

Révision du PLU

Réunion publique n°1 :



La procédure, le diagnostic, les pistes de projet



Introduction du Maire

- 1. Comment se passe une révision de PLU ?**
- 2. Les clés de lecture du diagnostic**
- 3. Les pistes de projet**

>> en Ateliers

Introduction du Maire



Le PLU actuel de Plouay a été approuvé en 2013.

Il traduit un **projet d'aménagement porté par la municipalité.**

Dix ans plus tard, il est temps de concevoir un nouveau projet au regard de **nouveaux enjeux.**

Le PLU s'applique au travers des **permis de construire** notamment.

Introduction du Maire



Un PLU doit être compatible avec plusieurs documents qui s'imposent à plus grande échelle

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** qui est un document cadre l'échelle du Pays de Lorient
- **Le Programme Local de l'Habitat (PLH)** qui décline des objectifs logement et de logement social afin de garantir un équilibre sur plusieurs années à l'échelle de l'Agglomération
- Mais aussi des documents régionaux
- Ou encore les **LOIS** :



Schéma de COhérence
Territoriale du
Pays de Lorient

Depuis la loi ALUR (2014), la construction de nouvelles habitations dans les hameaux en campagne ne peut plus être autorisée

Depuis la loi Climat-Résilience (2021), la commune doit diminuer très fortement sa consommation de terres agricoles et naturelles

1. La révision du PLU



3 grandes phases dans la révision d'un PLU :

1- la construction d'un nouveau projet /PADD

- Création d'un socle de connaissance commun au travers d'un **diagnostic partagé** sur tous les thèmes d'un PLU

HABITAT

DÉPLACEMENTS

AGRICULTURE

ECONOMIE

EQUIPEMENTS

ENVIRONNEMENT

FORMES URBAINES

ENERGIE

DÉMOGRAPHIE

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- En ateliers, avec les élus et la population, **construction du projet politique d'aménagement (le PADD)** sur lequel sera fondé le PLU

>> on obtient la 1^{ère} pièce du PLU : le PADD

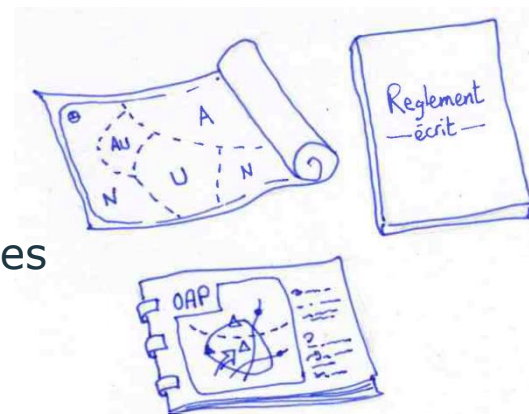
1. La révision du PLU



3 grandes phases dans la révision d'un PLU :

2- la traduction du projet

Le PADD est décliné dans les 3 pièces règlementaires



Règlement graphique (zonage)

- Zones constructibles (U et AU)
- Zones inconstructibles (A et N)
- Et toutes les sous-zones et les secteurs de protection particuliers

Règlement écrit

- Que peut-on construire dans quelle zone ?
- Quelle implantation ? Quelle hauteur ? Quelle forme ?
- Quels espaces verts ? Quels stationnements ?
- ...

Orientations d'aménagement & de programmation (OAP)

- Quels sont les sites de projet ? Les secteurs à enjeux ?
- Comment veut-on les voir aménagés ?
- > Schémas d'aménagement

>> **PLU prêt** à être arrêté

1. La révision du PLU



3 grandes phases dans la révision d'un PLU :

3- Les consultations avant approbation du PLU

- **Arrêt** du projet de PLU en Conseil municipal
- **Projet soumis pour avis** aux Personnes publiques associées (PPA) et à l'Autorité environnementale
- **Enquête publique**
- **Approbation** du PLU en Conseil municipal

>> Le nouveau PLU peut alors s'appliquer

1. La révision du PLU



Une finalité du PLU : instruire les demandes d'autorisation

Lors de l'instruction d'une demande de permis :

- L'instructeur regarde la zone dans laquelle se trouve le projet
 - Il regarde les règles qui s'y appliquent, et les éventuels schémas d'aménagement qui s'y appliquent

 - Il vérifie si le projet :
 - Respecte strictement les règles (conformité)
 - et**
 - Respecte l'esprit des schémas du PLU (compatibilité)
- >> double condition pour que le Maire puisse accorder le permis**

