



Révision du PLU
Réunion publique n°1 :

**Le projet d'aménagement
de la commune**



**Les zones d'accélération des
énergies renouvelables**

Réunion du 9 mars 2024

Introduction du Maire

Où en est la révision du PLU ?

- 1. Le projet d'aménagement de la commune**
- 2. Les enjeux sur un secteur de projet**
- 3. Les zones d'accélération des EnR**



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 était temps de concevoir un nouveau projet au regard de **nouveaux enjeux**.
Le PLU s'applique au travers des **permis de construire** notamment.

Durant l'année 2023, les élus ont travaillé au **Projet d'Aménagement** de la commune. Le groupe de travail s'est aussi largement appuyé sur les suggestions issues de la réunion publique de mai 2023.

- C'est le fruit de ce travail dont les très grandes lignes sont présentées aujourd'hui.
Le projet doit continuer d'être affiné jusqu'à l'été.

Introduction du Maire

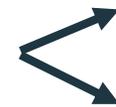


Pour rappel, le projet de la commune doit s'inscrire dans la réglementation pour que le futur PLU soit valide :

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 d'environ 50% sa consommation de terres agricoles et naturelles

2011-2021 26ha → 2021-2031 **13ha**



Habitat, équipements

Zones d'activités

Les élus ne peuvent donc plus rendre constructibles autant de secteurs que par le passé : la commune doit différencier les secteurs **prioritaires**, les secteurs qui ne pourraient être urbanisés **que plus tard**, et les secteurs qui ne sont plus compatibles avec le cadre réglementaire.

Où en est la révision du PLU ?

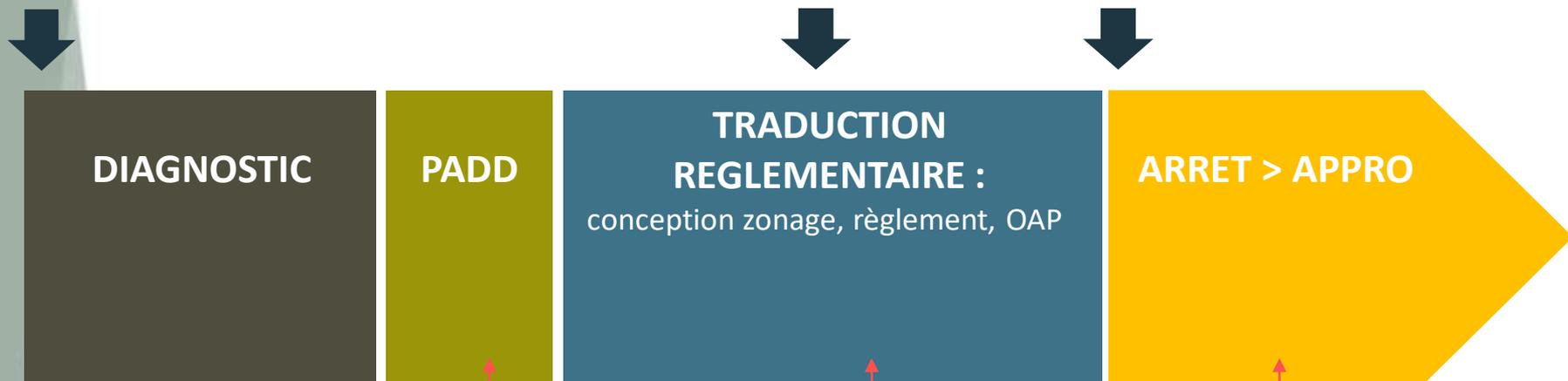
Vue d'ensemble



Lancement

Débat PADD

Arrêt



LA CONCERTATION :

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

Le 9/03/24
Le projet
d'aménagement



EXPOSITION à venir

Enquête publique
Automne 2024

1. Le projet d'aménagement



Ce PADD s'est construit :

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



1. Le projet d'aménagement

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

Le projet d'Aménagement conçu par les élus au cours de l'année 2023 s'articule autour de trois axes qui déclinent trois idées forces :

-  Affirmer Plouay comme pôle relai à l'échelle de Lorient Agglomération, attractif en matière d'habitat, d'emploi, d'équipements et de services
-  Protéger Plouay qui est territoire durable fait de respirations, de la vallée du Scorff aux plateaux agricoles de l'Argoat
-  Promouvoir Plouay en tant que commune dynamique qui se transforme doucement et s'aménage pour demain.

1. Le projet d'aménagement

AXE 1 : PLOUAY ATTIRE !

