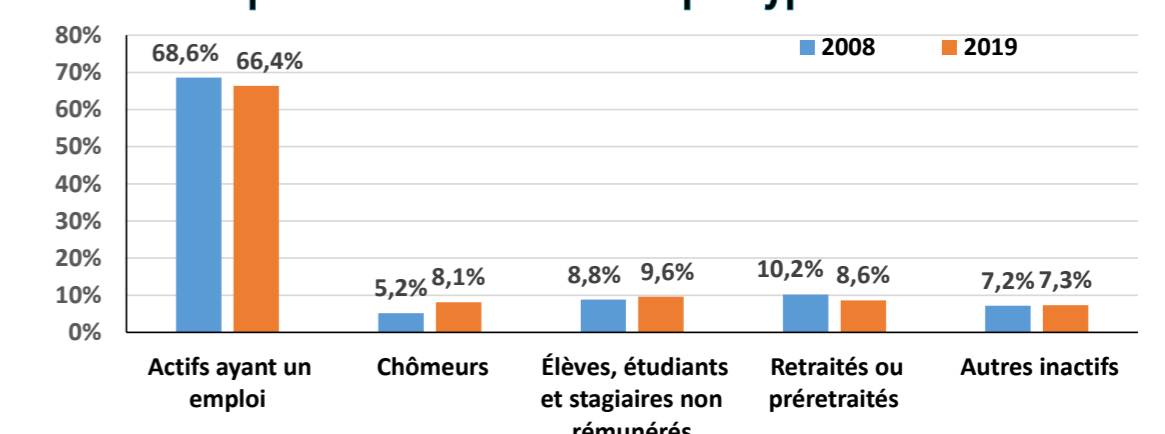
### Transport domicile/travail en 2019



### Évolution de la population par catégorie socioprofessionnelle



### Population de 15 à 64 ans par type d'activité



### PAYSAGE



### LE DIAGNOSTIC

#### UNE COMMUNE AUX MULTIPLES FACETTES

Le relief communal est doux, animé de petites vallées qui occasionnent des vues entre coteaux boisés.

On distingue 3 entités paysagères traversées par la RN 24 et la RN 166 : la vallée de l'Yvel, le Ninian et le ruisseau de Pont Aubert ; le plateau cultivé ; la ville de Ploërmel.



La silhouette urbaine de Ploërmel



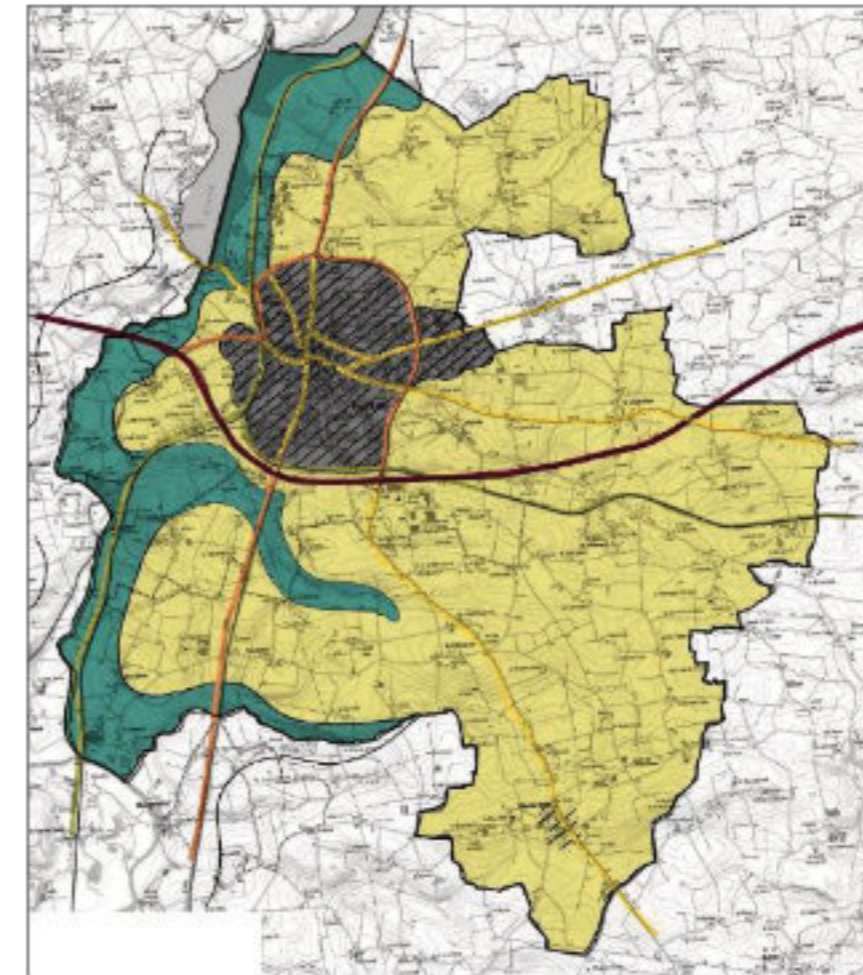
Échappée visuelle vers le grand paysage, lecture des îlots de culture