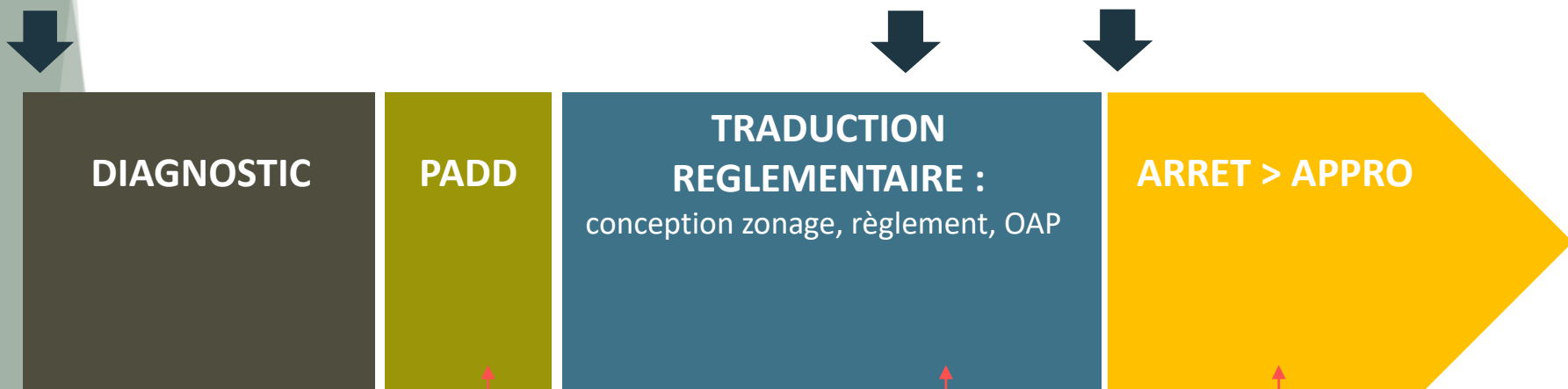
1. La révision du PLU

Vue d'ensemble

Lancement

Débat PADD

Arrêt



EXPOSITION à venir

LA CONCERTATION :



Le 6/05/23
Participation à
l'écriture du PADD

Travail sur les
secteurs de projet

Enquête publique

2. Les clés du diagnostic

HABITAT

DÉPLACEMENTS

AGRICULTURE

ECONOMIE

EQUIPEMENTS

ENVIRONNEMENT & NATURE

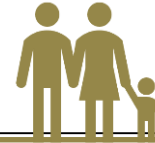
FORMES URBAINES

ENERGIE

DÉMOGRAPHIE

CADRE RÉGLEMENTAIRE

2. Les clés du diagnostic



- **Population : 5 792 habitants** (5 726 en 2018, 5260 en 2008)
La population a progressé d'environ **+45-50 hab/an** en moyenne depuis 20 ans.
- **Taille des ménages : 2,26 pers/ménage**,
Ce chiffre a très peu diminué en 10 ans (2,28 en 2008, mais 2,47 en 1999)
- **Nombre de logements : 2807** (2777 en 2018, 2545 en 2008)
Le nombre de logements à progressé d'environ **+23-25 logements/an** en moyenne depuis 10 ans.
- 74% de grands logements (T4 ou +) alors qu'il y a 68% de ménages de 2 personnes ou moins.
La **taille des logements n'est pas forcément adaptée** à la taille des familles d'aujourd'hui.
- **10% de logements sociaux**, une proportion à rehausser encore (SRU).

