

# Plan Local d'Urbanisme de



16.07.2024

# 1/ Rapport de présentation

PLU arrêté en Conseil Municipal le 11/07/2024

Le Maire,  
Gwenn Le Nay





Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

Sauf mention contraire, la source des photos de ce rapport est : Lorient Agglomération.

# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>5</b>
A. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE	
B. CONTEXTE DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU	
C. CONTENU DU PLU	
<b>SECTION I. PORTRAIT DE TERRITOIRE</b>	<b>15</b>
A. DIAGNOSTIC PAYSAGER & URBAIN	16
B. DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT	50
C. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (VERSION SYNTHÉTIQUE)	90
<b>SECTION II. JUSTIFICATIONS DU PROJET DE PLU</b>	<b>99</b>
A. CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PADD	100
B. SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE, BESOIN EN LOGEMENTS ET CONSOMMATION D'ESPACE	110
C. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE	132
<b>SECTION III. COMPATIBILITÉ AVEC LES DONNÉES SUPRA-COMMUNALES</b>	<b>155</b>
A. PRINCIPES GÉNÉRAUX DU CODE DE L'URBANISME	156
B. LOI DU 2 FÉVRIER 1995 DITE 'LOI BARNIER'	158
C. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	160
<b>SECTION IV. ÉVALUATION DU PLU</b>	<b>180</b>
<b>TOME 2 : ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET INDICATEURS (TOME 2)</b>	
<b>ANNEXE 1 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (VERSION COMPLÈTE)</b>	
<b>ANNEXE 2 : DOSSIER DIT 'LOI BARNIER' DE RÉDUCTION DE LA MARGE DE RECUL PAR À LA RD769</b>	



Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

**BRANDUE**  
**TRAMBOULL**

## **A. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE**

## **B. CONTEXTE DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU**

## **C. CONTENU DU PLU**



# PRÉAMBULE A. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

## SITUATION ET PRÉSENTATION DE PLOUAY

Plouay est une commune située en région Bretagne, dans l'ouest du département du Morbihan. Elle est intégrée au Syndicat Mixte pour le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays de Lorient qui regroupe 30 communes.

Au sein de l'aire urbaine de Lorient, bordée par le Scorff sur ses contours nord et ouest, la commune s'étend sur 6 733 hectares. Elle se situe à moins de 20 km au nord du centre-ville de Lorient et à moins de 30 kilomètres du littoral atlantique. Ses sept communes limitrophes sont : Inguiniel, Lanvaudan, Calan, et Cléguer en Morbihan, ainsi qu'Arzano, Guilligomarc'h et Berné en Finistère.

Plouay comptait 5 789 habitants au 1er janvier 2020 (INSEE, population municipale légale), soit une augmentation de plus de 6% par rapport à 2014. Sur le territoire, cela correspond à une densité de 86 habitants au km<sup>2</sup>, un chiffre inférieur aux moyennes départementale et intercommunale (112 habitants au km<sup>2</sup> pour le Morbihan, 278 pour l'Agglomération).

## L'INTERCOMMUNALITÉ

Au sein du Pays de Lorient, Plouay forme avec 24 autres communes la Communauté d'Agglomération du pays de Lorient qui constitue la troisième agglomération la plus peuplée de Bretagne après Rennes et Brest, avec 205 008 habitants (INSEE, population totale 2019).

L'intercommunalité exerce ses compétences dans les domaines suivants :

- développement économique (parcs d'activités, portage et accompagnement de projets) ;
- organisation des transports collectifs (acquisition de bus, définition du réseau) ;
- collecte, traitement et valorisation des déchets ménagers ;
- production d'eau potable, distribution, assainissement ;
- gestion des eaux pluviales en zones urbaines ;
- protection, mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie ;
- construction et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire (Cité de la voile Eric Tabarly, golfs, patinoire, espaces découvertes...) ;
- développement touristique et maritime (ports de plaisance, pôle course au large, centres nautiques...) ;
- habitat et cohésion sociale (Programme Local de l'Habitat, subvention à des programmes définis) ;
- développement de l'enseignement supérieur et de la recherche (financement de l'Université et de l'École d'ingénieurs...) ;
- développement des nouvelles technologies (boucle haut-débit) ;
- promotion du territoire.

# B. CONTEXTE DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

## HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de Plouay a approuvé son premier Plan d'Occupation des Sols le 22 novembre 1986 et son premier PLU le 28 mars 2013.

Ce dernier document a été mis à jour le 20 mai 2016, le 13 octobre 2017, le 19 septembre 2019, et modifié par modification simplifiée le 16 février 2023.

Lors de sa séance du 17 février 2022, le conseil municipal a souhaité revoir son document d'urbanisme pour des raisons liées, d'une part au contexte local et aux nouveaux projets envisagés et soutenus par la municipalité ; d'autre part au contexte juridique et aux importantes évolutions législatives opérées durant la dernière décennie (notamment les lois ALUR, ELAN, et plus récemment la loi Climat-Résilience introduisant l'objectif de zéro artificialisation nette à l'échéance 2050) ; enfin à l'évolution du contexte supra-communal (SCoT révisé et approuvé le 16 mai 2018, et modifié le 15 avril 2021).

## OBJECTIFS DE LA RÉVISION GÉNÉRALE

Le conseil municipal de Plouay a prescrit la révision générale de son PLU par délibération en date du 17 février 2022. Les objectifs énoncés dans cette décision sont les suivants :

- Renforcer le rôle de Plouay en tant que centralité et pôle relai dans l'Agglomération de Lorient, et travailler la complémentarité entre ville et campagne qui participe de l'identité de la commune dans cette Agglomération,
- Augmenter les équipements structurants de la commune (sport, aide à la personne, santé, locaux associatifs...), au service des habitants de Plouay ainsi que des communes voisines,
- En matière d'économie, favoriser l'emploi et l'accueil de nouvelles entreprises, en particulier en zones d'activités afin d'affirmer le statut de pôle d'attractivité économique de la commune, et poursuivre le soutien au tissu commercial qui participe du dynamisme du cœur de ville (en lien avec le programme *Petites villes de demain*),
- Encourager une offre de logements diversifiée en accord avec des parcours résidentiels variés,
- Conforter d'une part le tissu associatif dynamique, d'autre part la visibilité de Plouay comme une capitale du vélo et plus généralement comme une ville sportive dans le Pays de Lorient,
- Développer les liaisons douces dans le cœur de ville, en campagne, entre les deux, et avec les communes voisines, mais aussi plus globalement le tourisme vert, en valorisant les itinéraires de promenades et le patrimoine des sites naturels tel que le château de Manéhouarn,
- Inscire les partis d'aménagement et d'urbanisme en compatibilité avec un cadre législatif actualisé, ainsi que dans la transition énergétique et environnementale.

## LES ÉTUDES SOURCES

- Le diagnostic territorial de la commune (à savoir les volets socio-démographie, économie, déplacements, équipements, paysages...) dont l'Etat Initial de l'Environnement ;
- L'étude paysagère Lorient Agglomération (2016) ;
- L'Atlas des formes bâties de Lorient Agglomération (2021) ;
- Le diagnostic agricole 2023 réalisé par la Chambre d'Agriculture, ainsi que le Registre parcellaire graphique (RPG) 2021 ;
- L'actualisation en 2022-2023 de l'inventaire des zones humides des cours d'eau par le Syndicat Mixte Blavet Scorff Ellé Isole Laïta ;
- Les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales révisés ;
- L'évaluation environnementale itérative;
- Le recensement des stationnements réalisé par l'Audélor en 2022.



# PRÉAMBULE

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

## LA CONCERTATION

Les modalités de la concertation ont été précisées dans la délibération de prescription du 17 février 2022, comme suit :

- informer régulièrement les habitants de l'avancement de la procédure par les publications municipales, la presse ou encore le site internet de la ville,
- donner la possibilité à chacun d'émettre ses suggestions par mail à [contact@plouay.fr](mailto:contact@plouay.fr), et/ou par courrier à Mairie de Plouay, 4 place de la Mairie 56240 PLOUAY,
- organiser au moins deux réunions publiques aux stades importants de la procédure (fin du diagnostic/construction du projet d'aménagement, et arrêt du PLU),
- mettre en place une exposition livrant les clés du diagnostic et du Projet d'Aménagement de la commune une fois celui-ci débattu en conseil municipal, exposition qui pourra être complétée, pendant toute la phase de concertation.

L'ensemble de ces modalités de concertation a été mis en œuvre par la commune ; ci-après quelques illustrations des temps d'échanges et supports de communication ayant été mis en place dans ce cadre :

### Le lancement de la procédure

Le public a été informé du lancement de la procédure de révision du PLU par un avis administratif dans la presse locale du 4 mars 2022 et dans le journal municipal.

### La réunion publique marquant la synthèse du diagnostic et la construction d'un projet d'aménagement :

Cette première réunion publique, qui s'est tenue au printemps 2023, a permis aux élus de partager les clés du diagnostic de la commune : un portrait communal rapide, pour comprendre les enjeux auxquels le PLU peut apporter des réponses, à la fois en matière de logement, d'activités, de déplacements, de préservation de la nature, etc.

En seconde partie de réunion, les 25 participants, réunis en tables de 4 ou 5, ont pu faire leurs propositions pour le PLU autour de 3 grands axes de projets définis par les élus, et qui sont devenus plus tard les axes du PADD : PLOUAY ATTIRE, PLOUAY RESPIRE, et PLOUAY BOUGE.

### La réunion publique marquant la présentation des grandes lignes du projet de PLU :

Moins d'un an plus tard, en mars 2024, la municipalité a présenté à la quarantaine de plouaysiens présents les grandes lignes du projet d'aménagement esquissé pour la commune à l'horizon 2024 et inscrit dans le PADD du PLU.

La seconde partie de la réunion avait pour vocation de sensibiliser le public, grâce à une présentation interactive, aux enjeux concrets de l'aménagement d'un quartier aujourd'hui : comment concilier les obligations de densité, de protection de la nature, et d'intimité ?

### L'exposition publique

Peu de temps après cette seconde réunion publique, une exposition composée de 5 panneaux affichés à l'accueil de la mairie s'est fait le relai du projet de la municipalité durant plusieurs mois.

### La concertation avec les Personnes Publiques Associées (PPA)

Les Personnes publiques associées ont, précisément, été associées à plusieurs étapes de la procédure : en 2022, les services de l'Etat ainsi que le Syndicat Mixte du SCoT ont eu l'occasion de présenter au groupe de travail PLU le cadre réglementaire national et intercommunal actualisé dans lequel doivent s'inscrire les PLU aujourd'hui.

A la fin de l'année 2023, puis en juin 2024, les mêmes PPA, ainsi que des représentants de la Chambre d'Agriculture et de la Chambre de Commerce et d'Industrie, se sont vus présenter en séance le projet de PADD, puis les pièces réglementaires du PLU avant que celui-ci ne soit arrêté par le conseil municipal en juillet 2024. Ces présentations ont été l'occasion d'échanges qui ont permis de faire évoluer ou d'amender le projet de PLU dans la meilleure direction possible, avec l'aval des élus de Plouay.

## Plouay. La population a été informée sur le Plan local d'urbanisme (Plu)

Samedi 6 mai 2023, la municipalité conduite par Gwenn Le Nay, maire de Plouay (Morbihan), a invité la population à une première réunion de concertation sur le Plan local d'urbanisme (Plu) et les orientations du Plan d'aménagement de développement durable (Padd). La réunion a été animée par Sébastien Quéré, architecte urbaniste à Lorient Agglomération.

Ouest-France  
Publié le 07/05/2023 à 15h23



Sébastien Quéré, architecte urbaniste à Lorient Agglomération, anime un atelier de démocratie participative. | OUEST-FRANCE

### « Associer la population au projet »

« Notre objectif est d'associer la population à la construction du Plu. Nous avons déjà eu plus de vingt réunions préparatoires avec les élus et les services concernés. Un Plan local d'urbanisme est bâti pour sept ou huit ans, le dernier date de 2013 et nous pensons voter le nouveau fin 2024/début 2025. Le Plu s'applique au travers des permis de construire notamment. Le [projet Petites villes de demain](#) complète à plus long terme ce projet, a déclaré Gwenn Le Nay. Le Plu doit être compatible avec plusieurs documents qui s'appliquent à plus grande échelle : le Schéma de cohérence territoriale (Scot) qui est un document cadre du pays de Lorient, le Programme local d'habitat (PLH) qui décline les objectifs de logement et de logements sociaux, des documents régionaux et aussi les lois qui s'y accrochent », poursuit l'édile.

Accueil > Bretagne > Plouay

## À Plouay, la municipalité a présenté son nouveau projet d'aménagement urbain

Samedi 9 mars 2024, les habitants de Plouay (Morbihan) ont pu assister à une réunion publique sur le projet d'aménagement du développement durable (PADD).

Source : site ouest-France.fr

# PRÉAMBULE C. CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément au Code de l'urbanisme, le dossier de PLU comprend :

- un rapport de présentation ;
- un Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) ;
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- un règlement comprenant la règle écrite et des documents graphiques ;
- des annexes (périmètres divers) dont les servitudes d'utilité publique.

L'ensemble des pièces composant le PLU doivent être cohérentes entre elles, et plus particulièrement s'articuler autour du PADD.

## LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

*(art. L 151-4 du Code de l'urbanisme)*

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

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

*(art. L 151-5 du Code de l'urbanisme)*

Le projet d'aménagement et de développement durables définit : 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Le PADD du PLU de Plouay a fait l'objet d'un débat en conseil municipal le XXX.

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

(art L 151-6 et L 151-7 du Code de l'urbanisme)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

[...]

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

## LE RÈGLEMENT

(art. L 151-8 et suivants du Code de l'urbanisme)

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Il se compose d'une règle écrite et de documents graphiques. Ces documents composant le règlement s'imposent aux projets dans un rapport de conformité, c'est-à-dire que les règles énoncées doivent être strictement respectées.

### Le règlement écrit

Il décline les différents types de zones et la réglementation qui s'applique ; il comprend en outre différentes annexes qui viennent le compléter. Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones et inclut des prescriptions qui s'appliquent à certains terrains, notamment les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L. 113-1 du code de l'urbanisme) ainsi que les prescriptions visées aux articles L 151-14 et suivants du Code de l'urbanisme.

- Les zones urbaines, dites « zones U » : Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser, dites « zones AU » : Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- les zones 1AU immédiatement constructibles ;

- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

- Les zones naturelles dites « zones N » : Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - de leur caractère d'espaces naturels.
- Les zones agricoles dites « zones A » : Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

### Les documents graphiques

Le règlement graphique du PLU comprend trois documents :

- un règlement graphique : il précise et délimite des zones à l'intérieur desquelles un règlement spécifique s'applique ou qui relèvent de dispositions particulières. Ils délimitent ou identifient des secteurs ou espaces faisant l'objet de prescriptions particulières (emplacements réservés, espaces boisés classés...);
- un document graphique complémentaire intitulé *Paysage et patrimoine*, qui localise les éléments naturels, bâtis ou culturels protégés au titre de la loi Paysage ;

## **LES ANNEXES, DONT LE PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

(art. L 151-43 et R.151-51 et 52 du Code de l'urbanisme)

Intégrées au PLU à titre d'information, les annexes constituent cependant une pièce obligatoire du dossier.

Leur utilité est triple, elles servent :

- de complément au rapport de présentation ;
- d'aide à la réalisation des projets ;
- de complément aux dispositions réglementaires du PLU.

Les servitudes d'utilité publique communiquées par le Préfet dans un but d'intérêt général telles que la liste des monuments historiques protégés, les servitudes de passage des canalisations de transport de gaz et d'électricité, les servitudes de protection des transmissions radioélectriques, les servitudes relatives au voisinage des cimetières... sont placées dans ces annexes.



Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE



Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

# PORTRAIT DE TERRITOIRE

## A. DIAGNOSTIC PAYSAGER & URBAIN

1. STRUCTURATION DU TERRITOIRE
2. ENTITÉS PAYSAGÈRES
3. FORMES URBAINES & ARCHITECTURE
4. PATRIMOINE
5. SYNTHÈSE

## B. DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

1. ÉVOLUTIONS SOCIODÉMOGRAPHIQUES
2. DYNAMISME ÉCONOMIQUE
3. ÉQUIPEMENTS & SERVICES
4. MOBILITÉS & DÉPLACEMENTS
5. SYNTHÈSE

## C. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. ENVIRONNEMENT PHYSIQUE
2. CLIMAT - AIR - ÉNERGIE
3. PATRIMOINE NATUREL
4. RISQUES & NUISANCES
5. SYNTHÈSE

# SECTION I. A. DIAGNOSTIC PAYSAGER & URBAIN

## 1. STRUCTURATION DU TERRITOIRE

D'une superficie de 6 733 ha, à moins de 20km au nord de Lorient, la commune de Plouay s'étend sur environ 5km de sa limite ouest à sa limite est et sensiblement la même distance du nord au sud.

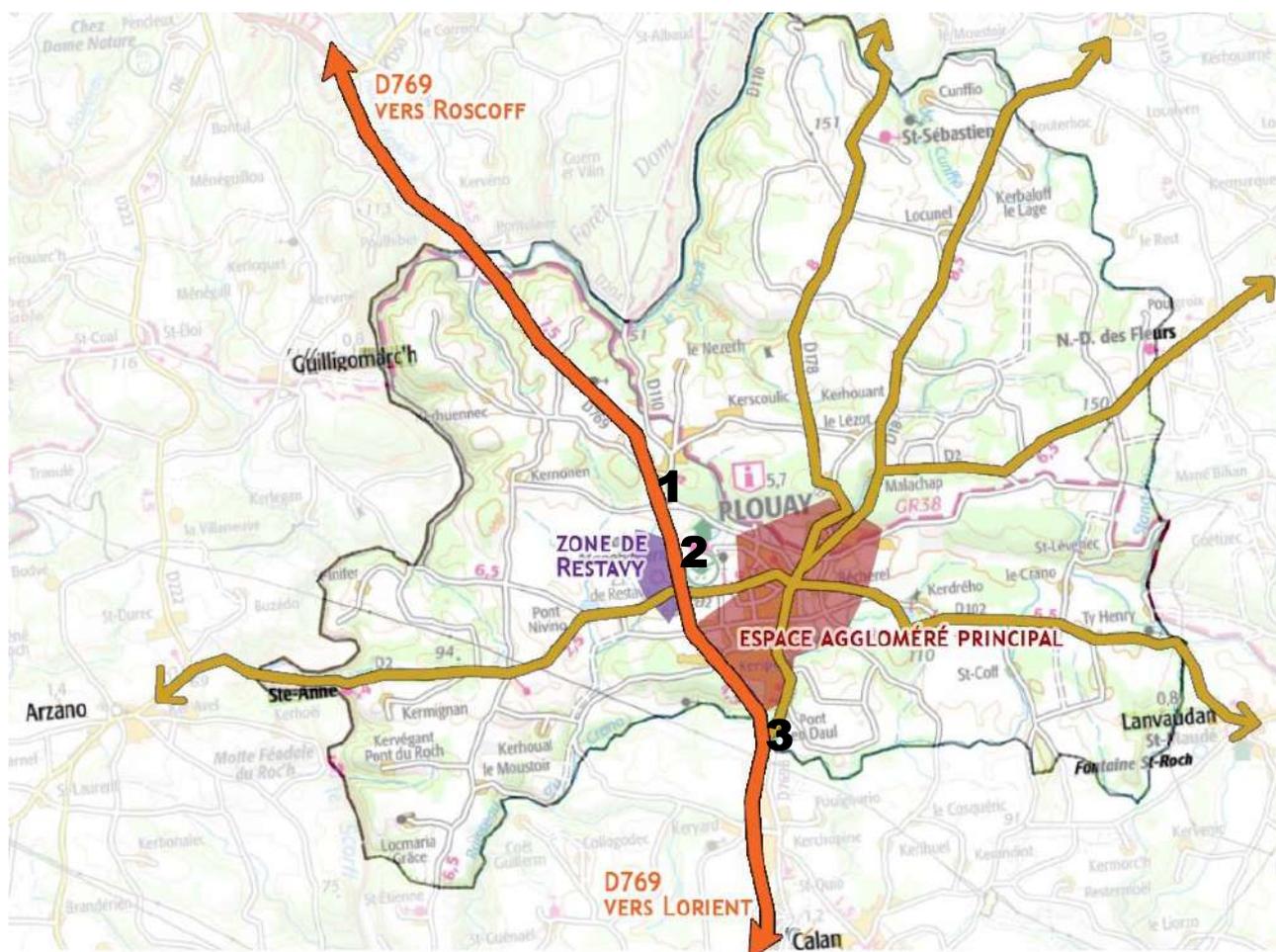
Elle est bordée par le Scorff sur la majeure partie de son contour nord-ouest ; de fait, plus de 80% de la commune se trouve sur le bassin versant du Scorff, seule une petite partie sud-est (limitrophe de Lanvaudan) appartenant au bassin versant du Blavet.

### ARMATURE VIAIRE

La Départementale 769, ou « axe Lorient-Roscoff », constitue la desserte majeure de la commune à l'échelle du grand territoire, avec 3 entrées /sorties pour Plouay : une première à Manério (1 sur la carte), une autre au niveau de la zone d'activités de Restavy (2), une dernière en limite sud de la commune à Kerfétan (3).

Quatre autres départementales traversent le territoire communal, se croisant dans le bourg et rejoignant chacune ensuite un centre -bourg voisin :

- la D2 fait le lien avec Arzano à l'ouest et Bubry à l'Est
- la D178 rejoint Kernascledén au nord
- la D18 mène à Inguiniel au nord-est
- enfin, la D102 conduit au bourg de Lanvaudan au sud-est.



## ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le bourg de Plouay et ses abords résidentiel correspondent au principal espace aggloméré de la commune. Il s'étend à l'est de la D769 et constitue le secteur habité le plus dense de Plouay. (en rouge sur la carte) Il intègre en outre une petite zone d'activité communale, Rostervel.

De l'autre côté de la départementale, la zone d'activités de Restavy accueille les entreprises et activités. (en violet)

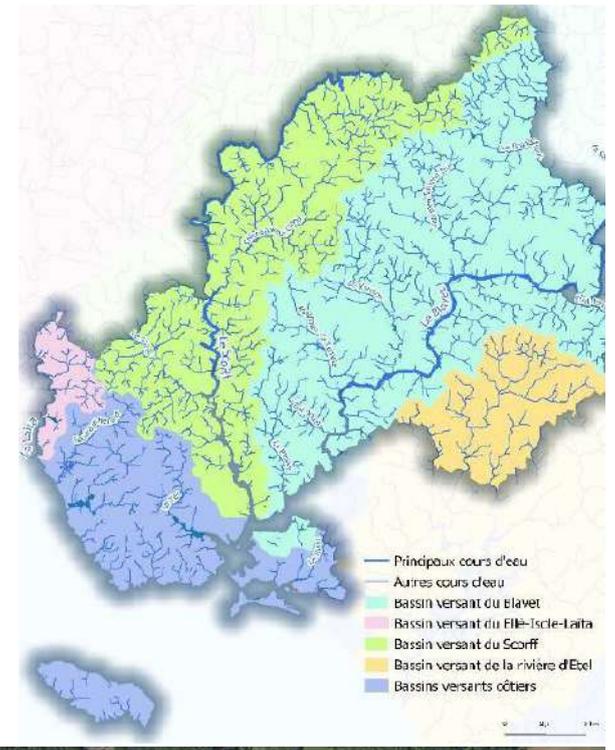
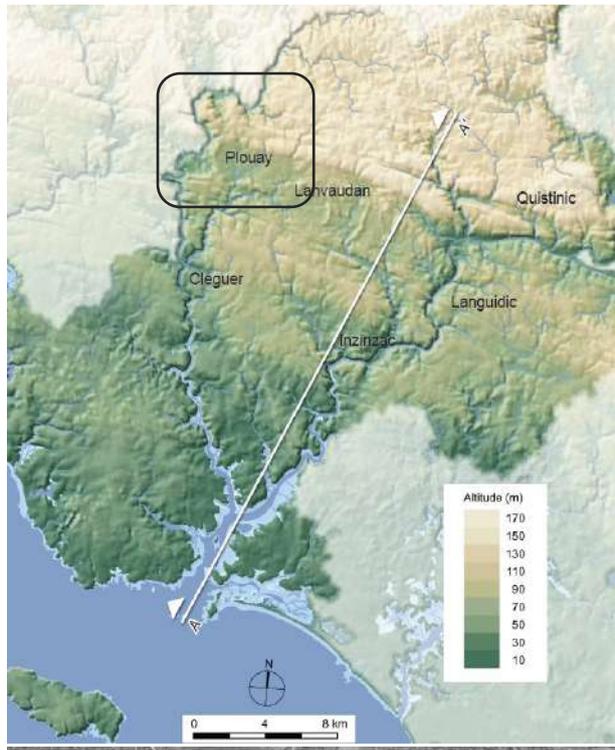
Ces deux secteurs sont identifiés comme des centralités urbaines dans le SCoT 2018 du Pays de Lorient.

Au nord-ouest du bourg se développe le site de Manéhouarn, qui accueille le château éponyme, des équipements sportifs dont un vélodrome, ainsi qu'un gigantesque parc en interface entre la ville et les espaces naturels de la commune.

Par-delà ces secteurs, de très nombreux hameaux et écarts de taille variable ponctuent le territoire communal. Parmi les plus étendus, citons Questenen-Plaine, non loin de Manério.

Les paysages de Plouay ont été influencés par 3 facteurs principaux :

- la géologie de la commune ; et notamment le cisaillement sud-armoricain qui coupe le territoire et crée un relief marqué,
- les cours d'eau qui la bordent et la parcourent, avec les bassins versants qui leur correspondent ;
- et l'activité humaine, d'abord l'activité agricole, puis l'urbanisation et le mitage de la campagne.



Sources : Etude paysagère Lorient Agglomération 2016 (en haut à gauche), Géoportail (en bas)



# SECTION I.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

## 2. ENTITÉS PAYSAGÈRES ET ÉLÉMENTS STRUCTURANTS

### L'ÉTUDE PAYSAGÈRE INTERCOMMUNALE (2016)

Une étude paysagère a été menée en 2016 par Lorient Agglomération sur l'ensemble de son territoire. Elle poursuivait les objectifs suivants :

- définir une vision partagée des paysages, à l'échelle du territoire, de l'unité paysagère, de la commune ;
- identifier et localiser les enjeux paysagers, notamment liés aux dynamiques urbaines et agricoles, et aux réseaux écologiques ;
- constituer un outil de dialogue et d'aide à la prise de décision au sujet de l'intégration des préoccupations paysagères dans les projets de territoire.

*In fine*, le but était de penser les futurs aménagements en anticipant leur impact paysager et ainsi construire les paysages de demain : l'urbanisation, par d'avantage d'architecture et de paysage, doit contribuer à la caractérisation, la différenciation et la variété des espaces constituant le territoire.

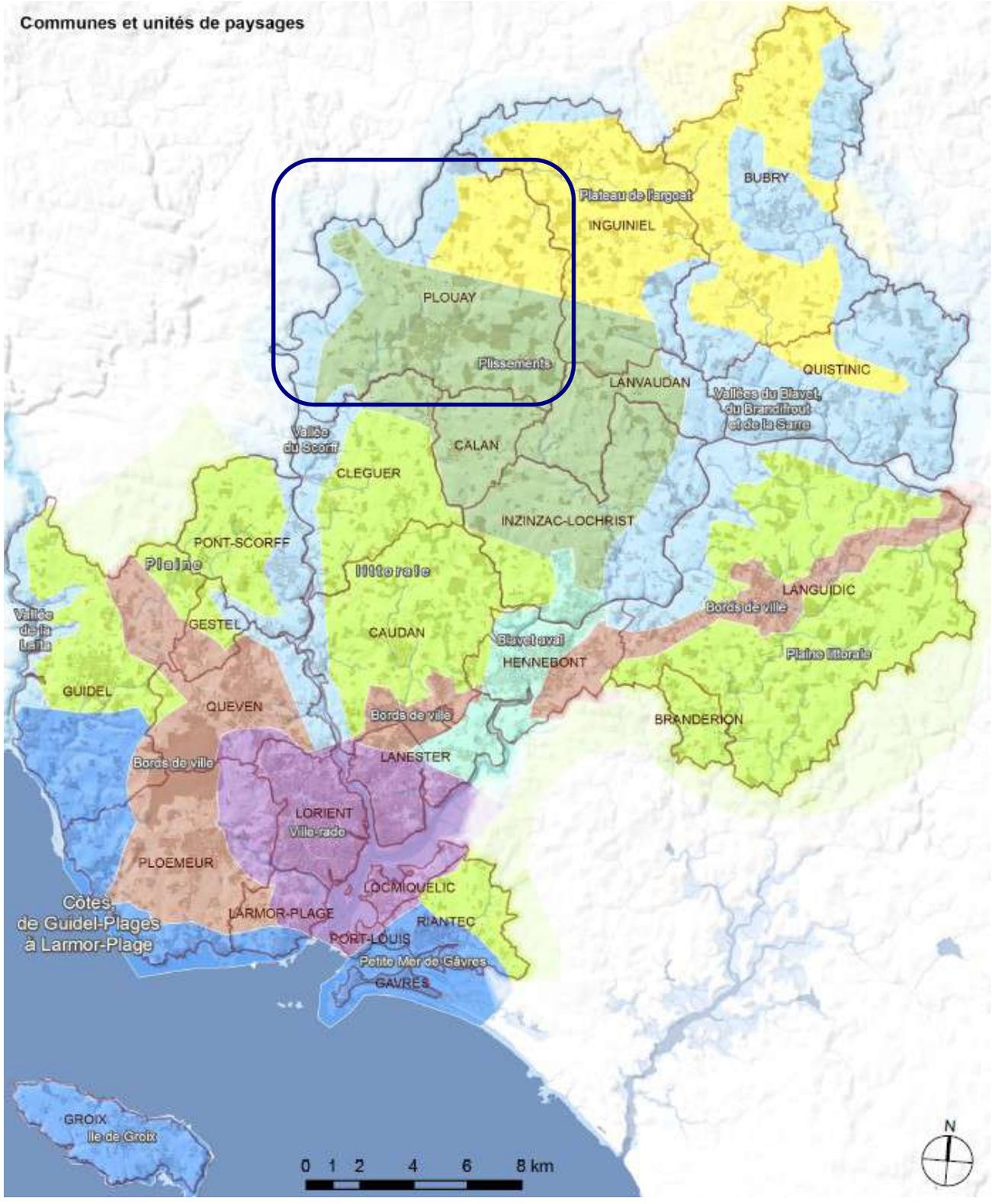
Cette étude a divisé l'Agglomération en 12 unités de paysage.

Plouay se partage entre 3 grandes unités paysagères :

- au nord du cisaillement, en relief haut, l'unité **Plateau de l'Argoat**
- Au sud, les **Plissements**
- Le long du Scorff qui fait sa limite ouest, l'unité **Vallée du Scorff**.

Il en résulte une grande variété d'ambiances et de paysages, notamment agricoles et naturels, sur le territoire communal.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE



# SECTION I.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

## LE PLATEAU DE L'ARGOAT

*Au nord du Pays de Lorient, ce plateau fait le lien entre les deux grandes vallées du Scorff et du Blavet.*

*Ses caractéristiques :*

- *le contrepoint des paysages urbanisés de l'Armor, le paysage agricole de "l'intérieur", du bocage et des boisements ;*
- *une vocation agricole mais des exploitations encore peu inscrites dans leur paysage ;*
- *des localités dispersées sur le plateau, avec une tendance à l'étalement le long des routes.*



### Un plateau voué à l'agriculture

Le paysage est celui d'une campagne agricole, dominé par les pâtures et les cultures, mises en lumière dans le contraste des haies et des boisements qui les environnent.

Les bâtiments agricoles modernes, les fermes et les silos ponctuent cette unité de paysage sans pour autant instaurer un dialogue avec la campagne. Ils sont pourtant souvent associés à de nombreuses vues d'ensemble rendues possibles par les ondulations du relief.

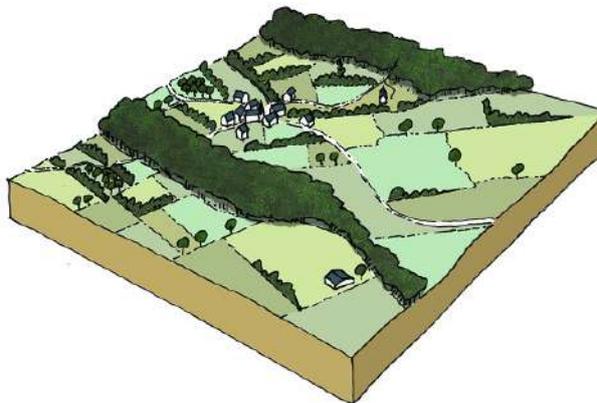


### Un plateau à l'aspect "gauffré"

Le plateau est en réalité une succession de très nombreuses petites vallées. Les affluents du Scorff et du Blavet, aux abords souvent boisés, viennent créer un très important réseau, coulant «en tous sens».

L'eau est donc très présente, mais très peu visible, ce qui est dû à la fois aux effets de masques créés par la végétation, mais aussi à la position des routes, qui sont plutôt sur les crêtes.

Les ondulations douces du terrain, associées aux positions "en hauteur" des principaux parcours, occasionnent de fréquents points de vue.



## L'influence des structures végétales dans la perception du paysage

De manière générale les sommets du plateau sont cultivés, dégagés, avec peu de bocage mais beaucoup de bois visibles, notamment sur les anciennes landes (voir évolutions des paysages).

Les structures végétales s'associent à la variété des situations offertes par l'orientation du relief et de la lumière. Elles accentuent les perspectives ou la profondeur d'une vue et en renforcent la qualité de "scène" paysagère, dans le cadrage d'un boisement ou la transparence d'une haie.

On observe par ailleurs de nombreux résineux qui s'inscrivent souvent difficilement dans leur contexte paysager. Ils prennent la forme de boisements ou de haies, en accompagnement des fermes et de leurs infrastructures.

Les structures végétales et celles du parcellaire interviennent fortement dans les phénomènes de perception des paysages du plateau, et le caractérisent dans la prépondérance de l'un ou l'autre de ses caractères. Ainsi il est possible de distinguer trois sous-unités de paysage : le plateau boisé au nord de Bubry, le plateau bocager de Saint-Armel en Bubry, et la plateau « ouvert » d'Inguiniel à Plouay : cette dernière sous-unité correspond au plateau remembré composé de grandes parcelles et de peu de bocage.

## Les évolutions des paysages

Les paysages du plateau de l'Argoat ont été sujet à de grands remaniements depuis 1950, notamment en lien avec les pratiques agricoles :

- le remembrement en lien avec la mécanisation de l'agriculture, dont les effets sont encore plus visibles sur le plateau de Plouay à Inguiniel : des parcelles plus grandes, des haies arrasées, un changements de pratiques et de types culturaux (disparition progressive des vergers);
- la fermeture des ruisseaux par le boisement, des espaces "abandonnés" au profit des terres plus faciles à accéder pour les machines.

## Quelques horizons lointains



*légende*



*légende*

# SECTION I.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

## LES PLSSEMENTS

*L'unité des plissements est un « interfluve » entre le Scorff à l'ouest et le Blavet à l'est et un seuil naturel entre les paysages de l'Armor et ceux des plateaux de l'Argoat.*

Ses caractéristiques :

- des reliefs singuliers, une identité paysagère forte mais peu reconnue ;
- un paysage agricole complexe perçu en petites unités ;
- des "rebords" de plissements peu fréquentés.



## Des paysages labyrinthiques

Cette portion de territoire est caractérisée par les reliefs singuliers des plissements, auxquels s'ajoutent les trames du bocage, des boisements et le réseau des routes, pour produire, dans une perception par les déplacements, un paysage labyrinthique et complexe.

Les voies qui traversent l'unité de paysage ne suivent pas la direction donnée par les plissements, mais, au contraire, accompagnent aléatoirement un talweg, une crête, ou franchissent un ourlet de relief par le biais d'une cluse...

Le paysage est donc caractérisé par ces lignes fortes des reliefs qui en composent systématiquement les horizons, d'autant plus présents quand ils sont soulignés par le vert profond des résineux qui remplacent aujourd'hui certaines landes.



Photo : Jean-Pierre Ferrand

Les positions de rebords de ces reliefs sont en capacité de porter de nombreux de points de vue (bien que souvent à contre-jour, les panoramas se développent au sud des positions de rebords, vers le soleil), mais sont toujours boisés, ce qui en réduit d'autant le potentiel de visibilité.

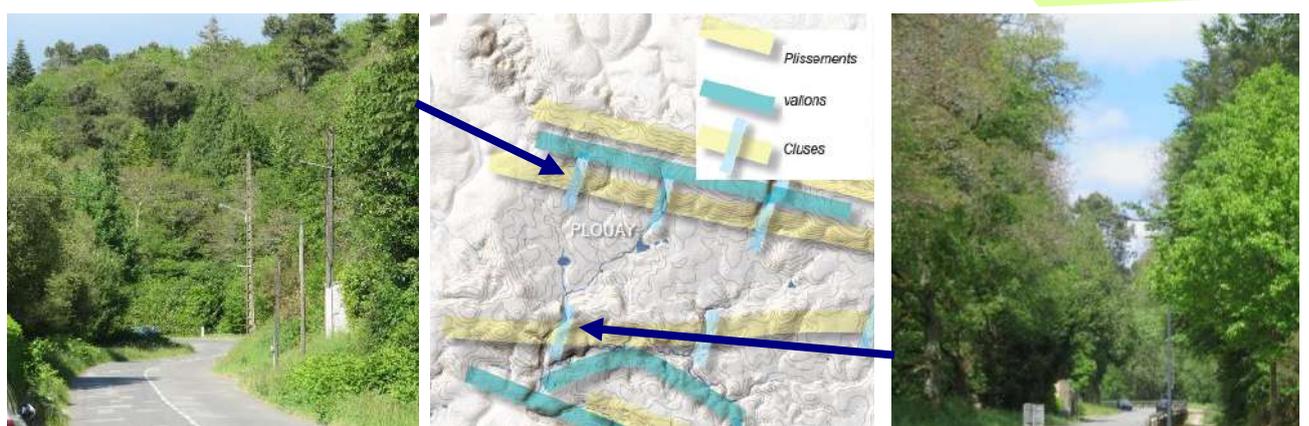
## Des sous-unités de perception organisées par les reliefs

Crêtes et vallons s'associent dans une grande structure commune en "tôle ondulée" d'orientation générale Nord-Ouest / Sud-Ouest qui définit en ses creux des sous-unités de perception distinctes.

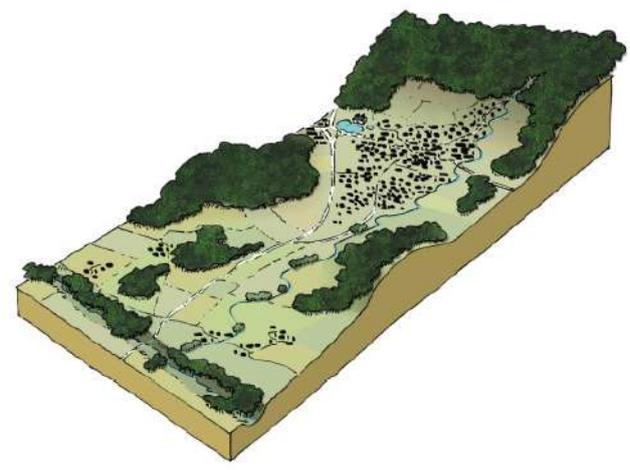
Ces sous-unités sont nettement délimitées par les horizons boisés des hauteurs qui jouent aussi un rôle de repère dans le paysage, les plissements étant parallèles au trait de côte.



*L'horizon de la crête boisée et sombre fait ressortir les éléments bâtis de Plouay : la zone d'activité, le clocher (flèche), un lotissement. (photo : Lorient Agglomération)*



Les cluses donnent leur caractère naturel et vert aux entrées de ville nord et sud de Plouay. (photos : Lorient Agglomération)

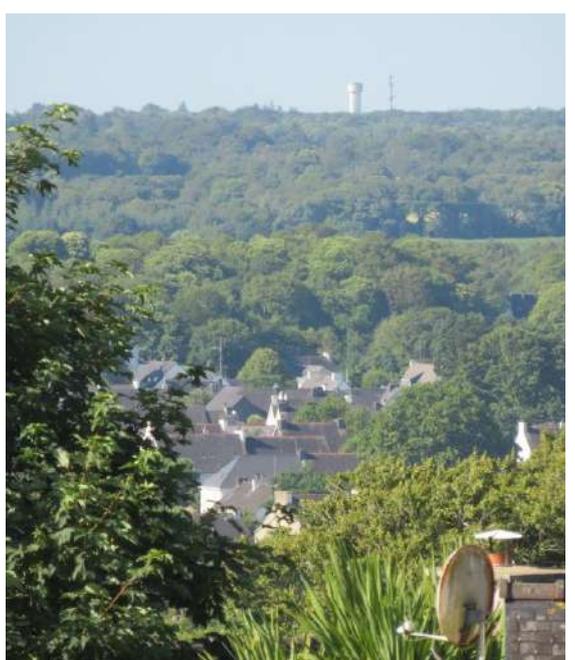


Plouay s'inscrit dans un site aux limites dessinées par les reliefs boisés au Nord et au Sud, et un réseau de ruisseaux à l'Est, autant d'opportunités de qualifier les franges de ville.

Au pied d'un rebord de plissement, sa position est bien révélée par le superbe domaine de Manéhouarn.

### Les vues sur Plouay

Dans un paysage qui désoriente, la ville se découvre souvent assez tardivement et apparaît toujours dans un cadre naturel.





# SECTION I.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

## DES MOTIFS COMMUNS AU PLATEAU DE L'ARGOAT ET AUX PLISSEMENTS

Les bâtiments agricoles ponctuent aussi bien le paysage de la moitié nord que de la moitié sud de la commune et marque une répartition relativement homogène des exploitations sur les territoires.  
Les pylônes électriques sont également un autre type de repère.



De la même manière, les hameaux et le patrimoine bâti, quoique dans des états de conservation et de restauration inégaux en fonction des lieux-dits, flattent la campagne plouaysienne.



Haies et talus du territoire portent un fort enjeu de protection, d'entretien et de renouvellement.



Enfin, l'enrichissement est un dernier motif commun au plateau et aux plissements. Les bois continuent de s'étendre, avec pour corollaire la fermeture progressive des vallons bucoliques et des paysages qui leur sont associés.

(photos : Jean-Pierre Ferrand ; cartes : IGN)



# SECTION I.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

## LA VALLÉE DU SCORFF

Entre les bassins versants de la Laïta à l'ouest et celui du Blavet à l'est, le Scorff fait figure de grand cours d'eau traversant le territoire de l'Agglomération. Il prend sa source au nord de Langoëllan dans les côtes d'Armor et jette ses eaux avec celles du Blavet dans la rade de Lorient. Ainsi quasiment deux tiers de son parcours sillonne le territoire et en dessine une limite paysagère et administrative en partie ouest.

Ses caractéristiques :

- une vallée "enfouie" dans le plateau, un cours d'eau sinueux aux versants boisés ;
- de belles ambiances de nature et très peu d'éléments bâtis ;
- des enjeux de préservation de la qualité environnementale et de mise en valeur paysagère à concilier.



### Une vallée secrète

Le Scorff se caractérise par une forte présence de nature ressentie par de nombreux motifs : les bancs de sable et les herbues de l'estuaire, ses eaux vives, la roche au cœur des méandres boisés évoquent des ambiances proches du "sauvage" et contribuent à en faire un paysage "retiré", une ambiance autonome.

Ce sentiment est renforcé par la quasi absence de motifs urbains, à l'exception de Pont-Scorff. Les éléments bâtis restent distant de la rivière.

Les accès restent rares, ponctuels, et les parcours ne l'inscrivent pas dans une idée de continuité de découverte, et ne sont d'ailleurs que très rarement accompagnés de dispositifs de jouissance du cours d'eau.

Les séquences de vallée offrent pourtant des ambiances de grande qualité, très contrastées, mais le sentiment dominant est celui d'un espace tenu secret, parfois tellement enfoui qu'il a tendance à "s'effacer" du territoire en tant que paysage.



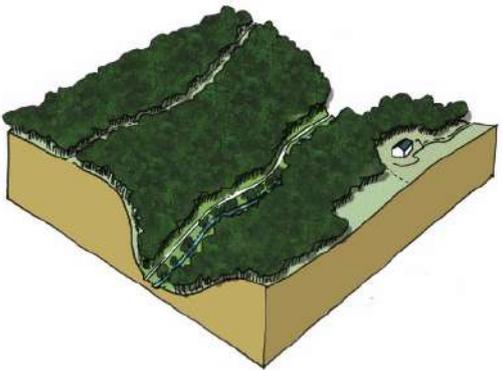
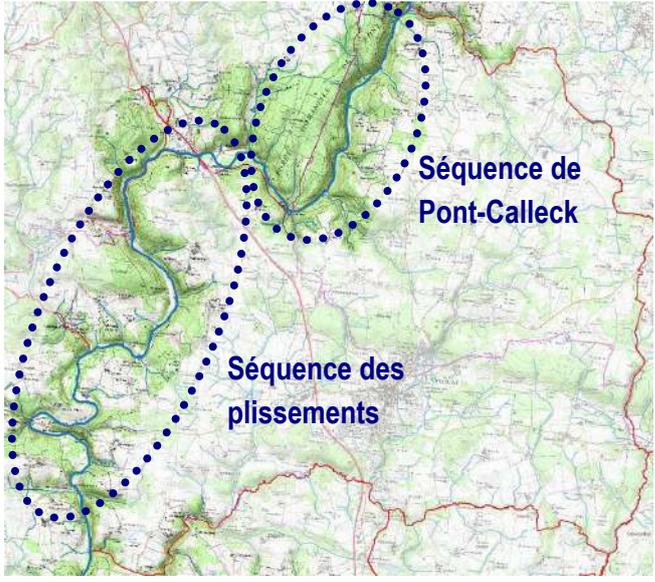
### Des eaux vives et des eaux lentes



### Des paysages en séquences

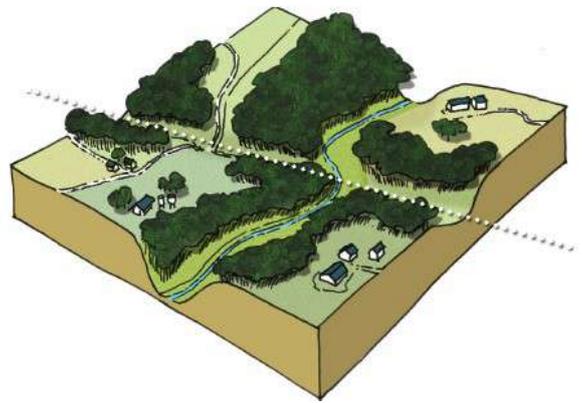
La vallée n'est pas uniforme et se présente en diverses portions qui se différencient tant par leurs composantes que par les conditions de perception.

- La séquence de Pont-Calleck : Sur cette séquence, la vallée prend des allures de "canyon" encaissé dans les versants boisés. La route (située hors agglomération Lorientaise) suit la rivière, jusqu'au carrefour de la RD 769 (Plouay-Le Faouët).



La vallée est très encaissée dans le plateau, et "enfouie" sous les boisements. Le GR 38 (en grande partie hors agglomération sur cette séquence) traverse la forêt domaniale de Pont-Calleck en rebord de coteau, à l'écart de la rivière.

- La séquence des plissements : Comme le Blavet, le Scorff subit l'influence de son socle géomorphologique, des grands plissements est-ouest qui le désorientent dans son parcours général nord-sud. Son cours fait ainsi apparaître de nombreux méandres, très boisés. Aucune route ne permet réellement de s'approcher du cours d'eau mais il existe un sentier GR reliant Pont-Scorff, situé en grande partie en rive droite, hors territoire de l'agglomération. Plusieurs sites singuliers ponctuent le cours du Scorff, notamment la boucle de Coët Neblec'h, dont les richesses paysagères et patrimoniales restent toutefois peu lisibles.



Les plissements traversent la vallée d'ouest en est, orientant les affluents à la perpendiculaire de la rivière.

### Une forte présence de nature

À droite : saumon atlantique  
En bas, de gauche à droite : osmonde royale (© Jean-Pierre Ferrand) ; anémone des bois (© Jean-Pierre Ferrand) ; balsamine de l'Himalaya, espèce exotique envahissante (© Jean-Pierre Ferrand) ; loutre (Atlas de la Biodiversité Intercommunale, Lorient Agglomération)



# SECTION I.

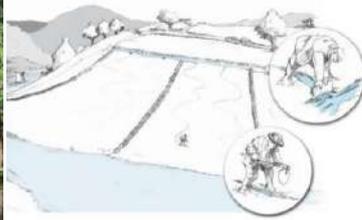
Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

## Des sites patrimoniaux insolites et pittoresques

La vallée du Scorff abrite quelques trésors cachés, en particulier :  
- l'éboulis « glaciaire » de Kerlivio (photos : Jean-Pierre Ferrand)



- ou encore les moulins, ou le site des prés irrigués  
(images : Syndicat Mixte Blavet Scorff EIL)



Ci-dessus : reconstitution du système des prés irrigués, et photographie 2022

## Des enjeux

Si les efforts pour rendre la vallée du Scorff accessible au public se poursuivent, la question de la liaison entre le Scorff et le bourg par le nord, voire par le sud-ouest, peut se poser, interrogeant l'opportunité de créer un parcours continu de puis le centre-bourg de Plouay jusqu'aux rives du Scorff et par-delà les limites communales.

Par ailleurs, de même que dans les paysages de l'Argoat ou des plissements, on constate une fermeture progressive de ces paysages déjà relativement confidentiels.



## ENJEUX PAYSAGERS ET SITES DE PROJET IDENTIFIÉS

L'étude paysagère de Lorient Agglomération a également permis d'identifier 11 sites à enjeu à l'échelle des 25 communes. Parmi eux, 2 sites intègrent des parties du territoire de Plouay :

### 1. La boucle de Coët Néblec'h

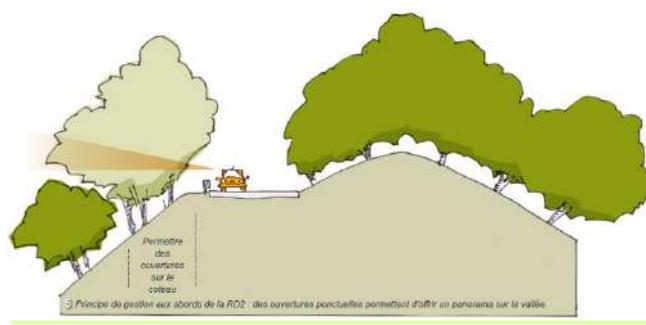
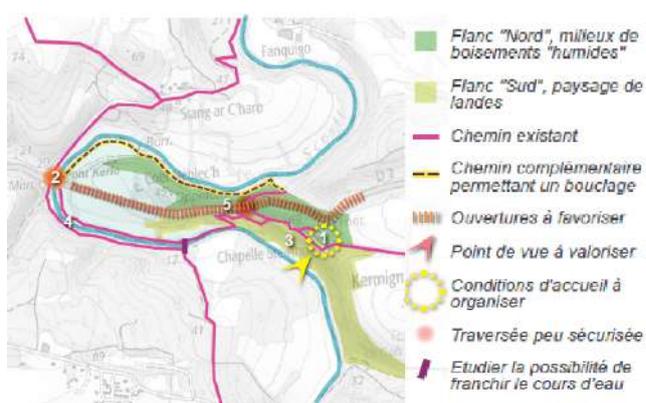
Le site est un méandre boisé du Scorff dont la forme particulière en a fait, dès l'époque romaine, un site stratégique de contrôle du territoire, attesté par les traces d'un ancien camp retranché sur la colline de Sainte-Anne. La configuration géographique du méandre permettait, dans la concavité surélevée, une surveillance "panoramique" de la rivière, du Nord au Sud, ainsi que du passage à gué d'une ancienne voie à l'emplacement de l'actuelle RD2 reliant Arzano (Finistère) à Plouay (Morbihan). Les qualités du site ont par la suite été attractives en tant que lieu de spiritualité, puisqu'à la fin du XVI<sup>ème</sup> siècle s'établit sur le point le plus haut la chapelle Saint-Anne. La RD2 n'offre pourtant par la lisibilité attendue et la pleine jouissance de ce site assez spectaculaire, en raison des boisements denses qui occupent les hauteurs.

#### Donner de la lisibilité au site, dégager les vues

Le passage de la route au centre du méandre, sur la crête, est un événement en lui-même, renforcé par la présence de la rivière marquant le seuil symbolique entre les deux départements du Finistère et du Morbihan. Les prairies qui accompagnent le cours d'eau dans sa partie basse montrent à quel point les dégagements offrent une lisibilité au site et à la rivière, dont les boisements de la rive opposée en souligne la présence. Il serait intéressant d'établir en partie haute un contact similaire avec le paysage de la vallée en valorisant des dégagements cohérents avec les modalités de parcours en voiture, en travaillant sur le premier rideau d'arbres qui masque les panoramas potentiels sur la vallée.

#### Compléter les parcours pour offrir une boucle autour dans le méandre

La chapelle Saint-Anne offre une halte appréciée des visiteurs, sur le point culminant du site, dans un cadre boisé propice au recueillement. Elle pourrait devenir le point de départ d'une boucle de promenade reliant la rivière et permettant d'approcher les ambiances intimes si caractéristiques du Scorff. Le chemin existe en partie, il s'agirait donc essentiellement de le prolonger dans sa partie Nord le long du cours d'eau.



Le flanc Sud et ses ambiances de landes tout à fait inédites



Le site de la chapelle Ste-Anne, propice au recueillement au coeur des bois



Le pont Kerlo, un passage dangereux pour les piétons et cyclistes



Les ambiances de nature approchée du Scorff

# SECTION I.

## 2. Le rebord de Plouay

Le site du "rebord de Plouay" est un long plissement d'orientation Est-Ouest, long d'une quinzaine de kilomètres, délimité à L'Est par la vallée du Scorff et à l'Ouest par la vallée du Blavet. C'est le plissement le plus marqué d'une série de reliefs en "tôle ondulée" caractérisant cette unité de paysage centrale du territoire de Lorient Agglomération. Le site bénéficie d'une géomorphologie inédite potentiellement porteuse de grandes qualités de paysage et de parcours, mais qui est encore mal reconnu en tant que tel, en raison de son manque de lisibilité et d'offre de parcours.

### *Valoriser la position de belvédère sur la plaine*

Le site domine le reste de la plaine d'une cinquantaine de mètres, ce qui est suffisant pour offrir des positions intéressantes de belvédères.

Ce plissement est en revanche aujourd'hui largement fermé, recouvert de boisements, et les différents parcours qui le sillonnent (GR38 notamment) ne profitent pas toujours de cette situation de hauteur pour offrir aux visiteurs la jouissance des panoramas lointains.

Il serait donc souhaitable de retrouver des portions de cheminements sur le rebord Sud du plissement, de manière à instaurer une continuité d'Est en Ouest, pour profiter le plus possible de ces vues intéressantes.

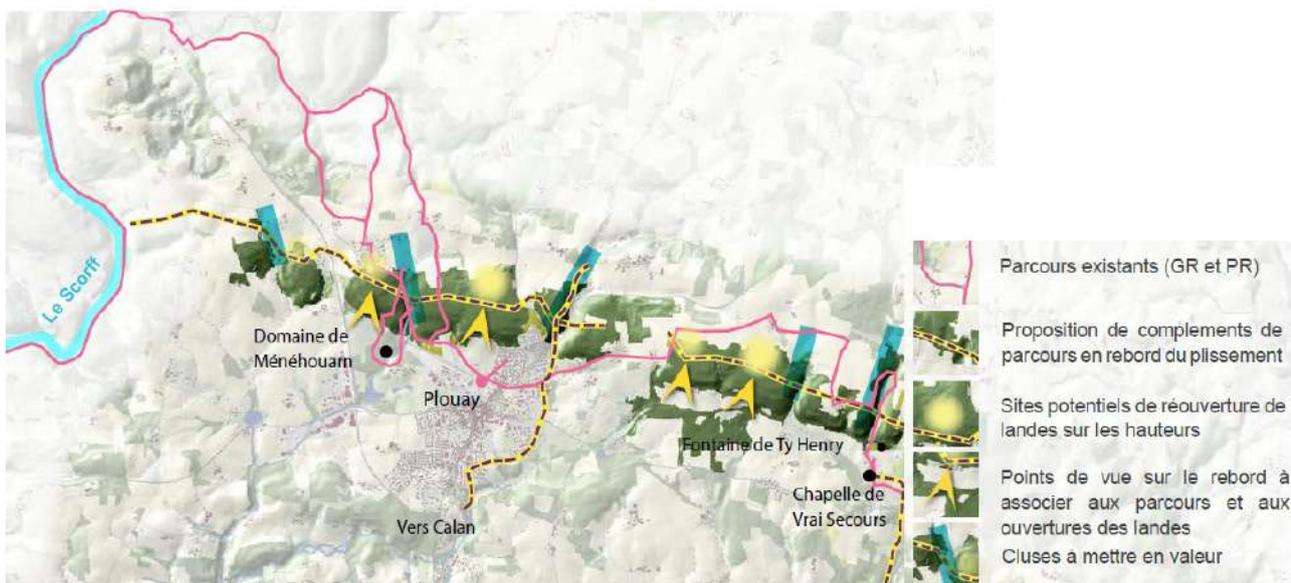
### *Retrouver ponctuellement des landes*

Ce site est en grande partie recouvert de boisements de feuillus (chênaie-hêtraie), et l'on observe sur certains secteurs une dynamique de développement de résineux qui ont vraisemblablement succédé à des landes, en raison de l'abandon de certaines pratiques d'entretien. L'intérêt environnemental d'une alternance landes/boisements permet de diversifier la trame verte et les corridors associés. En effet, les landes, de taille inférieure mais plus « denses » exercent une certaine sélection sur les espèces faunistiques associées (petite faune). Elles constitueraient un habitat d'espèces intéressant, aujourd'hui quasiment absent. Les boisements monospécifiques dominés par les résineux n'offrent pas de refuge pour les espèces de petites tailles, ce que permettraient les landes, tout en complétant la richesse floristique des sites de rebords, avec les espèces spécifiques, notamment les bruyères..

Du point de vue du paysage, ces landes ont l'intérêt d'ouvrir l'espace en complétant la variété des ambiances sur le plissement. Associées à des chemins, les landes pourront par la même occasion offrir de larges panoramas de lecture du paysage de Lorient Agglomération à grande échelle.

La réintroduction des landes doit se faire de manière naturelle. Après le déboisement des espaces pressentis, s'installeront les graminées, puis les landes. Un entretien tout particulier sera à apporter à ce stade pour favoriser le maintien de ce milieu, bloquer l'apparition de ligneux à haute tige et des espèces invasives comme les Cortaderia. Des systèmes de pâturage (moutons robustes de type « mouton des landes de Bretagne »), de fauche tardive ou de gyrobroyage seraient adaptés à cet objectif.

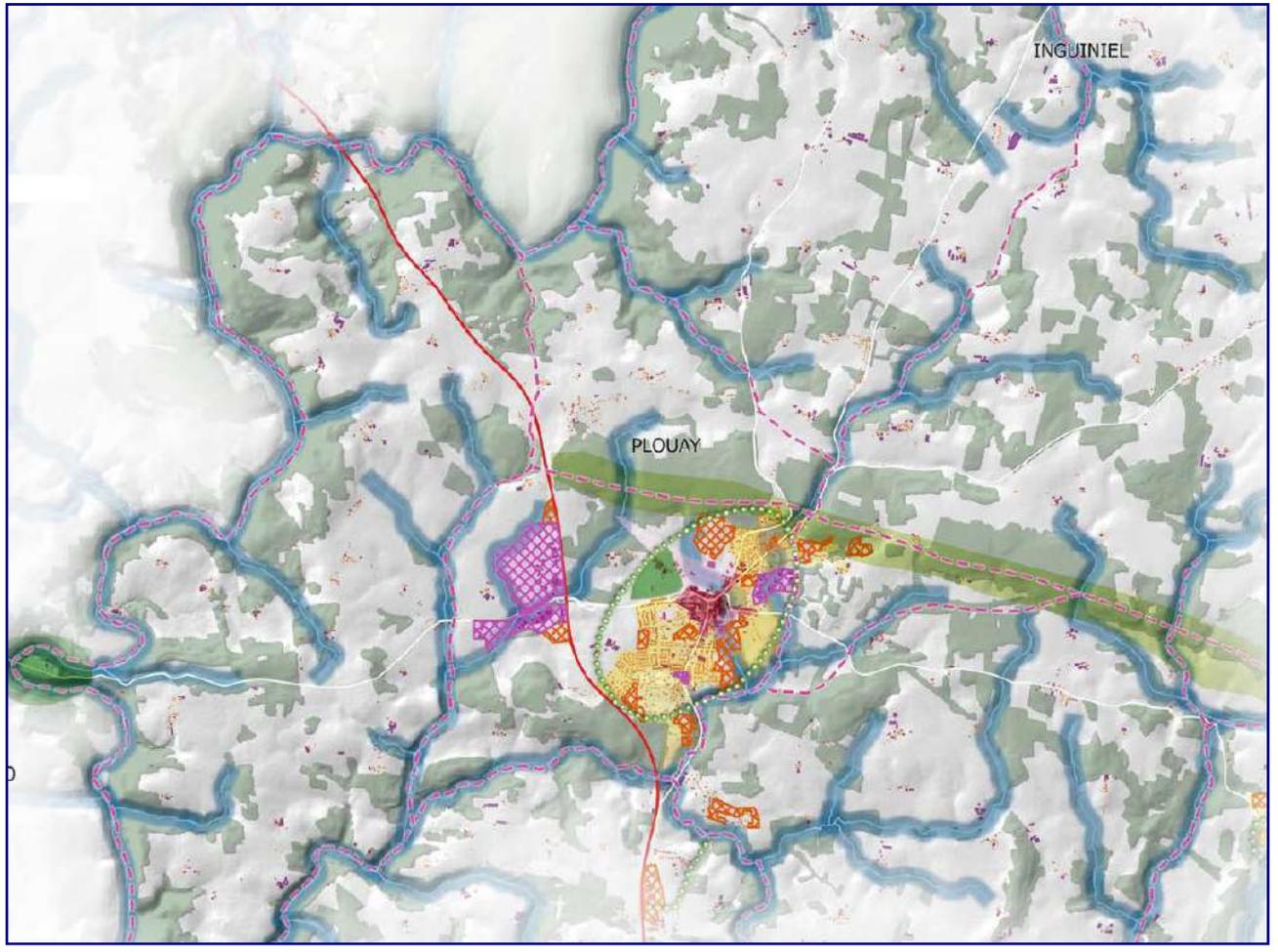
Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE



Propositions de principes de mise en valeur du site (source : étude paysagère 2016)

### CARTE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX PAYSAGERS

Source : étude paysagère Lorient Agglomération 2016 : légende en page suivante



# SECTION I.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE



## Renforcer la proximité des vallées et vallons

En articulation aux lieux de vie, développer l'accessibilité, la lisibilité, les continuités paysagères. Retrouver les ouvertures des fonds de vallée. Valoriser la présence de ce capital paysager à l'échelle de l'agglomération.



## Révéler les rebords des plissements

Donner davantage accès aux positions de crêtes, développer les parcours de promenade et les ouvertures visuelles, mettre en scène certains points de vue, retrouver, même partiellement, des espaces de landes et une gestion adaptée à ce milieu.



## Maintenir et valoriser les paysages agro-naturels en ville

Pérenniser la vocation agricole et naturelle de ces secteurs, renforcer leur accessibilité pour les populations, la qualité de leurs ambiances, traiter les articulations des franges bâties.



## Tisser les parcours paysagers du territoire

Développer le réseau des chemins de randonnée pour connecter les atouts paysagers du territoire (côtes, vallées, vallons, rebords), et les articuler aux lieux de vie (continuités, bords de ville)



## Articuler l'urbanisation aux contextes agro-naturels

Positionner et traiter les bords de ville, y inscrire des usages de promenade et la lisibilité de l'environnement non bâti, renforcer la qualité architecturale des façades urbaines sur le paysage.



## Repenser le paysage des grands axes routiers

Concevoir la qualité paysagère des séquences urbanisées, des activités commerciales et industrielles, définir les seuils des séquences agro-naturelles et ouvrir davantage leur perception, atténuer les effets de coupure, notamment pour le réseau des vallées et vallons.



