

# COMMUNE DE PLOUAY

## PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

### APPROBATION

**2 – P.A.D.D (Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables)**



Espace, Aménagement et  
Développement du Morbihan  
C.S. 72055  
56002 VANNES cedex

Vu pour être annexé à  
notre délibération du  
conseil municipal du

Le Maire



## INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) constitue une pièce du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) introduite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U) de décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (U.H) de juillet 2003.

Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal, qui doivent contenir des principes d'équilibre, de diversité dans un souci de respect de l'environnement.

Le développement actuel doit répondre aux besoins du présent sans compromettre ceux des générations futures.

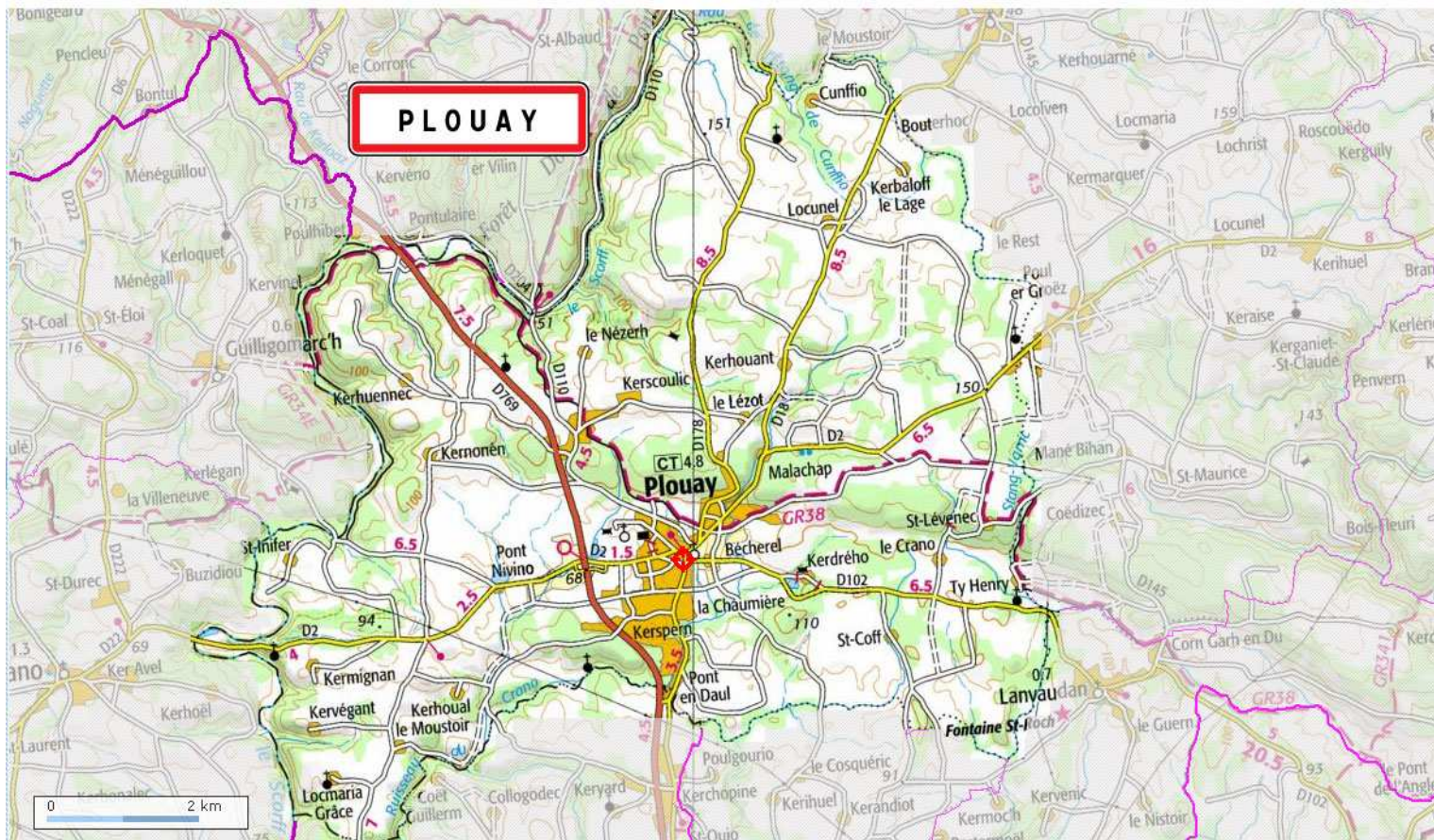
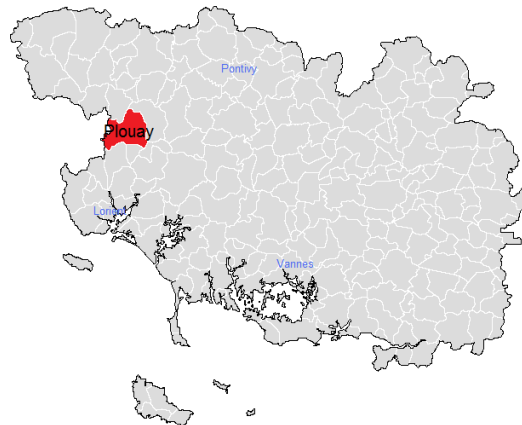
L'épuisement des énergies fossiles, les évolutions climatiques, induisent des risques vis à vis de l'environnement à l'échelle mondiale. Le vieillissement général de la population, l'attraction des régions proches du littoral, la concentration de l'emploi dans les centres urbains conduisent à des inégalités entre les territoires et à des déséquilibres potentiels.

