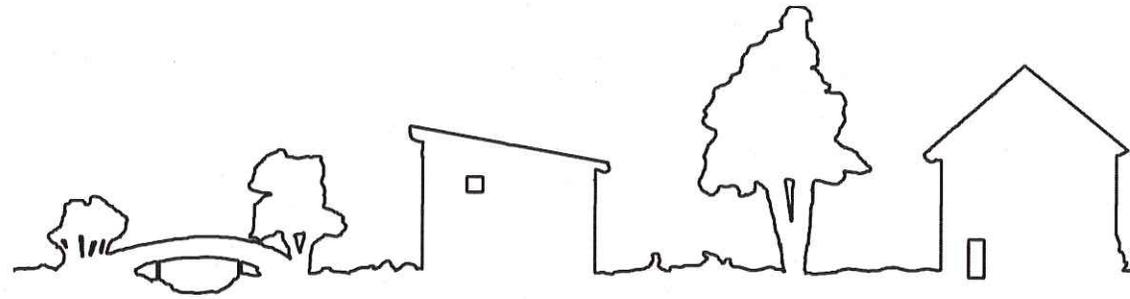




Commune de Plouhinec



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PRÉFECTURE DU MORBIHAN
Le 26 JUIL. 2018

Conseil municipal
Approbation du PLU

24 juillet 2018

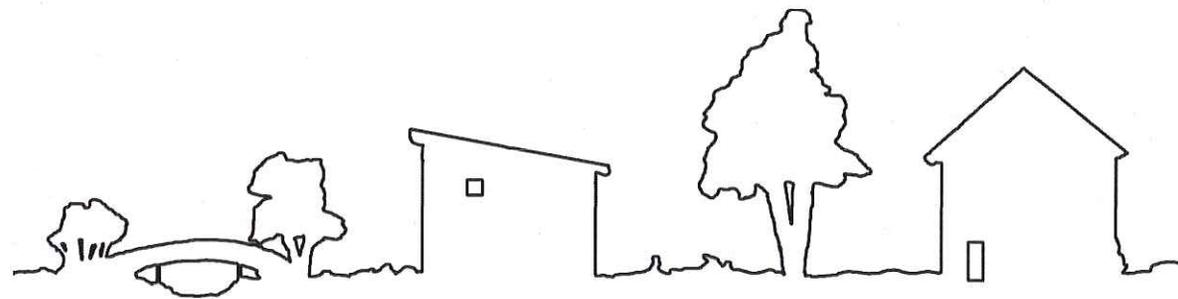
EOL



URBANISME ENVIRONNEMENT PAYSAGE



1. RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DE L'ELABORATION DU PLU
2. RAPPEL DES OUTILS MIS EN ŒUVRE A TRAVERS LE PLU
3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE LA COMMISSION D'ENQUETE
4. EVOLUTION DU PLU ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION



1. RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DE L'ELABORATION DU PLU



1. RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DE L'ELABORATION DU PLU

Historique du document d'urbanisme :

Approbation du PLU « n°1 » le 23 octobre 2012

Annulation du PLU « n°1 » le 13 novembre 2015 => retour au POS

Prescription du PLU « n°2 » le 16 décembre 2015

Caducité des POS le 27 mars 2017 => retour au RNU

⇒ Inconstructibilité du territoire en dehors des parties déjà urbanisées, avis conforme de la Préfecture sur les autorisations d'urbanisme

⇒ **Absence d'outils réglementaires, un développement non maîtrisé**

ELABORATION DU PLU

Enjeux en matière d'urbanisme réglementaire :

Disposer d'un PLU c'est disposer d'un panel d'outils pour mettre en œuvre le projet de développement de la commune (PADD) et maîtriser l'évolution du territoire.

Le PLU : feuille de route pour les dix prochaines années.

