



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun n°2

Ville de
Ploërmel

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

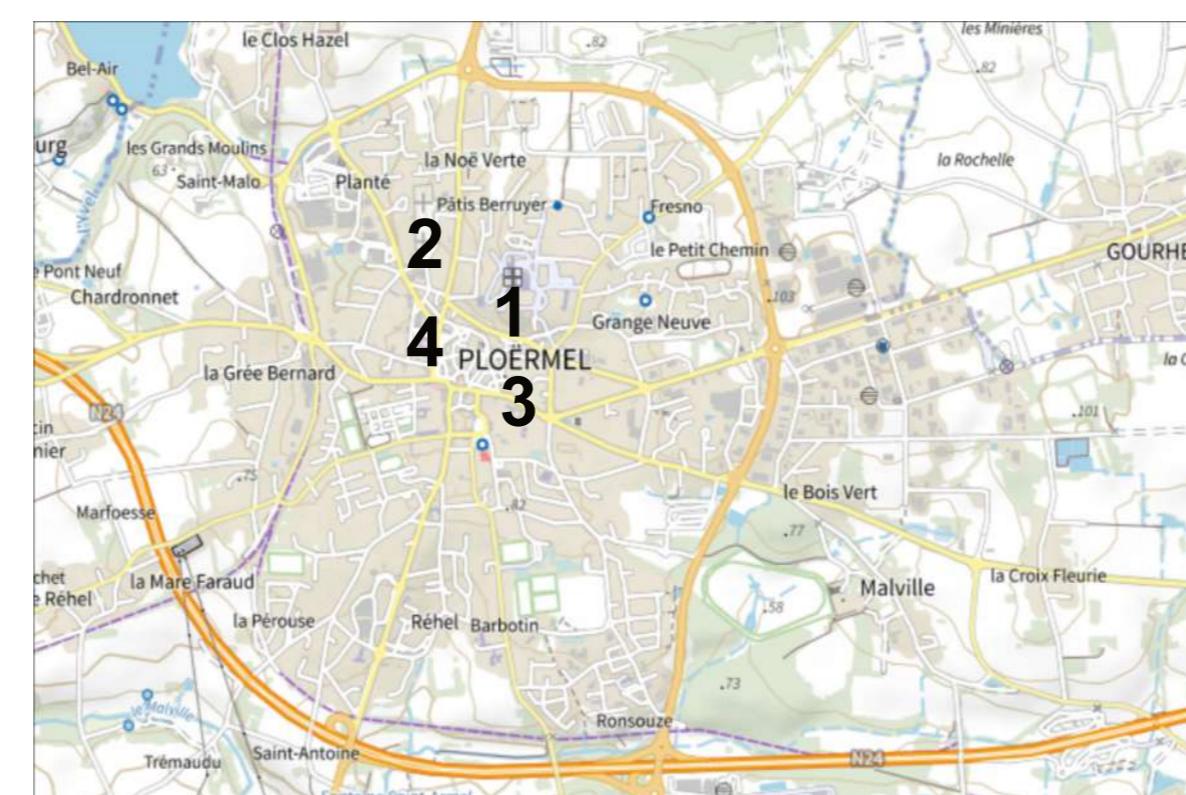
Elles sont présentées à titre d'information et apportent un éclairage sur des documents connexes au PLU : servitudes d'utilité publique, sites archéologiques, infrastructures sonores...

INTRODUCTION

LA MODIFICATION N°2

OBJETS DE LA MODIFICATION

Localisation des objets :



Extrait de l'arrêté du Maire prescrivant la modification n°2 du PLU de Ploërmel et exposant les objets de la modification :

1. « Permettre la requalification de bâtiments désaffectés du Centre hospitalier et du foncier attenant,
2. Permettre la réhabilitation de la maison du gardien du cimetière,
3. Permettre la réhabilitation du couvent des Carmélites et la réalisation de logements, et d'activités compatibles avec l'habitat sur la place Jean-Paul II,
4. Permettre la réhabilitation de la maison du bureau d'information touristique de Ploërmel. »

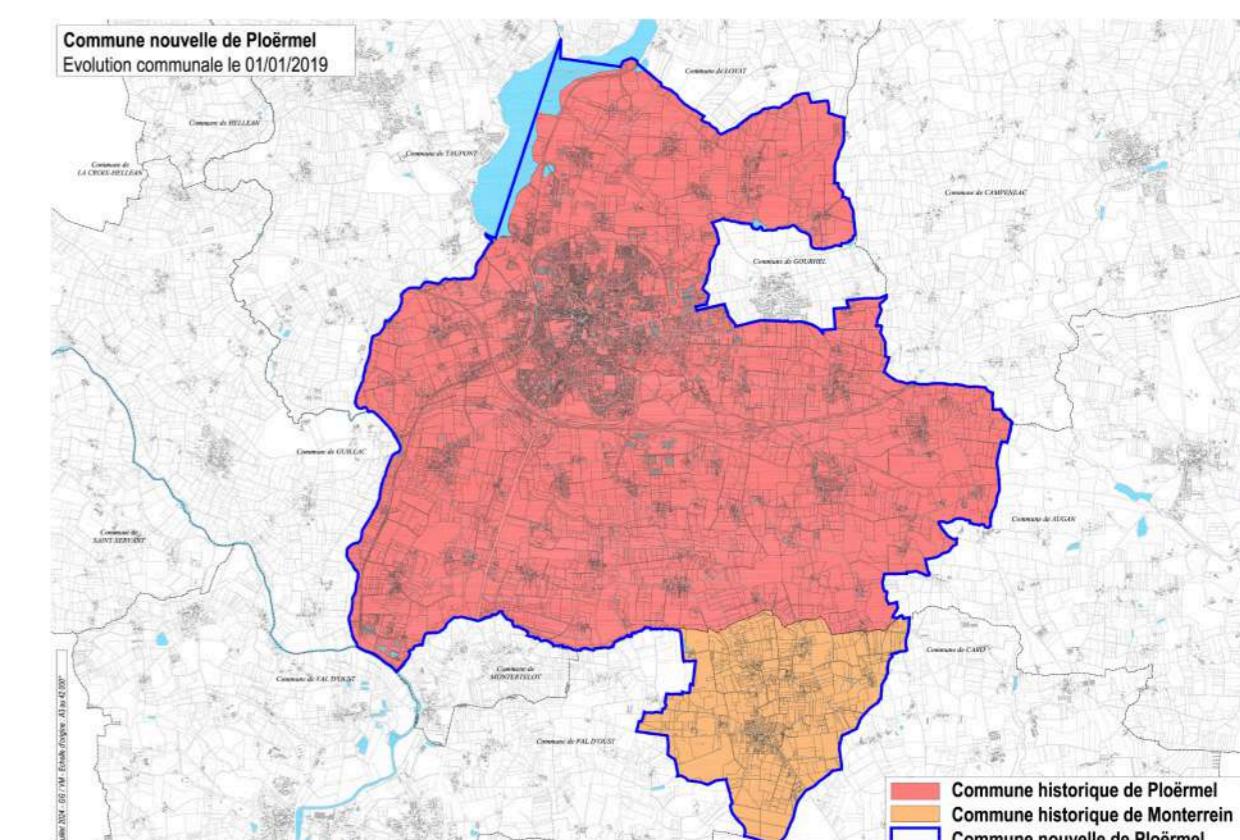


MODALITÉS DE LA CONCERTATION

- Article de presse.
- Article sur le site internet.
- Exposition dans le hall de la Mairie.
- Affiches sur les sites.
- Registre disponible en Mairie et contacts habituels en Mairie (courriers, mails...).

CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Le 1^{er} janvier 2019 Ploërmel devient Commune nouvelle en intégrant la commune de Monterrein.