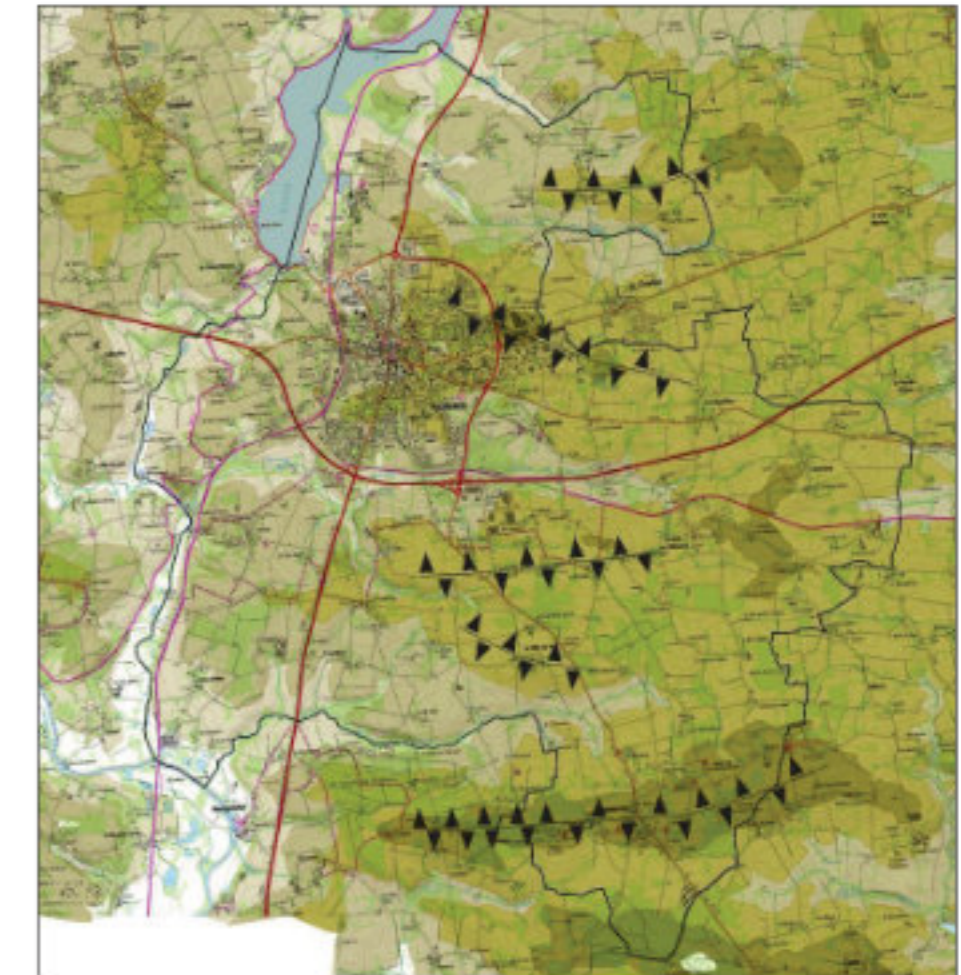
Rochers de la Ville Bouquet



Lac au Duc



La délimitation des entités paysagères influence celle des zones A et N



Carte schématique de la topographie

#### UNE GRANDE VARIÉTÉ PATRIMONIALE

Avec ses 5 sites préhistoriques, les nombreux sites archéologiques, le patrimoine urbain (le centre-ville et ses faubourgs, les centres des villages et des hameaux), la richesse du patrimoine architectural (châteaux, hôtels, demeures et manoirs, rempart et tour, églises, chapelles, couvents et cloîtres, moulins à vent et moulins à eau, longères et corps de fermes...) et son petit patrimoine



(calvaires, croix, fours à pain, puits, lavoirs, fontaines), la commune offre un large éventail patrimoniale dont 23 sont des Monuments Historiques.



Église Saint-Armel



Château de la Haute Touche

### ENVIRONNEMENT



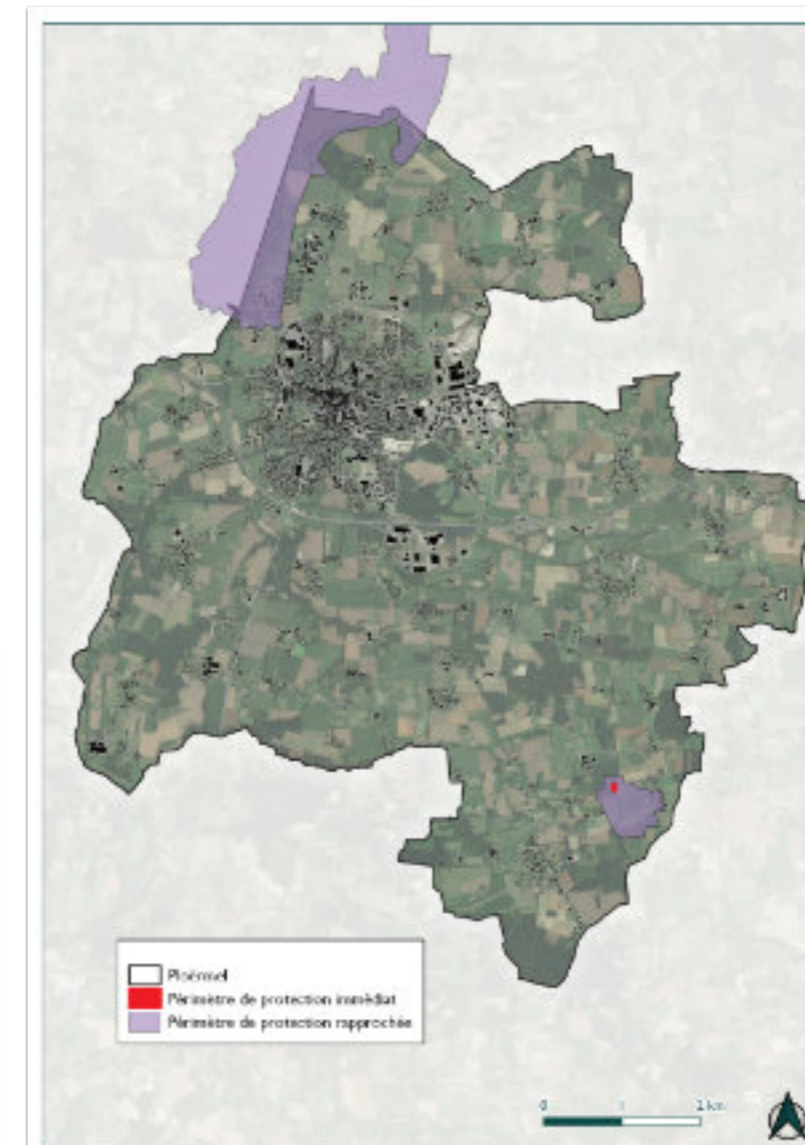
#### UNE RICHESSE ENVIRONNEMENTALE SENSIBLE

Les réservoirs de biodiversité majeurs sont associés au Lac au Duc et aux principaux cours d'eau (le Ninian, l'Yvel, le ruisseau de Malville, le ruisseau du Pont Aubert), complétés par les boisements, les zones humides et autres cours d'eau. Les corridors écologiques permettant le déplacement des espèces sont associés aux cours d'eau, aux haies et aux bois. Les obstacles sont liés aux infrastructures routières (RN 24/166, RD 766/8), aux zones urbaines à commencer par la ville, aux barrages...



Plus de 100 kms de cours d'eau sont recensés. La qualité des masses d'eau se partage entre moyenne et mauvaise. Cependant, la qualité des eaux de baignades du Lac au Duc est considérée comme bonne.

Il existe 2 captages d'eau potable qui disposent de périmètres de protection : à Monterrein et au Lac au Duc.



Captages d'eau potable



Cours d'eau et plans d'eau

#### UN RISQUE D'INONDATION ET QUELQUES NUISANCES

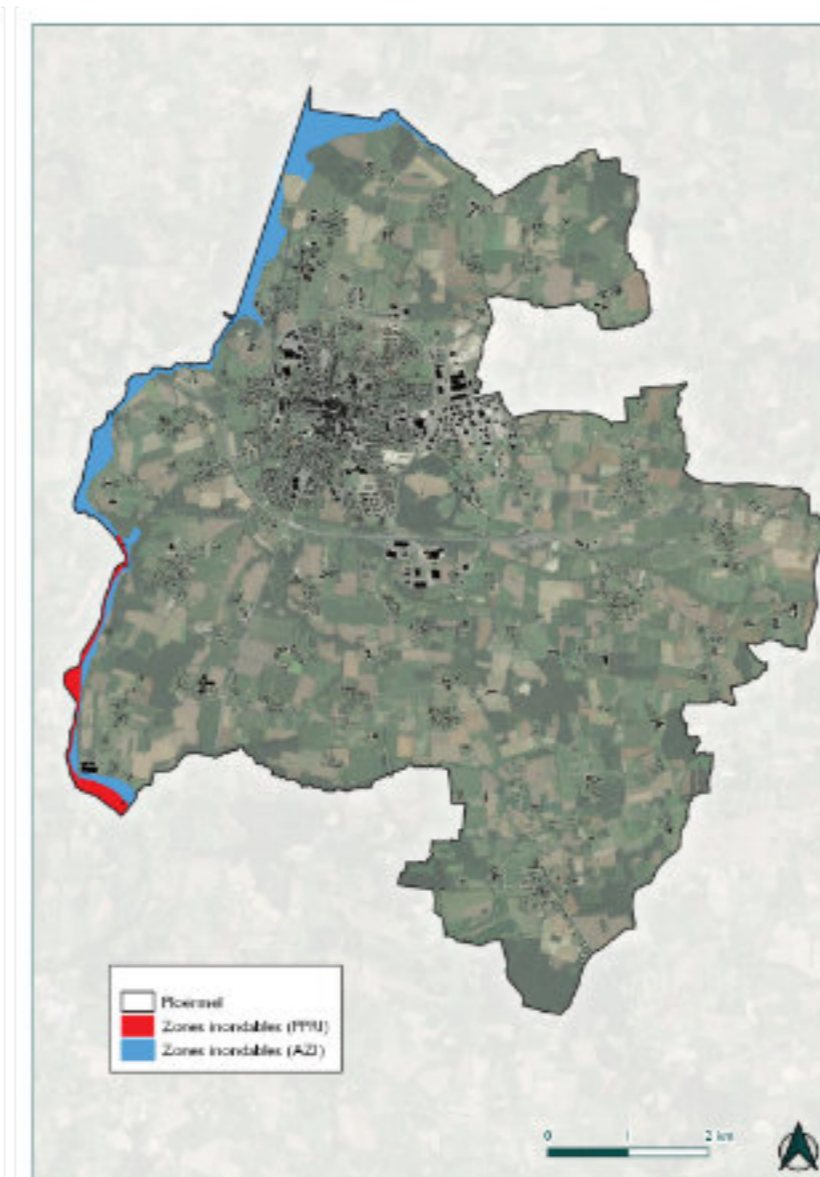
La commune est concernée par le risque inondation sur la frange ouest de son territoire, avec un risque de rupture de digue associé au barrage du Lac au Duc. Le risque radon est faible sur Ploërmel et fort sur Monterrein. Par ailleurs, on recense des risques faibles : séisme, retrait de gonflement d'argiles, et remontées de nappes.