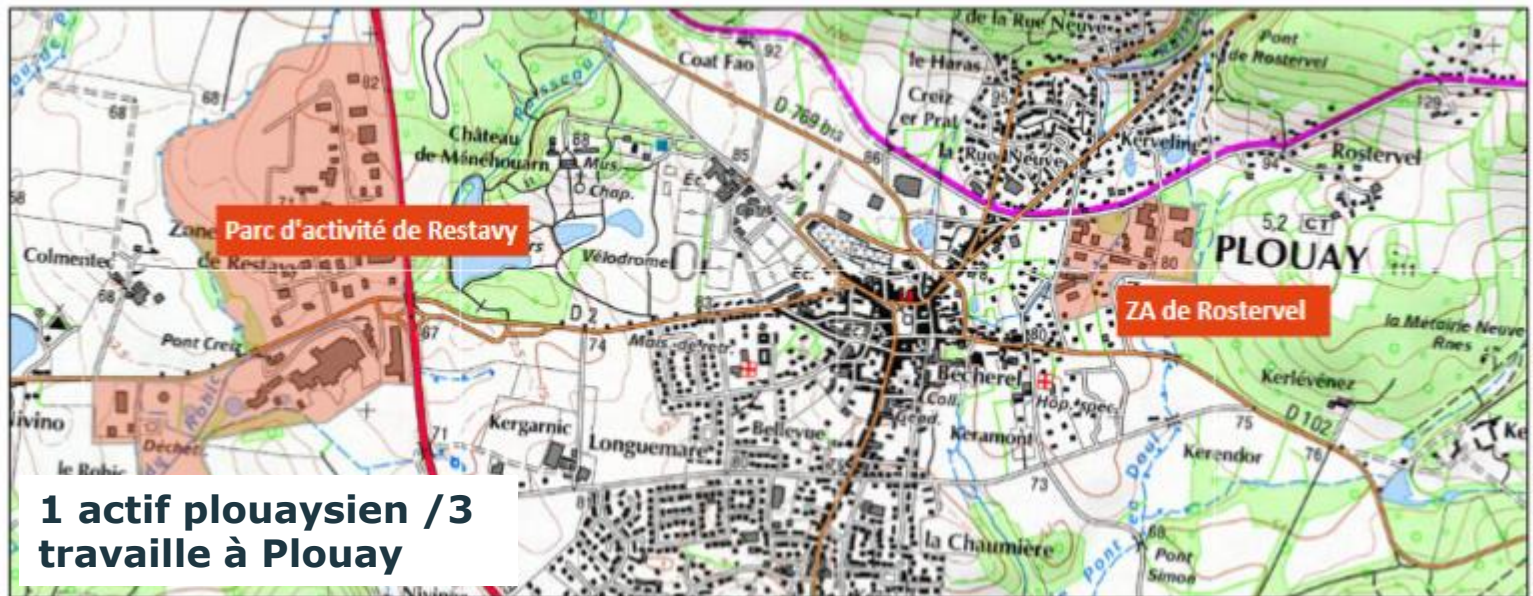
Les chiffres de référence correspondent à une situation 2019, 2018 sinon.



2. Les clés du diagnostic

Les principaux sites d'emploi :


- **Restavy : environ 700 salariés.** Des entreprises d'envergure de l'agroalimentaire y sont implantées (Celtys, Isla Mondial) ainsi que des entreprises de production industrielle de dimension internationale.
- **Rostervel : environ 120 salariés.** Une douzaine d'entreprises



Source : Scan 25, IGN

- La maison de santé : **près de 25 professionnels** dont 8 généralistes
- Mais aussi : écoles et collèges, administrations, supermarchés, FAM et EHPAD, ADMR
- Et **l'activité agricole !**

2. Les clés du diagnostic

- La commune de Plouay est **très bien dotée en équipements** et services : équipements scolaires, terrains de sport, BMX et autocross, vélodrome, médiathèque, école de musique, salle des fêtes, établissements médicalisés, maison des assos...
- La **densité commerciale est l'une des plus importante** de Lorient Agglomération
- Les plouaysiens réalisent $\frac{3}{4}$ de leur courses alimentaires dans les commerces de la commune 
- Une moyenne de 8 places de stationnement /commerce !! (à partir de 5 le chiffre est considéré suffisant)
- Ces dernières années, **arrivées de services plutôt que de petits commerces** (professions paramédicales, agences immobilières...)



2. Les clés du diagnostic

Une offre commerciale riche et diversifiée
 + quelques commerces à Restavy et au sud du bourg



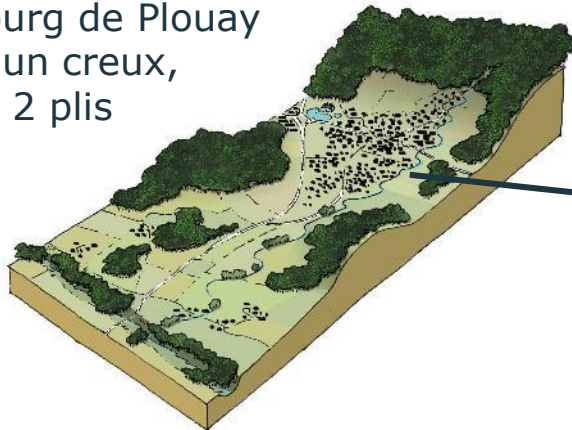
- Catégories :
- Alimentaire
 - Bar/Hotellerie/Restauration
 - Culture loisirs
 - Équipement de la maison
 - Équipement de la personne
 - Hygiène/santé/beauté
 - Supermarché
 - Tertiaire et services commerciaux
 - Autre commerce spécialisé
 - Local vacant