1.1 Une centralité qui pourra accueillir davantage de nouveaux habitants

- Scénario du PLU : de 5790 habitants en 2020 à 6650 hab en 2034, soit +60 hab/an
- Implique la création de **+360 logements** :
 - Environ 50-60 **bâtiments agricoles en campagne** qui pourront devenir des logements
 - Des opérations d'envergure à **Bécherel-Kéramont** pour 150 logements
 - Des secteurs de projets rattachés au bourg
 - **Le reste** réalisable en division de parcelles
- Impulser une diversification de l'offre :
 - **Davantage de petits logements** T2 pour encourager la rotation
 - Une part plus importante de logements sociaux (25 > 30%) et accession abordable (10%)

1.2 Un bassin d'emploi important conforté au nord de l'Agglomération

- Zone de **Restavy** : accueillir de nouvelles entreprises qui créent de nouveaux emplois
En optimisant le foncier existant + en extension par le sud de Celtys
- Zone de **Rostervel** : sécuriser la partie nord en tant que site d'activités à développer
Et permettre la mutation de la partie sud vers de l'habitat à moyen-long terme
- Maintenir les quelques sites d'activités en campagne (magasins à Kerfétan, carrière de Kermandu, Armor enrobé, entreprise TP...)

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

- Protéger les **linéaires commerciaux** structurants dans le centre-ville
- Développer les sites d'**équipements** (gymnase) et de **santé** (maison de santé)

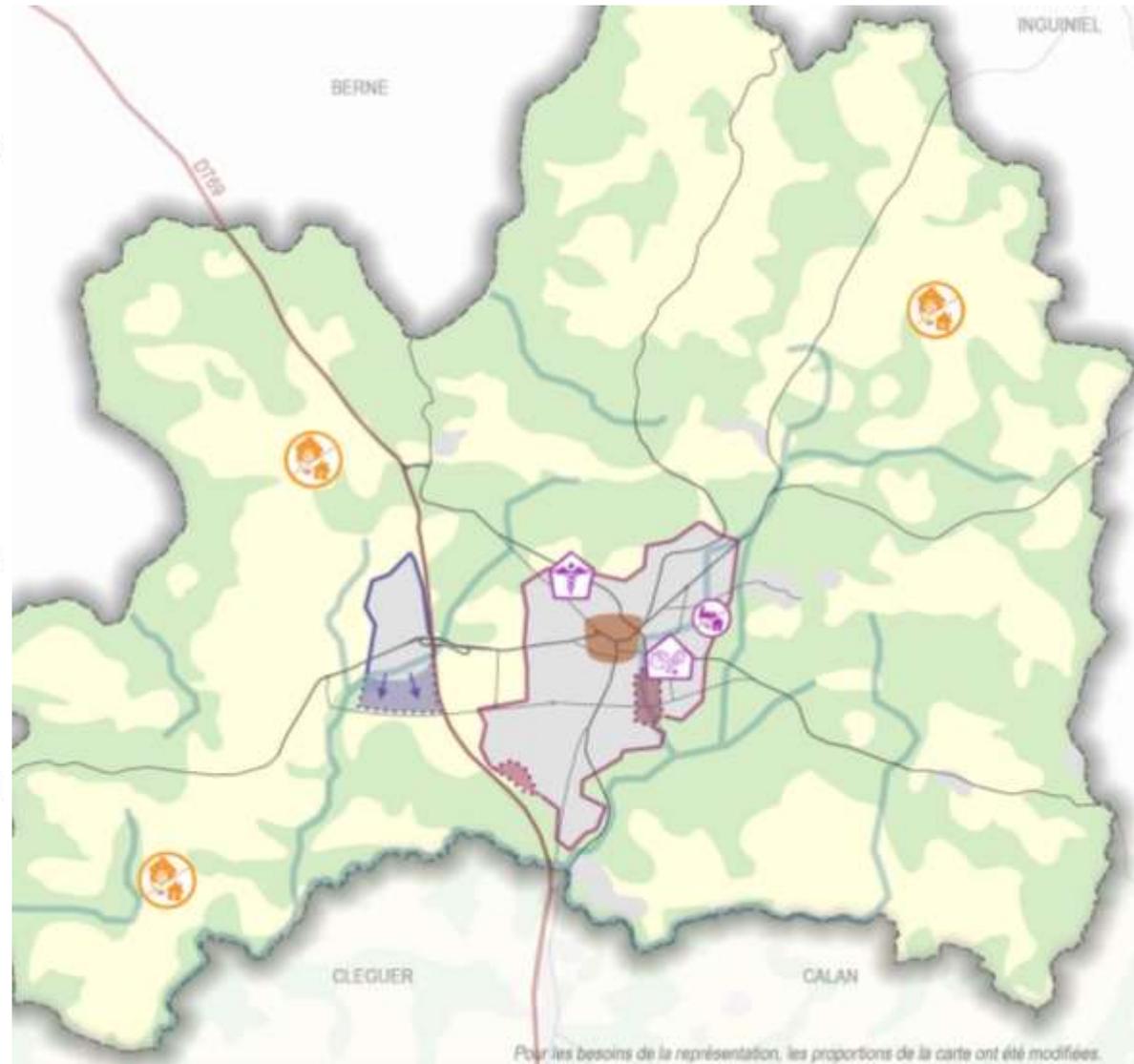
1. Le projet d'aménagement

AXE 1 : PLOUAY ATTIRE !