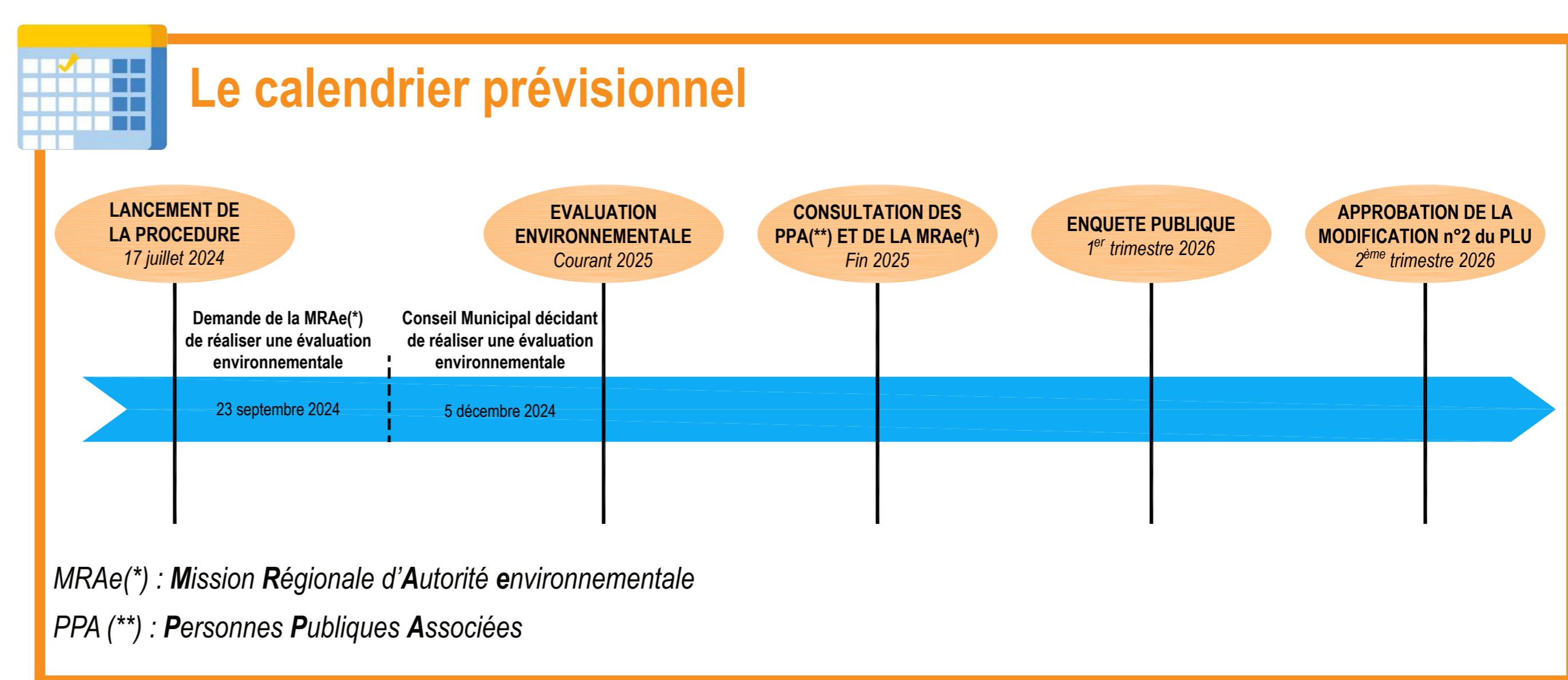


La présente procédure de modification porte sur le PLU en cours de la commune historique de Ploërmel (et non sur la Carte communale couvrant le territoire de Monterrein).

HISTORIQUE DU PLU

- 28-03-2013 Approbation du PLU
- 27-10-2016 Modification n°1
- 10-12-2018 Modification simplifiée n°1
- 07-03-2019 Modification simplifiée n°2
- 28-05-2019 Déclaration de projet valant Mise en compatibilité n°1
- 04-07-2019 Déclaration de projet valant Mise en compatibilité n°2
- 10-06-2021 Modification simplifiée n°3

Actuellement, une procédure d'élaboration/révision générale du PLU portant sur l'ensemble de la Commune nouvelle de Ploërmel est en cours.



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun n°2

LE CONTEXTE

1 - Le Centre hospitalier



Le Centre hospitalier Alphonse Guérin dispose d'un bâtiment désaffecté au sud, et d'un espace vert en pente donnant sur le boulevard Laënnec.

L'objectif est de permettre la requalification/réhabilitation ou la démolition/reconstruction de ce bâtiment désaffecté, et de renforcer la vocation résidentielle du quartier. Cette opération s'inscrit dans une démarche de long terme de modernisation et de diversification du Centre hospitalier. Elle favorisera le renouvellement urbain au sein de la ville de Ploërmel.

Le classement actuel en zone d'équipements UL ne permet pas la réalisation de ce programme.

2 - La maison du gardien de cimetière



La maison du gardien du cimetière ne remplit plus cette fonction depuis des années et ne correspond plus aux usages actuels.

L'objectif est de permettre la réhabilitation de cette ancienne maison de gardien vers un autre usage (logement...) ce que ne permet pas le classement actuel en zone d'équipements UL.

3 - Le couvent des Carmélites

Sur le site du Sacré-Cœur, le Couvent des Carmélites qui date du XVII^e siècle est un des bâtiments emblématiques de la Ville de Ploërmel, avec sa chapelle et son cloître. Il a été inscrit au titre des Monuments historiques en 1987.

En 2006, le couvent est victime d'un incendie qui endommagera une grande partie des bâtiments. Dès lors, la question de sa sauvegarde est posée.



Une première phase de travaux achevée en 2023 a permis de restaurer la chapelle.



La partie incluant le cloître doit encore faire l'objet de travaux. Pour permettre la réhabilitation de ce patrimoine, un programme de logements et d'activités compatibles avec de l'habitat est projeté.



A côté du couvent se trouve la place Jean-Paul II située de part et d'autre de l'entrée de ville rue Sénéchal Thuault donnant accès au centre historique de Ploërmel.



La place est principalement dédiée à du stationnement automobile, agrémentée d'arbres. La situation stratégique du site offre une opportunité pour requalifier l'entrée de ville par un programme de logements et d'activités compatibles avec de l'habitat, proche des commerces/services du centre.

Le classement actuel en zone d'équipements UL ne permet pas la réalisation de ces programmes.

4 - Le bureau d'information touristique



La maison du bureau d'information touristique de Ploërmel est actuellement inoccupée et n'a plus vocation à garder cet usage.

L'objectif est de le préserver car il s'insère dans son environnement, et de lui permettre d'avoir une nouvelle vocation ce que limite le classement actuel en zone d'équipements UL.

LE PROJET

LA MODIFICATION N°2

Le projet de modification n°2 du PLU porte sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le Règlement graphique (Plan de zonage).