2. Les clés du diagnostic

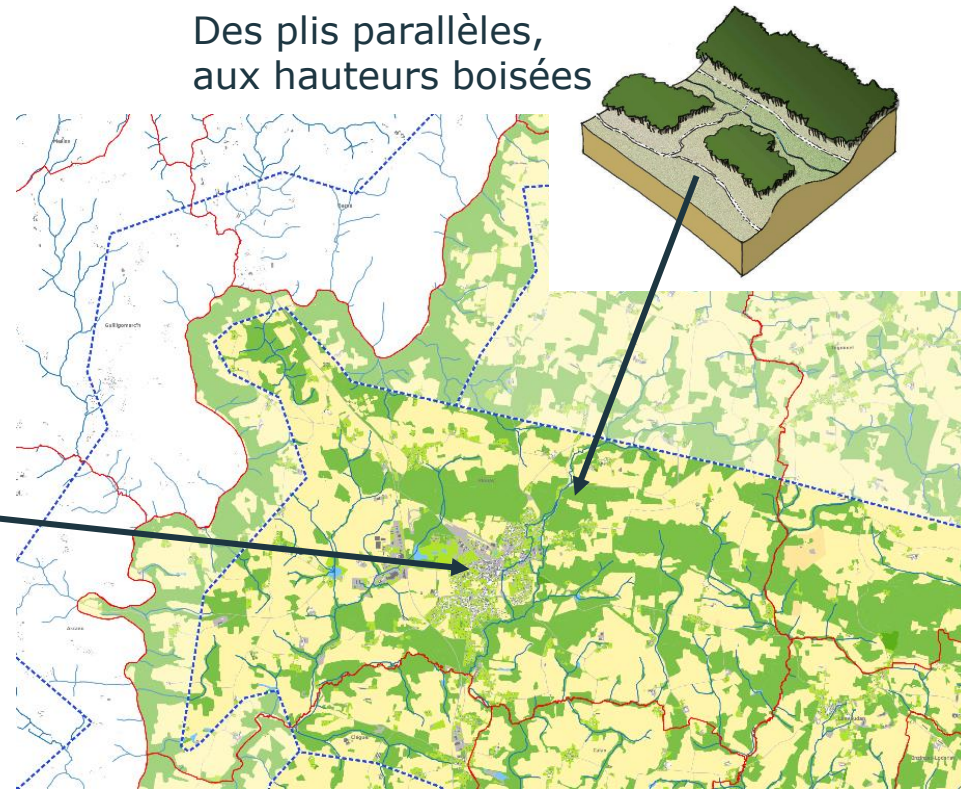
La grande partie médiane et sud de la commune :
un relief en **plissements**



Le bourg de Plouay
dans un creux,
entre 2 plis



Des plis parallèles,
aux hauteurs boisées



2. Les clés du diagnostic

Le **plateau de l'Argoat** dans le tiers nord du territoire :
Des étendues agricoles sur les horizons lointains



Vallons bucoliques, hameaux patrimoniaux, bocage à préserver..



2. Les clés du diagnostic

La **vallée du Scorff** en limite nord et ouest de la commune :
Une vallée secrète qui révèle des site patrimoniaux insolites et pittoresques



L'éboulis « glaciaire » près de Kerlivio, les moulins, le méandre de Coët Neblech...