AXE 1 : PLOUAY ATTIRE !

Un scénario d'environ 360 logements sur le territoire dans les 10 prochaines années :

-  - par la densification du tissu urbanisé
-  - par le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles identifiés en campagne
-  - par l'urbanisation exemplaire des secteurs de Bécherel-Keramont et de Kerspern
-  Optimiser la zone d'activités communautaire de Restavy et l'étendre par le sud
-  Permettre la mutation de la partie sud de la zone de Rostervel vers de l'habitat
-  Permettre le maintien ou le développement des autres sites d'activités localisés en campagne
-  Sécuriser et développer une offre en équipements rayonnants au-delà de la commune : agrandissement de la maison de santé, futur gymnase...



1. Le projet d'aménagement

AXE 2 : PLOUAY RESPIRE !

- Protéger le patrimoine religieux et le **petit patrimoine**
- Faire vivre le **domaine de Manehouarn et son château**, poumon vert de Plouay
- Permettre le développement d'une activité touristique au **plan d'eau de Pont Nivino**

2.1 Pour un patrimoine bâti et naturel en pleine forme



2.2 Une meilleure accessibilité aux espaces de respiration

- **La vallée du Scorff** : Améliorer l'accès à la rivière et les façons d'en profiter (randonnée, ...)
- **Mettre en valeur les ruisseaux de Saint-Sauveur et Malachappe qui entrent dans la ville**
- **Protéger les zones humides**

2.3 Des mobilités pratiques pour la population

- Aménager les pistes cyclables en adéquation avec le Schéma Cyclable Lorient Agglo : Tronçon manquant vers Kerchopine, tronçon du bourg à Pont Nivino via Restavy, tronçon vers Manério
- **Créer un réseau continu de chemins** :
 - Entre les lotissements
 - Vers le centre /les écoles
 - Raccroché à une **grande boucle piétonne** qui ceinture la ville

1. Le projet d'aménagement

AXE 2 : PLOUAY RESPIRE !

2.4 Vers une ville où la nature prend sa place

- **Végétaliser le réseau de liaisons piétonnes et les stationnements** du bourg au fur et à mesure de leur création et en lien avec une fiche action PVD
- Entamer une réflexion sur la **renaturation des cours d'écoles**
- Maintenir le site de la **maison des associations en cœur de ville en tant qu'espace naturel**
- Réaménager le cimetière du bourg en cimetière paysager



2.5 Une gestion de l'énergie et des ressources plus responsable

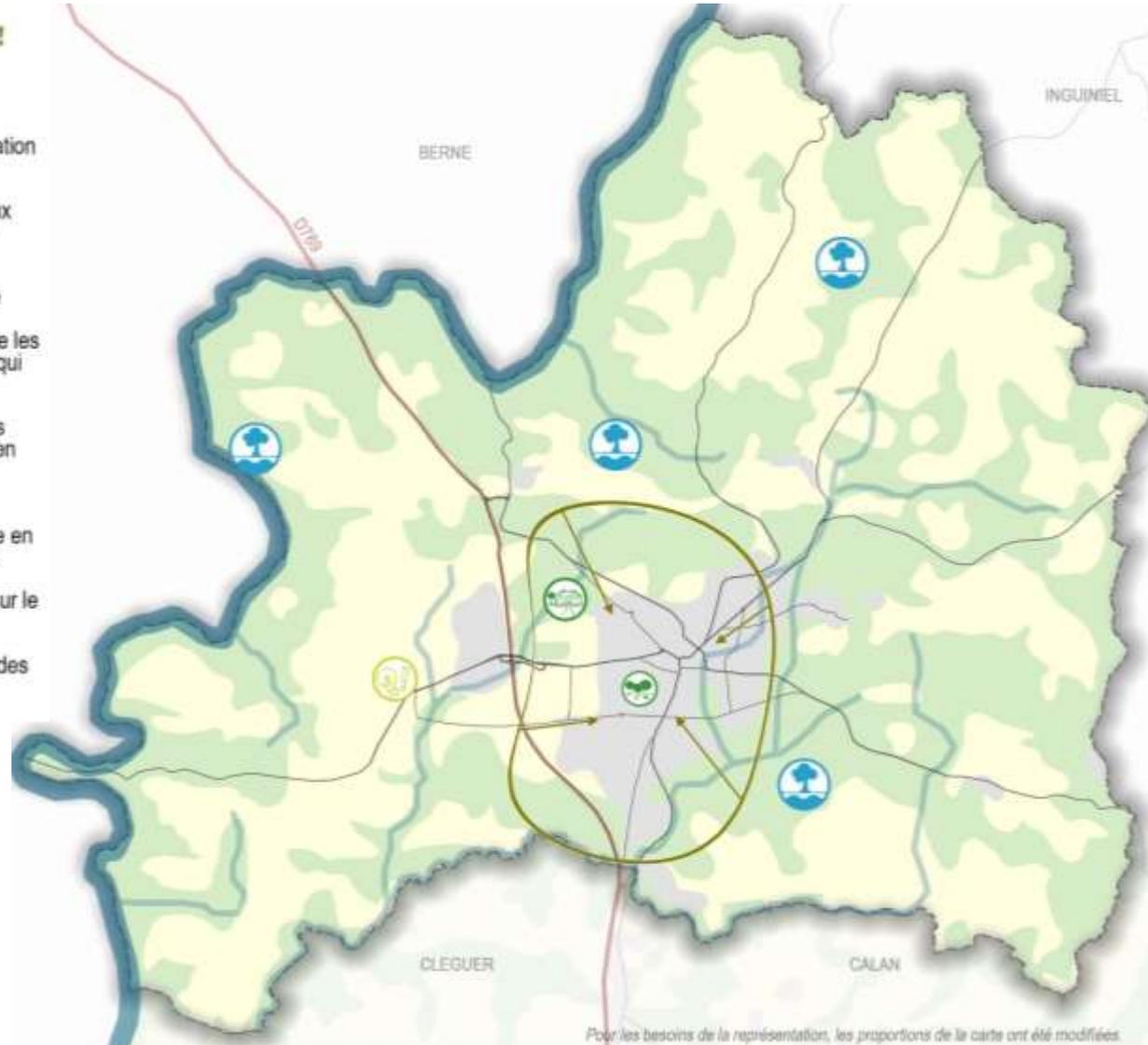
- Favoriser **la rénovation énergétique des logements**
- Imposer une part **d'autoconsommation énergétique pour les nouveaux locaux d'entreprises** (valoriser les toitures, parkings...)
- Préserver la ressource en eau en **limitant l'imperméabilisation** dans les nouvelles opérations
- **Respecter la trajectoire d'économie foncière dictée par le ZAN**

