



VILLE DE PLOEMEUR

MORBIHAN

MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
*Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUi du
GAILLEC.*

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Enquête du lundi 15 mai 2017 au vendredi 16 juin 2017

Mai 2017



SOMMAIRE

| | |
|--|---------|
| <u>1 INTRODUCTION</u> | page 3 |
| <u>2 OBJET DE LA MODIFICATION</u> | |
| <u>3 CHOIX DE LA PROCEDURE</u> | |
| <u>4 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</u> | page 5 |
| A Le site d'étude et son environnement | page 7 |
| B Interactions entre le site et les espaces à enjeux | page 11 |
| 1 Les sites Natura 2000 | |
| 2 Les zones humides | |
| 3 Les espaces agricoles | |
| 4 Les espaces naturels | |
| C La compatibilité | page 19 |
| 1 Le ScOT | |
| 2 Le PADD | |
| 3 La loi littoral | |
| 4 Le PDU | |
| 5 Le PEB | |
| D Le projet | page 24 |
| <u>5 DOCUMENTS MODIFIES DU PLAN LOCAL D'URBANISME</u> | page 28 |

1 INTRODUCTION

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Ploemeur a été approuvé par délibération du conseil municipal du 14 mars 2013.

Il a été mis à jour les 21 janvier 2014 et 30 novembre 2015 puis a fait l'objet de 4 modifications en date du 5 octobre 2016.

Le PLU est actuellement en révision générale.

2 OBJET DE LA MODIFICATION

La modification de droit commun n°5 du PLU porte sur l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU_i du Gaillec afin de conforter un pôle industriel sur le site.

3 CHOIX DE LA PROCEDURE

Selon l'article L153-36 du code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation.

La modification envisagée n'entre pas dans le champ de la révision puisque la commune, conformément à l'article L153-31 du code de l'urbanisme, ne souhaite pas :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.

La procédure de modification de droit commun, conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, est mise en œuvre lorsque le projet a 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.

Dans les autres cas la procédure peut être effectuée conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, selon une procédure simplifiée.

La présente modification porte sur l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU du Gaillec.

Cette modification impacte le règlement graphique, les orientations d'aménagement et de programmation et le rapport de présentation sans changer les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ou réduire un EBC, une zone agricole ou naturelle et forestière ou réduire une protection.

Cette modification relève bien de la procédure de modification de droit commun, dans la mesure où elle permet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU et elle majore de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Conformément aux articles L153-36, L153-37 du code de l'urbanisme la commune de Ploemeur a engagé une procédure de modification de droit commun de son plan local d'urbanisme approuvé par le conseil municipal du 14 mars 2013, mis à jour les 21 janvier 2014 et 30 novembre 2015, et modifié le 5 octobre 2016 .

Cette modification n°5 du plan local d'urbanisme a été engagée à l'initiative du Maire par arrêté du 6 février 2017.

Le conseil municipal, conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, a délibéré le 9 février 2017 sur l'utilité de cette ouverture partielle à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Avant l'ouverture à l'enquête publique, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

4 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUi du Gaillec.

Ploemeur est une commune littorale de 18039 habitants et d'une superficie de 4007 hectares.

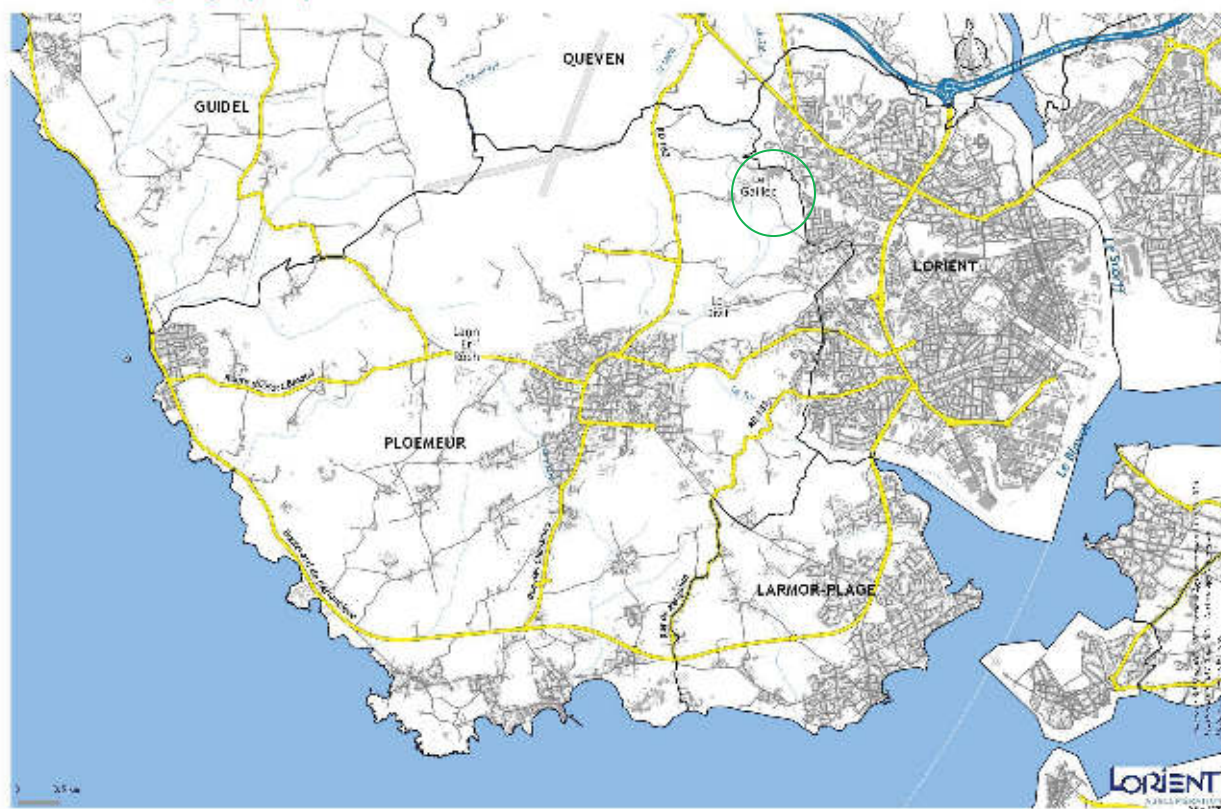
La commune de Ploemeur est située dans le SCoT du Pays de Lorient et fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient.