## Concevoir le paysage des développements urbains

Intégrer aux projets des zones AU les enjeux de perception, d'usages, d'articulation aux contextes, les continuités paysagères, la présence et la gestion des éléments de nature, la qualité du cadre de vie.



## Constituer le paysage des zones d'activité

Développer les aménagements répondant aux enjeux paysagers d'articulation aux espaces agro-naturels, de qualification du cadre de vie, de présence des éléments de nature, de caractérisation par la qualité architecturale.



## Caractériser le paysage des secteurs pavillonnaires

Développer les liens et les articulations avec les contextes agro-naturels et les autres tissus, la qualité des espaces publics, des usages de promenade et de plein-air, des clôtures, accompagner les évolutions par la qualité architecturale.



## Confirmer le caractère paysager des centres urbains constitués

Valoriser le patrimoine bâti et celui des espaces publics, enrichir la qualité architecturale lors des transformations, développer les articulations et les continuités avec les espaces agro-naturels et les autres tissus.

Non représenté :

## **Garantir la qualité paysagère des zones cultivées**

Entretien du bocage et le patrimoine bâti, concevoir la qualité architecturale et paysagère des bâtiments agricoles et agro-industriels, renforcer le lien des produits agricoles du territoire avec ses habitants, restaurer l'agriculture des fonds de vallée, mettre un terme au mitage des paysages agricoles par l'habitat péri-urbain.

### 3. FORMES URBAINES ET ARCHITECTURE

#### L'ATLAS DES FORMES BÂTIES DE LORIENT AGGLOMÉRATION (2021)

L'Atlas des formes bâties est une étude cartographique et photographique menée sur les 25 communes du territoire de Lorient Agglomération.

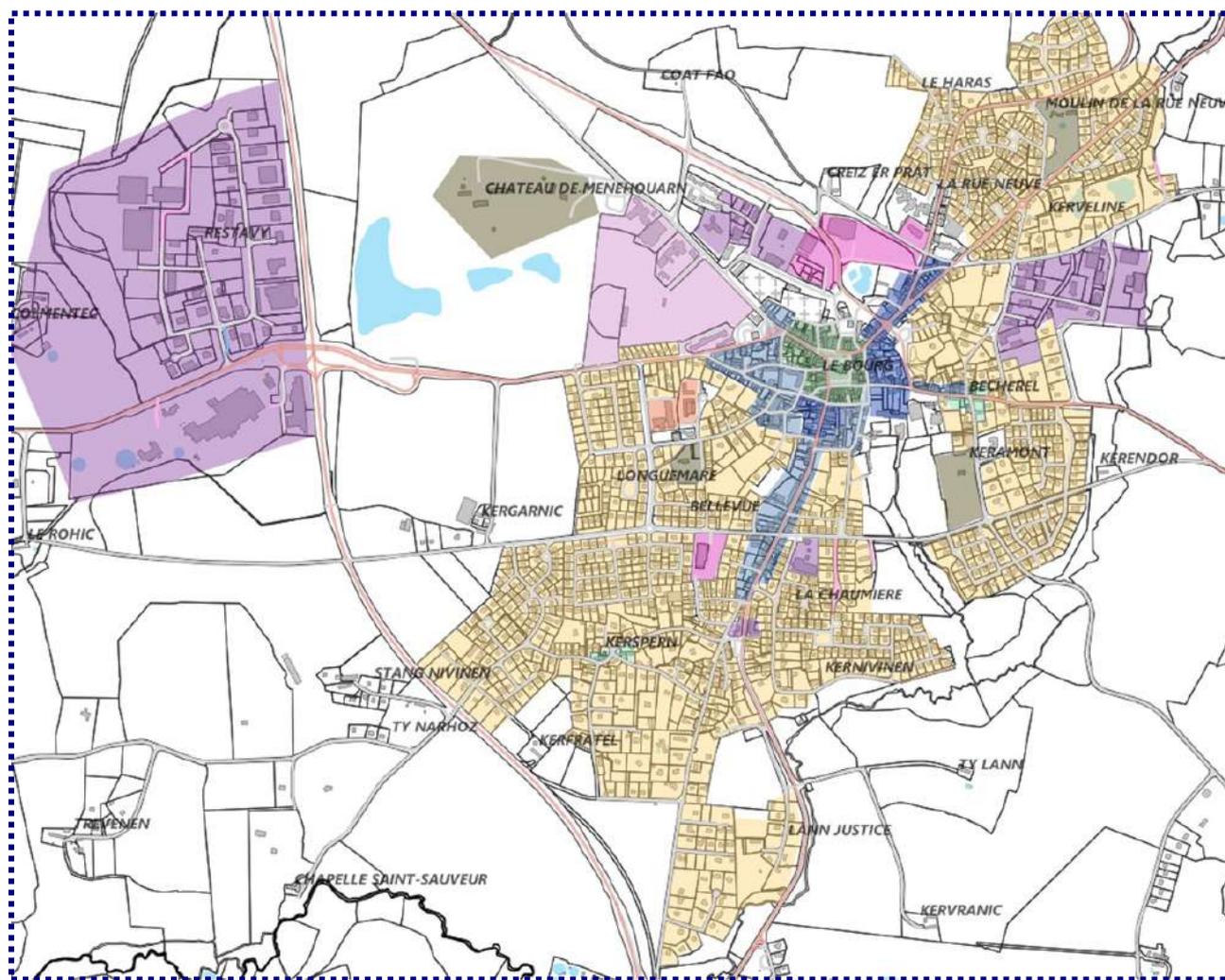
Il s'agit d'étudier les caractéristiques des tissus bâtis de regrouper ces tissus en grandes familles, qui peuvent se distinguer entre elles par :

- leur aspect,
- leur période de construction,
- leur hauteur,
- leur implantation sur le terrain,
- la compacité des ensembles qu'elles forment,
- les ambiances de quartiers auxquelles elles participent,
- etc.

Chaque grande famille et sous-famille bâtie a fait l'objet d'une description illustrée dans l'Atlas, à travers des croquis des schémas, et des photos de constructions ou ensembles de constructions représentatifs de la typologie en question sur le territoire.

Les tissus qui composent l'espace aggloméré de Plouay sont décrits dans la page suivantes, en fonction des familles bâties auxquelles ils appartiennent.

*Ci-dessous : carte des tissus bâtis de Plouay, catégorisés par couleur.*



# SECTION I.

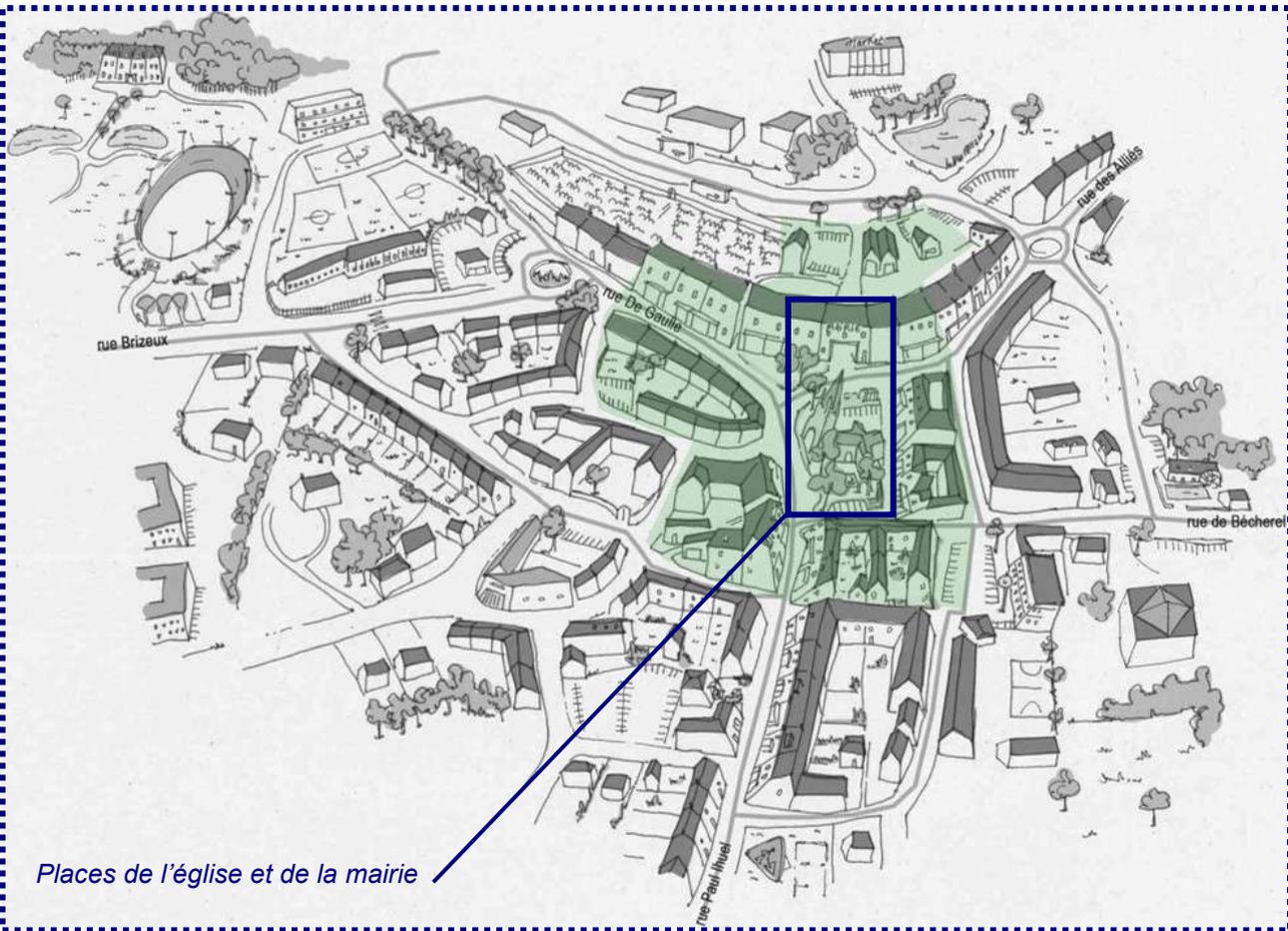
## 1. Le centre-ville



Véritable lieu de vie au cœur de la commune, le centre-bourg traditionnel correspond à un ensemble bâti regroupant habitations et petits commerces, qui s'organisent en règle générale autour d'une place de l'Eglise ou d'une place de la Mairie.

Le cœur de Plouay ne déroge pas à cette organisation : l'église et la mairie se prolongent chacune sur une place à leur nom, créant un espace public aux allures de carrefour central dans le bourg.

La majorité des constructions du centre-ville a été construite durant la première moitié du XXe siècle. Les bâtiments, implantés à l'alignement de la rue, structurent et délimitent strictement l'espace public. Les rez-de-chaussée présentent des façades commerciales pour une très grande majorité d'entre eux, quand les étages supérieurs accueillent des habitations surmontées de toitures traditionnelle à deux pans en ardoise flanquée d'une cheminée à chaque pignon. L'ensemble compte, combles compris, entre 3 et 4 niveaux.



Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

### Les noyaux d'habitat anciens intégrés à l'espace aggloméré

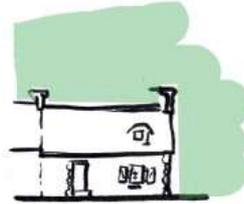
En dehors du centre-ville, absorbés par l'urbanisation et les lotissements réalisés dans la seconde moitié du XXe siècle, quelques noyaux d'habitat ancien (avant 1950) se distinguent, tant par leur architecture, qui peut rappeler la longère traditionnelle, que par leur organisation entre eux et vis-à-vis de l'espace public. : ces petits ensembles de constructions s'organisent facilement en U, ménageant des petites cours que l'on ne retrouve pas dans la conception des lotissements ultérieurs qui les jouxtent. C'est le cas notamment au croisement de la rue de Bécherel et de la route de Calan (ci-contre en haut).



L'exemple de la rue de Saint-Sauveur (ci-contre en bas) est plus flagrant : le dessin de la route serpente pour s'adapter à du bâti qui lui est antérieur.



### Les hameaux ruraux



En dehors de l'espace aggloméré principal, Plouay compte quelques 120 hameaux et lieux-dits dont la taille varie de la construction isolée à un ensemble de plus de 50 habitations.

L'architecture des bâtiments ruraux traditionnels est simple : elle se base ordinairement sur un plan rectangulaire, conditionné par les techniques de construction de la toiture, et utilise les principes de l'architecture vernaculaire pour orienter le bâti ; les ouvertures sont peu nombreuses et de petite taille au nord, plus grandes au sud.

Les constructions s'organisent autour de cours successives ; l'implantation dans le prolongement du mur mitoyen n'est pas généralisée et la structure des hameaux paraît confuse pour l'œil extérieur du fait de la multiplication des dépendances (caves, granges, étables...). Le volume des construction est assez bas mais la richesse architecturale tient dans l'emploi de pierres de différentes natures, qui se révèle dans la diversité des détails de la maçonnerie, laquelle peut conférer un aspect décoratif aux façades les plus travaillées.

D'anciennes habitations ou bâtiments agricoles ont fait l'objet de rénovation durant les dernières décennies.

# SECTION I.

## 2. Les faubourgs

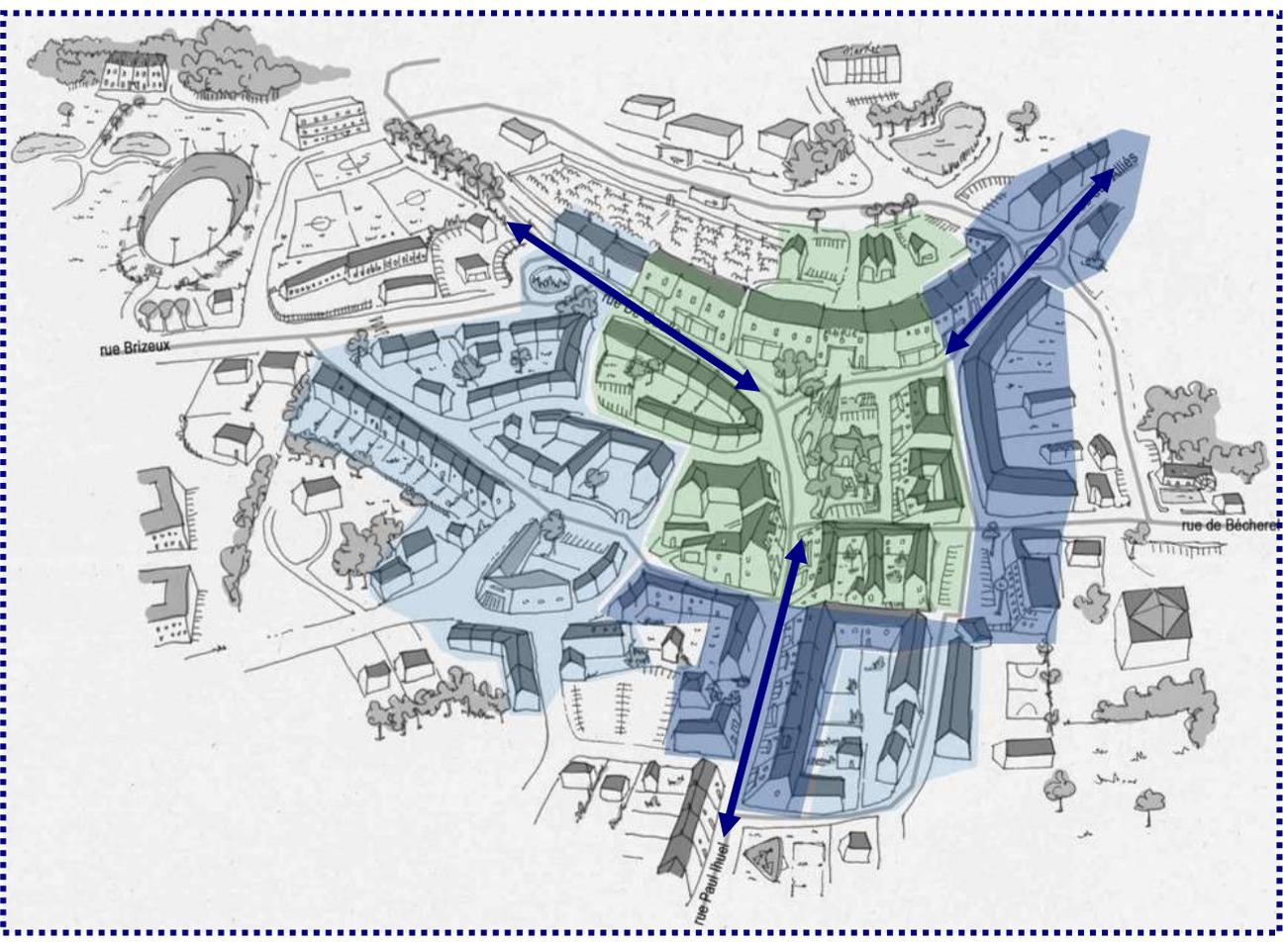


*Faubourgs structurants mixte (en bleu foncé sur la carte)*

Cette typologie de constructions assez denses prolongent le centre-ville le long des rues principales qui en viennent. Les maisons ou petits collectifs qui bordent ces rues présentent un gabarit de taille moyenne (entre R+1+combles et R+2+combles) et accueillent pour un certain nombre d'entre eux des commerces ou services en rez-de-chaussée.

Ce tissu bâti est assez évolutif ; le long des rues principales que sont la rue du Général de Gaulle, la rue des Alliés et la rue Paul Ihuel (toutes trois marquées sur la carte), les époques de constructions et les architectures se mélangent parfois.

À gauche : rue des Alliés ; à droite : rue Paul Ihuel





### *Faubourgs résidentiels (en bleu clair sur la carte)*

De même que les précédents, les faubourgs résidentiels ne se distinguent pas tant par une architecture spécifique que par une organisation et une structuration des parties d'îlots concernées : le tissu bâti est assez continu, plutôt proche des voies, et se déploie usuellement le long de voies secondaires, toujours dans une forme de prolongement de l'armature viaire du centre-ville.

Plusieurs époques et plusieurs architectures peuvent se côtoyer dans ce tissu évolutif (de la maison villageoise au petit collectif en renouvellement urbain, en passant par la maison de bourg/faubourg).

Les faubourgs résidentiels se distinguent précisément par leur vocation essentiellement résidentielle. Il est rare de trouver au sein de ces quartiers des locaux d'activités.

Le long de la rue Paul Ihuel (photo de gauche), passés les faubourgs accueillant de l'activité en rez-de-chaussée, les maisons d'habitation qui s'alignent prennent pour certaines des allures de véritables manoirs ou de maisons bourgeoises sur 3 niveaux, avec parfois des clôtures travaillées qui ménagent de petits jardins de présentation en transition avec le trottoir.

Rue Mentec (photo de droite), à l'ouest du bourg, c'est l'alignement strict à la rue qui domine, et les maisons ont des allures plus villageoises ou rurales avec des gabarits un peu moins haut.

Dans tous les cas, la mitoyenneté reste de mise, de même qu'une forte proximité et densité du bâti le long des rues dans ces faubourgs résidentiels.



# SECTION I.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

### 3. Les quartiers résidentiels et pavillonnaires

Au-delà du centre-ville et des faubourgs qui l'étendent, le tissu urbanisé de Plouay s'est développé dès la seconde moitié du XXe siècle à la faveur des lotissements.

Dans ces quartiers, le lot libre de constructeur constitue la règle. Même si elle a tendance à se réduire dans les lotissements réalisés après 2000-2010, la taille du lot libre de constructeur est généralement supérieure à 350-400m<sup>2</sup>.

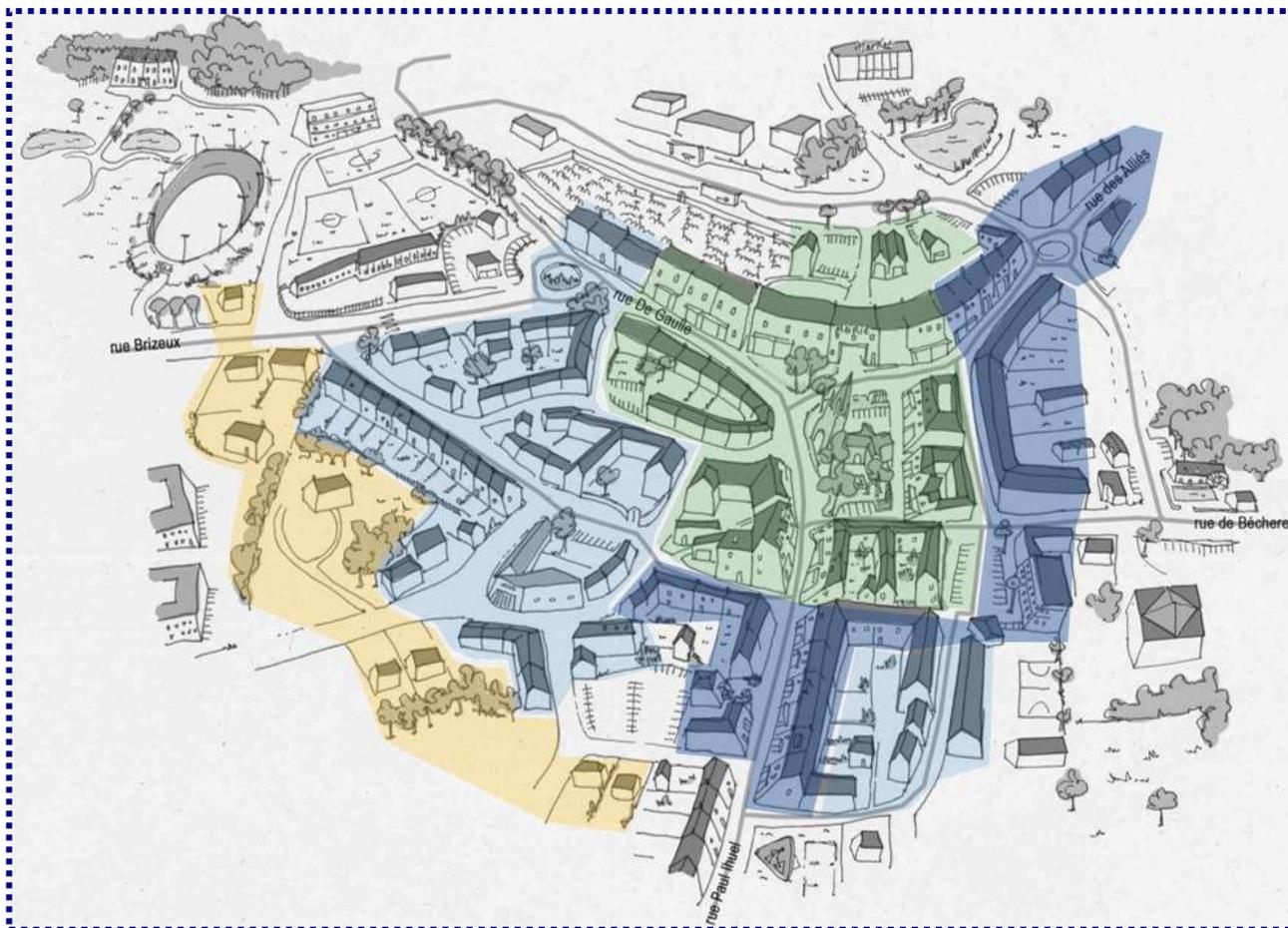
Les habitants de ces lotissements ont bénéficié d'une grande liberté dans le choix de leur maison, tant en matière d'implantation qu'en matière de forme et d'architecture.



Conséquence : ces lotissements, vus de l'extérieur, se présentent souvent comme une collection de maisons de catalogues à la fois semblables et différentes les unes des autres, qui s'implantent à distance des limites de parcelles et des maisons voisines dans un souci de ménager l'intimité du foyer, et qui sont encerclées de clôtures allant des rangées de parpaings aux grillages doublés de brandes ou de thuyas, en passant par les clôtures en lattes de PVC blanc ou gris.

Si les jardins sont verts et plantés, les rues sont plus grises et font la part belle à la circulation et au stationnement des voitures.

Aujourd'hui les quartiers pavillonnaires représentent, en superficie, plus des deux tiers de l'espace aggloméré de Plouay. En effet le modèle du lotissement individuel est extrêmement consommateur d'espace.



*2 tissus résidentiels, 2 ambiances*  
 Les maisons individuelles des faubourgs sont différentes les unes des autres. Le gabarit dominant est le R+1+combles, la mitoyenneté est la règle. Il n'y a souvent pas besoin de clôture sur rue, car la vie des jardins se passe derrière, dans des cœurs d'îlots verts. On se sent proche du bourg, la porte de la maison débouche sur le trottoir d'une rue principale ou secondaire.  
 Ici, les façades créent le paysage de la rue.  
 (ci-contre exemple de la rue Paul Ihuel)



Les maisons individuelles des lotissements sont plus étalées, en R+combles. Les voiries sont très larges au regard du trafic réel dans ces rues de desserte, et les clôtures sont très visibles.  
 Ici, les clôtures créent le paysage de la rue. (ci-contre exemple du lotissement de Pont Simon)



*Quelques densités comparées dans des quartiers de maisons*

Les quartiers les plus denses sont souvent les plus anciens ; les parcelles peuvent y être plus petites que dans les lotissements récents, mais surtout plus étroites ; les maisons sont souvent mitoyennes, le jardin étant réduit à sa surface réellement utilisable.

**Faubourgs (1930)**  
 Parcelle 150 m<sup>2</sup>  
 Densité 50 lgts/ha

**(1955) Parcelle 400m<sup>2</sup>**  
 Densité 20 lgts/ha

**Lotissement ancien (1980)**  
 Parcelle 550 m<sup>2</sup>  
 Densité 12 lgts/ha

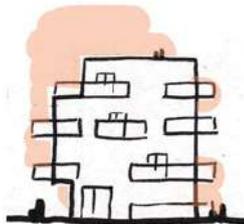
**Lotissement récent (2012)**  
 Parcelle 450 m<sup>2</sup>  
 Densité 15 lgts/ha

# SECTION I.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

## 4. Les immeubles collectifs

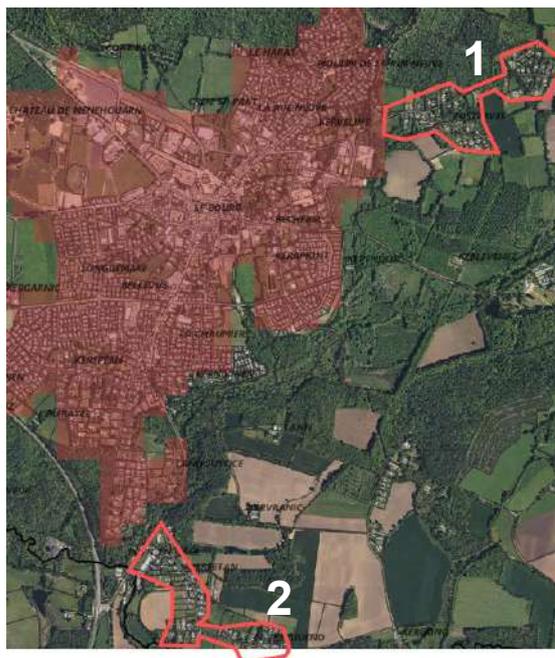
La commune compte relativement peu de logements collectifs de manière générale (entre 15 et 20% du parc de logement total) et encore moins d'immeubles collectifs visibles ; la plupart d'entre eux sont de petits immeubles, de gabarits équivalents à des maisons de bourg, et qui s'insèrent de fait discrètement dans les tissus de bourg ou de faubourgs.



Parmi les plots de collectifs les plus gros et les plus visibles dans la ville, on peut mentionner la résidence Ty Calvez au nord du bourg en direction de Kerveline. L'ensemble, constitué de 2 plots principaux reliés par une arche, affiche un gabarit de 4 niveaux et tente de proposer des balcons en niches orientés sud à ses occupants.



## 6. Des espaces habités aux portes du bourg



- Séparé du reste de l'espace aggloméré par le ruisseau du Saint-Sauveur et la zone humide qui l'accompagne, le secteur du lieu-dit Rostervel et du Haut Rostervel (1) se présente comme un petit hameau qui a fait l'objet d'extension pavillonnaire autour de lui.
- A l'extrême sud du tissu urbain, à quelques pas de la limite avec la commune de Cléguer, le secteur de Kerfétan, qui se prolonge vers le lieu-dit Kerqueno, se lit davantage comme un grand lotissement le long de la rue, aux portes de la campagne (2). L'interface entre ce secteur et la D769bis qui mène au bourg de Plouay est constituée par le petit ensemble de bâtiments d'activités de Pont en Daul (magasins de motoculture et de meubles).



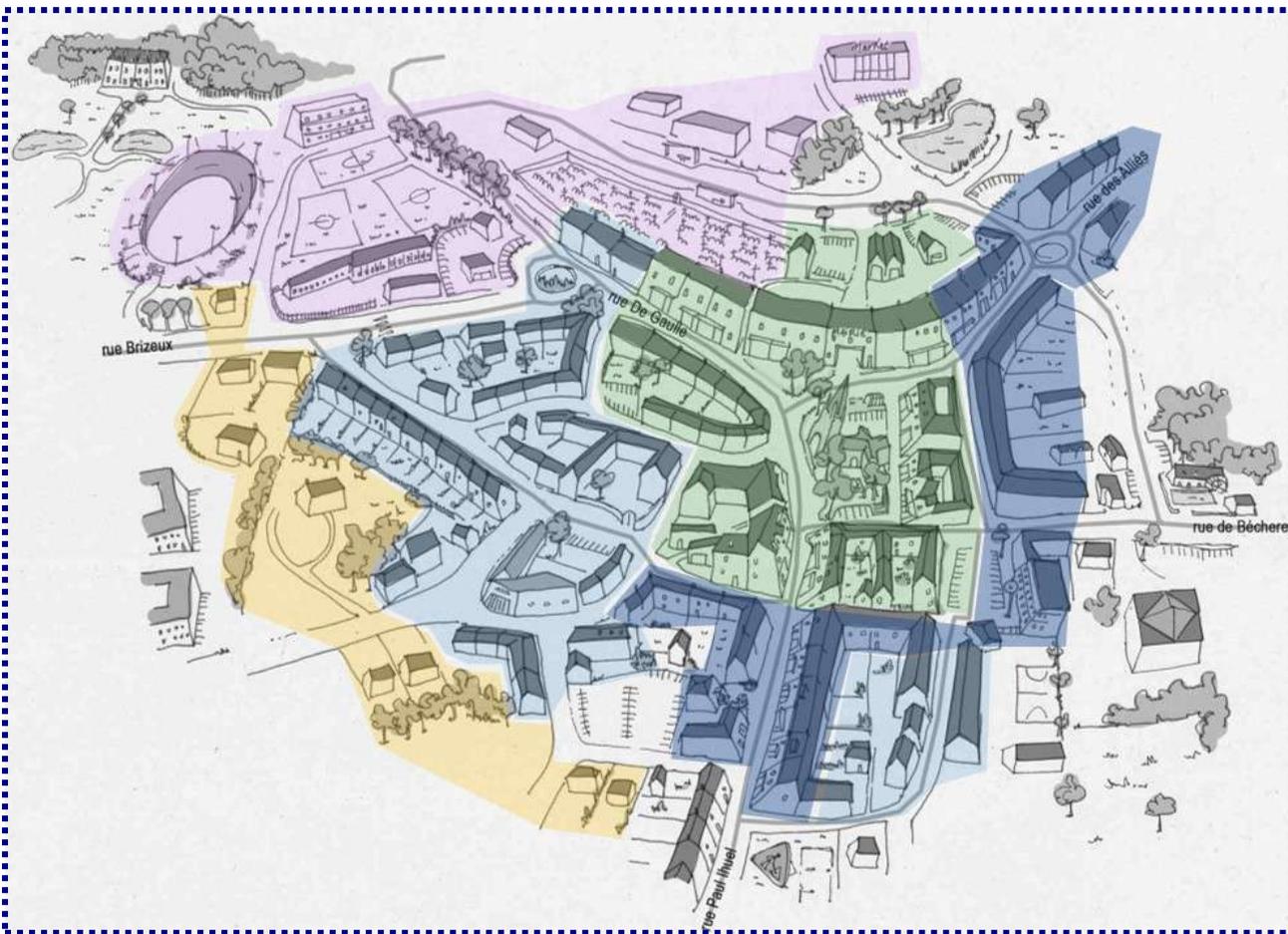
## 5. Les zones d'activités et de grands équipements

Il s'agit,

- d'une part du secteur des équipements de Manéhouarn (photo du haut) et des abords du Boulevard des championnats du monde au nord de la ville (en rose sur la carte) ; ce secteur accueille notamment des équipements scolaires, sportifs et de loisirs comme le vélodrome, mais aussi la gendarmerie, la maison de santé, les pompiers et les grandes surfaces alimentaires ;
- d'autre part, de la zone d'activités de Rostervel (photo du milieu), ainsi que du parc d'activités communautaire de Restavy (photo du bas).

Le bâti de ces zones est souvent atypique : les équipements, entreprises ou industries peuvent s'installer dans des hangars ou de grandes constructions parallélépipédiques. Chaque construction se distingue de sa voisine par les couleurs ou les matériaux qui la recouvrent, souvent en écho à une marque ou une enseigne. Devant, ou autour, les parkings, les éventuelles zones de stockage (à Restavy en particulier) et la route occupent le reste de la place.

La zone de Restavy se trouve à quelques pas d'une grande étendue agro-naturelle. Pourtant, le paysage de ces zones n'est pas le plus pittoresque.



# SECTION I.

## ESPACES PUBLICS ET AMBIANCES URBAINES

### Recto et verso du bourg

Il y a deux parties du bourg qui se déploient relativement indépendamment l'une de l'autre de part et d'autre de la mairie :

- au sud de la mairie, le bourg initial, avec la place de l'église centrale et les commerces qui l'entourent,
- Au nord de la mairie, un espace public récent constitué de la place du Vieux château, de vastes parkings, de nouveaux équipements (médiathèque, salle d'exposition) et de nouveaux commerces ; cet espace se connecte à l'arrêt de bus principal du centre-bourg, et un cheminement matérialisé au sol mène le riverain vers les grandes surfaces..

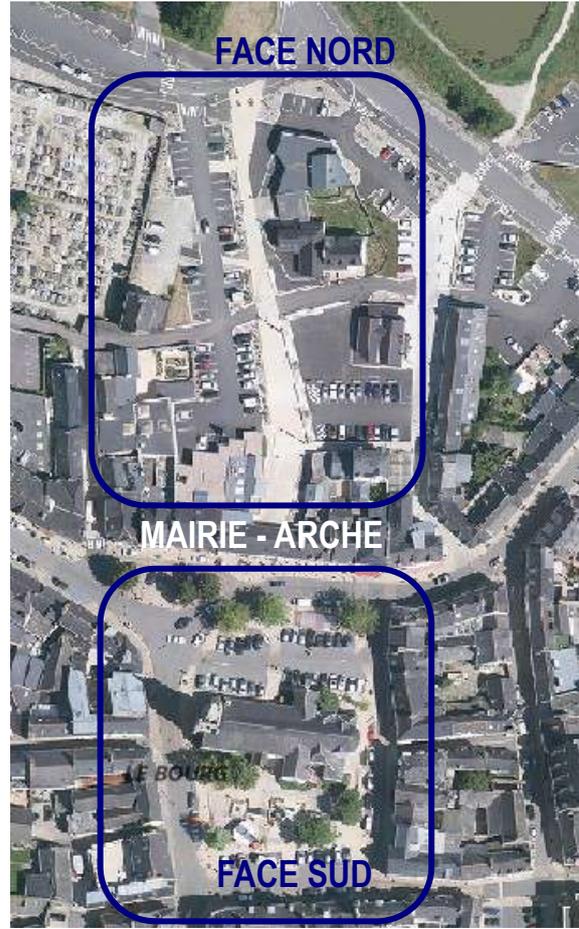
Entre ces deux faces du bourg, seule la petite arche (*ci-dessous*) percée dans l'ensemble bâti de la mairie fait le lien à la fois visuel et fonctionnel.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE



Ci-dessus : à gauche la face sud ; à droite la face nord. La flèche blanche pointe l'arche de la mairie sur chaque photo.



*L'Eglise, un point de repère*  
Le relief du centre de Plouay fait de son église un point de repère dans le paysage urbanisé aussi bien depuis les lotissements sud (photo ci-contre) que depuis les lotissements nord.

### Les murs aveugles de la ville

Un certain nombre de perpendiculaires aux rues principales accueille des passages, aux proportions et aux ambiances plus confidentielles, bordés de pignons et autres murs aveugles.

Ces murs pourraient être vus comme des toiles vides, autant d'opportunités de signaler une direction, un lieu, ou apporter une touche artistique à la ville.



### L'échelle des voies

Les dimensions des voies dans les lotissements, notamment datant d'avant 2000, interrogent à l'heure où la consommation d'espace est désormais scrupuleusement examinée.

- La rue des fauvelles (photo de gauche), à l'ouest du centre, est en impasse et dessert uniquement un quartier d'habitation d'environ 70 maisons. La voirie est large de 8 à 10m sur l'ensemble du lotissement. Les trottoirs, paradoxalement peu larges, ne sont pas adaptées à toutes les mobilités.

- La rue des ajoncs (à droite), qui dessert un lotissement de 45 maisons, mesure 14m de large en moyenne.



### Les aménagements en faveur de la nature en ville

Qu'il s'agisse de parkings en pavés plantés, de pieds de façades fleuris ou encore de trottoirs arborés, la végétalisation (ou non) d'une rue peut changer énormément son paysage ainsi que la façon dont elle sera ressentie.

Ci-dessous : à gauche rue de Kerveline, à droite rue de la Libération





# SECTION I.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

## *L'insertion des opérations qui densifient la ville*

L'acceptabilité des opérations en densification de l'espace aggloméré est un enjeu incontournable. L'intégration paysagère des nouvelles opérations, notamment d'immeubles collectifs dans un tissu urbain déjà constitué, doit donc faire l'objet d'une grande attention.

L'immeuble de l'arrêt Chaumière s'insère dans un tissu de maisons individuelles, le long de la rue principale qui relie le bourg de Plouay à la D769 par le sud. Cet immeuble adopte un gabarit à peine plus haut que les maisons voisines, une partie de la toiture avec une écriture traditionnelle à deux pans en ardoise pour ne pas dénoter, et crée un raccourci urbain public sous la forme d'un petit escalier reliant la rue principale et la rue parallèle à laquelle il s'adosse.



## *La transition entre les lotissements et le paysage rural*

Comme dans beaucoup d'autres communes, ce dernier aspect reste un point d'amélioration pour les futures opérations d'aménagement.



## 4. PATRIMOINE

### LES MONUMENTS HISTORIQUES

Le territoire de Plouay abrite 2 édifices inventoriés comme Monuments historiques, appartenant tous deux au patrimoine religieux.

#### La chapelle de Locmaria (inscrite, par arrêté du 3 juin 1975)

Aussi appelée Notre-Dame-De-Grâce, elle est datée du XVI<sup>e</sup> siècle. Elle a été peu remaniée et conserve son plan rectangulaire sans sacristie. La charpente de la nef présente des sablières ornées de tête sculptées ; une porte latérale possède un linteau taillé en forme d'arc ; à l'intérieur, on peut admirer un magnifique vitrail du XVI<sup>e</sup> siècle ainsi qu'une charpente sculptée avec richesse.



#### La chapelle Notre-Dame-Des-Fleurs

Partiellement inscrite à l'inventaire des monuments historiques depuis le 9 juin 1925 pour sa porte latérale sud qui présente des sculptures frustes disposées en métope, elle est désormais inscrite en totalité par arrêté du 17 mai 2019. Datant probablement du milieu du XV<sup>e</sup> siècle, cette merveille de granit au style gothique possède une unique nef qui se termine par un chœur.



# SECTION I.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

## LE PATRIMOINE RELIGIEUX

La commune compte 12 édifices religieux disséminés sur son territoire. Viennent d'abord 2 oratoires. Puis 2 chapelles qui appartiennent à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques (voir page précédente). Les 7 autres sont les suivants :

### Les chapelles

- La chapelle Saint-Sébastien, construite entre les XV et XVIe siècles. Sa construction basse et la situation de la sacristie placée au nord la différencient des autres chapelles. Un clocheton domine le pignon ouest.
- Non loin de la précédente se trouve la chapelle Saint-Hubert qui pourrait dater de la fin du XVIe siècle. De petites dimensions, elle s'apparenterait presque à un oratoire. Cet édifice a été découvert en ruines en 1975 par un groupe de chasseurs qui l'a entièrement restauré.
- La chapelle Sainte-Anne du Scorff surplombe la rivière et la vallée du Scorff. Elle date sans doute du début XVIIe siècle et possède un calvaire et une fontaine. Son architecture se compose d'une nef unique sans transept et se termine par un chevet plat.
- La chapelle Saint-Sauveur, datée du XVIIe siècle, unique de par sa grande taille.
- La chapelle Saint-Vincent, du XIXe siècle. Elle s'élève le long de l'ancienne voie romaine. Une sacristie y a été adjointe en appentis à l'est.
- La chapelle Notre-Dame-De-Vrai-Secours. Edifiée au XVIIe siècle, elle fut détruite pendant la Révolution car la messe y était dite malgré l'interdiction, puis reconstruite au XVIIIe.
- La chapelle Notre-Dame-De-Sion, construite en 1661 sur le domaine de Manéhouarn et qui fut chapelle domestique de la famille Pluvié.

*Ci-dessous, dans l'ordre : chapelles Saint-Sébastien, Saint-Sauveur, Sainte-Anne. Source : wikipedia*



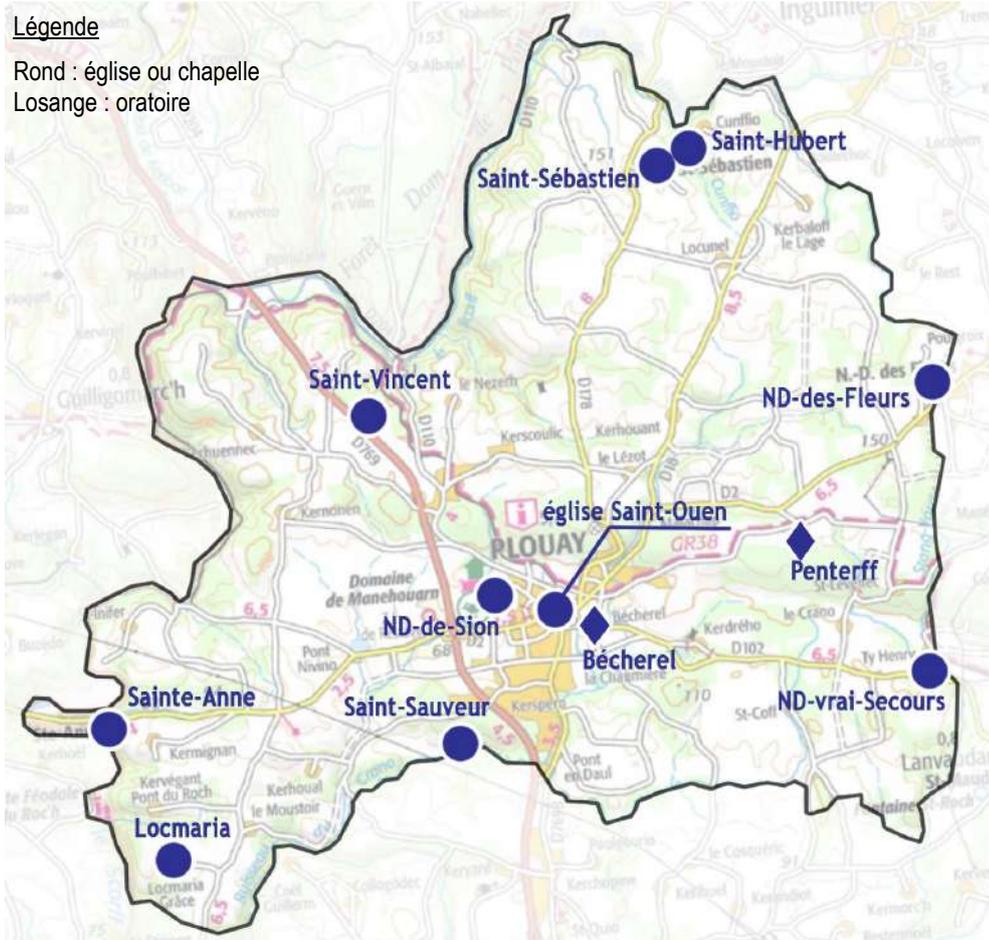
### L'église

- Enfin, le bourg de Plouay accueille l'église paroissiale de Saint-Ouen (archevêque de Rouen). Elle comprend une nef principale flanquée de deux bas-côtés, et fut construite au XVIe à en juger par la datation de la charpente de la nef.

Au cours du XVIIIe siècle, l'église subit deux remaniements principaux avec un agrandissement, puis la construction d'un nouveau porche. Le clocher en granit est confectionné en 1925.

Elle est accompagnée d'un monument aux morts des deux guerres sur le côté sud de la place, conçu par l'architecte Charles Chaussepied en 1923.





**Légende**  
Rond : église ou chapelle  
Losange : oratoire

## LE PETIT PATRIMOINE

Le petit patrimoine de Plouay, compte-tenu du nombre très important de hameaux, lieux-dits et écarts parsemés sur le territoire, est extrêmement foisonnant. La littérature en la matière est assez richement documentée et a permis de dresser un pré-inventaire ; en revanche la connaissance de la localisation précise de chaque élément de patrimoine est plus lacunaire. Si elle augmente de jour en jour, le PLU et localise pour l'instant :

- 10 fours à pains sur environ 150 mentionnés dans la littérature
- 14 fontaines et lavoirs sur environ 100
- 4 puits sur environ 80
- 8 croix et calvaires sur une quinzaine
- Diverses auges, stèles, anciens ponts, gués, prés irrigués, vestiges de chemins de fer...

En outre, 8 moulins présents sur le Scorff ou sur ses ramifications, complètent l'inventaire. Ils font partie de l'identité de Plouay.

Les sources du pré-inventaire sont notamment :

- service de l'Inventaire : enquête menée entre 1967 et 1969, disponibles Base Mérimée en 1986, puis inventaire complémentaire en vue de la publication Image du Patrimoine

- Vallée du Scorff (1999-2000), puis sur le site [patrimoine.bzh](http://patrimoine.bzh) en 2006-2007. Les données sur le Scorff proviennent du pré-inventaire mené par le Syndicat du Bassin du Scorff en 2017-2018 consultable sur [kartenn.region-bretagne.fr/patrimoine/](http://kartenn.region-bretagne.fr/patrimoine/)
- cadastre napoléonien 56, édité en 1843 pour Plouay, consultation sur le site départemental en ligne
- *Les Stèles de l'âge du Fer dans le Morbihan*, Les arrondissements de Lorient et Pontivy, de Daniel Tanguy, 1997.
- *Le patrimoine de la commune de Plouay*, Association Pierres et Nature
- *Plouay Lanvaudan Calan Du pont Tri Person au Pont Kerlo*, Martine Rouellé, LIV'EDITIONS, 2012.
- données collectées par les associations Scorff et Patrimoine, Comité Histoire et Patrimoine de Plouay
- données collectées par Jacqueline Le Calvé pour le Syndicat du Bassin du Scorff dans le cadre de la valorisation du patrimoine de la Vallée du Scorff.

## LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

L'occupation de PLOUAY est très ancienne. Le Service Régional de l'Archéologie recense 113 sites archéologiques ou zones de présomption dont les plus anciens remontent à l'âge du bronze.

# SECTION I.

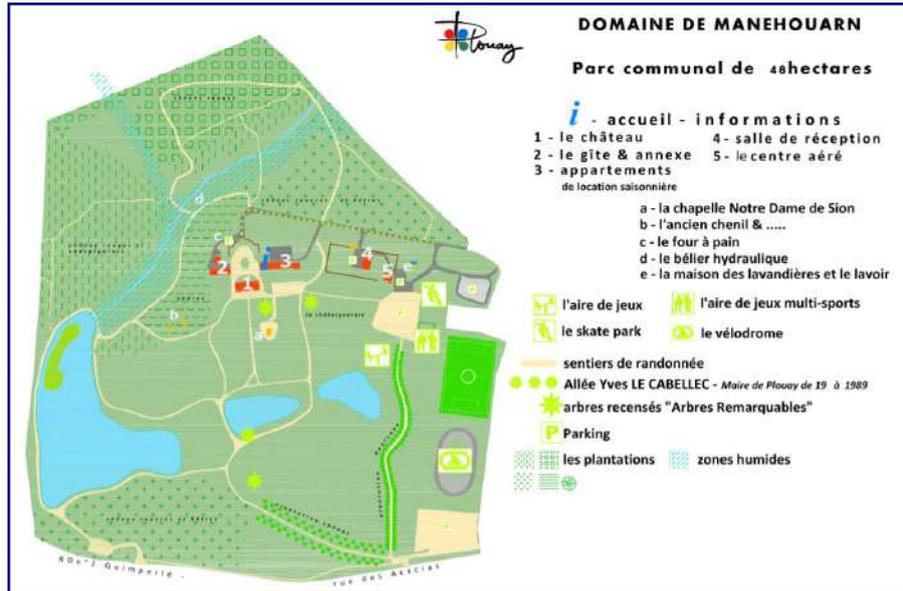
## LES CHÂTEAUX

La noblesse locale a laissé un royaume patrimonial sur la commune. Le château de Kerdreho a été construit sur le site d'un ancien manoir durant la deuxième moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle. Celui de Kersily est plus ancien, il date du XV<sup>e</sup> siècle.

Mais le plus connu reste le **château de Manéhouarn**. Celui-ci a appartenu à la famille Pluvié jusqu'en 1985, date à laquelle il a été racheté par la mairie.

L'édifice, construit selon une symétrie axiale assez rigoureuse, présente 10 ouvertures au rez-de-chaussée, répétées à l'étage, ainsi qu'un fronton ovale où sont gravées les armoiries de la famille Pluvié.

La demeure est entourée d'un vaste parc ouvert au public d'une cinquantaine d'hectares qui accueille notamment la neuvième chapelle de la commune, Notre-Dame-De-Sion, rénovée par l'Amicale des pompiers. Ravagé par la tempête d'octobre 1987, le parc a fait l'objet d'un reboisement et d'un réaménagement. Des étangs ont été creusés, en plus de celui qui existait déjà. Le parc offre aux plouyaisiens comme aux visiteurs, un domaine entièrement consacré aux loisirs : lieu de promenade, il propose des circuits VTT, un espace-jeu pour les enfants, un parc tout-sports, un skate parc, ainsi qu'une salle de réception à l'entrée du domaine.



Crédits : Lorient Agglomération, Hervé Cohonner

## 5. SYNTHÈSE

- Des vallées et vallons dont la proximité et la présence dans le paysage est à renforcer ; en particulier, une vallée du Scorff un peu secrète à faire partager
- Des rebords de plissements avec des points de vue à révéler
- Des paysages agro-naturels à articuler avec les paysages urbanisés aux franges de ces derniers
- Un centre-ville aux formes compactes caractéristiques, prolongé par des axes structurants urbanisés à la manière de faubourgs : un agencement urbain de qualité, où la densité se crée d'elle-même, à maintenir et dont s'inspirer pour des développements ultérieurs
- Des extensions pavillonnaires tout autour du bourg, qui ont consommé beaucoup d'espace et généré des quartiers aux paysages souvent assez banalisés et imperméables : un modèle à adapter aux enjeux de demain pour allier densité, intimité et cadre de vie
- La large zone d'activités de Restavy accrochée à la RD 769, qui décline les premiers principes d'aménagement *Qualiparc*, une prise en compte du paysage à poursuivre et renforcer
- Un multitudes de hameaux qui témoignent d'une forte identité rurale, dont le bâti patrimonial doit être respecté
- Un patrimoine communal foisonnant, qu'il est essentiel de protéger, avec une attention spécifique sur le trésor que constitue le domaine de Manéhouarn aux portes du bourg

# SECTION I. B. DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

## 1. EVOLUTIONS SOCIODÉMOGRAPHIQUES

Les parutions de l'Audelor nous donnent des indicateurs en matière de données sociodémographiques à l'échelle du nouveau Pays de Lorient. Sauf mention contraire, les données suivantes sont issues de ces publications. Les documents suivants sont extraits de la communication n°202 de l'Audelor, la plus récente sur le sujet, en date de février 2023.

Les trois intercommunalités du pays de Lorient-Quimperlé (Lorient Agglomération, Quimperlé Communauté, BBO Communauté) ont à nouveau connu une croissance de leur population entre 2014 et 2020. C'est donc aussi le cas de l'ensemble du pays (+0,37 % par an).

Mais les trois intercommunalités ne sont pas sur les mêmes dynamiques : la croissance démographique s'accélère sur Lorient Agglomération quand elle ralentit sur ses deux voisines ; elle est par ailleurs plus forte sur BBO Communauté malgré son ralentissement.

Pour Lorient Agglomération, la croissance entre 2014 et 2020 est de +0,38 % par an en moyenne. Elle est nettement supérieure à son niveau entre 2009 et 2014 : +0,24% par an.

Pour Quimperlé Communauté, la croissance est de +0,26 % par an en moyenne entre 2014 et 2020. C'est un rythme de croissance nettement ralenti par rapport à la période 2009-2014 où elle était de +0,77 % par an.

Pour BBO Communauté, le ralentissement est également net. La croissance reste forte, avec +0,58 % par an entre 2014 et 2020. Elle était beaucoup plus forte entre 2009 et 2014 avec +1,91 % par an.

**Pour l'ensemble du pays de Lorient-Quimperlé la croissance est de +0,37 % par an.** C'est un peu moins fort que sur la période précédente (+0,45 %). Chaque année le pays de Lorient-Quimperlé a compté 1 025 habitants supplémentaires en moyenne.

Aux échelles départementale, régionale et nationale, les progressions démographiques ont également ralenti. Pour la Bretagne, la progression est de +0,49 % par an (3 373 835 habitants en 2020). Le

Morbihan croît à un rythme légèrement supérieur (+0,51% pour 764 161 habitants) tandis que le Finistère ne progresse que de +0,21% par an (917 179 habitants).

Au niveau national, la croissance est de +0,31% par an.

Ces ralentissements sont systématiquement le fait d'une baisse du solde naturel, qui devient négatif sur les départements bretons hors Ile-et-Vilaine. Sur l'ensemble de la France il est en baisse, sans être négatif.

Source : Insee, Recensement 2020	Population municipale* 2020	Population totale* 2020	ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE 2014-2020
LORIENT AGGLOMÉRATION	205 765	211 053	0,38 %
QUIMPERLÉ COMMUNAUTÉ	56 049	57 566	0,26 %
BBO COMMUNAUTÉ	18 317	18 795	0,58 %
PAYS DE LORIENT-QUIMPERLÉ	280 151	287 414	0,37 %
SCOT DU PAYS DE LORIENT	224 082	229 848	0,40 %

La croissance relative est forte sur les petites communes de moins de 2 000 habitants. Elles sont 14 et leur taux de croissance est en moyenne de +0,49 % par an.

C'est un taux supérieur à la moyenne de cette strate de communes en Bretagne (+0,19 % par an). Mais leur contribution à la croissance globale n'est que de 84 habitants par an en moyenne sur les 1 025 supplémentaires du pays de Lorient-Quimperlé.

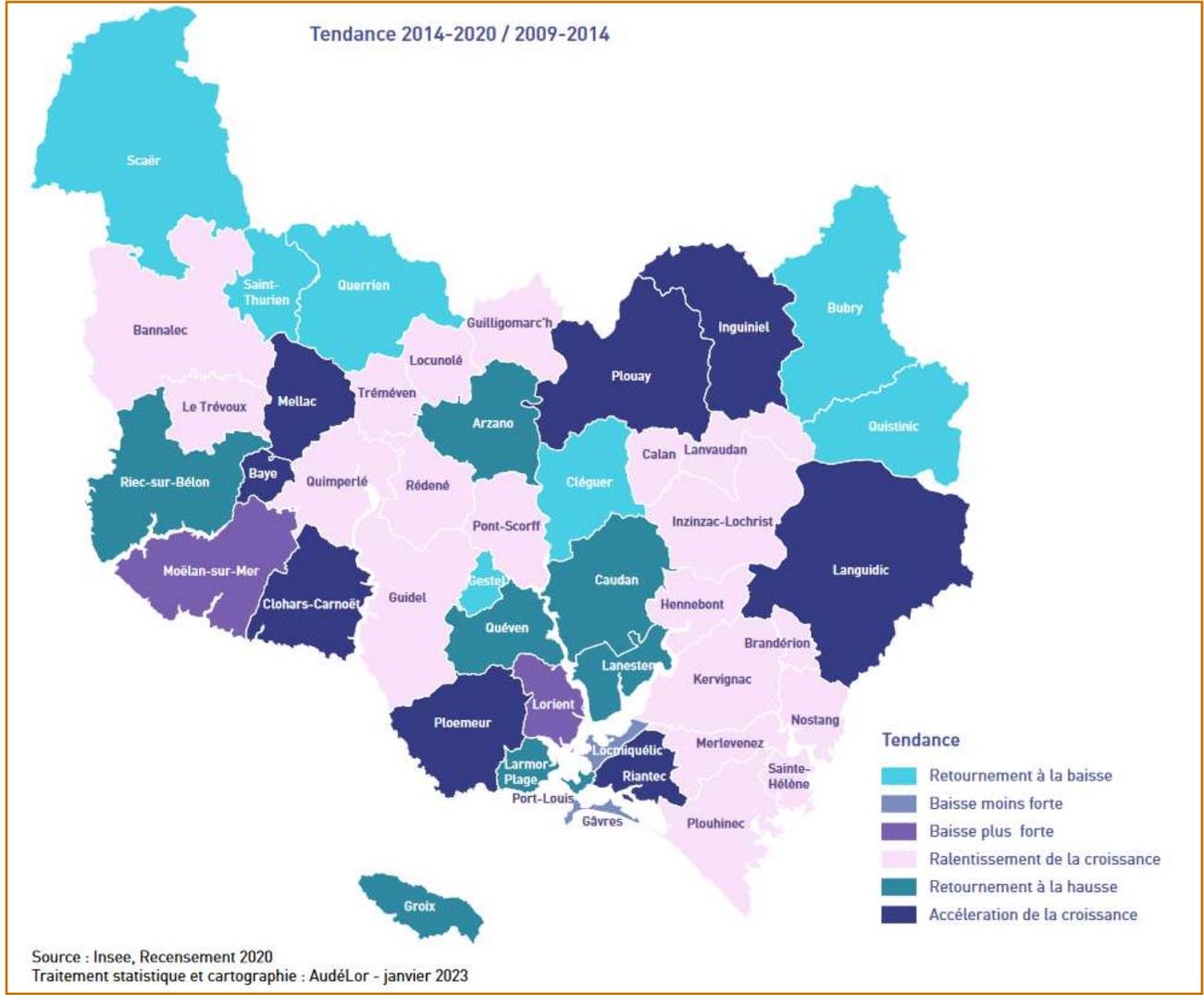
Les 14 communes de 2 000 à 5 000 habitants ont également une croissance relative élevée : +0,42 % par an en moyenne.

C'est moins que les communes de la même strate en Bretagne (+0,53 %), et cela représente 183 habitants supplémentaires par an.

On compte 12 communes de 5 000 à 10 000 habitants. Leur croissance est de +0,47 % par an et leur contribution à la croissance de +371 habitants par an. En Bretagne les communes de cette strate ont en moyenne une croissance de +0,72 % par an.

Les 4 communes de 10 000 à 20 000 habitants ont une croissance de +0,44 % par an. Leur contribution globale à la croissance est de +250 habitants par an. Ce sont les communes de cette strate qui ont la plus forte croissance en Bretagne, tirée par les communes de l'agglomération rennaise en particulier : +0,76 % par an.

Le pays de Lorient-Quimperlé ne compte qu'une commune entre 20 000 et 50 000 habitants : Lanester. Sa croissance (+0,80 % par an) est très supérieure à celle des communes de cette strate en Bretagne (+0,28 %). La seule commune de plus de 50 000 habitants du territoire, Lorient, stagne (-0,07 %) alors que parmi cette strate de commune en Bretagne la tendance est à la



hausse (+0,31 %). Mais dans cette strate, Rennes (+0,69 %) pèse beaucoup, tandis que, comme Lorient, Brest (+0,01 %) et Quimper (-0,01 %) stagnent. Vannes voit sa population croître de +0,31 % par an.

- Pour seulement huit communes, la croissance se confirme en s'accéléralant :
- Mellac : +2,20 au lieu de +2,06 ;
  - Baye : +1,95 au lieu de +0,34 ;
  - Riantec : +1,56 au lieu de +0,83 ;
  - Clohars-Carnoët : +1,44 au lieu de +1,06 ;
  - **Plouay : +1,00 au lieu de +0,68 ;**
  - Languidic : +0,87 au lieu de +0,84 ;
  - Inguiet : +0,59 au lieu de +0,43 ;
  - Ploemeur : +0,44 au lieu de +0,07.

Différents facteurs expliquent les évolutions démographiques : la croissance du parc de logements au cours de la période, l'évolution du solde naturel, l'évolution de la taille des ménages, l'évolution de la structure du parc. Le solde naturel s'érode à peu près partout, pour devenir globalement négatif sur le territoire : on dénombre plus de décès que de naissances. Dès lors, la croissance repose sur le solde migratoire : compter davantage de nouveaux arrivants que de personnes quittant le territoire. Pour cela, il faut que le nombre de résidences principales accueillant des ménages augmente. La construction de nouveaux logements n'y contribue pas automatiquement. En effet, une partie de la production ne sert qu'à compenser la diminution de la taille des ménages, premier phénomène de consommation de nouveaux logements (variable selon les communes). La reconquête de logements vacants ou de résidences secondaires devenues résidences principales est le deuxième levier. À contrario, si le nombre de logements vacants et les résidences secondaires augmentent, cela annihile les efforts en matière de construction neuve.

## SECTION I. B. DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

### La population (INSEE 2020, chiffres 2024)

La population légale de Plouay est de 5 789 habitants en 2020 selon les chiffres INSEE 2024. Il s'agit de la 11e commune de Lorient Agglomération en termes de démographie (sur les 25 que compte l'Agglomération).

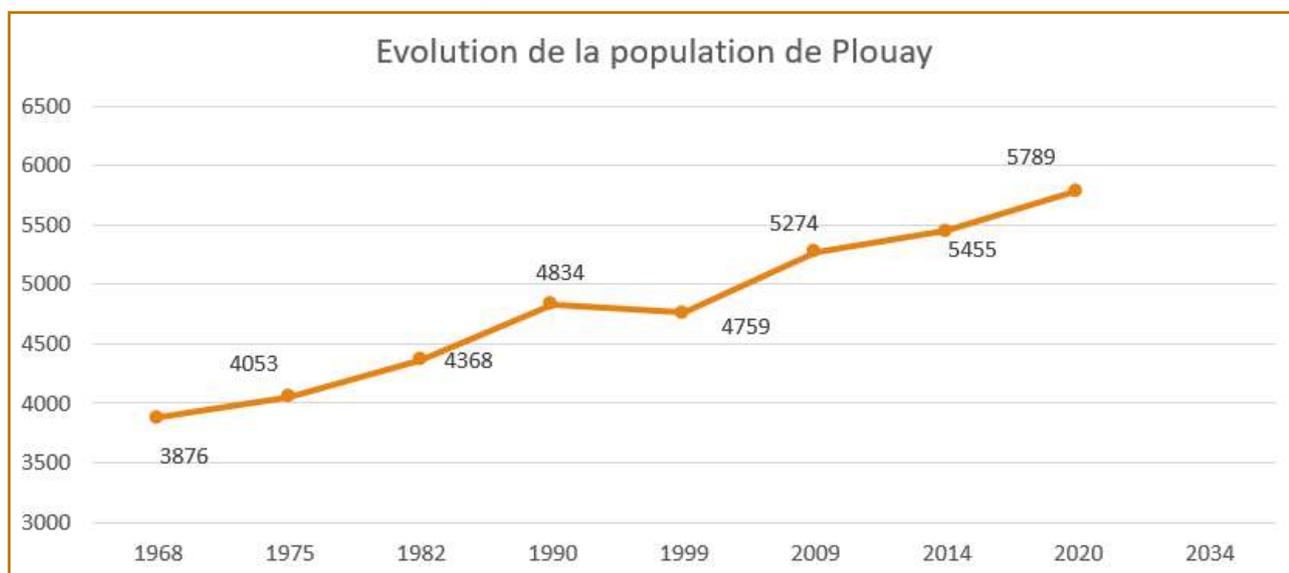
La population a globalement été multipliée par 1,5 en cinquante ans.