L'organisation de l'urbanisation devient un défi à relever pour limiter l'artificialisation de l'espace, rationaliser les besoins en déplacement et assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures les conditions d'habitat, d'emploi et de services. Cette ambition se résume par la notion de la « gestion économe de l'espace », patrimoine commun de la nation décrit par l'article L.110 du code de l'Urbanisme.

Les orientations du P.A.D.D doivent conduire à la mise en cohérence des politiques de l'habitat, des déplacements, du développement économique, de la protection des espaces naturels afin de maîtriser les coûts de l'intervention publique.

L'élaboration du PLU de PLOUAY a été prescrite le 25 juin 2004. Le territoire communal n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre de S.Co.T (Schéma de Cohérence Territoriale), mais il est riverain de 2 secteurs couverts par un schéma, celui du pays de LORIENT et du pays de QUIMPERLE.

## LOCALISATION ET TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE PLOUAY (56)



## **A. BILAN DES ATOUTS ET FAIBLESSES**

### Démographie

La croissance démographique depuis 1999 est portée par l'installation de nouveaux habitants, et parmi eux des jeunes ménages attirés par le prix du foncier, voire des raisons professionnelles. PLOUAY constitue un pôle d'emplois en développement, et peut donc attirer la population active pour s'y fixer. Le solde naturel est presque nul, la structure par âge de la population est marquée par la stagnation des années 90 qui a renforcé l'importance numérique des plus âgés. La répartition entre les différentes classes d'âge est proche de la moyenne départementale.

### Habitat

Le développement démographique s'accompagne d'une explosion du rythme de construction pendant la décennie 2000, la proportion de locataires ne varie pas (30% des occupants des résidences principales). Le marché locatif privé tend même à se détendre (allongement de la période de reprise par un nouveau locataire). Le marché immobilier reste dominé par la construction individuelle et la demande provient de toutes les classes d'âge. Le parc de logements anciens comporte des biens à la vente dans le centre ancien (ruelles étroites), mais les transformations sont rares (couteuses mises aux normes, absence de jardin ou de garage).

### Urbanisme

Le centre urbain communal est bien identifié, il bénéficie de l'animation des commerces et services. L'aménagement des espaces publics met en valeur les continuités pour les piétons.

Les bonnes liaisons interquartiers permettent les déplacements vers le pôle d'équipements structurant au Nord Ouest, voire jusqu'au parc de MANEHOUARN.