1. Le projet d'aménagement

AXE 2 : PLOUAY RESPIRE !

AXE 2 : PLOUAY RESPIRE !

- Protéger le petit patrimoine et la patrimoine religieux du territoire
-  Faciliter la mise en valeur et la rénovation du domaine de Manéhouam
-  Faire émerger un projet touristique aux abords du plan d'eau de Pont Nivino
-  Protéger à plus grande échelle l'ensemble de la Trame verte et bleue
-  Améliorer l'accès et remettre en scène les cours d'eau, du Scorff aux ruisseaux qui coulent dans la ville
-  Mettre en valeur les chemins entre les lotissements, le centre et les écoles, en lien avec une grande boucle de promenade autour du bourg
 - Mettre en valeur la nature dans la ville en lien avec le plan guide *Coeur de Ville*
-  envisager l'aménagement d'un parc sur le site de la Maison des Associations
- Favoriser une gestion de l'énergie et des ressources plus responsable



Pour les besoins de la représentation, les proportions de la carte ont été modifiées.

1. Le projet d'aménagement

AXE 3 : PLOUAY BOUGE !

- Préserver la **dynamique commerciale et maintenir l'équilibre** entre petits commerces et supermarchés ; ne pas déporter les commerces en périphérie
- Créer une charte des enseignes commerciales
- Pérenniser **l'identité agricole de la commune et l'activité des exploitations**, en permettant les projets nécessaires à ces activités et à leur diversification (dont méthanisation agricole)

3.1 Des commerçants et des associations dynamiques



- Conforter l'offre de loisirs pour les jeunes : musique, sport, culture, second pôle de jeux pour enfants...
- Faciliter les parcours dans la ville : vers Manéhouarn, vers les écoles, parcours santé...
- Ne pas oublier la place de Plouay comme capitale du vélo

3.2 Une ville jeune et sportive !

- Réfléchir sur 3 espaces publics majeurs du cœur de bourg :
 - Places de l'église /de la Mairie
 - Place du Vieux Château
 - Parvis de la salle des fêtes
- Repenser les usages aux abords de certains nœuds de circulation

3.3 La ville en mutation, qui vit avec son temps

1. Le projet d'aménagement

AXE 3 : PLOUAY BOUGE !

AXE 3 : PLOUAY BOUGE !



Préserver la dynamique commerciale du coeur de ville :

- en maintenant l'équilibre entre les petits commerces et les supermarchés
- et en conservant l'offre commerciale dans le centre



Pérenniser l'activité des exploitations agricoles du territoire et permettre leur diversification, ainsi que certains projets de méthanisation agricole



Organiser les parcours en faveur des jeunes et de la santé dans la ville



Réaffirmer la place de Plouay en tant que capitale du vélo



Engager avec le plan guide *Coeur de Ville* une réflexion sur 3 espaces publics majeurs du bourg :

- les places de l'Eglise et de la Mairie
- la Place du Vieux Château
- le parvis de la Salle des fêtes

- Accompagner la densification des tissus urbanisés pour intégrer la nature dans les projets, une offre en logements diversifiée, ainsi que les enjeux d'intimité entre futurs voisins.