Après une première phase de croissance démographique jusque dans les années 90, la commune a accusé un léger déclin de sa population sur la fin du XXe siècle, à l'image d'autres communes voisines ou de taille équivalente (Inzinzac-Lochrist par exemple). Une phase de croissance a ensuite pris le relai jusqu'à aujourd'hui.

L'analyse de l'évolution démographique récente permet de constater une accélération de la croissance entre 2014 et 2020 par rapport à la période précédente 2009-2014, un phénomène d'accélération constaté également à l'échelle de l'Agglomération. Par ailleurs, cette croissance est toujours portée par le solde migratoire (c'est-à-dire la différence entre les entrants et les sortants sur le territoire), lequel se renforce également entre 2014-2020. Ces indices vont dans le sens d'une attractivité croissante du territoire et, en ce qui concerne le présent rapport, de la commune de Plouay.

Cependant si la population augmente, elle vieillit. L'indice de jeunesse de Plouay se dégrade entre 2014 et 2020 et perd 8 points, une dégradation à peine moins rapide que sur l'ensemble de l'Agglomération où l'indice perd 11 points sur la même période, passant de 0,81 à 0,7.

La population plouaysienne, si elle vieillit, reste globalement plus jeune que celle du territoire communautaire.



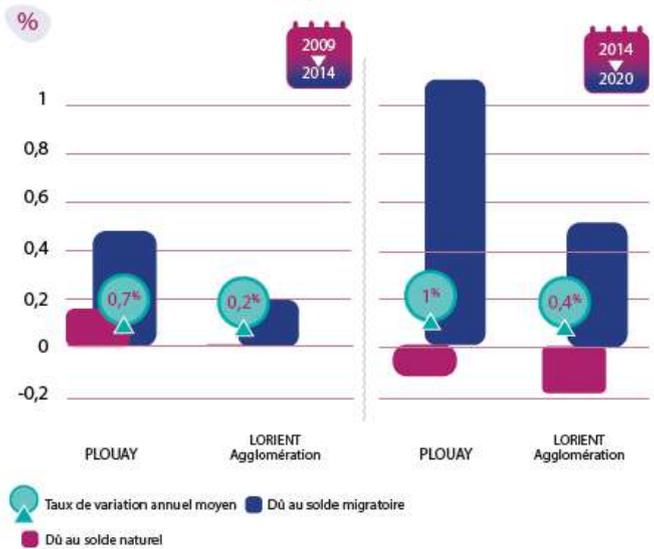
La commune de Plouay n'échappe pas au phénomène de desserrement des ménages à l'œuvre partout en France depuis plusieurs décennies. Depuis plus de 50 ans, la taille des ménages n'a cessé de dégringoler, passant de 3,32 personnes par ménage en 1968 à 2,8 en 1990, et 2,24 en 2009. La baisse s'est légèrement amortie depuis cette date, pour atteindre 2,21 personnes par ménage en 2020.

Ce desserrement se lit cependant de manière moins flagrante dans la composition des ménages plouaysiens : à titre d'exemple, les ménages d'une personne représentent 35% des ménages de la commune, quand leur part s'élève à 43% des ménages à l'échelle de Lorient Agglomération. Ajouté aux ménages de deux personnes, la proportion de ménages de 1 à 2 personnes à Plouay atteint 68%, un chiffre qui devrait se traduire par un nombre de T2 ou T3 adapté.

En matière de pauvreté et de précarité énergétique, la part de la population plouaysienne sous les seuils est assez équivalente à celle de Lorient Agglomération.

# POPULATION

## Évolution de la population



## Croissance démographique

## Pyramide des âges (2020)

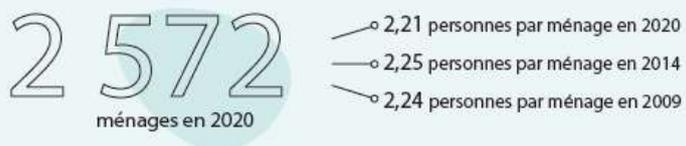


## Indice de jeunesse

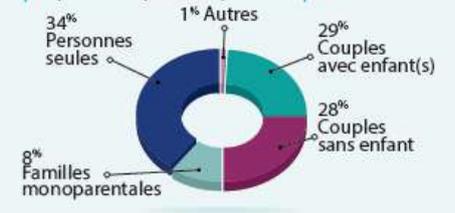


## Structuration des ménages

### Taille moyenne



### Répartition par composition



### Répartition par taille



## RESSOURCES

9% des ménages sous le seuil de pauvreté  
 Revenu disponible médian annuel par UC **21 850€**  
 Pour Lorient Agglomération **21 710€**

## ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

- 14,4% (392 ménages)
- 14,3% à Lorient Agglomération
- 47% du parc construit avant 1975

source : PLH 2024-2029

# SECTION I. B. DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

## Le logement (INSEE 2020, chiffres 2024)

Alors que la population a globalement été multipliée par 1,5 entre 1968 et 2020, le parc de logements a lui été multiplié par 2,2 sur la même période. Cette augmentation beaucoup plus rapide du nombre de logements est révélatrice du phénomène de desserrement à l'œuvre.

	1968	1975	1982	1190	1999	2009	2014	2020
Ensemble	1 287	1 425	1 683	2 011	2 165	2 574	2 641	2 856
Résidences principales	1 159	1 268	1 473	1 728	1 916	2 324	2 378	2 572
Résidences secondaires	59	46	92	94	132	11	103	99
Logements vacants	69	111	118	189	117	139	160	186

### HABITAT

2 856  
logements

#### Caractéristiques du parc total de logements en 2020

70% de propriétaires 26% de locataires du parc privé 3% de locataires du parc social

17% de logements collectifs 291 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :  
44% en extension, 28% en densification et 28% en diffus

#### Répartition



#### Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Plouay	16	38	25	34	22	18
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

96 Parc locatif social | Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

#### Données SRU au 01/01/2022

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales	Nombre de logements sociaux manquants (déficit)
Oui (taux légal 20%)	9,6%	272

#### Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022

90 logements locatifs sociaux familiaux  
 Dont : 56 PLAI, 26 PLUS, 8 PLS/PLI

6,9 demandes pour une attribution entre janvier 2021 et 2023

source : PLH 2024-2029

La caractéristique notable du parc plouaysien tient à l'écrasante domination de la maison individuelle à environ 83% des logements existants en 2020, une part bien au-dessus de la part sur l'Agglomération (à 60% pour cette typologie de logement en 2020). Conséquence de la domination de ce modèle, les grands logements sont très majoritaires dans le parc : à eux seuls, les T4 et les T5, qui sont essentiellement des maisons, représentent 77% des logements totaux.

Ce chiffre est à mettre en parallèle avec les 68% de ménages de 1 à 2 personnes à la même date ; il y a une forte décorrélation entre la taille des logements à Plouay et la taille des ménages d'aujourd'hui.

Autre constat important : Plouay reste loin du taux de 20% de logements locatifs sociaux que la commune doit atteindre pour respecter l'objectif de la loi SRU auquel elle est assignée.

*Note : l'un des objectifs du futur PLH 2024-2029, pour Plouay, est d'amorcer une résorption de cet écart, avec un renforcement de la proportion de logements locatifs sociaux à réaliser dans les opérations d'aménagement à venir.*

# SECTION I.

## 2. DYNAMISME ÉCONOMIQUE

### L'EMPLOI ET LA POPULATION ACTIVE EN CHIFFRES (INSEE 2020)

L'INSEE recense, tous secteurs confondus, 1763 emplois sur le territoire plouaysien. Ce nombre est en baisse constante depuis plus d'une décennie : 1921 emplois en 2009, 1830 en 2014.

L'indicateur de concentration d'emploi de la commune, c'est-à-dire le nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone, passe ainsi à 72,4 en 2020, contre 92,7 en 2009.

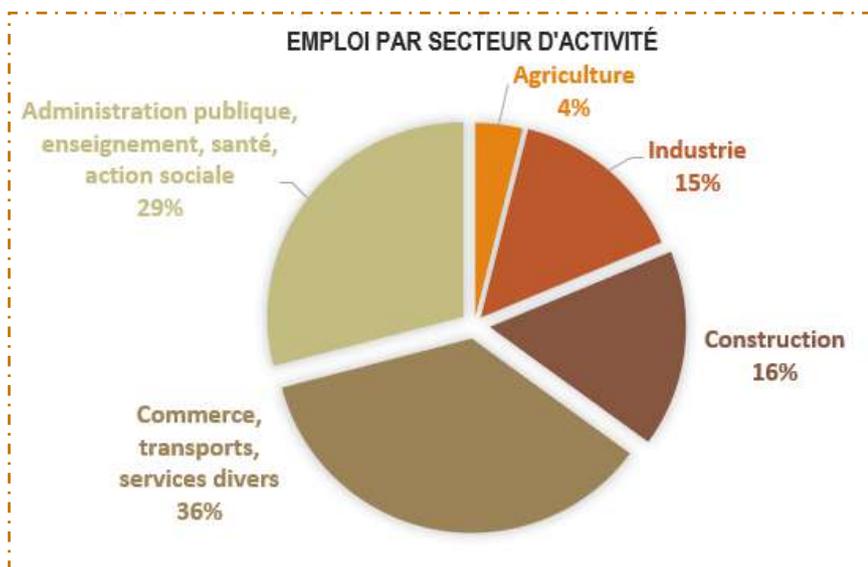
A Plouay, ces emplois se concentrent surtout sur les secteurs de :

- le *commerce, transports et services*, qui représente à lui seul plus du tiers des emplois ;
- l'*administration enseignement, santé et social* qui s'approche du tiers au fil des années (24% en 2009).

Ces deux secteurs représentent au cumulé les deux tiers des emplois de la commune.

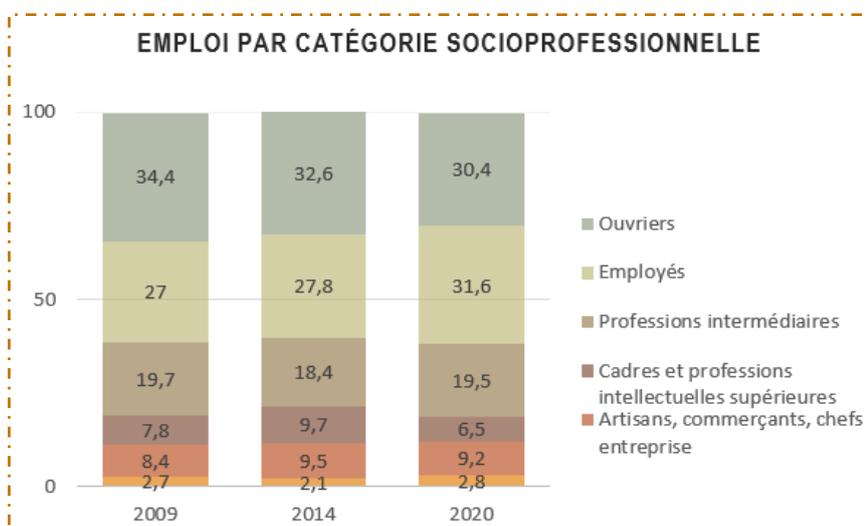
Par rapport à 2014, on observe un léger regain dans le secteur agricole, passant de 63 à 68 emplois, un chiffre qui reste cependant plus bas que les 104 emplois agricoles recensés en 2009.

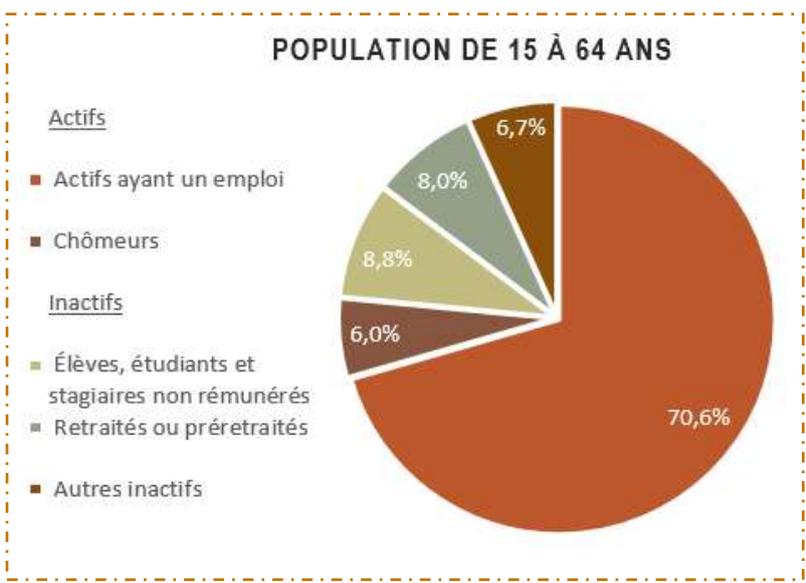
L'industrie a vu sa proportion passer de 23,7 à 15% en moins de dix ans, une nette diminution qui s'est faite au profit des secteurs de la construction et du commerce et transports.



De manière générale, la répartition des catégories socioprofessionnelle a assez peu évolué.

On peut seulement constater un recul de la part des ouvriers amorcé en 2014 et qui semble se confirmer, au profit des employés. Les autres catégories socioprofessionnelles connaissent des variations de l'ordre d'un point environ, donc peu significatives.





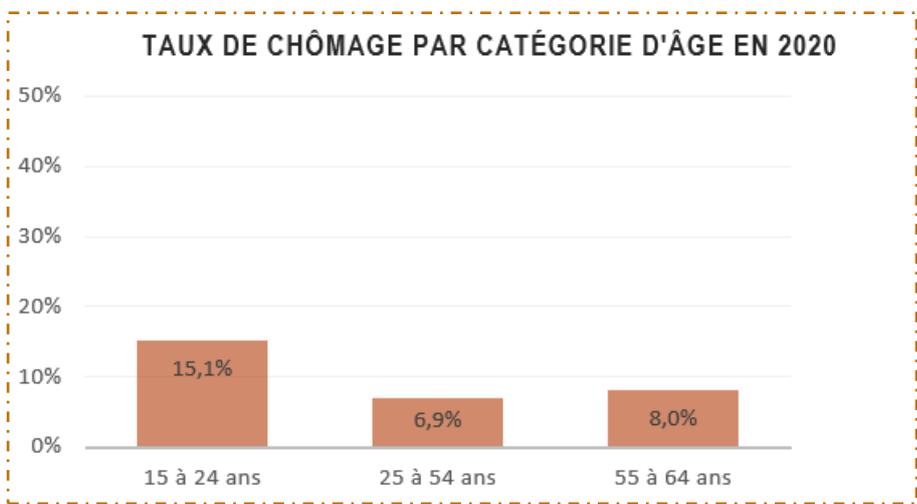
La population d'actifs parmi les 15-24 ans est en augmentation constante : 71,3 en 2009, puis 73,6 en 2014 et enfin 76,6% en 2020.

Au sein de cette population, la part des chômeurs est revenue à son niveau de 2009 soit environ 6%, quand elle avait atteint 9% en 2014.

Au sens du recensement, le taux de chômage des 15-24 à Plouay est de 7,8% en 2020 (soit 205 personnes), un chiffre en baisse par rapport à 2009 où il était de 9,7%. Ce taux est bien inférieur à la moyenne à l'échelle de Lorient Agglomération à 12,6% en 2020.

Les différentes classes d'âge sont inégalement touchées : Avec un taux à plus de 15%, les jeunes sont les premiers impactés. Le constat est similaire et plus sévère (23%) à l'échelle intercommunale.

Enfin, le chômage touche plus durement les personnes avec peu ou pas de diplôme.



Près d'un actif plouaysien sur 3 (29%) travaille sur la commune. Ce chiffre est en légère diminution, ils étaient 34% en 2009.

Les déplacements des actifs de Plouay se font principalement au sein de la commune, puis vers la zone d'emploi de Kerpont à Lanester-Caudan, ensuite vers Lorient, Hennebont, Quimperlé ou encore Le Faouët.

Ces déplacements se font à presque 89% en véhicule motorisé.

# SECTION I.

## LES LIEUX D'EMPLOI

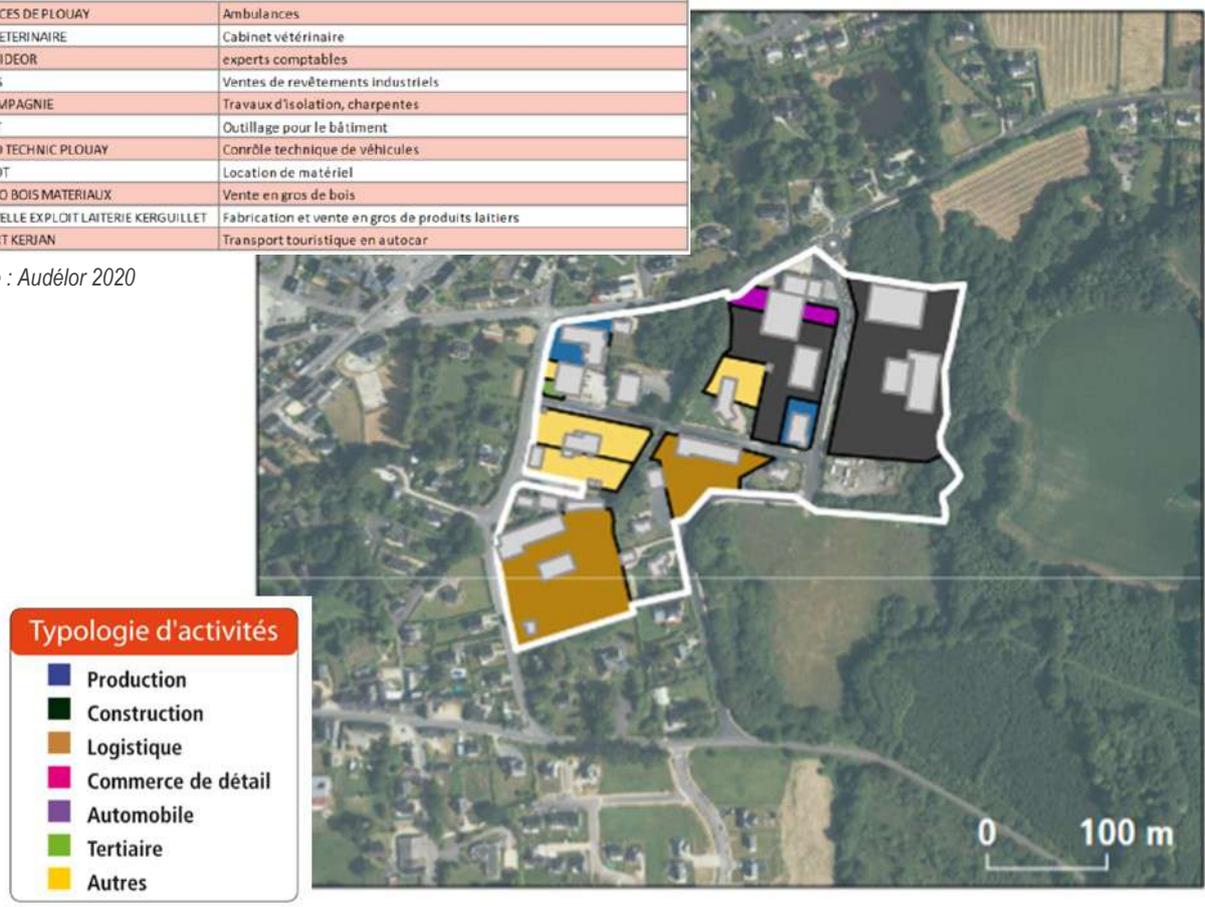
Le principal employeur de Plouay est la zone d'activités communautaire de Restavy, laquelle emploie environ 700 salariés dans de nombreux établissements qui y sont implantés; parmi eux des entreprises d'envergure de l'agroalimentaire telles que Celtys et Isla Mondial, ainsi que des entreprises de production industrielle de dimensions internationale.

L'inventaire des zones d'activités économiques (IZAE) rendu obligatoire par la loi Climat-Résilience et approuvé en décembre 2023 par le conseil communautaire de Lorient Agglomération dresse l'état d'occupation du foncier de la zone : selon cette inventaire, la zone est considérée occupée à 95%. Le foncier disponible (en vert sur la carte ci-contre) totalise 2 hectares, l'immobilier disponible (en vert clair) 3000m<sup>2</sup> et les friches (en jaune) 6900m<sup>2</sup>, pour un total de 3 hectares pouvant être optimisés pour de nouvelles activités.

La zone de Rostervel, qui compte à ce jour une douzaine d'entreprises, emploie près de 120 salariés au total.

AMBULANCES DE PLOUAY	Ambulances
CABINET VETERINAIRE	Cabinet vétérinaire
COGEDIS FIDEOR	experts comptables
DORE SOLS	Ventes de revêtements industriels
LOY ET COMPAGNIE	Travaux d'isolation, charpentes
PROBANET	Outils pour le bâtiment
SARL AUTO TECHNIC PLOUAY	Contrôle technique de véhicules
SARL SAGOT	Location de matériel
SAS HENRIO BOIS MATERIALX	Vente en gros de bois
SOC NOUVELLE EXPLOIT LAITERIE KERGUILLET	Fabrication et vente en gros de produits laitiers
TRANSPORT KERJAN	Transport touristique en autocar

Source : Audélor 2020



- Parmi les autres employeurs principaux de la commune, on citera également :
- les écoles et notamment les collèges
  - le Foyer d'accueil médicalisé (FAM) pour adultes, le centre psychothérapique de Keramont, l'EHPAD..
  - l'Aide à Domicile en Mileu Rural
  - la mairie et la gendarmerie
  - les supermarchés
  - les exploitations agricoles.



Source : IZAE de Lorient Agglomération, décembre 2023

# SECTION I.

## L'ACTIVITÉ AGRICOLE (SOURCE : CHAMBRE D'AGRICULTURE 2023)

### Les fermes et leurs actifs

En 2023, on dénombre 41 fermes sur le territoire, dont 2 n'ont pas leur siège sur la commune.  
 En 2009, le précédent diagnostic agricole recensait 65 fermes. Leur nombre a ainsi chuté de 36% en 14 ans.  
 Sur ces 41 fermes, 37 constituent l'activité principal de leur exploitant (en EARL, GAEC ou individuel essentiellement).

La baisse est équivalente sur les effectifs, qui passent de 120 en 2009 à 70 en 2023, dont 60 chefs d'exploitations en 10 salariés en équivalent temps plein.

L'âge moyen des agriculteurs est de 46 ans (contre 49 en 2009), avec 9 fermes où les exploitants ont plus de 60 ans ; ces fermes totalisent 637 ha (dont 85 exploités hors de la commune) soit 25% de la SAU de Plouay. Cela se traduit par 11 départs à la retraite potentiels sur la période 2023-28.

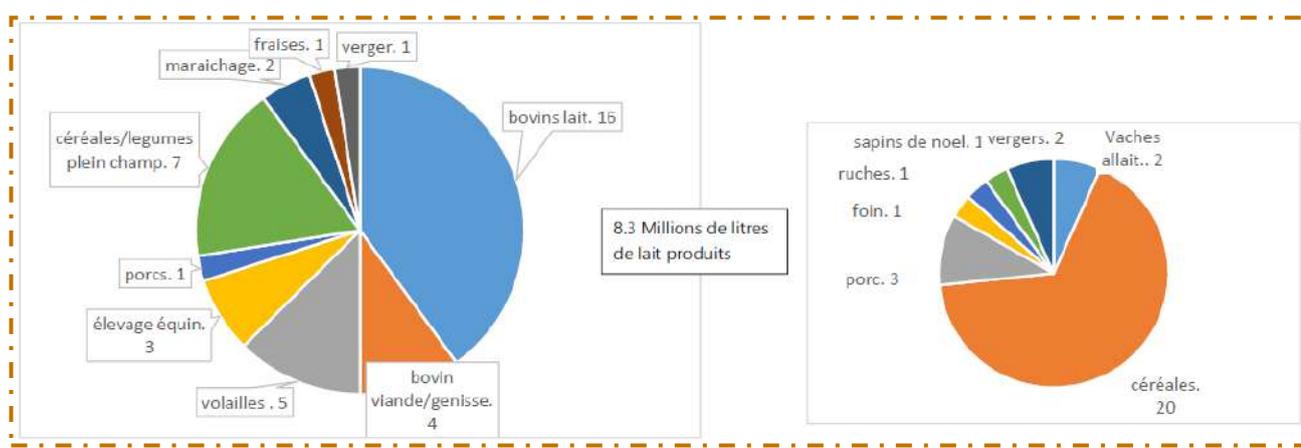
En l'absence de reprise lors de ces départs à la retraite, le nombre d'exploitations pourrait être porté à 31 à l'échéance 2033 à Plouay.

### Les surfaces et productions

Les 41 exploitations ayant leur siège à Plouay exploitent 2962 ha de SAU, dont 2505 (soit 85%) se trouvent sur la commune.  
 En moyenne, cela correspond à environ 70 ha de terres par exploitation.  
 56% des terres exploitées sont en location.

La production agricole à Plouay est essentiellement tournée vers l'élevage, avec 72,5% des exploitations avec des animaux, et 50% avec des bovins.  
 66% des exploitations ont une production secondaire, qui est dans la plupart des cas une production céréalière.

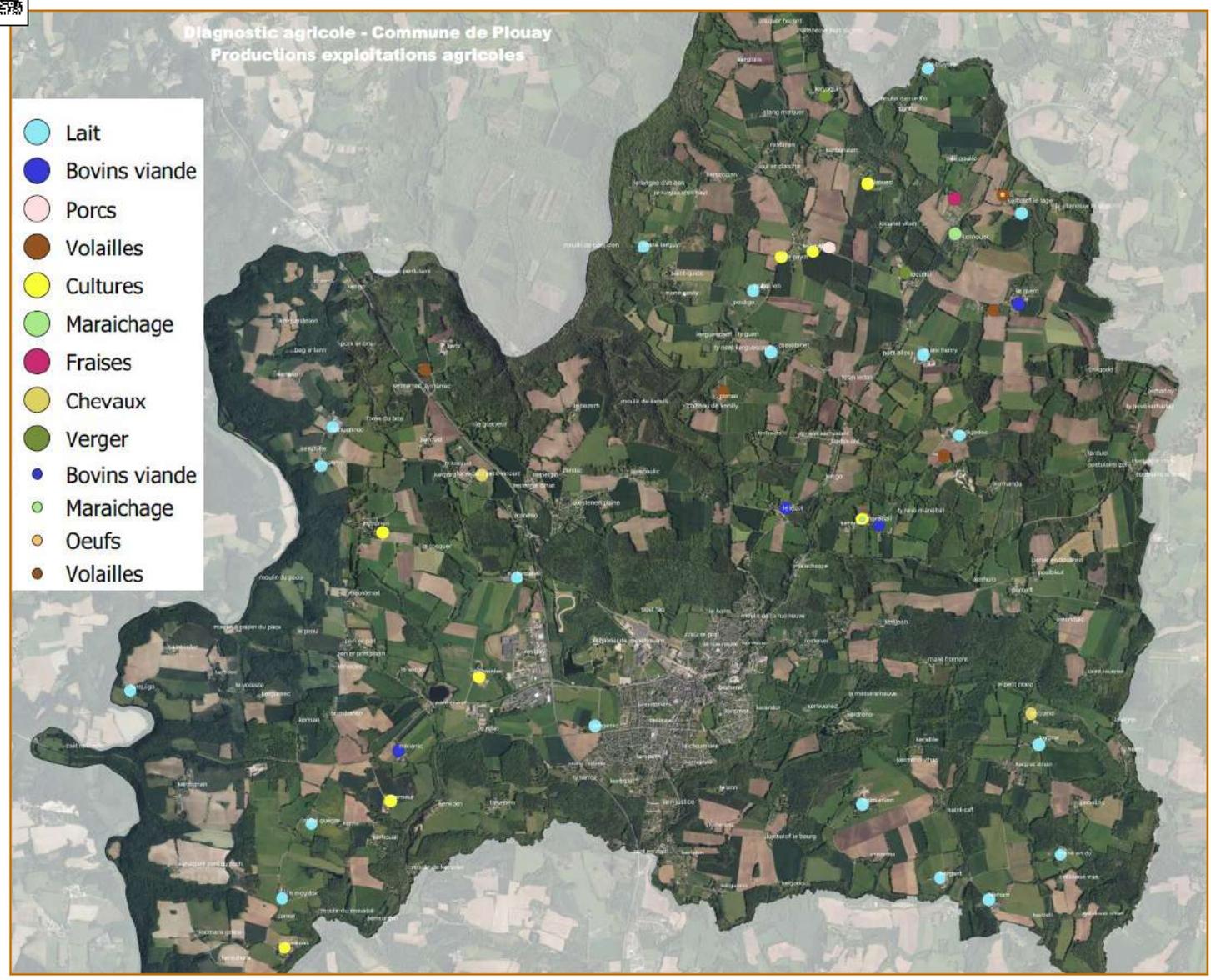
Ci-dessous : à gauche les productions principales, à droite les productions secondaires



Si les ateliers de production dédiés aux cultures ont bondi entre 2009 et 2023, passant de 8 à 27 lieux, ceux de production de lait, quant à eux, sont tombés de 43 à 16 sur la même période.

- On recense enfin :
- 6 exploitations en agriculture biologique
  - 1 exploitation Haute Valeur Environnementale
  - 1 exploitation en plein air
  - 7 exploitations qui pratiquent la vente directe

### Les productions des exploitations agricoles



# SECTION I.

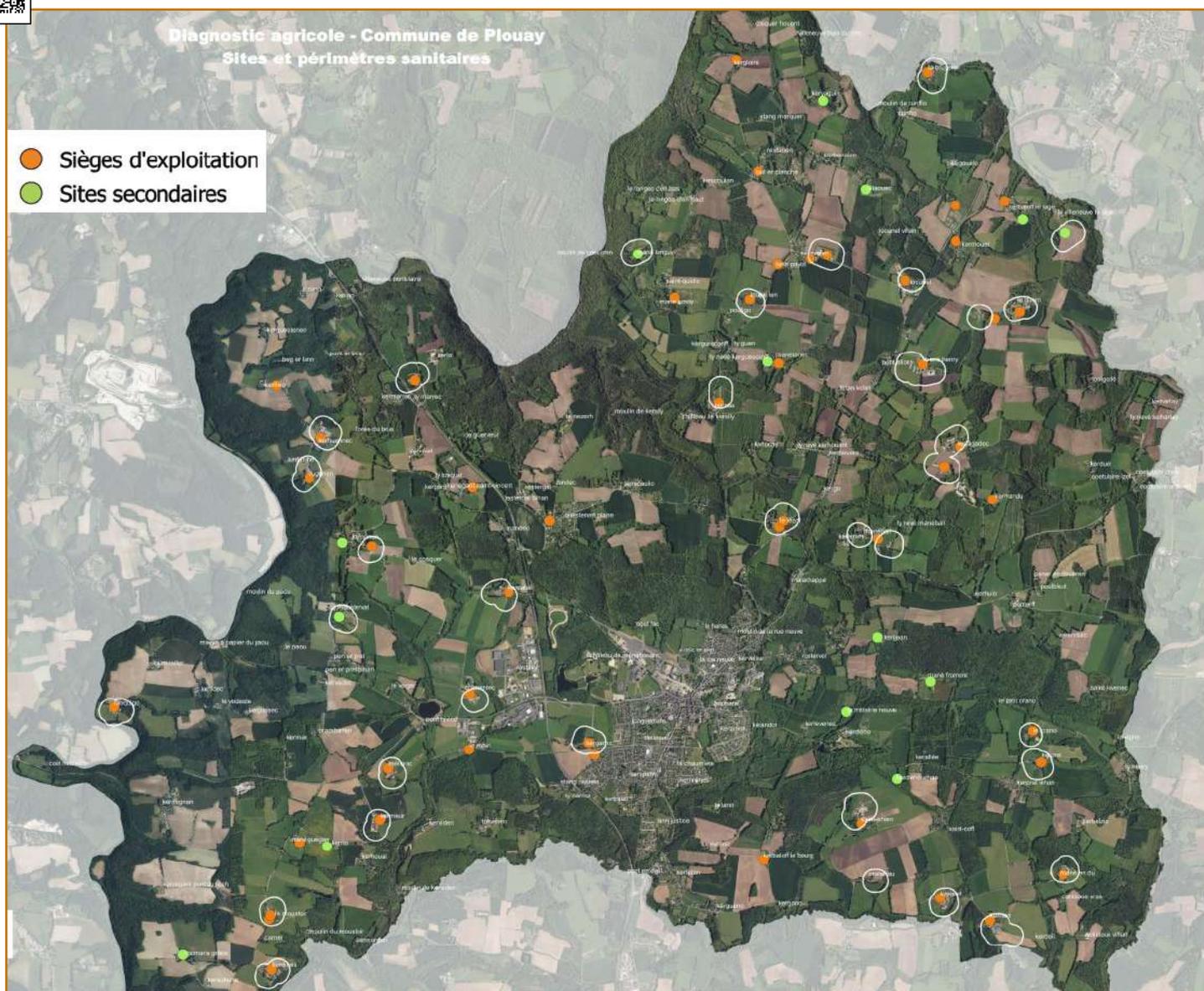
Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

## Les sites d'exploitations et (le cas échéant) périmètres sanitaires



27 sites ont soumis au périmètre sanitaire de 100m ; il s'agit de bâtiments d'élevage en activités (ainsi que fosses, fumières, silos, aires d'exercices), et de bâtiments de stockage de fourrage lié à une activité d'élevage.

## Les dynamiques à l'œuvre

On compte dix nouvelles installations sur les cinq dernières années. Sept d'entre elles se sont faite dans un cadre familial, avec 3 installations pour des exploitations laitières.

En 2023, 8 exploitations sont en phase de transmission.

Les projets des exploitants sur les prochaines années concernent principalement :

- la construction de nouveaux bâtiments, en particulier des bâtiments (stockage ou animaux) comportant un dispositif de production d'énergie photovoltaïque
- l'augmentation des terres exploitées
- l'emploi d'un salarié ou d'un associé
- l'arrêt d'une production

## Enjeux, questions, perspectives

Le monde agricole et la municipalité entretiennent un dialogue régulier.

Quelques problèmes de cohabitation peuvent être évoqués, comme la présence des chiens, la traversée des routes avec des bêtes, la traversée du hameau de Kerscoulic, ou encore la traversée du bourg avec ses ralentisseurs.

Parmi les sujets et questionnements principaux, on retiendra :

- la création de revêtements propres sur les cours de ferme
- le périmètre de captage
- l'élagage en bord de route
- les marges de recul par rapport aux routes
- les chemins d'exploitation : leur entretien et la différenciation avec les chemins de randonnée
- l'enfouissement des lignes (électrique et fibres optiques)
- la poursuite de la conservation du patrimoine rural.
- le devenir des bâtiments amiantés abandonnés
- les projets de pistes cyclables en proximité des terres agricoles
- les logements de fonction
- le souhait de faire connaître l'activité agricole via le bulletin municipal aux nouveaux habitants
- la présence de nuisibles (sangliers et blaireaux).

# SECTION I.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

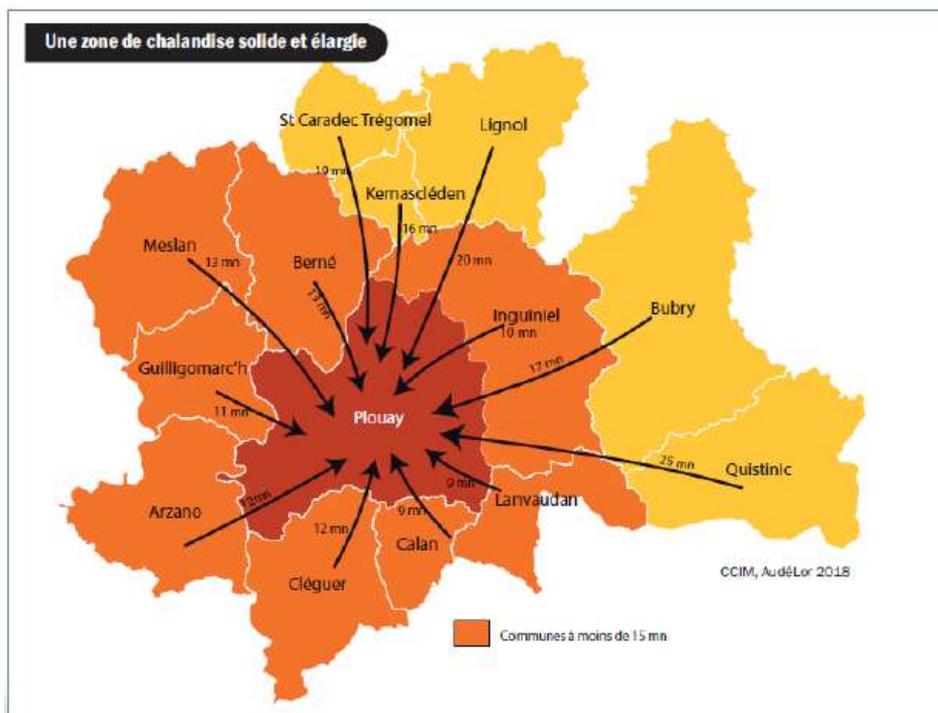
## 3. EQUIPEMENTS & SERVICES

### LE COMMERCE À PLOUAY

#### Données générales (source texte et image : étude commerces Audélor 2018)

La commune de Plouay profite d'un positionnement géographique favorable à un rayonnement commercial large. Sa zone de chalandise s'étend à l'ensemble de ses communes limitrophes voire à celles de sa première et deuxième couronne, dont les deux tiers sont à moins de 15 min en voiture du bourg et de ses commerces. Cette zone de chalandise regroupe ainsi 12 communes ainsi que Plouay elle-même.

La densité commerciale sur la commune est importante et fait partie des plus élevées du territoire de Lorient Agglomération, avec environ 90 commerces dans le bourg en 2018.



Ce bourg accueille par ailleurs deux marchés sur la place de l'Eglise : un le lundi matin, et un second réservé aux producteurs locaux le jeudi soir.

En matière de stationnement, les statistiques affichent une capacité très généreuse et largement suffisante avec plus de 8 places par commerce (note : la capacité en stationnement est considérée suffisante dès 5 places par commerce) ; ces chiffres contrastent parfois avec le ressenti des commerçants.

L'étude commerciale de 2018 dresse également le profil général des consommateurs des commerces de Plouay :

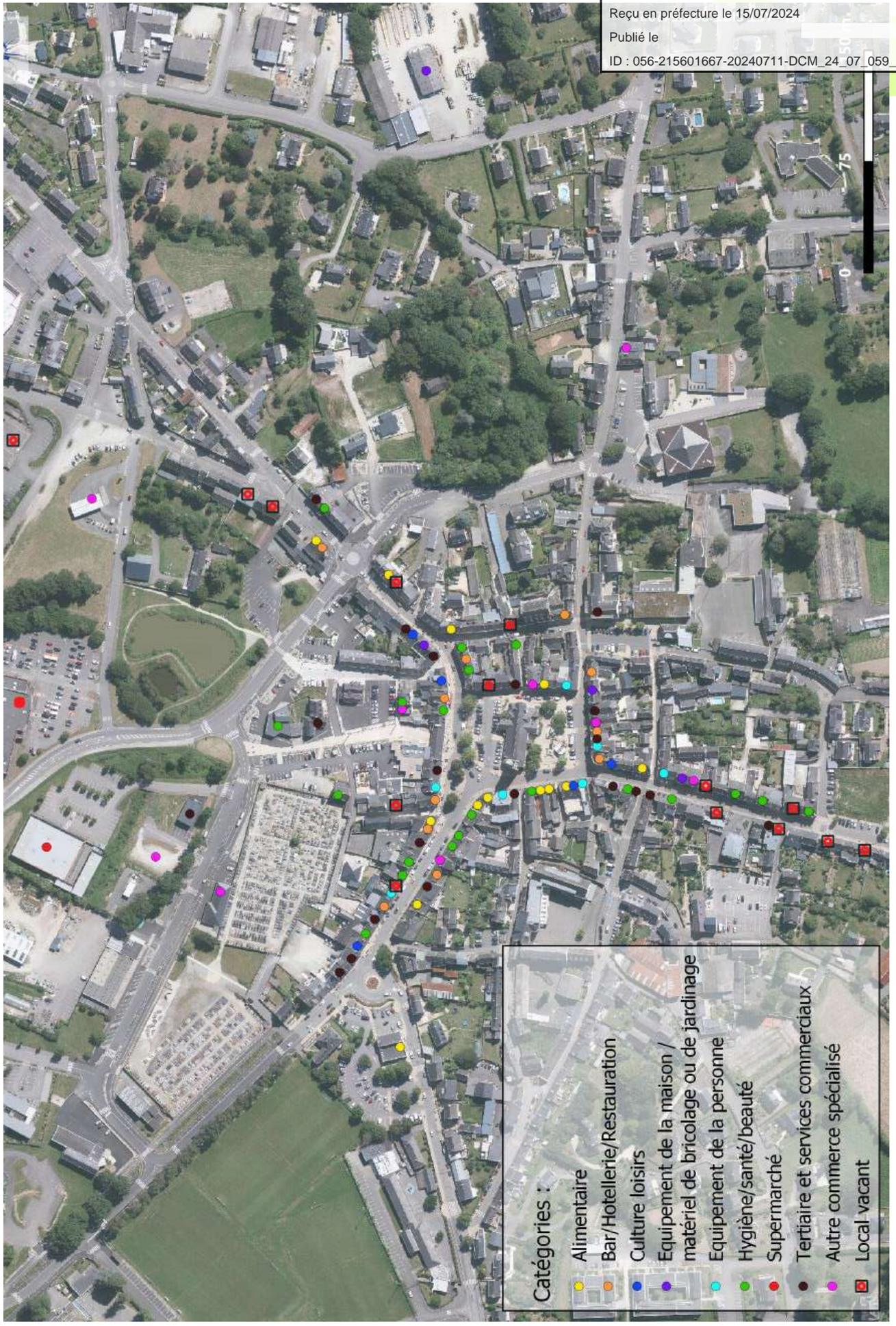
- le profil est qualifié de « familial », en lien avec une taille des ménages assez importante particulièrement à Plouay (environ 2,2 personnes par ménage) ;
- 55% des achats sur Plouay sont effectués par des habitants des communes voisines ;
- Les ménages plouaysiens réalisent les trois quart de leurs courses alimentaires dans les commerces de la commune.

#### L'inventaire 2022

De manière générale, l'offre commerciale à Plouay est qualifiée de riche et diversifiée. La carte ci-contre localise les différents types de commerces présents dans le bourg et à ses abords en 2022.

Il convient de relever l'existence, au sud du bourg (le long de la rue de Kergarnic), d'un dernier supermarché, ainsi que de commerces liés à l'automobile (carrosserie, concession...) le long de la rue de la Chaumière.

La zone d'activités de Restavy, elle aussi, accueille quelques commerces. Enfin, on notera l'existence d'un magasin de meubles et d'un magasin de motoculture sur le secteur de Pont en Daul proche du lieu-dit Kerfétan et de l'aire de covoiturage du même nom, à l'extrême sud de la commune le long de l'axe routier principal.



# SECTION I.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

## Questions et perspectives (source : étude commerce Audélor 2018)

Le tissu commercial présente des points de fragilités qui doivent être surveillés :

- le premier point est la vacance commerciale le long de la rue Paul Ihuel, qui pourrait, en 2023, être doucement en cours de résorption.
- Le second point réside dans le phénomène d'évasion commerciale vers d'autres pôles plus grands et/ou mieux pourvu tels que les zones commerciales de Lanester et Lorient. Ce phénomène apparaît selon l'étude Audélor relativement contenu à ce jour.  
  
A l'échelle de la commune, il apparaît important, et les commerçants eux-mêmes relayent ce souhait, de limiter l'implantation de commerces au-delà du centre-ville.
- En parallèle, l'accessibilité des commerces est réinterrogée, notamment au regard des travaux de requalification du nord du bourg de Plouay qui ont refaçonné l'espace public, les circulations piétonnes et le stationnement entre la mairie et les supermarchés du bourg : il y a un enjeu à faire un meilleur lien entre ces supermarchés et les petits commerces du centre. De la même manière se pose la question de l'accessibilité du supermarché casino rue de Kergarnic par les piétons ; en effet si celui-ci dispose d'un parking important, les parcours piétons depuis les lotissements qui l'entourent peuvent ne pas être évidents ou sécurisés. Les lotissements les plus récents sont d'ailleurs les plus éloignés du centre, une situation qui renforce l'enjeu de création et /ou d'amélioration des parcours à pied ou à vélo pour permettre aux plouaysiens de réaliser les petites courses du quotidien sans avoir à prendre la voiture.
- Enfin, l'offre commerciale, qualifiée jusqu'à présent de « riche et diversifiée », reste mouvante : ces dernières années ont vu arriver un nombre significatifs de services, tels qu'audioprothésistes ou agences immobilières, qui s'implantent dans le centre à la place d'anciens commerces et peuvent à terme modifier substantiellement le ratio commerces /services à Plouay.

Parmi les pistes d'actions émises dans le cadre de l'étude Audélor 2018 on retrouve des orientations qui répondent aux enjeux précédents :

### **Un cœur de ville plus accessible**

- ◆ *Affirmer un périmètre de centre-ville organisé autour d'un axe cœur de ville et secteur nord*
- ◆ *Renforcer l'accès vélo (parcours, mobilier urbain...) pour notamment créer du lien entre le centre-ville et les quartiers résidentiels : le développement de l'accessibilité vélo comme fil rouge pour l'attractivité du centre-ville en lien avec la "Bretagne Classic".*

### **Un cœur de ville plus lisible et plus convivial**

- ◆ *Mettre en place une signalétique mieux adaptée pour les commerces et pour les stationnements*
- ◆ *Améliorer l'effet vitrine du centre-ville :*
  - *consolider les linéaires commerciaux (dans le cadre du PLU)*
  - *engager une réflexion sur les façades commerciales : mise en place d'une charte d'enseigne, appui au design de point de vente*
- ◆ *Améliorer la place du piéton et renforcer les lieux conviviaux (terrasses...)*

### **Une offre commerciale mieux adaptée aux attentes des consommateurs**

- ◆ *Questionner le contenu de l'offre actuelle : niveau de gamme, types d'enseignes... par rapport aux attentes des ménages qui ont évolué (familles, jeunes...) : réaliser une enquête auprès des consommateurs ?*
- ◆ *Profiter des locaux vacants pour faire venir des "boutiques à l'essai"*
- ◆ *Passer d'un commerce de proximité à un commerce plus "pratique" offrant davantage de services aux habitants (horaires différents...)*
- ◆ *Redynamiser l'activité "marché" : horaires ? réinterroger le lieu ?*

## LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Un recensement détaillé des équipements, réalisé en 2023, est présenté en page suivante.

De manière générale, on retiendra que Plouay peut s'enorgueillir d'une offre en équipements culturels, sportifs et de loisirs riche. En matière d'écoles, la commune abrite des établissements allant de la maternelle au collège, aussi bien publics que privés.

En matière de services, on peut citer :

### Enfance -Jeunesse

- un espace jeune intégrant : antenne Mission Locale + point info jeunesse
- un Lieu d'Accueil Enfants Parents
- un Relai Petite Enfance (pour les assistantes maternelles)
- une crèche multi-accueil Pom' d'Api /société Babilou gérée en Délégation de service public
- un centre de loisirs et une garderie

### Social

- le Centre médicosocial du Département (23 rue de Manéhouarn)
- un centre de protection infantile: au centre médico social(23 rue de Manéhouarn)
- une permanence de Cap Autonomie Santé de Lanester, pour les personnes âgées

### Droit

- de nombreuses permanences dans la salle des permanences, à côté de la médiathèque, parmi lesquelles permanence de la Boutique de Droit de Lorient, ou encore une permanence de l'UFC Que Choisir de Lorient.

... sans oublier la maison **France Services** construite en 2024.

## L'OFFRE MÉDICALE ET DE SANTÉ

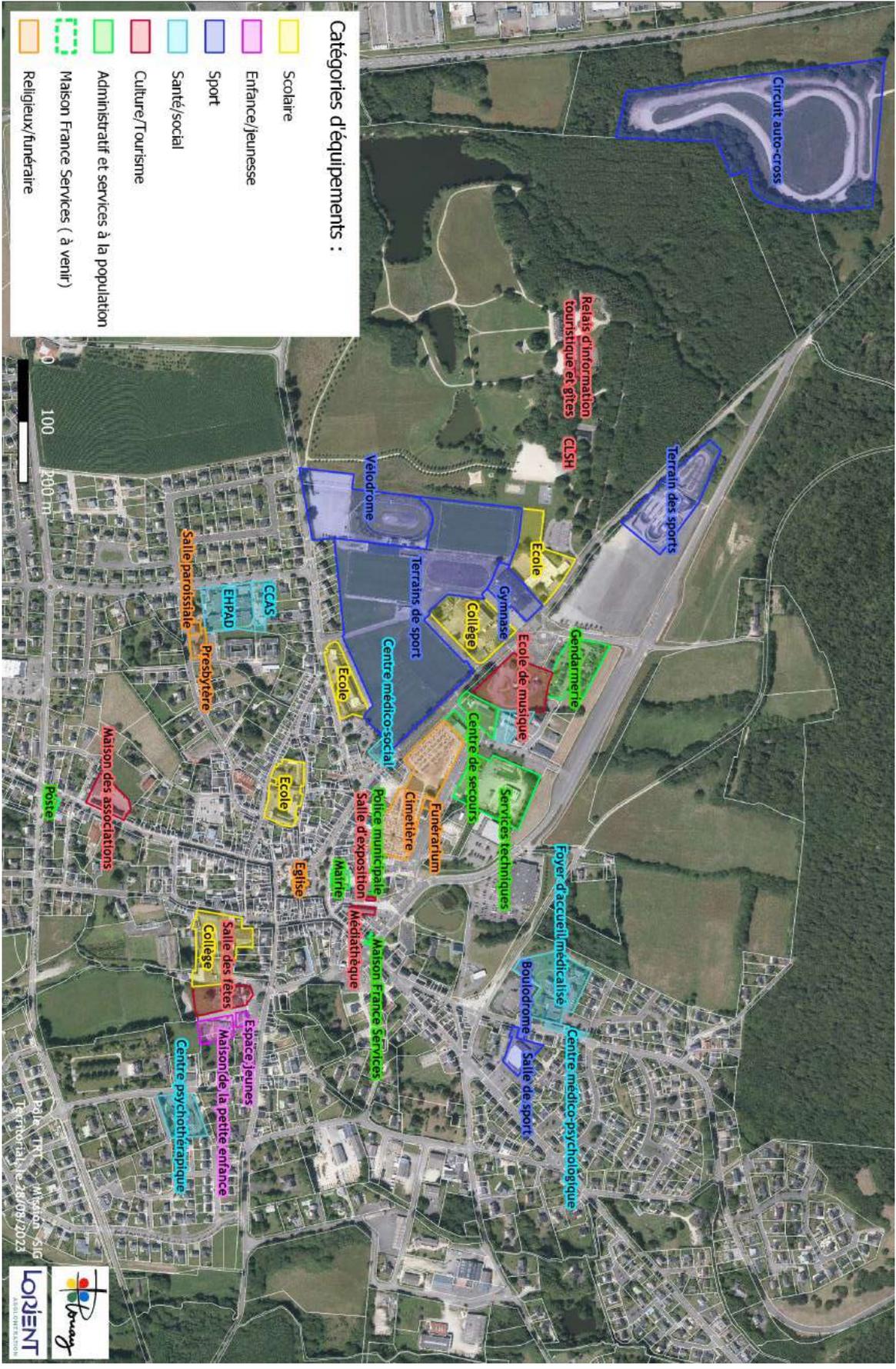
L'offre de santé à Plouay est riche et rayonne bien au-delà du territoire communal. Si le noyau en est la maison de santé pluridisciplinaire mise en service en 2016 et faisant l'objet d'un focus de l'Audélor dans sa publication n°108 de novembre 2018 (encadré ci-dessous), de nombreux autres professionnels et établissements de santé occupent le bourg. En particulier, on notera l'installation récente d'audioprothésistes.

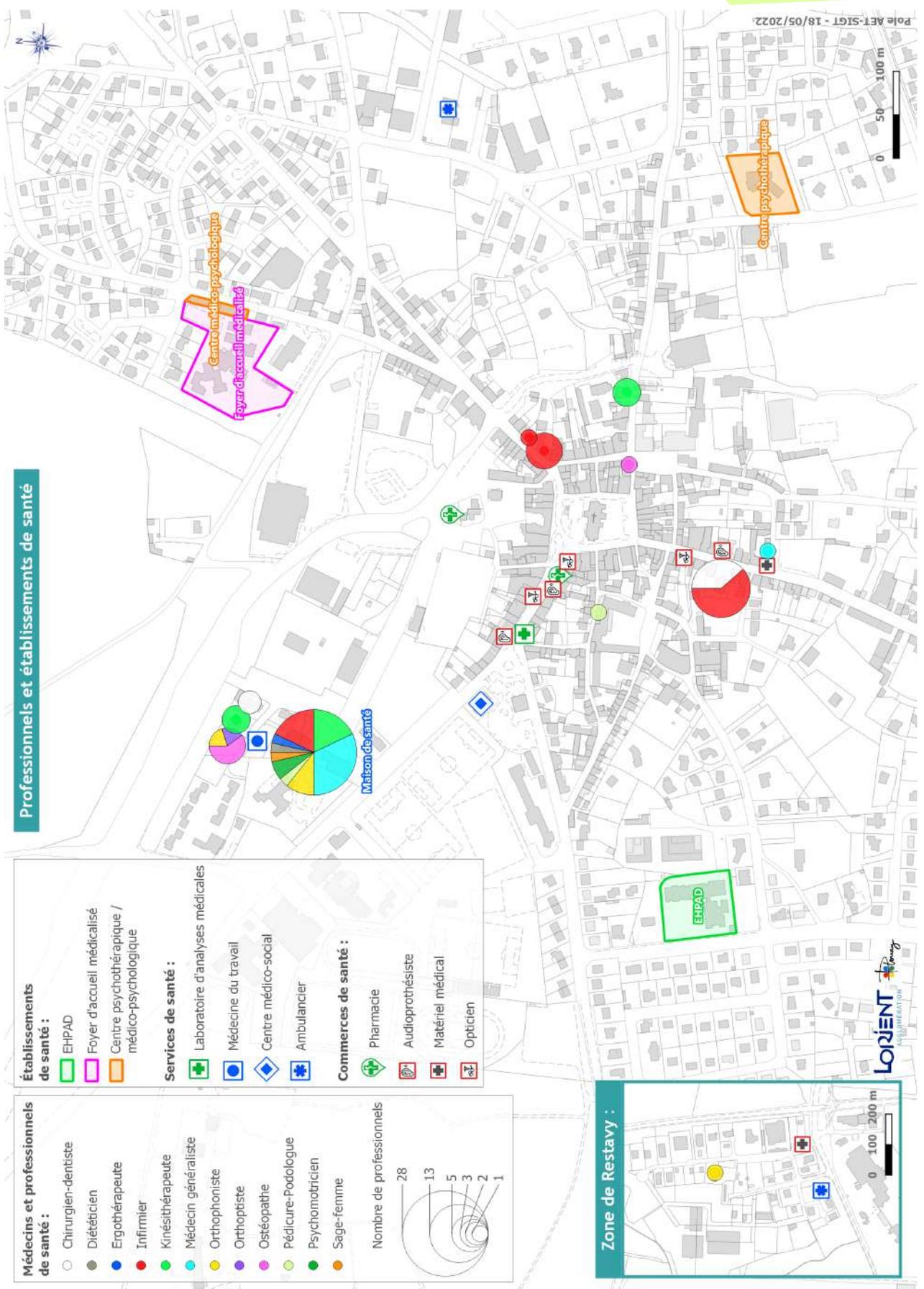
La carte en pages suivantes localise les vecteurs de l'offre de santé à Plouay en 2022.

Origine du projet	Le bâtiment	Organisation professionnelle
<p>La maison médicale pluridisciplinaire a été inaugurée en juillet 2016, après une gestation du projet de quatre ans. À l'origine, une association de 14 professionnels de santé, "Scorff, Blavet santé", porte le projet et élabore un projet de santé, accompagnée par le bureau d'études "Icônes médiation santé" et la municipalité de Plouay, puis soutenue par l'ARS. Devant la dynamique impulsée par les professionnels de santé, les élus de Plouay (soucieux de conserver durablement une offre de soins de proximité) ont validé le principe d'accompagner la démarche en portant le projet immobilier de la future maison de santé pluridisciplinaire sur son territoire.</p> <p>La nouvelle structure plouaysienne a permis d'accueillir de nouveaux praticiens sur la commune.</p>	<p><b>Surface plancher</b> : 974 m<sup>2</sup></p> <p>En plus des locaux destinés aux professionnels, une salle de réunion commune est à leur disposition. La maison de santé accueille également mensuellement un médecin par le biais d'une convention pour des séances d'éducation thérapeutiques (Codiab Kalon'IC, promotion de la santé des patients atteints de maladies chroniques).</p> <p><b>Budget</b></p> <p><b>Investissement</b> : 1 600 000 € HT <b>Commune</b> 860 000 € <b>Subventions</b> : 630 132 € (41,95 %).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ État DETR 180 000 €</li><li>■ FNADT 120 000 €</li><li>■ Conseil départemental 180 000 €</li><li>■ Lorient Agglomération 150 000 €</li></ul>	<p>Les médecins travaillant en binômes offrent à leurs patients une plus grande flexibilité dans l'accueil des rendez-vous, plus de souplesse dans leur emploi du temps.</p> <p>Une SISA (Société Interprofessionnelles de Soins Ambulatoires) va également s'installer dans la maison de santé. Elle doit permettre aux différents professionnels de santé un exercice pluriprofessionnel et coordonné, (mettre en commun les revenus des diverses professions de santé et partager, avec le consentement exprès des patients, l'information médicale, sous couvert du secret médical).</p>

source : Audélor, publication n°108 de novembre 2018

# SECTION I.





# SECTION I.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
 Reçu en préfecture le 15/07/2024  
 Publié le  
 ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

## LA GESTION DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT

### Le contexte législatif réglementaire

La préservation et la gestion de l'eau, ainsi que des écosystèmes associés, sont encadrées par la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 et la loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006. La politique mise en œuvre par ces deux lois se décline à deux échelles – échelle régionale et échelle variable associée à un bassin versant – et propose une stratégie de suivi et d'intervention sur des thématiques en lien avec la ressource en eau et les milieux aquatiques. Les ressources sont par conséquent évaluées et gérées d'un point de vue qualitatif et quantitatif, en conciliant les différents usages leur étant associés.

Deux outils déclinant cette politique ont été mis en place :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) fixant les orientations « fondamentales » de la gestion de l'eau et des milieux à l'échelle suprarégionale ;
- le schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE), document précisant les objectifs et prescriptions du SDAGE à l'échelle d'un bassin versant.

Pour rappel, la commune de Plouay est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, adopté le 3 mars 2022 par le comité de bassin et arrêté le 18 mars 2022 par la préfète coordonnatrice de bassin pour une durée de 5 ans (2022-2027). Les principaux enjeux identifiés sont :

- l'artificialisation des cours d'eau
- les risques d'inondation
- le comblement et le drainage des zones humides
- la dégradation des parties amont des cours d'eau
- le manque d'eau accentué par le changement climatique
- les pollutions des villes et des industries
- les pollutions d'origine agricole.

	SDAGE Loire Bretagne
Date d'adoption	3-03-2022
Période de mise en œuvre	2022-2027
Orientations fondamentales (2022-2027)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant</li> <li>- Réduire la pollution par les nitrates</li> <li>- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiotique</li> <li>- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides</li> <li>- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau</li> <li>-Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable</li> <li>-Préserver et restaurer les zones humides</li> <li>-Préserver la biodiversité aquatique</li> <li>-Préserver le littoral</li> <li>-Préserver les têtes de bassin versant</li> <li>-Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques</li> <li>-Mettre en place des outils réglementaires et financiers</li> <li>-Informé, sensibiliser, favoriser les échanges</li> </ul>

Elle est également concernée par le SAGE Scorff, approuvé le 10/08/2015 et le SAGE Blavet, approuvé le 15 avril 2014, dont les enjeux sont :

- Assurer une gouvernance efficiente sur le territoire
- Atteindre le bon état sur l'ensemble des masses d'eau (eaux superficielles, estuariennes, marines, souterraines)
- Préserver la qualité et la fonctionnalité des milieux aquatiques
- Assurer une gestion quantitative optimale de la ressource en eau

### La gestion de l'eau potable

Les données ci-après sont tirées du Rapport annuel 2021 sur le Prix et la Qualité de Services publics (RPQS) de l'eau potable et de l'assainissement à Lorient Agglomération.

La compétence Eau Potable est détenue par Lorient Agglomération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 sur la commune de Plouay. La Direction Eau et Assainissement (DEA) a en charge d'assurer la gestion de l'ensemble des réseaux d'eau potable depuis les prises d'eau. L'exploitation des ouvrages diffère cependant selon les communes : régie ou marché de prestation de service. A Plouay, Lorient Agglomération gère la production et la distribution d'eau potable dans le cadre d'un marché de prestation de service.

### Production d'eau potable

A l'échelle de l'Agglomération lorientaise, trois types de ressources en eau sont disponibles :

- les eaux de surface (le Scorff et le Blavet)
- les eaux souterraines
- les apports de syndicats d'eau voisins via un réseau d'interconnexions

A Plouay, un site de prélèvement et traitement est présent : l'usine de Manébaïl qui exploite la ressource souterraine, pour une capacité nominale de 25m<sup>3</sup>/h.

En 2021, ce sont 70 753 m<sup>3</sup> d'eau qui ont été produits depuis les captages de Manébaïl à Plouay. Ces volumes sont en baisse de 45% par rapport à l'année 2020. Un des deux captages a été arrêté pour des questions de qualité d'eau brute (concentrations en dérivé de pesticides supérieures au seuil réglementaire).

La production de 2021 représente 28% des 247 490 m<sup>3</sup> d'eau consommés par les usagers de Plouay.

Les volumes d'eau non produits localement proviennent majoritairement de l'usine de production d'eau de Langroise, depuis le Blavet.

#### Chiffres clés de la production d'eau potable à Lorient Agglomération (2021)

**10** usines de production d'eau potable en service

Capacité de production journalière : **80 000 m<sup>3</sup>/j**

**35** ouvrages de stockage d'eau potable d'une capacité totale de **58 350 m<sup>3</sup>** ;

Protection de la ressource (P108.3) : indice de **79%**

Volumes prélevés : **14 003 279 m<sup>3</sup>** (+1,2% par rapport à 2020)

Volumes produits : **12 774 398 m<sup>3</sup>** (+1,1% par rapport à 2020)

### Distribution d'eau potable

L'eau distribuée dans les 25 communes de Lorient Agglomération est de très bonne qualité. Au cours de l'année 2021, elle s'est avérée à 100% conforme à la réglementation en vigueur du point de vue des paramètres microbiologiques comme du point de vue des paramètres physico chimiques.

La longueur totale du réseau de distribution d'eau potable à Plouay est de 144km, et les canalisations sont en très grande majorité composées de PVC.



## SECTION I.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

Le rendement 2021 du réseau en eau potable, c'est-à-dire le rapport entre, d'une part, le volume de consommation autorisé augmenté des volumes vendus en gros à d'autres services publics d'eau potable, et d'autres part le volume produit augmenté du volume acheté en gros à d'autres services d'eau potable, atteint dans le secteur nord de l'Agglomération, dont fait partie Plouay, 90,1%.

Sur ce même territoire et cette même année, 24 fuites sur branchements et réseaux ont été réparées.

Lorient Agglomération a approuvé en juin 2023, un Plan de Résilience Eau qui a pour but, avec l'appui des acteurs locaux, de réduire la pression sur la ressource en eau tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.

Sur Plouay, le nombre d'usagers au service de l'eau a augmenté de 5% depuis 2017 pour s'élever en 2021 à 2 935 usagers.