2. Les clés du diagnostic

TRAME VERTE ET BLEUE SUR LA COMMUNE DE PLOUAY



Réservoirs de biodiversité



Corridors écologiques



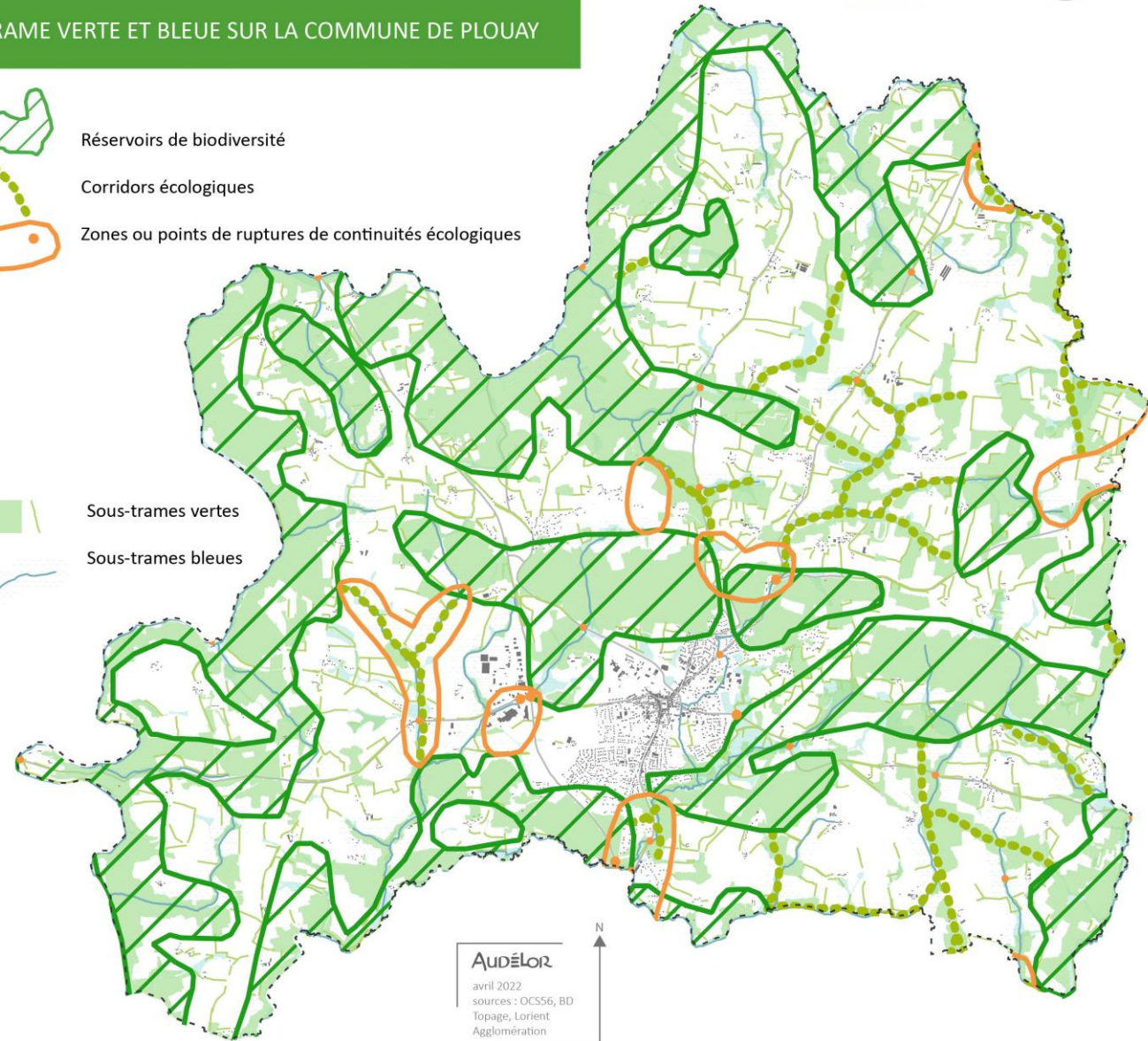
Zones ou points de ruptures de continuités écologiques