Situation de PLOEMEUR dans l'agglomération de Lorient



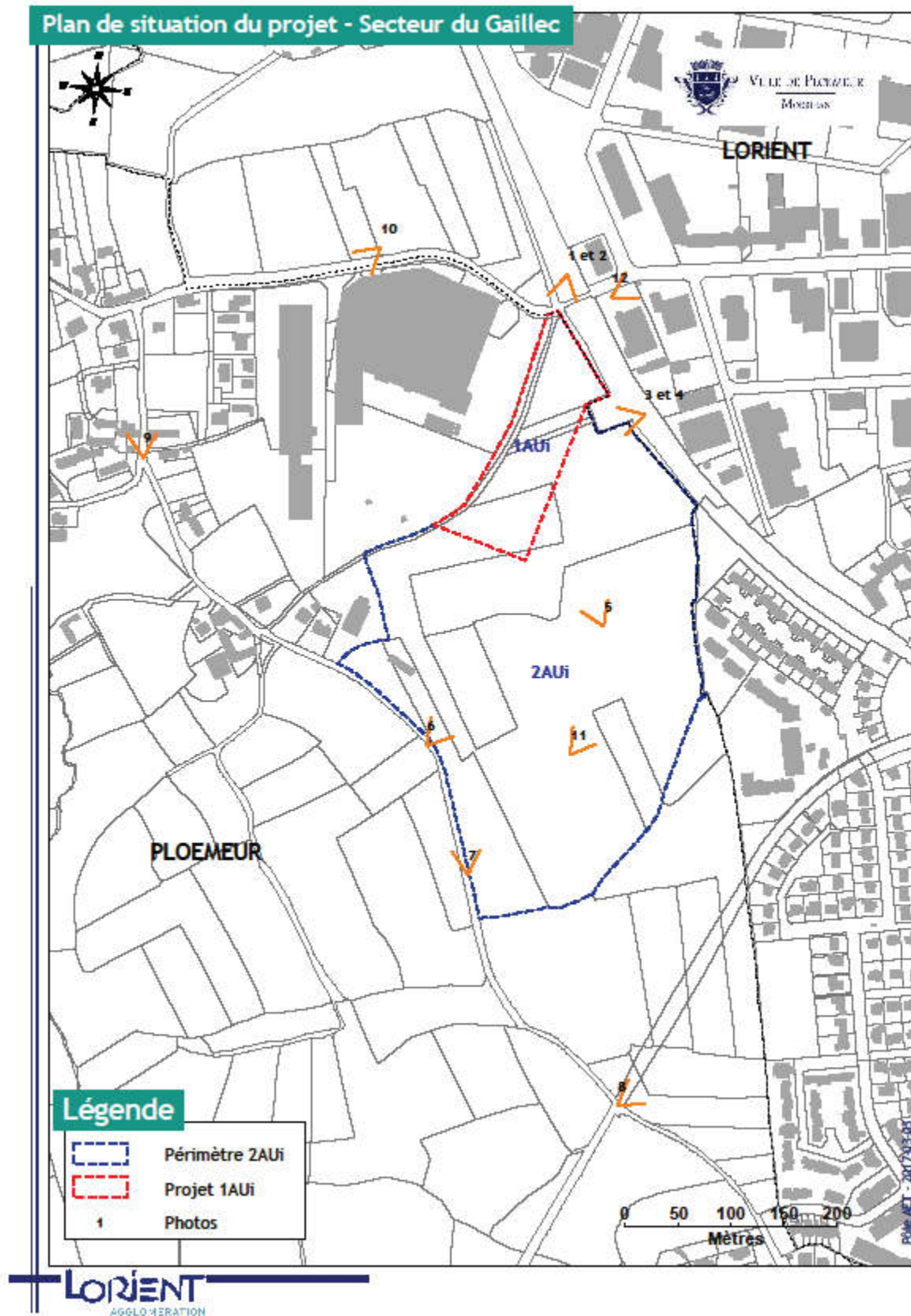
Située en bordure de l'océan entre les communes littorales de Larmor Plage à l'Est et de Guidel à l'ouest, elle est limitrophe des communes de Quéven et Lorient.

Situation géographique



A Le site d'étude et son environnement

Le site du Gaillec d'une superficie de 10,9 hectares (en 2AUi) est situé, au Nord Est de la commune, dans la continuité urbaine existante de la zone dite du Parc d'activités de Lorient Nord et des lotissements d'habitation à l'Ouest de Lorient.



Le site dès son entrée au Nord (presque confidentielle), se caractérise par un paysage très ouvert et assez plat puis présente progressivement une forte déclivité pour jouxter la zone humide et le ruisseau au Sud de la zone enjambée par la voie verte. Le site est essentiellement composé de prairies et très peu arboré, à part un groupe de sujets formant un bosquet en limite de clôture avec les aires de stationnement de l'entreprise.

L'entrée du site et la partie de la zone qui fait l'objet de la modification.



La déclivité du site et la partie Sud avec le ruisseau et la voie verte.



L'ensemble de la zone 2AUi est inséré entre l'espace bâti du village du Gaillec (une cinquantaine de maisons) au Nord-Ouest, la voie Ferrée et les bâtiments d'activités au Nord, les lotissements d'habitations de Le bourg neuf et Kerfichant de Lorient à l'Est et les grands espaces agricoles au Sud.



9



10



11



12

B Interactions entre le site et les espaces à enjeux.