Elaboration du PLU :

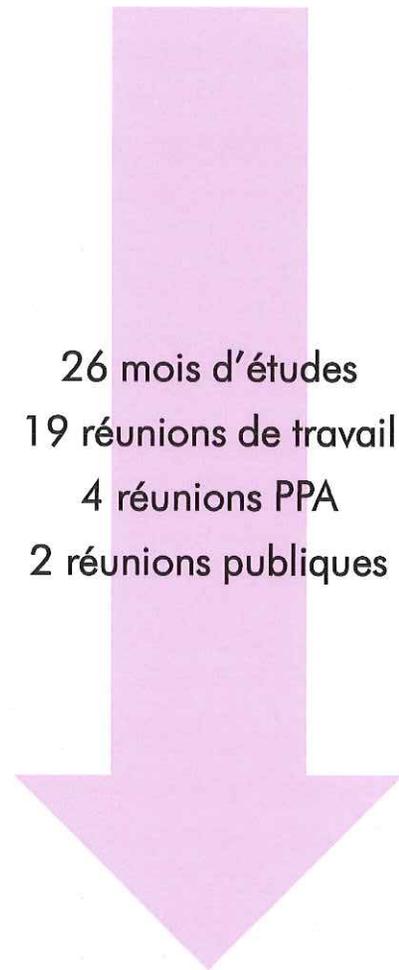
- Prescription par délibération municipale le 16 décembre 2015

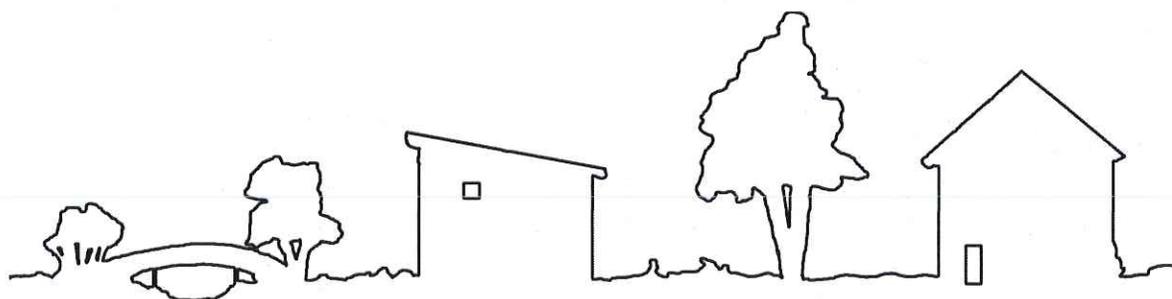
Phase de travail :

- Réunion de cadrage le 23 mai 2016
- Réunion PPA présentation du porter à connaissance de l'Etat le 27 juin 2016
- Réunion PPA présentation du diagnostic et du PADD le 12 décembre 2016
- Réunion Publique sur le PADD le 2 mars 2017
- Réunion PPA présentation du PLU avant arrêt le 19 juin 2017
- Réunion publique sur PLU avant arrêt le 3 juillet 2017

Phase administrative :

- Arrêt du PLU en conseil municipal le 20 juillet 2017
- Transmission aux personnes publiques associées pour avis
- Tenue de l'enquête publique
Du 30 novembre 2017 au 11 janvier 2018
7 permanences / 205 personnes rencontrées au cours de 166 entretiens / 195 contributions écrites reçues
- Réunion PPA présentation du PLU avant approbation le 28 mai 2018
- Approbation du Plu en conseil municipal le 24 juillet 2018





2. RAPPEL DES OUTILS MIS EN ŒUVRE A TRAVERS LE PLU

Orientations et objectifs du PADD :

AXE 1 : Accueillir une nouvelle population et promouvoir une vie locale dynamique

- **Poursuivre la croissance démographique**
- **Proposer un parc de logements adaptés aux besoins de la population**

Le projet de développement est basé sur l'accueil de nouveaux ménages et la production de 900 logements (2013-2030). Le PLU est calibré en ce sens, les zones constructibles à vocation d'habitat sont dimensionnées pour répondre à ces besoins.