### Chiffres clés de la distribution d'eau à Lorient Agglomération (2021)

**107 804 abonnés**

Volumes mis en distribution : **13 176 253 m<sup>3</sup>**

**210 286 habitants desservis**

**2 474,7 km** de réseau AEP dont **2 399,8 km** de linéaire de réseau de distribution

Indice de connaissance et gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable : **87,6/120** (basé sur le linéaire de réseau de distribution)

Rendement global du réseau : **86,4%**

Nombre de compteurs : **109 980** unités / âge moyen : 7,34 ans

**882 prélèvements pour analyses** réalisés sur le réseau, aucune non-conformité vis-à-vis des paramètres microbiologiques ni vis-à-vis des paramètres physico-chimiques

### La gestion des eaux usées

Les données ci-après sont tirées du Rapport annuel 2021 sur le prix et la qualité de services publics de l'eau potable et de l'assainissement à Lorient Agglomération

La compétence Assainissement collectif et non-collectif est assurée par Lorient Agglomération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 sur Plouay. La Direction Eau et Assainissement est en charge d'assurer la gestion de l'ensemble des ouvrages et réseaux d'eaux usées jusqu'au rejet dans le milieu naturel des eaux résiduaires après traitement. En matière d'exploitation de l'assainissement, la compétence est principalement assurée en régie sur le territoire de Lorient Agglomération.

A Plouay, la collecte et le traitement des eaux sont assurés en régie.

Entre 2017 et 2021, le linéaire de réseaux renouvelé ou réhabilité sur la commune a atteint près de 800 m linéaires. Le réseau a également fait l'objet d'extensions, notamment à la cité de la chaumière.

### Chiffres clés du patrimoine assainissement eaux usées et de la population desservie à Lorient Agglomération (2021)

**1328,35 km de réseaux** (refoulement et gravitaire hors branchements)

**27 stations d'épurations** dont 24 exploitées en régie

**340 postes de relevage** dont 269 exploités en régie

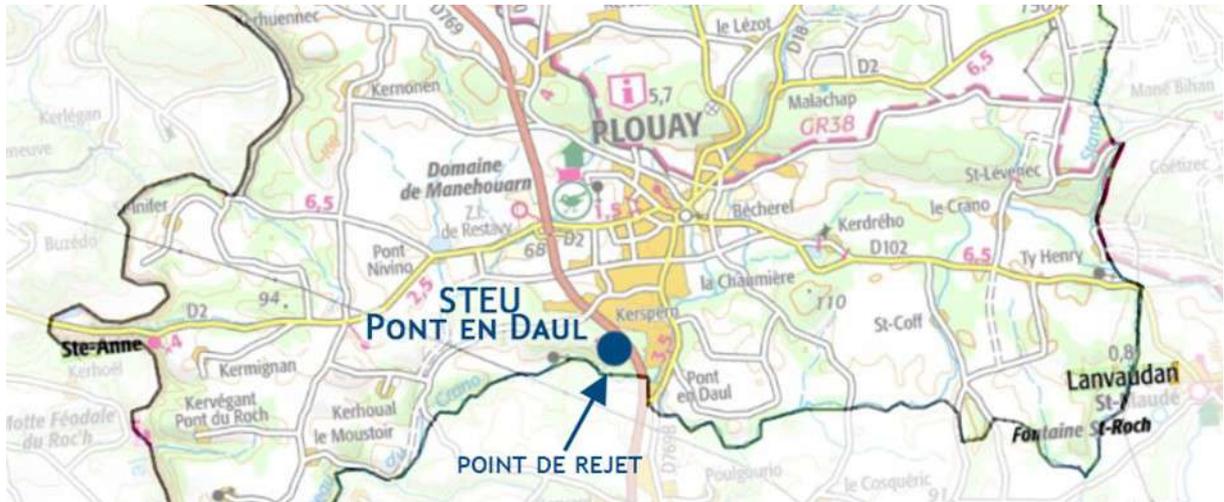
Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux de collecte : **43,22/120**

**87 274 branchements** au service assainissement

### L'assainissement collectif

La station d'épuration de Plouay (Pont en Daul) possède une capacité épuratoire de 12 300 EH (équivalent-habitant). Il s'agit d'une station de type « boue activée », reliée à 3 postes de relevage exploités en régie. En 2021, la charge était de 9 187 EH, ce qui correspond à moins de 75% de la capacité nominale de la station.

La station d'épuration et son point de rejet sont localisés en limite sud de Plouay, la limite communale étant matérialisée par le ruisseau du Crano où la STEU trouve son point de rejet.



Par ailleurs, cette même année, 100% des boues produites sur les stations d'épuration de Lorient Agglomération ont été évacuées selon des filières conformes à la réglementation, ce qui s'applique par extension à la STEP de Plouay. Celle-ci atteint tous les indicateurs de conformité relative aux ouvrages d'épuration au regard des prescriptions de l'arrêté préfectoral (P254.3) et au regard des prescriptions nationales issues de la directive ERU (P205.3).

Le linéaire du réseau de collecte plouaysien approche les 40 km linéaires.

L'entreprise Ilsa Mondial implantée sur la zone de Restavy dispose d'un arrêté de déversement d'effluents non domestiques dans le réseau.

### L'assainissement non-collectif

Le service public de l'assainissement non-collectif, ou SPANC, désigne le service public gérant tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés à un réseau public d'assainissement. Il est assuré par Lorient Agglomération sur l'ensemble du territoire communautaire. Parmi les 11 039 installations individuelles, 920 filières d'assainissement non-collectif se trouvent sur le territoire plouaysien. Leur conformité aux réglementations en vigueur est à améliorer. A Plouay, 442 installations, soit près de la moitié des installations du territoire, seraient à réhabiliter dans le cadre d'une vente ou dans les quatre années suivant un contrôle de fonctionnement.

*Le zonage d'assainissement des eaux usées de Plouay est réalisé/révisé en parallèle de la révision du PLU.*

### **La gestion des eaux pluviales**

Les données ci-après sont tirées du Rapport annuel 2021 sur le prix et la qualité de services publics de l'eau potable et de l'assainissement à Lorient Agglomération.

Conformément aux lois MAPTAM (loi n°2015-58 du 27 janvier 2014) et NOTRe (loi n°2015-991 du 7 août 2015), la compétence « gestion des eaux pluviales urbaines » a été transférée au 1<sup>er</sup> janvier 2018 des communes membres vers l'agglomération. Dans le

# SECTION I.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

cadre de ce transfert, les ouvrages, réseaux et équipements affectés à l'exercice de cette compétence ont été mis à la disposition de Lorient Agglomération. Les communes restent compétentes en matière de gestion des eaux pluviales non-urbaines.

Le Schéma Directeur des Eau Pluviales de Lorient Agglomération, qui couvre Plouay, est en cours de validation.

**Chiffres clés du service gestion des eaux pluviales urbaines à Lorient Agglomération (2021)**

- 645 658 m linéaires de réseaux,
- 287 ouvrages de rétention,
- 4 postes de relevage.

*Le zonage d'assainissement des eaux pluviales de Plouay est réalisé/révisé en parallèle de la révision du PLU.*

## LA GESTION DES DÉCHETS

La lutte contre les décharges sauvages a eu un impact positif sur l'environnement. On constate que l'imprégnation des déchets sur des sols non ou mal protégés et l'entraînement à la rivière de substances éventuellement toxiques restent malgré tout possibles.

Depuis le 1er janvier 2014, Lorient Agglomération a la compétence de la gestion des déchets. En matière d'élimination des déchets ménagers et assimilés, elle assure la prévention, la collecte, le tri, le traitement et la valorisation des déchets. Deux modes de gestion coexistent aujourd'hui sur le territoire de Lorient Agglomération : une partie de la collecte est assurée en régie, une autre en prestation.

Sur le territoire de Plouay, les collectes de proximité (biodéchets, emballages, et déchets ménagers et assimilés) et la collecte des encombrants sont gérées par l'intermédiaire d'un marché de prestation de service.

La fréquence de collecte en porte-à-porte en 2021 était de :

- 1 fois /semaine pour les biodéchets
- 1 fois toutes les 2 semaines pour les emballages
- 1 fois toutes les 2 semaines pour les déchets ménagers non recyclables.

Un accompagnement spécifique est par ailleurs assuré auprès des grands rendez-vous du territoire, dont fait partie le Grand Prix cycliste de Plouay.

Parmi les 12 déchèteries que compte le territoire de l'Agglomération, une équipement se trouve à Plouay. Il est localisé en partie sud de la zone d'activités communautaire de Restavy, et exploité en prestation de service par la société COVED, à l'image de son voisin à Bubry. Dans son rapport d'activité 2023, Lorient Agglomération fait mention d'un projet de rénovation de la déchèterie.

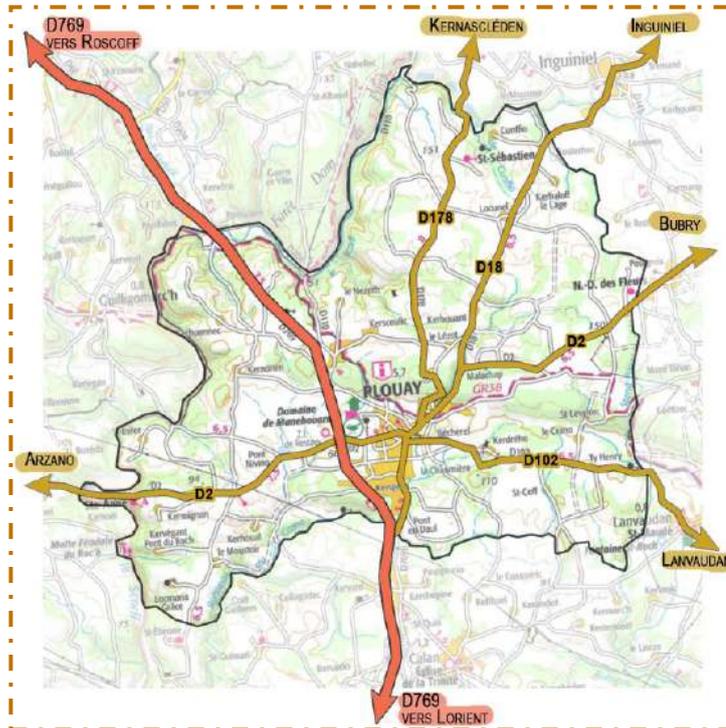
Les déchets collectés en porte à porte ne sont pas acceptés en déchèterie (biodéchets, emballages et déchets ménagers résiduels).

Plouay accueille par ailleurs un point de stockage et de regroupement du verre complémentaire à celui du site ADAOZ à Caudan.



# SECTION I.

## 4. MOBILITÉS & DÉPLACEMENTS



### RÉSEAU ET TRAFIC

La carte ci-dessus donne les grands chiffres du trafic quotidien 2022 sur les axes principaux de Plouay (en milliers de véhicules). Pour comparaison, le trafic sur la RD769 à hauteur de Plouay est équivalent à celui du tronçon Ploemeur-Lorient ou Quéven-Ploemeur. Avec 11 000 véhicules par jour.  
 Sur la D769 à hauteur de son extrémité Lanester-Caudan, on recense 18 000 véhicules par jour.  
 Sur la RN165 à hauteur de Lorient-Lanester, on recense 83 000 véhicules par jour.  
 Enfin, sur la D465 (dite la « pénétrante de Lorient ») on recense 55 000 véhicules /jour.

### L'ENQUÊTE MOBILITÉS 2016-2017

Entre 2016 et 2017, 3370 ménages soit 4000 ont été interrogés sur l'ensemble du Pays de Lorient. La dernière enquête de cette envergure remontait à 2004.  
 Les données collectées, bien que datés de 7 ans en 2024, donnent une bonne idée des grandes tendances à l'œuvre en matière de déplacement sur le territoire.  
 Elles sont ici résumées en quelques chiffres phares.

#### Données générales :

On comptait, en semaine, 900 000 déplacements /jour, soit 4,4 déplacements /jour /personne sur le Pays de Lorient. Ce chiffre est en hausse par rapport à 2004 où 760 000 déplacements quotidiens avait été dénombrés.  
 Le week-end et le dimanche, on comptait respectivement 732 000 et 473 000 déplacements.

Entre 2 et 4% des déplacements sortent du Pays de Lorient, dont deux tiers vers le reste du Morbihan. Quimperlé était en 2017 la première destination des déplacements sortants.

Au regard des 29 autres communes, on compte 10 000 à 20 000 déplacements vers Plouay par jour de semaine, soit la moyenne basse (par comparaison, vers le centre-ville de Lorient, ce nombre dépasse 85 000).

#### Des parts modales différentes selon le motif de déplacement

- Plus de 3 déplacements sur 4 se font en voiture pour le motif travail ;
- 1 déplacement sur 3 se fait à pied pour le motif achat ;
- La répartition est équilibrée entre la marche, la bus et la voiture pour le motif études.

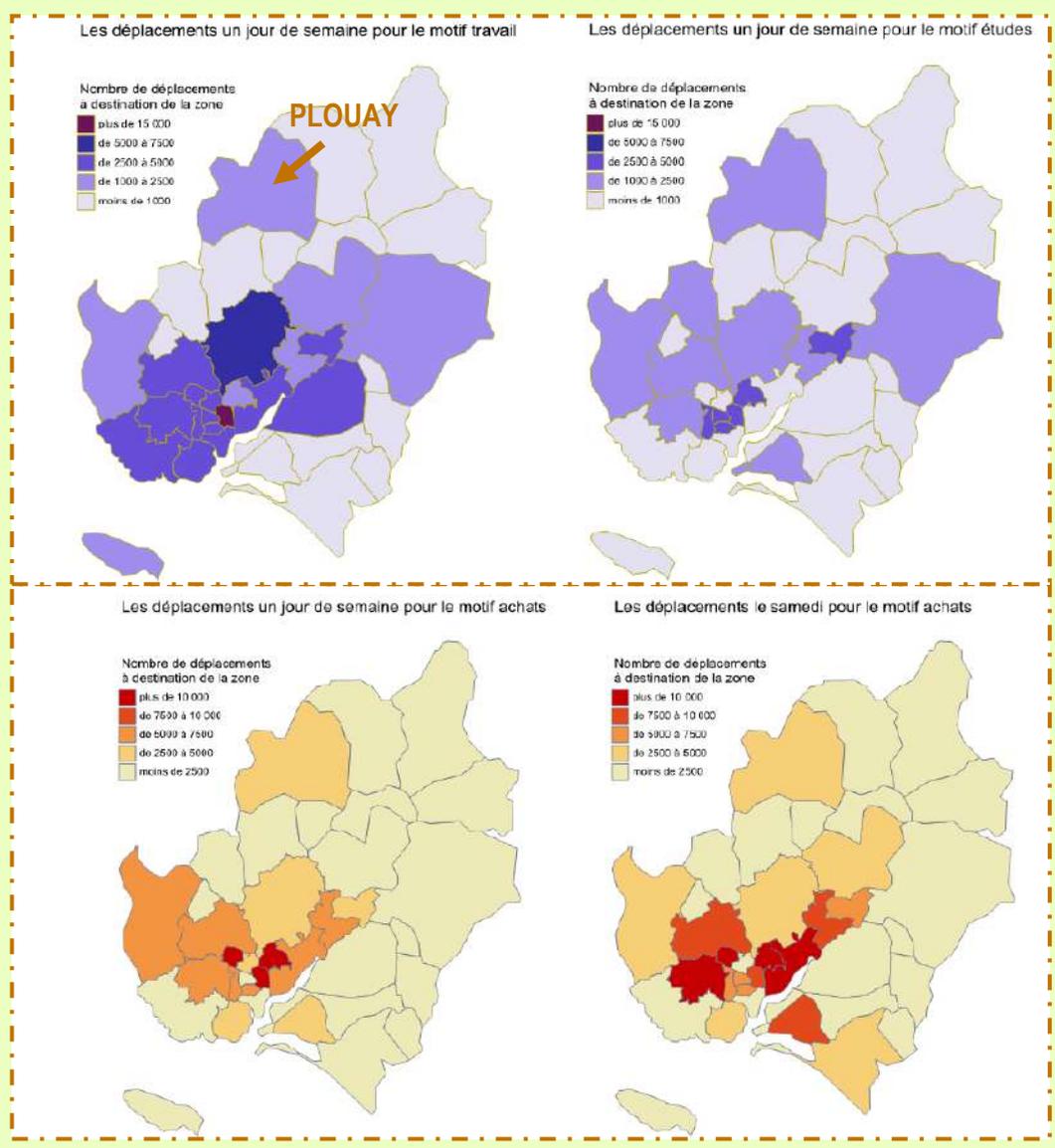
- Enfin, la promenade à pied tire son épingle du jeu pour le motif loisirs.

En semaine, la part et le volume des déplacements pour motifs non contraints (achats, loisirs) a progressé.

**Répartition spatiale des motifs de déplacement :**

En partie nord du Pays de Lorient, Plouay dispose de zones d'activités d'importance (Restvay en tête), et présente un bon niveau d'équipements en écoles, en particulier les collèges public et privé, qui en font une destination principale pour les motifs travail et études.

De même, sa plus forte concentration de commerces (supermarchés notamment) que ses voisins, explique qu'elle ressorte davantage comme une destination d'achat.



Le constat est similaire pour le motif loisirs en particulier le dimanche. Le domaine de Manéhouarn se prête aux loisirs « nature » qui sont prisés le dimanche, quand le samedi les habitants du Pays de Lorient favorisent des loisirs « urbains ».

**Répartition spatiale des motifs de déplacement :**

A l'échelle du Pays de Lorient, pour plus d'1 ménage sur 2 la question des déplacements quotidiens ne s'est pas posée lors du choix de la localisation du logement.

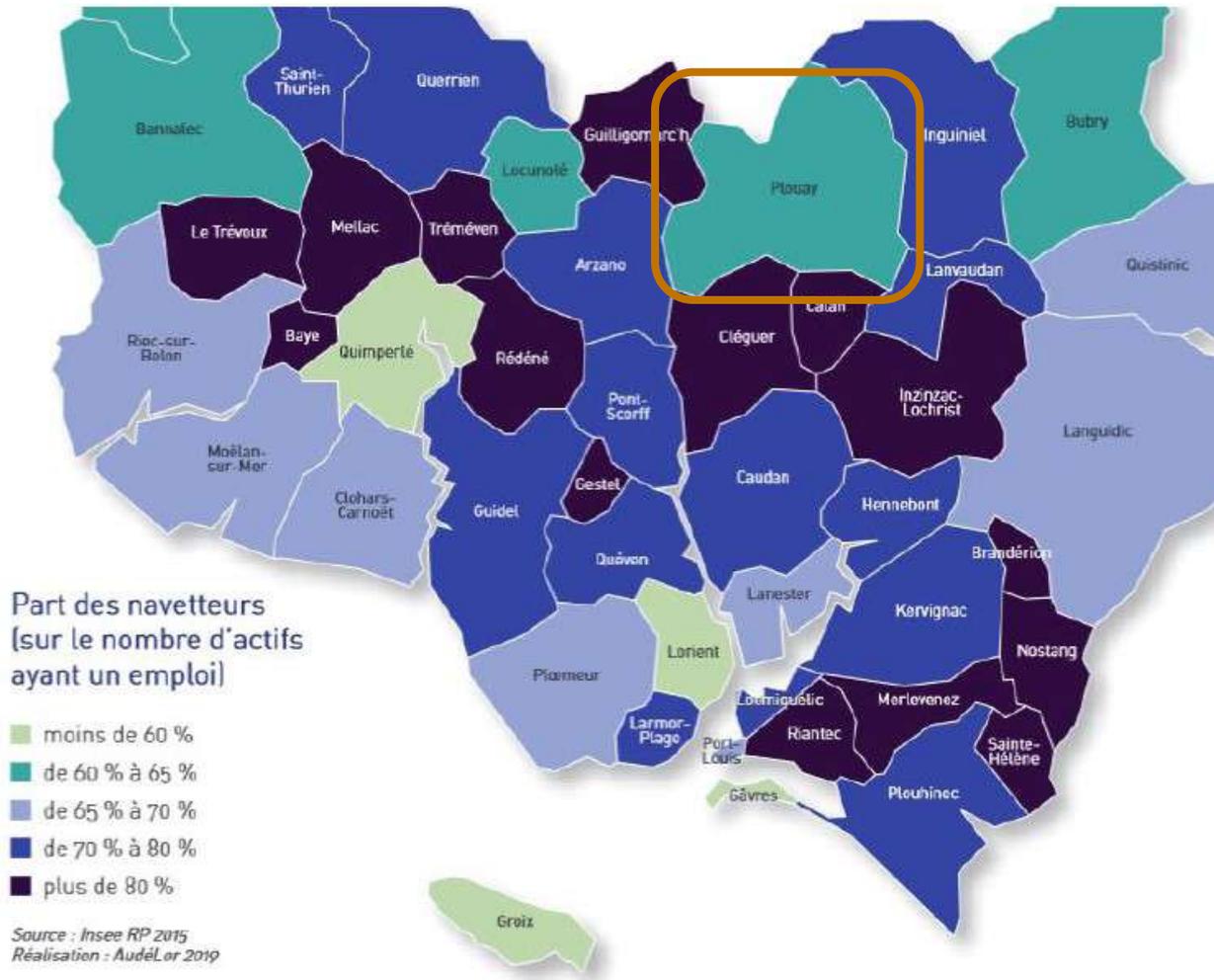
Lorsque la réponse est OUI, la première raison invoquée est la proximité du travail, puis la proximité des transports collectifs.

# SECTION I.

## EN VOITURE

A Plouay, 91% des ménages sont équipés d'au moins une voiture (donnée INSEE 2020), un taux de motorisation qui progresse sans cesse ; ils étaient 89% en 2014 et 87% en 2009. Par ailleurs, 4 ménages sur 5 dispose d'au moins un emplacement dédié au stationnement dans leur logement.

Sur les trajets domicile-travail, on remarque que la population de navetteurs (= actifs se déplaçant d'une commune à une autre pour aller travailler) est moindre par rapport à un grand nombre de communes du Pays de Lorient. Cela peut s'expliquer par les emplois des zones d'activités, notamment de Restavy, qui seraient occupés pour une proportion significative par des actifs plouaysiens. Ceux-ci travaillent donc sur leur commune de résidence.



Dans le détail (données Audélor 2019) :  
Sur près de 1800 actifs travaillant à Plouay,  
- 800 (44%) sont des habitants de Plouay  
- 350 autres sont des habitants de communes voisines (limitrophes dont Arzano, Berné, Guilligomarc'h, ou ex-CC Plouay)  
- 130 viennent de Lanester, Hennebont ou Languidic  
- environ 520 viennent d'une autre commune (les autres communes sont représentées par moins de 30 actifs chacune)

Sur près de 2300 actifs résidant à Plouay,  
- 800 (35%) travaillent aussi à Plouay  
- 580 vont travailler à Lorient ou Lanester-Caudan  
- 320 vont travailler à Hennebont ou Quimperlé ou Ploemeur ou Le Faouët ou Guidel  
- environ 600 vont travailler sur une autre commune (les autres communes sont représentées par moins de 35 actifs chacune).

## Quelques chiffres de l'enquête mobilité à l'échelle du Pays de Lorient :

Le motif principal des trajets en voiture en tant que conducteur est le travail, suivi de près par les achats. En tant que passager, ce sont les motifs loisirs et études qui dominent.

### Le covoiturage

La pratique du covoiturage pour les trajets domicile-travail reste très minoritaire ; elle concerne moins de 15% des personnes interrogées dans le Pays de Lorient.

La commune de Plouay dispose pourtant de deux aires de covoiturage localisées stratégiquement sur son territoire, aux entrées nord et sud de la ville le long de l'axe Lorient-Roscoff :

- l'aire de Manério (au nord) : 30 places ; arrêt Manério Ligne 15 bus BreizhGo
- l'aire de Kerfétan (au sud) : 20 places ; arrêt Kerfétan Ligne 40Express bus Izilo

Ces deux aires se prêtent en particulier à des trajets « longues distances » ; les rendez-vous de covoiturage pour les trajets du quotidien entre plouaysiens se font souvent de manière plus informelle : à la porte de l'un des covoitureurs, sur le parking d'un supermarché...



S'ajoute à cette offre un parking-relais à Kerchopine (commune de Cléguer, à 5min de Kerfétan), lui aussi desservi par la ligne de bus 40Express Izilo.

### La voiture électrique

Deux bornes de recharge pour véhicules électriques sont disponibles en centre-ville de Plouay, près de la gare routière. S'ajoutent deux autres bornes à Kerchopine.



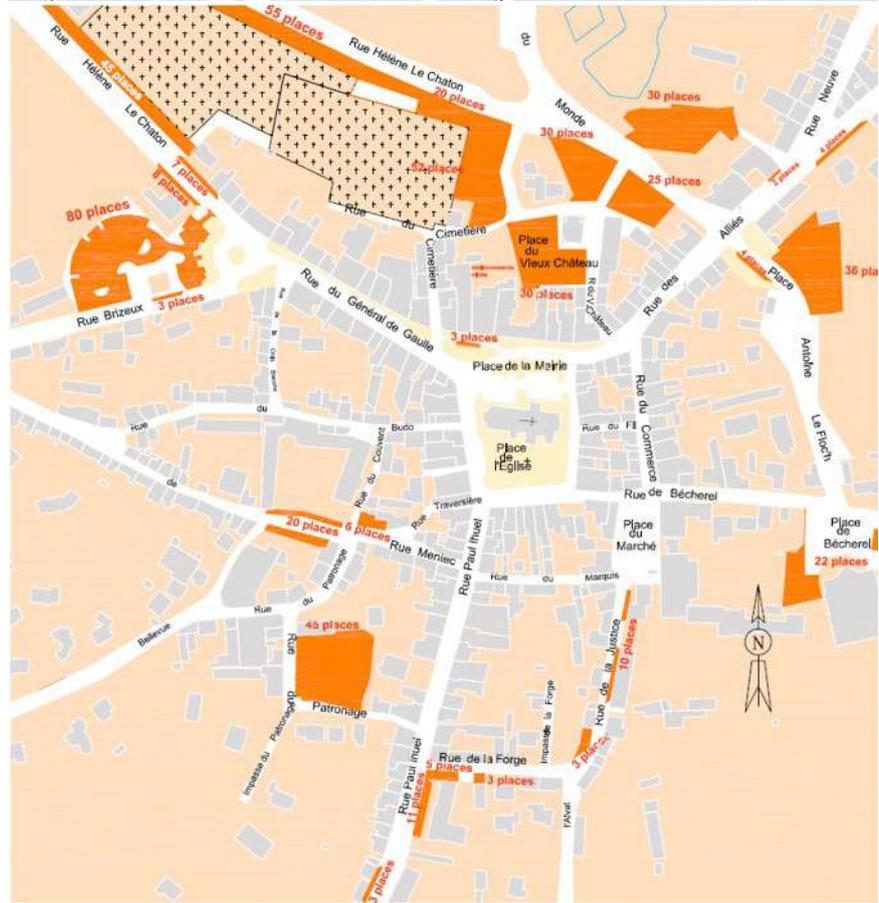
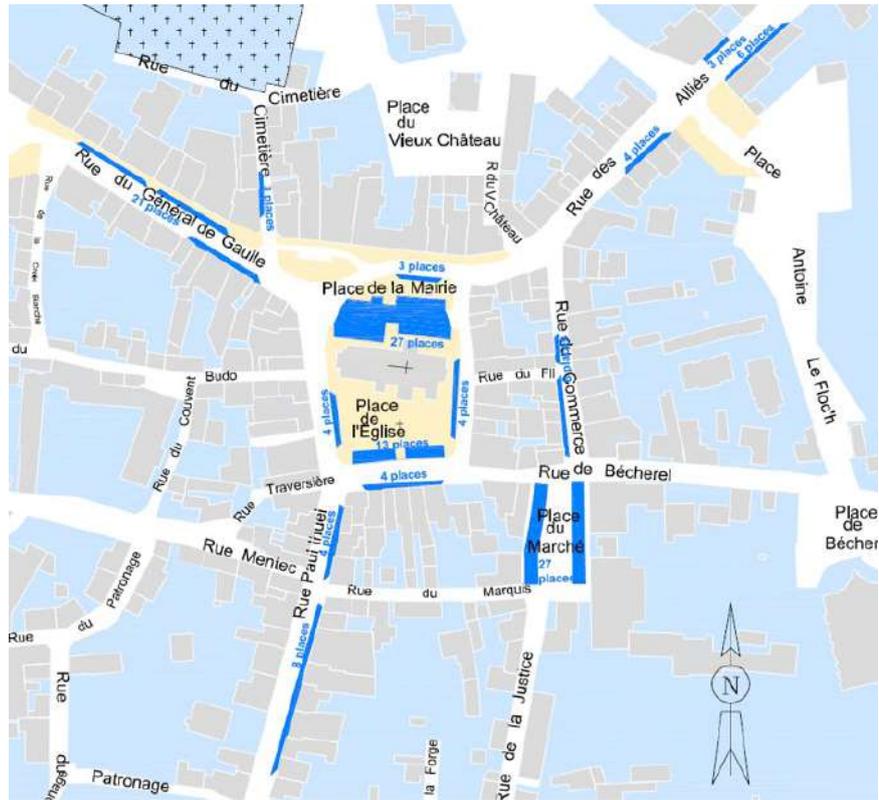
# SECTION I.

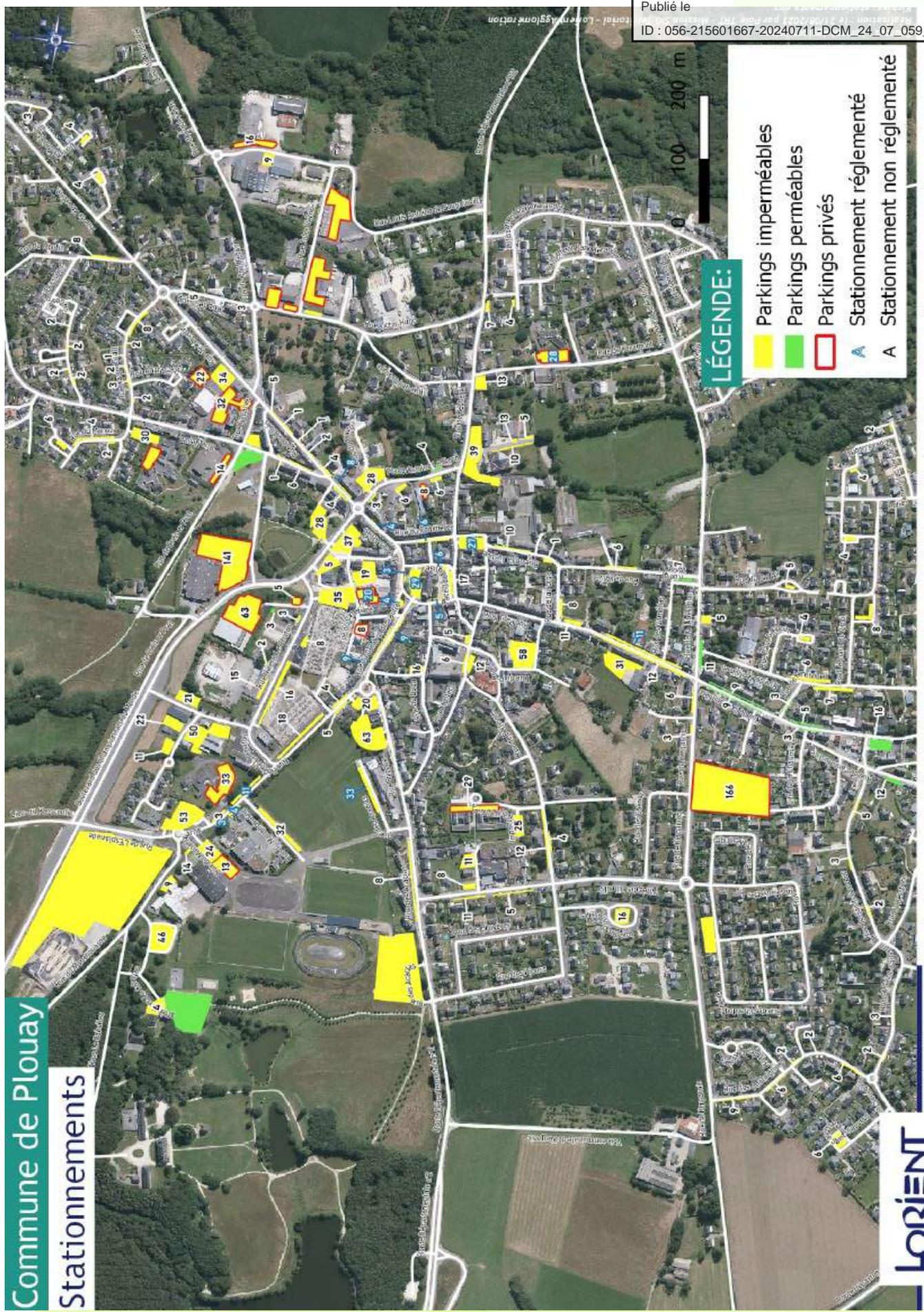
## LE STATIONNEMENT

Au 1er janvier 2023, le centre-ville élargi de Plouay compte 137 places de stationnement en zone bleue (carte du haut), et 580 en dehors de la zone bleue (carte du bas).  
source : [plouay.fr](http://plouay.fr)

La localisation du parking du supermarché anciennement Casino, entouré de lotissements pavillonnaires assez peu denses, permet d'envisager la mutualisation ou le foisonnement (= des usages différents d'un parking selon le moment de la journée). Les stationnements qui, en journée profitent aux usagers du supermarché, pourraient profiter dès sa fermeture aux habitants ou aux futurs habitants des quartiers immédiatement voisins.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE





# Commune de Plouay

## Stationnements

# SECTION I.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

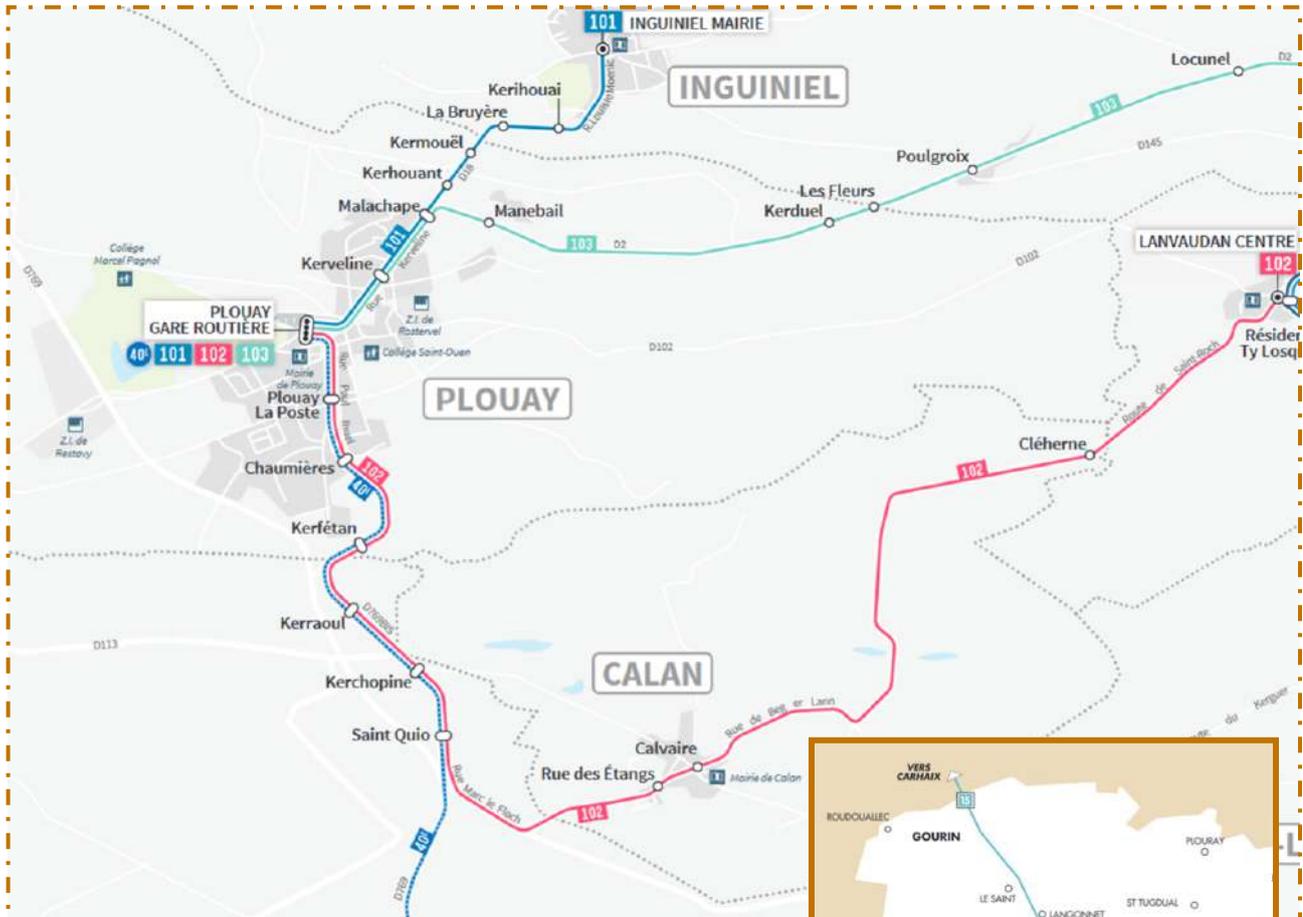
## EN BUS

### Le réseau de bus Izilo de Lorient Agglomération

La ligne 40 *Express* dessert le centre de Plouay pour descendre par la rue Paul Ihuel jusqu'à Kerchopine, puis le parc des expositions de Kerpont-Lanester, enfin la Gare d'échanges de Lorient. Le matin, les bus s'adaptent aux scolaires en poursuivant jusqu'aux lycées de Lorient.

La fréquence de cette ligne est d'un passage toutes les 1h ou 1H 30 en journée, avec des horaires adaptés aux entrées et sorties des lycées le matin et le soir.

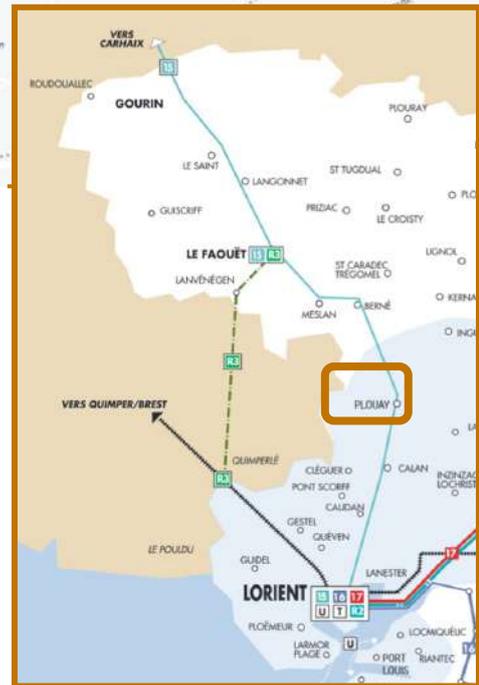
Des rabattements sont possibles, de façon régulière ou en transport à la demande, depuis les communes de Bubry, Inguiniel, Calan et Lanvaudan.



L'une des plus grandes difficultés semble être l'accès aux arrêts de bus depuis les lotissements les plus au sud de Plouay. Par ailleurs les lotissements au nord-est de la commune sur la rue de Kerveline ne sont pas desservis par la ligne 40E mais uniquement par les lignes de rabattement qui ne passent pas aussi systématiquement en journée (transport à la demande).

### Les bus BreizhGo:

Ligne 15 relie Carhaix – Gourin – Le Fauët – Plouay – Lorient.  
Ses horaires permettent surtout d'assurer un transport vers et depuis des établissements scolaires lorientais (dont lycées).  
On relève quelques passages le samedi également, dans les deux sens.



## À VÉLO

### Quelques chiffres de l'enquête mobilité à l'échelle du Pays de Lorient :

On recense en 2016 23 300 déplacements quotidiens à vélo, dont un tiers pour le motif loisirs (durée moyenne 35min) et un quart pour le motif travail (durée moyenne 10 min).  
On compte plus de 3200 vélos électriques, soit 2,5% du parc total.

## Carte à venir

La commune de Plouay a aménagé un certain nombre de pistes cyclables depuis 2010 :

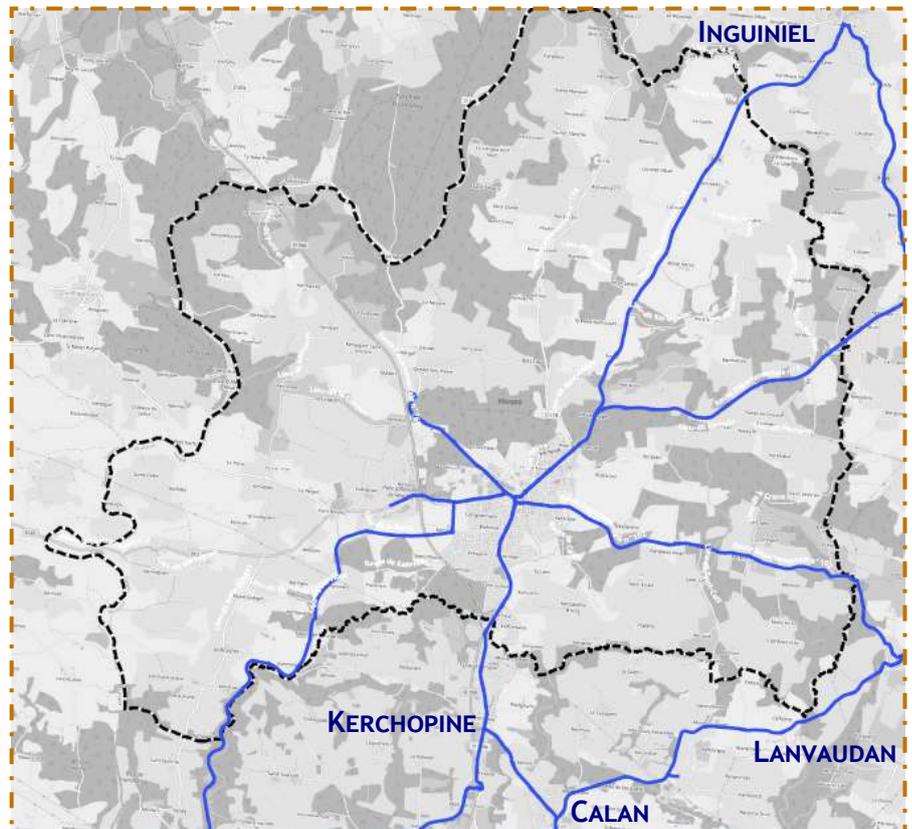
- depuis l'aire de covoiturage de Kerfétan, une piste longe la rue de la chaumière pour atteindre le tissu aggloméré par le sud, au niveau de l'arrêt de bus Chaumière (1) ;
- Depuis la rue de la Libération, un tronçon cyclable remonte les lotissements de Kerandor-Keramont pour s'arrêter quelques dizaines de mètres avant la salle des fêtes et l'espace jeunes (2) ;
- Le réaménagement de la partie nord du bourg a été l'occasion de créer une piste cyclable desservant les écoles de Manéhouarn et la gare routière depuis la mairie (3).

### Le schéma cyclable 2023

Le schéma cyclable de Lorient Agglomération, approuvé en mars 2023, définit un réseau cyclable structurant à l'échelle du territoire intercommunal, destiné à faciliter les trajets quotidiens entre les communes, pour tous les motifs (travail, études, achats...).

Ce réseau se matérialise, à Plouay, comme présenté ci-contre.

Il s'agit notamment, depuis le centre-ville, de rejoindre aisément les communes voisines d'Inguiniel, Calan et Lanvaudan, ainsi que le petit nœud multimodal que constitue le secteur de Kerchopine à Cléguer (bus urbain régulier et parking relai).





# SECTION I.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

## Le vélo sport et compétition

La ville accueille depuis 1931 un événement sportif désormais célèbre, le Grand Prix de Plouay. Aujourd'hui renommé la Bretagne Classic, cette course cycliste se compose d'un circuit, qui évolue désormais au fil des années, à parcourir plusieurs fois, le départ et l'arrivée se faisant à Plouay.

La ville a en outre accueilli les championnats du monde de cyclisme sur route en 2000.



## La place du vélo (et du piéton) dans la ville

Depuis plusieurs années, le vélo pour les déplacements quotidiens se fraye un chemin à travers la ville, grâce la création progressive de pistes et bandes cyclables par la municipalité.

De même, les aménagements de rues les plus récents intègrent des cheminements piétons (exemple : le long de la rue de la Libération, photo de gauche), qui peuvent se matérialiser par un revêtement de sol différent (exemple : au nord de la mairie, le revêtement piéton beige signifie bien que la voiture n'est pas la bienvenue et tranche à ce titre avec l'enrobé des parkings qui l'entoure).

Il reste des points d'amélioration, notamment sur la visibilité ou la mise en valeur de certains cheminements actifs (à Manéhouarn, la piste cyclable est du même enrobé que la route, ce qui génère un paysage extrêmement gris et minéral), ainsi que sur la sécurisation des carrefours où se rencontrent régulièrement les voitures, les vélos et les piétons. Les deux principaux point de difficulté se localisent :

- d'une part sur le carrefour de la poste,
- d'autre part sur le tronçon nord de la rue Paul Ihuel débouchant place de l'église, un tronçon très peu large sur lequel les modes actifs ne peuvent cohabiter en sécurité avec la circulation automobile à double sens.

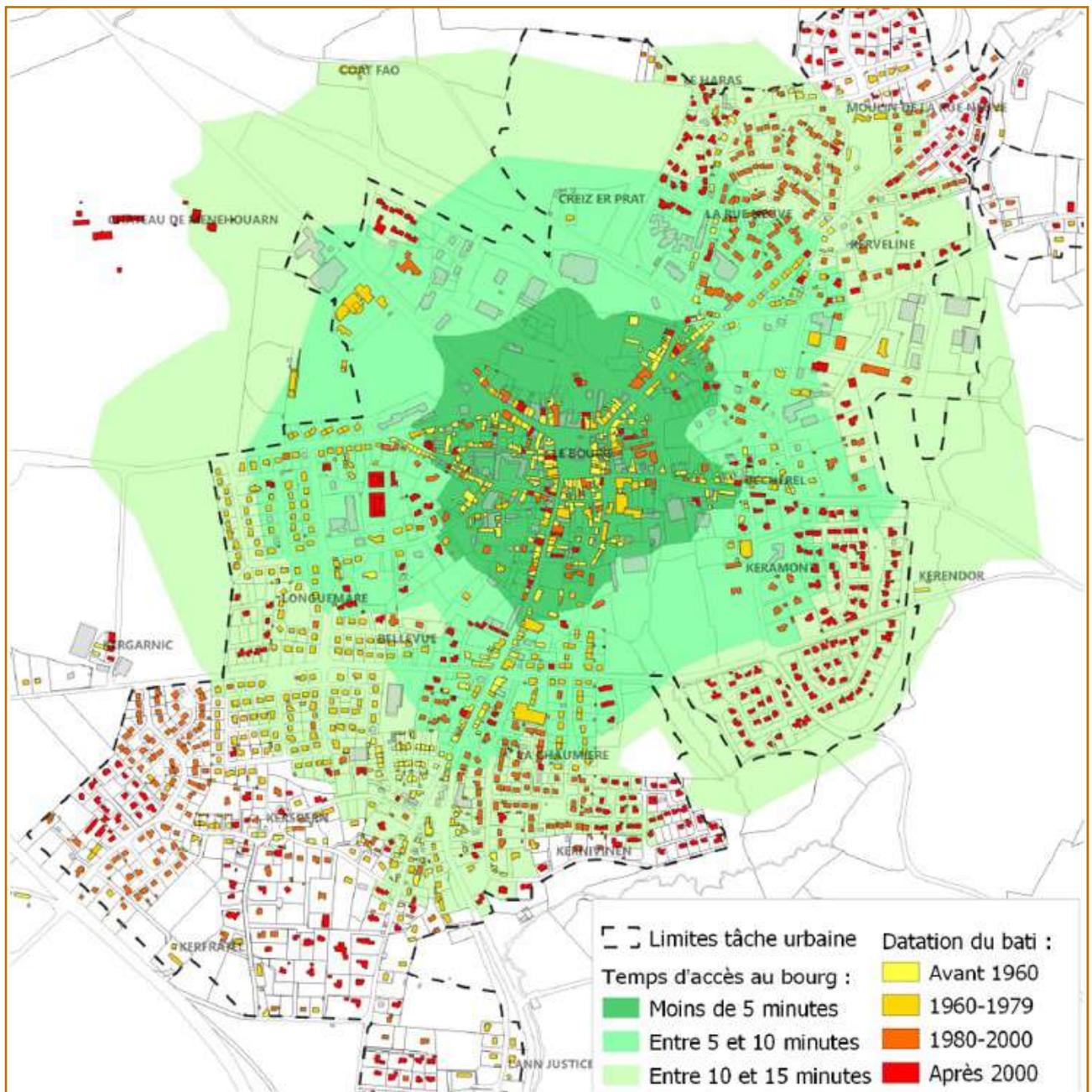


## À PIED

### Quelques chiffres de l'enquête mobilité à l'échelle du Pays de Lorient :

La marche représente 278 400 déplacements quotidiens, dont 65% pour des motifs dits « non contraints » (achats, loisirs...)  
 A l'exclusion des trajets liés à la promenade, la durée moyenne d'un trajet à pied est de 9 minutes.

A Plouay, le centre-bourg est accessible à pied pour une très grande partie des habitants du tissu aggloméré.  
 Il faut compter une vingtaine de minutes de marches pour les plouaysien résidant dans les lotissements les plus excentrés, soit au sud-ouest vers Saint-Sauveur /Kerfratel, soit au nord-est du côté du moulin de la rue Neuve.  
 Le secteur majeur d'emploi que constitue la zone de Restavy, de l'autre côté de la D769, n'est pas du tout accessible à pied en sécurité.



# SECTION I.

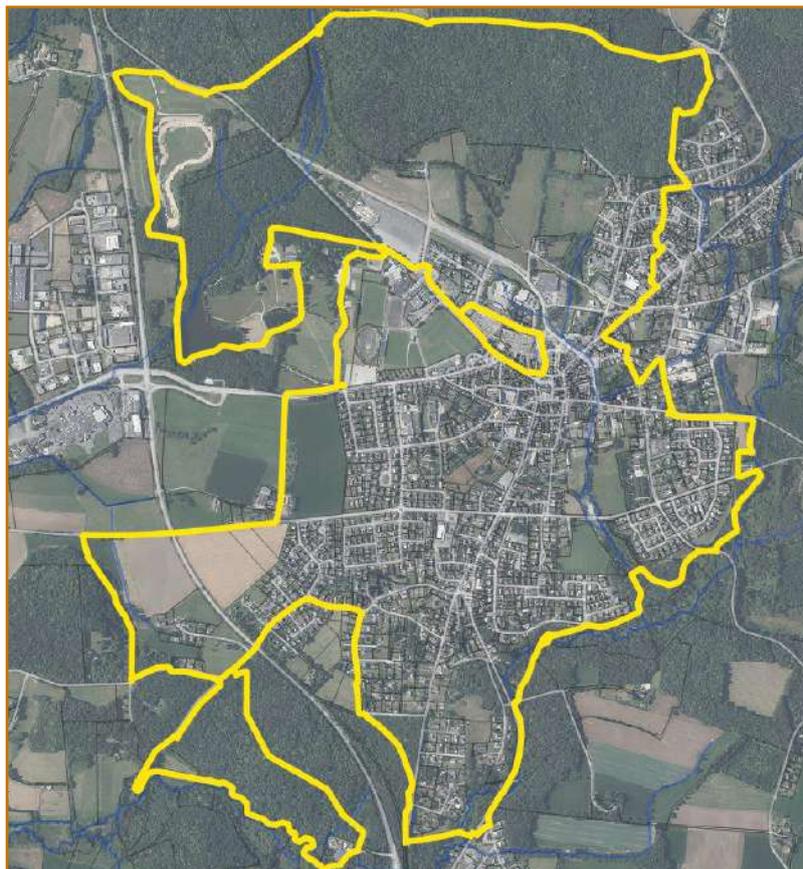
Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

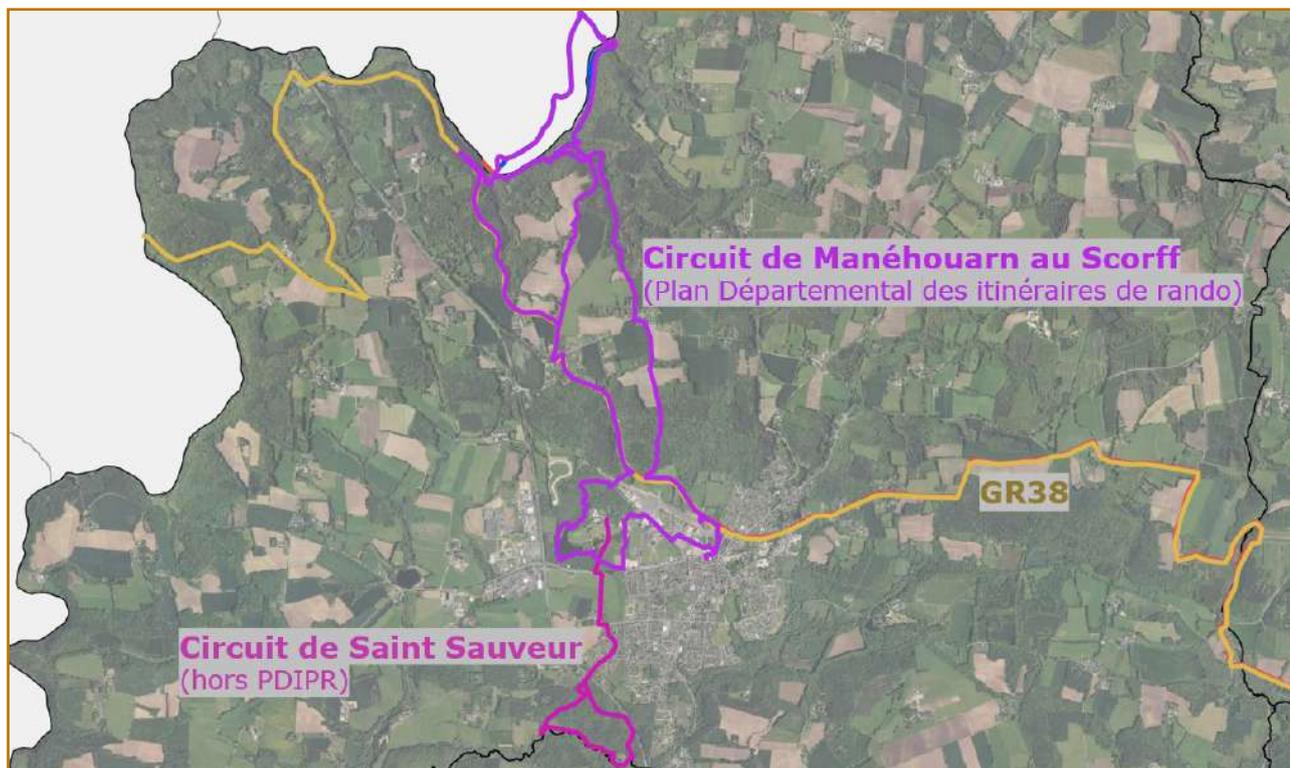
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

Un groupe de travail extra-communal mis en place par la municipalité en amont de la démarche PLU a permis d'esquisser une stratégie de mobilités, qui repose en premier sur le *Tro Ploue*, ou « tour du bourg » ; le but premier de PLU est de permettre la création de cette grande boucle piétonne continue autour du bourg, qui sans un second temps s'articulerait avec des chemins internes au quartiers pour mener aux principaux équipements et au centre-ville.



## GR et circuits de randonnée

On recense trois principaux circuits piétons qui empruntent Plouay ; parmi eux, le GR38 qui invite les marcheurs à se rendre à Douarnenez depuis Redon en un tracé de plus de 400km traversant le Morbihan et le Finistère.

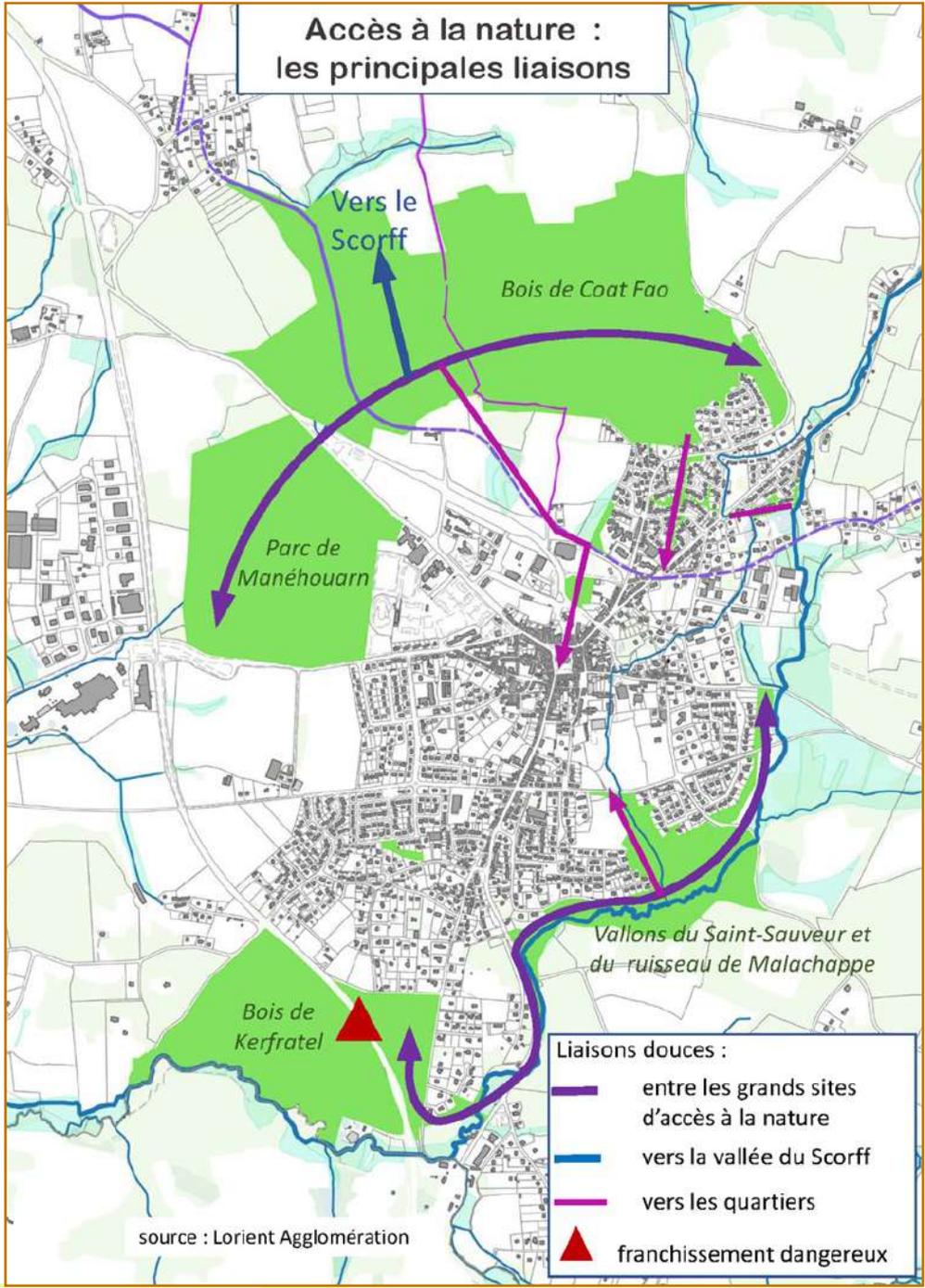


## L'ACCÈS À LA NATURE

Le chapitre 3.3.1.15 de l'Etat Initial de l'Environnement annexé au présent rapport détaille le niveau de présence de nature dans ou aux portes de l'espace aggloméré de Plouay, ainsi que les modalités d'accès aux espaces de natures étudiés. Le rapport conclut :

« Le bourg de Plouay bénéficie d'une proximité et d'une qualité d'accès à la nature notable. Un parc remarquable (Manéhouarn), l'importance des sites naturels de franges urbaines et le réseau de chemins les parcourant, qui continuent d'ailleurs à être étoffés en sont les points forts.

Au sein des zones urbaines, la nature en ville est plus discrète avec toutefois des atouts pour renforcer la proximité et le lien ville-nature. Révéler la présence de l'eau, en poursuivant l'intégration dans les aménagements du ruisseau de Malachappe et du vallon du Saint-Sauveur, et continuer à développer des mobilités douces autour de chemins végétalisés peuvent être deux axes intéressants. »





# SECTION I.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

## 5. SYNTHÈSE

- Une croissance démographique qui semble s'accélérer sur Plouay depuis quelques années, avec un contexte récent qui favorise cette dynamique.
- Une tendance au desserrement démographique malgré une taille des ménages qui reste plus haute que sur le grand territoire, avec pour corollaire un décrochage entre la part croissante de petits ménages et la domination de grands logements.
- Un parc de logement social encore très faible au regard des exigences de la loi SRU.
- Un plouaysien actif sur trois travaille sur sa commune de résidence, avec l'enjeu en matière de déplacements domicile-travail que ce constat pose.
- Le développement de la zone communautaire de Restavy, principal pourvoyeur d'emploi à Plouay, aujourd'hui estimée occupée à 95%.
- Une activité agricole qui reste forte mais doit être protégée, avec un nombre d'exploitation qui a chuté de plus d'un tiers ces quinze dernières années.
- Un excellent niveau d'équipements et de services qui profite à toutes les communes voisines.
- Un commerce dynamique avec une zone de chalandise très large, mais qui repose sur un équilibre fragile entre les grandes surfaces, les petits commerces, et la compacité du tissu commerçant.
- Une offre en stationnement objectivement très importante en centre-bourg, qui peut contraster avec le ressenti des commerçants.
- Un terrain propice à une offre de mobilité de qualité, avec deux aires de covoiturage aux entrées nord et sud de la commune, immédiatement raccrochées à la RD 769, un ligne de bus express vers Lorient, et un réseau de pistes cyclables qui s'aménage.
- Une réflexion extracommunale sur une grande boucle de cheminement actif autour du bourg, ultérieurement reliée au centre par un réseau de chemins internes aux lotissements à conforter.



Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE



# SECTION I. C. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

*Note préalable : ce chapitre fait apparaître uniquement les éléments saillants et grands enjeux mis en lumière dans l'Etat Initial de l'Environnement. Celui-ci, dans sa version complète, est annexé au présent rapport.*

## 1. ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

### Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement

- Un territoire sur un socle géologique complexe, composé principalement de roches peu perméables, ne permettant que peu l'infiltration des eaux
- Un relief vallonné marqué par le cisaillement sud-armoricain, permettant de dégager des points de vue
- Un réseau hydrographique structurant avec le Scorff comme armature, mais des cours d'eau plus invisibles en zone urbaine
- Un suivi de la qualité des eaux hétérogène : celui du Scorff est régulier et complet, tandis que celui des cours d'eau secondaires est récent et partiel, ou inexistant
- Des apports diffus de nitrates, de phosphore et de pesticides à réduire dans les eaux
- Une diminution des prélèvements d'eau
- Des ressources en eau souterraines et de surface sensibles aux effets de longue sécheresse
- Les sols, une ressource non renouvelable à préserver

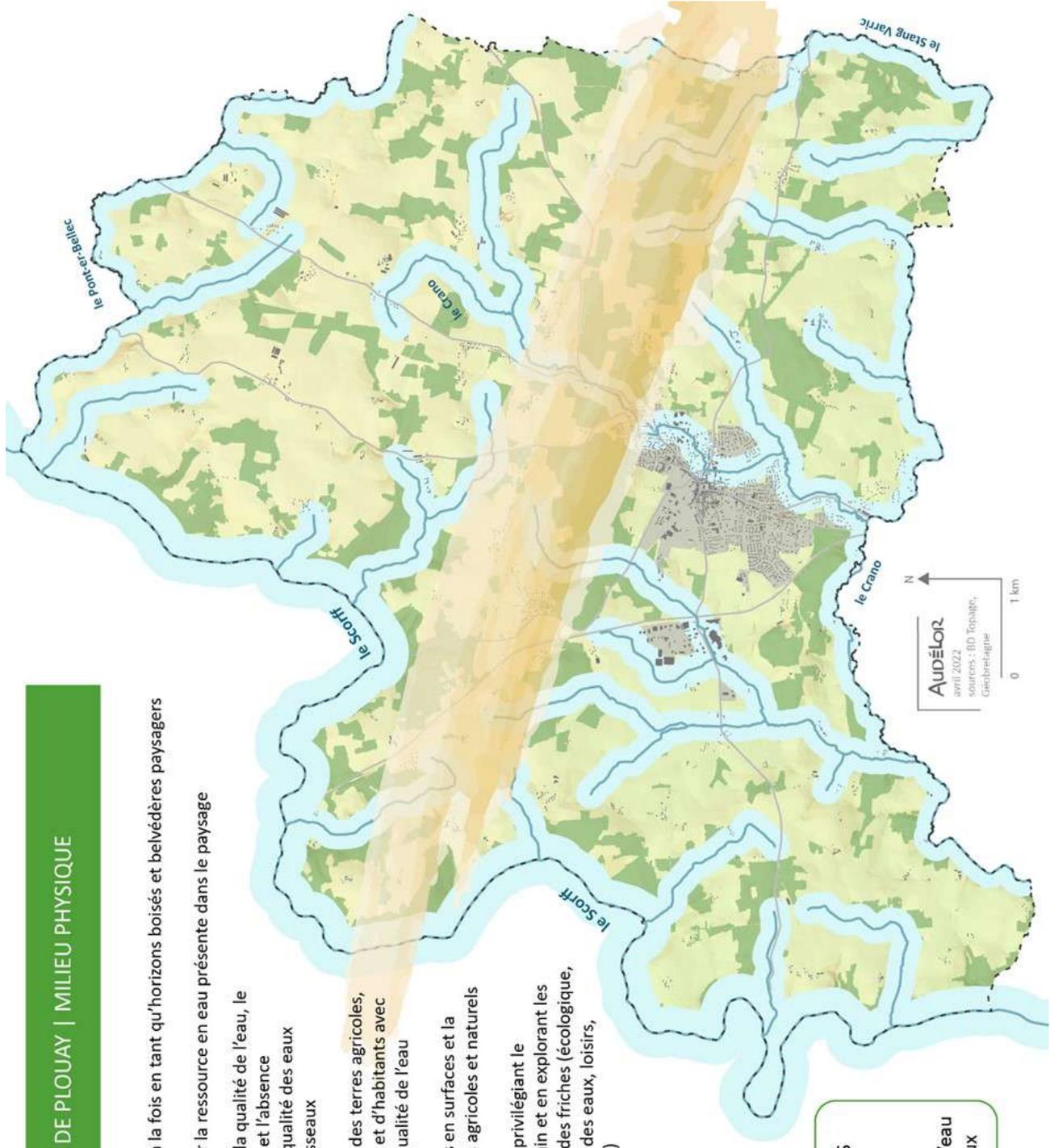
### Enjeux

- Révéler les reliefs à la fois en tant qu'horizons boisés et belvédères paysagers
- Préserver et valoriser la ressource en eau présente dans le paysage
- Conforter le suivi de la qualité de l'eau, le manque de données et l'absence d'information sur la qualité des eaux superficielles des ruisseaux
- Concilier le maintien des terres agricoles, l'accueil des activités et d'habitants avec l'amélioration de la qualité de l'eau
- Équilibrer les besoins en surfaces et préservation des sols agricoles et naturels
- Préserver les sols en privilégiant le renouvellement urbain et en explorant les différents potentiels des friches (écologiques, gestion des eaux, énergétiques, loisirs, habitat, activités, etc)
- Considérer le maintien et les moyens d'amélioration ou de préservation de la qualité de l'eau comme des enjeux primordiaux
- Garantir des infrastructures et une gestion de l'eau adaptées aux enjeux d'aujourd'hui

## ENJEUX SUR LA COMMUNE DE PLOUJAY | MILIEU PHYSIQUE

-  Préserver les reliefs à la fois en tant qu'horizons boisés et belvédères paysagers
-  Préserver et valoriser la ressource en eau présente dans le paysage
-  Conforter le suivi de la qualité de l'eau, le manque de données et l'absence d'information sur la qualité des eaux superficielles des ruisseaux
-  Concilier le maintien des terres agricoles, l'accueil des activités et d'habitants avec l'amélioration de la qualité de l'eau
-  Équilibrer les besoins en surfaces et la préservation des sols agricoles et naturels
-  Préserver les sols en privilégiant le renouvellement urbain et en explorant les différents potentiels des friches (écologique, énergétique, gestion des eaux, loisirs, habitat, activités, etc)

**ENJEUX NON CARTOGRAPHIÉS**  
 Considérer le maintien et les moyens d'amélioration ou de préservation de la qualité de l'eau comme des enjeux primordiaux





# SECTION I. C. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

## 2. CLIMAT - AIR - ÉNERGIE

### Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement

- Un climat océanique, avec des amplitudes thermiques mesurées et une pluviométrie favorisant pour l'instant le renouvellement des réserves d'eaux
- Un problème de pollution chronique et de pics de pollution, en particulier en ce qui concerne les particules fines liées principalement aux secteurs agricole, résidentiel et tertiaire
- Un parc de logement principalement alimenté par l'électricité mais aussi le fuel (20%)
- Une proportion supérieure des ménages (24,4%) en situation de précarité énergétique pour le logement et/ou la mobilité quotidienne en voiture que sur l'ensemble de l'agglomération
- Un secteur tertiaire essentiellement desservi par du gaz naturel, tandis que l'industrie est plutôt alimentée par l'électricité
- Des émissions de GES en hausse avec l'agriculture et l'industrie comme premiers secteurs émetteurs
- Une production en énergie renouvelable et de récupération similaire à celle de l'agglomération, de l'ordre de 5%, basée sur une utilisation importante de bois de chauffage et granulés
- Un réseau de chaleur existant et deux projets en développement en 2022
- Une vulnérabilité des ressources, des milieux et des espèces au réchauffement climatique, mais également face aux risques naturels

### Enjeux

- Réduire les émissions de polluants, les consommations énergétiques et les émissions de GES liées au :
  - secteur agricole en encourageant des modes de production plus durables (circuits courts, séquestration carbone en maintenant les prairies, etc), en développant la méthanisation, l'agrivoltaïsme, etc
  - secteur industriel en développant l'économie circulaire, en améliorant l'efficacité énergétique ou encore en optimisant le foncier
  - trafic routier en proposant des alternatives à la voiture individuelle et au transport de marchandises (logistique du dernier kilomètre, logistique inversée)
- Développer le biogaz pour l'injecter dans les réseaux existants
- Faciliter le recours aux énergies renouvelables dans les extensions (zones d'activités, résidentiel, tertiaire, etc)
- Poursuivre la substitution des chaudières fuel par des chaudières au bois ou au gaz
- Guider la conception bioclimatique en étant vigilant sur les orientations des bâtiments, leurs ouvertures ainsi que sur le choix de la végétation (caduque ou persistante)
- Valoriser durablement le potentiel énergétique de la commune, notamment en restaurant, entretenant et en valorisant le maillage bocager et les boisements
- Anticiper les impacts du réchauffement climatique en prenant en compte les vulnérabilités du territoire et s'y adapter

## ENJEUX SUR LA COMMUNE DE PLOUAY | CLIMAT AIR ÉNERGIE

Réduire les émissions de polluants, les consommations énergétiques et les émissions de GES liées au :

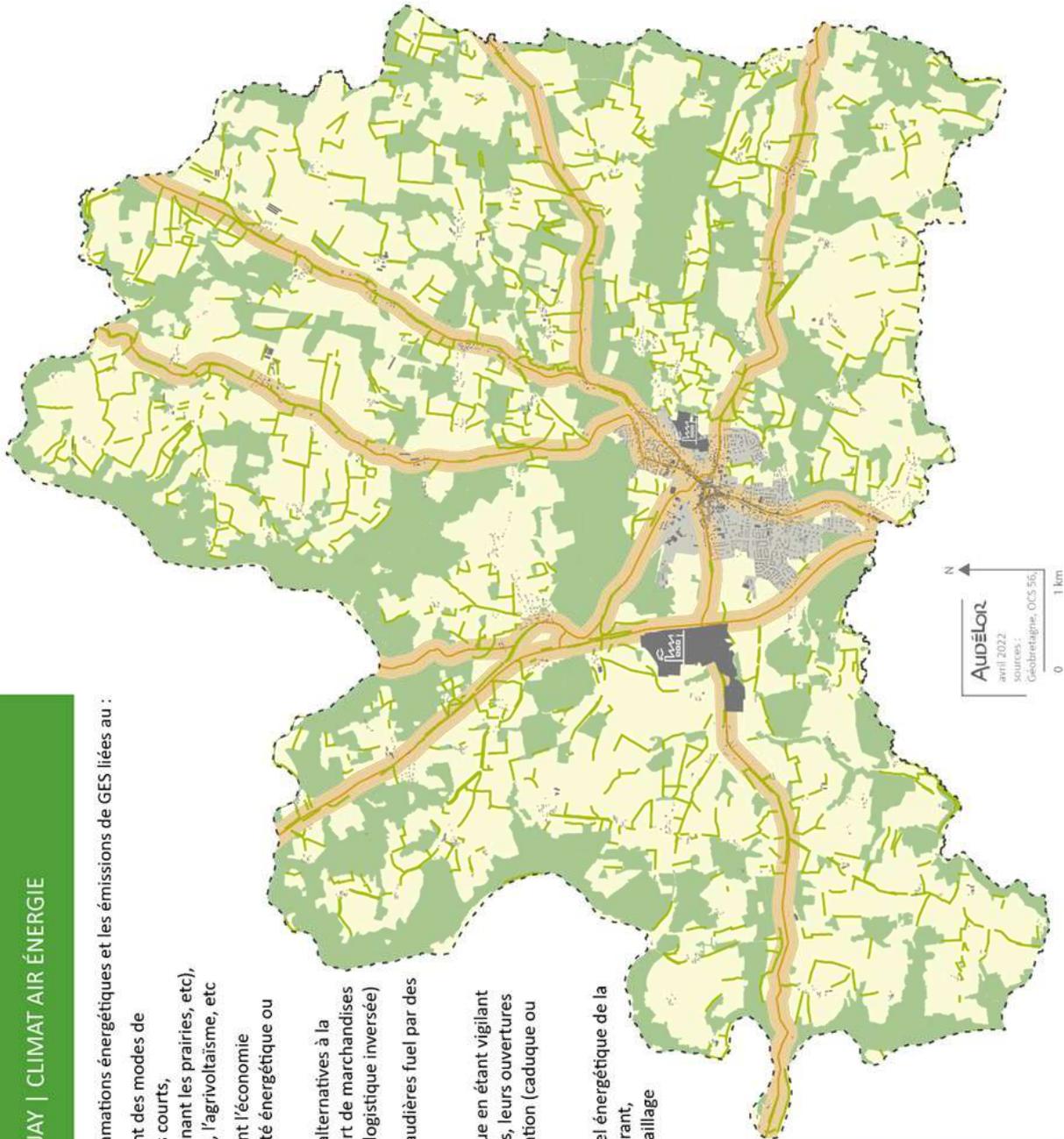
- secteur agricole en encourageant des modes de production plus durables (circuits courts, séquestration carbone en maintenant les prairies, etc), en développant la méthanisation, l'agrivoltaïsme, etc
  - secteur industriel en développant l'économie circulaire, en améliorant l'efficacité énergétique ou encore en optimisant le foncier
  - trafic routier en proposant des alternatives à la voiture individuelle et au transport de marchandises (logistique du dernier kilomètre, logistique inversée)
- Poursuivre la substitution des chaudières fuel par des chaudières au bois ou au gaz
- Guider la conception bioclimatique en étant vigilant sur les orientations des bâtiments, leurs ouvertures ainsi que sur le choix de la végétation (caduque ou persistante)
- Valoriser durablement le potentiel énergétique de la commune, notamment en restaurant, entretenant et en valorisant le maillage bocager et les boisements

**ENJEUX NON CARTOGRAPHIÉS**

Faciliter le recours aux énergies renouvelables dans les extensions (zones d'activités, résidentiel, tertiaire, etc)

Développer le biogaz pour l'injecter dans les réseaux existants

Anticiper les impacts du réchauffement climatique en prenant en compte les vulnérabilités du territoire et s'y adapter





# SECTION I. C. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

## 3. BIODIVERSITÉ & MILIEUX NATURELS

### Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement

- Des sous-trames vertes portées par les boisements et le maillage bocager
- Une sous-trame forestière majeure, avec le maintien des boisements anciens sur les reliefs, au fort potentiel écologique
- Un maillage bocager moyennement dense et peu connecté
- Le parc de Manéhouarn, un ensemble naturel majeur en termes écologiques et d'usages
- Le Scorff, une continuité écologique majeure dépassant le territoire communal
- Une sous-trame humide support de connexions entre les cours d'eau, mais également pour les trames vertes
- Un territoire marqué par une rupture linéaire est-ouest, la RD 769, et des ruptures des continuités aquatiques
- Une pollution lumineuse source de fragmentation pour les espèces mais également un enjeu de santé
- Une proximité et d'une qualité d'accès à la nature notable du fait du parc de Manéhouarn, de sites naturels en franges urbaines et d'un réseau de chemins
- Des potentiels à valoriser au sein des zones urbaines notamment les vallons du Saint-Sauveur et du ruisseau de Malachappe

### Enjeux

- Préserver la qualité des réservoirs de biodiversité et conforter les continuités écologiques majeures pour chaque sous-trame écologique en les traduisant dans le PADD et le règlement du PLU
- Ne pas aggraver les ruptures de continuités écologiques et rétablir les liens entre les corridors afin de compenser les fragmentations
- Entretenir les boisements, les gérer et valoriser de façon durable ce potentiel
- Conserver, renouveler et améliorer la connectivité du réseau bocager de la commune, à la fois pour son intérêt écologique, patrimonial, paysager mais aussi énergétique
- Préserver et restaurer les continuités aquatiques, notamment pour la Loutre d'Europe, espèce emblématique et espèce parapluie (les aménagements réalisés pour la Loutre serviront à d'autres espèces)
- Maintenir et valoriser l'ensemble composite de Manéhouarn, ainsi que ses liaisons
- Encourager le développement de la nature en ville, en la connectant avec la trame verte et bleue
- Réfléchir au devenir des friches du territoire, tout particulièrement en zone urbanisée afin d'évaluer leur potentiel écologique, d'usages pour les habitants, de renouvellement urbain, etc
- Eviter et réduire la pollution lumineuse en questionnant les besoins et usages de l'éclairage artificiel sur la commune la nuit

## ENJEUX SUR LA COMMUNE DE PLOUJAY | BIODIVERSITÉ ET MILIEUX NATURELS

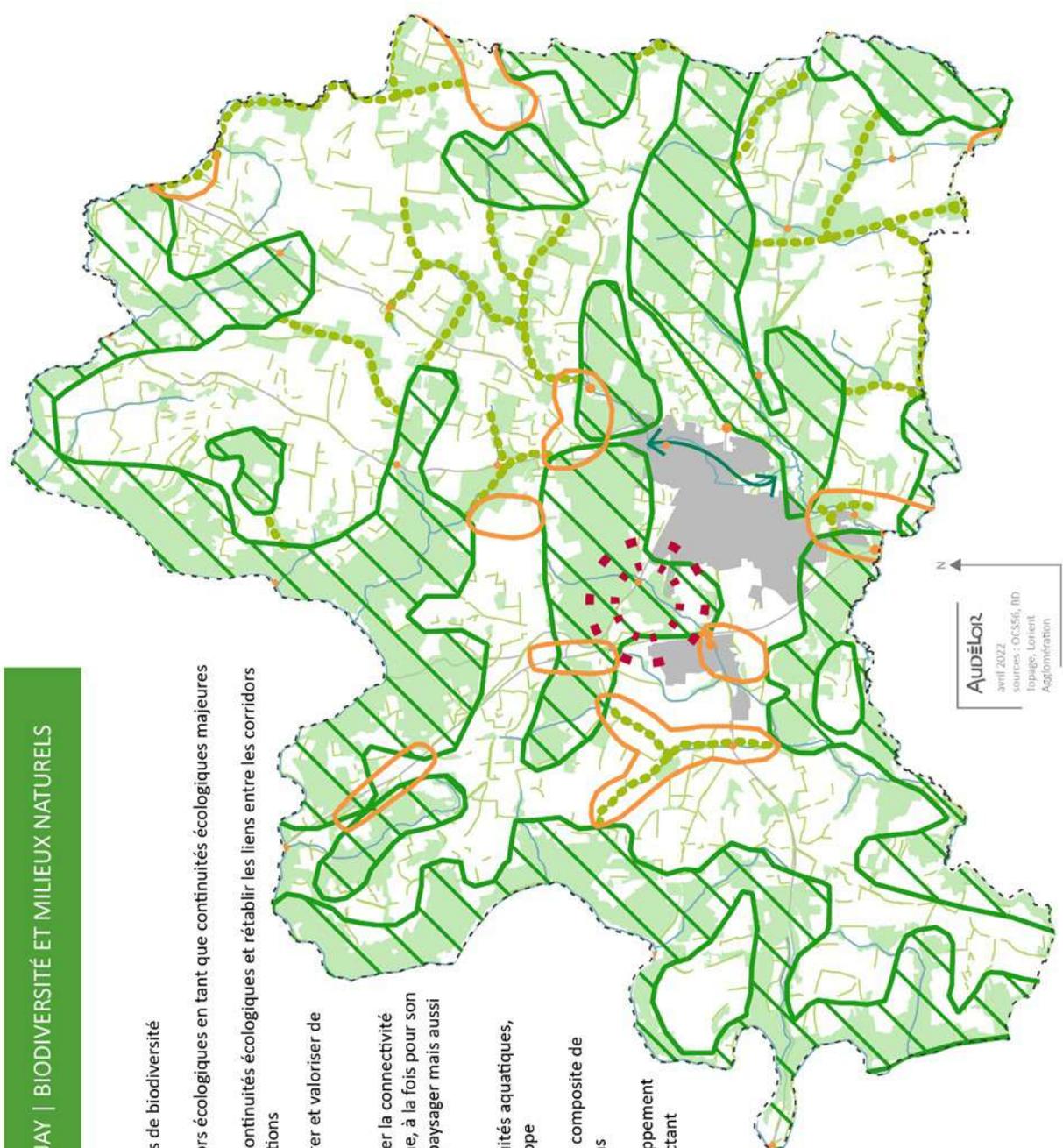


- Préserver la qualité des réservoirs de biodiversité
- Maintenir et conforter les corridors écologiques en tant que continuités écologiques majeures
- Ne pas aggraver les ruptures de continuités écologiques et rétablir les liens entre les corridors afin de compenser les fragmentations
- Entretien des boisements, les gérer et valoriser de façon durable ce potentiel
- Conservier, renouveler et améliorer la connectivité du réseau bocager de la commune, à la fois pour son intérêt écologique, patrimonial, paysager mais aussi énergétique
- Préserver et restaurer les continuités aquatiques, notamment pour la Loutre d'Europe
- Maintenir et valoriser l'ensemble composite de Manéhouarn ainsi que ses liaisons
- Encourager et valoriser le développement de la nature en ville, en la connectant avec la trame verte et bleue

**ENJEUX NON CARTOGRAPHIÉS**

Réfléchir au devenir des friches du territoire, tout particulièrement en zone urbanisée afin d'évaluer leur potentiel écologique, d'usages pour les habitants, de renouvellement urbain, etc

Éviter et réduire la pollution lumineuse en questionnant les besoins et usages de l'éclairage artificiel sur la commune la nuit



**AUDÉLOIR**  
 avril 2022  
 sources : OCSM6, ID  
 Topage, Lorlent  
 Agglomération  
 0 1 km



# SECTION I. C. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

## 4. RISQUES & NUISANCES

### Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement

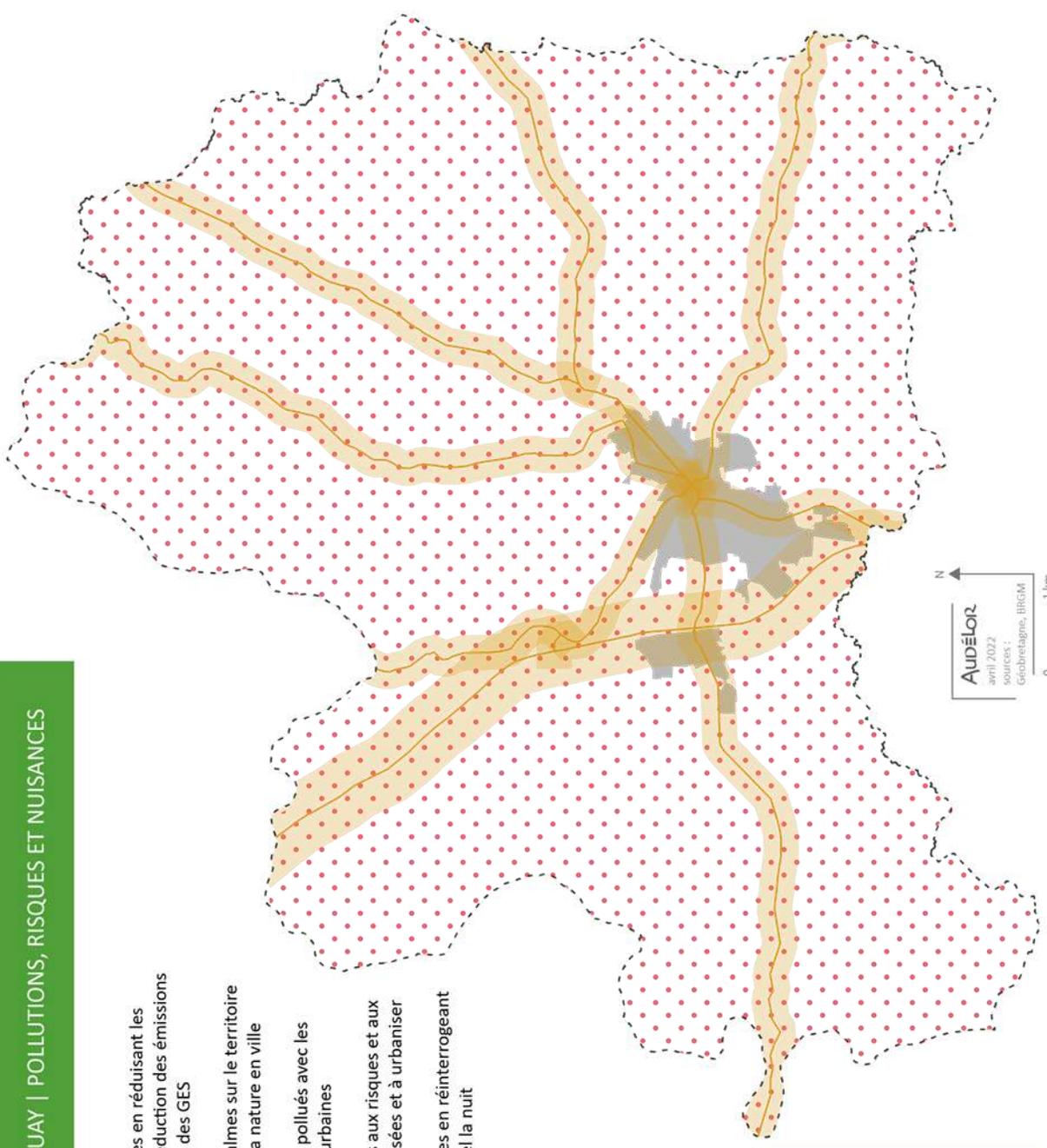
- Des risques naturels principalement liés aux cours d'eau et aux mouvements de terrain
- Un risque feux de forêt qui pourrait s'accroître avec le réchauffement climatique
- Des risques technologiques principalement localisés en zone urbaine et liés aux infrastructures
- Des nuisances sonores essentiellement liées aux déplacements
- Des nuisances électromagnétiques
- Des nuisances lumineuses fortement impactantes sur la santé humaine
- Des espèces exotiques envahissantes de plus en plus présentes

### Enjeux

- Limiter les nuisances acoustiques en réduisant les déplacements, en lien avec la réduction des émissions de polluants atmosphériques et des GES
- Evaluer et renforcer les zones calmes sur le territoire communal, et faire le lien avec la nature en ville
- Croiser la connaissance des sols pollués avec les potentiels des friches en zones urbaines
- Développer l'amélioration de la connaissance et la conscience du risque (sensibilisation)
- Réduire les pollutions lumineuses en réinterrogeant les pratiques d'éclairage artificiel la nuit
- Anticiper la progression et l'apparition de plantes exotiques envahissantes en guidant le choix des palettes végétales dans les aménagements (espèces variées, locales, adaptées au réchauffement climatique, non allergènes, etc)
- Limiter le cumul des expositions aux risques et aux nuisances dans les zones urbanisées et à urbaniser

## ENJEUX SUR LA COMMUNE DE PLOUAY | POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- ☞ Limiter les nuisances acoustiques en réduisant les déplacements, en lien avec la réduction des émissions de polluants atmosphériques et des GES
- ☞ Evaluer et renforcer les zones calmes sur le territoire communal, et faire le lien avec la nature en ville
- ☞ Croiser la connaissance des sols pollués avec les potentiels des friches en zones urbaines
- ☞ Limiter le cumul des expositions aux risques et aux nuisances dans les zones urbanisées et à urbaniser
- ☞ Réduire les pollutions lumineuses en réinterrogeant les pratiques d'éclairage artificiel la nuit



**ENJEUX NON CARTOGRAPHIÉS**

Développer l'amélioration de la connaissance et la conscience du risque (sensibilisation)

Anticiper la progression et l'apparition de plantes exotiques envahissantes en guidant le choix des palettes végétales dans les aménagements (espèces variées, locales, adaptées au réchauffement climatique, non allergènes, etc)



Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

# JUSTIFICATIONS DU PROJET DE PLU

## A. CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PADD

1. RAPPEL DES ENJEUX DU TERRITOIRE
2. GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## B. SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE, BESOIN EN LOGEMENTS & CONSO D'ESPACE

1. SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE
2. TRAJECTOIRE DE CONSOMMATION D'ESPACE À RESPECTER
3. JUSTIFICATION DES OUVERTURES À L'URBANISATION
4. STECALs
5. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ENAF

## C. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

1. ZONAGE & RÈGLEMENT ÉCRIT
2. AUTRES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES
3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT & DE PROGRAMMATION



# SECTION II. A. CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PAD

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

## 1. RAPPEL DES ENJEUX DU TERRITOIRE

### DIAGNOSTIC PAYSAGER & URBAIN

- Des vallées et vallons dont la proximité et la présence dans le paysage est à renforcer ; en particulier, une vallée du Scorff un peu secrète à faire partager.
- Des rebords de plissements avec des points de vue à révéler.
- Des paysages agro-naturels à articuler avec les paysages urbanisés aux franges de ces derniers.
- Un centre-ville aux formes compactes caractéristiques, prolongé par des axes structurants urbanisés à la manière de faubourgs : un agencement urbain de qualité, où la densité se crée d'elle-même, à maintenir et dont s'inspirer pour des développements ultérieurs.
- Des extensions pavillonnaires tout autour du bourg, qui ont consommé beaucoup d'espace et généré des quartiers aux paysages souvent assez banalisés et imperméables : un modèle à adapter aux enjeux de demain pour allier densité, intimité et cadre de vie.
- La large zone d'activités de Restavy accrochée à la RD 769, qui décline les premiers principes d'aménagement *Qualiparc*, une prise en compte du paysage à poursuivre et renforcer.
- Un multitudes de hameaux qui témoignent d'une forte identité rurale, dont le bâti patrimonial doit être respecté.
- Un patrimoine communal foisonnant, qu'il est essentiel de protéger, avec une attention spécifique sur le trésor que constitue le domaine de Manéhouarn aux portes du bourg.

### DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

- Une croissance démographique qui semble s'accélérer sur Plouay depuis quelques années, avec un contexte récent qui favorise cette dynamique.
- Une tendance au desserrement démographique malgré une taille des ménages qui reste plus haute que sur le grand territoire, avec pour corollaire un décrochage entre la part croissante de petits ménages et la domination de grands logements.
- Un parc de logement social encore très faible au regard des exigences de la loi SRU.
- Un plouaysien actif sur trois travaille sur sa commune de résidence, avec l'enjeu en matière de déplacements domicile-travail que ce constat pose.
- Le développement de la zone communautaire de Restavy, principal pourvoyeur d'emploi à Plouay, aujourd'hui estimée occupée à 95%.
- Une activité agricole qui reste forte mais doit être protégée, avec un nombre d'exploitation qui a chuté de plus d'un tiers ces quinze dernières années.
- Un excellent niveau d'équipements et de services qui profite à toutes les communes voisines.
- Un commerce dynamique avec une zone de chalandise très large, mais qui repose sur un équilibre fragile entre les grandes surfaces, les petits commerces, et la compacité du tissu commerçant.
- Une offre en stationnement objectivement très importante en centre-bourg, qui peut contraster avec le ressenti des commerçants.
- Un terrain propice à une offre de mobilité de qualité, avec deux aires de covoiturage aux entrées nord et sud de la commune, immédiatement raccrochées à la RD 769, un ligne de bus express vers Lorient, et un réseau de pistes cyclables qui s'aménage.
- Une réflexion extracommunale sur une grande boucle de cheminement actif autour du bourg, ultérieurement reliée au centre par un réseau de chemins internes aux lotissements à conforter.

## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### Environnement physique

- Révéler les reliefs à la fois en tant qu'horizons boisés et belvédères paysagers
- Préserver et valoriser la ressource en eau présente dans le paysage
- Conforter le suivi de la qualité de l'eau, le manque de données et l'absence d'information sur la qualité des eaux superficielles des ruisseaux
- Concilier le maintien des terres agricoles, l'accueil des activités et d'habitants avec l'amélioration de la qualité de l'eau
- Équilibrer les besoins en surfaces et préservation des sols agricoles et naturels
- Préserver les sols en privilégiant le renouvellement urbain et en explorant les différents potentiels des friches (écologiques, gestion des eaux, énergétiques, loisirs, habitat, activités, etc)
- Considérer le maintien et les moyens d'amélioration ou de préservation de la qualité de l'eau comme des enjeux primordiaux
- Garantir des infrastructures et une gestion de l'eau adaptées aux enjeux d'aujourd'hui

### Climat-Air-Energie

- Réduire les émissions de polluants, les consommations énergétiques et les émissions de GES liées au :
  - secteur agricole en encourageant des modes de production plus durables (circuits courts, séquestration carbone en maintenant les prairies, etc), en développant la méthanisation, l'agrivoltaïsme, etc
  - secteur industriel en développant l'économie circulaire, en améliorant l'efficacité énergétique ou encore en optimisant le foncier
  - trafic routier en proposant des alternatives à la voiture individuelle et au transport de marchandises (logistique du dernier kilomètre, logistique inversée)
- Développer le biogaz pour l'injecter dans les réseaux existants
- Faciliter le recours aux énergies renouvelables dans les extensions (zones d'activités, résidentiel, tertiaire, etc)
- Poursuivre la substitution des chaudières fuel par des chaudières au bois ou au gaz
- Guider la conception bioclimatique en étant vigilant sur les orientations des bâtiments, leurs ouvertures ainsi que sur le choix de la végétation (caduque ou persistante)
- Valoriser durablement le potentiel énergétique de la commune, notamment en restaurant, entretenant et en valorisant le maillage bocager et les boisements
- Anticiper les impacts du réchauffement climatique en prenant en compte les vulnérabilités du territoire et s'y adapter

### Biodiversité & milieux naturels

- Préserver la qualité des réservoirs de biodiversité et conforter les continuités écologiques majeures pour chaque sous-trame écologique en les traduisant dans le PADD et le règlement du PLU
- Ne pas aggraver les ruptures de continuités écologiques et rétablir les liens entre les corridors afin de compenser les fragmentations
- Entretenir les boisements, les gérer et valoriser de façon durable ce potentiel
- Conserver, renouveler et améliorer la connectivité du réseau bocager de la commune, à la fois pour son intérêt écologique, patrimonial, paysager mais aussi énergétique
- Préserver et restaurer les continuités aquatiques, notamment pour la Loutre d'Europe, espèce emblématique et espèce parapluie (les aménagements réalisés pour la Loutre serviront à d'autres espèces)
- Maintenir et valoriser l'ensemble composite de Manéhouarn, ainsi que ses liaisons
- Encourager le développement de la nature en ville, en la connectant avec la trame verte et bleue
- Réfléchir au devenir des friches du territoire, tout particulièrement en zone urbanisée afin d'évaluer leur potentiel écologique, d'usages pour les habitants, de renouvellement urbain, etc
- Eviter et réduire la pollution lumineuse en questionnant les besoins et usages de l'éclairage artificiel sur la commune la nuit



## SECTION II. A. CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PAD

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

### Risques & nuisances

- Limiter les nuisances acoustiques en réduisant les déplacements, en lien avec la réduction des émissions de polluants atmosphériques et des GES
- Evaluer et renforcer les zones calmes sur le territoire communal, et faire le lien avec la nature en ville
- Croiser la connaissance des sols pollués avec les potentiels des friches en zones urbaines
- Développer l'amélioration de la connaissance et la conscience du risque (sensibilisation)
- Réduire les pollutions lumineuses en réinterrogeant les pratiques d'éclairage artificiel la nuit
- Anticiper la progression et l'apparition de plantes exotiques envahissantes en guidant le choix des palettes végétales dans les aménagements (espèces variées, locales, adaptées au réchauffement climatique, non allergènes, etc)
- Limiter le cumul des expositions aux risques et aux nuisances dans les zones urbanisées et à urbaniser.

## 2. GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, outre les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, le PADD « définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...], le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD traduit donc le projet politique du territoire tel qu'il a été élaboré par l'équipe municipale pour les dix prochaines années. Au regard des conclusions tirées du diagnostic et des différents débats ayant animé la procédure de révision du PLU, des choix stratégiques de développement de la commune arbitrés par l'équipe municipale s'expriment au travers d'un PADD débattu en Conseil municipal le 29 février 2024. Construit en trois axes se déclinant eux-mêmes en orientations, le PADD suit le plan suivant :

### AXE 1 : PLOUAY ATTIRE !

**Affirmer Plouay comme pôle relai à l'échelle de Lorient Agglomération, attractif en matière d'habitat, d'emploi, d'équipements et de services**

- #1 Une centralité qui pourra accueillir davantage de nouveaux habitants
- #2 Un bassin d'emploi important conforté au nord l'Agglomération
- #3 Un niveau d'équipement et de services qui rayonne au-delà des limites communales

### AXE 2 : PLOUAY RESPIRE !

**Protéger Plouay qui est un territoire durable fait de respirations, de la vallée du Scorff aux plateaux agricoles de l'Argoat**

- #1 Pour un patrimoine bâti et naturel en pleine forme
- #2 Une meilleure accessibilité aux espaces de respiration
- #3 Des mobilités pratiques pour la population
- #4 Vers une ville où la nature prend sa place
- #5 Une gestion de l'énergie et des ressources plus responsables

### AXE 3 : PLOUAY BOUGE !

**Promouvoir Plouay en tant que commune dynamique qui se transforme doucement et s'aménage pour demain.**

- #1 Des commerçants et des associations dynamiques
- #2 Une ville jeune et sportive !
- #3 La ville en mutation, qui avance avec son temps

Ces trois axes de projet ne sont pas indépendants les uns des autres. Au contraire, parce qu'ils sont transversaux et complémentaires, traitant de toutes les composantes de la ville, ils doivent contribuer à modeler le territoire de demain.

# SECTION II. A. CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PAD

## 3. CHOIX RETENUS POUR TRADUIRE CHAQUE ORIENTATION

**AXE 1 : PLOUAY ATTIRE ! Affirmer Plouay comme pôle relai à l'échelle de Lorient Agglomération, attractif en matière d'habitat, d'emploi, d'équipements et de services**

Orientations (extraits)	
<p>#1 Une centralité qui pourra accueillir davantage de nouveaux habitants</p>	<p><b>Le scénario de population esquissé par les élus envisage une population d'environ 6650 habitants à Plouay en 2034, soit environ 60 nouveaux habitants par an depuis 2020 ; [...]</b> Il conduit la commune à <b>prévoir la réalisation d'environ 360 logements sur son territoire dans les 10 prochaines années :</b>                      Les différents potentiels de densification identifiés dans le tissu urbanisé de Plouay totalisent plus de 150 logements réalisables, avec des sites de grande taille à l'image du secteur dit « à l'angle de la rue Victor Hugo » S'ajoute à cela une enveloppe de <b>bâtiments essentiellement agricoles en campagne, identifiés pour permettre leur transformation en habitation</b>, et qui compte ainsi pour une vingtaine de logements potentiels. Seuls les <b>secteurs de Bécherel-Keramont et de Kerspern</b>, seront mobilisés en tant qu'espaces agro-naturels à urbaniser dans la décennie à venir</p> <p>La municipalité souhaite en parallèle que les nouveaux projets d'habitat permettent d'amorcer <b>une diversification de l'offre</b> en logement. : - une <b>offre plus significative d'appartements et de petits logements (T2, T3)</b> pour faciliter les parcours résidentiels ; - une <b>part plus importante de logements sociaux dans les nouvelles opérations</b>, dans la trajectoire du PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération ;</p> <p>Cette diversification de l'offre ne doit cependant pas s'opérer au détriment de l'identité de Plouay : il s'agira ainsi de <b>veiller à la bonne insertion de toutes les nouvelles formes d'habitat dans les tissus bâtis existants</b>, En particulier, <b>les secteurs ouverts à l'urbanisation de Bécherel-Keramont et Kerspern devront être des exemples en la matière</b></p>
<p>#2 Un bassin d'emploi important conforté au nord l'Agglomération</p>	<p>Dans la zone d'activités de Restavy, la volonté des élus est de <b>garantir l'accueil de nouvelles entreprises [...]</b>. Cette ambition passe d'abord par <b>l'optimisation du foncier existant sur la zone [...]</b> en parallèle la commune prévoit <b>l'agrandissement de la zone essentiellement par le sud, en compatibilité avec le Schéma Directeur des Zones d'Activités de Lorient Agglomération.</b></p> <p>A Rostervel, le vœu consiste à <b>sécuriser la grande partie nord de la zone en tant que site d'activités où les entreprises pourront continuer de se développer</b> ; en partie sud, la municipalité souhaite [...] réfléchir à un projet de mutation du secteur vers de l'habitat</p> <p>Dans les deux cas, à Rostervel comme à Restavy, <b>le cadre de travail est une priorité</b></p> <p>Dans cette optique, la commune n'oublie pas qu'elle devra aussi maintenir des marges de recul paysagères pour limiter les nuisances de la zone de Restavy vis-à-vis de la route départementale 769 qui la borde par l'est.</p> <p><b>La commune n'oublie pas pour autant les autres sites d'activités, en dehors du bourg ou en campagne</b>, dont elle souhaite permettre le maintien et, dans la mesure du possible, le développement.</p>
<p>#3 Un niveau d'équipement et de services qui rayonne au-delà des limites communales</p>	<p>L'offre de commerces est l'une des grandes forces de la commune de Plouay, élus et habitants s'accordent à le dire. L'enjeu est donc pour la commune de veiller à entretenir et renforcer encore, dans la mesure du possible, cette offre déjà solide, qui rayonne au-delà des limites communales</p> <p>Les sites accueillant des équipements de sport et de loisirs ne sont pas en reste : qu'il s'agisse des terrains d'autocross, de BMX, ou encore du vélodrome pour ne mentionner qu'eux, ils participent d'une <b>offre en équipements que la commune souhaite sécuriser et développer</b> dans la ville pour que ces sites soient accessibles à tous à pied ou à vélo, à l'image d'un futur gymnase à quelques pas du centre.</p> <p><b>Consciente d'une demande pour agrandir encore [sa] maison de santé, la commune souhaite donc s'en donner les moyens.</b></p> <p>Enfin, la commune souhaite encourager par le PLU la poursuite du déploiement des réseaux numériques au travers des nouvelles opérations, en imposant d'anticiper le passage de ces réseaux dès les travaux d'aménagement ou de viabilisation.</p>

RG : règlement graphique ; RE : règlement écrit ; OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

À noter que les dispositions que contiennent les articles 1 à 8 du règlement écrit qui peuvent être ici mentionnées sont développées, en fonction des zonages, au C.1. *Le zonage*.

Traduction	
OAP /RG RG OAP /RG	<p>Les 360 logements prévus s'obtiennent en additionnant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le potentiel de logements réalisable en densification spontanée dans la zone Urbaine, dont le tracé est dessiné en compatibilité avec la carte annexée au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT. Certains espaces de la zone U font l'objet d'OAP afin de garantir une densification pertinente ;</li> <li>- les bâtiments susceptibles de changer de destination en campagne, repérés sur le Règlement graphique</li> </ul> <p>OAP /RG - le nombre de logements prévu dans les OAP des zones 1Aub : Bécherel-Keramont, Kerspern, Kerandor.          &gt; voir aussi B. <i>Scénario démographique, besoin en logements et conso d'espace</i> pour plus de détails.</p>
OAP /RE	En outre, les OAP et le règlement écrit déclinent les objectifs de mixité sociale (logements locatifs sociaux, logements en accession à prix encadré) prévus pour la commune de Plouay par le Programme Local de l'Habitat 2024-29.
OAP	Les OAP sectorielles, en particulier sur les zones 1Aub, sont garanties d'une urbanisation qui respecte l'environnement urbain et paysager des sites fléchés pour la production de logements ;
OAP	En relai, les OAP thématiques <i>Nature en Ville et densification raisonnée</i> donnent un cadre de prescriptions applicable à la grande majorité des projets pour rendre ceux-ci exemplaire sur tous les aspects de l'urbanisme d'aujourd'hui ; Enfin, les articles 4. <i>Implantations</i> , 5. <i>Hauteurs &amp; gabarits</i> , et 6. <i>Architecture</i> , veulent assurer une bonne insertion des projets dans le contexte urbain dans lequel ils se développent (centre-bourg ou faubourgs pour la zone Ua, quartiers et lotissements alentours pour la zone Ub, secteurs de grands équipements pour la zone Ue)
RE	
RG	La zone d'activités communautaire de Restavy et son extension prévue sont respectivement zonées Ui et 1AUi
RG /RE	La partie de la zone de Rostervel sécurisée comme site d'activités est également zonée Ui, l'autre partie du secteur passant en zone Ub afin d'y permettre au fur et à mesure de la vie du PLU la création d'habitat
OAP /RE	L'OAP sectorielle dédiée, ainsi que le règlement des zones Ui/1AUi garantissent une prise en compte du paysage, de l'environnement et de la forme urbaine dans ces secteurs, en particulier au travers des articles Ui4 à 6 ( <i>qualité des espaces bâtis</i> ) et Ui7 ( <i>espaces libres</i> ), dont le contenu est repris en zones 1AUi.
Annexe	Un dossier dit « Loi Barnier » annexé au présent PLU vise à harmoniser la marge de recul à la RD769 sur l'ensemble de Restavy, à 35m.
RG /RE	Des STECAL Ai et Ni sont mis en place sur des secteurs d'activités économiques en campagne qui pourraient faire l'objet de projets de développement.
RG /RE	Une centralité commerciale (déclinant le périmètre esquissé par le SCoT) et des linéaires commerciaux sont identifiés dans l'espace aggloméré de Plouay.
RG /RE	Les sites accueillant des équipements, en particulier aux abords de Manéhouarn sont zonés Ue ou UI s'ils font partie de la tache urbaine, NI lorsqu'ils sont en périphérie de celle-ci.
OAP RG	L'OAP de Bécherel-Keramont intègre dans sa programmation la réalisation d'un gymnase. La zone Ue, dans laquelle se trouve la maison de santé, ne fait pas obstacle à l'agrandissement de celle-ci.
RE	L'article G2 <i>Equipements, réseaux, consommations et rejets</i> impose des fourreaux en attente dans toutes les opérations d'aménagement d'espace public (fibre optique).

# SECTION II. A. CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PAD

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
 Reçu en préfecture le 15/07/2024  
 Publié le  
 ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

## AXE 2 : PLOUAY RESPIRE !

Protéger Plouay qui est un territoire durable fait de respirations, de la vallée du Scorff aux plateaux agricoles de l'Argoat

Orientations (extraits)	
<p>#1 Pour un patrimoine bâti et naturel en pleine forme</p>	<p>Protéger le patrimoine du territoire : - <b>petit patrimoine vernaculaire</b> ; - <b>patrimoine religieux</b></p> <p>Quant au <b>patrimoine bâti des anciennes fermes ou hameaux</b>, les élus sont attachés à ne pas le voir tomber en désuétude</p> <p>Le <b>domaine de Manéhouarn, à sa propre échelle, est-lui-même un condensé de patrimoine bâti et naturel.</b> [...] Et quid de son château ? [...] faciliter les démarches qui feront aboutir un <b>projet de réhabilitation ou rénovation</b></p> <p>Aux abords du plan d'eau de <b>Pont Nivino, la commune soutient le développement d'une activité</b> qui serait un vecteur d'attractivité</p> <p>A plus grande échelle, c'est <b>l'ensemble de la Trame verte et bleue</b> que les élus entendent protéger strictement</p>
<p>#2 Une meilleure accessibilité aux espaces de respiration</p>	<p><b>La vallée du Scorff</b> [...] : améliorer l'accès à la rivière et les façons d'en profiter  <b>Les ruisseaux du Saint-Sauveur et de Malachappe</b> : se servir du ruisseau comme support de renaturation et de remise en scène du passage de l'eau dans la ville</p> <p><b>Les zones humides</b> constituent des écosystèmes précieux [qui] s'enrichissent s'ils ne peuvent être entretenus</p> <p><b>Les points de vue</b> sur le grand paysage sont autant de respirations visuelles</p>
<p>#3 Des mobilités pratiques pour la population</p>	<p>Aménager des voies cyclables sur des axes définis par le Schéma cyclable Lorient Agglomération</p> <p><b>Mise en valeur d'un réseau continu de chemins</b> : - entre les lotissements ; - vers le centre /les écoles ; - le tout lié à une grande boucle de promenade, le « <b>tour du bourg</b> »</p> <p>Repenser le tracé du GR38 depuis Lanvaudan au profit d'un tracé plus sécurisé pour les randos</p>
<p>#4 Vers une ville où la nature prend sa place</p>	<p>Végétaliser le réseau de liaisons piétonnes internes au bourg [Plan guide Cœur de ville]  <b>Augmenter progressivement la place de la nature dans la ville</b> et améliorer sa gestion</p> <p>Envisager, sur le site de la Maison des associations, l'aménagement d'un <b>parc</b></p> <p>Imposer lors de la réalisation d'opérations d'aménagement, la <b>création d'espaces de nature de qualité</b></p> <p>Transformer petit à petit les équipements : cimetière du bourg en cimetière paysager</p>
<p>#5 Une gestion de l'énergie et des ressources plus responsables</p>	<p>Favoriser <b>l'amélioration énergétique du parc de logements existant et encourager [...] les dispositifs de production d'énergies renouvelables</b></p> <p><b>Dans les secteurs d'activités, Plouay veut arriver à une part d'autoconsommation énergétique</b> pour les nouvelles implantations</p> <p><b>Sur la ressource en eau : préserver les étangs et les cours d'eau</b> qui irriguent le territoire</p> <p><b>Permettre plus généralement à l'eau de s'infiltrer dans les sols</b>, en s'assurant que toute nouvelle opération garantit une part de sol perméable</p> <p>Sur la ressource foncière, la commune affiche sa volonté de <b>compatibilité avec la trajectoire du zéro Artificialisation Nette</b> prévue par la loi.</p>

RG : règlement graphique ; RE : règlement écrit ; OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

À noter que les dispositions que contiennent les articles 1 à 8 du règlement écrit qui peuvent être ici mentionnées sont développées, en fonction des zonages, au C.1. *Le zonage.*

Traduction	
RG	Le petit patrimoine dont la localisation est connue et intégrée en base SIG (une démarche de localisation en constante évolution), ainsi que les chapelles, sont protégés au Règlement graphique complémentaire au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
RG	De nombreux bâtiments patrimoniaux, notamment agricoles, en campagne sont « étoilés » pour pouvoir les valoriser.
OAP	L'OAP thématique <i>Travaux sur le bâti rural ancien</i> est un corpus de prescriptions pour rénover ou étendre.
RG /RE	Le domaine de Manéhouarn est couvert par un zonage Ue sur la partie bâti, qui permet la réalisation de projets hôteliers et touristiques, UI sur la partie en équipements, et Na sur la partie parc /plans d'eau /boisements, et le petit patrimoine que le domaine abrite est protégé au titre du 151-19 CU.
RG /RE	Un STECAL Nt est créé afin de permettre la reprise d'une activité touristique à Pont-Nivino.
RG /RE	A plus grande échelle, les zones Na, Nf sur les boisements productifs ou en Plans de gestion, Nzh sur les zones humides, les espaces boisés classés (EBC) les linéaires bocagers (dont la base a été actualisée en 2024) protégés au titre du L151-23 CU, les abords de cours d'eau..., sont autant d'éléments constitutifs de la Trame verte et bleue qui sont protégés au PLU. Les habitations sont soumises à la règle d'extension mesurée en zone N.
RG /RE	Il n'y a pas de STECAL sur la vallée du Scorff, qui est intégralement protégée par de la zone A ou N (Na, Nf ou Nzh).
RG	L'emplacement réservé n°9 doit permettre d'ouvrir à terme le long de la rive du Scorff aux piétons.
OAP	Les OAP Rostervel et Bécherel-Keramont prescrivent la mise en valeur des ruisseaux à l'air libre dans des opérations qui créeront à terme de nouveaux morceaux de ville.
RG /RE	Il n'y a jamais de protection EBC sur les zones humides, même boisées, afin de permettre leur défrichement et ainsi leur réouverture.
RG	10 cônes de vue sur le grand paysage sont repérés et protégés au Règlement graphique complémentaire.
	La commune de Plouay mène une démarche volontariste sur la création des tronçons cyclables manquants en parallèle du PLU. Il en est de même pour le redessin d'un tronçon du GR38.
RG	Des emplacements réservés sont prévus pour créer ou relier des cheminements.
OAP	Les OAP sectorielles, ainsi que l'OAP thématique <i>Mobilités</i> , sont garantes de la création progressive de ce réseau de chemins continu à l'échelle de l'espace aggloméré de Plouay.
RG /RE	Le secteur de la Maison des associations est préservé en tant qu'espace de nature en ville par un zonage Na.
RE	Les articles 7. <i>Biodiversité &amp; espaces libres</i> du PLU définissent des obligations de création d'espaces libres supports d'usages et de nature, ainsi que des coefficients de biotope dans les projets valorisant les aménagements verts.
OAP	En support, l'OAP thématique <i>Nature en ville</i> énonce un catalogue de prescription pour intégrer la nature aux projets. Par ailleurs, le Plan guide Cœur de ville et les services techniques de la commune se font le relai, à d'autres échelles, de la politique de végétalisation de la ville et en particulier de l'espace public : gestion différenciée, sensibilisation à la végétalisation des pieds de façades...
RE	En sus des obligations issues de la Réglementation Thermique 2020, les articles 3. <i>Prise en compte de l'énergie</i> donnent des objectifs en matière de production d'énergie renouvelable pour les équipements, et un objectif de rendement minimal pour assurer l'efficacité des systèmes photovoltaïques.
RE	En zone d'activités, l'article Ui3 impose aux nouvelles entreprises s'installant de produire en énergie renouvelable une part de sa consommation d'électricité et/ou de chaleur.
RG	Les cours d'eau sont protégés par des marges de recul inconstructibles, et le coefficient de Pleine Terre garantit le maintien d'espaces perméables permettant d'infiltrer les pluies au plus près du point de chute dans les projets.
RE	L'article G2 impose une infiltration à la parcelle par des dispositifs naturels et une récupération des eaux de pluie.
	Sur la ressource foncière : voir B. . <i>Scénario démo et consommation d'espace</i> pour la démonstration détaillée.



# SECTION II. A. CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PADD

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

## AXE 3 : PLOUAY BOUGE ! Promouvoir Plouay en tant que commune dynamique qui se transforme doucement et s'aménage pour demain.

Orientations (extraits)	
#1 Des commerçants et des associations dynamiques	<p>Les élus souhaitent <b>préserver la dynamique commerciale du cœur de ville</b> Les Plouaysiens seront aussi particulièrement attentifs à <b>garder les commerces dans le centre, là où ils sont accessibles facilement</b>, et à ne pas les voir déportés dans une zone commerciale périphérique.</p> <p>Enfin, si l'offre en restauration et en hôtellerie gagnerait à être renforcée dans le bourg, elle gagnera aussi à se développer en campagne et notamment à Pont-Nivino.</p> <p><b>La commune affirme son identité agricole et sa volonté de pérenniser l'activité des exploitations agricoles du territoire, en permettant les projets nécessaires à ces activités et à leur diversification, certains projets de méthanisation agricole</b></p> <p>Il va s'agir aussi de maîtriser les équilibres entre les terres agricoles et les <b>terres sylvicoles</b> qui produisent des ressources différentes</p>
#2 Une ville jeune et sportive !	<p>La municipalité ambitionne de <b>conforter l'offre de loisirs pour les jeunes</b></p> <p>Dans le même ordre d'idée, les élus <b>envisagent de créer un second pôle de jeux pour les enfants au sud-est du bourg</b>, en relai et complémentaire à celui qui existe déjà dans le parc de Manéhouarn.</p> <p>De manière plus large, l'un des grands objectifs pour donner aux jeunes la place qu'ils méritent consistera à <b>organiser, faciliter et signaler les parcours dans la ville</b></p> <p>Enfin, la place de Plouay en tant que <b>capitale du vélo</b> n'est plus à démontrer</p>
#3 La ville en mutation, qui avance avec son temps	<p>Dans la continuité du Plan guide Cœur de ville, la municipalité souhaite engager <b>une réflexion sur trois espaces publics majeurs du cœur de bourg</b> : - Places de l'Eglise et de la Mairie, - Place du Vieux Château, - Parvis de la salle des fêtes</p> <p>Repenser les usages et le trafic aux abords de certains nœuds de circulation</p> <p>La municipalité esquisse la <b>mutation du tiers sud de la zone de Rostervel vers un quartier d'habitat inscrit dans une stratégie de renouvellement urbain à moyen ou long terme</b></p> <p><b>Accompagner la densification et l'optimisation des tissus urbanisés</b> afin qu'elle ne se fasse pas au détriment du cadre de vie plouaysien, en améliorant les manières de gérer :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la nature dans les projets,</li><li>- l'offre en logement, [...]</li><li>- les enjeux d'intimité et de bonne cohabitation entre les futurs voisins dans les opérations d'habitat.</li></ul>

RG : règlement graphique ; RE : règlement écrit ; OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

À noter que les dispositions que contiennent les articles 1 à 8 du règlement écrit qui peuvent être ici mentionnées sont développées, en fonction des zonages, au C.1. *Le zonage.*

Traduction	
RG /RE	<p>Le PLU définit un périmètre de centralité commerciale en compatibilité avec le SCoT ; en-dehors de ce périmètre les nouvelles implantations de commerces ne seront pas autorisées. En dehors de la centralité, le PLU permet dans une certaine mesure l'extension des commerces existants.</p> <p>De plus, le PLU définit des linéaires commerciaux : les rez-de-chaussée commerciaux protégés par cet outil ne peuvent muter vers de l'habitat.</p>
RG /RE	<p>Un STECAL Nt est créé afin de permettre la reprise d'une activité touristique à Pont-Nivino.</p>
RG /RE	<p>Le parcellaire agricole est protégé par un zonage Agricole Aa essentiellement, Ab dans de rares cas à proximité de l'espace aggloméré. La zone Aa permet en particulier les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p>Le Règlement écrit donne des possibilités de diversification agricole, de méthanisation agricole, d'agroviticulture et de photovoltaïque au sol en accord avec le cadre réglementaire en vigueur.</p> <p>Les habitations sont soumises à la règle d'extension mesurée.</p>
RG /RE	<p>Les boisements régis par un Plan de gestion ou à vocation sylvicole sont couverts par un zonage Naturel forestier Nf.</p>
RG /RE	<p>Les secteurs de grands équipements, zonés Ue ou UI, mais aussi les secteurs urbains ordinaires Ua et Ub, ne font pas obstacle à la réalisation et au confortement d'équipements culturels, sportifs, de loisirs en faveur de la jeunesse</p>
OAP	<p>L'OAP Bécherel-Keramont facilite la réalisation d'un pôle de jeux pour enfant sur l'espace public à créer au sein du futur quartier</p>
OAP	<p>Les OAP sectorielles, ainsi que l'OAP thématique <i>Mobilités</i>, sont garantes de l'organisation progressive des parcours au sein de l'espace aggloméré de Plouay.</p>
RG /RE OAP	<p>La zone UI dans laquelle se situe le vélodrome de Plouay permet l'évolution de l'équipement en fonction des besoins ; L'OAP <i>Mobilités</i> fait figurer un réseau de cheminement qui intègre des liaisons vélo à créer ou à relier.</p>
RG /RE	<p>Le Plan guide Cœur de ville se fait le relai du Plu sur les aspects pré-opérationnels voire opérationnels liés à l'aménagement de l'espace public, dont les 3 places mentionnées dans le PADD</p> <p>De même, en parallèle du PLU, la municipalité œuvre à des projets partagés d'amélioration des tronçons de voies mentionnés dans le PADD</p>
RG /RE	<p>Une partie du secteur de Rostervel passe en zone Ub afin d'y permettre au fur et à mesure de la vie du PLU (voire au-delà) la création d'habitat</p>
OAP	<p>L'OAP thématique <i>densification raisonnée</i> donne un cadre de prescriptions applicable à la grande majorité des projets pour rendre ceux-ci exemplaires sur tous les aspects de l'urbanisme d'aujourd'hui</p>

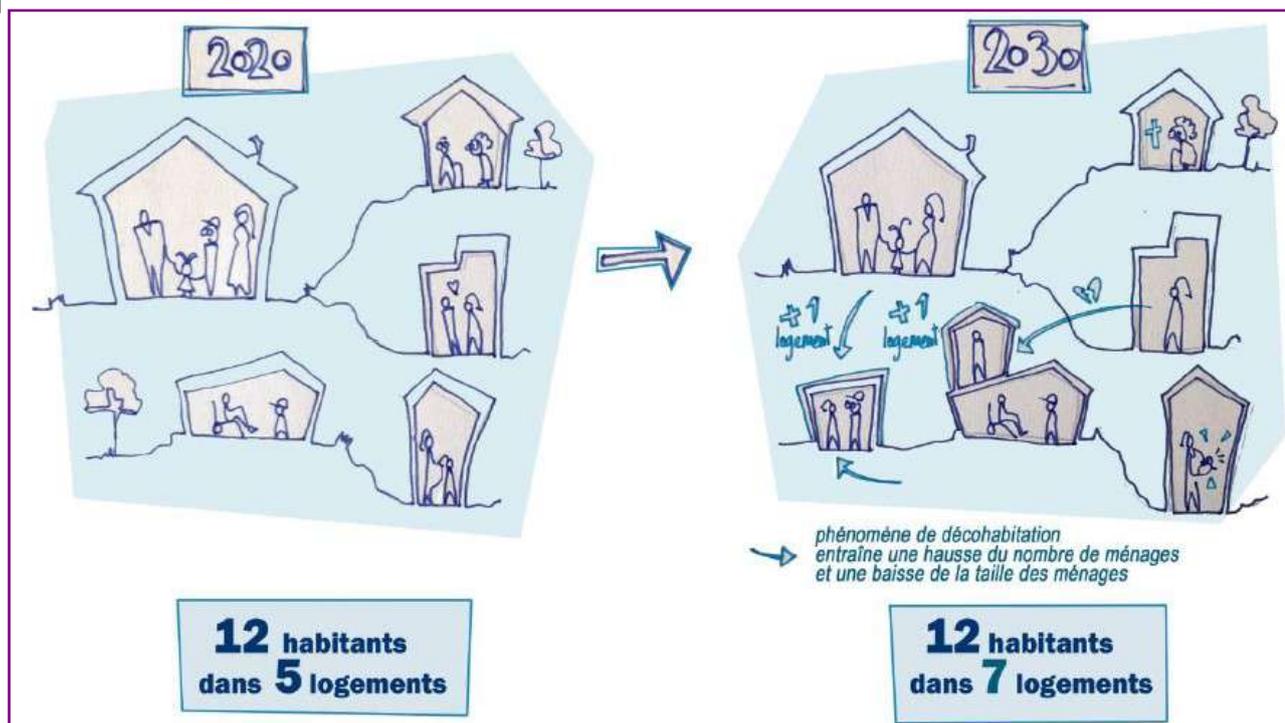
# SECTION II. B. SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE, BESOIN EN LOGEMENTS ET CONSOMMATION D'ESPACE

## 1. SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE

### ÉLÉMENTS DE COMPRÉHENSION DE LA MÉTHODE

La méthode employée pour estimer le nombre de logements à produire sur la durée du PLU est celle du **point mort**.

La notion de **point mort** définit qu'à population égale sur une période donnée, il faut construire des logements pour assurer le simple maintien de la population sur le territoire, en raison des dynamiques de desserrement des ménages à l'œuvre (par exemple, une séparation, ou l'émancipation d'un enfant génèrent le besoin d'un logement supplémentaire).



Ces dynamiques doivent être croisées avec :

- le renouvellement du parc ; exemple : la division d'une maison en deux appartements absorbe le besoin d'un logement
- la variation des résidences secondaires et logements vacants : la transformation d'une résidence secondaire ou vacante en résidence principale absorbe le besoin d'un logement, et inversement.

Le **point mort** ne rend compte que du nombre de logements qu'il faudrait produire pour maintenir la population sur une période donnée. Si la population croît sur cette même période, il faudra construire encore davantage de logements : c'est l'**effet démographique** qui, additionné au point mort, va permettre d'obtenir le nombre total de logements à produire.

$$\text{Besoin total de production de nouveaux logements} = \text{conserver la population actuelle (point mort)} + \text{accueillir de nouveaux ménages (effet démographique)}$$

Les scénarios d'évolution de la population dépendent donc de l'analyse du point mort.

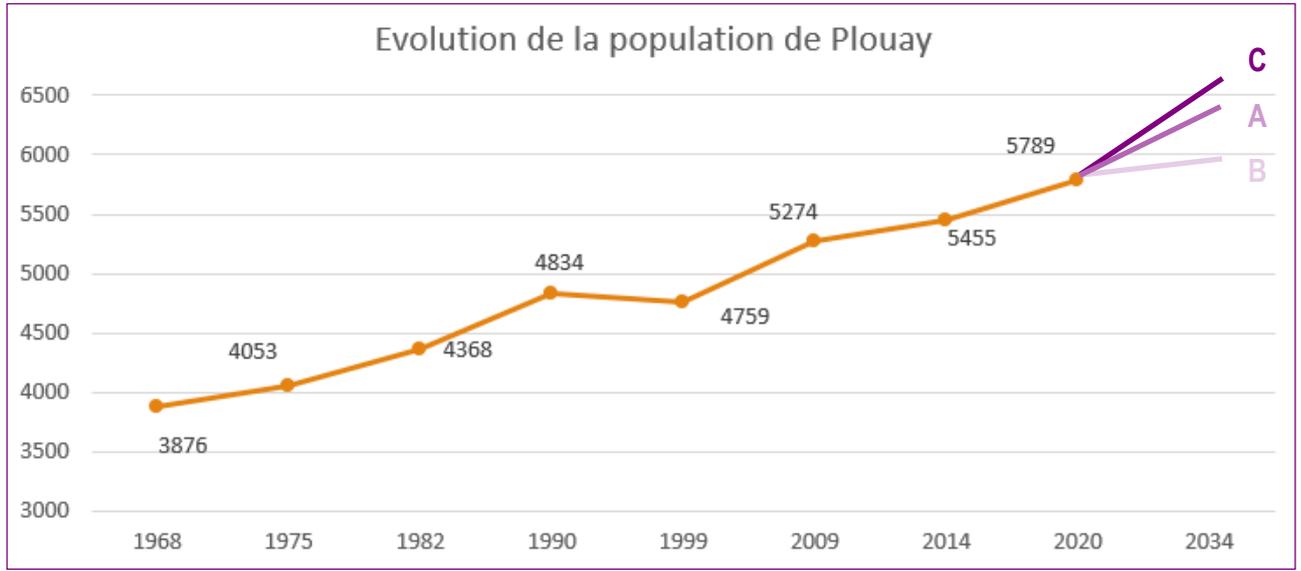
## TENDANCES SUR LA DÉCENNIE PASSÉE ET HYPOTHÈSES RETENUES

Note : les hypothèses et projections réalisées se basent sur les chiffres INSEE de la période 2009-2020, chiffres les plus actualisés au 1er janvier 2024.

### Variable 1 : évolution démographique

Depuis l'après-guerre, la commune de Plouay a connu deux périodes de croissance démographique relativement linéaires, entrecoupées d'une période de légère baisse sur la dernière décennie du XXe siècle. Le taux de croissance annuel moyen de la population sur la période 1999-2020 est de 0,94%, soit environ 45 à 50 nouveaux habitants par an.