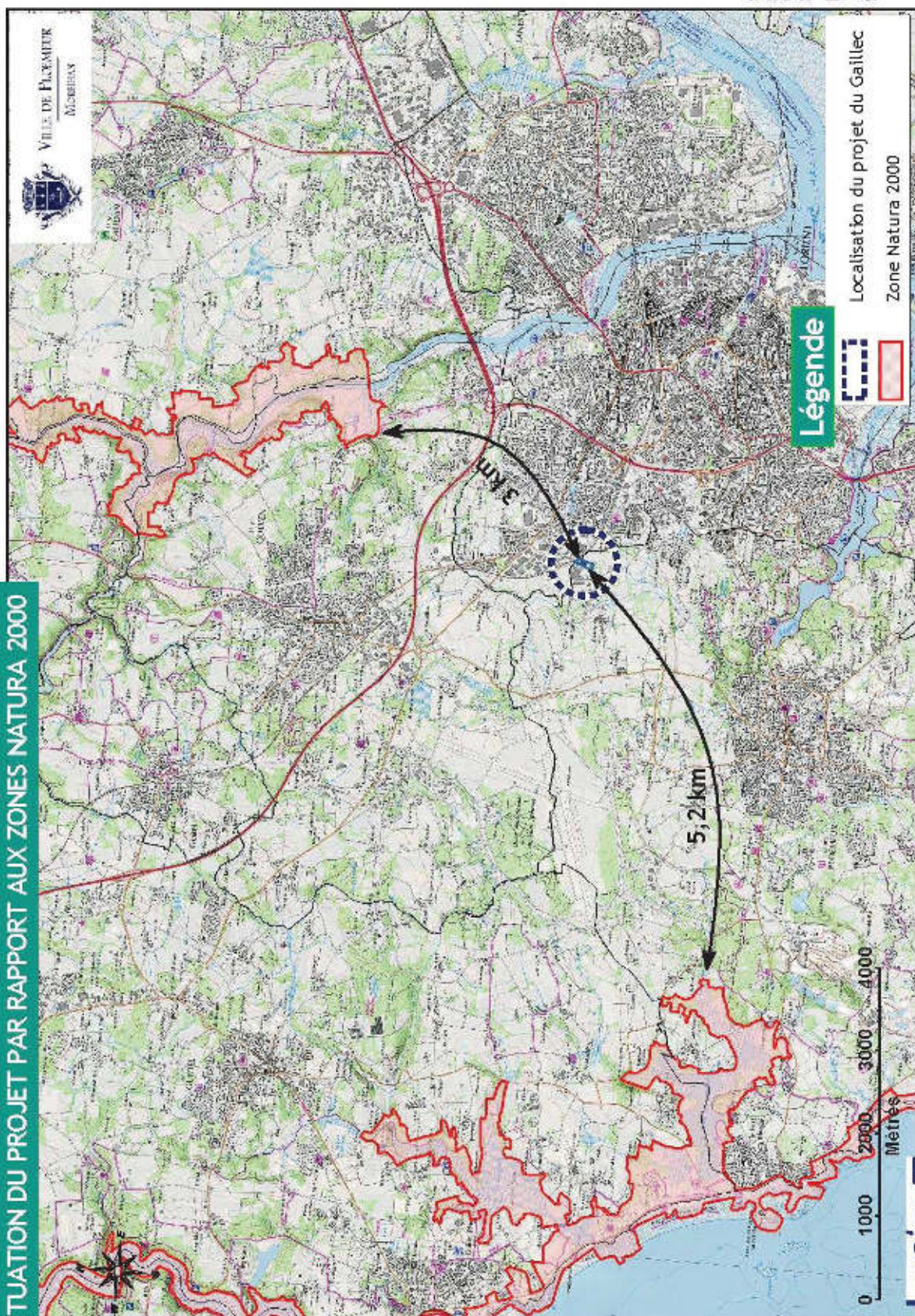
Il est précisé que le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale et que les impacts sur l'environnement, notamment les zones 2AUi, ont été appréhendées dans celui-ci. Néanmoins il est rappelé dans les points suivants, lorsqu'il est nécessaire, des actions préconisées dans le profil environnemental.

1 Les sites NATURA 2000

Le projet se situe entre le site Natura 2000 « Riviere Laita, Pointe du Talud, Etangs du Loc'h et de Lannénec » présent sur la commune et le site Natura 2000 « Rivières du Scorff et de la Sarre, Forêt de Pont-Calleck situé sur la commune limitrophe de Quéven au Nord de Ploemeur.

L'éloignement géographique de ces deux sites avec le projet et son objet ne vient pas créer de nouvelles contraintes.

SITUATION DU PROJET PAR RAPPORT AUX ZONES NATURA 2000



POLE AET - 2017-03-03

2 Les zones humides.

L'ensemble du site fait partie du SAGE Scorff et du bassin versant du Ter.

Si le projet est situé plus particulièrement sur la partie haute de la zone 2AU_i, l'autre partie jouxte un ruisseau et une zone humide dans son point bas au Sud.

Les impacts de la zone 2AU_i du Gaillec sur l'environnement et plus particulièrement sur la zone humide ont été appréhendés dans le cadre de la révision du PLU et du Schéma directeur des eaux pluviales.

Ainsi les projets **doivent**, notamment, gérer la rétention des eaux de pluie et de ruissellement à la parcelle, positionner des séparateurs d'hydrocarbures avant rejet des eaux, limiter les débits de fuite, innover en ce qui concerne les espaces affectés au stationnement et les réaliser en matériaux drainants tout en respectant le coefficient d'imperméabilisation (0, 80 en zone 2AU_i).

SITUATION DU PROJET PAR RAPPORT AUX ZONES HUMIDES

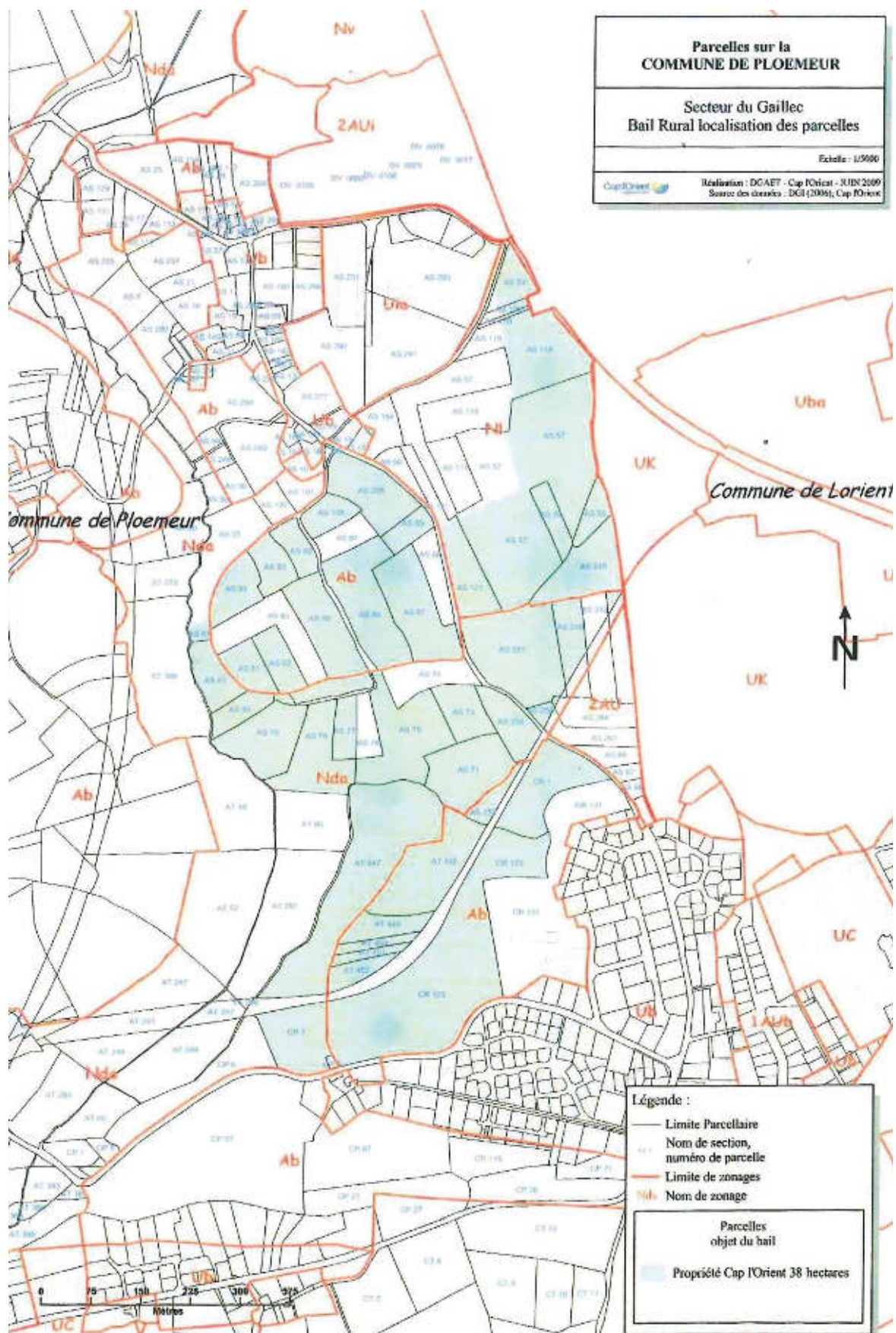


3 Les espaces agricoles

La zone 2AUi jouxte notamment un espace agricole avec une qualité agronomique des terres classée bonne.