En revanche en périphérie du centre, les espaces publics ne sont pas traités, et au Nord de la mairie ils sont envahis par les véhicules en stationnement. La desserte motorisée est aussi moins bien hiérarchisée dans cette partie de l'agglomération du fait de la topographie qui domine le centre, le flux automobile de transit tend à engorger les voies.

### Déplacements

Le réseau routier est bien développé. L'amélioration de la RD 769 est prévue par le Conseil Général, son tracé sera doublé en direction de LORIENT.

Les RD 2 et 18 en direction respectivement de PONTIVY et GUEMENE traversent toujours le centre urbain et apportent leurs flux de véhicules lourds, aussi il apparaît nécessaire d'étudier à long terme un tracé au Nord du secteur urbanisé.

### Équipements collectifs

La concentration des équipements scolaires et sportifs entre le centre urbain et le parc de MANEHOUARN forme un pôle bien identifié, le développement résidentiel au Sud et à l'Est nécessite l'émergence d'un pôle secondaire d'appui en lien avec la bonne desserte interquartiers existante auprès de la salle des fêtes et de la maison de la petite enfance. La capacité de traitement de la station d'épuration a été améliorée en 2010.

### Commerces et services

PLOUAY est un pôle attractif pour les communes rurales environnantes, toutefois l'offre commerciale doit s'enrichir pour réduire l'évasion vers l'agglomération lorientaise proche. Un périmètre d'études préalables a été mis en place en 2011 au Nord de la mairie en intégrant le secteur de CREIZ ER PRAT.

### Activités économiques

La zone intercommunale d'activités de RESTAVY poursuit son extension et affiche sa dynamique. L'économie locale est fortement liée au secteur agro alimentaire.



Le site d'activités de ROSTERVEL isolé dans le tissu urbain résidentiel doit organiser sa mue pour mieux s'insérer avec son voisinage.

#### Tourisme

Le cadre naturel, et les éléments du patrimoine bâti sont de grande qualité mais ils sont dispersés sur l'ensemble du territoire, le réseau de découverte reste à améliorer, des interconnexions font défaut pour l'organisation des circulations douces.

#### Agriculture

L'activité agricole est encore bien implantée, elle représente une soixantaine d'exploitations. Localisées dans les hameaux traditionnels, certaines sont soumises à la pression urbaine et à la proximité de tiers. Le site d'exploitation de KERGARNIC, au Sud de MANEHOUARN, entre l'actuel secteur urbanisé et la zone d'activités de RESTAVY sera intégré à plus long terme dans l'enveloppe urbaine.

#### Environnement

Les milieux naturels sont un patrimoine remarquable qui justifie un classement comme site NATURA 2000. Les vallées et les zones humides offrent un potentiel écologique diversifié. Les paysages de la vallée du SCORFF abritant la loutre et le saumon véhiculent une valeur identitaire forte. L'abondance de haies de conifères, par endroit, outre un aspect monotone réduit l'intérêt des continuités vertes et de la biodiversité.

## **B. POURSUITE DE L'URBANISATION**

### L'objectif d'urbanisation

Le rythme moyen de l'urbanisation au cours des 10 dernières années se situe autour de 45 logements par an. Ce nombre correspond à la fois aux créations (logements neufs) et à la restauration (remise en état, changement de destination) de locaux. Le rythme moyen retenu pour le PLU envisage une augmentation du rythme annuel jusqu' à un maximum de 60 logements pour les 10 prochaines années, compte tenu du rôle actif de la commune entre l'agglomération de LORIENT et des retombées des secteurs ruraux plus au Nord.

Les objectifs du PLU doivent amplifier l'attraction de PLOUAY par le biais du développement économique (potentiel de renforcement des emplois industriels à RESTAVY, accueil de nouveaux services, équipements et commerces au Nord de la mairie), et l'amélioration de la liaison routière avec l'agglomération de LORIENT et le littoral (mise à 2X2 voies de la RD 769). Enfin la raréfaction du foncier non bâti pourrait favoriser la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain qui jusqu'à présent n'ont pas trouvé une faisabilité économique, plusieurs sites sont identifiés mais ne mutent toujours pas dans la partie centrale de PLOUAY. Cette dernière perspective apparaît comme une véritable possibilité d'atteindre alors l'objectif de 600 logements.