Certaines dispositions (règlement écrit, OAP) imposent la réalisation de logements locatifs sociaux ou de logements en accession aidée; Ils doivent permettre de répondre aux besoins de tous les segments de la population.

- **Offrir à la population les équipements et les services nécessaires à une vie locale dynamique**

L'augmentation de la population et notamment l'arrivée de jeunes ménages va venir conforter les structures en place.



Orientations et objectifs du PADD :

AXE 2 : Développer les pôles urbains structurants

Réduire la consommation foncière de moitié et limiter l'extension d'urbanisation

La densification des tissus urbains est une priorité portée par le projet, en compatibilité avec le cadre réglementaire et notamment le SCoT du Pays de Lorient. Les zonages Uc et les OAP permettent de renforcer l'urbanisation existante. Les zones AU sont peu nombreuses, peu étendues et en général situées en comblement d'interstices des enveloppes agglomérées. La consommation foncière est réduite au moins de moitié par rapport au POS.

Elargir la population susceptible de vivre à proximité des équipements et services

Le renforcement des pôles urbains va rapprocher les habitants des équipements et services

Diversifier et harmoniser la trame verte urbaine

La trame verte urbaine bénéficie de zonages adaptés à sa protection (1AUp au bourg, Na, Nds). Certains secteurs sont l'objet de prescriptions spécifiques (EBC dans les tissus urbains, servitude d'attente de projet sur les jardins du presbytère).

Aérer et dynamiser le cœur du centre bourg

Tout le foncier non bâti du bourg n'a pas vocation à être bâti. A travers les OAP et l'inscription d'emplacements réservés, les espaces publics, espaces communs et les espaces de circulation motorisée ou piétonne ont vocation à être développés et améliorés.

Orientations et objectifs du PADD :

AXE 2 : Développer les pôles urbains structurants

- **Améliorer la liaison entre la Ria et le bourg**

Un emplacement réservé est inscrit le long de la RD depuis Kerpotence jusqu'au bourg. Il doit permettre la réalisation d'une voie douce piétonne et cyclable pour relier le bourg et la Ria.

- **Favoriser l'implantation des résidences principales**

Il n'existe pas de possibilité d'interdire les résidences secondaires sur un territoire. Un des seuls outils pour éviter le développement excessif de ce type de logement est la production de logements aidés. Le PLU met l'accent sur la production de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée : toutes les opérations de 10 logements ou plus doivent comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession aidée. Dans certains secteurs soumis à OAP, le seuil de déclenchement de logements aidés peut être inférieur.

- **Conforter et développer l'activité commerciale, vecteur d'animation du secteur de la Ria**

Les OAP imposent que le projet d'aménagement de Lann Kervarlay comporte des commerces en rez-de-chaussée le long de la RD781.



Orientations et objectifs du PADD :

AXE 3 : Préserver et faire vivre l'espace rural

Préserver la qualité environnementale

Le PLU prévoit des zonages spécifiques pour protéger le patrimoine naturel (Na, Nds, 1AUp), les marges de recul des cours d'eau, les zones humides (Azh/Nzh), ainsi que des prescriptions particulières (EBC, éléments du paysage à préserver). Des emplacements réservés et certaines dispositions des OAP sont prévus pour créer des liaisons douces. Des OAP paysagères permettent de garantir la qualité environnementale et paysagère des projets d'aménagement. Les zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales ont été mis à jour, ce sont des pièces obligatoires et opposables qui sont annexées au PLU. Il est possible d'installer sur les constructions des dispositifs pour capter l'énergie solaire. Les périmètres de protection du captage d'eau potable de Pont-Mouton sont affichés sur le règlement graphique.

Valoriser le patrimoine bâti

Quelques bâtiments remarquables font l'objet de prescriptions spécifiques dans le cas de travaux de rénovation/réhabilitation. Le petit patrimoine est protégé au titre des éléments du paysage à préserver. Les bâtiments susceptibles de changer de destination sont repérés sur les planches graphiques du PLU.