Dans ce contexte, la commune pourrait envisager, d'ici 2034, une poursuite du rythme de croissance qu'elle connaît depuis 20 ans (A), un tassement (B), ou une augmentation de celle-ci (C).

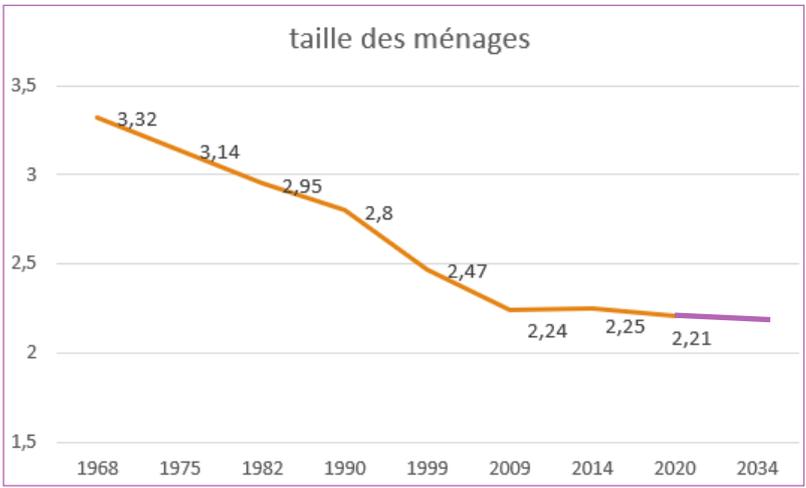


### Variable 2 : taille moyenne des ménages

La tendance à Plouay, comme sur l'ensemble du territoire national et de Lorient Agglomération, est au desserrement des ménages. Cela signifie que la taille des ménages diminue, notamment du fait du vieillissement de la population, de la hausse des séparations, etc. A Plouay, les ménages comptaient en moyenne 2,80 personnes en 1990, contre 2,21 en 2020.

La baisse de la taille des ménages n'est cependant pas aussi rapide que dans d'autres communes ; à ce titre, Plouay garde un profil de commune « familiale », même si cette notion est relative.

Le tassement dans la baisse de la taille des ménages que l'on constate sur la dernière décennie permet raisonnablement d'imaginer que ce chiffre se maintiendra au-dessus de 2 personnes par ménage à l'horizon 2034.





## SECTION II. B.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

### Variable 3 : taux de renouvellement

Le renouvellement désigne les variations du nombre de logements dues aux transformations, aux créations et aux disparitions de logements en dehors de la construction neuve. C'est-à-dire les logements créés et détruits spontanément au sein du parc existant.

La mesure de l'intensité de renouvellement du parc de logement est complexe à réaliser, du fait des dynamiques aléatoires des changements de statut d'occupation (démolitions, désaffectations, changements d'usage, fusions, divisions de logements...).

Aussi, compte-tenu du caractère aléatoire de cette variable, et de l'absence de grosse opération de démolition envisagée à Plouay à ce jour, **le nombre de logement en renouvellement sur la période 2020-2034 est estimé à zéro**, soit un équilibre entre les logements détruits et les logements issus de la division du parc existant.

### Variables 4 : taux de résidences secondaires et logements vacants

La proportion de résidences secondaires dans le parc de logements plouaysien a varié entre 3,5 et 4,5% entre 1999 et 2000.

La proportion de logements vacants a varié entre 5,5 et 6,5% sur cette même période.

Compte-tenu, là encore, du caractère aléatoire d'une prévision sur ces variables, **il est choisi de retenir pour le scénario prospectif 2020-2034 un taux médian dans chacun des cas : environ 4% de résidences secondaires, et un peu moins de 6% de logements vacants**, un seuil sous lequel la commune a désormais le souhait de rester.

Il est à noter que du fait de l'augmentation du nombre total de logements envisagée sur la commune quel que soit le scénario (cf Variable 1, supra), cette part stagnante correspond dans l'absolu à une légère augmentation du nombre de résidences secondaires et de logement vacants sur le territoire.

## SCÉNARIOS ÉTUDIÉS POUR LA PÉRIODE 2020-2034

### Scénario n°1 : poursuite de la tendance actuelle

+ 47 habitants/an soit **6 450 habitants en 2034**

**2,20 pers/ménage en 2034**

Maintien du taux de vacance à moins de 6%

### Scénario n°2 : augmentation de la population supérieure à la tendance (+,1% annuel moyen)

+ 61 habitants/an soit **6 650 habitants en 2034**

**2,20 pers/ménage en 2034**

Maintien du taux de vacance à moins de 6%

### Scénario n°3 : plus forte augmentation de la population (+,1,1% annuel moyen)

+ 72 habitants/an soit **6 750 habitants en 2034**

**2,20 pers/ménage en 2034**

Maintien du taux de vacance à moins de 6%

La municipalité a choisi d'écarter le scénario n°1 : la poursuite de la tendance actuelle semble compromise au regard des dynamiques démographiques à l'œuvre en Morbihan, et qui se sont accélérées avec la crise sanitaire du Covid-19 : l'attractivité du Morbihan, et notamment des intercommunalités au bord du littoral, s'en est trouvée très renforcée. En conséquence, l'augmentation des prix d'acquisition et de location de biens immobiliers s'est aussi accélérée, au point que certaines populations ne peuvent désormais plus accéder au logement dans les communes du littoral.

Dans ce contexte, compte-tenu notamment de son excellent niveau d'équipement, de sa très bonne desserte routière permettant un accès aisé à des zones d'emploi intercommunales d'importance (Restavy, Kerpont à Caudan-Lanester) et de ses capacités d'accueil encore inexploitées dans ou aux abords de son tissu urbain, la commune de Plouay a, selon la municipalité, vocation à assurer une production de logement plus importante que par le passé, afin notamment d'accueillir une part des nouveaux habitants

du territoire qui ne pourraient plus se loger dans les communes les plus proches du littoral. Cette vocation se trouve légitimée par le statut de « pôle relai d'agglomération » de Plouay au sein du pays de Lorient, comme affirmé au sein du SCoT.

Cependant, soucieux de garder l'esprit hybride ville /campagne qui fait partie des atouts de Plouay, les élus souhaitent que la croissance démographique de la ville se fasse de manière modérée et ne dépasse pas un rythme annuel symbolique de +1% environ. C'est pourquoi le scénario n°3 est écarté au profit du **scénario n°2**, qui apparaît comme un compromis entre une politique de croissance légèrement plus haute que ces vingt dernières années (+1% au lieu de +0,94% annuel), intégrée dans une réflexion intercommunale solidaire, et une prise en compte raisonnée des capacités du territoire communal pour conserver ce qui fait participer du bien-vivre à Plouay.

### **BESOIN DE LOGEMENTS PROJETÉ À PARTIR DU SCÉNARIO N°2 RETENU**

La synthèse des hypothèses et variables retenues à l'horizon 2034 est la suivante :

- Objectif de population : **6 650 habitants**, soit + 861 habitants (+1,00% de croissance annuelle moyenne)
- desserrement : **2.20 personnes par ménage**
- Taux de résidences secondaires : **4%** (stabilisation)
- Taux de logements vacants : **5,8%** (stabilisation sous 6%)
- Renouvellement du parc de **0 logement**

Ces hypothèses conduisent à un besoin de logements nouveaux total d'environ 436 logements sur la période 2020-2034, répartis comme suit :

- **50 logements** pour maintenir la population actuelle (point mort)
- **387 logements** pour répondre à la croissance de la population (effet démographique).

De ces 436 logements, la base de données statistiques Dido du Ministère de la Transition écologique permet de déduire 58 logements dont la construction a déjà débuté en 2020 ou 2021 (les données disponibles au 1er/02/2024 ne vont pas au-delà de 2021).

**Il en résulte un besoin de 378 logements à réaliser à partir du 1er/02/2024. Ce besoin est compatible avec l'objectif énoncé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, débattu le 29/02/2024.**

## SECTION II. B.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

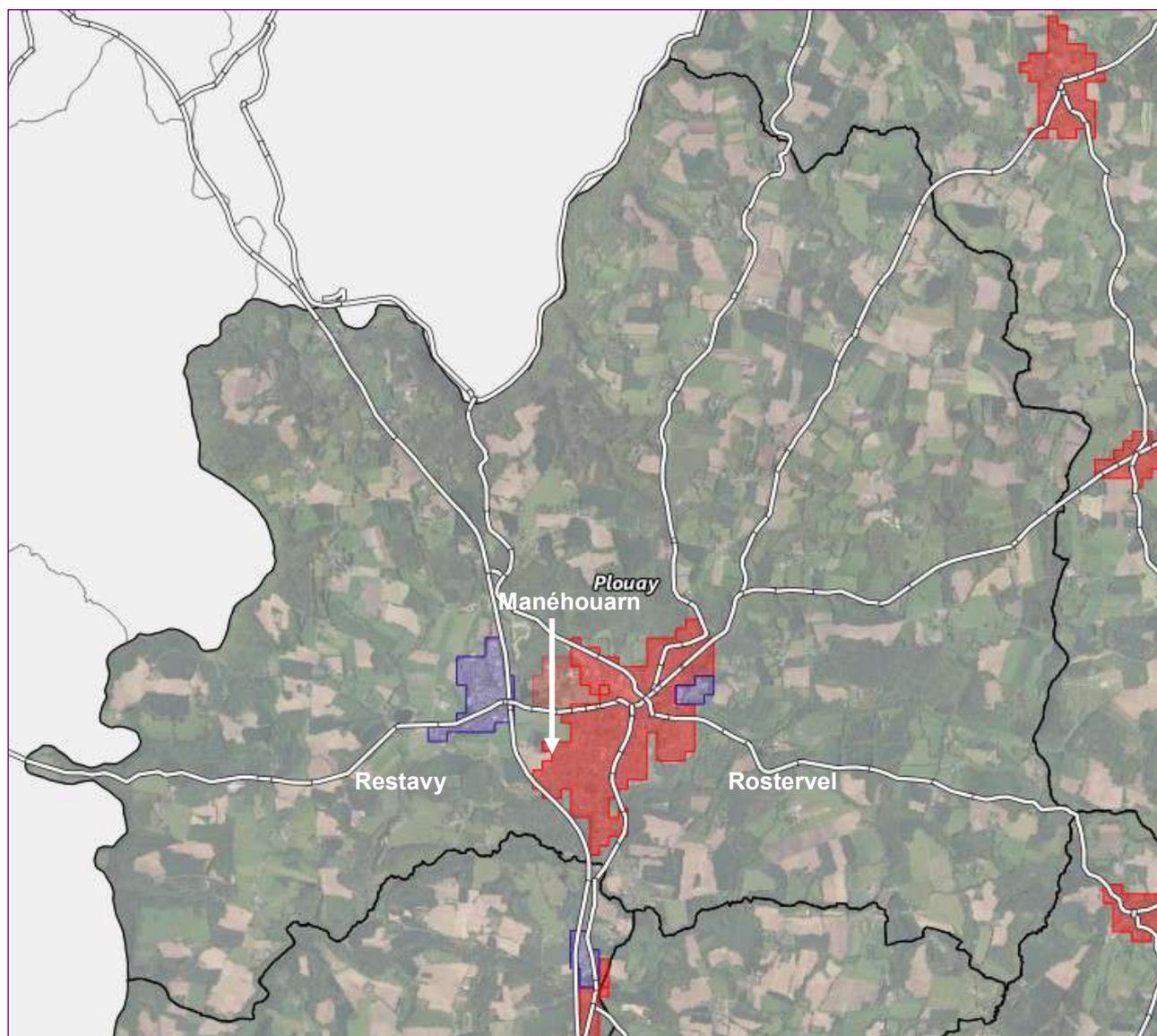
## 2. TRAJECTOIRE DE CONSOMMATION D'ESPACE À RESPECTER

### RAPPEL DE LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE

Le territoire communal présente deux espaces agglomérés distincts identifiés par le SCoT du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021 :

- **l'agglomération principale**, relativement au sud de la commune, qui s'est déployée en lotissements autour d'un centre-bourg historique et s'accroche aujourd'hui en partie à la RD769 qui la borde par l'ouest ; l'agglomération principale intègre en outre la zone d'activité communale de Rostervel (en violet), ainsi que le secteur de Manéhouarn identifié comme frange urbaine (en rouge plus clair) ;
- **la zone d'activité communautaire de Restavy** (en violet), qui s'est développée de l'autre côté de cet axe routier.

Le reste du territoire se partage entre espaces naturels et agricoles, qui n'en sont pas moins des espaces habités : plus de 120 hameaux et lieux-dits ponctuent le territoire. Ces lieux habités sont de taille très variable : parmi les plus gros on pourra citer par exemple Questenen-Plaine à quelques kilomètres au nord du bourg.



Outre ces espaces agglomérés, le PLU identifie quelques STECALs localisés en zones A et N ; ces STECALs donnent des possibilités de constructions très limitées dans le cadre de projets spécifiques. (voir aussi *Section II.B.4. STECALs*)





## SECTION II. B.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

### POTENTIELS DE DENSIFICATION DANS L'ESPACE AGGLOMÉRÉ

En parallèle de la détermination du scénario démographique, une analyse des potentiels de densification et de renouvellement urbain a été réalisée.

Cette étude s'inscrit dans le cadre de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui modifie notamment l'article L151-5 du code de l'urbanisme en imposant une étude de densification/des capacités à construire au sein des espaces urbanisés avant de décider de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

Le périmètre d'analyse est le périmètre des zones du PLU susceptibles d'être constructibles pour de l'habitat. Il s'agit donc des zones Ua et Ub de l'espace aggloméré principal de Plouay. (sur la délimitation de ces zones, voir aussi *Section II.C. Traduction réglementaire*)

*Note : le secteur d'activités de Rostervel, qui pourrait être amené à muter partiellement vers de l'habitat à moyen ou long terme (cf PADD), n'est pas pris en compte dans l'étude, compte-tenu de la temporalité longue (au-delà de la durée du présent PLU) dans laquelle la mutation est susceptible de s'opérer. Le secteur fait en outre l'objet d'une étude spécifique en cours dans le cadre du dispositif national Territoires Pilotes de Sobriété Foncière, dans lequel Plouay s'engage au même titre que trois autres communes de Lorient Agglomération.*

### Méthode

#### 1. Identification des potentiels

Tout espace vide n'a pas forcément vocation à être bâti /densifié ; ainsi, les espaces suivants ont été soustraits au périmètre d'étude :

- espaces hors parcelles cadastrales ;
- équipements communaux non-bâties qui n'ont pas vocation à muter (stades, cimetière...);
- zones humides et autres secteurs d'intérêt environnemental ;
- terrains dont la pente est supérieure à 12% ;
- usages non mutables.

Des zones « tampon » ont ensuite été appliquées pour préserver les espaces de vie (jardins par exemple) et/ou possibilités d'extension de bâti, autour :

- des bâtiments « en dur » de plus de 35 m<sup>2</sup> (tampons de 10 mètres);
- des tronçons de voirie (tampons de 2,5 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie).

Les parcelles restantes isolées dont la largeur était inférieure à 10 mètres, permettant difficilement d'accueillir de nouveaux logements, ont-elles aussi été supprimées. Ont finalement été conservés les terrains de plus de 300m<sup>2</sup>.

Ont enfin été ajoutés :

- les espaces, hors cadastre, vraisemblablement disproportionnés ou inadaptés pour leur usage, à l'exemple de raquettes de retournement ou reliquats de voirie dans des lotissements de la seconde moitié du XXe siècle
- les éventuelles parcelles bâties mais considérées comme des friches pouvant faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain à l'horizon 2034.

#### 2. Qualification des potentiels

Les caractéristiques de ces potentiels fonciers ont ensuite été explorées :

- la propriété : type et nombre de propriétaires
- l'accessibilité immédiate ou non par le réseau viaire ;
- les contraintes et risques du secteur : retrait-gonflement des argiles, secteurs d'information sur les sols, marges de recul...
- la dimension « nature en ville ».

Sur ce dernier thème de la nature en ville, les potentiels identifiés ont été superposés avec :

- la trame verte urbaine (dont les potagers) dessinée grâce à un travail combiné de terrain et de photo-interprétation,
- les secteurs les plus éloignés des espaces verts accessibles (isochrones sur la base des trajets réels sur voie ou chemin),
- les secteurs les plus imperméabilisés de la ville,

afin d'estimer la sensibilité de chaque potentiel en termes de nature en ville (et donc, l'impact qu'aurait, pour chacun d'eux, leur mobilisation en densification, sur la présence de nature dans la ville).

Sur la base de cette méthodologie, deux types de configurations se présentent :

- les potentiels les plus importants en superficie et/ou en enjeux urbains et/ou paysagers sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir aussi *Section II.C.3. Les OAP*)
- les autres potentiels, qui participent également à l'objectif de réalisation de logements prévu par le PADD au titre de la densification diffuse ou « spontanée » : la réceptivité de chaque potentiel en matière de logement est estimée en multipliant sa surface par une densité moyenne de 25 logements/ha (qui correspond à une augmentation de plus de 30% de la densité moyenne de la tache urbaine de Plouay), puis en modulant le résultat par un coefficient de mutabilité (\*0,3, \*,07 ou \*1) en fonction de ses caractéristiques en matière de propriété et d'accessibilité, enfin en arrondissant le résultat à l'entier inférieur.

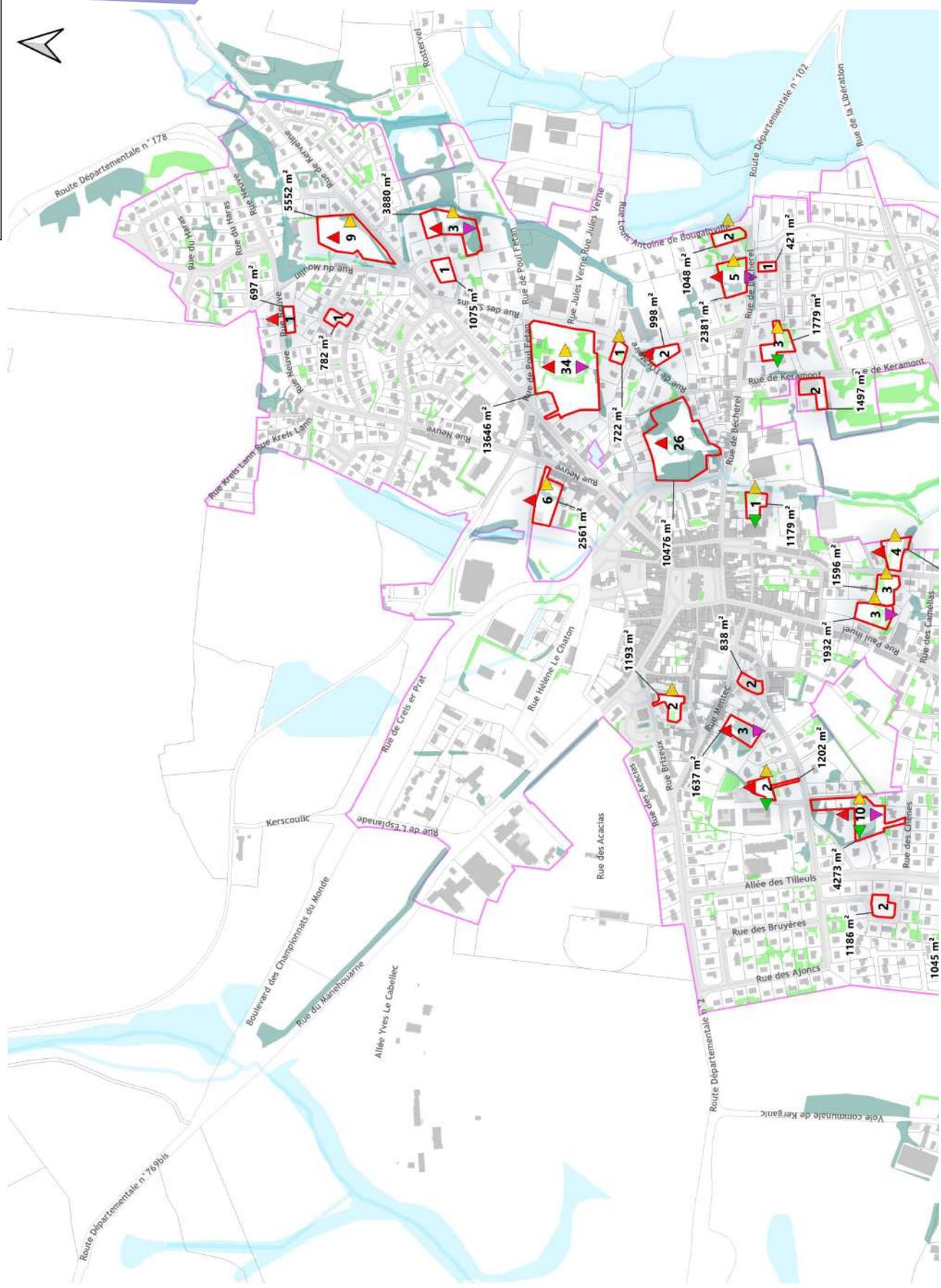
**Le potentiel de logements estimé en densification de l'espace aggloméré de Plouay est de 150 logements au cumulé.**

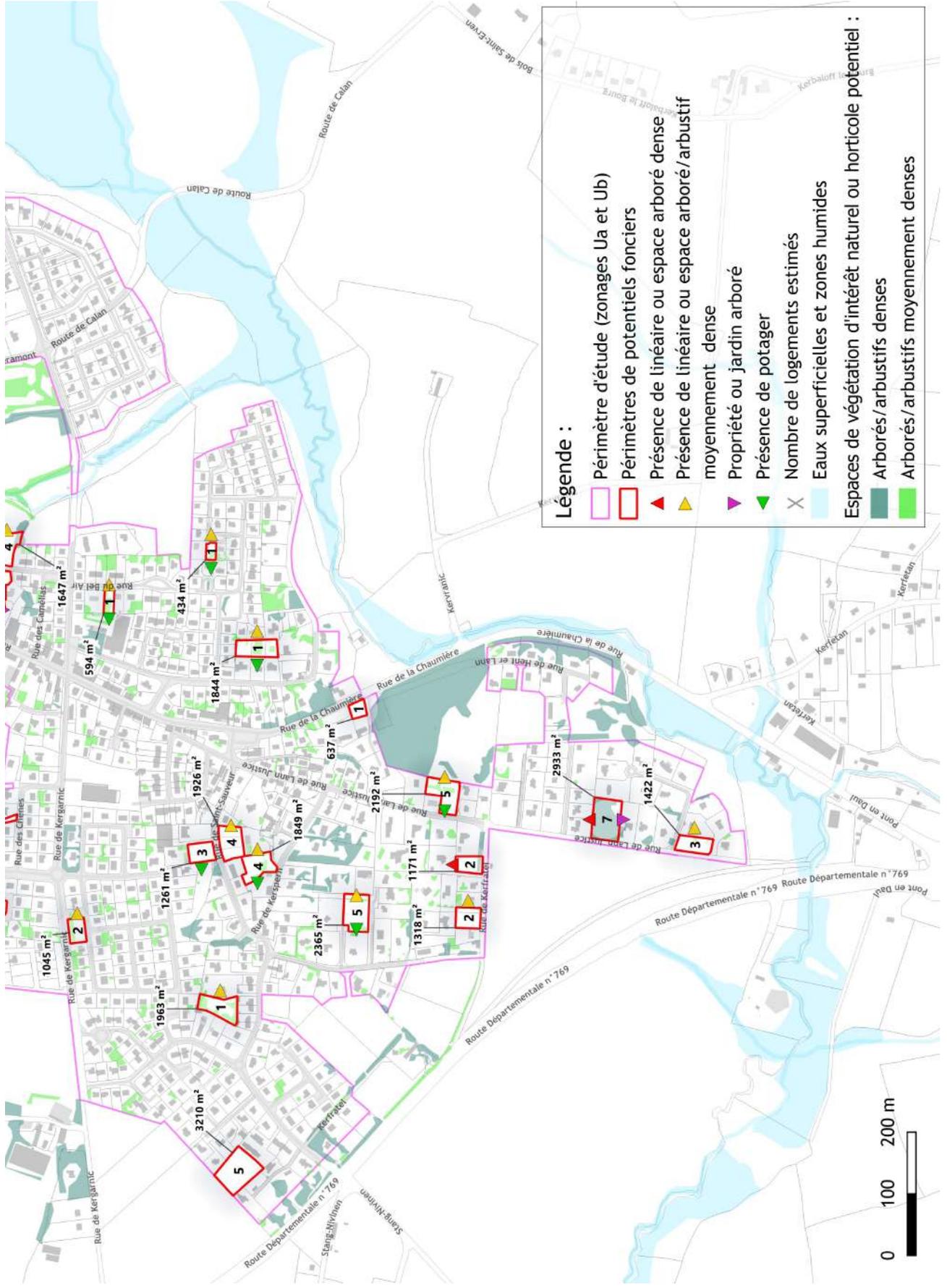
Le travail d'identification et qualification des potentiels fonciers retenus est illustré sur la double page suivante.



# SECTION II. B.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE







## SECTION II. B.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

### BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN CAMPAGNE

Conformément à la possibilité laissée par l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, le PLU désigne dans les zones agricoles et les zones naturelles de son règlement graphique les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Plouay, compte-tenu notamment de son nombre importants de lieux-dits et hameaux ruraux, abrite un patrimoine bâti dont les éventuels changements de destination peuvent participer de l'objectif de réalisation de logements. Dans cette optique, la commune souhaite offrir des possibilités de transformer des bâtiments agricoles en habitations (essentiellement) afin de valoriser et restaurer du bâti patrimonial qui se dégrade, ainsi que de permettre les nouvelles installations en campagne sans déborder du cadre réglementaire légal.

Un inventaire réalisé en 2023 a recensé une centaine de bâtiments susceptibles de changer de destination. Les critères indicatifs de l'inventaire sont les suivants :

- ce n'est pas déjà une habitation
- ce n'est pas une ruine ou un bâtiment dans un état de dégradation avancé
- il présente un intérêt architectural minimal
- le volume et l'emprise au sol sont suffisants pour en faire par exemple une habitation
- le bâtiment n'est pas situé dans un périmètre sanitaire autour des bâtiments d'élevage
- l'unité foncière permet *a priori* de réaliser un assainissement non collectif.

Les 110 bâtiments retenus sont étoilés au règlement graphique et font l'objet d'une présentation détaillée en annexe du règlement écrit. Parmi eux, seuls 60 bâtiments de l'inventaire peuvent être qualifiés de bâtiments agricoles. Les autres bâtiments, soit près de la moitié, correspondent à des annexes à des habitations existantes pour lesquelles l'étoilage permet uniquement de sécuriser la transformation en logement nouveau.

On estime, au regard de la dynamique de la décennie passée, qu'environ 20% du total deviendra effectivement du logement au cours de la vie du PLU. **Ce sont donc 20 logements qui entrent dans le compte de l'objectif total de production de logements du PLU.**

### 3. JUSTIFICATION DES OUVERTURES À L'URBANISATION

#### BILAN DU POTENTIEL DE LOGEMENT EN DENSIFICATION ET RENOUVELLEMENT

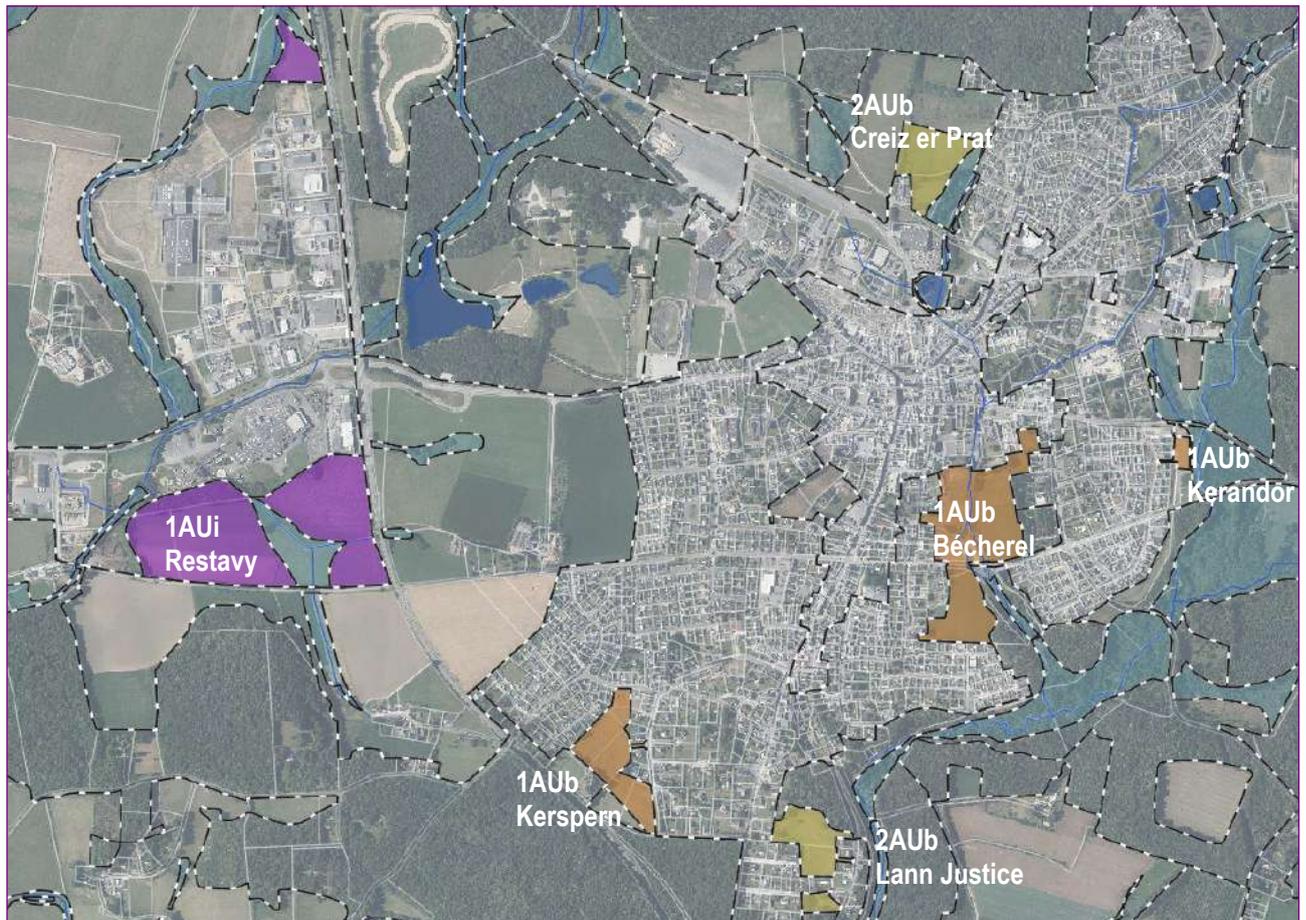
Un total d'environ 170 logements a donc été identifié dans des secteurs situés, soit à l'intérieur de la tache urbaine, soit en changement de destination en campagne.

	Nombre de logements estimé
Logements dans les potentiels de densification	150
Logements par changement de destination d'un bâtiment étoilé en campagne	20
<b>TOTAL de logements en densification ou renouvellement</b>	<b>170</b>

Pour rappel, les hypothèses de développement et le scénario retenus par la commune font état d'un besoin de logements estimé à environ 378 logements entre 2024 et 2034.

#### ZONES A URBANISER CRÉÉES

Restent donc environ 210 logements à prévoir en extension d'urbanisation, par la création de zones A Urbaniser sur des espaces potentiellement agro-naturels.



## SECTION II. B.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

### Le secteur d'habitat dit « Bécherel-Keramont »

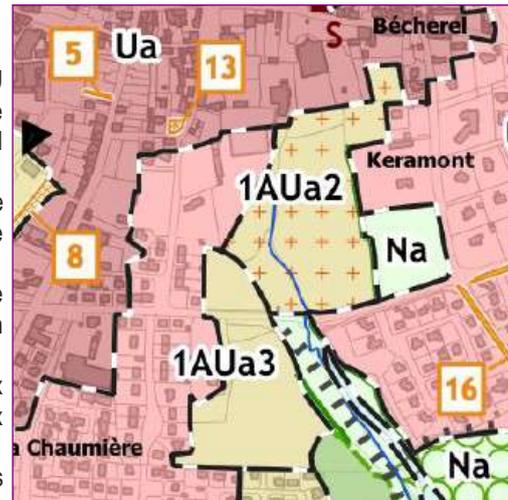
La commune a choisi de prioriser un secteur déjà zoné 1AU dans le PLU précédent (figure ci-contre) et intégré à la tache urbaine globale de la ville ; ce secteur correspond à une vaste étendue herbeuse traversée du nord au sud par le ruisseau du Crano.

L'accès nord au site se trouve à une centaine de mètres du centre-bourg et de ses équipements et services, ce qui en fait une zone très idéalement située pour y permettre l'installation de nouveaux foyers.

Le secteur est de plus traversé d'ouest en est par la rue de la Libération, un axe circulant qui permet une desserte primaire aisée aux futurs quartiers aussi bien par le nord que par le sud.

Enfin, la présence du ruisseau garantit un cadre de vie des plus agréables aux futurs habitants du secteur, ainsi que des espaces de rafraîchissement à deux pas de leur quartier et des quartiers voisins.

C'est environ 165 logements qui peuvent être réalisés à très court terme dans ce futur quartier par application d'une densité minimale de 30 logements/ha.



Déduction faite de l'emprise du ruisseau et de ses abords qui doivent être strictement maintenus et mis en valeur comme inscrit dans l'OAP dédiée (soit 0,5ha), la consommation d'ENAF de la zone 1AUb de Bécherel-Keramont est de  $4,5 - 0,5 = 4$  ha au nord, + 1,98 ha au sud, = 6ha au total.

### Le secteur d'habitat dit « Kerandor »

En deuxième lieu, les élus ont choisi de valoriser un petit espace situé en frange de lotissement.

Ce secteur d'une superficie d'environ 3000m<sup>2</sup> semble pouvoir offrir lui aussi un cadre de vie privilégié aux habitants qu'il pourra accueillir : il est en effet bordé par un cheminement qui s'intègre au « tour du bourg » que constitue la boucle piétonne sur la quelle la municipalité travaille en parallèle du PLU. Il est également à quelques pas du ruisseau du Saint-Sauveur ainsi que d'espaces boisés qui ceinturent la ville.

Le secteur présente une réceptivité de 5 logements.



La consommation d'ENAF de la zone 1AUb de Kerandor est de 0,3 ha.

### Le secteur d'habitat dit « Kerspern »

En dernier lieu, la municipalité a décidé de combler l'espace non urbanisé enserré entre l'espace aggloméré existant et la RD769 au sud-ouest de la ville.

Ce secteur de Kerspern était déjà zoné AU au PLU précédent (figure ci-contre) et offre, déduction faite d'une marge de recul intouchée de 75m par rapport à la départementale, 2,8 ha pouvant être urbanisés et desservis par des voiries existantes.

Le secteur, dont il ne semble pas opportun de morceler l'urbanisation, présente quant à lui une réceptivité de 80 logements.



La consommation d'ENAF de la zone 1AUb de Kerspern est de 2,86 ha.

>> Ces 3 secteurs 1AUb totalisent une consommation d'ENAF estimée à 9,14ha.

Leur réceptivité cumulée de 250 logements permet, en l'ajoutant au potentiel de 170 logements en densification et renouvellement, de couvrir la totalité du scénario démographique défini par la commune pour le présent PLU.

Chacun fait par ailleurs, comme prévu par le Code de l'urbanisme, l'objet d'une Orientation d'Aménagement & de Programmation. (voir aussi Section II.C.3. Les OAP)

### Les zones 2AU à vocation d'habitat

En complément de zones 1AU dédiées à l'habitat, dont l'urbanisation permettra d'atteindre l'objectif de réalisation de logements envisagé, les élus souhaitent afficher leur souhait, à moyen ou long terme, de conforter l'urbanisation de la commune par le nord du bourg.

Pour ce faire, une première zone 2AUb est créée au nord du bourg, en accroche à la tache urbaine, dans le secteur de Creiz er Prat.

De la même manière, afin de combler et compactifier les lotissements à l'extrême sud du bourg sur des espaces non boisés et non cultivés, des poches de zones 2AUb sont tracées dans les concavités de l'espace aggloméré. Ces poches seront toutes indiquées pour, à terme, être urbanisées sans menacer d'espaces agricoles exploités.

(cf carte en pages précédentes)

>> Ces zones 2AU ne pourront, par définition, être mobilisées qu'à la faveur d'une modification ou d'une révision du PLU, et donc uniquement sous réserve de démontrer à cette occasion la compatibilité de leur ouverture à l'urbanisation

- avec la trajectoire qui sera alors en vigueur en matière de réduction de la consommation d'ENAF

- et avec la capacité d'accueil des systèmes d'eau potable et d'assainissement existants ou prévus.

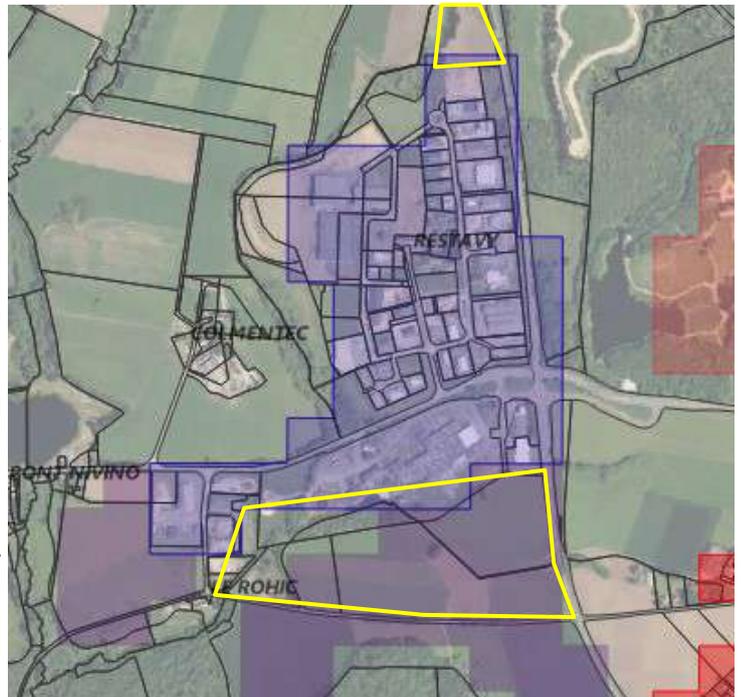
Dans ces conditions, les zones 2AU ne pourraient être ouvertes qu'à partir de la décennie 2031-2041 au mieux dans la mesure où les 13 ha permis sur la décennie 2021-2031 sont amenés à être consommés durant la vie du PLU (voir plus loin, *Section II.B.5. Bilan de la consommation d'ENAF*) ; leur surface n'est donc pas comptabilisée dans la trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF 2021-2031 de la commune.

### L'extension de la zone d'activités communautaire de Restavy

Dans une logique intercommunale d'optimisation et d'extension des zones d'activités du Pays de Lorient, la commune de Plouay souhaite mettre en place un zonage 1AUi (schématisé en jaune sur la figure ci-contre) permettant l'extension de la zone de Restavy, en compatibilité avec le SCoT (carroyage violet) ainsi qu'avec le Schéma directeur des zones d'activités de Lorient Agglomération.

Le profil d'entreprises ciblé sur la zone est celui d'entreprises ayant besoin d'une bonne accessibilité. La RD769 et son échangeur à proximité immédiate de l'entrée de la zone répondent pleinement à cet enjeu.

Afin de mieux encadrer l'aménagement et de garantir l'optimisation des espaces à occuper à Restavy, une OAP globale est créée sur la totalité du périmètre de la zone existante (Ui) et de la zone future (1AUi).



### Extrait du Schéma directeur 2019-2023 des zones d'activités de Lorient Agglomération :

« La plupart des activités économiques peuvent se localiser dans le tissu urbain et en particulier dans les centralités : commerce, éducation, santé, services à la personne et aux entreprises... Un des axes majeurs du SCoT approuvé en mai 2018 consiste à renforcer les centralités notamment en favorisant les implantations d'activités au sein des centres-villes et centre-bourgs. Mais, pour une partie de l'économie, la localisation en parcs d'activités économiques est indispensable : besoin de parcelles de grande taille, d'accès rapide aux voies express, contraintes de desserte par des poids lourds, nuisances... C'est le cas en particulier de l'économie productive (industrie, logistique, artisanat et de production...) ainsi que du secteur construction. Cette économie productive conserve non seulement un poids important dans l'économie de notre territoire mais constitue aussi un potentiel de développement et de création d'emplois Elle est un facteur d'équilibre et de diversité de notre tissu économique. Ainsi le ratio constaté sur le pays de Lorient en parcs d'activités étant de 20 emplois par hectares, il est possible de faire une projection des emplois accueillis dans les nouveaux parcs.



## SECTION II. B.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

*« Pour répondre aux besoins d'extension de ce type d'entreprises locales et à l'accueil d'entreprises extérieures, il est indispensable de disposer de terrains immédiatement disponibles adaptés quantitativement et qualitativement. »*

>> Cette extension induirait une consommation d'ENAF totale de 13,6 ha.

Cependant, la zone étant d'intérêt communautaire, la consommation d'ENAF induite par celle-ci doit être regardée à l'échelle communautaire. Il devrait en aller de même pour les extensions de zones d'activités communautaires situées sur d'autres communes du Pays de Lorient, dont la consommation a vocation à entrer dans une « enveloppe communautaire » intercommunale, abondée par l'ensemble des communes du Pays.

Dans cette logique, **la commune de Plouay prend à son compte 4ha (soit 30% de l'enveloppe théorique maximale de 13 ha pour la décennie 2021-2031) au titre de la consommation d'ENAF des zones d'activités communautaires du Pays de Lorient, dont fait partie la zone de Restavy. Ces 4ha se déduisent de la trajectoire communale de réduction de la consommation d'ENAF dans laquelle Plouay doit s'inscrire.**

### BILAN DES LOGEMENTS À PRODUIRE

	Nombre de logements estimé
Logements dans les potentiels de densification	150
Logements par changement de destination d'un bâtiment étoilé en campagne	20
<b>Sous-total de logements en densification ou renouvellement</b>	<b>170</b>
Zone 1AUb de Bécherel-Keramont	165
Zone 1AUb de Kerandor	5
Zone 1AUb de Kerspern	80
<b>Sous-total de logements en extension urbaine</b>	<b>250</b>
<b>TOTAL de logements prévus par le PLU</b>	<b>420</b>

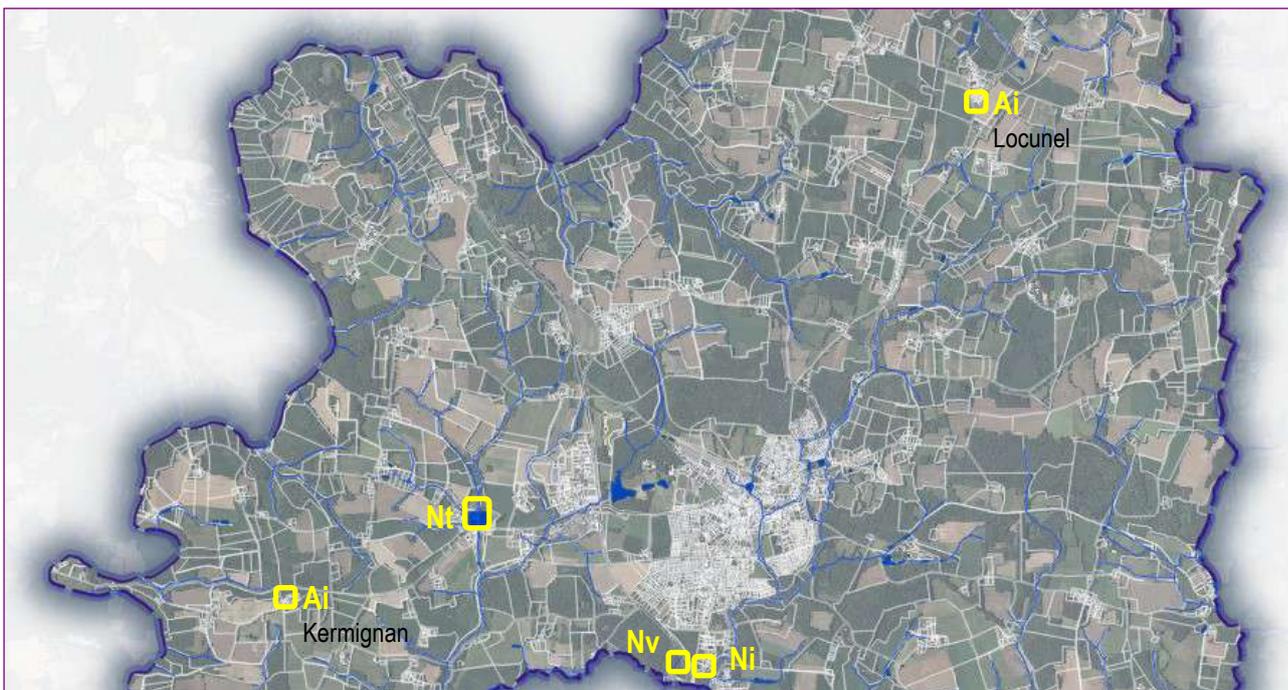
Pour rappel, les hypothèses de développement et le scénario retenus par la commune font état d'un besoin de logements estimé à environ 378 logements entre 2024 et 2034. Le PADD énonçait un objectif d'environ 360 logements sur la durée du PLU.

**>> En prévoyant un total de 420 logements soit 116% du scénario retenu, le PLU est compatible avec les objectifs énoncés dans le PADD.**

## 4. STECALs

Certaines activités existantes ou projets envisagés en zones A et N impliquent la réalisation probable de constructions ou d'installations durant la vie du PLU ; ce type de travaux, pour pouvoir être autorisé, nécessite la mise en place de **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées**, qui correspondent à des sous-zonages spécifiques encadrant étroitement les possibilités de construire.

Chaque STECAL a une destination précise ; les interdictions et autorisations fixées par le règlement sont adaptées à chaque STECAL en fonction des infrastructures existantes et de la destination du STECAL.



### LES STECALs EN ZONE AGRICOLE

#### Les STECAL Ai : extension des activités économiques existantes

*L'activité de terrassement à Locunel ET la centrale d'enrobé sur la route de Kermignan ET l'ETA à Kermeur*

Trois STECALs Ai sont créés dans le but de permettre l'extension limitée d'activités existantes : un entrepreneur dans le secteur du terrassement actif depuis plus de 7 ans et dont le siège de la société se trouve dans le hameau de Locunel (figure de gauche) ; ainsi que la centrale Armor Enrobé localisée sur la route de Kermignan (figure de droite). Ces deux entreprises étant susceptibles



## SECTION II. B.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

d'avoir des projets d'extension durant la vie du PLU, la municipalité a fait le choix, par anticipation, de prévoir, en la limitant, leur extension. Le règlement de la zone Ai permet 500m<sup>2</sup> de constructibilité sur chaque secteur, sur respectivement 6000m<sup>2</sup> (à Locunel) et 2ha (route de Kermignan) d'emprise de STECAL.

S'ajoute l'Entrepise de Travaux Agricoles (ETA) localisée à Kermeur, pour laquelle le STECAL énonce les mêmes règles.

Le STECAL de Locunel et le STECAL de Kermeur emportent une consommation d'ENAF au regard du MOS. Cette consommation ne pourra pas dépasser 2\*500m<sup>2</sup> au regard des possibilités offertes par le règlement de zone.

### LES STECAL EN ZONE NATURELLE

#### Le STECAL Ni : extension des commerces existants à Kerfétan

L'entrée sud de la commune, depuis l'échangeur de Kerfétan, abrite un secteur comportant historiquement deux magasins ainsi que, de manière plus récente, des distributeurs de produits, notamment alimentaires.

Bien que n'étant pas localisés dans la centralité commerciale de Plouay, ces commerces, s'ils étaient en zone constructible courante (zone U ou AU) pourraient s'étendre dans la limite de 20% de leur surface de vente à la date d'approbation du SCoT (16 mai 2018).

Le tracé de la zone Urbaine de Plouay ne pouvant englober ce secteur sous peine de ne plus être compatible avec la tache urbaine présentée par le SCoT (pour plus de détail sur le périmètre de la zone U, voir *Section II.C.1.Le zonage*), la municipalité délimite un STECAL Ni dont l'emprise d'environ 7500m<sup>2</sup> se cantonne aux parcelles accueillant ces deux magasins.

Les possibilités de construction offertes par le STECAL se limitent aux possibilités laissées par le SCoT énoncées plus haut. Ce STECAL ne prend pas place sur des ENAF au regard du MOS.



#### Le STECAL Nt : activité touristique à Pont-Nivino

Autour du plan d'eau de Pont-Nivino s'est pendant plusieurs années tenu un camping, qui n'est plus en activité aujourd'hui.

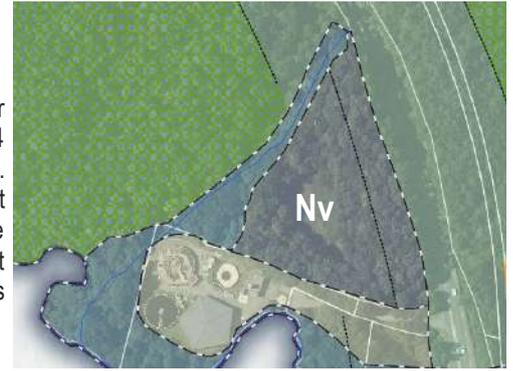
Comme affirmé dans son PADD, la municipalité entend bien lui donner un nouveau souffle et a à ce titre lancé un Appel à manifestation d'intérêt pour faire émerger un projet économique et touristique qui réponde aux enjeux du site tout en valorisant l'environnement dans lequel il prendra place.

Dans ce cadre, la commune prévoit par anticipation un STECAL Nt qui reprend globalement le périmètre du camping inoccupé. Ce STECAL ne prend pas place sur des ENAF au regard du MOS.



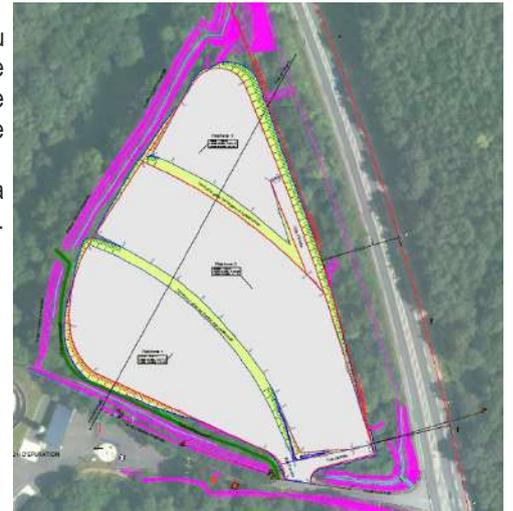
### Le STECAL Nv : aire d'accueil des gens du voyage à Pont en Daul

Plouay s'inscrit dans la politique d'accueil des gens du voyage portée par Lorient Agglomération. Le site identifié à Plouay, d'une superficie d'environ 14 500 m<sup>2</sup>, se situe à Pont-en-Daul, non loin de la RD769 qui traverse la commune. De ce fait, une étude pour réduire la marge de recul dite « loi Barnier » est annexée au présent rapport ; la marge est ainsi réduite de 75m à 35m dans le but de valoriser l'espace rendu aménageable par le STECAL, tout en gardant une distance respectable vis-à-vis de l'infrastructure routière pour éviter toutes nuisances.



Ce secteur prend place sur des ENAF au regard du MOS. L'accueil des gens du voyage relevant d'une politique communautaire, la consommation d'ENAF que le STECAL induit est compatibilisée intégralement dans une enveloppe communautaire dédiée et n'est donc pas déduite de l'enveloppe communale de 13ha.

L'esquisse ci-contre réalisée par Lorient Agglomération aménage 0,85 ha soit la quasi-totalité de la zone une fois l'emprise de la marge non urbanisable déduite. C'est cette surface qui est retenue au titre de la consommation d'ENAF.



- >> L'ensemble des STECALs totalise donc une consommation d'ENAF de :
- 1000m<sup>2</sup> à retrancher à l'enveloppe communale
  - 0,85 ha à retrancher à l'enveloppe communautaire.

## SECTION II. B.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

### 5. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ENAF

La consommation d'ENAF prévisionnelle du PLU est mesurée sur la base des contours des zones réputée constructibles (zones U, AU et STECALs) intersectées avec les ENAF tels qu'identifiés par le MOS 2023.

#### CONSOMMATION D'ENAF ENTRE 2021 ET 2023

A sa dernière actualisation en janvier 2024, la consommation d'ENAF estimée de la commune pour les années complètes de 2021, 2022 et 2023 est de 0,1 ha.

#### CONSOMMATION D'ENAF EN ZONES A URBANISER

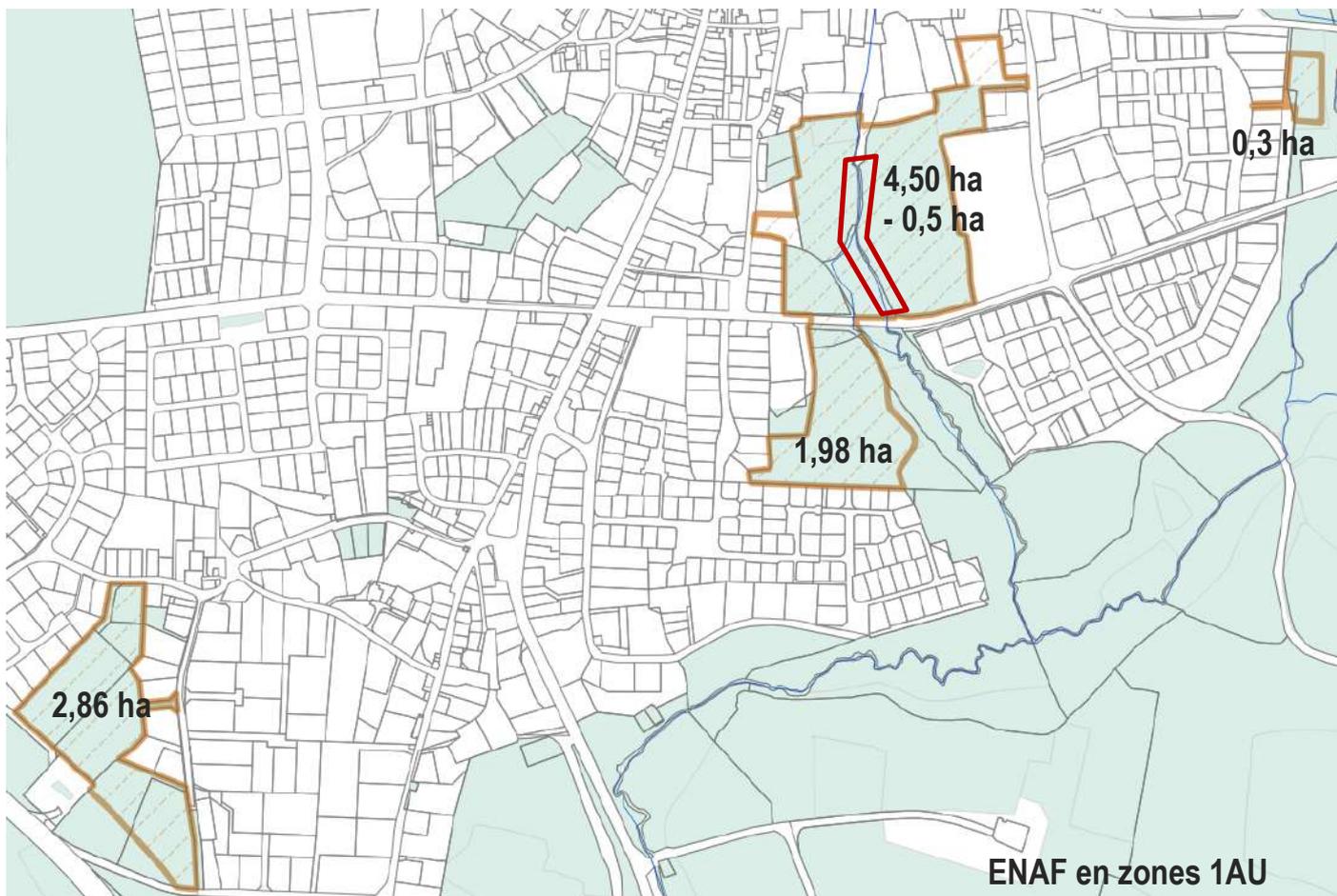
Les zones 1AUB de Kerspern (2,86 ha) et Kerandor (0,3 ha) correspondent entièrement à des ENAF.

La zone 1AUB de Bécherel-Keramont intersecte des ENAF sur 4,5 ha. Sont déduits 0,5 ha correspondant au ruisseau du Crano et à ses abords qui doivent restés intouchées et demeureront donc des ENAF à part entière.

S'ajoute une « participation communale » de 4ha au titre des zones d'activités communautaires, dont fait partie Restavy.

La consommation d'ENAF des zones A Urbaniser est donc estimée à  $9,14 + 4 = 13,14$  ha.

*Note : il est rappelé que la surface des zones 2AU n'est donc comptabilisée dans la trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF de la commune.*



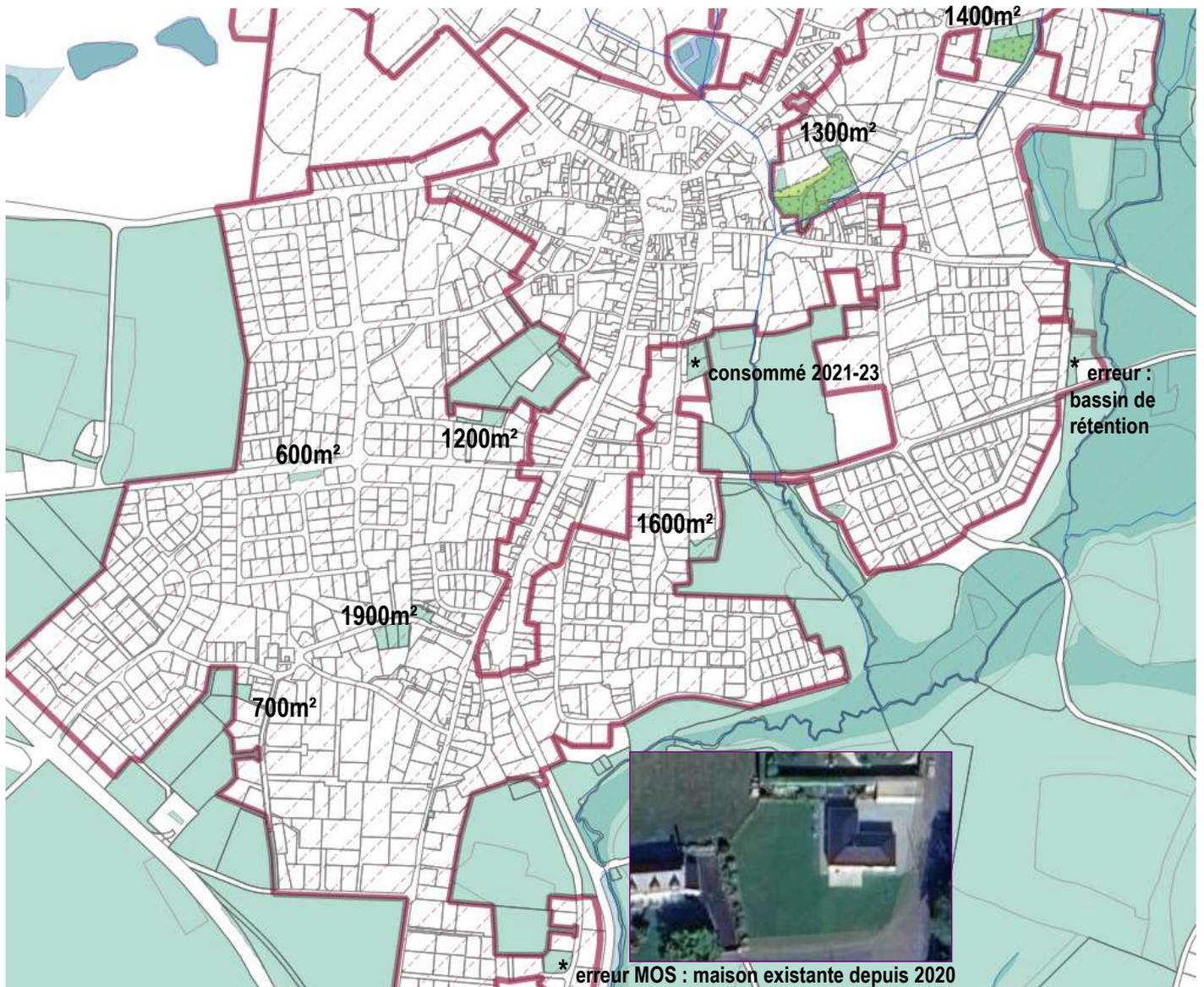
## CONSOMMATION D'ENAF EN ZONES URBAINES (HORS ZONE UIA RESTAVY)

### Hors zone Uia de Restavy

On distingue trois cas de figures :

- la zone Urbaine intersecte un ENAF qui relève d'une erreur du MOS ou est déjà comptée (repérés par un \* sur la carte ci-dessous) : les surfaces ne sont pas comptées en consommation d'ENAF ;
- La zone Urbaine intersecte un ENAF rendu non constructible par une projection paysagère (trame verte à pois sur la carte ci-dessous, 2 occurrences) : les surfaces ne sont pas comptées en consommation d'ENAF ;
- La zone Urbaine intersecte un ENAF qui pourrait de fait être consommé : représente **0,9 ha** au cumulé, comptés en consommation d'ENAF (chiffres détaillés sur la carte ci-dessous).

La consommation d'ENAF des zones Urbaines est donc estimée à **0,9 ha**.





## SECTION II. B.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

### En zone Uia de Restavy

La zone Uia de Restavy intersecte 7 ha d'ENAF.

Cette zone étant d'intérêt communautaire, sa consommation d'ENAF doit être regardée à l'échelle du Pays de Lorient. Il est rappelé que dans cette logique, la commune de Plouay prend à son compte 4ha au titre de la consommation d'ENAF des zones d'activités communautaires du Pays de Lorient, dont fait partie la zone de Restavy. Ces 4 ha sont déjà comptés dans la consommation prévisionnelle des zones AU.

### CONSOMMATION D'ENAF EN STECALs

L'ensemble des STECALs totalise une consommation d'ENAF de :

- 2\*500m<sup>2</sup> à retrancher à l'enveloppe communale
- 0,85 ha à retrancher à l'enveloppe communautaire.

### AUTRES SECTEURS CONSOMMATEURS D'ENAF

Les zones NI ne consomment pas d'ENAF.

L'emplacement réservé affecté au projet de cimetière au nord de Creiz er Prat impliquera vraisemblablement un changement de zonage au profit d'une zone Ae ou Ne (« équipements ») pour se concrétiser. Dès lors, son emprise de 1,8 ha est assimilée à une consommation d'ENAF après 2031.

### CONSOMMATION D'ENAF TOTALE

**Il est estimé que le PLU induit une consommation d'ENAF de 0,1 (conso 2021-23) + 13,14 (AU) + 0,9 (U) + 0,1 (STECAL) = 14,24 ha,**

**dont 13 ha compatibles au titre de la période 2021-2031**

et 1,24 ha + 1,8 ha (Emplacement réservé cimetière) compatibles au titre de la période 2031-2034.

Cette consommation d'ENAF est compatible avec la trajectoire que doit respecter la commune de Plouay.