L'évolution récente de 45 logements annuels est à considérer comme une hypothèse basse, elle s'appuie sur une période où l'offre de terrains à bâtir était uniquement portée par l'initiative privée. La demande majoritaire est constituée principalement par la recherche de terrains pour la maison individuelle (ménages de l'agglomération lorientaise cherchant une maison avec jardin pour les enfants, retraités du secteur rural souhaitant se rapprocher des commerces et services et ayant l'habitude d'avoir un jardin, ...).

Le marché de la location sociale ou privée est plus atone, les périodes entre 2 locataires s'allongent, il n'y a pas de liste d'attente pour les bailleurs sociaux.

La commune peut constituer des réserves foncières pour soutenir l'accession à la propriété de certains ménages et relancer les programmes publics, ce qui contribuera à la diversité de l'habitat. Le phénomène de desserrement des ménages se poursuit et nécessite encore plus de logements pour un même nombre d'habitants.

Le PLU organise l'urbanisation de façon plus structurée à partir de l'agglomération actuelle, secteur de la commune le mieux doté en équipements collectifs et services aux habitants. Le PLU détermine ainsi un ensemble de l'ordre d'une quarantaine d'hectares (39,2 hectares) de zones à urbaniser destinées à l'habitat et aux activités compatibles (1AUa, 1AUb, 2AU, 2AU1 et 2AU2) qui comportent à la fois des surfaces à affecter à l'accueil de l'habitat, mais aussi au développement de commerces, services et équipements publics qui renforceront l'attraction de PLOUAY. Les secteurs classés en 2AU, 2AU1 et 2AU2, sont insuffisamment équipés par rapport à la capacité de l'urbanisation escomptée (renforcement du réseau d'alimentation en eau potable, absence de l'assainissement collectif, enclavement du site par rapport aux voies, ...).

L'urbanisation est envisagée de façon maîtrisée dans le temps, les secteurs classés en 1AU (12,2 hectares) correspondent à des espaces où l'engagement opérationnel est possible dès l'approbation du document d'urbanisme.

La programmation des nouveaux équipements n'est pas encore établie, mais les emprises foncières nécessaires seront importantes particulièrement dans le secteur de BECHEREL KERAMONT (Sud Est du centre), où les espaces de stationnement à créer viendront aussi en appoint des besoins du centre urbain. Ce quartier accueille déjà le collège SAINT OUEN, la salle des fêtes, l'espace jeunes et la maison de la petite enfance. Les enjeux en termes de fonctionnement urbain et du maintien des capacités d'évolution des installations en place sont importants. Ce site doit faire l'objet d'une programmation urbaine plus fine aussi l'urbanisation y est gelée pour une période maximale de 5 ans afin de proposer un projet d'aménagement global, en cohérence avec le bâti environnant.

Dans le secteur de CREIZ ER PRAT au Nord de la mairie, ce n'est au mieux qu'un tiers de la surface de la zone urbaine qui sera dédiée à l'habitat, un emplacement réservé de 1,8 hectare est déjà retenu pour la réalisation du nouveau cimetière, une grande partie du secteur 2AU est destinée à étoffer le pôle tertiaire et commercial situé sur cette entrée de ville. La commission départementale de la nature, des paysages et des sites a souhaité avoir des orientations fortes et précises sur les modalités d'intégration des constructions sur ce coteau bien exposé compte tenu de sa covisibilité avec le centre de PLOUAY. Ce secteur est intégré dans un périmètre plus large de réflexion dont les conclusions seront connues à la fin de l'année 2013.