La partie haute de la zone (objet de la modification) vient d'êtreensemencée par un agriculteur titulaire d'un bail rural sur certaines parties de la zone.

Lorient Agglomération propriétaire des parcelles de la zone 2AUi est en cours de négociation avec l'agriculteur pour compenser les surfaces cultivées. D'ores et déjà un accord a été conclu pour la réalisation de sondages par l'entreprise mais aussi sur la récolte à terme de l'agriculteur. Il est également précisé qu'une convention de partenariat entre Lorient Agglomération et la Safer a été signée le 3 juin 2016.



4 Les espaces naturels

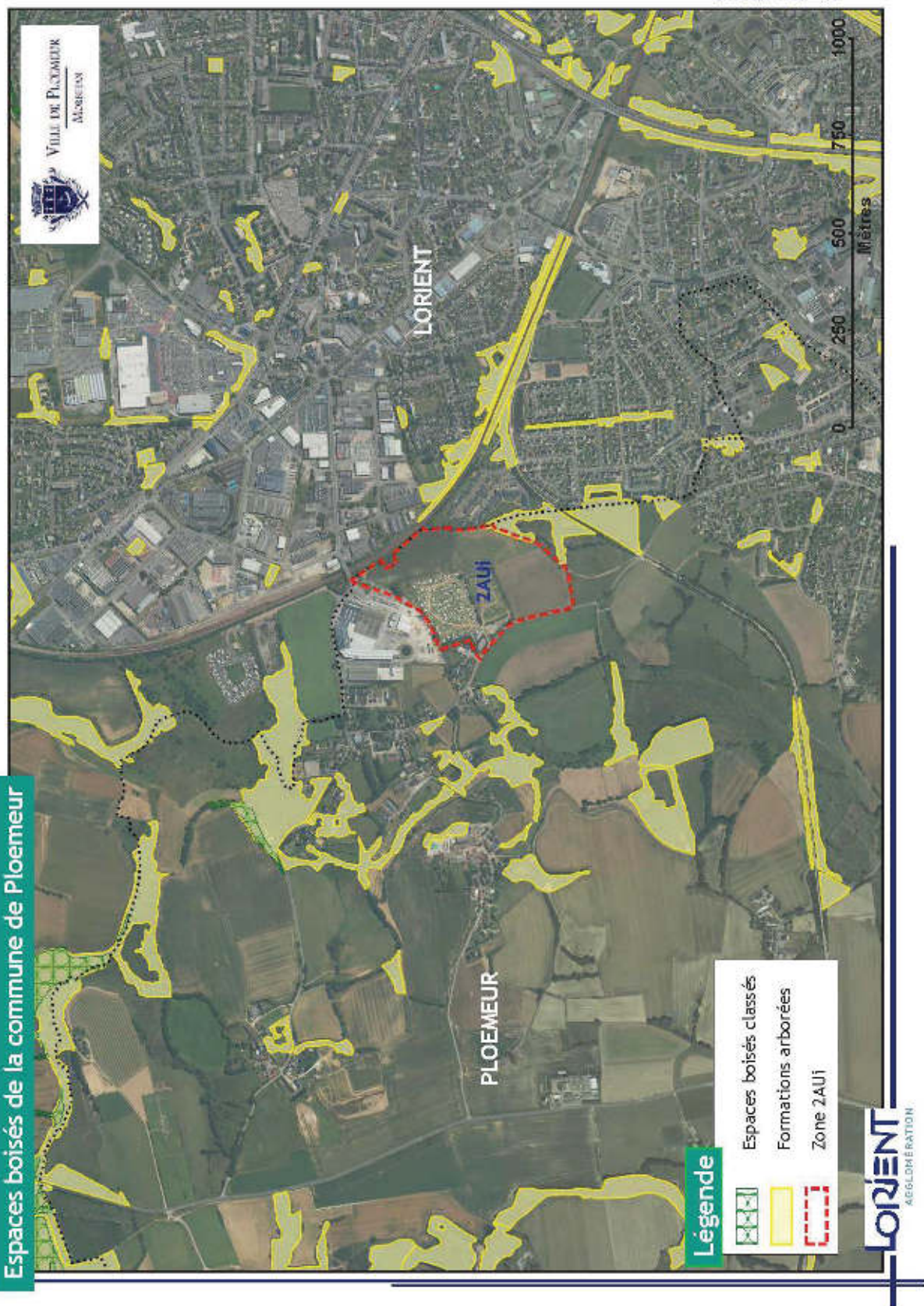
L'évaluation environnementale du PLU a démontré que la zone 2AUi du Gaillec n'impacte pas les grands ensembles boisés du ScOT (extrait joint) ou les espaces boisés du PLU (page 18) mais que la zone à urbaniser comporte des sensibilités écologiques compte tenu de la proximité d'un ruisseau.

Le projet vise à ouvrir partiellement la zone , et qui plus est, que sur la partie haute du site. Le positionnement du projet aurait pu avoir, avec ce positionnement, des impacts sur le paysage mais il s'agit seulement de création d'aires de stationnements et non de superstructures.



Le projet

Espaces boisés de la commune de Ploemeur



C La compatibilité

Le projet vise à conforter le pôle industriel du secteur du Gaillec et à permettre notamment aux entreprises existantes sur le site de se développer.

1 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient Agglomération

Le projet prévoit l'ouverture partielle à l'urbanisation d'une 2AUi qui répond aux grandes orientations du Scot approuvé le 18 décembre 2016 qui sont :

- Economiser l'espace pour assurer l'aménagement foncier, urbain et économique du territoire ;
- Maîtriser les déplacements à la source par une urbanisation rationnelle ;
- Favoriser le renouvellement et le renforcement des secteurs déjà urbanisés ;
- Conforter l'armature urbaine à proximité d'un secteur stratégique de développement urbain (habitat et activités) ;

En effet, le développement de l'entreprise sur le site et dans l'enveloppe de la zone qui lui était impartie et dans le secteur stratégique de développement du site de Keryado répond bien aux orientations du ScOT.