INTRODUCTION D'OAP

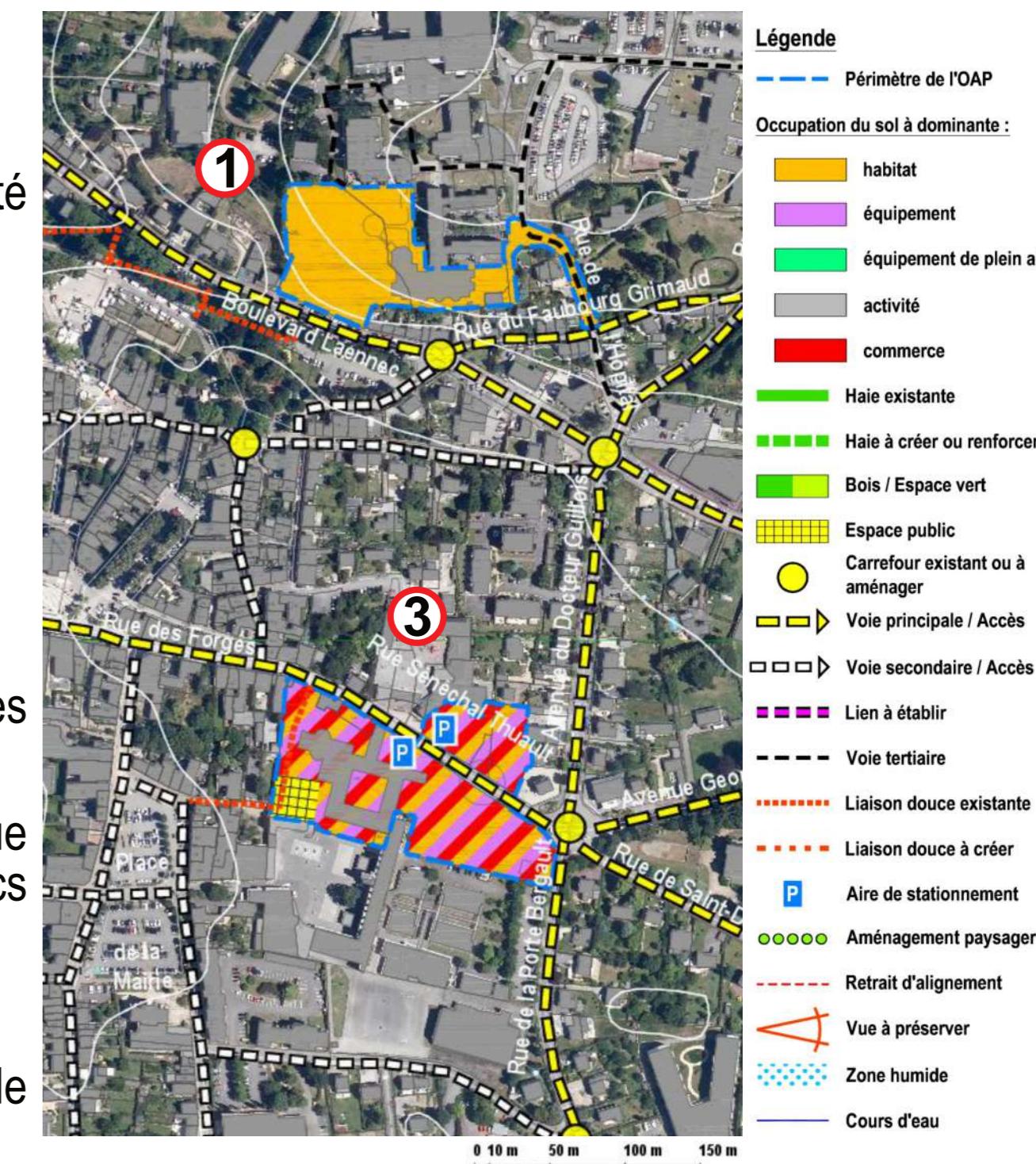
Enjeux définis par secteur :

1. Centre hospitalier et foncier attenant

- Favoriser le renouvellement urbain d'un site à proximité immédiate du centre-ville.
- Conforter le caractère urbain du boulevard Laënnec.
- Assurer une desserte cohérente et sécurisée au secteur.
- Mettre en valeur la perspective vers le centre historique.
- Tenir compte des arbres dans la composition du projet.

3. Couvent des Carmélites et place Jean-Paul II

- Poursuivre le programme de sauvegarde du Couvent des Carmélites.
- Aménager la perception du Couvent depuis la rue Sénéchal Thuault et faciliter l'accès aux espaces publics bordant le Couvent.
- Étendre le centre-ville.
- Requalifier et renforcer le caractère urbain de l'entrée de ville rue Sénéchal Thuault.
- Aménager du stationnement accessible depuis l'entrée de ville rue Sénéchal Thuault.
- Assurer la liaison piétonne entre la rue Sénéchal Thuault et la place de la Mairie.



MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

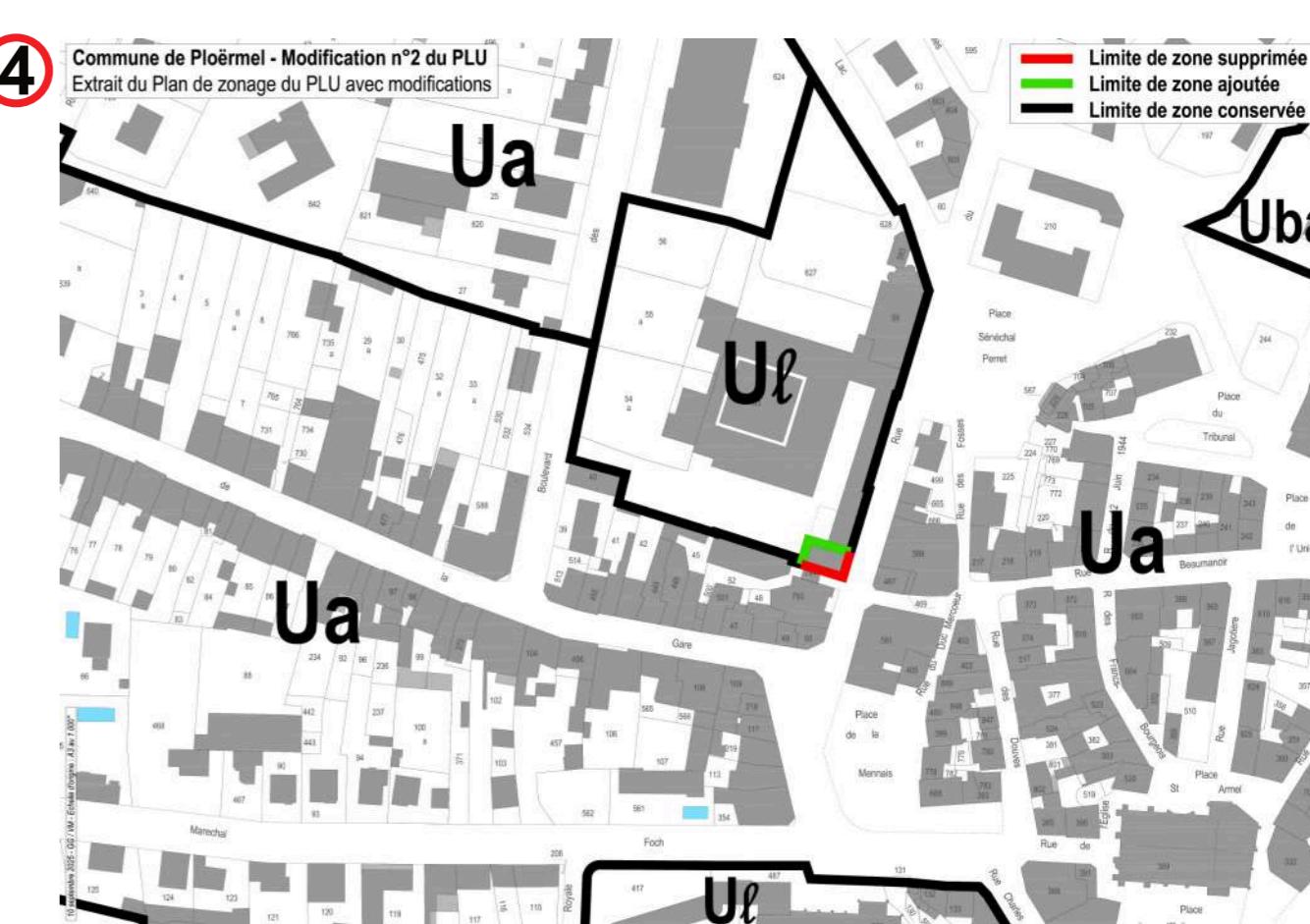
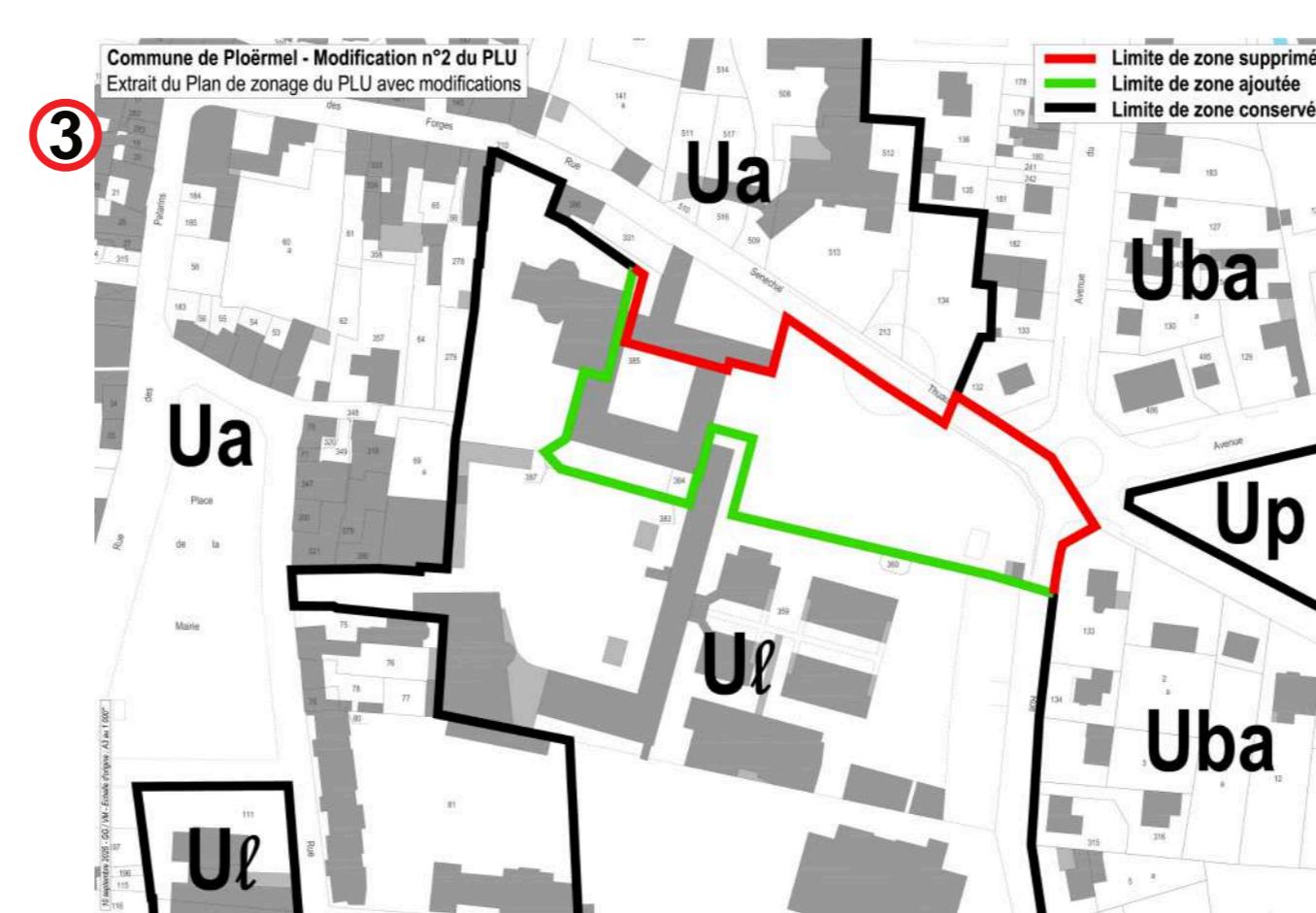
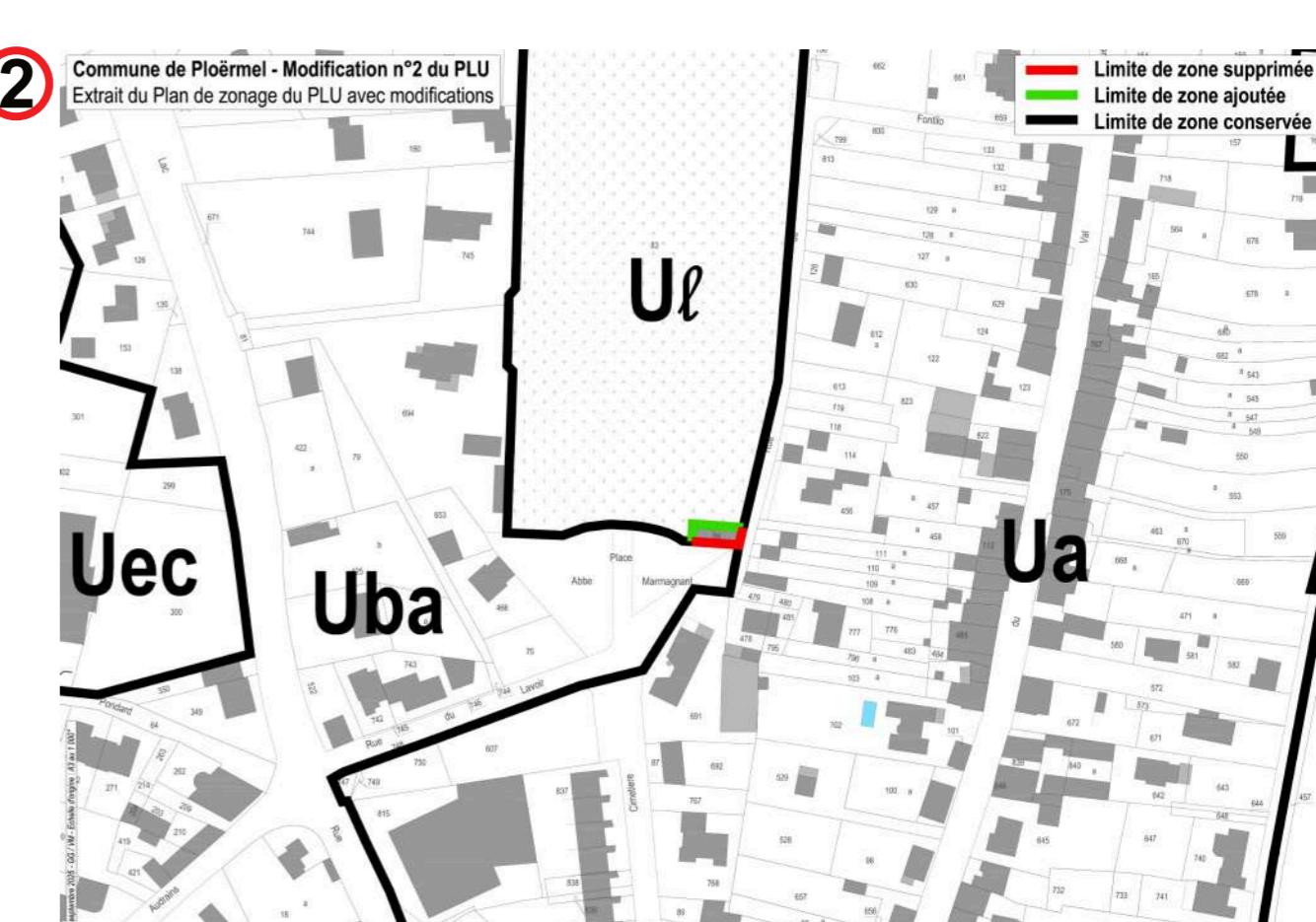
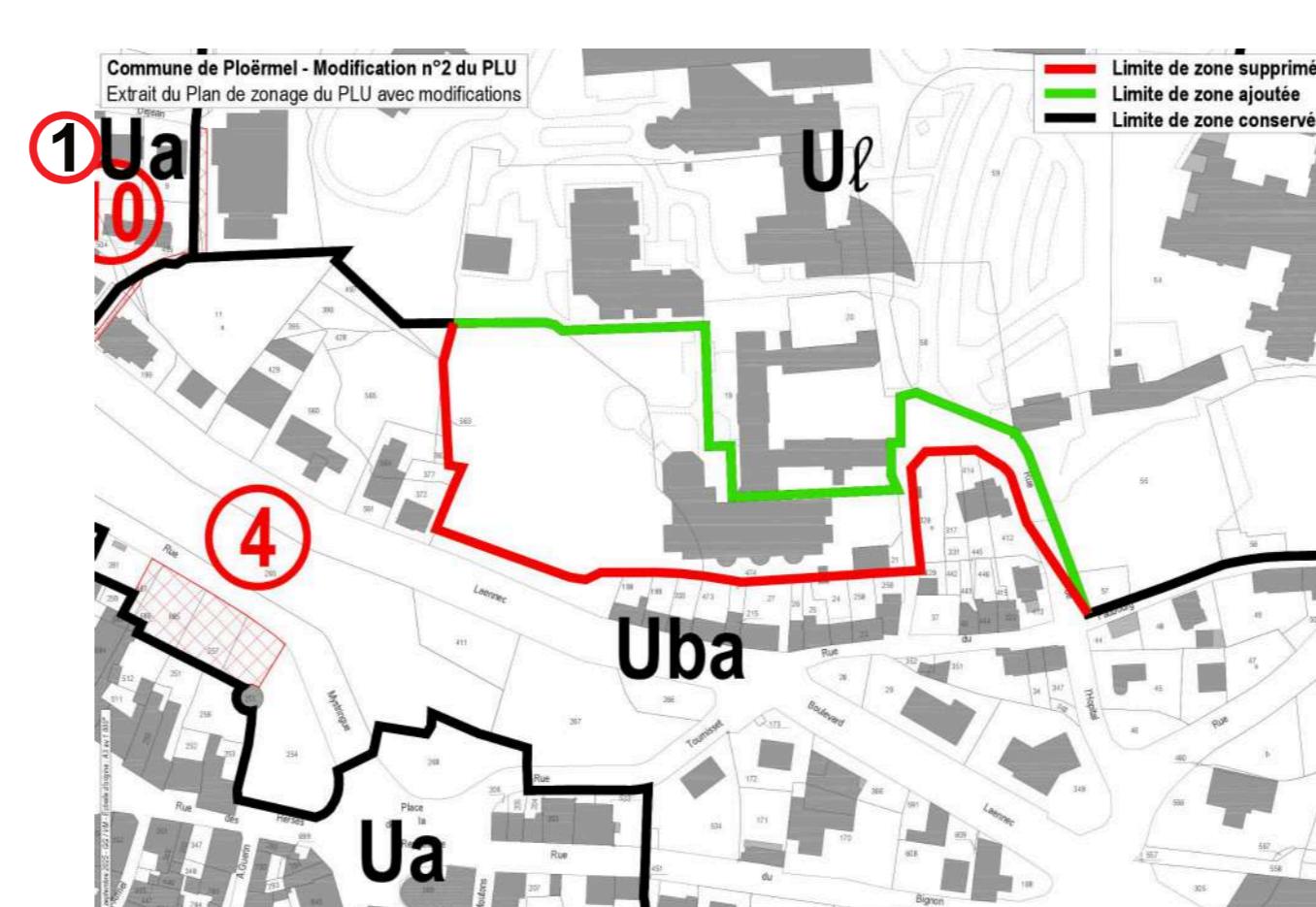
Objet 1 Passer de UL en Uba sur environ 0,95 ha.