Sous-trames vertes



Sous-trames bleues

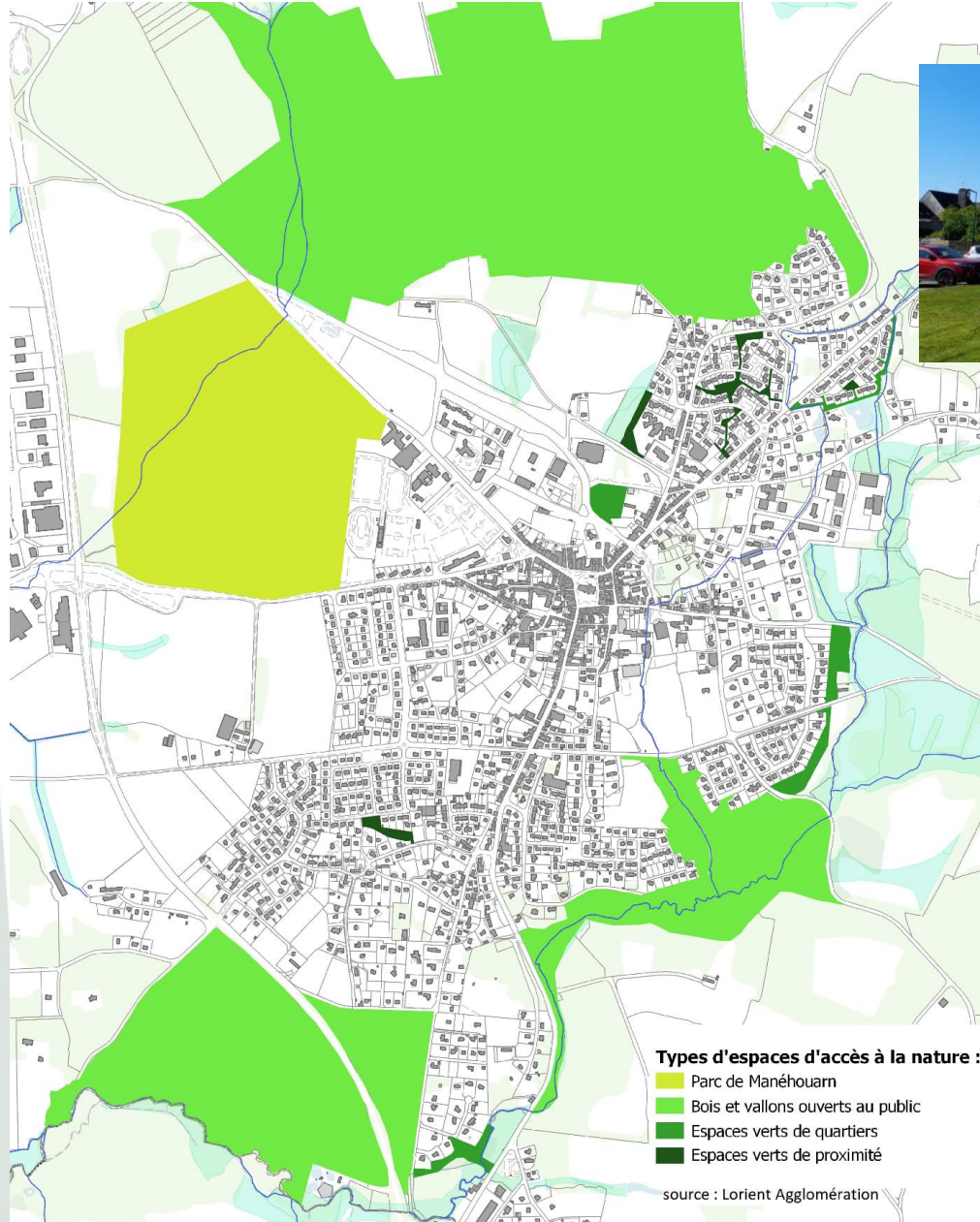


AUDÉLOR

avril 2022
sources : OCS56, BD
Topage, Lorient
Agglomération

0 1 km

2. Les clés du diagnostic



Types d'espaces d'accès à la nature :

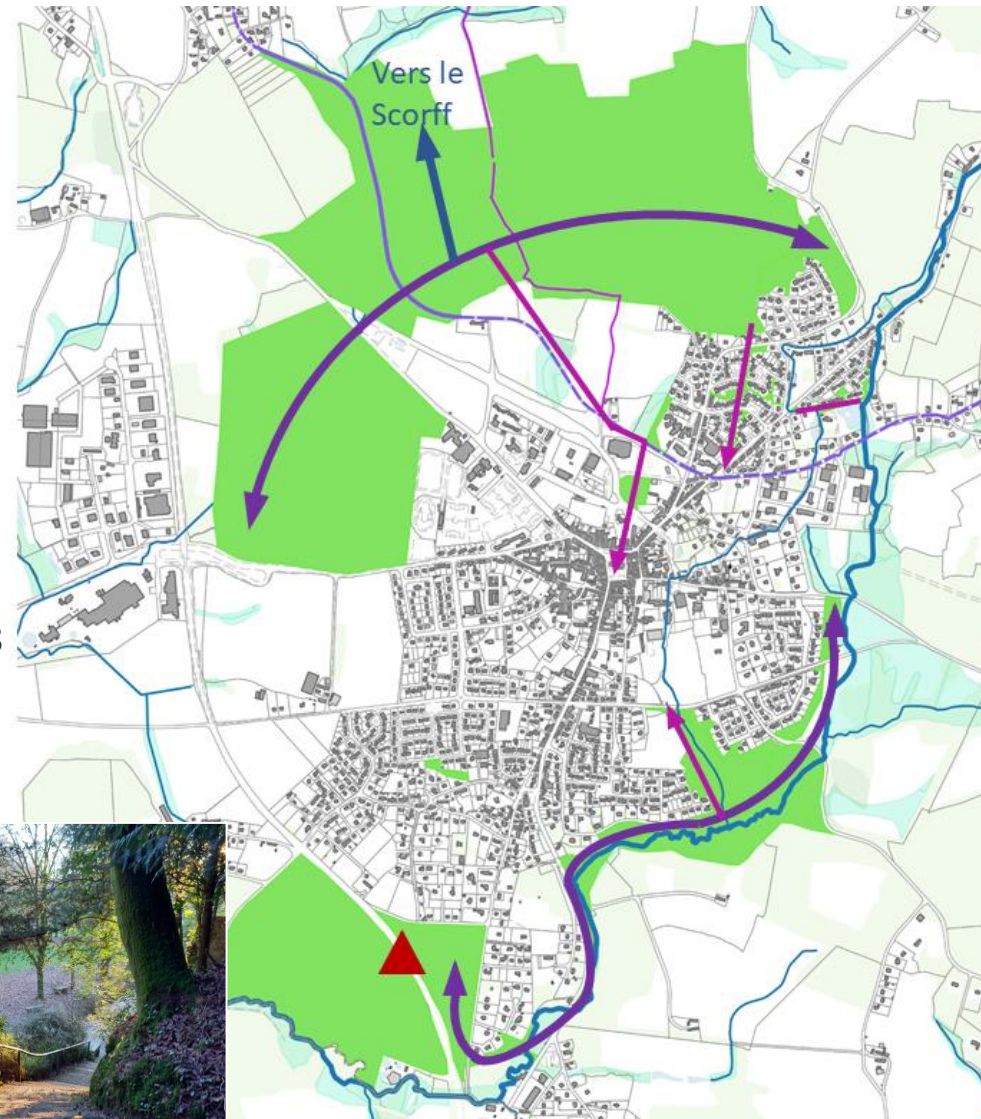
- Parc de Manéhouarn
- Bois et vallons ouverts au public
- Espaces verts de quartiers
- Espaces verts de proximité