Il existe un risque de transport de matières dangereuses (RN 24/166) et un risque lié à la canalisation de gaz nord/sud. Si 34 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont listées sur la commune, aucune n'a le statut SEVESO.

Au titre des nuisances, le bruit est associé à la RN 24 et la RN 166. Potentiellement, il existerait une soixantaine de sites pollués. Il existe une déchetterie sur le territoire.



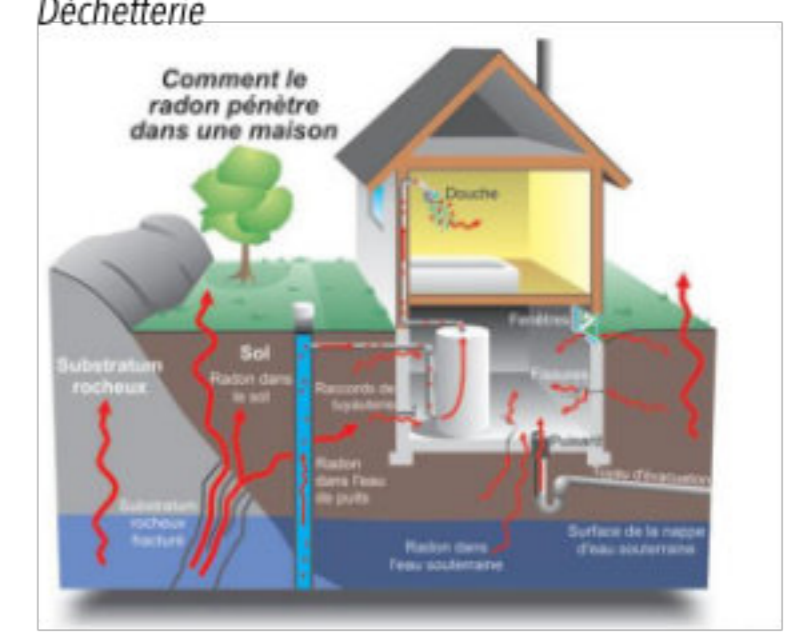
Classement sonore des infrastructures



Zones inondables



Déchetterie



Comment le radon pénètre dans une maison

### MOBILITÉ

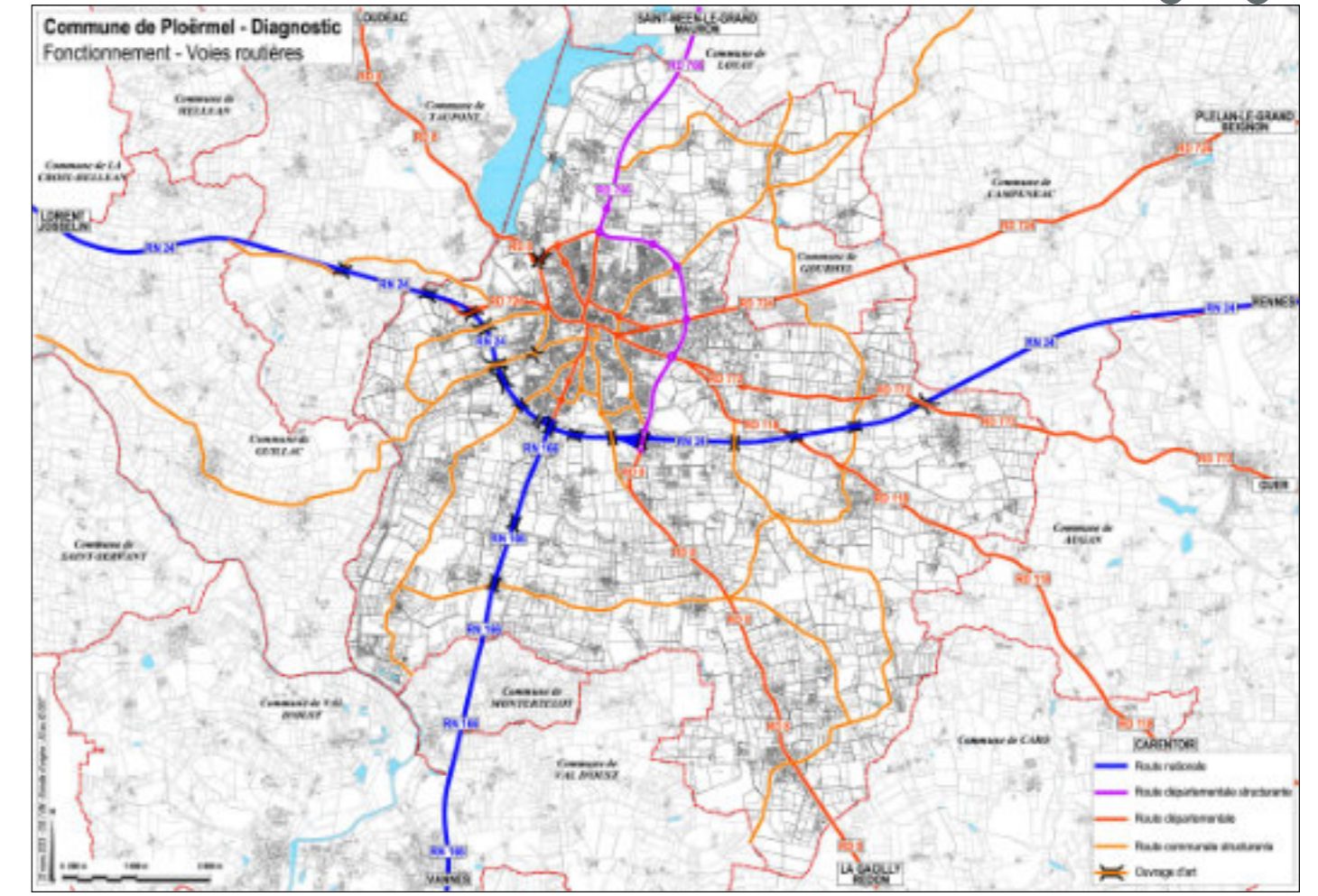
#### UNE POSITION STRATÉGIQUE

La commune est bien reliée au réseau de voies régionales. En particulier, la ville de Ploërmel se trouve au carrefour des RN 24 et RN 166 (Rennes, Vannes, Lorient), et de la RD 766 vers le nord qui constitue aussi la rocade est de la ville. Toutefois, la portion ouest reste à réaliser pour compléter le dispositif. De même, l'échangeur entre les deux nationales n'est pas complet, doublant le trafic entre cet échangeur et celui donnant sur la rocade.