Zones concernées par la modification :

• Zone Ua : centre-ville.

• Zone Uba : quartiers d'extension.

• Zone UL : zone d'équipements.



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun n°2

L'ÉVALUATION

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'Évaluation Environnementale (EE) porte sur l'ensemble des thématiques habituelles, en mettant l'accent sur :

- L'inscription du projet dans le **contexte démographique** : l'analyse prospective montre une progression démographique et une baisse du nombre de personnes par ménage qui nécessitent la construction de nouveaux logements sur Ploërmel, comme sur Ploërmel Communauté ; le projet de modification n°2 du PLU y contribuera.
- La **capacité de la station d'épuration et des réseaux** : le projet prévoit une augmentation d'environ 322 Équivalents Habitants (EH).
- La prise en compte du **contexte patrimonial** : le centre-ville est entièrement couvert par les périmètres de protection des Monuments historiques.

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT & INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

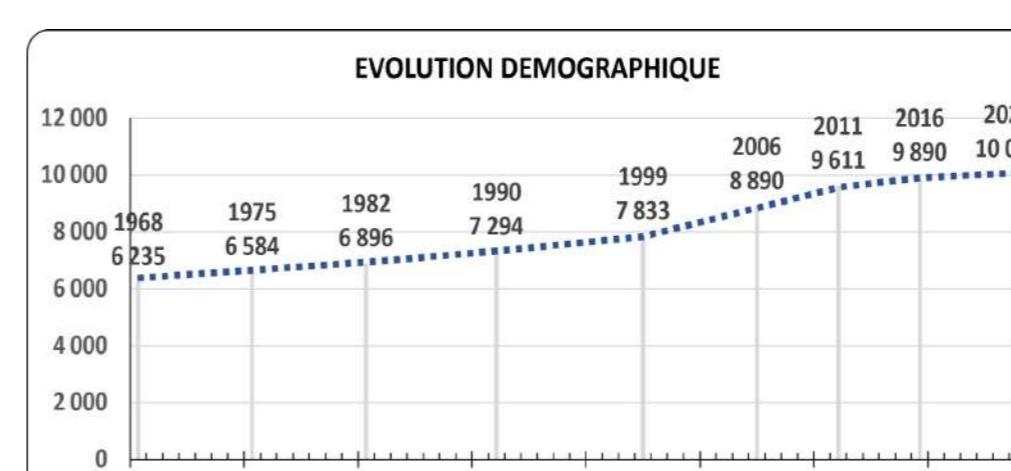
Les incidences du projet et son inscription dans le contexte démographique

L'analyse démographique a montré la tendance générale sur Ploërmel au besoin de créer de nouveaux logements pour répondre à la fois :

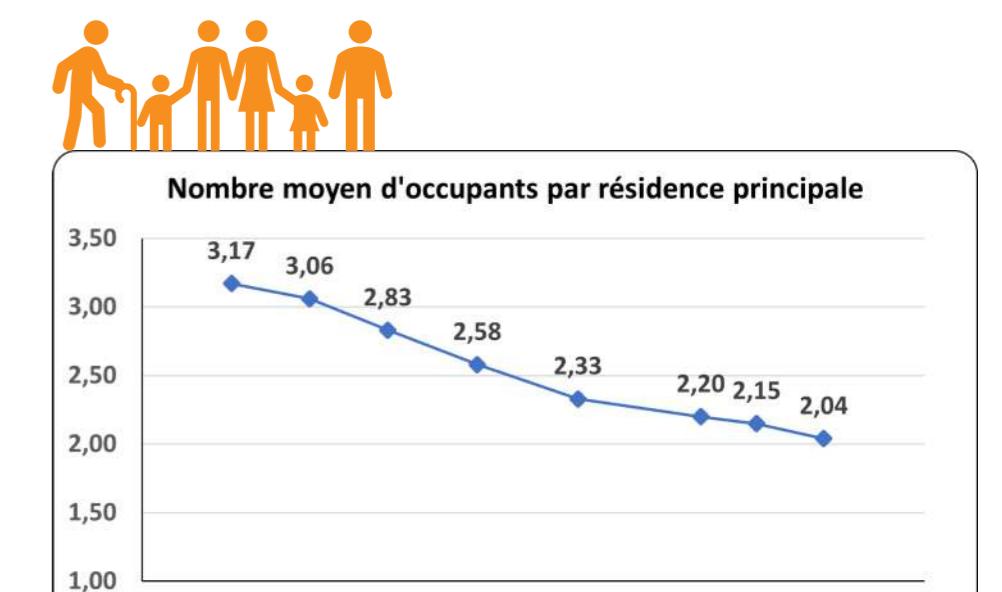
- à une croissance démographique modérée,
- à la poursuite du desserrement des ménages.

Il s'agit également de conforter le rôle de Ville-centre de Ploërmel au sein de la communauté, et donc de renforcer son poids démographique en lien avec le niveau d'équipements et d'emplois existant sur la ville.

► Les évolutions du zonage proposées dans le cadre de la présente modification du PLU s'inscrivent dans le projet d'accueil démographique et de desserrement des ménages.