2 Le Projet d'Aménagement et Développement Durables.

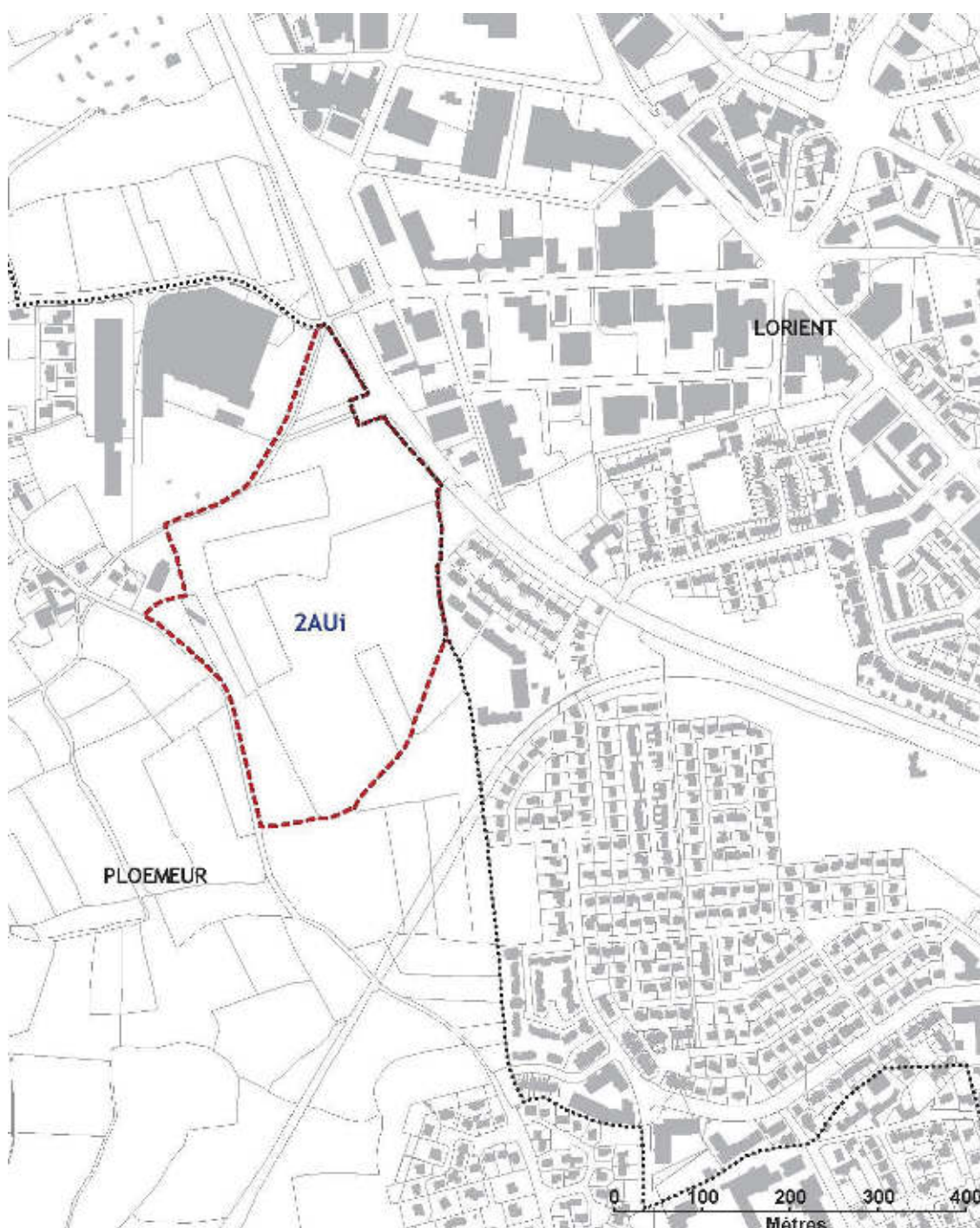
Le projet s'inscrit bien dans les trois axes du PADD débattus par le conseil municipal qui étaient :

- Conforter la dynamique économique et l'attractivité du territoire.
- Favoriser un développement solidaire et intergénérationnel.
- Poursuivre la mise en valeur et la conservation du paysage et du patrimoine pour améliorer le cadre de vie.

Le développement de l'entreprise sur le site actuel va conforter la dynamique du territoire, favoriser la création et la pérennité des emplois existants, améliorer l'image de l'entreprise en entrée du site et donc mettre en valeur le paysage.

3 La loi Littoral

Le projet n'est pas dans la bande des 100 mètres du Littoral ni dans une coupure d'urbanisation mais est bien situé en continuité de l'urbanisation avec le secteur urbain du Gaillec, de la zone du Parc d'activité de Lorient Nord et des lotissements d'habitation de Lorient, comme une excroissance urbaine. Le projet est donc bien compatible avec la loi littoral.