Elle est en outre compatible avec l'objectif de réduction de la consommation affiché dans le PADD et rappelé ci-dessous :

Il convient de rappeler qu'une consommation d'ENAF de 0,85 ha doit en parallèle être déduite de l'enveloppe communautaire

**Enfin, sur la ressource foncière, la commune affiche sa volonté de compatibilité avec la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette prévue par la loi :**

- **au regard des projets d'habitat énoncés dans l'Axe I, il apparaît que la consommation d'espaces agro-naturels engendrée par le PLU sera d'environ 8 à 9 ha.**
- **s'ajoute la consommation d'espace induite par l'extension jusqu'à 14 ha de la zone d'activités de Restavy qui est d'intérêt communautaire. Cette extension se regarde à l'échelle intercommunale, dans un probable « pot commun des zones d'activités communautaires du pays de Lorient » auquel la commune participera dans une certaine proportion.**

**Ces éléments permettent d'envisager une consommation d'espaces agro-naturels de l'ordre de 13 hectares jusqu'en 2031, ce qui correspond à une diminution de l'environ 50% par rapport à la consommation d'espace de la décennie passée (laquelle était évaluée à 26 hectares par l'outil MOS Bretagne entre 2011-2021).**

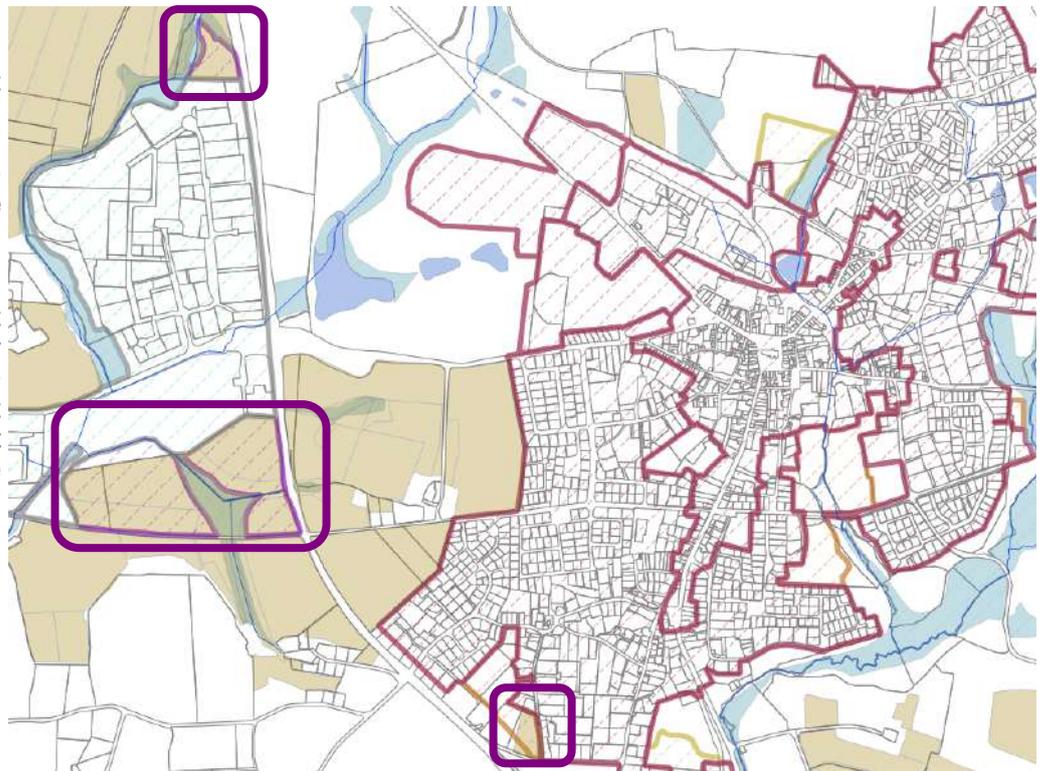
Lorient Agglomération au titre du STECAL Nv pour l'aire d'accueil des gens du voyage à Pont en Daul.

## CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE

Seules les zones 1AU à Restavy et 1AUB à Kerspern intersectent des parcelles classées parcellaire agricole au Registre parcellaire général 2022 (ci-contre en beige).

Cette consommation d'espace agricole est estimée à 12,6 ha pour l'extension de la zone d'activités d'intérêt communautaire, et 6000m<sup>2</sup> pour la zone d'habitat de Kerspern.

Cela représente environ 0,5% de la Surface Agricole Utile de Plouay.



## Compensations envisagées

L'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs peut avoir un impact sur l'agriculture de la commune.

Lorient Agglomération, attentive au développement de l'agriculture sur son territoire, a mis en place un partenariat avec la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) Bretagne, considérée comme l'opérateur foncier sur le marché de l'espace rural. L'objectif est de maintenir un équilibre entre l'urbanisation et les espaces agricoles et naturels, afin de concilier au mieux développement urbain, développement économique, activité agricole et protection de l'environnement.

La convention de partenariat s'intéresse à trois grands enjeux : concilier le besoin de surfaces nouvelles pour assurer le développement des activités économiques avec la pérennisation d'une agriculture périurbaine et de proximité, assurer la protection de l'environnement et des paysages et maîtriser le foncier.

Dans cette perspective globale, la Safer Bretagne et Lorient Agglomération travaillent ensemble pour proposer des possibilités de compensation foncière destinées aux agriculteurs dont les exploitations sont concernées par des projets d'aménagement, en constituant des réserves foncières par anticipation. Ils encouragent la préservation de la qualité de la ressource en eau destinée à la production d'eau potable, du littoral et de ses différents usages par la mise en place de mesures agro-environnementales dans les bassins versants et les zones humides pour favoriser la biodiversité. Enfin, les deux partenaires agissent en complémentarité pour intervenir le plus en amont possible et acquérir des terres agricoles de compensation dans le respect des prix du marché agricole en vigueur sur le territoire.

Les premières missions confiées à la Safer Bretagne par Lorient Agglomération portent sur la mise en place d'une veille foncière opérationnelle grâce au dispositif « Vigifoncier » permettant d'avoir connaissance des ventes et échanges de biens agricoles sur le territoire mais aussi la création d'un observatoire foncier proposant des analyses et des indicateurs au suivi de la consommation des espaces naturels, agricoles, urbanisés. Ces missions seront complétées ponctuellement par des études préalables à des actions foncières, la gestion provisoire du patrimoine foncier acquis dans l'attente de la réalisation des projets d'aménagement ainsi que par des acquisitions, pour le compte de Lorient Agglomération, des emprises des futures zones d'urbanisation.

La Safer est investie d'une mission de service public dans les espaces agricoles et naturels mais aussi dans les espaces ruraux et périurbains. Toutes ses interventions sont contrôlées par les services de l'Etat. Le principal outil dont elle dispose est l'acquisition à l'amiable de bien ruraux qu'elle rétrocède après appel à candidatures. Elle procède également à l'observation du marché foncier agricole et à la gestion du patrimoine foncier en attente d'affectation définitive.



## SECTION II. C. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

### 1. ZONAGE ET RÉGLEMENT ÉCRIT

Le règlement graphique (ou zonage) et le règlement écrit du PLU sont un outil important de traduction du PADD et des différents diagnostics et inventaires réalisés dans le cadre de la révision générale. Ce travail fait l'objet d'échanges et de visites de terrain qui ont permis d'aboutir à la définition d'un zonage précis et de règles justifiées.

Les règlements écrit et graphique du PLU ont été élaborés suivant plusieurs principes :

- délimitation de la trame verte et bleue (TVB) : boisements, zones humides et cours d'eau... ;
- délimitation des grands secteurs agricoles et des autres secteurs naturels ;
- délimitation des agglomérations existantes ;
- délimitation des espaces de projet ;
- délimitation des secteurs d'ouverture à l'urbanisation ;
- mise en place des emplacements réservés en fonction de la politique d'équipements et de services collectifs de la commune.

Le règlement, conformément au Code de l'urbanisme, définit quatre grands types de zonages : Naturel, Agricole, Urbain, A Urbaniser.

Pour mémoire, un tableau de comparaison de chaque zonage au présent PLU par rapport au PLU de 2013 :

	Présent PLU	PLU de 2013
<b>Zone U</b>	<b>255 ha</b>	290,5 ha
<b>Zone AU</b>	<b>28,5 ha</b>	43,5 ha
<b>Zone A</b>	<b>3 642,4 ha</b>	3 278,5 ha
<b>Zone N</b>	<b>2 788,1 ha</b>	3 101,5 ha
<b>TOTAL</b>	<b>6 714 ha</b>	6714 ha

Le règlement écrit se découpe en plusieurs grandes sections : le *Mode d'emploi* (qui contient notamment le lexique) et les *Modalités d'application du règlement*, la *Légende du règlement graphique*, les *Dispositions Générales applicables à l'ensemble des zones*, et les *Dispositions Complémentaires spécifiques à chaque zone*.

Les *Dispositions Générales* et les *Dispositions Complémentaires* sont organisées selon la même architecture, et se lisent en parallèle. Cette architecture commune s'appuie sur une trame en huit articles (voir ci-contre). Les *Dispositions Générales* s'appliquent à l'ensemble du territoire plouaysien, quelle que soit la zone. Les *Dispositions Complémentaires* apportent de nouvelles règles en fonction des zones.

Sur le fond, le règlement écrit tend par ailleurs vers des règles davantage qualitatives que quantitatives ; il porte par ailleurs une vocation didactique : à ce titre, certaines règles sont accompagnées d'illustrations, et certaines autres correspondant à des projets spécifiques courants sont regroupées entre elles pour pouvoir être trouvées facilement.

**LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Article et référence PADD	Synthèse des dispositions
<p><b>1</b> Destinations</p>	<p>Rappel des 5 destinations et 23 sous destinations du Code de l'urbanisme                      RECAP' sur les dispositions applicables aux abris de jardins</p>
<p><b>2</b> Equipements, réseaux, consommations, rejets Orientation 2.5</p>	<p>Accès et voies                      Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication                      Adduction d'eau potable                      Gestion des eaux usées et assainissement                      Gestion eaux pluviales et ruissellement : systématisation de l'obligation d'infiltration dans le sol, selon des modalités précisées par le zonage pluvial ; obligation de récupération d'une partie des eaux de toiture                      Collecte des déchets ménagers et collecte des déchets non domestiques</p>
<p><b>3</b> Energie Orientation 2.5</p>	<p>- Efficacité énergétique des bâtiments : favoriser la rénovation thermique du bâti ancien, construction performante et bioclimatisme...                      - Production d'énergies renouvelables : rendement minimal pour les installations solaires photovoltaïques, couverture d'une part de la consommation en EnR les équipements publics, conception et équipement du bâti permettant la pose ultérieure de panneaux solaires pour les bâtiments de plus de 500m<sup>2</sup> hors <i>Habitat</i>                      - Adaptation au changement climatique</p>
<p><b>4</b> Implantations Orientations 1.1 et 3.3</p>	<p>Alternatives et possibilités de recul par défaut : élément de patrimoine, végétalisation des façades...                      Éloignement des bâtiments agricoles                      Marges de recul aux cours d'eau et aux voiries                      Cas particuliers des abris de jardins</p>
<p><b>5</b> Gabarits Orientations 1.1 et 3.3</p>	<p>Appréciation des gabarits et hauteurs métriques (niveau = niveau perçu, par exemple : R+combles = 2 niveaux)                      Cas particuliers des habitats légers permanents et abris de jardins</p>
<p><b>6</b> Paysage bâti Orientations 1.1 et 3.3</p>	<p><u>Architecture</u> : règle générale d'intégration à l'environnement, prise en compte de la morphologie du terrain, pas de pastiche, pas de caractère précaire ou inachevé, bardages en ardoise interdits en façade et sous l'égout de toiture en pignon  <u>Clôtures</u> : non obligatoires, clôtures de qualité (murets, pierres, ferronneries...) doivent être conservées et entretenues, interdiction des aspects plastique blancs, bâches et brises-vues en filet, parpaings non enduits, matériaux d'aspect précaire...</p>
<p><b>7</b> Espaces libres Orientation 2.4</p>	<p>Maintenir le bocage existant, maintien /remplacement des plantations existantes, limitation des mouvements de terres au minimum nécessaire                      Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre et du Coefficient de Biotope pour que tout nouveau projet concoure au maintien d'espaces plantés ou pouvant recevoir des plantations sur le territoire, et permettant l'infiltration des eaux pluviales directement dans les sols.</p>
<p><b>8</b> Stationnement</p>	<p><u>Préalable</u> : nombre de places arrondi à l'entier supérieur, règles spécifiques aux extensions, changements de destination, réhabilitation, mutualisation du stationnement  <u>Cycles</u> : rappel Code de la construction et de l'habitation, modalités de calcul et de réalisation, et ratios applicables  <u>Véhicules motorisés</u> : rappel Code de la construction et de l'habitation et de la loi du 17 août 2015, modalités de calcul, ratios applicables</p>



## SECTION II. C. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

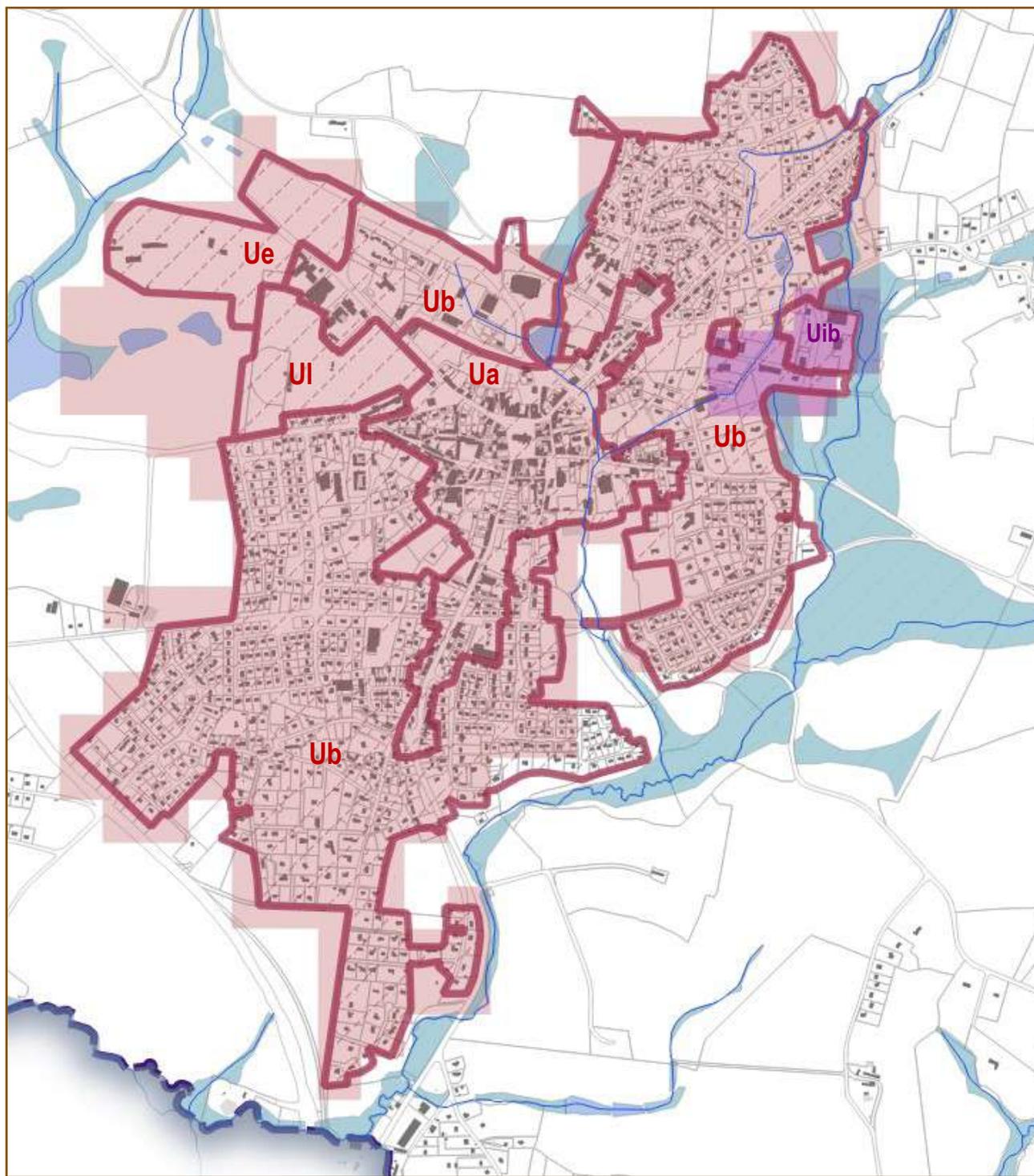
### LES ZONES URBAINES

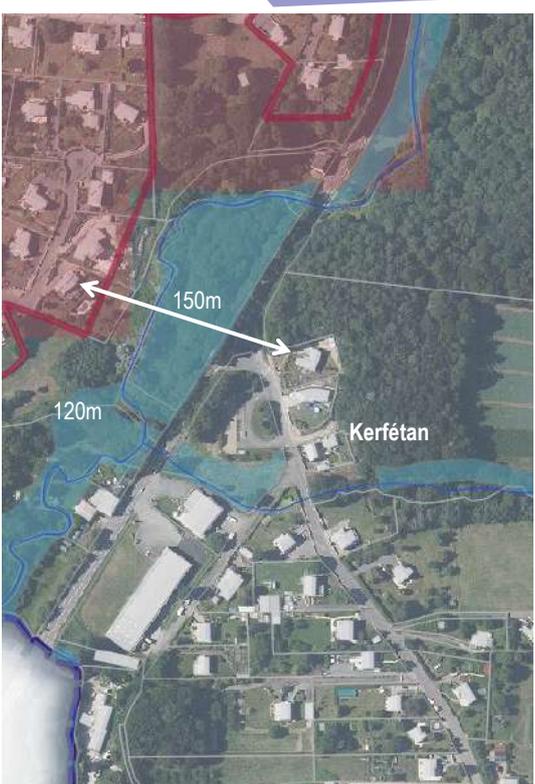
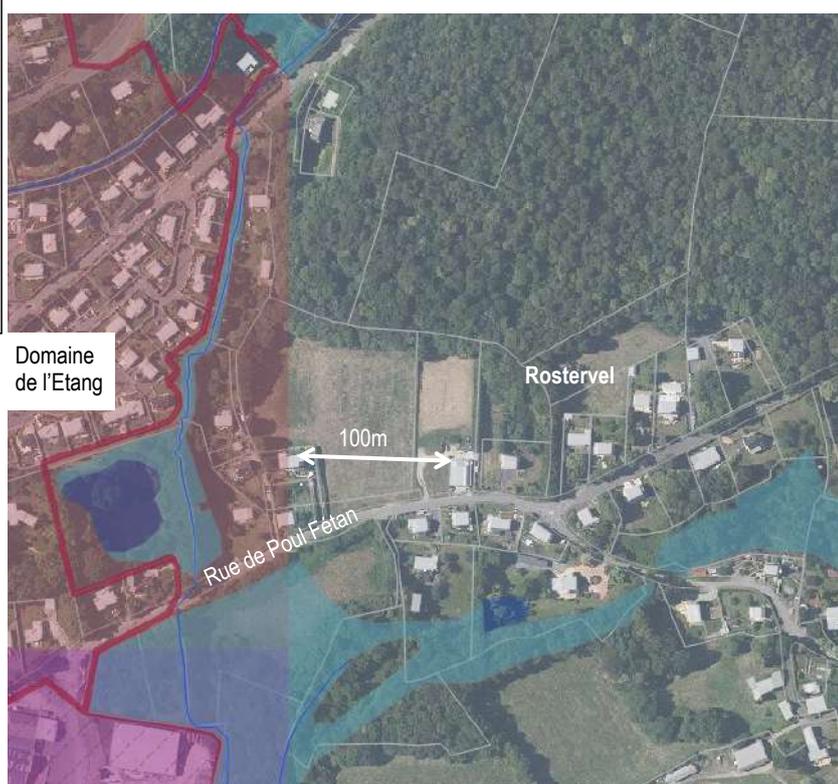
#### Le dessin de la zone Urbaine

La zone Urbaine (contour rouge) est tracée en compatibilité avec la centralité identifiée dans le SCoT du Pays de Lorient (carroyage 100\*100m rouge et rose issu du Documents d'orientations & d'objectifs du SCoT).

A l'ouest comme à l'est de l'espace aggloméré, les limites des lotissements sont les limites de la zone Urbaine (zone Ub).

Au nord-ouest, la zone Urbaine se limite à l'espace bâti et qualifiable d'urbanisé aux abords du château de Manéhouarn ainsi que des équipements sportifs voisins (zones Ue et Ul).



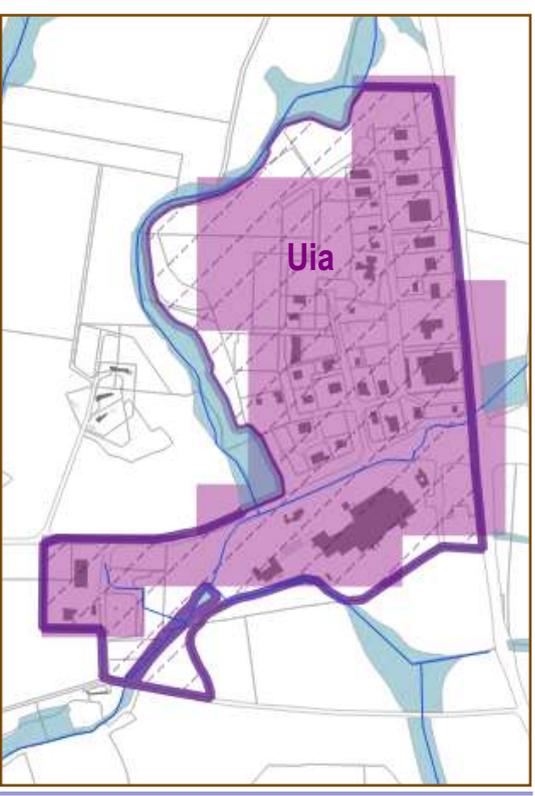


Au nord-est sur la route de Rostervel (en haut à gauche) : c'est la trame verte qui tient lieu de rupture naturelle et dessine donc la limite de la zone Urbaine. En effet, le ruisseau du Saint-Sauveur qui longe le lotissement du domaine de l'Etang est bordé d'une zone humide et se prolonge sur un plan d'eau, puis sur une nouvelle large zone humide au sud de la rue de Poul Fétan. La centralité esquissée par le SCoT s'interrompant au niveau de cette trame naturelle, la municipalité choisit d'interrompre également la zone Urbaine là où elle devient de la zone humide, dans une compatibilité optimale avec le document supra-communal. Il est à noter au surplus que les habitations à l'est du ruisseau forment une urbanisation plus diffuse qu'à l'ouest.

Au sud-est sur la route de Kerfétan et Kerguénou (en haut à droite) : de la même façon, le ruisseau ainsi que l'épaisse zone humide qui l'englobe justifient de calquer le contour de la zone Urbaine sur celui des derniers lotissements au nord de la trame naturelle.

Quant à la zone urbaine de Restavy (ci-contre) :  
 Le tracé (en contour violet) reprend, en compatibilité avec le carroyage donné par le SCoT du pays de Lorient, le contour du parc d'activités de Restavy aménagé par Lorient Agglomération : il inclut à la fois la partie urbanisée et bâtie des lots, ainsi que les espaces verts et bassins tampons d'eaux pluviales aménagés dans ce cadre.

Il est rappelé que les zones humides priment sur tout zonage : une partie de zones Urbaine intersectant une zone humide identifiée à l'inventaire validé est zonée Nzh.



## SECTION II. C. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

### Le règlement des zones Urbaines courantes (Ua, Ub, Ue, UI)

Le secteur Ua se distingue par son caractère central et structurant, et correspond donc au centre-ville ainsi qu'à une grande partie des tissus de types faubourg déployés le long des axes principaux qui convergent vers le centre (voir aussi *Section I.A.3. Formes urbaines et architecture*).

Le secteur Ub ne possède pas de caractère central ou structurant, et se caractérise par une densité bâtie plus faible couramment associée à des typologies de bâti résidentiel de type pavillons organisés en lotissements.

#### Qualité des espaces bâtis

En secteur Ua, les règles en matière d'implantations (article U4) et de gabarits (U5) concourent à compléter le tissu dense existant par des projets qui s'implantent de manière analogue, souvent au plus proche ou à l'alignement des voies, et qui peuvent atteindre jusqu'à 4 niveaux (R+2+combles par exemple).

En secteur Ub, les règles offrent un peu plus de souplesse en matière d'implantation, en particulier pour répondre à des contraintes d'ensoleillement, mais l'objectif reste de rapprocher des voies les nouvelles constructions qui densifieront ou renouvelleront le tissu résidentiel ; la taille des lots à bâtir ayant tendance à diminuer au regard des prix au m<sup>2</sup>, il devient de plus en plus important d'optimiser les espaces de jardin d'un seul tenant derrière l'habitation lorsque l'orientation des terrains y est favorable. Le gabarit admissible y est plus bas (3 niveaux max), ce qui offre déjà une bonne marge d'optimisation au tissu au regard du gabarit moyen d'un pavillon en R+combles et permet largement l'émergence de projets d'habitat intermédiaire ou collectif, tout en maîtrisant l'insertion des projets dans leur environnement.

En Ua comme en Ub, les règles d'architecture (article U6) tendent à favoriser fortement la couleur ou l'emploi de matériaux différents pour animer les façades et apporter à moindre coût une identité aux projets et, ce faisant, aux quartiers. Les règles en matière de clôtures se veulent quant à elles un compromis entre le besoin d'intimité de chacun et l'importance de la clôture dans l'espace public et le paysage perçu par tous.

#### Qualité des espaces non bâtis

L'article U7 décline, dans chacun des secteurs le Coefficient de pleine terre et le Coefficient de biotope à respecter. L'organisation et la taille moyenne du parcellaire en zone Ua implique la définition d'un coefficient un peu plus faible dans ce secteur afin de ne pas figer l'urbanisation et de permettre, dans une certaine mesure, sa densification. Par ailleurs, l'article impose la création d'espaces libres devant répondre à des objectifs qualitatifs tant au point de vue de l'usage qu'au point de vue du paysage.

Les secteurs Ue et UI correspondent à des secteurs davantage dédiés aux grands équipements en partie nord-ouest de l'espace aggloméré. Le secteur Ue correspond à l'espace spécifiquement bâti du château de Manéhouarn et à ses abords, tandis que le secteur UI correspond à l'espace surtout urbanisé ou aménagé par des terrains ou infrastructures sportives ou de plein air. Dans ces secteurs qui devraient majoritairement garder une vocation d'équipement, le règlement du PLU est plus souple sur la forme urbaine des projets.

Les secteurs Ua, Ub, Ue et UI couvrent respectivement 29,4 ha, 149,8 ha, 11,8 ha et 8,5 ha.

### Les zones Urbaines d'activités (Uia et Uib)

Le secteur Uia se distingue du Uib en ce qu'il permet des activités et occupations du sol génératrices de nuisances, la zone de Restavy (Uia) n'étant pas au contact direct de l'agglomération et de ses quartiers habités. Ce n'est pas le cas de la zone d'activités communale de Rostervel qui, de surcroît, pourrait être amenée à muter partiellement vers un quartier d'habitat à moyen ou long terme.

Dans ces zones, l'article Ui3 rappelle l'objectif de production d'une part de la consommation énergétique (électricité et/ou chaleur) imposé à chaque nouvelle construction et certaines extensions importantes, dans la lignée des ambitions de la commune.

Le règlement de ces zones offre des possibilités d'implantation assez souples dans le but affirmé de favoriser l'optimisation du foncier des zones d'activités ; dans le même ordre d'idée, la hauteur des projets n'est pas strictement contrainte mais limitée à la notion de strict besoin des projets. En matière d'architecture et de clôtures, les règles tendent vers une harmonisation des façades entre elles afin de créer un paysage, qui est aussi un cadre de travail pour beaucoup, le plus agréable possible.

Enfin, l'article Ui7 dédiés aux espaces libres affirme l'importance de soigner l'interface entre les espaces d'activités et l'espace

public (la route et le trottoir) au moyen d'une bande paysagère végétalisée.  
Les secteurs Uia et Uib couvrent respectivement 52,5 ha et 2,9 ha.

## LES ZONES A URBANISER

### Les zones 1AU

Les zones AU correspondent aux secteurs d'extension urbaine. Ces secteurs, identifiés et justifiés au *B.3. Justification des ouvertures à l'urbanisation* de la présente section, sont destinés :  
- à l'habitat ainsi qu'aux activités compatibles avec l'habitat pour les zones 1AUb et 2AUb  
- aux activités économiques pour les zones 1AUi.

Les zones 1AU sont des zones à caractère naturel ou agricole destinées à être ouvertes à l'urbanisation, et dont la desserte par les réseaux est d'ores et déjà assurée à la proximité immédiate, et présente en quantité suffisante.  
Le règlement des zones 1AU découle très largement du règlement des zones en lesquelles les zones 1AU se transformeront naturellement : à terme les zones 1AUb deviendront AUb, les zones 1AUi deviendront Ui.  
Par ailleurs, l'urbanisation des zones 1AU est systématiquement encadrée par une OAP.  
Ces secteurs couvrent un total de 23,8 ha.

### Les zones 2AU

La zone 2AU est également destinée à l'habitat et aux activités compatibles, et à être urbanisée à moyen ou long terme.  
Ces secteurs 2AU couvrent une surface totale de 4,7 ha à Ploemeur.  
Il est rappelé que les zones humides priment sur tout zonage : une partie de zones AU intersectant une zone humide identifiée à l'inventaire validé est zonée Nzh.



Zones 2AUb de Creiz er Prat (à gauche) et Lann Justice (à droite)



## SECTION II. C. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

### LES ZONES AGRICOLES

Le tracé de la zone Agricole Aa et Ab s'appuie essentiellement sur le parcellaire agricole identifié au Registre Parcellaire Général (RPG) 2021, ainsi que sur la connaissance des élus agriculteurs de la commune.

Il est rappelé que les zones humides priment sur tout zonage : le parcellaire agricole intersectant une zone humide identifiée à l'inventaire validé est zoné Nzh.

**Le secteur Aa** comprend, outre le parcellaire agricole identifié, certains espaces adjacents pouvant avoir un caractère agricole ou cultivable, dans une démarche de simplification des contours de zones. De manière générale, la zone Aa permet les constructions et installations liées aux activités agricoles et à leur diversification ainsi que, de manière fortement encadrée afin de ne pas porter préjudice à la vocation principale de la zone, la construction de logements de fonction ou de locaux de permanence par exemple. La création de nouveau logement est interdite ; seule l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation, sans création de logement nouveau, est possible. (voir détail en pages suivantes).

**Le secteur Ab** traduit également le parcellaire agricole recensé par le diagnostic agricole, à préserver du fait de son potentiel agronomique, mais dans lequel aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée, qu'elle soit nécessaire ou non à l'activité agricole. Ce zonage plus strict protège les espaces agricoles contigus à la zone Urbaine.

Les zones Aa et Ab couvrent respectivement 3591 ha et 43,9 ha à Plouay.

**Le secteur Ac** correspond au périmètre exploité de la carrière de Kermandu. Il couvre 3,1 ha.

**Les secteurs Ai** correspondent à des STECALs permettant l'extension d'activités économiques, détaillés en B.4. de la présente Section.



Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le [REDACTED]  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE



## SECTION II. C. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

### LES ZONES NATURELLES

Dans l'ensemble, les zones Naturelles correspondent aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique et écologique, ou en raison de la nécessité de les préserver ou de restaurer des ressources naturelles.

**Le secteur Nzh** délimite les zones humides situées en application des dispositions du Schéma Directeur de Gestion et d'Aménagement des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et des SAGE Scorff et SAGE Blavet. Le secteur Nzh traduit l'inventaire des zones humides approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Leur préservation stricte est assurée par un règlement qui interdit toute construction, extension de construction existante et tous travaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (notamment comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, création de plans d'eau, ouvrage de régulation et d'épuration des eaux pluviales).

Quelques exceptions sont prévues telles que les installations strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, aux mises aux normes environnementales (notamment en agriculture), à la salubrité publique et au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif, à l'amélioration ou à la valorisation de la zone humide ou encore à la production hydroélectrique.

Il est à noter que ce classement n'interdit pas l'exploitation agricole de la zone.

Le zonage Nzh couvre 512,1 ha à Plouay.

**Les deux secteurs NI** délimitent les secteurs d'équipements de plein air, en discontinuité de la zone urbaine.

Le règlement de la zone NI autorise essentiellement les aménagements légers et certaines installations temporaire liées à la vocation de la zone.

Le zonage NI couvre 13 ha. Il est à noter que ce zonage NI n'intersecte pas d'ENAF.

**Les secteurs Nf** délimitent les zones boisées situées en zone naturelle et présentant un intérêt productif et économique du fait de la nature des boisements présents ou de l'existence d'un Plan de Gestion Forestière . Le règlement de la zone Nf autorise les installations et constructions nécessaires à l'exploitation forestière.

Le zonage Nf couvre 851,2 ha.

**Les secteurs Na** couvrent schématiquement les autres zones naturelles de la commune. Elles sont constituées dans leur grande majorité de massifs boisés formant pour partie la trame verte majeure de Plouay. Y sont autorisées les destinations et occupations du sol permises par les articles L151-11 et L151-12 du Code de l'urbanisme.

En particulier, la création de nouveau logement est interdite ; seule l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation, sans création de logement nouveau, est possible.

Le secteur Na couvre 1400,8 ha au total.

**Les secteurs Ni, Nt et Nv** correspondent à des STECALs, détaillés en *B.4.* de la présente Section.

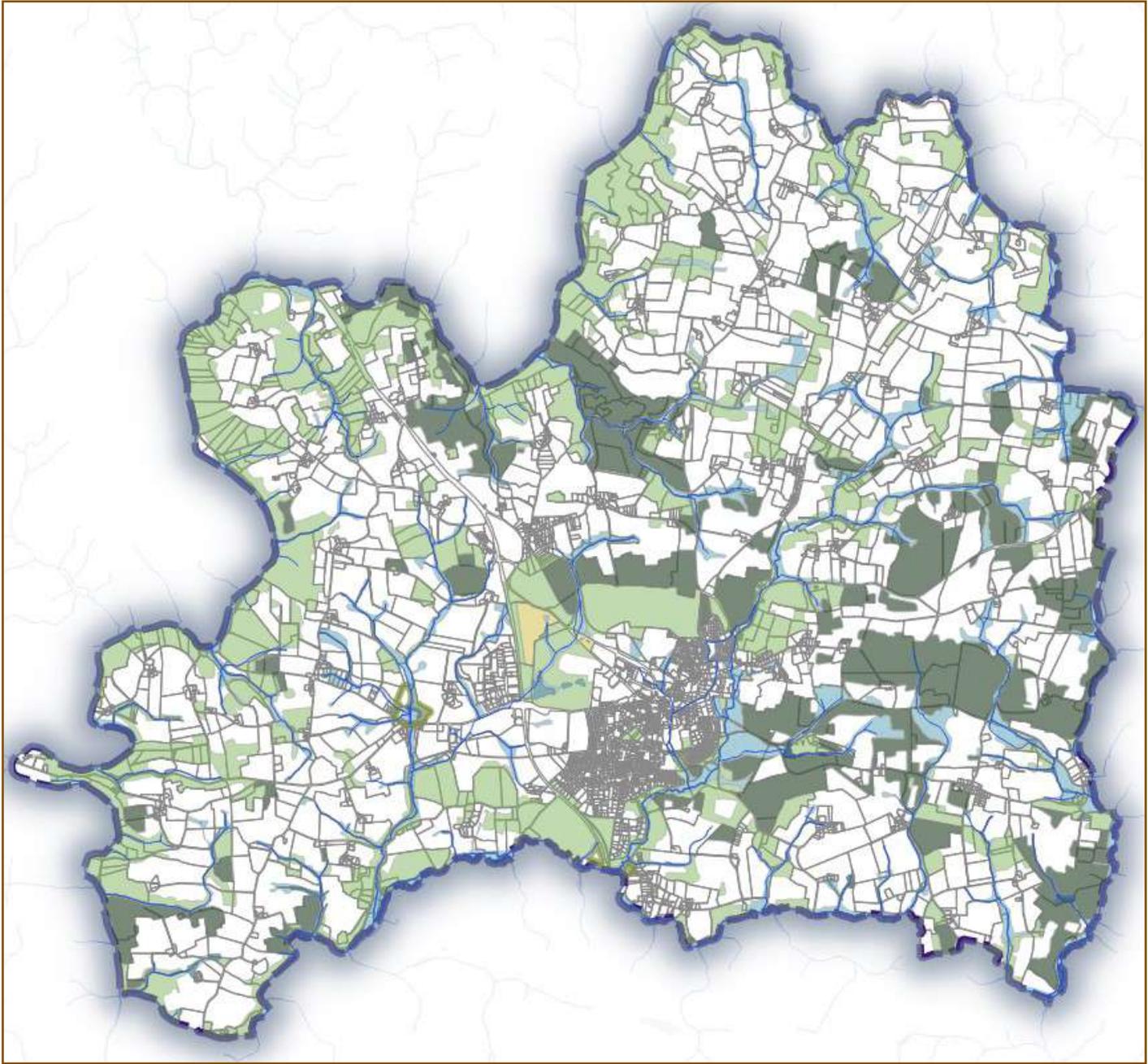
### La règle d'extension mesurée en zones A et N

Les possibilités, identiques en zones Aa et en zones N, sont rédigées en compatibilité avec la Charte agriculture et urbanisme du Morbihan datant de 2020.

Différents types de travaux sont ainsi permis mais encadrés : les extensions des habitations existantes, les annexes aux habitations existantes, et les piscines (qui peuvent prendre la forme d'annexes ou d'extensions selon les projets).

Quel que soit le projet d'extension mesurée (extension, annexe, piscine), la date de référence pour l'emprise au sol autorisée est la date d'approbation du premier PLU (28/03/2013) ou, si elle est ultérieure, la date de création de l'habitation faisant l'objet du projet d'extension mesurée.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE



# SECTION II. C. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

## 2. LES AUTRES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

### LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le but d'un tel outil est de faciliter la faisabilité des opérations projetées par l'acquisition des terrains ou parties de terrains correspondants. Le PLU définit leur emprise exacte sur le Règlement Graphique et précise leur destination prévue, ainsi que la collectivité bénéficiaire.

En outre, et au-delà des éléments présentés ci-après, une annexe du règlement écrit présente les parcelles concernées par chaque ER.

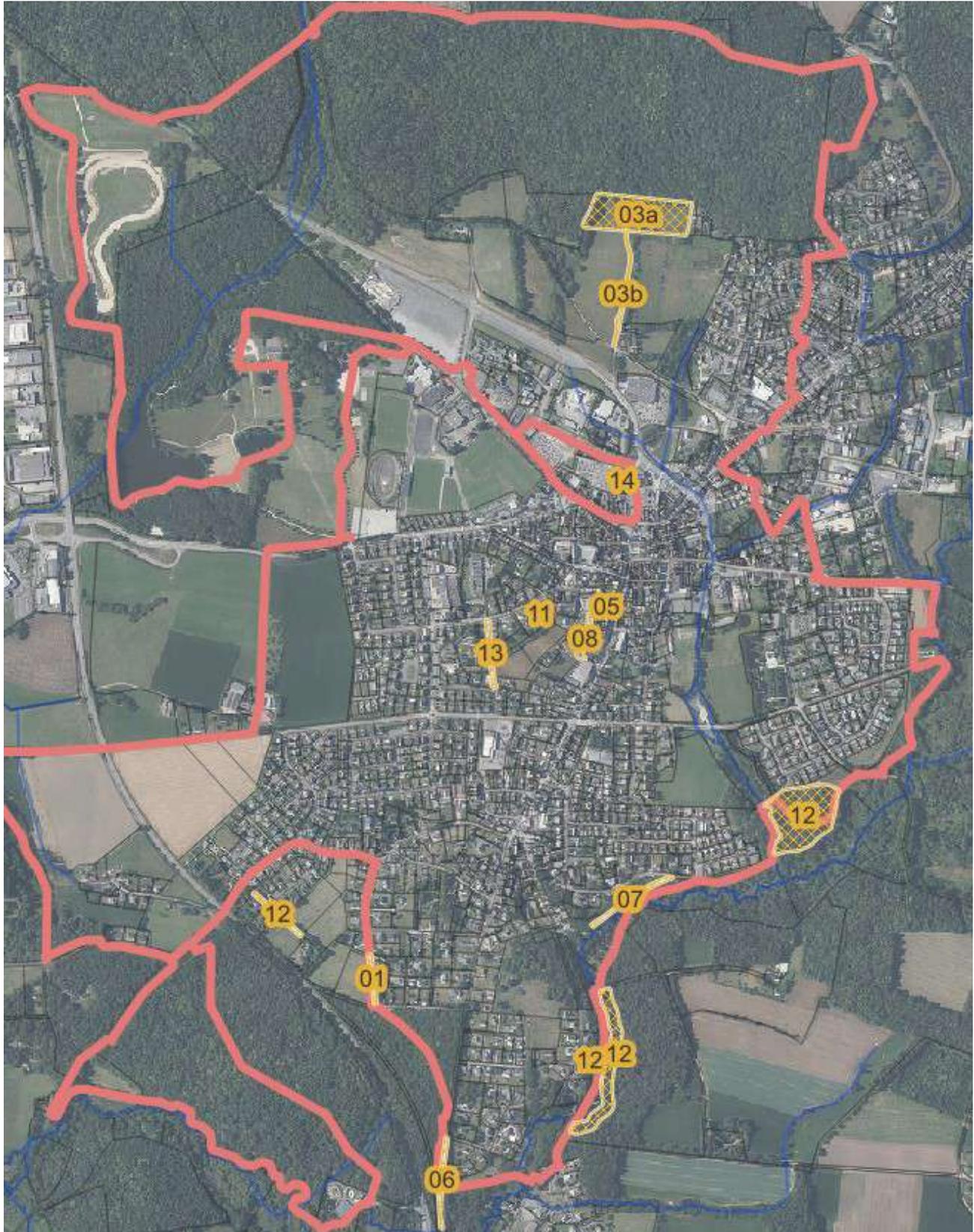
15 emplacements réservés (ER) sont mis en place sur le territoire de Plouay. Parmi ces 15 emplacements réservés, les thématiques privilégiées sont : le maintien, l'amélioration ou l'extension de chemins destinés aux circulations actives (sentiers de randonnées, voies piétonnes et/ou cyclables...) ainsi que les aménagements de voiries et la mise en valeur du patrimoine.

Un groupe de travail extra-communal mis en place par la municipalité en amont de la démarche PLU a permis d'esquisser une stratégie de mobilités, qui repose en premier sur le *Tro Ploue*, ou « tour du bourg » ; le but premier de PLU est de permettre la création de cette grande boucle piétonne continue autour du bourg, qui sans un second temps s'articulerait avec des chemins internes au quartiers pour mener aux principaux équipements et au centre-ville.

- Les Emplacements réservés n°1, 6, 7, 12 s'inscrivent directement dans cette stratégie du *Tro Ploue*. (PADD 2.3)
- Les Emplacements réservés n°2 et 15 s'inscrivent également dans une stratégie de mobilité, spécifiquement sur la zone de Restavy. Le n°2 doit aboutir à un cheminement actif sécurisé le long de la D2 qui traverse Restavy vers Pont Nivivo ; le n°15 doit garantir un accès véhicules au secteur d'extension 1AU au nord de la zone d'activités. (PADD 1.2)
- Les Emplacements réservés n°5, 8, 11, 13 s'inscrivent dans une stratégie de mobilité interne au bourg : il s'agit de mieux connecter des espaces notables, comme le parking du patronage ou le site de la maison des associations. (PADD 2.3)
- Les Emplacements réservés n°3a et 3b s'inscrivent dans l'objectif à moyen terme de création (et d'accès à) un nouveau cimetière en relai du cimetière existant du bourg qui pourrait arriver à saturation dans la décennie. (PADD 2.3)
- L'Emplacement réservé n°9 s'inscrit dans l'objectif d'accessibilité aux espaces de respiration du territoire, et en particulier des rives du Scorff. (PADD 2.2)
- L'Emplacement réservé n°10 s'inscrit dans l'objectif de mise en valeur du patrimoine bâti communal. (PADD 2.1)
- Enfin, les emplacements réservés n°4 et 14 correspondent à des projets de travaux spécifiques sur l'espace public, respectivement dans la campagne et dans le bourg.

Liste des emplacements réservés	
01	Prolongement de la rue des aubépines
02	Aménagement le long de la RD2 - CELTYS
03a	Futur cimetière de Creiz er Prat
03b	Chemin vers le futur cimetière de Creiz er Prat
04	Aménagement intersection Sud RD102 - KERPRAT BIHAN
05	Liaison piétonne vers le stationnement du patronage
06	Chemin de la rue du PONT ROMAIN à PONT EN DAUL
07	Liaison piétonne vers le site de ND de LOURDES
08	Aménagement des abords de la maison des associations
09	Aménagement des rives du SCORFF, ouverture aux piétons
10	Aménagement d'un espace vert à la chapelle Saint Vincent
11	Élargissement de l'accès au site de la Maison des associations
12	Cheminement continu autour du bourg
13	Accès au secteur de la maison des association en connectant les rues des Chênes et Park Kouarc'h
14	Modification de l'emprise du parking au nord de la Mairie
15	Accès véhicules au secteur nord du Parc d'activités de Restavy

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le [blanc]  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE



En rose : tracé indicatif du Tro Ploue ; en jaune : Emplacements réservés

## SECTION II. C. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

### LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Le classement de boisements en EBC interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

#### Les principes de classement :

La commune a choisi de faire évoluer le classement des espaces boisés selon les principes suivants :

- la réouverture des milieux humides : les Syndicats de bassins versants, pour ne citer qu'eux, alertent sur l'enrichissement des zones humides qui ne contribue pas au bon fonctionnement de ces milieux. Dans ce PLU, aucune zone humide, même boisée, ne fait l'objet d'un classement EBC ;
- la prise en compte de la fonction écologique des boisements : les boisements participant aux corridors ou aux réservoirs de biodiversité majeurs cernés par l'Etat Initial de l'Environnement ou, au contraire, localisés dans des secteur de rupture de continuité écologique à résorber, ont été prioritairement protégés par un classement EBC.
- la non-superposition des régimes réglementaires : les boisements en Plan Simple de Gestion sont exclus des EBC, au profit d'un zonage Naturel forestier ;
- la prise en compte des boisements productifs : outre les boisements en plan de gestion, les boisements de conifères productifs connus sont exclus des EBC, au profit d'un zonage Naturel forestier ;
- la prise en compte des besoins d'usages et des occupations réelles des parcelles : jardins arborés au voisinage des habitations, secteurs de landes, parcelles agricoles en zone A, marges de recul le long des départementales pour les travaux liés à la voirie... sont globalement exclus du classement EBC ;

#### La méthode de travail :

La délimitation des boisements à protéger a été effectuée pour l'essentiel sur photographie aérienne, par superposition du plan cadastral, de données récentes sur la couverture des sols et de l'orthophotographie la plus récente (2022).

Le plan des EBC du PLU de 2013 a également servi de référence.

Des relevés sur le terrain et la connaissance élus municipaux sont venus compléter ce dernier outil.

#### Les principales différences au regard du classement EBC précédent :

La surface cumulée des EBC de ce PLU est bien inférieure à la surface cumulée au PLU précédent : cette différence s'explique essentiellement par la suppression des boisements soumis à un Plan Simple de Gestion de la protection EBC, conformément au principe de non-superposition des protections énoncé plus haut.

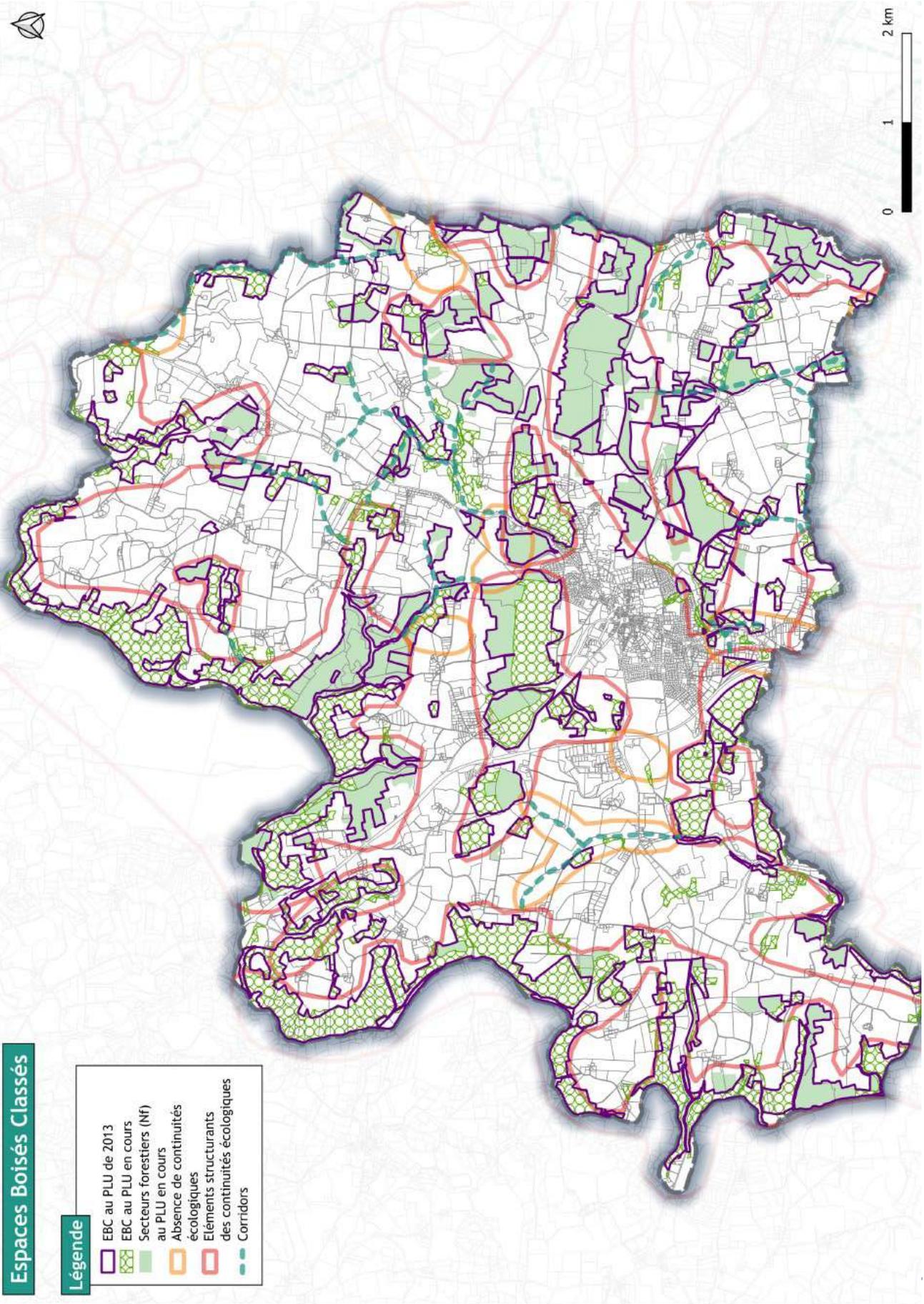
Si l'on ajoute la surface cumulée des EBC et des boisements en Plan de Gestion, la surface des boisements protégée par un régime réglementaire est finalement supérieure de plus de 200ha à la surface précédemment protégée.

	Présent PLU	PLU de 2013
EBC	1124,3 ha	1745 ha
Plans de Gestion	770,3 ha	/
EBC + zone Nf	1979,8 ha	1745 ha



### Espaces Boisés Classés

- Légende**
- EBC au PLU de 2013
  - EBC au PLU en cours
  - Secteurs forestiers (NF)
  - au PLU en cours
  - Absence de continuités écologiques
  - Éléments structurants des continuités écologiques
  - Corridors





## SECTION II. C. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

### LE ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L151-19 dispose que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation... »

L'article L151-23 dispose que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Tous les éléments répertoriés au titre de ces deux articles sont cartographiés dans le règlement graphique complémentaire *Petit patrimoine et éléments de paysages*. La traduction de cette protection est fournie par le règlement écrit du PLU, dans les *Section II.A Protection du patrimoine bâti* et *B. Protection du patrimoine naturel*.

A Plouay, dans la continuité des orientations énoncées en particulier au 2.1 du PADD, le PLU protège ainsi :

#### Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Le petit patrimoine bâti : puits, lavoirs, fontaine, calvaires, chapelles et oratoires... sur la base de l'inventaire du PLU de 2013, augmenté en 2024 d'éléments localisés par les techniciens de la collectivité. Au regard de la littérature, cet inventaire reste largement incomplet et pourra donc être enrichi durant la vie du PLU au fur et à mesure de l'enrichissement de la base de données géolocalisées du patrimoine par la collectivité ou par le public ;
- 10 cônes de vue d'importance en campagne ;

#### Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- le maillage bocager de haies et talus ; ce maillage a fait l'objet d'une mise à jour considérable au printemps 2024 suite à un travail de terrain et de suppression de doublons existants au PLU précédent (en vert le bocage hors EBC, en orange le bocage dans un EBC) ;
- deux espaces boisés dans la zone Urbaine de Plouay, afin de maintenir leur caractère d'ENAF ;
- deux arbres remarquables en campagne.

#### Dispositions réglementaires associées :

Pour assurer la protection des entités identifiées ci-dessus, et en accord avec les dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit prévoit les règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié sont obligatoirement subordonnés à l'accord préalable de la commune (art. R421-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- tous les travaux effectués sur un élément repéré doivent être conçus dans le but de contribuer à la préservation de ses caractéristiques culturelles, historiques, et architecturales et à sa mise en valeur.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le [REDACTED]  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE





## SECTION II. C. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

### CENTRALITÉ COMMERCIALE & LINÉAIRES COMMERCIAUX

Dans son Document d'Orientations et d'Objectifs, le SCoT identifie à Plouay une centralité commerciale de type 2. Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT énonce à titre : « Les centralités commerciales constituent les lieux privilégiés pour l'implantation du commerce et des marchés. Elles peuvent accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat. »

Le PLU précise les **contours de cette centralité commerciale** au moyen d'une trame graphique.

À l'intérieur du périmètre identifié, différents types de commerces sont autorisés ou interdits en fonction des dispositions du SCoT, en plus des destinations permises par le règlement de zone. Le tracé à la parcelle de ce périmètre de centralité commerciale résulte d'un travail de terrain avec les services et élus de la commune, et sur la base également du recensement des commerces initié par l'Audélor sur le Pays de Lorient, complété par la commune et Lorient Agglomération.

Cette centralité cumule plusieurs critères (mixité des fonctions, densité d'habitat importante, présence d'espaces publics fédérateurs, localisation au sein du tissu urbain existant) lui permettant de constituer le lieu privilégié pour l'implantation du commerce et des marchés.

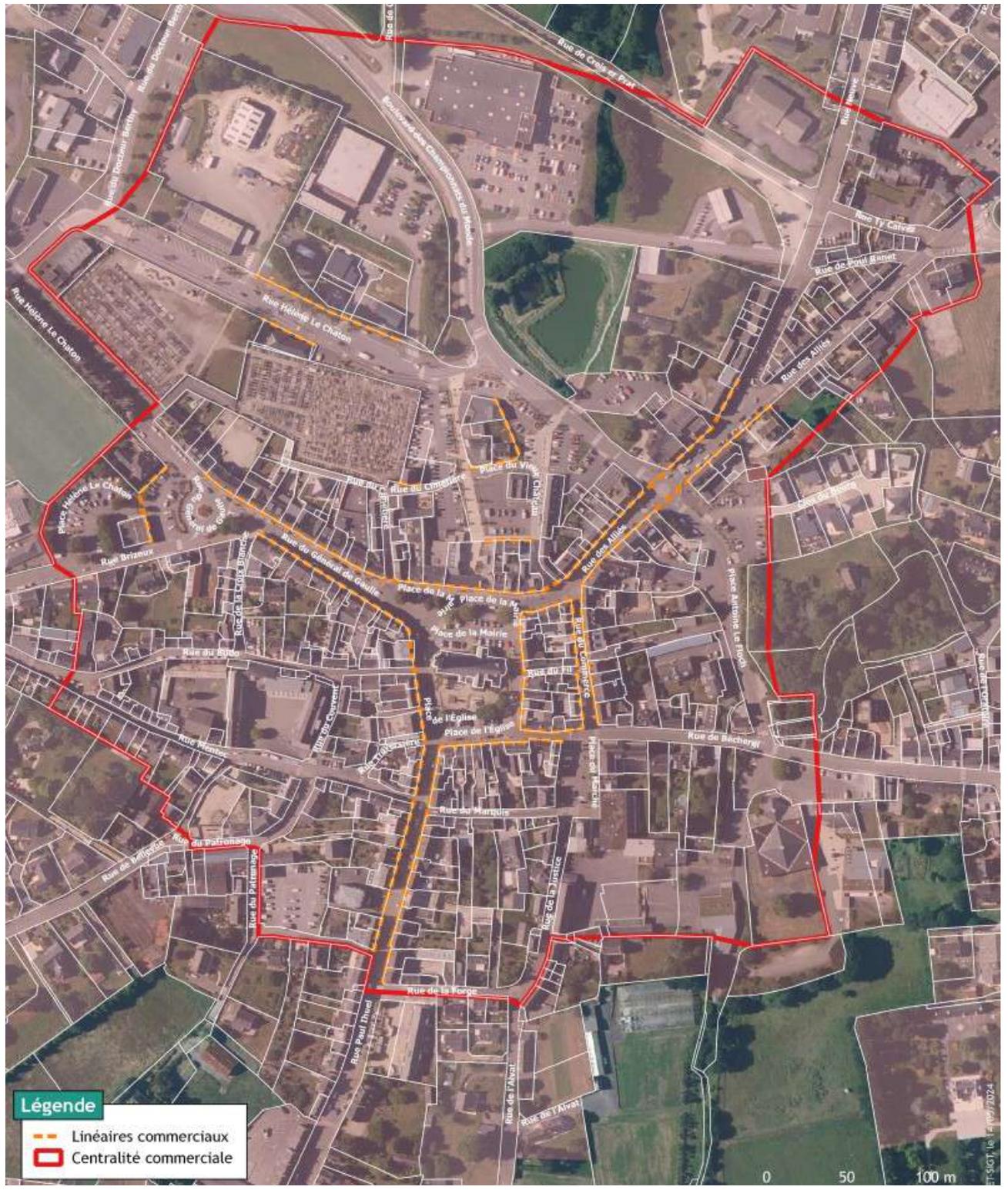
Pour rappel, les orientations 1.3 et 3.1 du PADD portent sur le renforcement de la dynamique commerciale du centre-ville : « *Les élus souhaitent préserver la dynamique commerciale du cœur de ville. [...] Les Plouaysiens seront aussi particulièrement attentifs à garder les commerces dans le centre, là où ils sont accessibles facilement, et à ne pas les voir déportés dans une zone commerciale périphérique.* »

Hors de la centralité commerciale identifiée par le présent PLU, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée afin de préserver la dynamique de centralité et limiter les implantations dispersées en périphérie.

Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT, en dehors de la centralité commerciale et sous réserve d'être en zone constructible (U ou AU) ou en STECAL (commerces de Kerfétan), peuvent se développer d'ici 2037 dans la limite maximale de 20% de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT. (voir aussi le Règlement écrit, *Section II.C*).

La commune a également fait le choix de mettre en place l'outil « **linéaire commercial** », que la recommandation suivante du DAAC du SCoT concerne : « Les communes étudient, dans le cadre [...] de la révision de leur PLU l'intérêt et l'opportunité de la mise en œuvre de linéaires commerciaux dans lesquels peuvent être identifiés et délimités « les quartiers, flots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détails et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. » (Article. L123.-1-5 du code de l'urbanisme).

Cet outil concerne l'hypercentre de Plouay ainsi que les 3 axes structurants qui y convergent, au sein desquels la commune a la volonté de limiter les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers une autre destination que le commerce, les activités de service ou les équipements et services publics.





## SECTION II. C. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

### 3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT & DE PROGRAMMATION (OAP)

Créées par la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2) codifiée aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) se situent dans une perspective pré-opérationnelle, sans que les conditions de procédures ni de montage financier ne soient connues. Elles sont opposables, dans leurs principes, aux opérateurs et elles permettent de traduire les orientations du PADD par des choix d'aménagement permettant une mise en œuvre concrète de ces orientations sur le terrain. Ainsi, les projets d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec l'OAP définie sur le secteur concerné. Alors que le règlement du PLU a tendance à s'assouplir pour favoriser un urbanisme de projet, il ne peut plus être la seule forme d'encadrement des projets de renouvellement urbain ou de fabrication de nouveaux quartiers. Les OAP présentent désormais une importance fondamentale pour permettre d'accompagner et d'encadrer ces projets :

- elles permettent en effet d'afficher un projet d'intérêt communal, en termes de restructuration ou renouvellement urbain le plus souvent, quitte à laisser les particuliers atteindre progressivement l'objectif visé, par une somme de projets individuels articulés entre eux ;
- elles sont un temps de négociation avec l'ensemble de la population et des riverains, et le cas échéant, avec les opérateurs.

Les OAP peuvent prendre des formes et des tailles très variées selon la logique de projet concernée, et le niveau de complexité du projet attendu sur tel ou tel site. Elles s'inscrivent en « zoom » par rapport aux orientations définies dans le PADD et doivent donc en traduire toutes les exigences. Ainsi, il a fallu déterminer le niveau de prescription pertinent de façon à ce que les enjeux et objectifs d'aménagement soient respectés, tout en gardant le niveau de souplesse nécessaire à la viabilité des projets.

#### LES OAP THÉMATIQUES

##### L'OAP *Nature en ville*

En lien en particulier avec l'orientation 2.4 du PADD, L'OAP a pour objectif la prise en considération des enjeux environnementaux pour intégrer, prolonger, et ramifier la trame verte et bleue et la les corridors de biodiversité dans les projets.

##### L'OAP *Mobilités*

En lien en particulier avec l'orientation 2.3 du PADD, L'OAP doit permettre de réaliser, petit à petit, le projet de réseau de mobilités actives dans la ville et en particulier connecter les futurs projets à la grande boucle piétonne, le *Tro Ploue*, imaginée par les élus.

##### L'OAP *Densification raisonnée*

En lien en particulier avec l'orientation 3.3 du PADD, L'OAP se divise en deux parties, chacune concourant, à sa manière, à mettre en adéquation l'espace utilisé avec la taille des projets, et à valoriser l'espace utilisé au regard des enjeux d'aujourd'hui.

##### L'OAP *Travaux sur le bâti ancien rural*

En lien en particulier avec l'orientation 2.1 du PADD, L'OAP se lit comme un guide de prescriptions permettant de guider les travaux de rénovation, réhabilitation ou extension effectués sur le bâti ancien rural essentiellement présents dans les hameaux et lieux-dits dont le territoire de Plouay regorge, en particulier en zones A et N.

## LES OAP SECTORIELLES

Elles peuvent porter à la fois sur des secteurs de renouvellement urbain, d'extension, ou concernés par des projets d'espace public. Pour les calculs de densité, il est rappelé que le SCoT 2018 impose que la moyenne des OAP respecte au minimum :

- 60 logements /ha en cœur de centralité (assimilé à la zone Ua de Plouay)
- la densité environnante +30%, dans le reste des secteurs agglomérés
- 25 logements /ha en extension d'urbanisation (zones 1AU).

Le nombre de logements prévu s'obtient en multipliant la densité attendue par l'emprise comptable de l'OAP. Cette emprise comptable peut-être différente de l'emprise totale concernée en ce qu'elle n'intègre pas les surfaces dédiées aux aménagements publics ou espaces de nature lorsque ceux-ci s'inscrivent à une plus grande échelle. Cette différence est précisée le cas échéant.

1.1 Zone U : OAP densification multi-sites	
<b>Projet</b>	Les secteurs retenus correspondent à des sites dont la taille permet d'imaginer des opérations groupées intégrant notamment du logement intermédiaire ou collectif. Ces secteurs portent de surcroît des enjeux de prise en compte de la trame verte urbaine. Les sites n°1 dit <i>Parc er Velin</i> et n°2 dit <i>Angle de la rue Victor Hugo</i> , en particulier, faisaient déjà l'objet d'une OAP dans le PLU précédent.
<b>Programmation - modalités de calcul</b>	Chaque site étant localisé au sein de la zone Ub, où la densité moyenne n'excède pas 15 à 20 logements /ha, la densité appliquée à chaque emprise est d'environ 25 logements /ha (soit plus de 30% par rapport aux environs). Une attention particulière est apportée à la trame verte urbaine sur ces sites de projets : en particulier, le site n°1 est longé par un talus planté que l'OAP impose de conserver hors du foncier cessible dans l'opération d'aménagement.

1.2 Zone U : OAP mutation de la zone de Rostervel, partie sud	
<b>Projet</b>	La commune affiche l'ambition de transformer à moyen ou long terme une partie de la zone d'activités de Rostervel en secteur d'habitat.
<b>Programmation - modalités de calcul</b>	Compte-tenu de la temporalité longue d'un tel projet, l'OAP ne génère pas en propre un nombre de logements réalisable sur la durée du PLU. Son objectif est essentiellement de commencer à guider le renouvellement urbain de la zone par quelques principes d'urbanisme.