De nombreuses entrées de ville conduisent au centre, mais peu de boulevards offrent une alternative au passage par le centre-ville, occasionnant des congestions aux heures de pointes. Ce phénomène est amplifié par l'attractivité de la ville et de son centre.



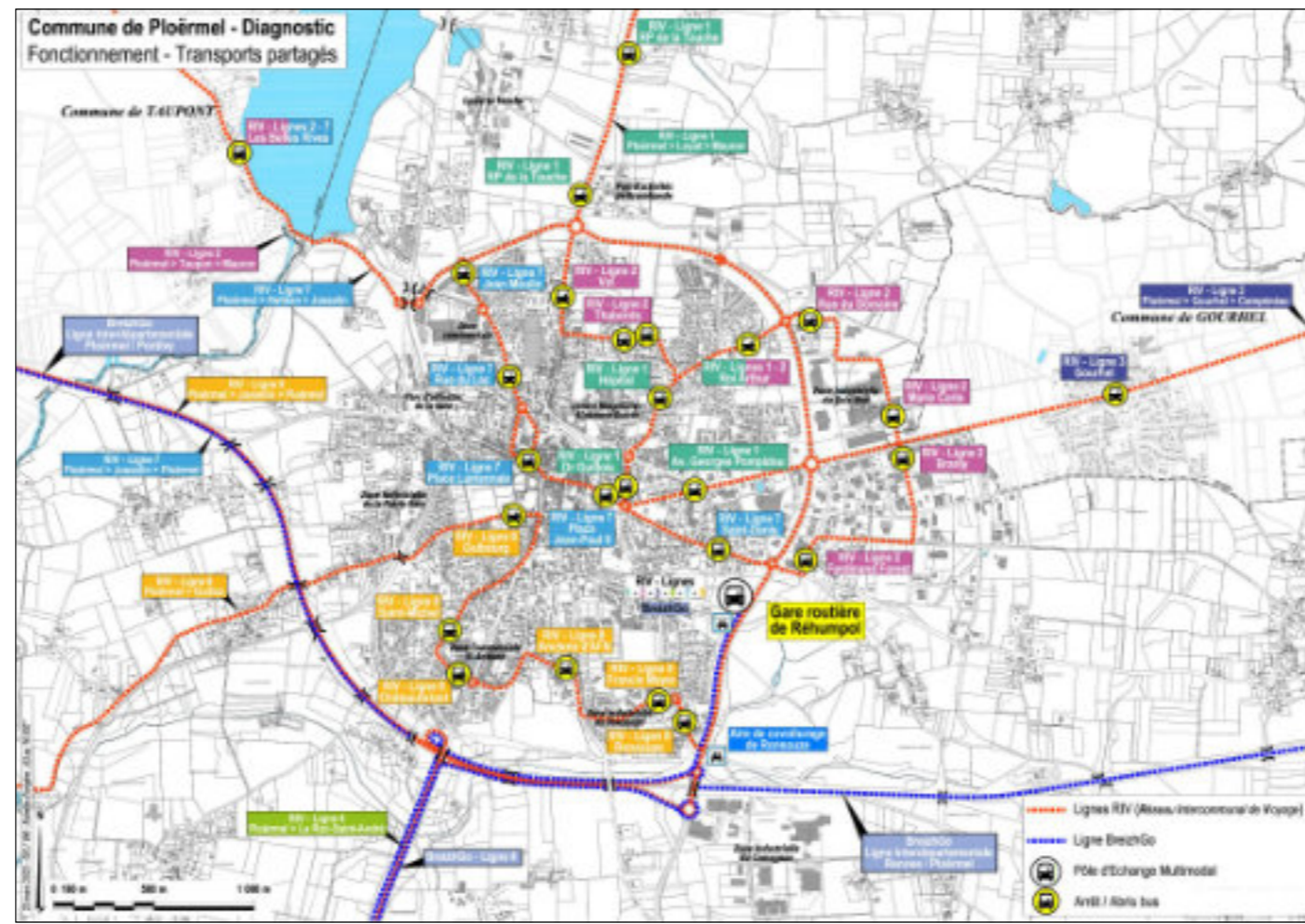
Schéma de déplacement



#### LE TRANSPORT PARTAGÉ, UN USAGE À PROMOUVOIR

BreizhGo offre un bon niveau de desserte régionale en car vers Rennes, Vannes, Pontivy, Loudéac, complété par 6 lignes du Réseau Intercommunal de Voyage (RIV) et un Service de desserte à la demande. Les lignes RIV jouent également un rôle de desserte urbaine, avec 24 arrêts qui couvrent la majeure partie de la ville.

La Gare routière de Réhumpol accueille les 6 lignes RIV, les cars BreizhGo et les bus scolaires et dispose d'un potentiel d'extension.