Orientations et objectifs du PADD :

AXE 4 : Conforter les activités sur le territoire

Préserver les activités primaires dans le respect des sites

Les sièges d'exploitation et les terres agricoles sont préservés par des zonages spécifiques. L'agriculture maraîchère bénéficie de dispositions particulières. Les sites d'exploitation et le foncier nécessaire aux exploitations aquacoles, à terre et en mer, sont préservés par des zonages spécifiques. Les règles qui s'y appliquent sont dédiées au fonctionnement de l'activité.

Limiter la proportion de résidences secondaires au sein du parc de logement

L'atteinte de cet objectif passe par la production de logements aidés comme expliqué précédemment.

Favoriser les déplacements doux en lien avec le patrimoine et entre les différents lieux de vie

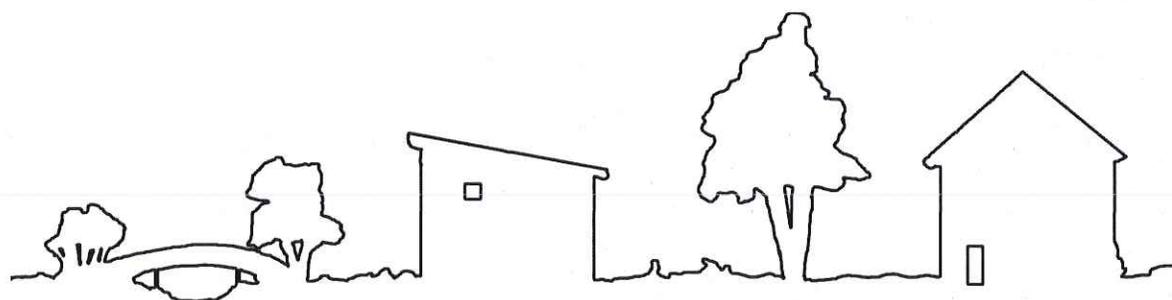
Certaines dispositions des OAP et certains emplacements réservés ont vocation à étoffer le réseau de circulations douces.

Conforter la zone d'activité du Bisconte

La zone d'activité bénéficie de zonages spécifiques, qui confortent l'existant et permettent son développement. Du foncier est réservé à Kerpotence pour permettre l'installation d'une future zone d'activité, à long terme, en continuité d'urbanisation avec le secteur de la Ria.

Conforter la zone d'activité portuaire du Magouër / Conforter les ports et zones de mouillage

L'activité du chantier naval bénéficie d'un zonage spécifique. Il en va de même pour les ports et les zones de mouillage.



3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE LA COMMISSION D'ENQUETE

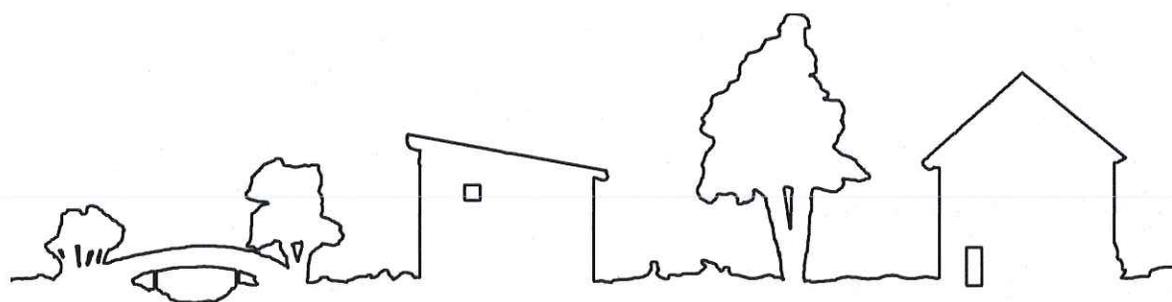
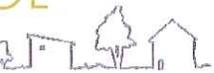
Avis des personnes publiques associées : la reconnaissance d'un document d'urbanisme aboutit, tenant compte du cadre législatif et réglementaire