2. Les enjeux de l'urbanisation



Des obligations réglementaires :

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 d'environ 50% sa consommation de terres agricoles et naturelles

2011-2021 26ha → *2021-2031* **13ha**



Le Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglo prévoit

- des **densités** de logements /ha pour ne pas gaspiller les terres
- des **formes de logements diversifiées** :
 - petits logements – grands logements
 - locatif social – accession
 - collectif – maisons

2. Les enjeux de l'urbanisation



Du bon sens environnemental :

Il est important de préserver

- les **zones humides** et les cours d'eau
- les **talus plantés** et les haies horticoles de qualité
- le **petit patrimoine**

Tout ces éléments peuvent façonner l'identité d'un futur quartier et contribuent au cadre de vie des plouaysiens et plouaysiennes



2. Les enjeux de l'urbanisation



Un cadre de vie agréable pour chacun :

Permettre à tous de **vivre à proximité de la nature** ou d'espaces paysagers de qualité

Avoir **facilement accès aux commerces, équipements, bus, écoles**, avec ou sans voiture

Préserver **l'intimité** de chaque foyer



2. Les enjeux de l'urbanisation



Comment concilier tous ces enjeux sur les futurs secteurs de projet ?

Exemple : terrain de 1ha

- A.** On retire 20 à 25% de la surface qui sera consacrée
- aux espaces verts à conserver (cours d'eau, talus...)
 - À la voirie interne
 - Aux chemins et trottoirs vers le bourg et les équipements

Il reste 7500m².

B. La densité réglementaire est de 30 logements /ha.
Quels types de logements proposer ?

2. Les enjeux de l'urbanisation

Des maisons sur des **terrains à bâtir**

- T4 ou T5
- 300-400m²



Des **maisons groupées** /en bande

- T3 au T5
- 250m²

Des **appartements**

- T2 au T5
- 100m²/appartement



2. Les enjeux de l'urbanisation

Il reste 7500m².

- Si l'on crée 30 terrains à bâtir, chaque terrain fera 250m².
- Si l'on crée
 - 10 appartements (1000m²)
 - et 20 terrains à bâtir, chaque terrain fera 320m²
- Si l'on crée
 - 10 appartements (1000m²),
 - 10 maisons de bourg (10x250 = 2500m²)
 - et 10 terrains à bâtir, chaque terrain fera 400m²



Astuce : si l'on optimise à l'étape **A.** la surface dédiée aux équipements (espaces verts, voirie, chemin) sous la forme d'une voirie apaisée, plantée, où l'on peut faire du vélo et jouer au ballon en toute sécurité,
On augmente alors la surface dédiée aux logements

2. Les enjeux de l'urbanisation



C. Reste enfin à aménager chaque terrain pour garantir le meilleur cadre de vie et la meilleure intimité :

Concilier
la DENSITÉ et **l'INTIMITÉ**
 et **la FORME URBAINE**
en maison individuelle

>> Deux configurations d'aménagement proposées

Règles du jeu communes :

- 6 parcelles de 300m²
- un gabarit de maison + garage identique
- l'orientation du jardin : au sud, un après-midi d'octobre
- la hauteur des clôtures : 1m50-1m80

• Aménagements qui diffèrent :

- - la forme des parcelles
- - l'implantation de la construction sur chaque parcelle
-
-