Bus scolaire



Gare routière de Réhumpol



Aire pour cars - Place Clemenceau

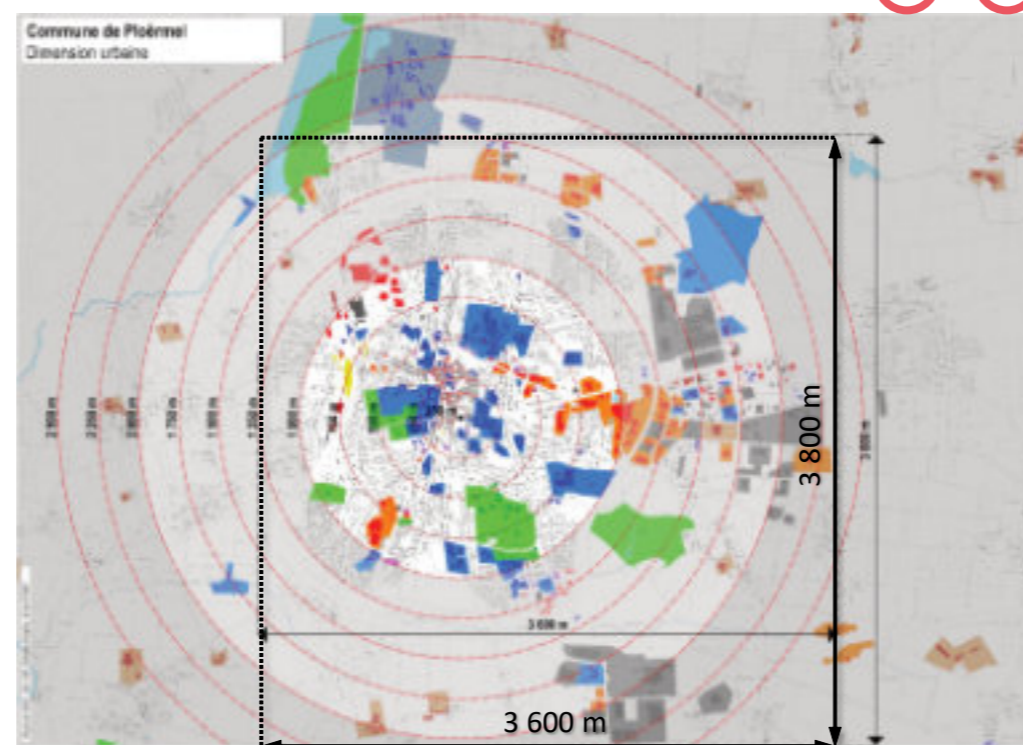
#### UN POTENTIEL IMPORTANT POUR LE DÉVELOPPEMENT DU VÉLO



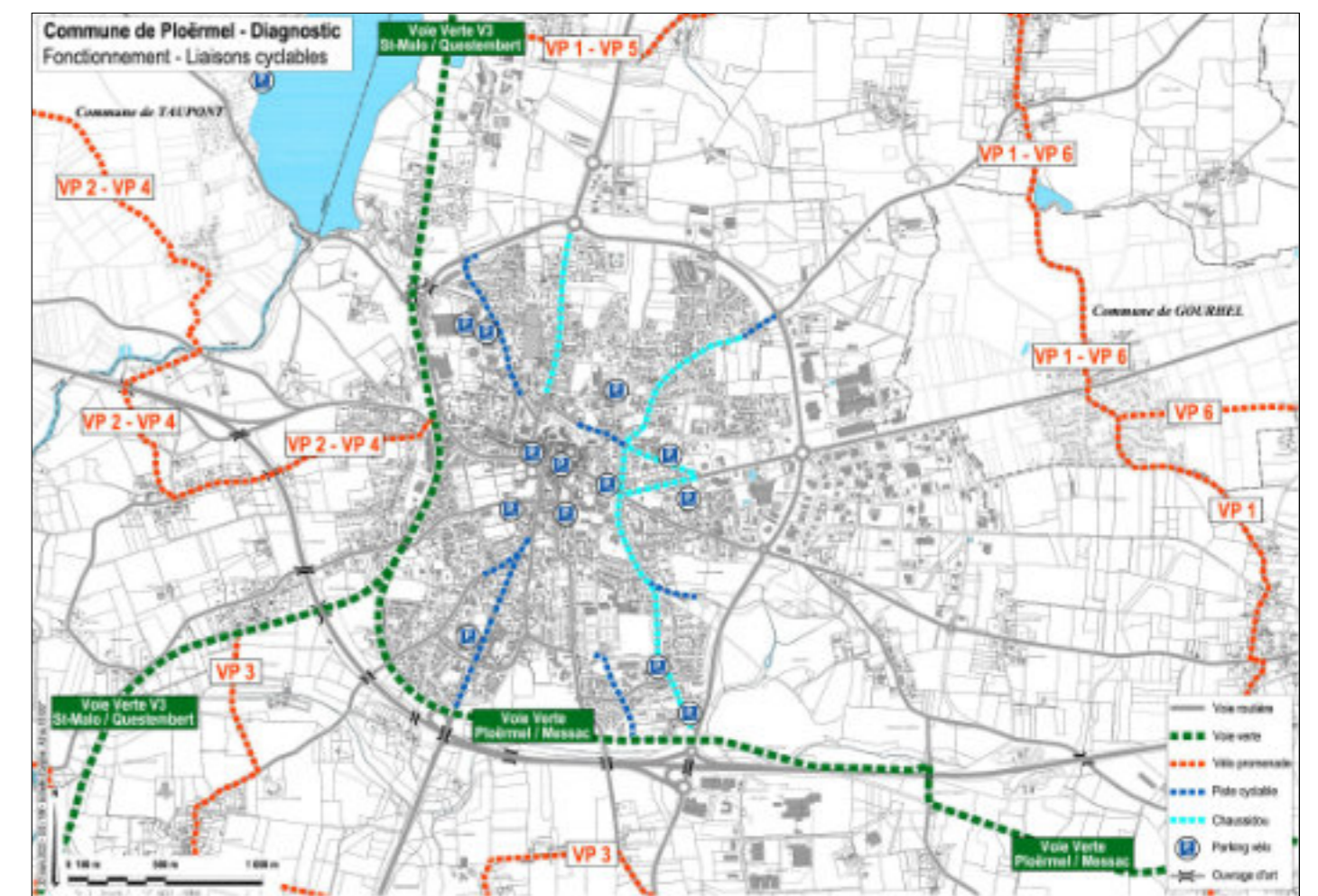
Les modes actifs/vélos s'inscrivent dans un contexte inter-communales avec des itinéraires de portés européenne (Eurovélo n°1 : Vélodyssée) et régionales (2 voies vertes, GR 37) complété par des parcours à l'échelle de la commune vers les autres communes. La ville elle-même est connectée à ce réseau via les 2 voies vertes dont elle constitue le carrefour.

Les aménagements récents de «chaussidoux» sur les entrées de ville inscrivent les vélos dans l'espace public.

La dimension de la ville se prête à l'usage du vélo sur l'ensemble de l'agglomération.



1 km c'est :  
12 mn à pied  
4 mn à vélo



Stationnement vélos Piste cyclable rue du Val Piste cyclable av. du Dr Guillois



Itinéraire Eurovélo-1 : Vélodyssée Piste vélo - Photo Ploërmel Communauté

#### UNE OFFRE DE STATIONNEMENT CONSÉQUENTE, MAIS AVEC DES DISPARITÉS

Il existe une offre diversifiée avec un Pôle d'Échange Multimodal sur la Gare routière de Réhumpol, une aire de stationnement dédiée aux cars place Clemenceau, deux aires de camping-cars place de la Gare et boulevard Laënnec, et deux aires de covoiturages déjà saturées, Ronsouze et Réhumpol. On trouve également du stationnement vélo dans le centre, près des équipements et des zones économiques.

Du fait de l'attractivité de la ville et de son centre en particulier, le stationnement central est saturé. Une offre de stationnement associée aux équipements et aux zones d'activités répond aux besoins locaux.