Au total, sur les 39,2 hectares d'extension de la zone urbaine, près d'une dizaine d'hectares ne seront pas strictement destinées à la production de logements, et 10,1 hectares ne seront ouverts à l'urbanisation qu'après une procédure de révision ou de déclaration de projet (2AU1 et 2AU2). La densité de logements des secteurs 1AUa, 1AUb et 2AU peut être estimée à 17 logements et représente un potentiel de 325 logements, soit un peu plus de la moitié de la perspective des 600 logements nouveaux.

Avec une tendance à la réduction de la taille des parcelles nouvellement bâties en raison de l'augmentation des prix de vente des terrains, la possibilité d'engager des programmes comportant des opérations groupées d'habitat, voire du logement locatif social, la densité de l'urbanisation tendra à devenir plus forte, mais le phénomène n'est pas encore spontané sur la commune.

Le secteur à l'angle des rues VICTOR HUGO et POUL FETAN peut convenir à une forme plus dense comportant du logement collectif, afin de limiter l'emprise au sol du bâti et maintenir la végétation actuelle sur la périphérie du secteur.

L'objectif de modération de la consommation d'espace du PLU se manifeste surtout dans la lutte contre l'éparpillement urbain et la suppression de la capacité d'extension des hameaux.

Les nouvelles habitations ne sont admises que dans 7 périmètres de hameaux (Nha), et à l'intérieur du secteur déjà formé par le bâti existant (remplissage des dents creuses). La surface des secteurs Nh ne s'étend plus que sur 53,6 hectares au lieu de 112,6 hectares en NB (POS antérieur), soit une diminution de plus de 52 %.

Dans le principal secteur urbain, les surfaces ouvertes à l'urbanisation restent sensiblement les mêmes qu'auparavant, mais les densités autorisées sont plus élevées et peuvent rassembler un tiers de logements en plus.

L'apport de population nouvelle des logements supplémentaires peut être pris en charge par la station communale de traitement des eaux usées de PONT EN DAUL. Cet objectif est rendu possible suite à l'augmentation de la capacité de traitement des eaux usées et l'extension du périmètre de zonage d'assainissement collectif établi en 2009. A sa mise en service fin 2010, le nouvel équipement épuratoire possédait une capacité résiduelle de 3 350 équivalents habitants (installation d'une capacité totale de 12 300 équivalents habitants).

Pour maintenir l'animation de l'espace rural, le renforcement de petits secteurs d'habitat est prévu. Le choix de ces secteurs implique l'absence de gênes supplémentaires pour l'exercice des activités agricoles. La proximité des boisements vis-à-vis du risque incendie, la protection des cours d'eau et la mauvaise aptitude des sols à l'assainissement autonome sont des facteurs défavorables à la délimitation de ces espaces constructibles.

### Respect des objectifs de diversité de l'habitat

La loi S.R.U (Solidarité et Renouvellement Urbains) et le plan de cohésion sociale appellent à la diversification de l'offre d'habitat. Ces objectifs sont valables aussi bien en terme de mode d'occupation (location ou propriété) du caractère neuf ou ancien du logement, du niveau des loyers qu'ils relèvent du secteur social ou libre afin de correspondre aux différents besoins selon les âges et les situations socio professionnelles. Chacun doit avoir accès à un logement correspondant à son niveau de ressources et à ses besoins.

Cette amélioration de l'offre s'organisera plus facilement à partir du secteur bâti existant qui peut supporter une densification raisonnée et où pourront s'exprimer les différentes formes de l'habitat : pavillons, maisons individuelles mitoyennes, grande maison divisée en 2 ou 4 appartements, rénovation de l'habitat ancien...

L'architecture intégrera des innovations apportant de nouvelles solutions plus économes en énergie (respect de critères de la nouvelle réglementation thermique), voire d'installations telles que les récupérateurs d'eaux pluviales, les panneaux solaires...

La confortation de l'urbanisation s'accompagne d'un respect de l'identité du lieu, évite un étalement linéaire et respecte les coupures naturelles (ruisseau, ligne d'arbres) Le développement ne doit pas reproduire des formes standardisées de l'habitat (lotissement classique). La préservation des petits éléments du patrimoine qu'ils soient bâtis ou naturels est à mettre en valeur.