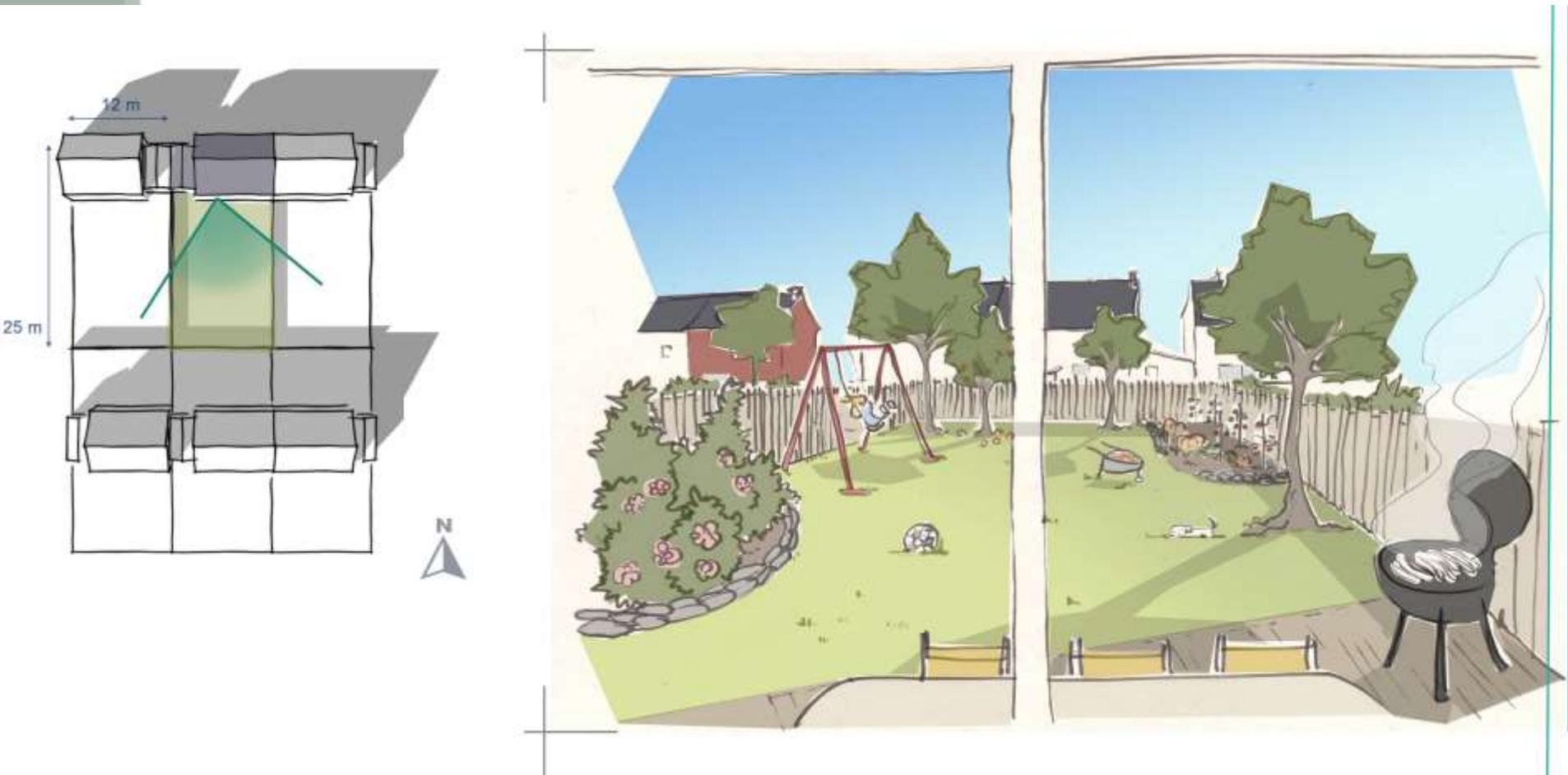
2. Les enjeux de l'urbanisation

Configuration 1 : mode courant, terrains presque carrés, maison au milieu du terrain



2. Les enjeux de l'urbanisation

Configuration 2 : mode «en bande», terrains plus allongés, maison proche du bord nord



2. Les enjeux de l'urbanisation

>> Quel aménagement
offre à ses habitants :

- > la + grande sensation d'ESPACE ?
- > la + grande sensation d'INTIMITÉ ?
- > le meilleur ENSOLEILLEMENT ?



3. Les zones d'accélération des énergies renouvelables

Contexte

La loi APER du 10 mars 2023 permet aux communes de définir, après une concertation du public, des zones d'accélération où elles souhaitent prioritairement voir des projets d'énergies renouvelables s'implanter.

Les zones d'accélération correspondent à **des zones jugées préférentielles et prioritaires** par les communes pour le développement des énergies renouvelables. Elles doivent être entendues comme étant **incitatives**. Dans cette logique, un projet pourra donc également être autorisé même en dehors des zones d'accélération.

Attention : le fait d'être situé en zone d'accélération **indique des potentialités mais ne garantit pas l'autorisation automatique d'un projet.**

3. Les zones d'accélération des énergies renouvelables

Planning

Le conseil municipal sera amené à délibérer avant le 31 mars 2024 sur les propositions de ZAEnR, suite à la présente mise à disposition du public.

Sur la base des propositions de définition formulées par la commune, Lorient Agglomération émettra un avis dit de cohérence sur les propositions des communes membres avant le 31 mars 2024.

Ces propositions seront transmises au référent préfectoral pour organisation d'une conférence territoriale puis, pour avis au Comité Régional de l'Énergie. Après validation par cette instance, les zones seront fixées par arrêté préfectoral. Dans le cas contraire, les référents préfectoraux solliciteront les communes pour l'identification de zones complémentaires.

3. Les zones d'accélération des énergies renouvelables

A. Pour le photovoltaïque

Pour le photovoltaïque en toitures : tout le territoire communal

Pour des ombrières sur parkings extérieurs : tous les parkings communaux en agglomération, et notamment 3 zones d'ores et déjà bien identifiées :

- Parking du complexe de Kerveline
- Esplanade des Championnats du Monde
- Parking du vélodrome

Pour le photovoltaïque au sol :

- Les zones agricoles
- Le parc d'activités de Restavy

3. Les zones d'accélération des énergies renouvelables

B. Pour le solaire thermique

L'ensemble du territoire communal.