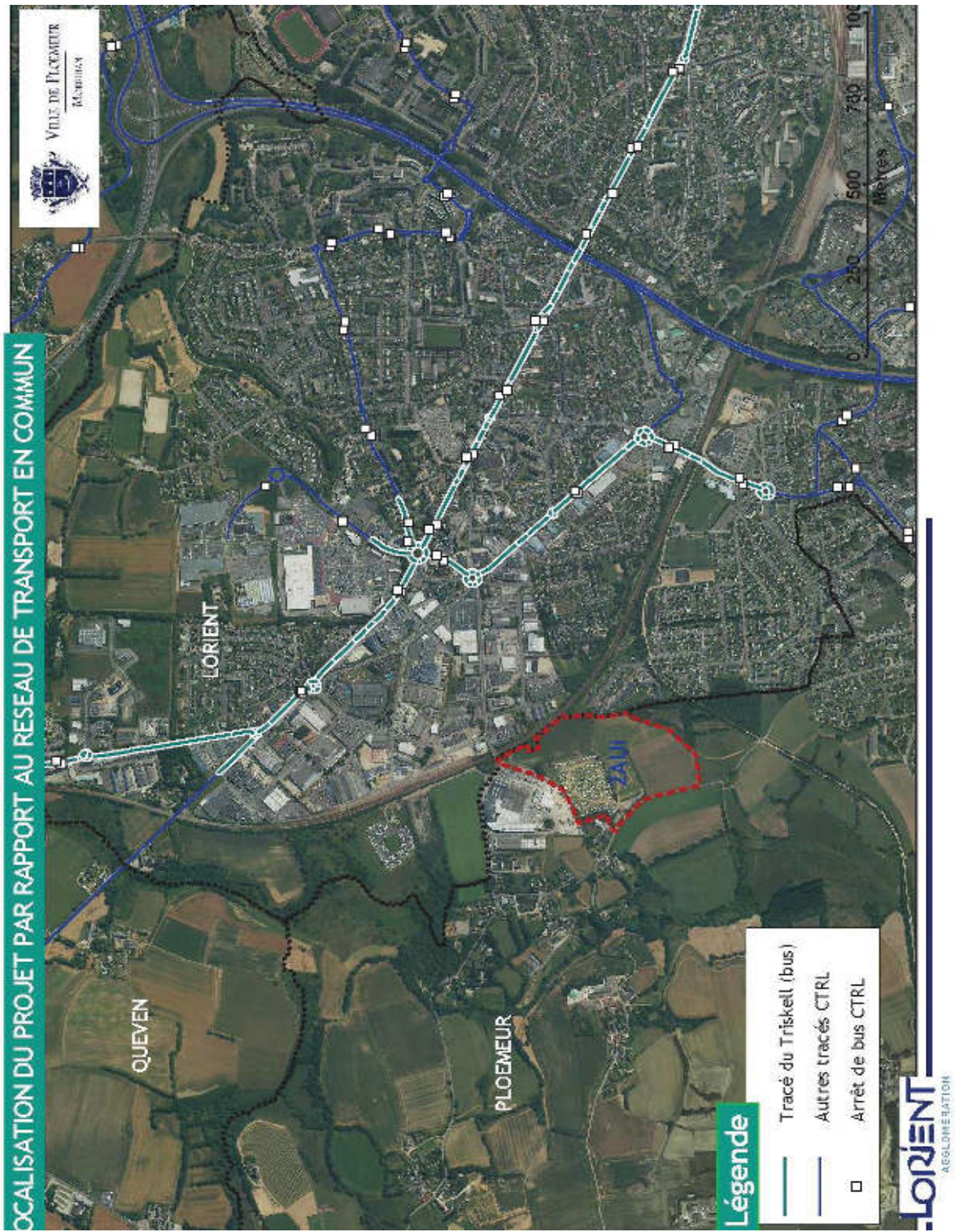


4 Le Plan de Déplacements Urbains

Le projet répond bien aux orientations du PDU approuvé le 18 mai 2001 et en cours de révision.

Celui-ci est positionné à proximité des infrastructures de transport, notamment, à moins de 500m des arrêts de transports collectifs du Triskell 2 (ligne 1 et 2) situés sur l'axe de desserte de la zone du Parc d'activité de Lorient Nord mais aussi de la voie verte au Sud de la zone 2AU_i. Le règlement actuel de la future zone 1AU_i du projet prend également en compte la réalisation de stationnement des deux roues.

Le projet ne nécessitera pas pour l'instant d'aménagements spécifiques ni de modifications de voirie publique communale.



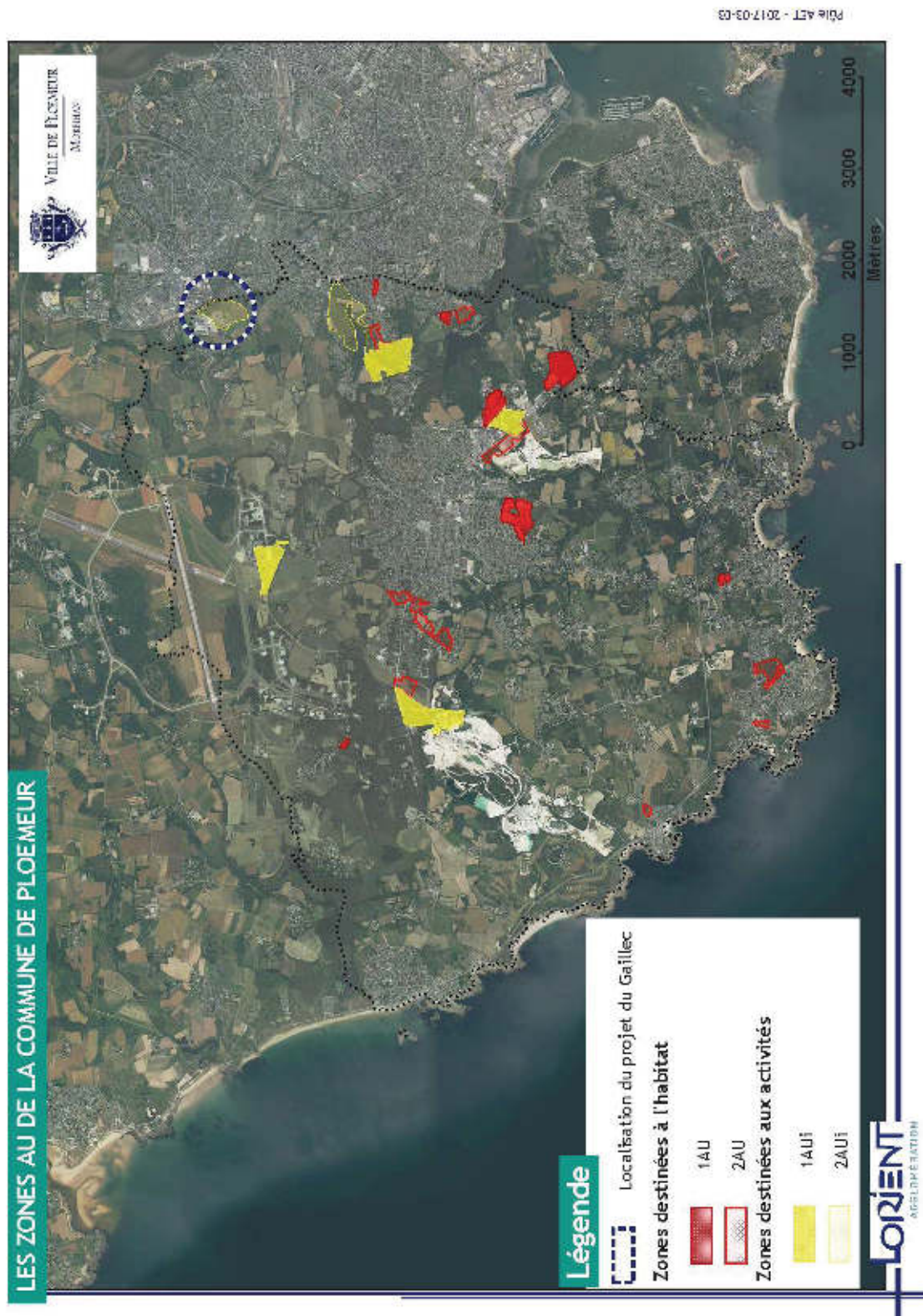
5 Le Plan d'Exposition au Bruit

Le projet est situé dans le PEB de l'aéroport de Lann-Bihoué mais n'a pas vocation à recevoir sur le site de l'habitat et donc ne va pas accroître la capacité d'accueil de population dans cette zone soumise au PEB.

D Le projet

L'ouverture du site à l'urbanisation a déjà été appréhendée lors de la révision du PLU, en classant en 2AUi le secteur du Gaillec.

Les zones AU de la commune et plus particulièrement les zones AUi susceptibles d'accueillir le projet se situent à une distance de 1km pour l'une et 2km pour l'autre du site actuel de l'entreprise. Elles sont donc trop éloignées pour répondre au « process » de l'entreprise.