Évolution démographique que la commune nouvelle de Ploërmel - Source INSEE



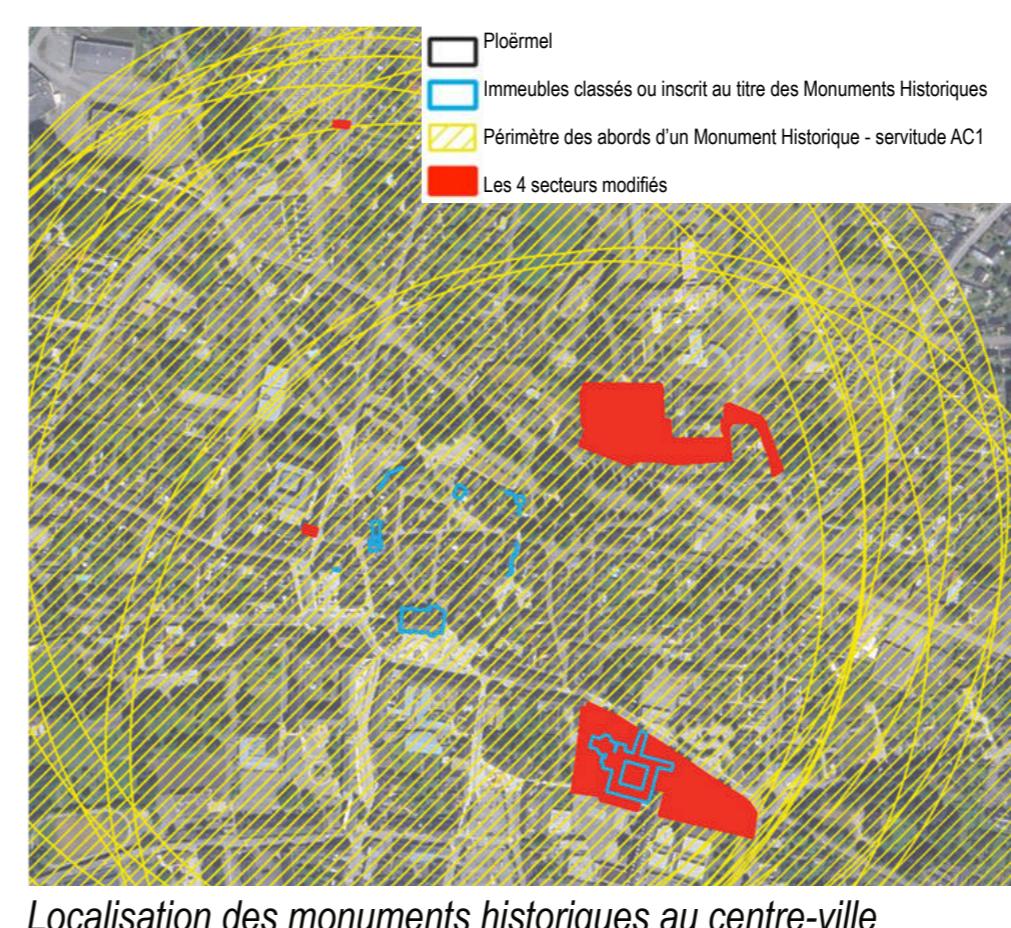
Évolution du nombre moyen de personnes par ménage - Source INSEE

Les incidences sur le patrimoine architectural et urbain

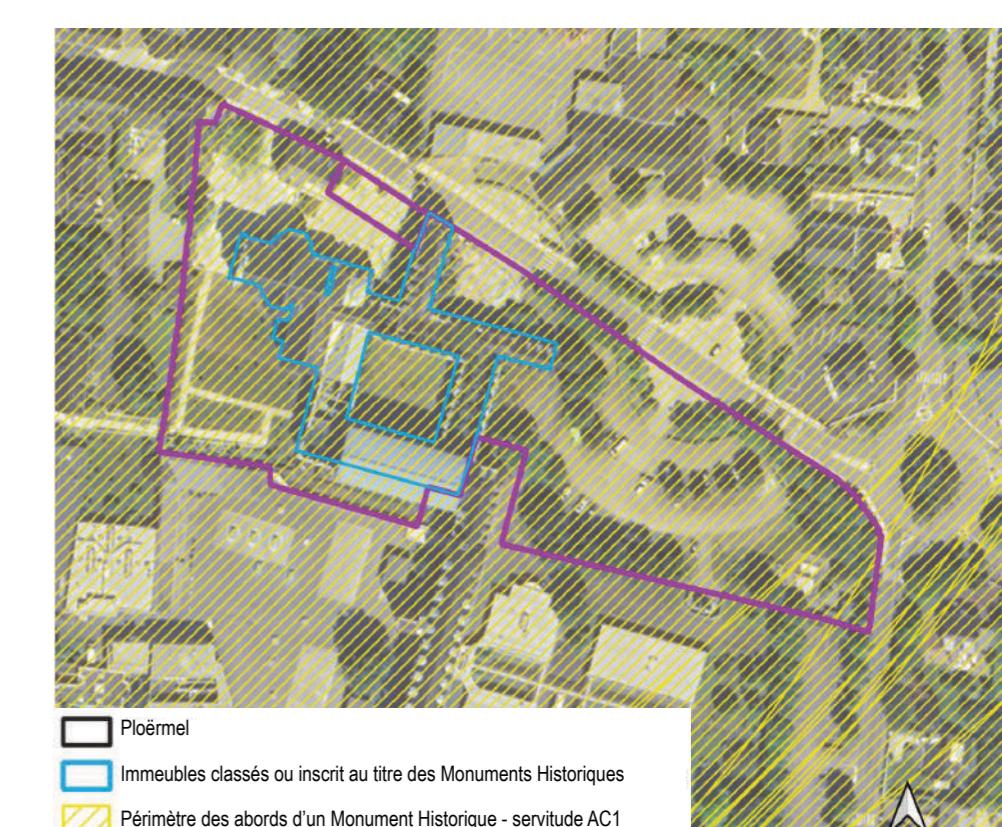
Tous les secteurs sont concernés par la servitude AC1 relative aux Monuments historiques présents dans le centre-ville de Ploërmel.

De plus, le secteur 3 est directement concerné puisque le Couvent des Carmélites a été inscrit au titre des Monuments historiques en 1987.

► Les évolutions du zonage et la création d'OAP proposées dans la présente modification du PLU permettront de sauvegarder le couvent des Carmélites et de définir une extension du centre-ville sur la place Jean-Paul II, de redonner une nouvelle vocation aux anciens office de Tourisme et maison du gardien du cimetière, et de permettre la requalification de bâtiments désaffectés du Centre hospitalier et du foncier attenant.