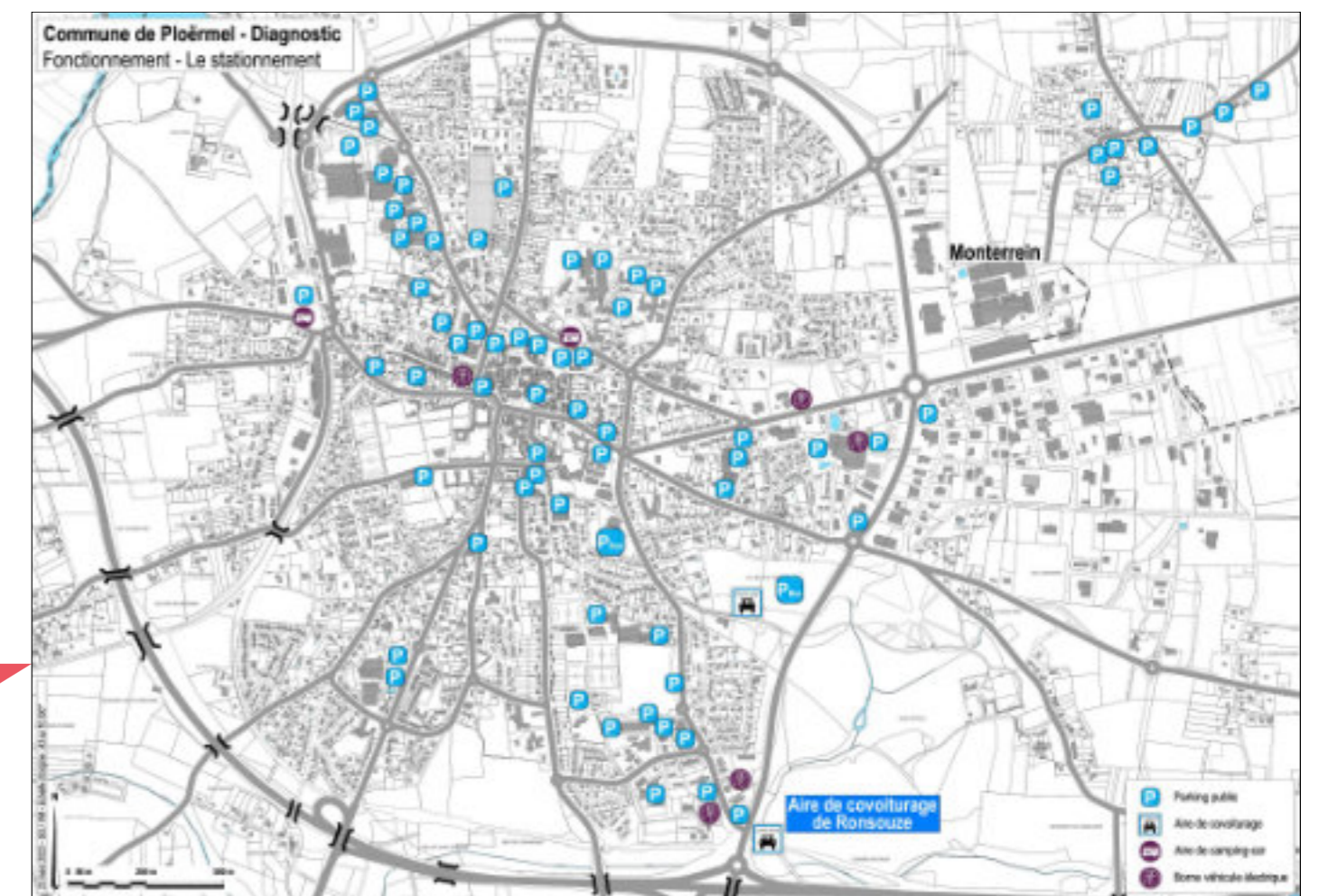


Les possibilités de mutualisation des aires de stationnement dépendent de la mixité des usages, forte dans le centre et faible dans les ZA éloignées des quartiers d'habitats.



Bornes de recharge véhicules électriques

Il existe 7 aires équipées de bornes de recharge électrique



## ÉCONOMIE

## LE DIAGNOSTIC

### UNE VILLE-CENTRE ATTRACTIVE

La ville de Ploërmel a connu un développement économique important.

On compte à ce jour 5 zones commerciales (Brocéliande, le Lac, St-Antoine, Bois-Vert/St-Denis), la Morhannais-Laënnec) et 5 parcs d'activités (Brocéliande, la Lande du Moulin, le Bois Vert, Camagnon, Ronsouze).

Ils bénéficient dans l'ensemble d'une excellente desserte à partir de la rocade et de l'échangeur avec la RN 24.

A noter également la présence de la zone d'activité de la Gare située dans la ville et qui connaît actuellement des mutations.

L'ensemble de ces zones d'activités contribue à développer une offre d'emplois importante à l'échelle du bassin d'emploi du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne.



La Mairie et PPCB



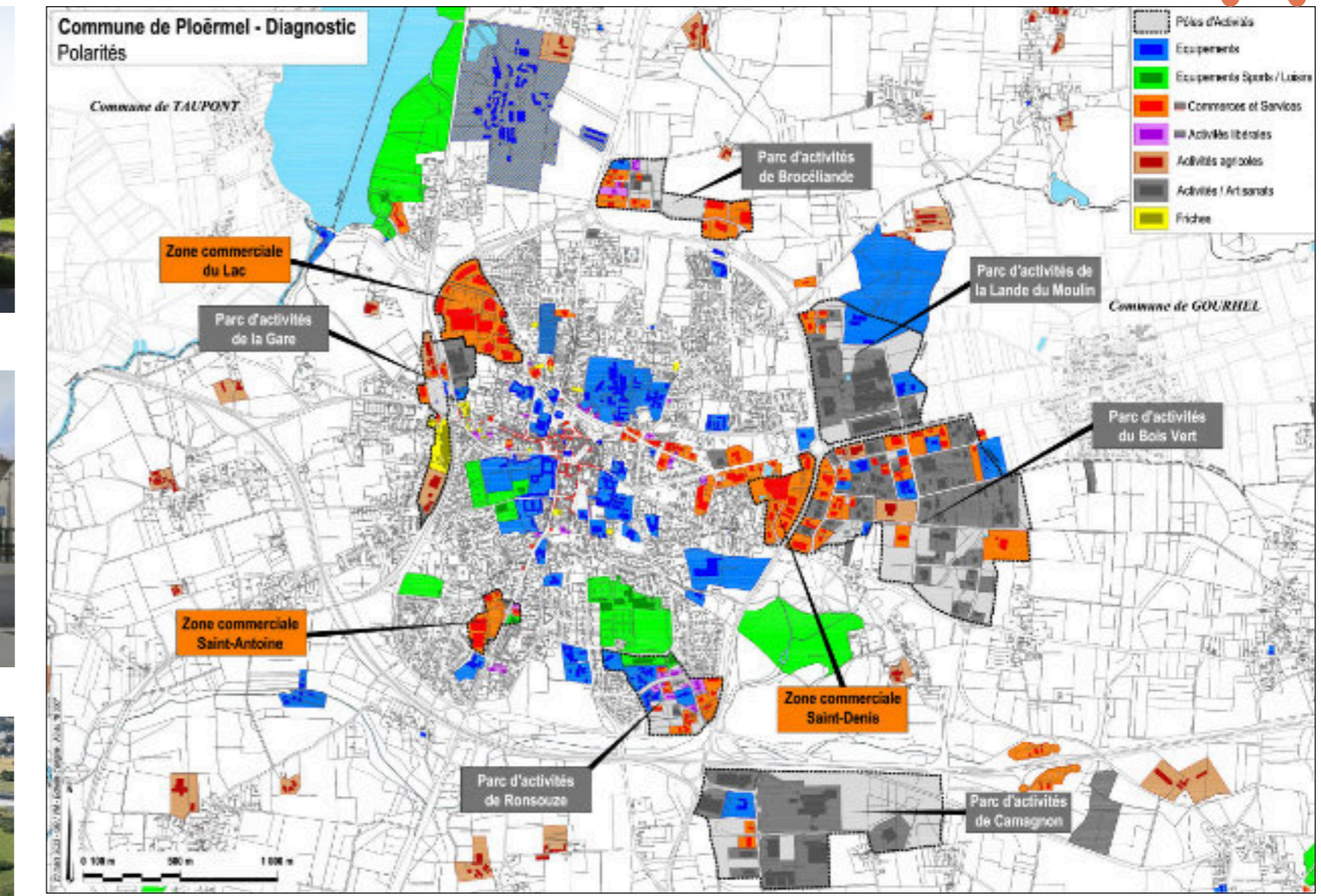
Congrégation, musée



Le lycée Mona Ozouf



Place Lamennais



Le Parc d'Activités du Bois Vert - Image Ploërmel Communauté

### LE COMMERCE DE PROXIMITÉ : UNE VITALITÉ À PRÉSERVER

Les commerces/services de proximité se regroupent autour des centralités commerciales associées à la ville de Ploërmel, à Monterrein et à Saint-Jean de Villenard. Le commerce du centre-ville forme un ensemble continu, cohérent et actif, occupant des linéaires importants qui participent à l'animation du centre.

Le centre commercial le « Trait d'union » a une position stratégique en cœur de ville. Il a un déficit d'image mais attire de nouveau de nouvelles enseignes.



