
Plan Local d'Urbanisme



MODIFICATION SIMPLIFIÉE 1
DU PLU DE PLOUAY
- ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION -

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 mars 2013,
Modification simplifiée n°1 ; mise à disposition du public

Le Maire,
Gwenn LE NAY.



PREAMBULE

SECTION I : OBJET ET CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION P.5

SECTION II : PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS P.7

SECTION III : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX P.10

PREAMBULE

Ce dossier a pour objet la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Plouay, PLU approuvé le 28 mars 2013.

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

La commune de Plouay : rappels

Plouay est une commune située en région Bretagne, au nord-ouest du département du Morbihan.

Au sein de l'aire urbaine de Lorient, rapidement accessible par la D769 elle-même connectée à la RN 165 Brest-Nantes, la commune de Plouay s'étend sur 6733 hectares et compte 5792 habitants (INSEE, population municipale 2019), soit une densité de 86 habitants/km².

Plouay est limitrophe de plusieurs communes : Inguiniel, Lanvaudan, Calan, Cléguer, Arzano, Guilligomarc'h et Berné.

Au sein du Pays de Lorient qui compte 30 communes, 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 Métropoles, avec 204 107 habitants (INSEE, population totale 2018).



A. Objet de la procédure

L'objectif de cette procédure de modification simplifiée est, comme l'indique l'arrêté du maire en date du 28 juillet 2022, de réinterroger deux Emplacement réservés du PLU en vue de leur ajustement ou de leur suppression.

B. Choix de la procédure

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme indique que le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du même code.

En l'espèce, la modification envisagée ne rentre pas dans le champ de la révision puisque la commune n'envisage pas :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établisse-

ment public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, la procédure ne rentre pas dans le champ d'application de la modification de Droit commun au regard de l'article L153-41 du même code puisqu'elle n'a pas pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- soit de diminuer ces possibilités de construire ;

- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

>> Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU est donc justifié au regard des dispositions du Code de l'urbanisme.

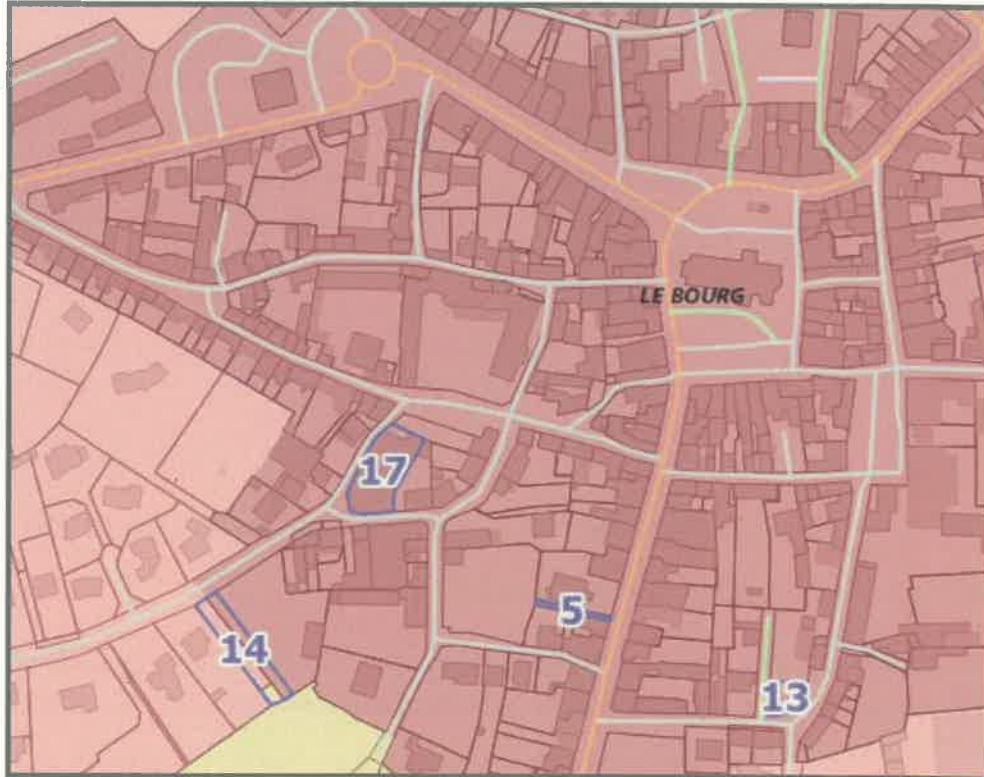
C. Déroulement indicatif de la procédure

Les grandes étapes sont les suivantes :

- Arrêté du maire lançant la procédure de modification simplifiée (28/07/2022) ;
- Réalisation du dossier de modification ;
- Examen par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale d'un dossier de Cas par Cas, ayant conduit à une dispense de réalisation d'évaluation environnementale dans une décision du 2/11/2022 ;
- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées pour avis, à l'automne 2022 ;
- Mise à disposition du public, du dossier de modification simplifiée ;
- Corrections éventuelles du projet et approbation de la Modification simplifiée du PLU par délibération du conseil municipal.