Le solaire thermique, comment ça marche ?

Un panneau solaire thermique permet de convertir le rayonnement du soleil en énergie calorifique. Le fluide caloporteur qui circule à l'intérieur (mélange d'eau et d'antigel) est réchauffé et rejoint ensuite le ballon de stockage pour transférer sa chaleur.

Le panneau solaire thermique doit être distingué du panneau photovoltaïque qui permet de produire de l'électricité.



Production 2021
 (France métropolitaine)
1,3 TWh :
 (+4 % par rapport à 2020).

3. Les zones d'accélération des énergies renouvelables

C. Pour un réseau de chaleur

Le secteur de Bécherel qui accueille : le collège St-Ouen, la salle des fêtes, l'espace jeunes, le multi-accueil, la future salle des sports.



Le réseau de chaleur, comment ça marche ?

Un réseau de chaleur est un système de distribution de chaleur produite de façon centralisée et desservant une pluralité d'usagers. Il comprend une ou plusieurs unités de production de chaleur, un réseau de distribution primaire dans lequel la chaleur est transportée par un fluide caloporteur, et un ensemble de sous-stations d'échange, à partir desquelles les bâtiments sont desservis par un réseau de distribution secondaire.



Production 2021

30 TWh

de chaleur distribuée (8,7 % du mix de production d'énergies d'origines renouvelables).

3. Les zones d'accélération des énergies renouvelables

D. Pour la géothermie et l'aquathermie

L'ensemble du territoire communal.

La géothermie de surface, comment ça marche ?

La géothermie de surface concerne l'exploitation de la chaleur contenue dans le sous-sol jusqu'à 200 m. À ces profondeurs, la température relativement stable et autour d'une dizaine de degrés Celsius nécessite l'utilisation d'une pompe à chaleur pour valoriser l'énergie thermique du sous-sol.



Production 2020
4,77 TWh/an
 (de chaleur renouvelable)



Objectifs de consommation
 visés par la Programmation Pluriannuelle de l'Énergie - PPE
 à l'horizon 2028 (consommation finale) :
7 TWh/an (+ 50 % par rapport à 2020)

3. Les zones d'accélération des énergies renouvelables

E. Pour une unité de méthanisation

Méthanisation territoriale :

Le sud du parc d'activités de Restavy



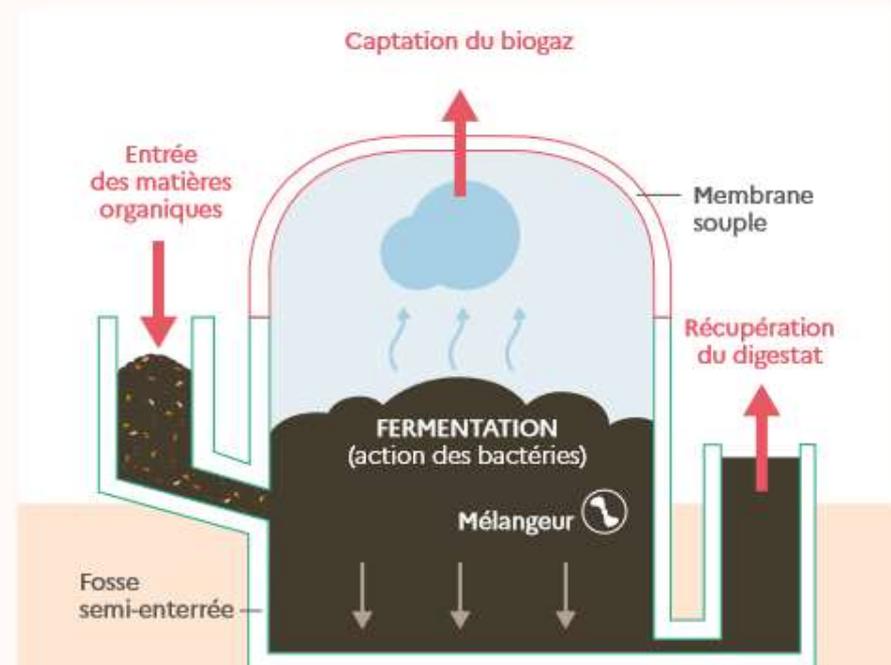
Méthanisation à la ferme :

L'ensemble du territoire communal

La méthanisation, comment ça marche ?

Le processus de méthanisation permet de produire un biogaz à partir de la fermentation de déjections d'animaux d'élevage, de sous-produits et résidus de cultures, de biodéchets, etc. Ce gaz est ensuite utilisé pour produire de l'énergie sous forme de biométhane, d'électricité, de chaleur ou encore de biocarburant pour faire fonctionner des véhicules.

Fonctionnement d'un méthaniseur en anaérobie à 38 °C



3. Les zones d'accélération des énergies renouvelables



F. EnR sans proposition de zonage

- **L'éolien** : du fait des contraintes
- **L'hydroélectricité** : du fait de l'absence de potentiel
- **Le photovoltaïque au sol (zones naturelles)** : du fait de l'absence d'encadrement adapté et de références suffisantes relatives à ce type de projet.