La commune peut délimiter dans son Plan Local d'Urbanisme des secteurs dans lesquels les programmes résidentiels peuvent comporter des catégories de logements locatifs correspondant au respect des objectifs de mixité sociale. Le choix retenu par la commune est de permettre une implantation relativement diffuse du logement aidé aussi bien dans les nouvelles opérations des secteurs à urbaniser que dans la partie ancienne où peuvent se manifester des opportunités de réhabilitation de constructions vacantes ou de renouvellement urbain.

L'objectif visé est de tendre vers la réalisation de 10 % des logements dans le domaine locatif social, soit 60 logements pour la décennie. La commune ne dispose pas pour l'instant d'une demande affirmée (absence de liste d'attente pour le logement social), et le délai de réoccupation des logements locatifs du marché privé s'allonge. Le marché immobilier de PLOUAY est fortement conditionné par la demande de propriétaires et la maison individuelle.

## **C. OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

Le projet d'aménagement et de développement durables traduit une exigence croissante pour la qualité du cadre de vie et de l'environnement, tout en alliant un souci d'équilibre dans l'organisation des lieux habités pour permettre un égal accès des citoyens aux services et équipements collectifs.

### **1. 5 800 habitants à l'horizon 2022.**

- Maintenir l'équilibre entre les différentes classes d'âges.
- Renforcer le rythme de construction observé ces dernières années avec un objectif maximal de 60 logements par an

### **2. Favoriser le développement du parc de logements**

- Proposer des secteurs pour le logement en bonne insertion avec le tissu urbain et la facilité d'accès aux commerces, équipements et services.
- Développer l'offre en logements tout en la diversifiant (maisons individuelles, maisons de ville, appartements).
- Maintenir une offre locative y compris sociale pour la mixité de l'habitat.
- Favoriser les réhabilitations du parc ancien y compris dans la partie rurale.

### **3. Maîtriser le développement urbain**

- Privilégier l'urbanisation des nouveaux quartiers au sein de l'enveloppe urbaine et permettre la densification à proximité du centre urbain.
- Repenser les modalités de la croissance urbaine avec moins d'étalement afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

### **4. Accompagner le renforcement du réseau routier**

- Prise en compte de la mise à 2 X 2 voies de la RD 769 (programme départemental).
- Réfléchir à une restructuration de la trame viaire de la partie Nord de la zone urbaine dans l'éventualité d'une déviation du trafic de transit (liaison RD 769 à la route de GUEMENE sans traversée de l'agglomération, dont le tracé plus ou moins éloigné de la zone urbaine reste à définir)
- Affirmer la continuité des circulations interquartiers de la partie Sud.

### **5. Améliorer les circulations au sein de l'agglomération**

- Traiter certains espaces publics (notamment des entrées d'agglomération), et favoriser les déplacements doux.
- Organiser les liaisons entre l'agglomération et le milieu naturel proche (parc de MANEHOUARN, les ruisseaux de Saint SAUVEUR et Pont SIMON), les bois et les vallons.
- Poursuivre la mise en place des cheminements piétons et cyclables entre les équipements, le centre ville, les zones futures d'habitat. Les liaisons douces bien intégrées constituent des alternatives à l'usage de la voiture sur des trajets urbains courts et participent à la réduction des consommations d'énergies fossiles.

### **6. Définir les nouveaux équipements liés au développement urbain**

- Anticiper les besoins en équipements : salle de sports, équipements culturels.
- Favoriser la desserte piétonne et cyclable de l'ensemble des équipements collectifs.
- Participer au projet MORBIHAN Haut Débit pour desservir les foyers en communications électroniques, voire bénéficier du dispositif spécifique pour les quelques secteurs inéligibles à l'ADSL (zone à faible débit).