source : Lorient Agglomération

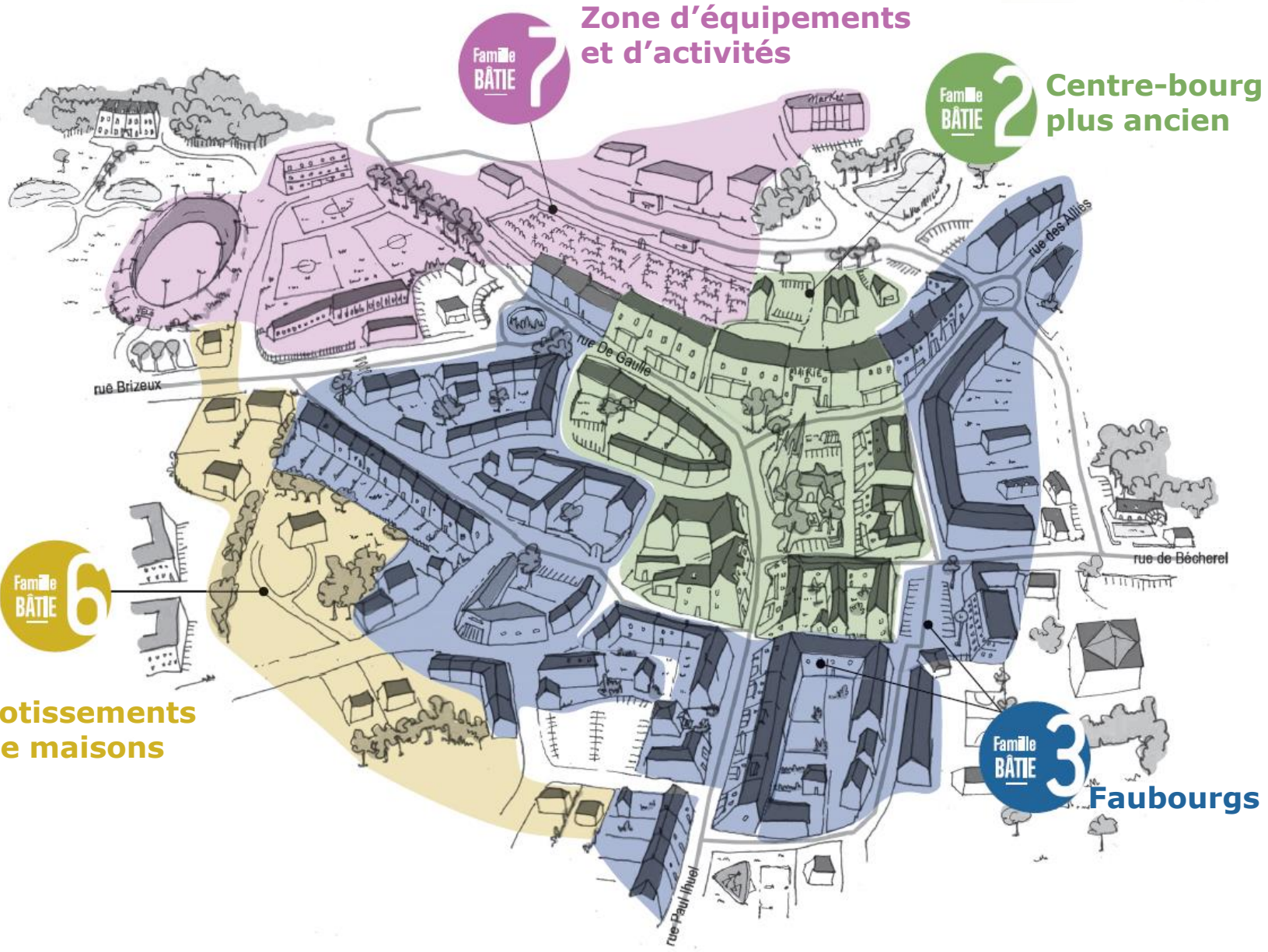


2. Les clés du diagnostic

- La voiture reste le mode de déplacement privilégié (école et travail notamment)
- Elle est **très impactante** dans la ville et sur l'espace public
- **2 aires de covoiturage** bien placées (nord et sud)
- Le bus est surtout pris par les scolaires
- Le vélo et les pistes cyclables **se développent**, surtout pour les trajets de loisirs pour l'instant
- Les déplacements à pied :



2. Les clés du diagnostic



2. Les clés du diagnostic

Le lien entre le recto et le verso du bourg



ESPACE PUBLIC

Aménager
les rues ?



Des pignons aveugles à réimaginer
pour animer la ville ?



3. Les pistes de projet



PADD = Projet d'Aménagement et de Développement Durables

C'est le vecteur du projet de la commune pour les 10 ans à venir
Feuille de route de la politique d'aménagement communale

La forme du document n'est pas normalisée ;
Idéalement c'est un document assez court pour être lisible et intelligible par tous


Il parle de tous les thèmes relatifs à l'aménagement :
habitat, espace public, nature, secteurs d'emploi, équipements, déplacements...

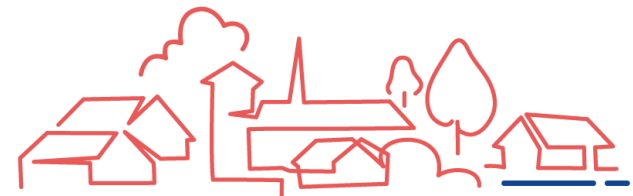
En général il est hiérarchisé :

- 2-3-4 grands **axes**, les idées fortes du projet
- Chaque axe se décline en X **orientations** /objectifs
- Chaque orientation est explicitée en quelques lignes

3. Les pistes de projet

Ce PADD se construit :

- **Par les élus, qui établissent d'abord une grande trame** et les orientations principales
- **Par la population, qui est invitée à compléter** cette trame par des souhaits dans l'intérêt de la commune 
- **Par la démarche *Petites Villes de Demain*** menée en parallèle et avec de la concertation également, et qui fait ressortir des pistes d'aménagement à l'échelle du bourg