1.3 Zone 1AU : le secteur de Bécherel-Keramont	
<b>Projet</b>	L'aménagement du grand secteur de Bécherel-Keramont doit permettre de conjuguer la création d'un nouveau morceau de ville bien relié aux commerces services et équipements du centre, avec la préservation de la trame verte et bleue qui pénètre dans le tissu urbanisé par le ruisseau du Crano.
<b>Programmation - modalités de calcul</b>	Outre la programmation de logements sociaux locatifs et logements en accession aidée (PLH 2024-29), Ce secteur d'OAP, compte-tenu de sa localisation idéale, peut prétendre à une densité minimale de 30 logements /ha. - Emprise nord : 4,5 ha au total, dont 0,5 ha dédié à un équipement de type gymnase, et 0,5 ha dédié à la préservation du ruisseau et de ses abords comme espace naturel de la trame verte et bleue (figure ci-contre). L' <u>emprise comptable</u> est donc de 3,5 ha, soit 105 logements minimum. - L'emprise sud de 2ha peut accueillir 60 logements minimum.





## SECTION II. C. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

1.4 Zone 1AU : le secteur de Kerspern-Kerfratel	
<b>Projet</b>	Le secteur de Kerspern-Kerfratel correspond à une grosse « dent creuse » entre les lotissements du sud-ouest de Plouay et la RD769. la commune souhaite en faire un futur quartier et profiter de son aménagement pour améliorer le réseau de liaisons actives de ce côté de la ville.
<b>Programmation - modalités de calcul</b>	Emprise totale : 2,8 ha. Le réceptivité du site, à une densité minimale de 30 logements /ha, est estimée à 80 logements qui pourraient opportunément se répartir entre collectifs, intermédiaires et maisons individuelles, avec des tailles de logements variées.

1.5 Zone 1AU : le secteur de Kerandor	
<b>Projet</b>	En arrière d'un lotissement existant, et au contact de la trame verte et bleue qui borde l'espace aggloméré par l'ouest, le secteur offre une possibilité d'habiter à la fois dans la ville, au pied d'une grande boucle piétonne, et non loin d'un ruisseau, un cadre de vie qui semble avoir beaucoup d'atouts.
<b>Programmation - modalités de calcul</b>	Cette petite emprise de 3000m <sup>2</sup> peut accueillir au moins 5 nouveaux logements.

1.6 Zones Ui et 1AUi : la zone d'activités communautaire de Restavy	
<b>Projet</b>	La zone d'activités communautaire de Restavy porte à la fois un enjeu d'optimisation de l'espace déjà disponible, et d'extension majoritairement par le sud. L'aménagement de cette zone est une compétence communautaire. Le premier niveau de l'aménagement de la zone consiste à prendre en compte les sensibilités environnementales du secteur (boisement à conserver, zones humides, proximité de la RD769, en particulier) et à définir les accès aux secteurs en extension.
<b>Programmation - modalités de calcul</b>	/



Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le [REDACTED]  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE



Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

# COMPATIBILITÉ AVEC LES DONNÉES SUPRA-COMMUNALES

## A. PRINCIPES GÉNÉRAUX DU CODE DE L'URBANISME

## B. LOI DU 2 FÉVRIER 1995, DITE "LOI BARNIER"

## C. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS DE LORIENT
2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2024-29 DE LORIENT AGGLO
3. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS (PDU) DE LORIENT AGGLO
4. LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE ET LES SAGE SCORFF & BLAVET
5. LES DOCUMENTS RÉGIONAUX : SRCE ET SRADDET
6. LE PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE (PCAET) DE LORIENT AGGLO

## SECTION III. A. PRINCIPES GÉNÉRAUX DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU est un document d'aménagement qui traduit, par des règles et servitudes d'occupation du sol, le projet de développement et de mise en valeur de la commune. Il permet de fonder une politique locale d'aménagement tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace.

En application de l'article L.151-1 du Code de l'Urbanisme, les explications des choix retenus doivent être établies vis-à-vis des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-3 du Code de l'Urbanisme.

Les principes fondamentaux, définis à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, peuvent être résumés ainsi :

- Premier principe : L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la revitalisation des centres urbains et ruraux d'une part, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels d'autre part, la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel et enfin les besoins en matière de mobilité.
- Deuxième principe : La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- Troisième principe : La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile
- Quatrième au huitième principe : - la sécurité et la salubrité publiques ; - la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; - la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; - la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ; - la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. - la promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE), dite Grenelle II, assure la mise en œuvre des objectifs fixés par la loi Grenelle I. Elle favorise un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques en renforçant le Code de l'Urbanisme en tant qu'outil du développement et de l'aménagement durables des territoires et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans la continuité de la loi Grenelle, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) a renforcé les impératifs de densification et d'économie des terres agricoles en rendant quasiment impossible la poursuite de l'urbanisation si ce n'est en continuité des centres-bourgs et des villages, et sous certaines conditions. De plus, davantage d'outils sont donnés qui favorisent la biodiversité, la mixité sociale et l'urbanisme de projet.

Enfin, plus récemment, la loi Climat-Résilience a créé le « Zéro Artificialisation Nette » et réaffirmé ainsi de manière forte la trajectoire de réduction de la consommation d'espace dans laquelle doivent désormais s'inscrire les territoires pour aboutir à une sobriété foncière à l'échéance 2050.



Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le [REDACTED]  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

# SECTION III. B. LOI DU 2 FÉVRIER 1995, DITE "LOI BARNIER"

## 1. LES MARGES DE REcul LE LONG DES VOIES

L'article L111-6 du Code de l'Urbanisme pose un principe d'inconstructibilité dans une bande « de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

La commune de Plouay est concernée par ces dispositions pour la RD 769, classée en route à grande circulation. **Une étude dite « loi Barnier » est annexée au PLU concernant la réduction de la marge de recul à cette D769** le long de la zone d'activités communautaire de Restavy (zone existante Uia et extension 1AUi) ainsi que sur le site de la future aire d'accueil des gens du voyage localisé à Pont en Daul (STECAL Nv).

Le PLU choisit par ailleurs de respecter les préconisations du Schéma départemental de voirie en appliquant des marges de recul de 35 mètres le long des autres routes départementales, en dehors des zones U.

## 2. LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS - LES RISQUES SISMIQUES

La région Bretagne est concernée par les risques sismiques.

Les décrets 2010-1244 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité nationale sont entrés en vigueur le 1er mai 2011 et classent la commune au niveau 2 (faible).

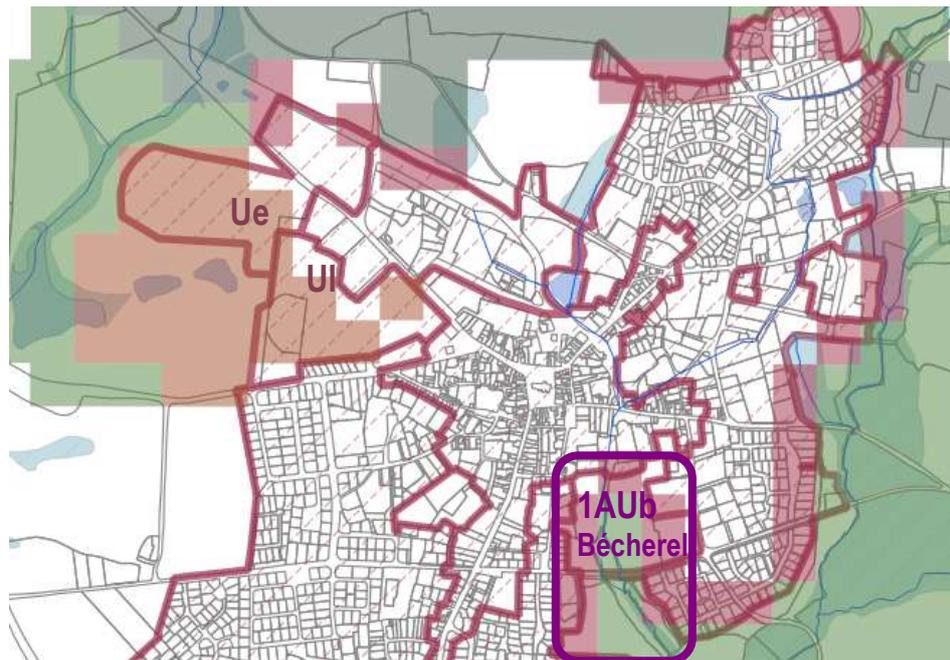
Le PLU prend en compte ces décrets au travers des autorisations d'urbanisme délivrées.

Plouay présente enfin des secteurs d'aléas faibles et moyen de retrait-gonflement des argiles. (voir aussi l'*Etat Initial de l'Environnement* complet, annexé au présent rapport)

# SECTION III. C. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

## 1. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS DE LORIENT

### Première partie : Des conditions d'accueil attractives, dans la dynamique Bretagne Sud

Objectif du SCoT	Compatibilité du PLU avec l'objectif
<b>1.1 Une trame verte et bleue valorisant les paysages naturels et urbains</b>	
<p><b>1.1.A Une trame verte et bleue assurant la reconquête de la biodiversité et support de multiples fonctions</b></p>	<p>L'Etat Initial de l'Environnement a identifié les continuités écologiques de la commune, ainsi que les sous-trames vertes et bleues. Le PLU veille à protéger les continuités et les réservoirs de biodiversité, surtout grâce au zonage Naturel, doublé d'EBC lorsque les boisements participent de ces corridors et réservoirs et ne sont pas déjà en Plan de Gestion. Il en est de même pour les ruptures écologiques que le PLU cherche à résorber au mieux, par des zonages et protections identiques. La protection au titre de la loi Paysage contribue aussi à cet objectif, en particulier pour le bocage de haies et talus plantés dont l'inventaire a été actualisé au printemps 2024.</p> <p>L'inventaire des zones humides a été mis à jour et sera approuvé lors de l'arrêté de projet de PLU en 2024. Cet inventaire sert de support au zonage Nzh qui les protège par des règles inspirées par les SAGE Scorff et Blavet. Des marges de recul s'appliquent par rapport aux cours d'eau (35m par défaut en zones A et N, 10m en zones U et AU). Au global, aucune trame bleue n'est concernée par une artificialisation, grâce au zonage Nzh affecté à l'intégralité de ces zones sensibles.</p> <p>Les OAP sectorielles veillent aussi, à l'échelle de chaque projet, à intégrer la nature et le paysage dans les opérations : le paysage doit être support d'usages et/ou de déplacements, et s'inscrire dans un maillage à l'échelle communale, comme l'indiquent les schémas des OAP.</p> <p>L'OAP thématique <i>Nature en Ville</i> insiste enfin sur les continuités écologiques à préserver, conforter et à prolonger.</p> <p>Deux secteurs urbanisés de Plouay sont à noter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en partie dans la <i>Trame verte urbaine (carroyage orange)</i>: la zones Ue et UI de Manéhouarn, où les possibilités de construire sont plus faibles qu'en Ua /Ub en raison de la vocation des zones liée à des équipements notamment touristiques de plein air</li> <li>- en partie en <i>Franges urbaines (carroyage rose)</i>: le secteur 1AUB de Bécherel-Keramont pénétré par le ruisseau du Crano, où l'OAP protège strictement le ruisseau et ses abords en tant qu'espace de nature et de rafraîchissement pour le quartier et pour la ville entière.</li> </ul> 

Objectif du SCoT	Compatibilité du PLU avec l'objectif
<p><b>1.1.B maintenir la qualité et la diversité des paysages</b></p>	<p>Les dispositions du règlement et des OAP s'appuient, entre autres, sur les caractéristiques des unités paysagères identifiées à Plouay par l'étude paysagère de Lorient Agglomération.</p> <p>Le règlement du PLU (article 4,5,6,7 notamment) et les OAP s'articulent dans le but commun que toutes les nouvelles constructions et extensions participent d'un paysage urbain de qualité. Les frontières entre la zone U et la zone A/N définissent clairement les entrées de ville.</p> <p>Les espaces d'activités de la commune sont soumis à un niveau d'exigence équivalent au reste de la commune en termes de qualité paysagère (article Ui4 à Ui7 notamment).</p> <p>Enfin, une planche complémentaire au règlement graphique présente tous les éléments garants des paysages de Plouay et protégés au titre de la loi Paysage : petit patrimoine, bocage de haies et talus, petits boisements à préserver dans la ville, cônes de vue sur le grand paysage, patrimoine bâti rural...</p>
<p><b>1.2 Un habitat et des centralités pour accueillir la population</b></p>	<p>Le développement urbain de Plouay s'appuie sur la centralité urbaine principale définie par le SCoT dans sa carte des supports du développement urbain, centralité qui est traduite au présent projet de PLU par des zonages Urbains (Ua et Ub).</p> <p>Comme prescrit en 1.2.5 du Schéma, au moins 40% de la production de logements envisagée prend place en intensification urbaine, en densification au sein de la tache urbaine principale essentiellement (150 logements sur 420, s'appuyant sur une identification du potentiel de renouvellement urbain en 2023), auxquels s'ajoutent 20 logements potentiels par changement de destination en campagne.</p> <p>Les extensions d'urbanisation dédiées à l'habitat (et activités/équipements compatibles le cas échéant) représentent environ 9 ha en 1AU et 5ha en 2AU. Ces extensions, lorsqu'elles sont en zones 1AU, sont soumises à des OAP sectorielles qui garantissent leur insertion paysagère.</p> <p>La notion d'extension se distingue désormais de la consommation d'ENAF, justifiée en <i>Section II.B.3</i>.</p> <p>Les densités prévues sur l'ensemble des OAP respectent les exigences du SCoT : en particulier, la densité moyenne prévue à Plouay est de 30 logements /ha en extension, alors que le SCoT demande une densité minimale de 25 logements par hectare en extension dans ces secteurs.</p> <p>La production de logements programmée dans le PLU est guidée par le scénario de croissance démographique retenu par la commune sur la base des évolutions démographiques des années et décennies précédentes, et des dynamiques récentes susceptibles de se confirmer.</p>
<p><b>1.3 Des sites pour l'implantation d'activités économiques et la création d'emplois</b></p>	<p>Si les zones Ua et Ub couvrent l'essentiel des espaces agglomérés à vocation d'habitat en permettant l'implantation et le maintien des activités compatibles avec l'habitat, les zones Uia et Uib permettent l'implantation exclusivement d'activités économiques, respectivement à Restavy et Rostervel.</p> <p>L'extension de la zone d'activités communautaire de Restavy, zonée 1AUi, est délimité en compatibilité avec le SCoT. Une OAP globale guide l'aménagement de Restvay, intégrant à la fois la zone Ui et la zone 1AUi.</p> <p>A nouveau, les espaces d'activités sont soumis à un niveau d'exigence important en matière de qualité paysagère (articles Ui4 à Ui7 notamment, ainsi que leurs équivalents 1AUi4 à 1AUi7).</p>
<p><b>1.4 Un pays maritime à la façade littorale harmonieuse</b></p>	<p><i>Non concerné ; communes littorales uniquement</i></p>



## SECTION III. C. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

Objectif du SCoT	Compatibilité du PLU avec l'objectif
<b>1.5 Un territoire accessible, des services de proximité</b>	
<b>1.5.A Des outils d'accessibilité et d'accueil</b>	<p>Pour poursuivre et favoriser le déploiement de l'offre numérique haut débit, le règlement du PLU prescrit des fourreaux de réserve pour chaque projet (article G2-2). Plus globalement, le PLU privilégie une implantation des futurs quartiers à proximité de secteurs urbanisés, denses et desservis par les transports collectifs.</p> <p>Le PLU décline l'ambition de mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel de la commune, en particulier le château de Manéhouarn, au moyen d'un zonage Ue permettant notamment un projet touristique tirant parti des qualités du domaine, mais aussi le plan d'eau de Pont-Nivino, grâce à un STECAL Nt permettant d'y réinstaller une activité de camping par exemple.</p> <p>L'OAP <i>Travaux sur la bâti ancien rural</i> énonce en complément des prescriptions en faveur d'une mise en valeur qualitative de ce patrimoine bâti.</p>
<b>1.5.B Des équipements de sociabilité en proximité</b>	<p>Les équipements de Plouay peuvent être développés, mutualisés ou remaniés dans les zones urbaines Ue et UI, mais aussi en Ua et Ub ou 1Aub.</p> <p>L'OAP sectorielle de Bécherel-Keramont encadre le développement d'un équipement structurant : un gymnase.</p> <p>Le zonage Nv matérialise un STECAL destiné à une aire d'accueil de gens du voyage.</p>
<b>1.6 Un territoire tirant parti de sa spécificité maritime</b>	<i>Non concerné ; communes littorales uniquement</i>

**Deuxième partie : Un territoire garant de ses ressources et au service des centralités**

Objectif du SCoT	Compatibilité du PLU avec l'objectif
<p><b>2.1 Une organisation de l'offre commerciale au service de la vitalité des centralités</b></p> <p>-</p> <p><b>Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)</b></p>	<p>Le PLU précise les contours de la centralité commerciale de type 2 du centre-ville de Plouay et y associe les prescriptions énoncées par le Document d'Aménagement et d'Artisanat Commercial (DAAC) du SCoT.</p> <p>En dehors de ce périmètre, les nouveaux commerces sont globalement interdits et les extensions de commerces existants sont limitées.</p> <p>Ajoutons qu'au sein de ce périmètre, les rez-de-chaussée commerçants les plus structurants (places de l'Eglise et de la Mairie, ainsi que le début des axes routiers qui y mènent) sont protégés contre la mutation en habitation au moyen de l'outil « linéaire commercial ».</p>
<p><b>2.2 Une mobilité favorisée par la proximité</b></p>	<p>La politique volontariste menée par la commune en matière de mobilités, en parallèle du PLU, s'inscrit en totale compatibilité avec cet objectif du SCoT.</p> <p>Cette politique se traduit par la mise en place d'emplacements réservés pour compléter le maillage de chemins et en particulier la boucle du <i>Tro Ploue</i> qui offre un itinéraire de promenade autour du bourg et de ses lotissements.</p> <p>Au sein des OAP, les prescriptions en matière de cheminements s'appuient autant que possible sur le trame verte des secteurs de projet.</p>
<p><b>2.3 Un territoire qui s'inscrit dans la transition énergétique</b></p>	
<p><b>2.3.A Gestion économe de l'espace, mobilités durables et moins énergivores</b></p>	<p>Au sein de ce PLU, les zones d'extension d'urbanisation sont fortement réduites au regard du PLU précédent, le territoire ayant fait l'objet d'une étude des potentiels de densification mobilisables en priorité avant de recourir à l'extension urbaine. (voir aussi <i>Section II.B.3 Justification des ouvertures à l'urbanisation</i>). Le projet de PLU impose des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espace, par exemple en fixant en zone Ua un gabarit de construction minimal, ou en imposant sur les secteurs faisant l'objet d'OAP une part de logements de typologie intermédiaire ou collective.</p> <p>Par ailleurs le PLU en encourage, à travers l'article G3 de son règlement, les constructions bioclimatiques, le recours aux matériaux biosourcés ou à l'isolation thermique par l'extérieur, notamment pour lutter contre la précarité énergétique.</p>
<p><b>2.3.B Promouvoir et encourager la production locale d'ENR</b></p>	<p>Le PLU de Plouay intègre la loi Climat et résilience du 22 août 2021, ainsi que les dispositions complémentaires à la RE2020.</p> <p>Il est relativement ambitieux en matière de production d'énergies renouvelables pour les projets d'équipements de d'activités, et soumet les installations photovoltaïques en toiture à des rendements minimaux cohérents. De surcroît, il impose aux bâtiments de plus de 500m<sup>2</sup> de prévoir l'installation ultérieure de panneaux photovoltaïques.</p> <p>Il permet enfin, la réalisation de projets de photovoltaïque au sol sur des terres incultes identifiées dans un document cadre à réaliser.</p>



## SECTION III. C. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

Objectif du SCoT	Compatibilité du PLU avec l'objectif
<p><b>2.4 Une sécurisation de l'avenir du foncier et des activités primaires</b></p>	<p>Hormis les secteurs naturels à protéger (boisements, bocage, zones humides, landes) participant aux continuités écologiques du territoire de la commune et du pays de Lorient, les terres agricoles sont entièrement dédiées à l'activité agricole et à sa diversification, en accord avec le cadre réglementaire en vigueur. Les possibilités d'extensions des logements sont strictement limitées et conforme à la charte Agriculture et urbanisme de 2020, et la construction de logement de fonction agricole est très encadrée.</p> <p>Le recours au foncier agricole pour les secteurs d'urbanisation future est aussi minimisé, notamment au regard du PLU précédent.</p> <p>L'inventaire des bâtiments agricoles ou anciennement agricoles a fait l'objet de critères, parmi lesquels un intérêt architectural ou patrimonial minimal.</p> <p>En zone A, le PLU ouvre la porte aux projets d'agrivoltaïsme, dans la continuité de décrets parus en 2024.</p> <p>Enfin, les boisements dédiés à l'activité forestière productive, ou couverts par un Plan simple de gestion, sont zonés Nf pour bien distinguer ce type d'exploitation de l'exploitation agricole.</p>
<p><b>2.5 Un territoire responsable face aux risques, nuisances et capacités d'accès aux ressources</b></p>	
<p><b>2.5.A Gérer durablement les eaux du territoire</b></p>	<p>L'inventaire communal des zones humides a fait l'objet d'une mise à jour en collaboration avec le syndicat mixte Blavet-Scorff-Ellé-Isole-Laita. Cet inventaire est à la base du zonage Nzh du PLU, ainsi que du tracé des cours d'eau.</p> <p>Les zones humides et les marges de recul de part et d'autre des cours d'eau sont inconstructibles, et les aménagements ou installations autorisées extrêmement limités afin de limiter les risques de pollution.</p> <p>Les capacités de production d'eau potable sont compatibles avec le projet de développement urbain de la commune ; la mise au point de zonages d'assainissement eaux usées et aux pluviales a lieu en parallèle de la procédure de révision du PLU afin de prendre en compte les rejets issus des constructions nouvelles projetées dont les résultats (plans et notice) seront annexés au PLU.</p> <p>Le règlement impose de plus une bonne gestion de la ressource en eau en systématisant la gestion à la parcelle et en aérien pour l'infiltration des eaux pluviales (le rejet au réseau devenant une exception strictement encadrée), et en imposant en plus un dispositif de récupération d'eau de pluie pour chaque nouveau logement ou extension de plus de 30m<sup>2</sup>.</p> <p>En sus, un coefficient de Pleine terre est déterminé en zones Urbaines et A urbaniser afin de garantir le maintien d'espaces libres pouvant infiltrer l'eau de pluie dans les sols.</p>
<p><b>2.5.B Anticiper risques et nuisances</b></p>	<p>Le territoire de Plouay n'est pas concerné par un PPRi ou PPRL. La commune n'est pas non plus concernée par le PEB de l'aéroport de Lann-Bihoué.</p> <p>Des marges de recul non constructibles s'appliquent aux voiries départementales, et une marge de 75m s'applique spécifiquement à la RD769, sauf à Restavy et sur le STECAL Nv de Pont en Daul qui font l'objet d'un dossier dit « loi Barnier » de réduction de la marge annexé au présent PLU.</p> <p>Le PLU s'inscrit dans la démarche de gestion durable des déchets portée à l'échelle de l'Agglomération et le règlement écrit contient des dispositions en matière de qualité des locaux poubelles dans les projets (article G2-7 et 8).</p> <p>Enfin, le PLU prend en compte l'activité d'exploitation existante à la carrière de Kermandu par un zonage Ac.</p>



Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le [REDACTED]  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

# SECTION III. C. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

## 2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2024-29 DE LORIENT AGGLOMÉRATION

### Le PDH du Département du Morbihan

Le Plan Départemental de l'Habitat du Morbihan a été approuvé le 23 septembre 2009. Au travers du PDH, et en lien avec l'ensemble de leurs partenaires (institutionnels, EPCI, collectivités, professionnels, associations,...), l'Etat et le Conseil Départemental souhaitent mettre en œuvre une politique de l'habitat plus cohérente, plus lisible et mieux adaptée au contexte départemental.

Les orientations du PDH :

- Promouvoir une approche cohérente du développement et de l'aménagement durables ;
- Soutenir le développement du parc social ;
- Renforcer les actions en direction des ménages ayant des besoins spécifiques ;
- Poursuivre la revalorisation du parc existant.

L'élaboration du PLU prend en compte les orientations émises par ce document.

### Le Programme Local de l'Habitat

**Note : le PLH de Lorient Agglomération est actuellement en cours de révision (PLH 2024-2029). Le PLU de Plouay intègre dès à présent ses objectifs.**

Le PLH définit les grandes orientations de la politique communautaire de l'habitat en matière de développement et de réhabilitation de l'offre de logement. Ces orientations se fondent sur un diagnostic du marché de l'habitat et se déclinent dans un programme d'actions sous forme de fiches-actions. Ce programme établit les modalités techniques, financières, réglementaires et partenariales de réalisations des objectifs du PLH ainsi que les modalités de leur évaluation, conformément aux dispositions des articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitat.

Le projet de PLU de Plouay doit être compatible avec le PLH et participer à l'atteinte des objectifs que celui-ci a fixés pour 6 ans. L'analyse ci-dessous démontre cette compatibilité pour chaque fiche-action PLH concernant la commune de Plouay.

L'objectif de production de logements neufs pour la période 2024-2029 à Plouay est de 200 (40 par an en moyenne). Pour être en accord avec la loi SRU, Plouay devrait produire 106 logements sociaux supplémentaires d'ici 2028. Les objectifs de production de logements sociaux à Plouay sur la période sont répartis comme suit :

- 30% de logements locatifs sociaux pour toutes opération de plus de 6 logements
- 10% de logements en accession abordable pour toute opération de plus de 20 logements, dont au moins 50% d'accession sociale en PSLA

En outre, le PLH a procédé à une répartition des communes à partir d'indicateurs démographiques et socio-économiques (croissance, structure de la population, revenu disponible) et de situation du parc de logement (dynamique, statut d'occupation) afin d'identifier les problématiques communes en matière d'offre de logement et de dynamiques démographiques.

Cette territorialisation classe Plouay avec Caudan , Cléguer, Gestel, Quéven et pont-Scorff dans le secteur 2 caractérisés par des « Communes périurbaines à densité et démographie moyennes et qui présentent un parc ancien avec de grands logements, une augmentation marquée des prix du foncier et de l'immobilier, de moindres dépenses pour la mobilité quotidienne et une forte croissance de la demande locative sociale. »

. Les enjeux associés à ce secteur en matière d'habitat sont les suivants :

- Poursuivre la dynamique de densification des centralités dans une logique de réduction de la consommation d'espace
- Continuer à développer la mixité sociale et notamment dans les centre-bourgs
- Encourager la construction de petits logements
- Favoriser la rénovation énergétique des logements anciens.

Parmi les 28 fiches-action du PLH, voici celles qui concernent particulièrement le PLU de Plouay :

### **Action 9 : Une diversité d'habitats qui conjugue sobriété et amélioration du cadre de vie**

Le PLH souhaite conjuguer la réponse quantitative aux besoins de logements nouveaux, la sobriété foncière et la qualité de vie des habitants. Pour ce faire, l'offre de logement doit être diversifiée en taille, en formes d'habitat, en localisation...

Le PLH poursuit un objectif de production de 1200 logements par an sur l'ensemble du territoire, dont 27% de logements locatifs sociaux, 18% de logements accession abordable à la propriété et 54% de logements libres. Il souhaite promouvoir un habitat dense, en s'appuyant sur la diversité des formes urbaines et en préservant un cadre de vie de qualité. Cela passe par la déclinaison territoriale des objectifs. A Plouay, la densité minimale dans les cœur de centralités doit atteindre 60 logements par hectare ; la densité dans la tache urbaine, en dehors du cœur de la centralité, doit être de +30% par rapport à la densité environnante. Dans les extensions urbaines (zones AU), elle doit atteindre 25 logements par hectare au minimum.

Plusieurs principes qui concourent à une meilleur qualité de vie sont déclinés dans le PLH : préservation de la biodiversité et nature en ville, sobriété et résilience dans des formes urbaines diversifiées, qualité de vie dans le logement, gestion des eaux pluviales et gestion des déchets.

#### **Compatibilité**

Le PLU de Plouay rappelle dans son règlement écrit ces objectifs de densité, et les décline dans ses OAP : les OAP en extension urbaine respectent une densité minimale de 30 logements /ha ; les autres OAP ne se situent pas en cœur de centralité, la densité minimale à respecter est toujours supérieure à la densité environnante \*1,3.

Le règlement écrit du PLU concourt à respecter les principes cités plus haut. Les coefficients de pleine terre et de biotope permettent de préserver la nature en ville et la perméabilité des espaces non construits. Les règles d'implantation, d'orientation, de préservation de l'ensoleillement garantissent une meilleure qualité de vie dans le logement... Enfin, les règles relatives au dimensionnement des locaux dédiés aux déchets dans les constructions neuves permettent une meilleure prise en compte du tri sélectif.

### **Action 11 : Une offre équilibrée de logements locatifs sociaux sur le territoire**

Le PLH vise un rééquilibrage sur le territoire de Lorient Agglomération, puisque Lorient, Lanester et Hennebont concentrent aujourd'hui plus de 77% de l'offre en logement social. Plusieurs communes dont Plouay conservent un taux inférieur à 20% de logement social malgré leur soumission à la loi SRU. Leurs objectifs de construction de logements sociaux imposés par le PLH sont ainsi plus ambitieux que les autres.

Pour atteindre les objectifs de production, environ 330 logements sociaux doivent être construits sur le territoire de Lorient Agglomération jusqu'en 2029. Cette production doit être différenciée en fonction des communes.

#### **Compatibilité**

La commune de Plouay doit produire 106 logements sociaux pour être compatible avec la loi SRU. Dans les opérations neuves, 30% de logements locatifs sociaux sont attendus dès 7 logements, et 10% en accession abordable (dont 50% en PSLA) pour toute opération dès 21 logements. Ces objectifs sont reportés au règlement écrit du PLU, et intégrés aux OAP.

### **Action 12 : Soutien à la production de logements locatifs sociaux**

La demande de logement social sur Lorient Agglomération est en forte hausse (+29% entre 2021 et 2023), et les attributions sont en baisse (-36% depuis 2016). La tension sur le parc social est donc très importante et rend essentielle la production de nouveaux logements locatifs sociaux. Le PLH souhaite par ailleurs rééquilibrer la composition du parc social entre PLUS, PLAI, PLS et PLI, ainsi qu'entre logements de 3 à 4 pièces et T2.

Le PLH fixe pour Plouay un objectif de 30% de logement locatif social dans les opérations neuves, au sein duquel le PLS institutionnel pourra représenter une part maximale de 10%.

#### **Compatibilité**

Les objectifs de création de logements locatifs sociaux sont intégrés au PLU de Plouay via son règlement écrit, qui impose 30% de LLS dans les opérations neuves de plus de 6 logements. Le document des OAP rappelle ces objectifs et répartit le nombre de LLS



## SECTION III. C. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

attendu par secteur d'extension.

### **Action 15 : Développement d'une offre de logements abordables à l'accession**

Il s'agit pour le PLH de donner la possibilité d'un parcours résidentiel en accession à la propriété aux ménages primo-accédants aux ressources moyennes ou modestes, notamment en cœur d'agglomération et sur le secteur littoral. Ces prix abordables pour accéder à la propriété permettent de désengorger le marché. Le PLH soutient ainsi la production d'une offre à prix accessible, ainsi que la diversification des produits développés : PSLA, BRS...

#### **Compatibilité**

A Plouay, le taux de production en accession abordable pour toute opération de 20 logements est de 10%, dont 50% au minimum doit être un produit d'accession sociale de type Prêt social location-accession, Accession coopérative, terrains à bâtir avec prix de vente plafonné... Ces objectifs sont reportés au règlement écrit et déclinés dans les OAP du PLU.

### **Action 24 : Organisation des conditions d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage**

Lorient Agglomération dispose de la compétence « Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et des terrains d'accueil dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ». A ce titre, la communauté d'agglomération met en œuvre la loi dite Besson n° 2000-614 du 5 juillet 2000 qui prescrit à chaque commune de plus de 5000 habitants de disposer d'une aire d'accueil des gens du voyage. Cette obligation est transposée par le vecteur du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, lequel précise également les obligations du territoire communautaire en matière d'accueil estival des gens du voyage.

Le PLH, qui transpose le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, fixe comme objectif l'accueil de 75 familles supplémentaires (soit 150 caravanes). Pour ce faire, il vise : l'agrandissement des terrains d'accueil permanents (+ 15 emplacements pour 30 caravanes), la réalisation de terrains familiaux locatifs, et la création d'un terrain pérenne de 4ha pour les missions culturelles estivales.

#### **Compatibilité**

La commune de Plouay prévoit la création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage à Pont en Daul, sous la forme d'un zonage Nv de type STECAL dédié à ce projet.

### 3. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS (PDU) DE LORIENT AGGLOMÉRATION

Le troisième PDU de Lorient Agglomération, approuvé le 22 février 2013 s'articule autour de quatre défis qui se déclinent en plus d'une centaine d'actions :

#### **Défi territorial : organisons notre territoire pour que chacun puisse se déplacer de manière durable**

##### Objectifs

- renforcer le lien entre urbanisme et déplacement, sur les espaces construits et constructibles, pour réduire les besoins énergétiques ;
- affirmer la maritimité de la communauté d'agglomération ;
- valoriser les portes d'entrée de la communauté d'agglomération vis-à-vis des territoires voisins ;
- améliorer les performances, la lisibilité et l'image du réseau de transport collectif urbain ;
- prendre en compte le potentiel ferroviaire, pour les voyageurs et les marchandises ;
- accélérer le développement des modes doux de déplacement ;
- créer les conditions d'une intermodalité efficace ;
- définir une stratégie du stationnement à l'échelle de l'agglomération ;
- concevoir un nouveau schéma d'organisation pour la logistique urbaine.

#### **Défi social : assurons le droit à la mobilité pour tous et selon ses besoins**

##### Objectifs

- encourager l'élaboration et la mise en œuvre de Plan de Déplacements d'Entreprises, d'Administrations et d'Etablissements d'enseignement ;
- définir des réponses aux besoins de déplacements atypiques ;
- accompagner les personnes âgées par des réponses adaptées, quel que soit leur degré d'autonomie ;
- accompagner les Personnes à Mobilité Réduite ;
- inciter à des usages raisonnés de l'automobile, tels que le covoiturage et l'auto-partage ;
- renforcer l'attractivité du réseau en agissant sur les titres de transports.

#### **Défi environnemental : améliorons la qualité de notre environnement grâce à des déplacements plus propres**

##### Objectifs

- favoriser l'usage d'énergies renouvelables et de véhicules plus propres, pour les transports publics et individuels ;
- améliorer la flotte de navires des lignes Transrade ;
- agir sur les niveaux de bruit ;
- susciter le plaisir de la marche ou du vélo grâce à une meilleure qualité urbaine et à une sécurité accrue ;
- mettre en place un observatoire de la sécurité routière ;
- optimiser le réseau de voirie de l'agglomération pour un usage plus respectueux de l'environnement ;
- amplifier la formation de conduite douce.

#### **Défi comportemental : changeons nos habitudes**

##### Objectifs

- définir les modalités de mise en œuvre et de suivi des actions du P.D.U. à l'échelle de l'agglomération ;
- faire connaître la démarche du P.D.U., sensibiliser et associer la population et l'ensemble des porteurs de projet ;
- favoriser la concertation entre les partenaires ;

## SECTION III. C. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

- accompagner les publics fragiles dans leur appropriation du territoire ;
- améliorer l'information sur les déplacements.

### Compatibilité

Le PLU de Plouay est concerné principalement par les actions suivantes :

N° de l'action	Intitulé de l'action	Exemples de prise en compte dans le PLU
1	Réduire les besoins en déplacements pour l'urbanisation nouvelle grâce à la mise en œuvre du SCoT	Les secteurs d'urbanisation prévus par le PLU sont localisés soit au sein de l'espace aggloméré, favorisant une ville des courtes distances, soit en accroche immédiate à la zone urbaine. La fin des possibilités de construction de nouveaux logements en zones A et N réduit drastiquement les potentiels besoins en déplacement pour l'urbanisation.
2	Accompagner la mise en œuvre du plan Local de l'Habitat (PLH)	Le présent PLU s'inscrit en compatibilité avec les orientations du PLH 2024-2029.
3	Rendre les Plans locaux d'urbanisme compatibles avec le PDU	Cette action est l'objet du présent chapitre
4	Définir des solutions spécifiques pour l'urbanisation existante	Ces solutions passent par la mise en place d'Emplacements réservés s'appuyant notamment sur un schéma de déplacement conçu en parallèle du PLU et figurant dans l'OAP Mobilités
26	Réaliser des schémas communaux de déplacements piétons et de jalonnement des itinéraires	Voir supra
29	Prendre en compte le stationnement des vélos sur les espaces publics et privés	L'article G8-II impose la réalisation de stationnements vélo dans les nouveaux projets et impose des modalités quantitatives et qualitatives de réalisation des locaux vélos
30	Pérenniser et valoriser les itinéraires de randonnée pédestres et cyclables	Comme indiqué dans le PADD, la commune poursuit la sécurisation des itinéraires de randonnée en remplaçant un tronçon sur route du GR38 vers Lanvaudan par un tronçon à travers la campagne
38	Mettre en place une réflexion sur la capacité de stationnement soutenable dans les centres-villes	Outre les dispositions de l'article G8 du PLU, Cette réflexion passera par le <i>Plan guide Cœur de Ville</i>
40	Traduire la nouvelle stratégie de stationnement dans les PLU	Outre les dispositions de l'article G8 du PLU, Cette réflexion passera par le <i>Plan guide Cœur de Ville</i>
67	Accompagner le développement des véhicules électriques : étude de localisation des infrastructures de charge	L'article G8 renvoie aux dispositions du Code de la construction en matières d'obligations de dispositifs de charge de véhicules électriques dans les projets
72	Sécuriser les déplacements, en particulier ceux des cyclistes et piétons pour encourager les pratiques	Cette action passe par - les emplacements réservés - les OAP sectorielles qui intègrent des prescriptions en matière de mobilités actives - l'OAP thématique <i>Mobilités</i>
73	Rechercher la qualité urbaine dans les aménagements sur l'espace public	Cette action est traduite notamment dans l'OAP <i>Nature en ville</i> , Et passera par le <i>Plan guide Cœur de Ville</i>



Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le [REDACTED]  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE



## SECTION III. C. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

### 4. LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE ET LES SAGE SCORFF & BLAVET

#### La directive Cadre sur l'Eau (DCE)

La directive du 23 octobre 2000 adoptée par le Conseil et par le Parlement européen définit un cadre pour la gestion et la protection des eaux par grand bassin hydrographique au plan européen. Cette directive joue un rôle stratégique et fondateur en matière de politique de l'eau. Elle fixe en effet des objectifs ambitieux pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles (eaux douces et eaux côtières) et pour les eaux souterraines. Les directives plus spécifiques, comme celles relatives à la potabilité des eaux distribuées, aux eaux de baignade, aux eaux résiduaires urbaines et aux nitrates d'origine agricole restent en vigueur.

La directive concrétise la politique communautaire de l'eau. Elle fixe des objectifs ambitieux pour la qualité et la restauration de l'état des eaux en définissant un cadre, une méthode de travail et des échéances précises.

La directive est entrée en 2016 dans son deuxième cycle de gestion 2016-2021.

Elle impose le bon état écologique de toutes les masses d'eau (cours d'eau, eaux souterraines, eaux estuariennes et de transition) sur les paramètres physico-chimiques, biologiques, morphologiques et hydrologiques. Les rejets de certaines substances classées comme dangereuses ou dangereuses prioritaires doivent être respectivement réduits ou supprimés d'ici 20 ans.

Elle définit le « bon état » d'une masse d'eau de surface lorsque l'état écologique et l'état chimique de celle-ci sont au moins « bons ». L'état écologique d'une masse d'eau de surface résulte de l'appréciation de la structure et du fonctionnement des écosystèmes aquatiques associés à cette masse d'eau. Il est déterminé à l'aide d'éléments de qualité : biologiques (espèces végétales et animales), hydromorphologiques et physico-chimiques, appréciés par des indicateurs (de type indices invertébrés ou poissons de cours d'eau). L'état chimique d'une masse d'eau de surface est déterminé au regard des normes de qualité environnementales (NQE) par le biais de valeurs seuils. Deux classes y sont définies : « bon » (respect) et « pas bon » (non-respect), correspondant à 41 substances contrôlées (8 sont dites dangereuses et 33 prioritaires).

La DCE se traduit par un objectif ambitieux se composant de 4 volets :

- Gérer de façon durable les ressources en eau ;
- Prévenir toute dégradation des écosystèmes aquatiques ;
- Assurer un approvisionnement suffisant en eau potable de bonne qualité ;
- Réduire la pollution des eaux souterraines, les rejets de substances dangereuses.

#### Le SDAGE Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) définit les orientations fondamentales pour la gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne. Il a l'ambition de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des eaux aquatiques. Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 a été adopté par le Comité de Bassin le 3 Mars 2022 puis approuvé le 18 Mars 2022. Il est entré en vigueur le 4 Avril 2022.

Les 14 grandes orientations du SDAGE 2022-27 sont déclinées en 69 orientations elles-mêmes subdivisées en dispositions. Les 14 grandes orientations du SDAGE révisé sont ici énoncées :

- 1/ Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
- 2/ Réduire la pollution par les nitrates
- 3/ Réduire la pollution organique, phosphorée et bactériologique
- 4/ Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- 5/ Maîtriser et réduire la pollution due aux micropolluants
- 6/ Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- 7/ Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
- 8/ Préserver et restaurer les zones humides
- 9/ Préserver la biodiversité aquatique
- 10/ Préserver le littoral
- 11/ Préserver les têtes de bassin versant
- 12/ Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- 13/ Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- 14/ Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Dans l'exercice des compétences urbanisme-aménagement, assainissement et gestion des milieux naturels du territoire, les collectivités (mairies, CLE, syndicats de bassin, communautés de communes ou d'agglomérations), et ici, Plouay, sont concernées par les orientations et dispositions suivantes :

<b>1A</b>	<b>Préservation et restauration du bassin versant</b>	
	Le PLU prévoit la préservation des éléments des bassins versants ayant un rôle hydraulique : haies, boisements, zones humides, ripisylve, conformément à la disposition 1A-2. La réduction de la consommation foncière permet de limiter les atteintes indirectes aux milieux aquatiques (pollutions, hausse du ruissellement). Le règlement du PLU encadre la gestion des eaux pluviales en favorisant l'infiltration dans cette continuité.	
<b>1B</b>	<b>Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux</b>	
	Le PLU identifie une marge de recul aux abords des cours d'eau pour préserver les zones humides ripariennes et la ripisylve comme le lit mineur et les berges, conformément aux dispositions 1-B et 1-C.	
<b>1D</b>	<b>Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau</b>	
	<b>1D-1</b>	<b>justification de toute opération impactant la continuité longitudinale - Éventuelles compensations</b> Les actions de restauration des milieux ne relèvent pas du PLU. L'encadrement réglementaire des nouveaux projets sur les cours d'eau et zone humide notamment demeurent encadrés par l'article L-214-17 du code de l'environnement (Loi sur l'Eau).
<b>1I</b>	<b>Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines</b>	
	<b>1I-1</b>	<b>encadrement de la création de nouvelles digues</b> Le projet de PLU ne prévoit pas d'aménagement de digues sur le rivage.
	<b>1I-2</b>	<b>informer les CLE lors de l'identification de zones d'écoulements préférentiels des crues en lit majeur.</b> Cette action relève de Lorient Agglomération qui dispose de la compétence GEMAPI.
	<b>1I-3</b>	<b>définition avec la CLE des ouvrages créant un obstacle à l'écoulement des eaux</b> Cette action relève des SAGE et des CLE.
	<b>1I-4</b>	<b>mettre un Sage à l'étude pour la mise en place d'un ouvrage de protection contre les crues d'importance significative</b> Cette action relève des SAGE et des CLE.
	<b>1I-5</b>	<b>prise en compte de l'enjeu inondation en zone urbanisée pour l'entretien des cours d'eau</b> Cette action relève de Lorient Agglomération qui dispose de la compétence GEMAPI.
<b>3A</b>	<b>Poursuivre la réduction des rejets directs de polluants organiques et phosphorés</b>	
	<b>3A-1</b>	<b>poursuivre la réduction des rejets ponctuels</b> Cette action relève de la gestion de la station d'épuration communale. Cet équipement est conforme en performance comme en équipement et en mesure d'absorber les débits d'effluents supplémentaires générés par le PLU.
	<b>3A-2</b>	<b>renforcer l'autosurveillance des rejets des stations de traitement des eaux usées</b> Cette action relève de la gestion de la station d'épuration communale. Cet équipement est conforme en performance comme en équipement et en mesure d'absorber les débits d'effluents supplémentaires générés par le PLU.
	<b>3A-3</b>	<b>favoriser le recours à des techniques rustiques d'épuration pour les ouvrages de faible capacité</b> Le projet de développement communal traduit au travers du PLU n'appelle pas à la création d'une nouvelle station d'épuration
	<b>3A-4</b>	<b>privilégier le traitement à la source et assurer la traçabilité des traitements collectifs</b> Le PLU limite grandement les possibilités d'installations de nouvelles industries équipées de systèmes de traitement des eaux usées. La collectivité peut encadrer les rejets des industries au réseau communal via les conventions de rejets. L'encadrement des rejets de phosphore associé à l'industrie doit être vu au travers des dossiers réglementaires : dossiers Loi sur l'Eau, voire ICPE.
<b>3B</b>	<b>Prévenir les apports de phosphore diffus</b>	
	<b>3B-1</b>	<b>réduire les apports et les transferts de phosphore diffus à l'amont de 22 plans d'eau prioritaires</b> Aucun plan d'eau prioritaire n'est identifié sur le territoire communal ou en aval.
<b>3D</b>	<b>Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme</b>	
	<b>prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales</b> Le PLU prévoit une consommation foncière limitée, induisant une imperméabilisation des sols demeurant mesurée. Le règlement du PLU impose de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration. Ceci permet de limiter les débits en aval mais également de favoriser une gestion qualitative à la source.	
<b>5A</b>	<b>Poursuivre l'acquisition et la diffusion des connaissances</b>	
	Une meilleure connaissance des micropolluants passe par un suivi opérationnel de la qualité des eaux, porté par les structures en charge de la GEMAPI (Lorient Agglomération) et des CLE. Le PLU n'est pas l'outil pour améliorer cette	



## SECTION III. C. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

<b>3D</b>	<b>Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme</b>	
	<b>prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales</b> Le PLU prévoit une consommation foncière limitée, induisant une imperméabilisation des sols demeurant mesurée. Le règlement du PLU impose de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration. Ceci permet de limiter les débits en aval mais également de favoriser une gestion qualitative à la source.	
<b>5A</b>	<b>Poursuivre l'acquisition et la diffusion des connaissances</b>	
	Une meilleure connaissance des micropolluants passe par un suivi opérationnel de la qualité des eaux, porté par les structures en charge de la GEMAPI (Lorient Agglomération) et des CLE. Le PLU n'est pas l'outil pour améliorer cette connaissance.	
<b>5B</b>	<b>Réduire les émissions en privilégiant les actions préventives</b>	
	La réduction des émissions de substance dangereuses doit être traitée dans le cadre des zonages d'assainissement et de la politique de traitement des eaux usées de l'agglomération. Le PLU concourt à cet objectif en restreignant les possibilités d'aménagement du territoire, notamment pour l'implantation d'industries susceptibles de générer des apports de substances dangereuses vers les milieux.	
<b>5C</b>	<b>Impliquer les acteurs régionaux, départementaux et les grandes agglomérations</b>	
	<b>5C-1</b>	<b>prise en compte des substances dangereuses dans les règlements d'assainissement des collectivités de plus de 10 000 EH</b> Ce volet doit être traité dans le cadre du zonage d'assainissement pluvial et de la politique de traitement des eaux usées de l'agglomération. Le PLU n'est pas l'outil adapté pour traiter cette problématique.
<b>6F</b>	<b>Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales</b>	
	La commune de Plouay peut présenter des sites de baignade le long du Scorff. Le PLU n'est pas l'outil pour renforcer ces politiques. L'infléchissement de la dynamique de croissance de population du territoire portée par le PLU permettra toutefois de réduire la pression sur ces milieux.	
<b>8A</b>	<b>Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités</b>	
	Les zones humides ont fait l'objet d'un inventaire (particulièrement affiné sur les secteurs destinés à être urbanisés) et se trouvent protégées au travers du règlement du PLU, dans la continuité des SAGE. La restauration de ces milieux relève de procédures opérationnelles (établies notamment dans le cadre de contrats de bassin) et non du PLU.	
<b>8B</b>	<b>Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités</b>	
	<b>8B-1</b>	<b>mise en œuvre de la séquence "éviter-réduire-compenser" pour les projets impactant des zones humides</b> Les zones humides ont fait l'objet d'un inventaire et se trouvent protégées au travers du règlement du PLU, dans la continuité des SAGE, selon une logique d'évitement. Les secteurs destinés à être urbanisés se trouvent implantés en dehors des zones humides. Cette protection des milieux favorise la prise de conscience (8D)
<b>8E</b>	<b>Améliorer la connaissance</b>	
	<b>8E-1</b>	<b>Inventaires</b> Le PLU a conduit à localiser les zones humides. Le PLU n'est pas l'outil pour mieux cerner leur fonctionnement ou leur état, cela relève davantage de programmes opérationnels tels que les contrats de bassin.
<b>9A</b>	<b>Restaurer le fonctionnement des circuits de migration</b>	
	<b>9A-3</b>	<b>sous-bassins prioritaires pour la restauration de l'anguille</b> Les cours d'eau côtiers bretons sont prioritaires pour la restauration de l'anguille. Le Ter est identifié comme cours d'eau sur lequel une protection de l'anguille est requise. La Saudraye est également identifiée comme cours d'eau sur lequel une protection de l'anguille et de la truite de mer est requise. Aucun des cours d'eau du territoire n'est toutefois identifié comme réservoir biologique. Le PLU protège les cours d'eau et ne permet pas la création d'obstacle à la montaison ou à la dévalaison. Le PLU n'est pas le levier pour intervenir sur la suppression des obstacles à la continuité écologique des cours d'eau.

<b>10B</b>	<b>Limiter ou supprimer certains rejets en mer</b>	
	<b>10B-3</b>	<b>rejets d'eau usée en mer et dans les ports</b> Le PLU ne permet pas d'extension des emprises des activités portuaires susceptibles de générer des rejets en mer. Les SAGE encadrent notamment les projets au contact du milieu marin au travers de leur règlement, selon un principe de conformité. Des procédures réglementaires spécifiques permettent de vérifier au stade pré-opérationnel la conformité aux SAGE des projets susceptibles d'avoir un impact sur les milieux marins (aires de carénage, opération de dragage notamment).
<b>10F</b>	<b>Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement</b>	
	<b>10F-1</b>	<b>recommandations concernant les travaux d'aménagement relatifs à la gestion du trait de côte</b> Le PLU concourt à la préservation du trait de cote en protégeant strictement ce milieu par des zonages ne permettant pas d'aménagement.
<b>12C</b>	<b>Renforcer la cohérence des politiques publiques</b>	
	Le SCoT approuvé en 2018 se trouve être le document intégrateur des SAGE Scorff, Blavet et Ellé-Isole-Laïta. Le PLU a été établi en veillant à la compatibilité avec les deux premiers. Lorient Agglomération, en charge de la révision du PLU, dispose par ailleurs de la compétence GEMAPI et porte notamment des actions de reconquêtes des milieux aquatiques sur son territoire, en lien avec les CLE. En ce sens, le SMBSEIL portant les SAGE a notamment été sollicités pour affiner les délimitations de zones humides sur les secteurs destinés à être urbanisés.	
<b>12E</b>	<b>Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau</b>	
	<b>12E-1</b>	<b>organisation des maîtrises d'ouvrage pour assurer la compétence GEMAPI</b> Lorient Agglomération dispose de la compétence GEMAPI.



## SECTION III. C. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

### Le SAGE Scorff

Le SAGE Scorff, entériné par arrêté préfectoral le 10 août 2015, propose de répondre aux 5 objectifs généraux suivants :

- i. Assurer une gouvernance efficiente et cohérente sur le territoire ;
- ii. Améliorer la connaissance ;
- iii. Garantir la non-dégradation de la qualité des masses d'eau et respecter les objectifs d'atteinte de bon état de la DCE ;
- iv. Préserver la qualité des milieux aquatiques ;
- v. Assurer une gestion quantitative efficiente de la ressource en eau et sensibiliser les usagers au risque d'inondation/submersion.

Il liste ensuite 111 dispositions ; en tant que collectivité locale, la commune de Plouay est concernée plus ou moins directement par 8 d'entre elles :

- Disposition 7 (idem disposition 101) : intégrer l'acceptabilité des milieux dans les documents d'urbanisme ;
- Disposition 29 : identifier et préserver le maillage bocager ;
- Disposition 30 : intégrer la gestion et l'entretien des espaces communs ou collectifs en amont des projets d'urbanisation, d'infrastructures, d'aménagement ;
- Disposition 50 : actualiser les données d'inventaires, mettre en place des suivis des rejets et réhabiliter les dépôts impactants ;
- Disposition 53 (idem disposition 109) : limiter le ruissellement en développant les alternatives des gestion des eaux pluviales ;
- Disposition 74 : protéger les cours d'eau dans les documents d'urbanisme ;
- Disposition 88 : intégrer l'inventaire des zones humides dans les documents d'urbanisme et les préserver ;
- Disposition 89 : préserver les zones humides des remblais par le ciblage des besoins en termes de zone de stockage ISDIND (Installation de Stockage des Déchets Inertes Non Dangereux).

En outre, le Contrat Territorial volet Milieux Aquatiques pour le Scorff, porté par Lorient Agglomération et incluant le Scorff et ses affluents (hors cours d'eau côtiers : Saudraye, Ter, Fort Bloqué) a pour objectifs de :

- Restaurer la connexion avec les annexes hydrauliques ;
- Préserver ou restaurer la diversité des habitats piscicoles ;
- Restaurer la continuité piscicole ;
- Restaurer la continuité écologique (transport des sédiments) ;
- Préserver ou restaurer des zones tampons ;
- Préserver ou rétablir les zones humides ;
- Restaurer la ripisylve ;
- Limiter l'impact des plans d'eau ;
- Engager des actions de sensibilisation ;
- Lutter contre les plantes invasives.

### Le SAGE Blavet

Le SAGE Blavet, approuvé par arrêté le 15 avril 2014, tente de répondre aux enjeux suivants :

1. Co-construction d'un développement durable pour une gestion équilibrée de la ressource en eau au travers de 3 thèmes : eau et urbanisme, eau et agriculture et eau et développement économique ;
2. Restauration de la qualité de l'eau par la réduction des flux d'azote et de phosphore, la réduction des pesticides et des pollutions dues à l'assainissement ;
3. Protection et restauration des milieux aquatiques" visant la protection, la gestion et la restauration des zones humides ainsi que l'atteinte du bon état des cours d'eau ;
4. Gestion quantitative optimale de la ressource" au travers de la protection contre les inondations, de la gestion de l'étiage et du partage de la ressource. Il décline des préconisations, dont certaines sont spécifique- ment indiquées pour chacune des communes du SAGE.

Pour Plouay, ces préconisations peuvent concerner :

- Bocage :
  - Protéger le réseau bocager dans et hors documents d'urbanisme, notamment le bocage de ceinture de zone humide
- Assainissement / Urbanisme et gestion de projets :
  - Mettre en compatibilité les documents d'urbanisme avec l'objectif d'adéquation entre l'aménagement du territoire et l'atteinte ou le maintien du bon état écologique des milieux aquatiques et des usages ;
  - Réaliser ou actualiser des études de planification de l'assainissement eaux usées et eaux pluviales avec les documents de planification en matière d'urbanisme.
- Assainissement / Les systèmes d'assainissement de manière générale :
  - En ce qui concerne les eaux usées et pluviales, réaliser ou actualiser les diagnostics des réseaux de collecte et des branchements des particuliers ainsi que les schémas directeurs d'assainissement.
- Zones humides :
  - Réaliser les inventaires communaux des zones humides dans le cas où ils ne seraient pas effectués ;
  - Protéger les zones humides par le biais d'un classement adapté dans et hors document d'urbanisme ;
  - Intégrer les actualisations des inventaires ;
  - Eviter les plantations en zones humides.
- Cours d'eau :
  - Réaliser les inventaires communaux des cours d'eau dans le cas où ils ne seraient pas effectués ;
  - Protéger les cours d'eau par le biais d'un classement adapté dans le document d'urbanisme.
- Protection contre les inondations :

- Protéger les champs d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme;
  - Planifier la gestion des eaux pluviales via des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales;
  - Limiter l'imperméabilisation en prévoyant des techniques alternatives aux ouvrages de rétention, telles que toitures végétales, matériaux poreux, noues d'infiltration...
- Gestion de l'étiage et partage de la ressource :
    - Rendre adéquats les projets de développement et les disponibilités de la ressource en eau.



## SECTION III. C. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE

### 5. LES DOCUMENTS RÉGIONAUX : SRCE ET SRADDET

#### Le Schéma Régional de Continuité Ecologique

Issu des lois Grenelle, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un outil d'aménagement du territoire, dont le principal objectif est d'enrayer la perte de biodiversité et de préserver, de remettre en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques sans, pour autant, oublier les activités humaines, et agricoles en particulier.

Lancé en juin 2011 sous le co-pilotage de l'Etat et du Conseil Régional de Bretagne, le SRCE a été approuvé le 2 novembre 2015. Il identifie et cartographie les espaces naturels les corridors écologiques ainsi que les cours d'eau, canaux et zones humides qui constituent les trames vertes et bleues. On trouve ainsi au centre de ce schéma régional la trame verte et bleue, définie à l'échelle nationale, et dont il est le garant pour son volet régional, conformément aux engagements européens et internationaux de la France.

Le SRCE a identifié sept enjeux majeurs relatifs aux continuités écologiques à l'échelle régionale:

- 1/ Pérennité des réservoirs de biodiversité
- 2/ Fonctionnalité et cohérence d'un réseau de corridors écologiques
- 3/ Reconnaissance et intégration de la biodiversité par les acteurs socio-économiques du territoire
- 4/ Connaissance de la biodiversité et de ses fonctionnalités
- 5/ Modes de gestion des milieux et pratiques favorisant la circulation des espèces
- 6/ Information, formation, sensibilisation à la trame verte et bleue et à sa prise en compte
- 7/ Cohérence des politiques publiques et des projets territoriaux en faveur de la trame verte et bleue

Le Code de l'environnement précise : « les documents de planification et les projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique ». Cette notion de prise en compte implique une obligation de compatibilité du document ou du projet avec le SRCE sous réserve de dérogations possibles pour des motifs déterminés.

#### Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Equité des Territoires

Le SRADDET Bretagne a été adopté le 18 décembre 2020. ce document transversal intégrant les différentes politiques élaborées à l'échelle régionale s'organise autour de 4 enjeux principaux, auxquels répondent 37 objectifs :

- 1er enjeu : répondre aux défis globaux que sont le dérèglement climatique, l'épuisement des ressources et la destruction de la biodiversité

Compatibilité : le PLU de Plouay intègre cette problématique en dédiant des zonages spécifiques aux secteurs naturels à protéger et à valoriser ; le règlement écrit intègre également des dispositions liées à l'énergie en incitant les porteurs de projets à la sobriété foncière et énergétique.

- 3ème enjeu : favoriser la cohésion sociale et territoriale alors que sont à l'œuvre les tendances d'un renforcement de l'individualisme et de concentration des activités, qui alimentent les fractures territoriales et sociales et fragilisent le modèle d'équilibre breton

Compatibilité : le PLU de Plouay prévoit des logements de typologies variées sur les secteurs d'OAP en extension, qui permettront l'accueil de ménages aux profils variés. Il prévoit en outre l'installation d'un équipement sportif public (gymnase) sur l'un de ces secteurs, ce type d'équipement favorisant les rencontres et le lien social autour d'activités et de loisirs communs.

- 4ème enjeu : réinventer nos modes de faire et nos organisations pour assurer une réelle mobilisation collective à l'heure de la fragilisation de l'action publique et de l'émergence de nouveaux acteurs

Compatibilité : le PLU de Plouay est le fruit d'une concertation régulière avec tous les acteurs publics concernés ainsi qu'avec la population plouaysienne.

## 6. LE PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE DE LORIENT AGGLOMÉRATION

### Présentation du document

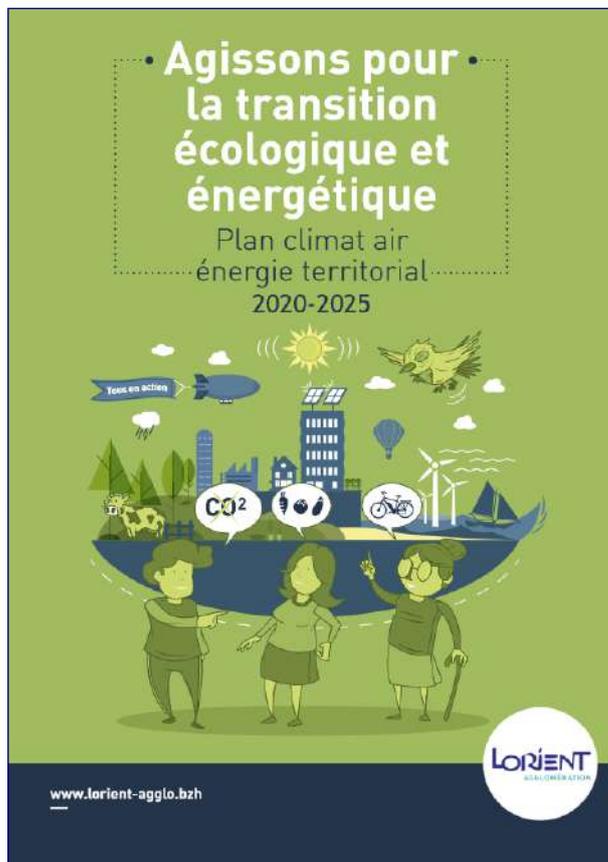
Le Plan climat air énergie territoriale (PCAET) est le document cadre de l'action de Lorient Agglomération pour l'atténuation et l'adaptation au changement climatique, la transition énergétique et la qualité de l'air. Il vise la neutralité carbone du territoire pour 2050, en établissant une feuille de route pour tous les acteurs.

Le PCAET engage la communauté d'Agglomération sur 6 ans, avec pour objectifs d'ici 2050 :

- de diviser par 4 les émissions de Gaz à Effet de Serre ;
- De rénover totalement le parc bâti ;
- De multiplier par 3.5 la production d'énergies renouvelables ;
- D'augmenter la part des déplacements à vélo ;
- De diminuer les consommations énergétiques.

Pour ce faire, 9 orientations comprenant 30 chantiers ont été identifiées par le PCAET :

- Mobiliser tous les acteurs au quotidien : habitants, scolaires, entreprises
- Rénover et construire un habitat économe en énergie et sain
- Réduire l'impact des déplacements
- Accélérer les transitions à travers l'urbanisme et l'aménagement
- Renforcer l'exemplarité des collectivités
- Développer les énergies renouvelables
- Economiser les ressources
- Soutenir une agriculture et une alimentation durables
- S'adapter au changement climatique



### Compatibilité

Le PLU de Plouay est compatible avec le PCAET de Lorient Agglomération. Il s'inscrit en effet dans une démarche d'atténuation du changement climatique et d'adaptation à ses effets, notamment à travers la prise en compte de la transition énergétique tant pour les habitants que pour les activités tertiaires, industrielles et agricoles (installation de panneaux photovoltaïques sur les toits des nouveaux bâtiments d'activité, objectif de production d'énergies renouvelables pour les équipements publics, encouragements pour la performance énergétique des constructions et rénovations sur l'ensemble du territoire communal...). L'ensemble des mesures du PLU qui favorisent la densification et l'extension mesurée en continuité du centre existant permettent de tendre vers l'objectif de neutralité carbone énoncé par le PCAET : réduction de la place de la voiture en ville, développement des modes de déplacement doux, préservation de la trame verte et bleue, préservation des terres agricoles et des exploitations. Enfin, le PLU de Plouay prend en compte les risques identifiés sur le territoire et améliore ainsi l'adaptation au changement climatique : en particulier les mesures d'infiltration des eaux pluviales limitent le risque inondation.



# SECTION IV

# EVALUATION DU PLU

Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 056-215601667-20240711-DCM\_24\_07\_059\_1-DE