Localisation des monuments historiques au centre-ville



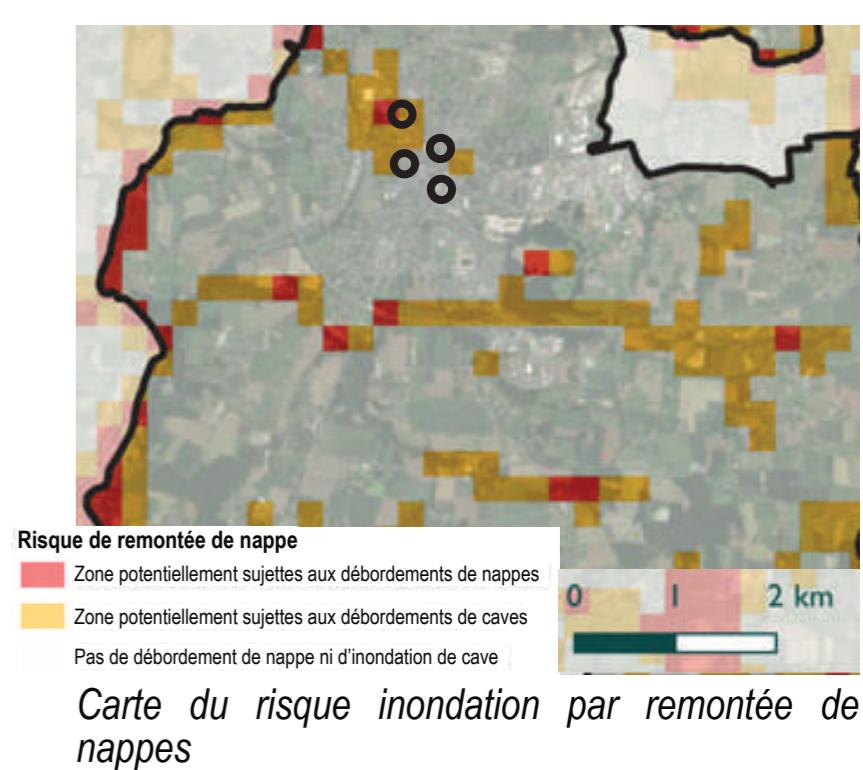
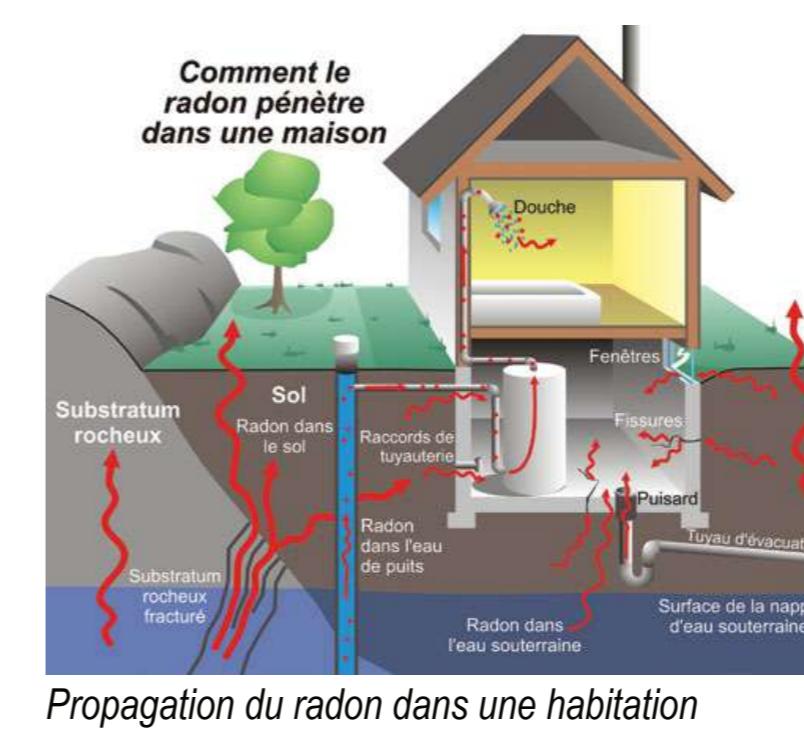
Zoom sur les bâtiments du couvent des Carmélites, protégés au titre des monuments historiques

Les incidences sur les risques naturels et technologiques

Les secteurs d'étude, objets de la modification du PLU, sont principalement concernés par un risque sismique faible et un risque radon fort.

En outre, seul le secteur de la maison du gardien du cimetière (secteur 2) est situé en zone potentiellement sujette aux inondations par remontées de nappes.

► Les évolutions du zonage proposées dans le cadre de la présente modification du PLU ne généreront pas d'incidences notables sur les risques.



Les incidences sur le paysage et le cadre de vie

La requalification/réhabilitation ou la démolition/reconstruction du bâtiment désaffecté, générera un impact positif sur le cadre de vie, le paysage urbain et l'image du centre-ville de Ploërmel, notamment la requalification de la place Jean-Paul II actuellement constitué d'un parking.

La définition d'OAP sur les secteurs du Centre hospitalier et du couvent des Carmélites permettra d'encadrer les futurs aménagements.

► La modification n°2 du PLU aura un impact positif sur le cadre de vie et le paysage urbain du centre-ville de Ploërmel.



Vue depuis le boulevard Laennec, sur les jardins à l'ouest des bâtiments des bâtiments désaffectés du Centre hospitalier



Photo de la place Jean-Paul II - Mai 2025

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun n°2

L'ÉVALUATION

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT & INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences sur le milieu naturel et la biodiversité



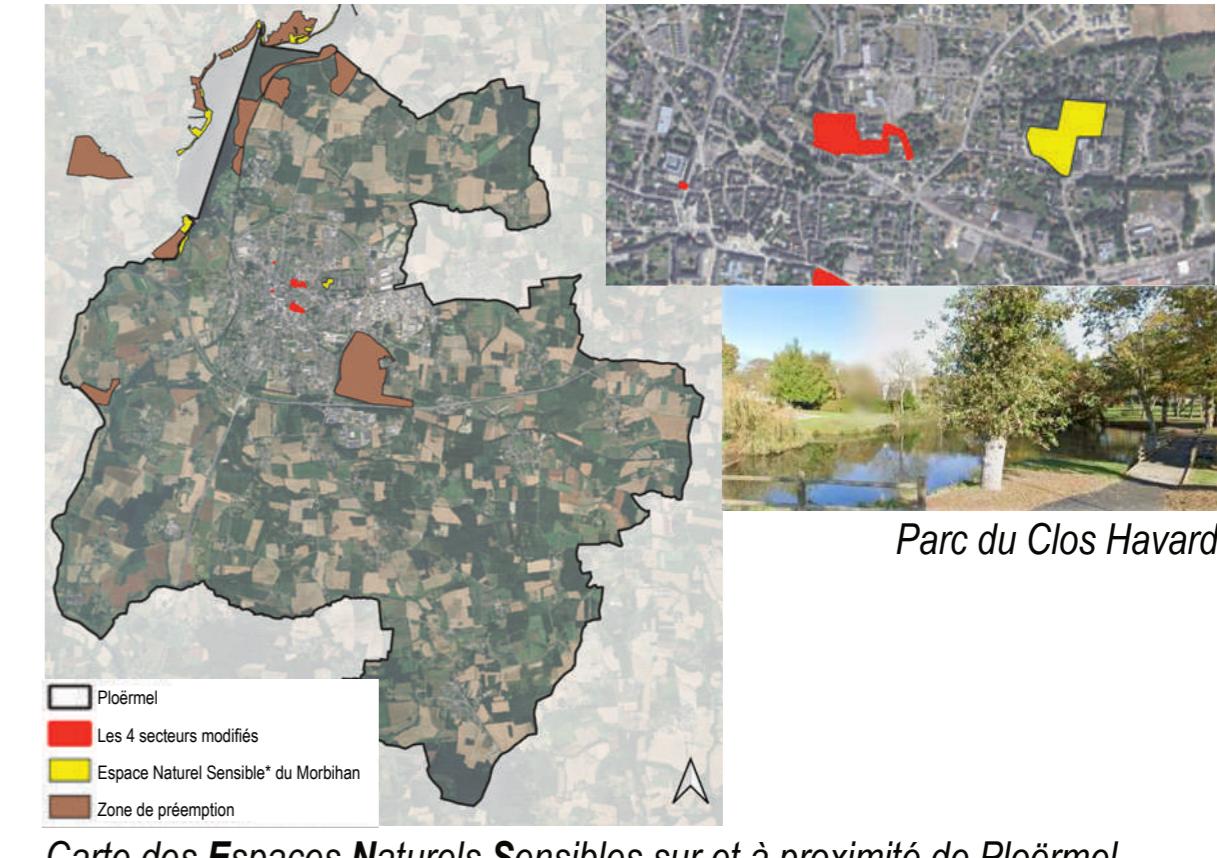
Les secteurs concernés par la modification n°2 ne sont pas situés à proximité de sites Natura 2000 et de ZNIEFF du fait des distances qui les séparent.

Aucun secteur d'étude n'interfère avec un Espace Naturel Sensible (ENS) ; à noter toutefois, la proximité avec l'ENS « Le Clos Havard » situé à 250 mètres à l'Est du secteur 1 « Centre hospitalier ».