- Préfecture du Morbihan : avis favorable, quelques ajustements attendus
- CDPENAF : avis favorable, quelques ajustements attendus
- CDNPS : avis favorable, quelques ajustements attendus
- Chambre d'Agriculture du Morbihan : avis favorable, quelques ajustements attendus
- Comité régional de la Conchyliculture : avis favorable, quelques ajustements attendus
- Chambre de commerce et d'industrie : réserve sur la question des activités commerciales au Bisconte
- Syndicat mixte du SCoT du Pays de Lorient : réserve sur la question du foncier dédié aux activités économiques et sur la question des activités commerciales au Bisconte

Avis de la commission d'enquête : Un PLU qui répond à une demande réglementaire et qui répond aux besoins identifiés du territoire

⇒ Un avis favorable assorti de quelques réserves et recommandations :

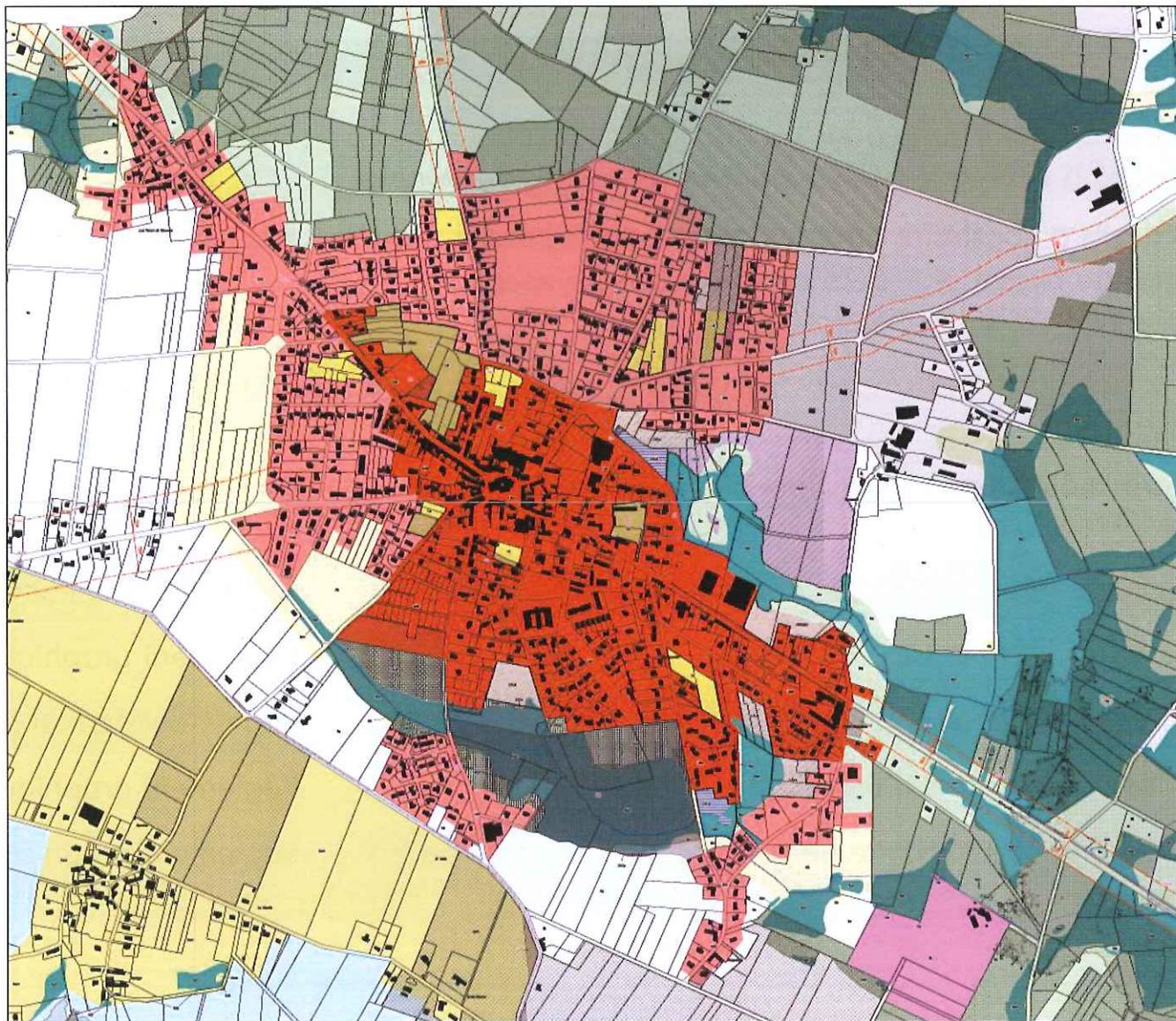
- | | |
|--|------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Question des zones de loisirs • Question de la limite des espaces proches du rivage à Lann Kervarlay | <i>Réserves</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Informations complémentaires sur les risques de submersion marine • Concertation sur les secteurs soumis à OAP et notamment le Poulpry • Suite à donner à la suppression du caractère constructible des zones de loisirs • Prise en compte de certaines demandes de constructibilité dans le bourg • Suite à donner à la mise à jour des zones humides | <i>Recommandations</i> |