A. Le cas de l'emplacement réservé n°14

Ci-contre : carte illustrant les principaux Emplacements Réservés aux abords du centre de Plouay, dans le PLU en vigueur



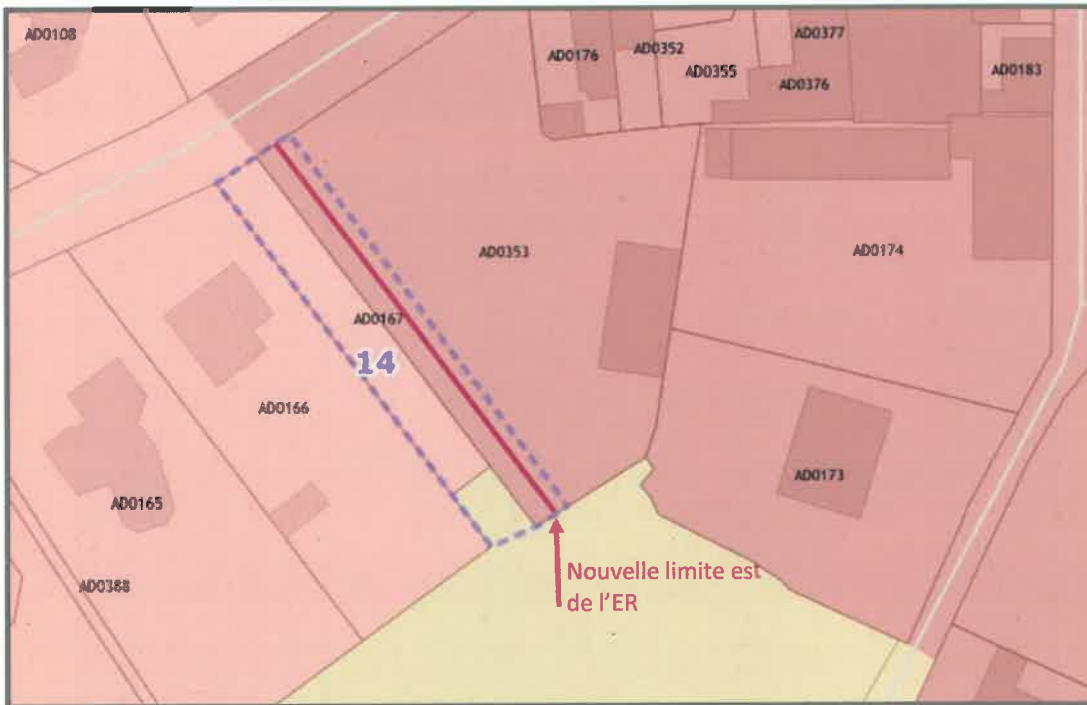
L'Emplacement réservé (ou ER) n°14 doit permettre « l'aménagement de l'accès motorisé à la zone 2AU ». La zone 2AU en question est colorée en jaune et s'étend bien au-delà de l'image ci-dessous.

Cet ER, d'une largeur de 11m, grève par l'ouest la parcelle lanierée AD167, et par l'est le bord de la parcelle AD353.

Aujourd'hui, un projet de logement envisagé sur la parcelle AD353 conduit la commune à questionner la largeur donnée initialement à cet ER. Le projet en question prévoit la réalisation de 20 logements intermédiaires sur cette parcelle de 2000m², soit une densité importante, largement compatible avec l'objectif de 60 logements/ha minimum énoncé par le SCoT et le PLH de Lorient Agglomération.

Il s'agit dès lors de donner toutes les chances à un tel projet, à la fois dense et novateur dans la forme d'habitat qu'il proposera, d'être réalisé dans de bonnes conditions. Il est ainsi considéré que l'accès à la zone 2AU prévu par l'ER n°14 peut être réduit à 9,5m de large sur les 11m initialement prévus ; cette largeur peut se répartir comme suit : une voirie à double sens peu large pour rouler au pas (5,5m), doublée d'un accès piétons/vélos (2,5m) et d'une éventuelle bande plantée (1m).

La modification du PLU réduit donc cet ER par son côté « est », ou le côté grevant la parcelle AD353.



B. Le cas de l'emplacement réservé n°17

L'Emplacement réservé n°17 doit permettre « l'élargissement de la rue Bellevue et du stationnement public ». Il grève la parcelle AD186 correspondant à la friche d'une carrosserie, d'une superficie d'environ 830m² et est réservé au profit de la Commune.

En l'espèce, la commune ne projette plus d'élargir la rue et de créer du stationnement que sur une partie de la parcelle, quand une autre partie de celle-ci pourrait faire l'objet d'un projet de logements en renouvellement urbain dans le cadre d'une convention avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne. En outre, une acquisition de type amiable est désormais préférée à une acquisition par le biais de l'outil réglementaire qu'est l'Emplacement réservé.

La modification du PLU supprime donc l'ER n°17.



SECTION
LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

2

Tableau comparatif de synthèse

	PLU opposable	PLU modifié
ER n°14	« élargissement de l'accès motorisé à la zone 2AU » ; environ 640m ² et 11m de large	Même objet ; environ 550m ² et 9,5m de large
ER n°17	« élargissement de la rue Bellevue et stationnement public » ; environ 830m ²	<i>supprimé</i>

1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne

Les modifications apportées ne portent pas et n'ont aucune incidence sur la thématique de l'eau, et ne remettent pas en cause les objectifs communaux sur le sujet.

2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 2018 du Pays de Lorient

Le PLU de Plouay a été approuvé avant l'adoption du nouveau SCoT du Pays de Lorient. Cependant, les corrections apportées par la présente modification sont suffisamment mineures pour ne pas aller à l'encontre des objectifs du SCoT.

4. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Lorient Agglomération

Les corrections apportées par la présente modification sont suffisamment mineures pour ne pas compromettre la compatibilité aux Plan de Déplacements Urbains.