## 7. Soutenir l'activité des commerces et services :

- Maintenir une politique dynamique pour permettre de compléter l'offre commerciale.
- Rechercher la synergie entre le cœur commerçant et les plus grandes surfaces au Nord de la mairie.
- Créer une maison de santé pluridisciplinaire.
- Désenclaver des intérieurs d'îlots urbains du centre (stationnements, livraisons, perméabilités piétonnes à créer).

## 8. Renforcer le tissu économique en lien avec les objectifs intercommunaux

- Affirmer le rôle de pôle économique de la commune avec l'unique site intercommunal de RESTAVY.
- Répondre aux besoins de développement de l'activité économique en favorisant une diversification des activités (pôle tertiaire au Nord du centre).
- Conserver la zone d'activités de ROSTERVEL, proche des espaces résidentiels.

## 9. Encourager les initiatives touristiques

- Développer les sentiers pédestres ou cyclables grâce à leur interconnexion.
- Permettre la diversification de l'offre d'hébergement.
- Confirmer la valorisation du parc de MANEHOUARN, permettre la restauration du château, et poursuivre l'accueil touristique (gîtes, ...).
- Finaliser le projet de voie verte reliant PLOUAY à GOURIN passant par le parc de MANEHOUARN.

## 10. Permettre le maintien des activités agricoles et l'animation de l'espace rural

- Empêcher le mitage en zone rurale dans le cadre des lois L.M.A (Loi de Modernisation Agricole), Grenelle I et II, et conserver les surfaces consacrées à l'agriculture.
- Protéger les sièges et les terres agricoles en permettant leur évolution ou leur modernisation, voire l'installation de jeunes agriculteurs auprès de leurs bâtiments d'élevage.
- Favoriser la diversification des activités agricoles (activités agritouristiques, vente directe...)
- Développer de façon raisonnée, les hameaux non agricoles en assurant la réhabilitation du bâti existant ou la réalisation de constructions neuves à l'intérieur des limites actuelles.

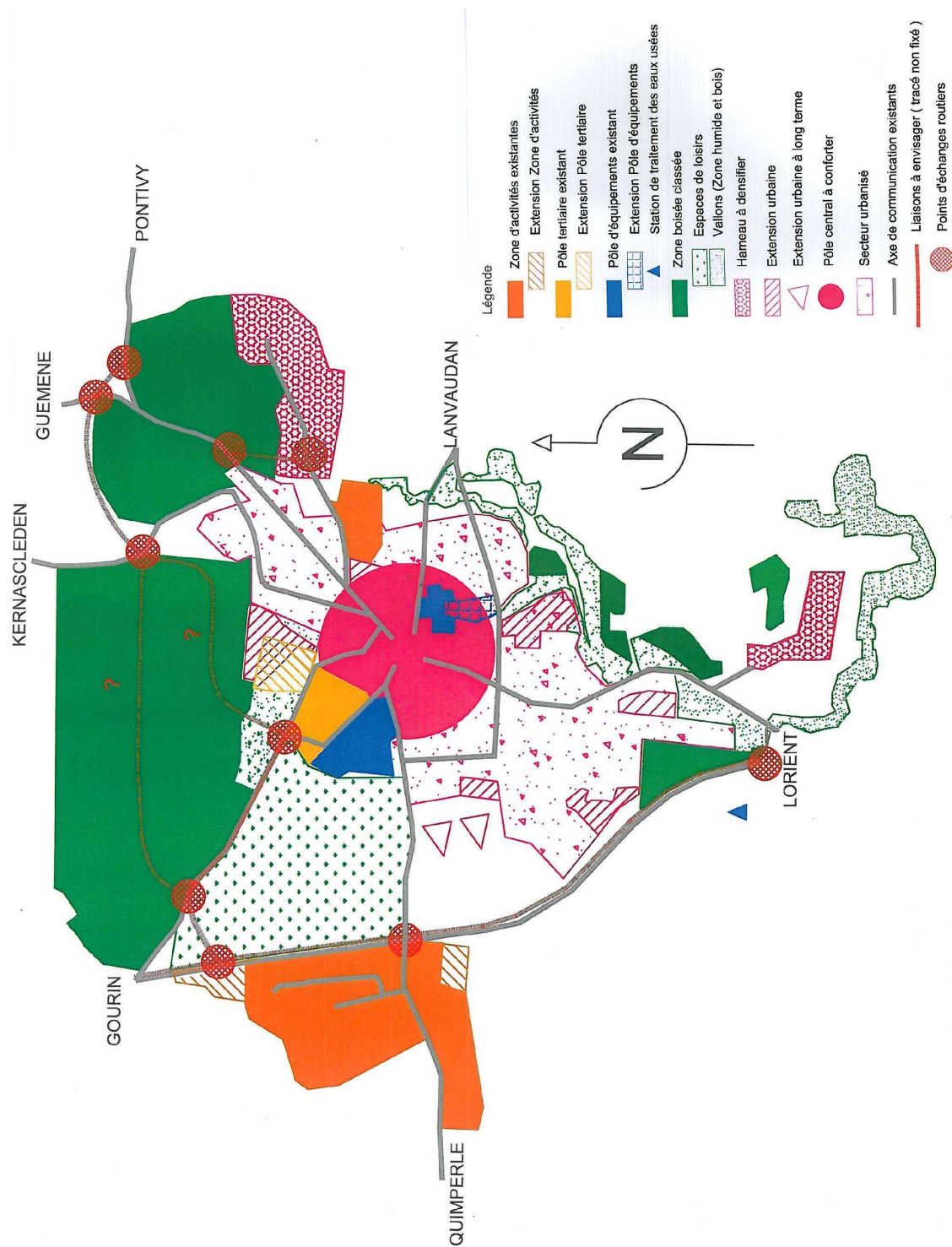
## 11. Protéger les éléments naturels pour leur valeur écologique