Le centre-ville - Photo Ouest-France



L'église St-Armel, point de repère urbain



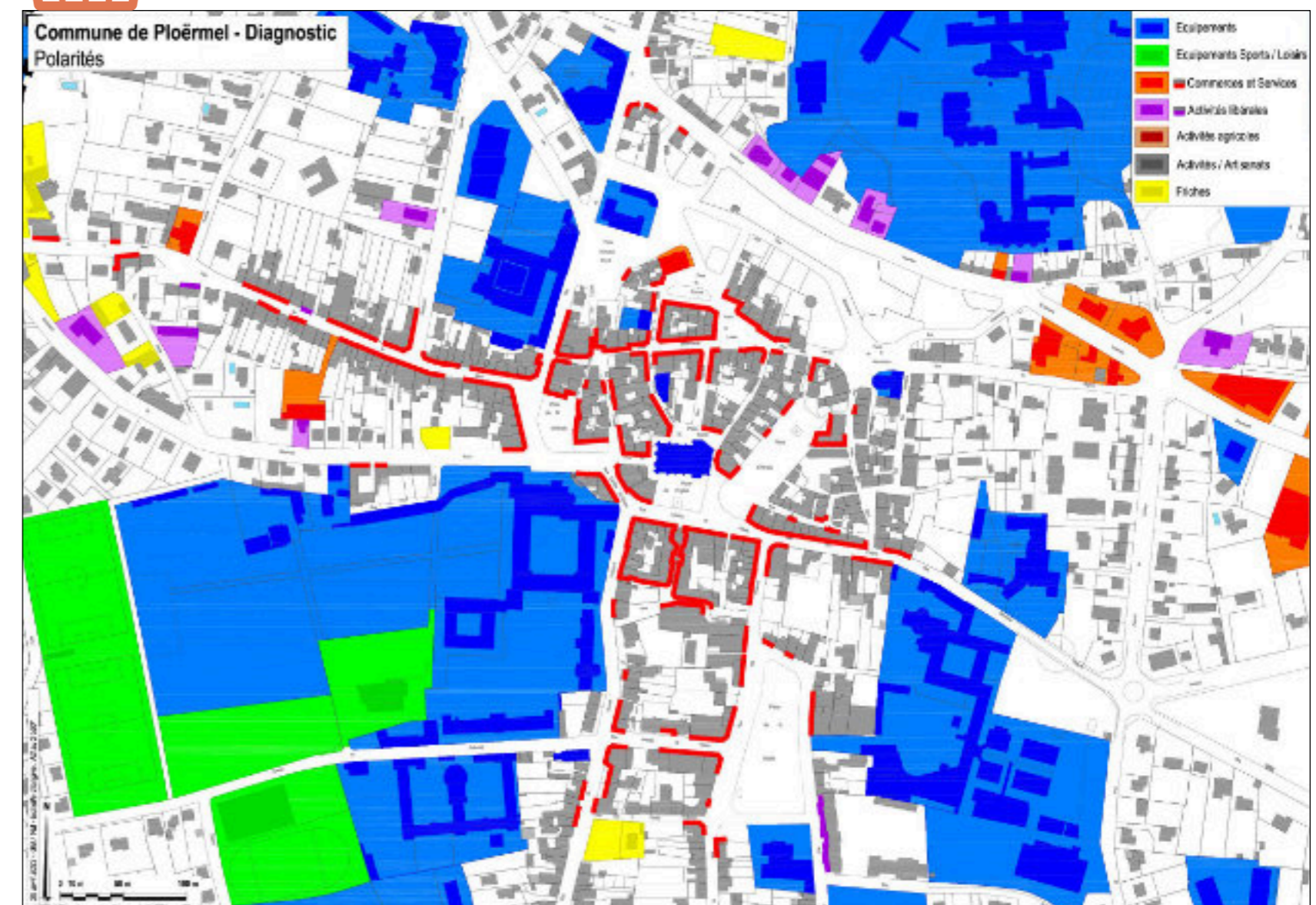
Commerces rue de la Gare



Le marché de Ploërmel le vendredi, place de l'Union



Commerces rue du Val



### UN POTENTIEL TOURISTIQUE

Du fait de la très bonne desserte routière, du positionnement de la ville au point de rencontre des deux voies vertes, de la proximité urbaine avec le Lac au Duc et sa base de loisir, de la richesse et de la diversité patrimoniale, Ploërmel dispose d'atouts pour un tourisme vert, à proximité du canal de Nantes à Brest, de la cité de Josselin, de la forêt de Brocéliande et du golfe du Morbihan.