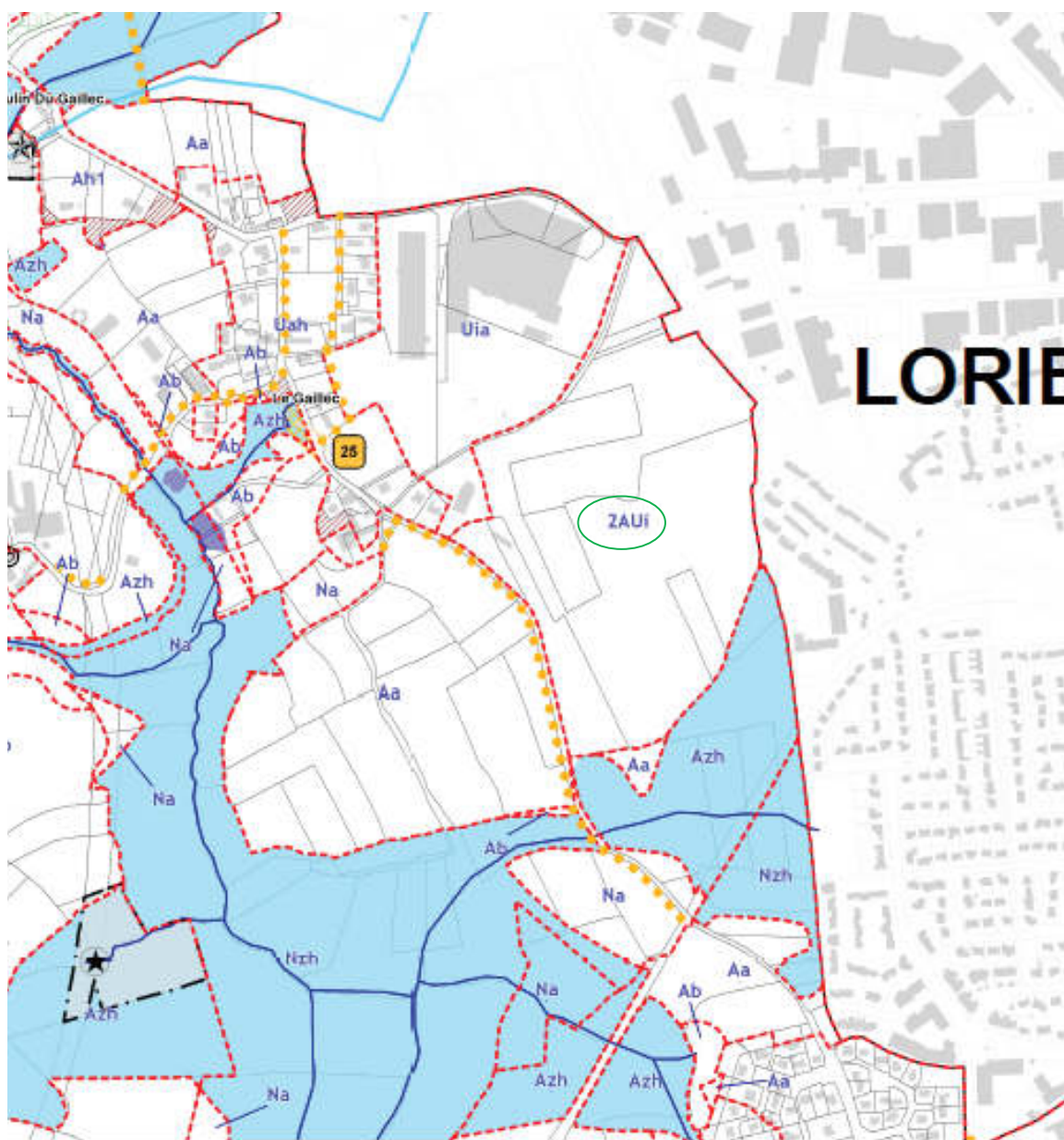


L'extension à proximité du site de l'entreprise est une évidence en terme de coût mais aussi en terme d'économie de l'espace, de déplacement et de renforcement du tissu urbain et économique existant.

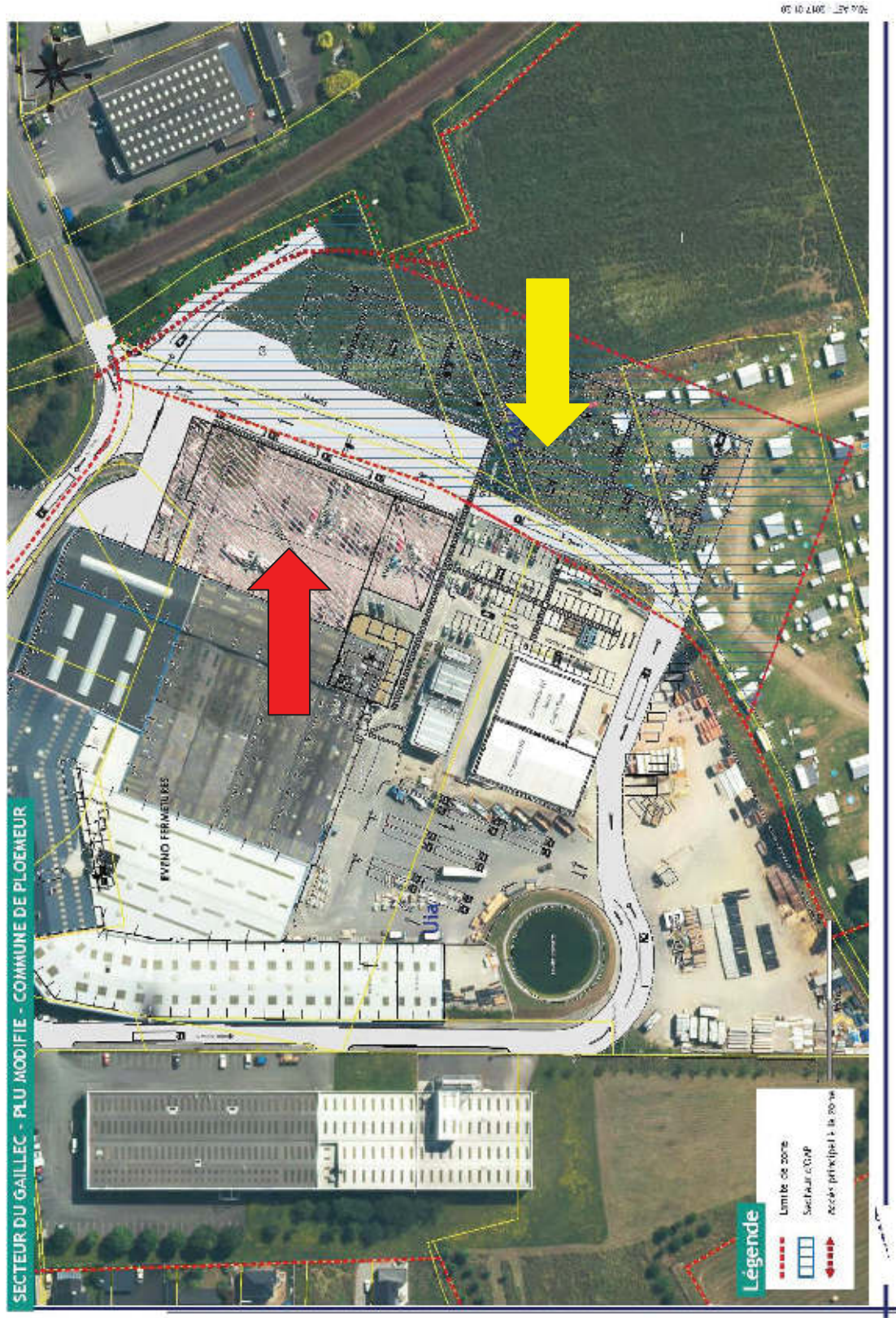
D'ailleurs la création de la zone 2AUi, comme il est indiqué dans le PLU en vigueur, avait pour objectif de répondre, notamment, aux besoins futurs de développement des activités de l'entreprise EVENO présente sur le site.