- Identifier les zones humides inventoriées dans le cadre des S.A.G.E SCORFF et BLAVET pour assurer leur protection (trame bleue).
- Préserver le maillage bocager (trame verte complémentaire des boisements).
- Protéger le patrimoine naturel, et particulièrement le site NATURA 2000 de la vallée du SCORFF (faune et flore caractéristiques).

## 12. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti

- Encourager mais aussi encadrer la restauration des constructions traditionnelles et le petit patrimoine en s'appuyant sur les inventaires réalisés.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION



Le schéma illustratif des « orientations d'aménagement de l'agglomération » mentionne des liaisons à envisager entre la RD 769 et la RD 2 (route de PONTIVY) au Nord de l'agglomération et le désenclavement par le Nord Ouest du quartier de ROSTERVEL. Il s'agit d'intentions à long terme, aussi elles n'apparaissent pas dans les autres pièces du présent PLU (pas d'emplacement réservé ou de report comme orientation d'aménagement et de programmation).

Concernant la première liaison, 2 tracés alternatifs sont indiqués au schéma. Ils apparaissent plus ou moins éloignés du secteur urbanisé ou à urbaniser. La nécessité de cette déviation est à vérifier ultérieurement en fonction de l'évolution du trafic routier, notamment après la mise en service à 2X2 voies de la RD 769 jusqu' à la hauteur du hameau de MANERIO. L'augmentation du trafic de transit sur le boulevard des championnats du monde peut aussi devenir un obstacle à la volonté d'organiser la continuité de la croissance du centre urbain vers CREIZ ER PRAT. L'itinéraire est emprunté par les véhicules lourds.

La liaison entre MALACHAPPE et ROSTERVEL illustre la nécessité à terme d'organiser le désenclavement du quartier de ROSTERVEL qui est aujourd'hui desservi par une unique voie (VC 18) peu confortable pour les piétons. Les surfaces potentiellement urbanisables dans ce secteur résidentiel imposent une transformation de l'actuelle route pour qu'elle prenne un aspect plus urbain (lien direct avec le centre urbain). Le maillage vers MALACHAPPE assurera une meilleure irrigation routière du quartier plutôt organisé en impasse. La voie dont le tracé reste à définir n'aura qu'un caractère de desserte locale des riverains.