Forêt Commune de Ploërmel



Lac au Duc



Voie verte

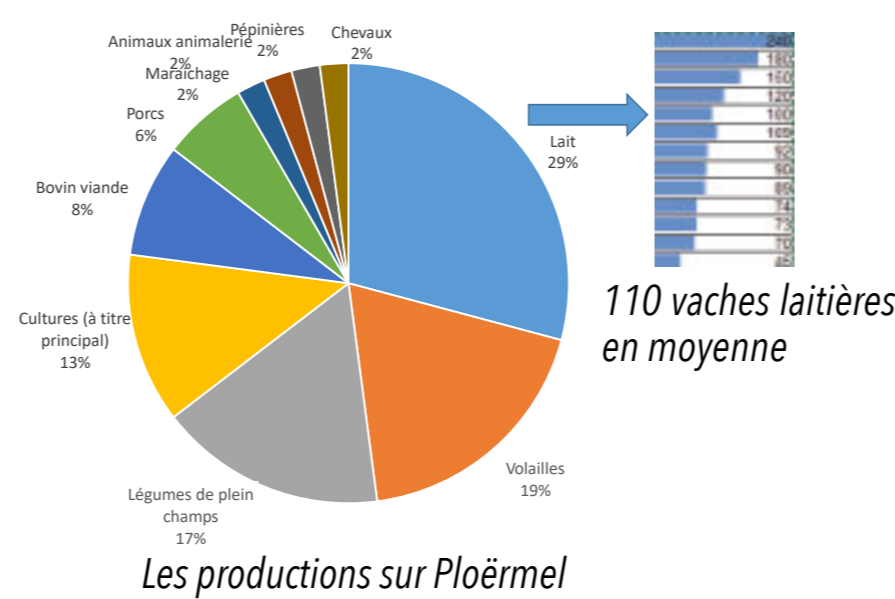


Vue aérienne - Image Ploërmel Communauté

### AGRICULTURE : DES ÉVOLUTIONS PRÉVISIBLES

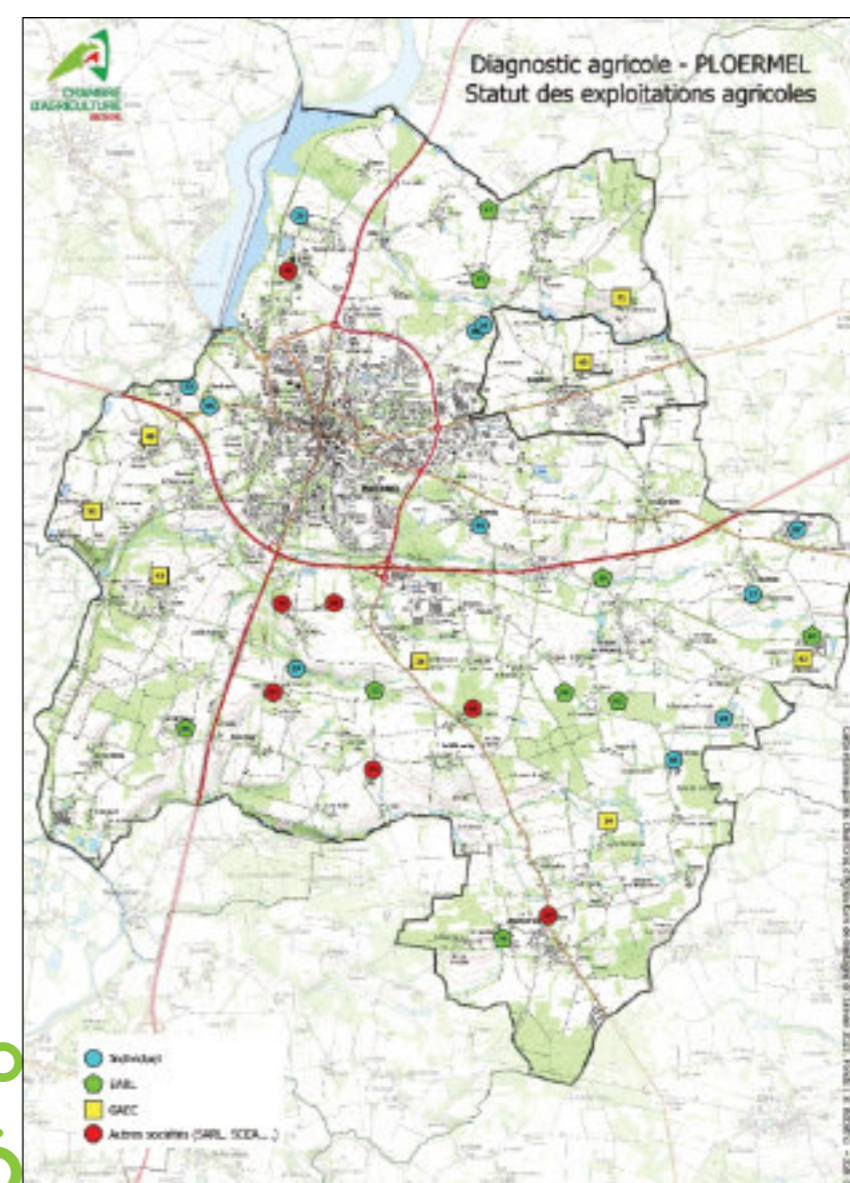
L'agriculture occupe plus de la moitié du territoire communal, dédiée pour 2/3 à l'élevage, et 1/3 aux cultures, et joue un rôle sur l'entretien du paysage. Elle concerne 88 fermes dont 34 ont leur siège sur Ploërmel. La diminution du nombre de sièges d'exploitations s'accompagne d'une extension de la taille des exploitations. Toutefois, le nombre d'exploitation reste important et la diminution moins forte que sur d'autres territoires.

Les bâtiments sont en bon état et aux normes, les terres sont majoritairement regroupées. Les exploitants Ploërmelais sont âgés ce qui préfigure des mutations : 3 fermes seront à transmettre dans les 5 ans.

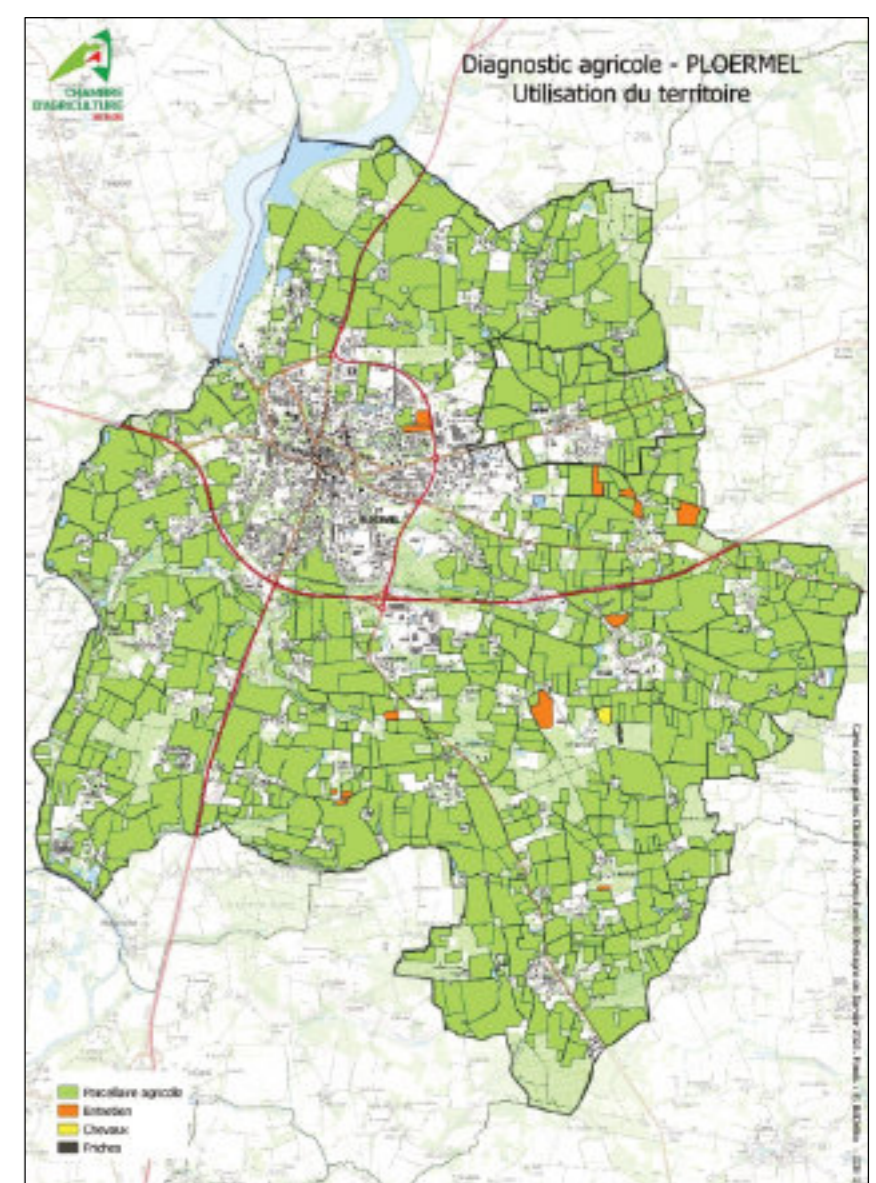


STATUT	2004		2023	
	nombre	part	nombre	part
Individuel	19	44%	11	32%
EARL	15	35%	9	26%
GAEC	6	14%	7	21%
SCEA	3	7%	4	12%
SARL	0	0%	2	6%
lycée	0	0%	1	3%
professionnel	0	0%	0	0%
TOTAL	43	100%	34	100%

Le statut collectif en augmentation



Le foncier agricole sur Ploërmel



Le statut des 34 fermes

### ÉQUIPEMENTS

### LE DIAGNOSTIC ET LES ENJEUX

#### UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ATTRACTIF

Le niveau d'équipements renforce la fonction de ville-centre de Ploërmel au sein d'un bassin de vie à l'échelle du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne et participe à l'animation de la ville et de son centre en particulier.

La commune cumule les fonctions :

- administratives (siège de la Communauté, Mairie, chambres consulaires...),
- sociales et de santé (hôpital, CCAS...),
- d'enseignement (3 lycées, des collèges...),
- de sports et de loisirs (salles et terrains de sports équipés de tribunes, piscine, dojo régional, golf, hippodrome...),
- d'équipements culturels (cinéma, médiathèque, salle polyvalente, musée...),
- d'équipements cultuels (églises, congrégations).



### LES ENJEUX