Aujourd'hui, le projet de modification du PLU s'inscrit dans ce besoin pressant pour l'entreprise de répondre à son développement.

L'ensemble des parcelles de la zone 2AUi (10,9 hectares) est propriété de Lorient Agglomération.



Le développement des établissements EVENO prend en compte la réalisation d'une extension (flèche rouge) des locaux dans l'enveloppe du site actuel Ula et le déplacement (flèche jaune) des aires de stationnement à proximité immédiate avec l'acquisition d'une parcelle (environ 8000 m²) située en zone 2AU_i, objet de la présente modification.



La réalisation du projet nécessite donc la modification partielle du zonage 2AUi en 1AUi (1,4 hectare) et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

5 DOCUMENTS MODIFIES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A l'issue de la procédure de modification n°5, les pièces suivantes du PLU seront modifiées suivant les propositions présentées précédemment.

La présente procédure viendra modifier les pièces suivantes :

- le rapport de présentation : ajout d'un additif (la présente note).
- le règlement graphique
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Rajout).

Le règlement n'est pas modifié, ceux sont les règles de la zone 1AUi en vigueur qui s'appliqueront.

- Le rapport de présentation

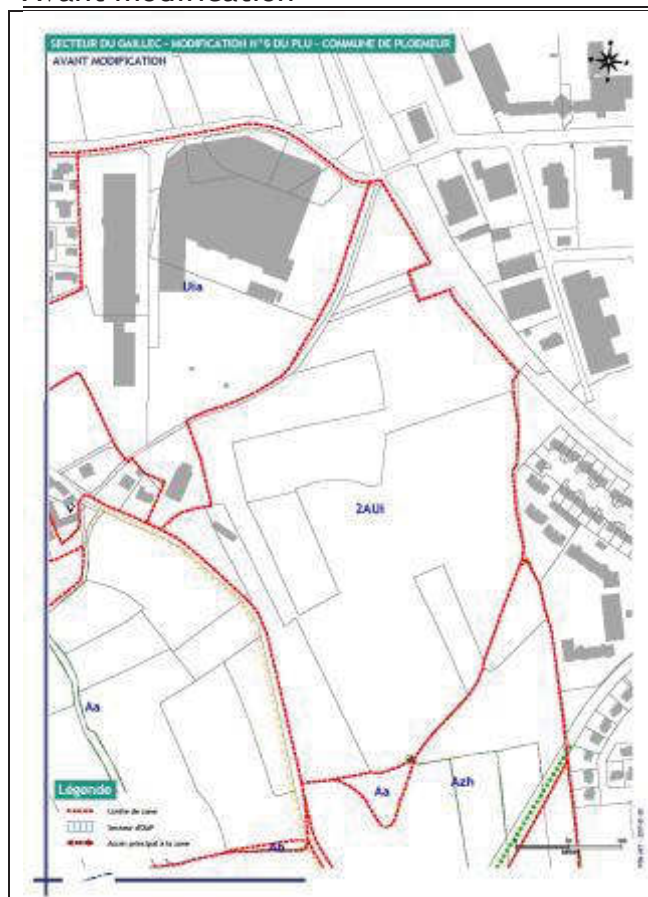
Le rapport de présentation est complété par un additif que constitue la présente note. L'évolution du zonage sur le secteur AUi du Gaillec modifie le tableau de répartition des surfaces.

| ZONAGE | Avant modification | Après modification |
|--------|--------------------|--------------------|
| 1AUi | 31,8 hectares | 33,2 hectares |
| 2AUi | 29,6 hectares | 28,2 hectares |

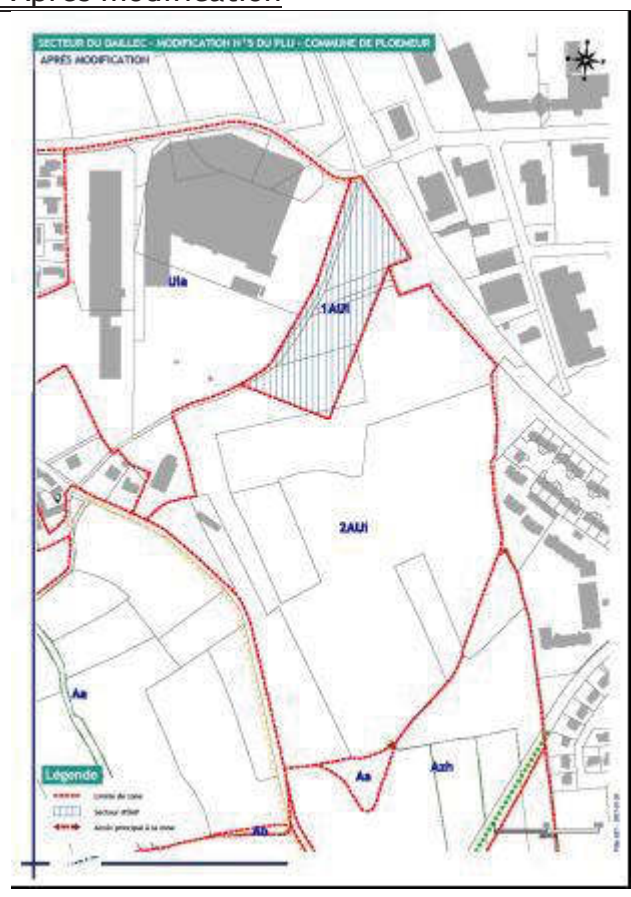
*

- Le règlement graphique

Avant modification



Après modification



- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Une orientation d'aménagement viendra compléter les OAP d'activités existantes du document.

Compte tenu de l'objet de la modification et du projet de l'entreprise, l'OAP souligne la nécessité de desserte future de la zone 2AUi.