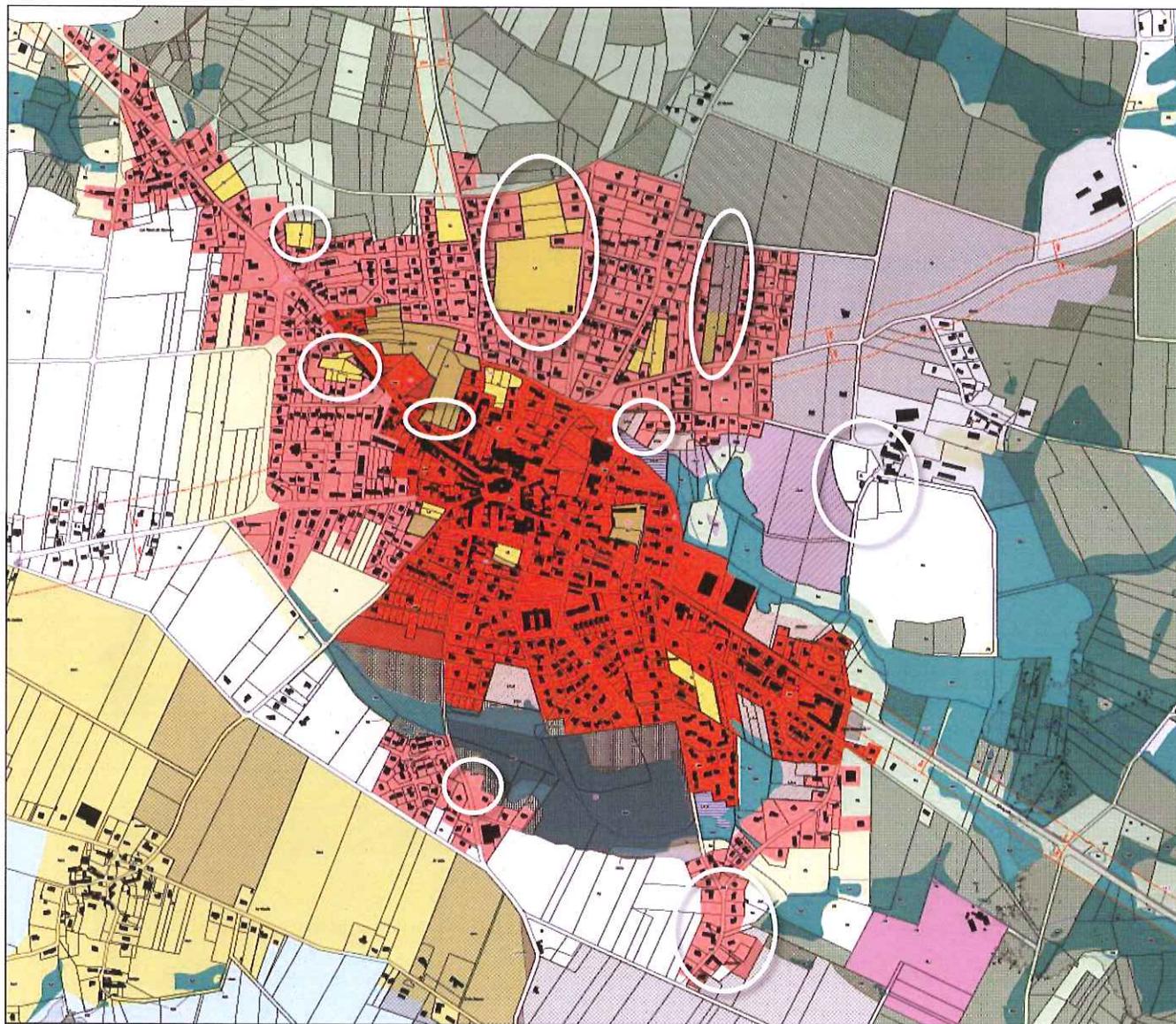
4. EVOLUTION DU PLU ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION

Principales modifications apportées	Pièces du PLU modifiées
Modification des droits à construire pour les habitations existantes situées dans les zones A et N => <i>30% d'emprise au sol, pas d'annexe</i>	Règlement écrit
Modification des droits à construire pour les constructions situées dans les espaces proches du rivage => <i>30% pour les zones à vocation d'habitat et la zone Uip, 20% pour la zone UL</i>	Règlement écrit
Modification de la limite des espaces proches du rivage pour intégrer le secteur de Lann Kervarlay	Règlement écrit et graphique, OAP
Modification des périmètres des zones Uipm, Ab à Kergouric, NL à Kerabus	Règlement graphique
Modification du zonage NL : création de deux sous-zonage	Règlement écrit et graphique
Modifications des zones U au bourg et sur la Ria	Règlement graphique
Suppression de la zone 1AUL au Moténo	Règlement écrit et graphique, OAP
Prise en compte des autorisations d'urbanisme délivrées	Règlement graphique, OAP
Prise en compte du périmètre sanitaire de l'exploitation agricole de Kermorin	Règlement graphique, OAP

4. EVOLUTIONS DU PLU ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION



Extrait du règlement graphique du PLU arrêté



Extrait du règlement graphique du PLU pour approbation

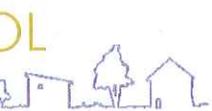
4. EVOLUTIONS DU PLU ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATIO



Extrait du règlement graphique du PLU arrêté



Extrait du règlement graphique du PLU pour approbation



4. EVOLUTIONS DU PLU ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION

Un certain nombre de demandes non satisfaites :

Une application plus stricte de la zone non-aedificandi de la bande des 100m (Etat)

Une prise en compte plus importante du nombre de bâtiments susceptible de changer de destination (Chambre d'agriculture)

Le « maintien » de la constructibilité des lieux-dits pour des habitations (habitants)

Le « maintien » de la constructibilité des zones de loisirs (habitants)

Un nombre important de demandes particulières non recevables (habitants)

- ⇒ Des évolutions qui relèvent de l'enquête publique
- ⇒ Des évolutions qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet

...

Un document d'urbanisme qui tient compte du cadre réglementaire, qui est adapté aux besoins du territoire. Un projet de développement sur mesure, des outils adéquates.

- ⇒ Une commune en mesure de maîtriser l'évolution de son territoire