- La modification n°2 du PLU n'impactera donc pas de zones protégées ou inventoriées.

Seul le secteur du Centre hospitalier (Objet n°1) comprend un espace non imperméabilisé correspondant au parc arboré.

En cas d'urbanisation de ce jardin, un inventaire des arbres devra être réalisé en phase opérationnelle pour identifier la présence potentielle d'espèces protégées et identifier les arbres à préserver.



Les incidences sur la maîtrise de l'énergie et l'adaptation au changement climatique

- La modification n°2 du PLU, par la modification du zonage, va permettre la réhabilitation de plusieurs bâtiments aujourd'hui délaissés ou désaffectés. Les travaux de rénovation et de construction permettront la réalisation de nouveaux bâtiments économies en énergie.



Les incidences sur la station d'épuration et sa capacité au regard du projet

Les eaux usées de la zone agglomérée de Ploërmel sont collectées et raccordées à la station d'épuration communale située au sud-ouest de la Ville. Mise en service en 1981, cette station de type « Boues activées et prétraitement industriel » dispose d'une capacité de traitement de 55 000 équivalents habitants. Les effluents sont rejetés dans le ruisseau du Malville, affluent du Ninian.

En 2024, la charge moyenne de la station est estimée à 41%, avec une tendance à la baisse depuis 2022.

- Au vu du potentiel de densification des secteurs du Centre hospitalier et du Couvent des Carmélites, la charge organique supplémentaire à traiter serait d'environ 322 équivalents habitants, une charge que la station d'épuration de Ploërmel est tout à fait en capacité d'accueillir et de traiter.



Vue aérienne de la station d'épuration de Ploërmel

Les incidences sur les zones humides

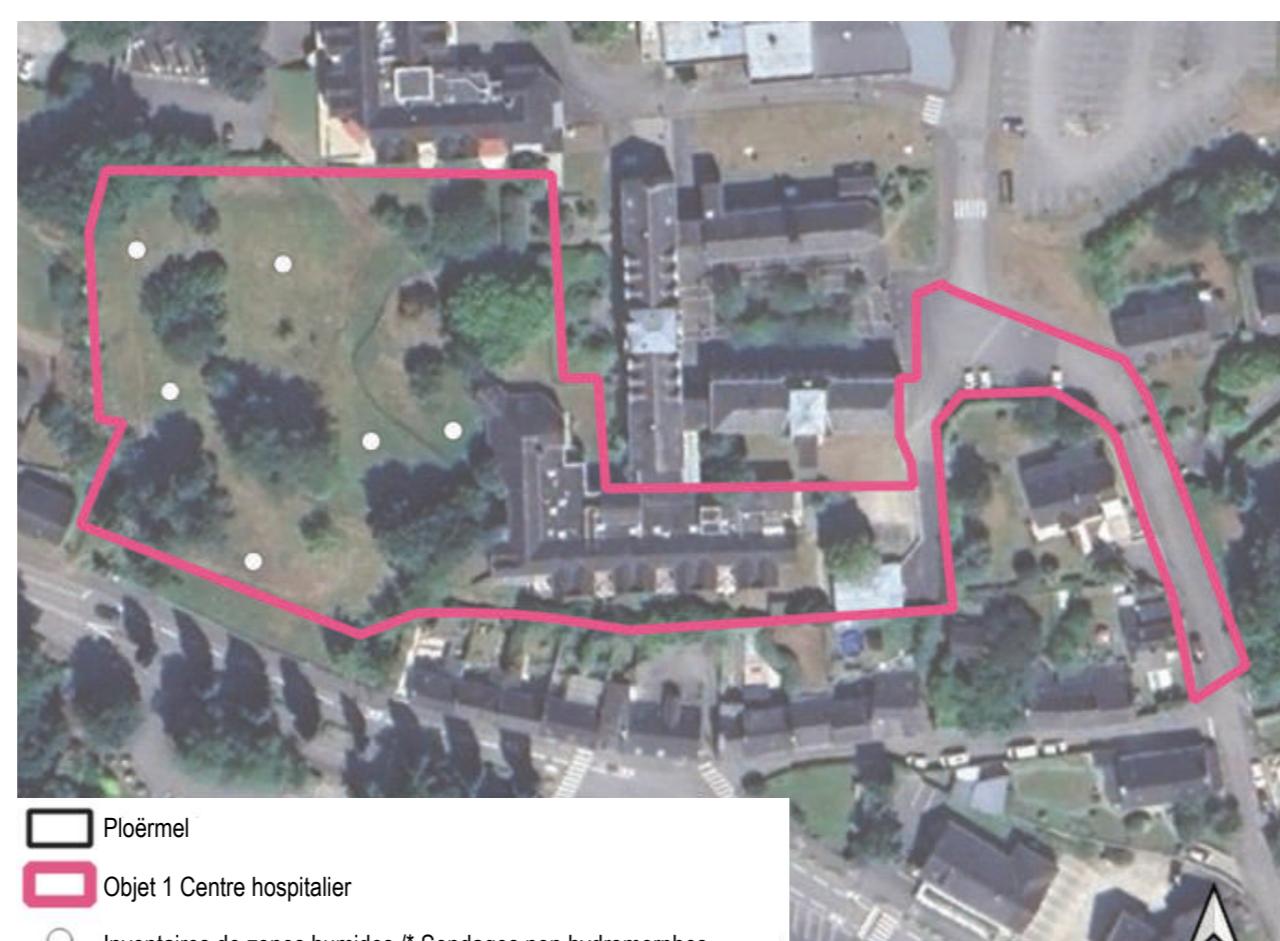


Aucune zone humide n'a été identifiée sur les sites d'études ni à proximité.

- La modification n°2 du PLU n'aura aucune incidence sur les zones humides.



Carte des zones humides sur Ploërmel



Carte des sondages pédologiques réalisés sur le secteur 1 - Source DM-Eau

Les incidences sur le réseau hydrographique

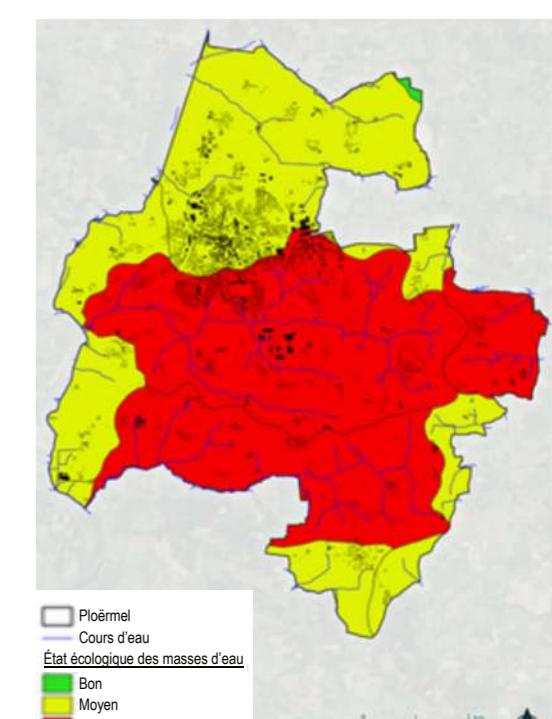


Aucun cours d'eau ne traverse les sites d'études et ils en sont relativement éloignés.

- La modification n°2 du PLU ne générera aucun impact direct sur le réseau hydrographique.



Carte des cours d'eau et masses d'eau



Carte de l'état écologique des masses d'eau

Les incidences sur l'activité agricole



Les 4 secteurs d'étude sont déjà des parcelles urbanisées et ne génère aucun enjeu vis-à-vis de l'activité agricole.

- La modification n°2 du PLU n'impactera donc pas l'activité agricole.

Les incidences sur la gestion des déchets



- La modification n°2 du PLU va permettre la réalisation de programmes de nouveaux logements et ainsi indirectement engendrer la production de déchets supplémentaires, à collecter et à traiter.