Compte-rendu 1/2



La réunion se déroule de 10h30 à 12h et plus de 40 habitants sont présents.

Le PLU

Monsieur le Maire introduit le propos.

Puis Sébastien Quéré (Lorient Agglomération) présente succinctement les grandes lignes du Projet d'Aménagement défini par les élus (p. 6 à 14). M. le Maire et M. Kervéadou (adjoint à l'urbanisme) complètent certains points.

Il est rappelé que la commune est tenue, pour avoir un PLU validé par les services de l'Etat notamment, de respecter la trajectoire Zéro Artificialisation Nette de division par 2 de la consommation d'espace sur la décennie en cours. Cela oblige la commune à faire des choix dans les zones où sera permise l'urbanisation. Le secteur de Bécherel-Keramont (nord et sud de la rue de la Libération) fait déjà l'objet d'un projet en cours donc les demandes de permis ont été déposés, et comptera pour une part importante de la consommation d'espace de la décennie.

André Kervéadou rappelle que toutes les orientations énoncées ne se feront pas « demain », c'est une feuille de route à au moins 10 ans. En tous les cas, la commune ne veut pas doubler sa taille ni son nombre d'habitants, le projet réfléchi est raisonnable pour conserver le cadre de vie qui donne une ambiance de grand village à Plouay, sans devenir un dortoir.

Question : quels sont les rues où les nœuds de circulation difficiles que la commune réfléchit à réaménager ? (Orientation 3.3)

R : par exemple sur une portion de la rue des Alliés, à l'entrée du centre-bourg par la rue Paul Ihuel...

C'est un travail de longue haleine, qui implique souvent de repenser la circulation sur une grande partie du bourg, le but étant de sécuriser en particulier les trajets piétons et vélo.

Q : où en est le projet de salle de sport au sud de la salle des fêtes (orientation 1.3) ?

R : la commune a délibéré fin février pour l'achat du terrain. Un assistant à maîtrise d'œuvre devrait être nommé cette année.

Puis SQ présente sous forme d'un « tutoriel » les principaux enjeux auxquels il faut répondre pour aménager un morceau de quartier, et pour aménager des terrains à bâtir. (p. 15 à 24)

Question : comment la commune entend gérer les eaux pluviales ? Quels types de lampadaires dans les rues ?

R : le principe sera la gestion des eaux pluviales à la parcelle, et en aérien pour toute opération.

Sur les lampadaires, aujourd'hui on est passé à de la LED, les lampadaires avec photovoltaïque intégré sont plus chers.

En matière d'énergie plus globalement, le principe d'autoconsommation sera encouragé, voire imposé pour certaines activités. On ne peut pas faire de mini-champs photovoltaïques pour alimenter des quartiers cependant car ce serait de la consommation d'espace au détriment du logement des plouaysiens. A Bécherel-Keramont, par exemple, un réseau de chaleur a été anticipé.

Q : y aura-t-il des contraintes sur la forme des toitures ?

R : en dehors des périmètres de Monuments Historiques où l'ABF intervient (il n'y en a pas dans le bourg), le choix entre une toiture traditionnelle ou contemporaine sera laissé libre.

Compte-rendu



Les zones d'accélération des énergies renouvelables (p.25 à 32)

M. Le Maire présente les zones proposées par la commune.

Question : sur la méthanisation, qui gère ce type de projet ?

R : la commune travaille à cette question, en partenariat avec Lorient Agglomération, la SEM56 Energie, les agriculteurs.

Q : il faudra prendre en compte les résidents du secteur, le bassin versant, les nuisances olfactives, etc.

R : il y a un principe d'éloignement minimal de 200m des habitations pour ce type de projet. La parcelle fléchée en p.31 ne serait pas entièrement investie par un tel projet, la localisation exacte de l'unité de méthanisation sur la parcelle sera à affiner au fur et à mesure.

Sur les nuisances olfactives, les retours élus et habitants sur un projet similaire à Elven sont bons. Sur les nuisances sonores, on a des retours d'expérience de solutions trouvées pour ce type de projet.

Il est par ailleurs rappelé que le projet ne se ferait que si les agriculteurs locaux sont partie prenante.

Q : quel est l'intérêt de la méthanisation ?

R : intérêt double : créer une énergie (du gaz) à partir de matière organique dont on ne ferait rien sinon, ET obtenir un digestat de meilleure qualité pour les sols au bout du processus de méthanisation.

Q : le projet n'est-il pas déjà ficelé ? Le sujet est évoqué depuis 2019.

R : en 2019 l'éventualité d'un projet de méthanisation avait été évoquée, mais sur une parcelle différente. Cela fait moins d'un an que la possibilité de l'implanter sur la parcelle fléchée au sud de Restavy est étudiée. Il reste beaucoup de chemin à faire.