Petites villes
de demain

3. Les pistes de projet

AXE I : PLOUAY ATTIRE

Une centralité de l'Agglomération lorientaise

AXE II : PLOUAY RESPIRE

Un territoire en bonne santé

AXE III : PLOUAY BOUGE

Une commune dynamique, sportive et pleine d'initiatives

3. Les pistes de projet

AXE I : PLOUAY ATTIRE

Une centralité de l'Agglomération lorientaise

>> Affirmer Plouay comme pôle relai d'Agglomération, en matière d'habitat, d'emploi, d'équipements et de services

I.1 Une centralité qui pourrait accueillir davantage de nouveaux habitants

I.2 Un bassin d'emploi important conforté au nord de l'Agglomération

I.3 Un niveau d'équipement et de services qui rayonne au-delà des limites communales

AXE II : PLOUAY RESPIRE

Un territoire en bonne santé

II.1 Un patrimoine bâti et naturel en pleine forme

II.2 Une meilleure accessibilité aux espaces de respiration

II.3 Des mobilités fluides /pratiques /au quotidien /au service de la population

II.4 Vers une ville où la nature prend sa place

II.5 Une gestion de l'énergie et des ressources plus responsable

AXE III : PLOUAY BOUGE

Une commune dynamique, sportive et pleine d'initiatives

III.1 Commerces, associations et économie dynamiques

III.2 L'avenir est dans la jeunesse !

III.3 Une ville sportive

III.4 L'espace public en mouvement

>> en Ateliers

Compte-rendu



La réunion se déroule de 10h à 12h et 25 habitants sont présents.

Il n'y a pas de question durant l'introduction du Maire ni durant la présentation des grands éléments de diagnostic.

Les propositions issues des ateliers de travail sont compilées dans un document annexé à celui-ci. Elles seront examinées par le groupe d'élus chargé de la révision du PLU afin de nourrir leur projet d'aménagement communal.