PLAN LOCAL D'URBANISME

Modifications n°1 et n°2

Concertation préalable

© Lorient agglomération /N. Saint-Maur

Dossier de présentation

Mairie d'Inguiniel

1 rue Louis Le Moënic
56240 INGUINIEL

Tel : 02 97 32 08 12

Courriel : mairie@inguiniel.bzh

Sommaire

- Modification du PLU : cadre général 4
- La modification n°1 du PLU 5
- La modification n°2 du PLU 7
- Procédure et calendrier 10
- La concertation avec le public 11

MODIFICATION DU PLU : CADRE GÉNÉRAL

A Inguiniel, le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par le Conseil municipal le 24 octobre 2017. Par arrêtés municipaux du 20 novembre 2024, le Maire a prescrit 2 modifications (n°1 et n°2) du PLU.

• Comment une commune peut-elle faire évoluer son PLU ?

Il existe plusieurs procédures pour faire évoluer un Plan Local d'Urbanisme. Les principales sont la modification et la révision.

La modification « classique », dite modification de droit commun, est une procédure plus rapide que la révision.

• Quelles évolutions peut-elle faire lors d'une modification du PLU ?

Une modification de PLU **NE PEUT PAS** :

- ✗ changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- ✗ réduire un espace boisé classé, une zone agricole et forestière.

Ainsi, une modification **ne peut pas faire évoluer une parcelle inconstructible en une parcelle constructible**. Ce changement n'est possible que par une révision du PLU.

Une modification de PLU **PEUT** :

- ✓ Faire évoluer le règlement écrit,
- ✓ Faire évoluer le règlement graphique, mais sans réduire les zones Agricoles ou les zones Naturelles,
- ✓ Faire évoluer les OAP,
- ✓ Ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU dans un délai de 9 ans après l'approbation du PLU *(pour les PLU approuvés avant 2018)*
- ✓ Mettre à jour ou compléter les annexes….

Un additif au rapport de présentation du PLU de 2017 sera ajouté, pour présenter et justifier les choix faits dans le cadre des modifications.

• Pourquoi modifier le PLU de 2017 ?

Aujourd'hui, des projets prévus en 2017 ont été mis en œuvre ; d'autres projets sont nécessaires ou font jour ; des règles que le PLU doit respecter ont changé. Par exemple :

– le lotissement communal de Park Heol est maintenant achevé ; un nouveau bâtiment a été construit pour les services techniques...

– une **étude de requalification du centre-bourg** a été conduite par la commune, qui a missionné le bureau d'études Altéréo. Terminée en 2023, elle a notamment permis de préciser la programmation d'équipements ou des secteurs prioritaires pour une urbanisation future,

– des documents intercommunaux ou départementaux, qui constituent un cadre pour le PLU communal, ont évolué : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient a été approuvé en 2018, le Programme Local de l'Habitat 2024-2029 de Lorient Agglomération en 2024, la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan en 2020.

Les modifications n°1 et n°2 ont pour objectif de permettre au PLU, 7 ans après son approbation en 2017, de s'adapter à de nouveaux projets et à ces évolutions du contexte .

Le PLU en bref

Le PLU est le **document d'urbanisme** qui **détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation du sol** dans la commune.

Il traduit le projet d'aménagement communal et définit les **règles d'urbanisme**, qui s'appliquent pour certaines sur toute la commune et pour d'autres selon un découpage précis en différentes zones.

Pour être accordés, les permis d'aménager ou les permis de construire doivent respecter les règles du PLU.

Sa composition :

Le RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il fait le diagnostic du territoire, l'état initial de l'environnement et justifie les choix faits par le PLU, sur la base d'une évaluation environnementale.

Le PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Document clé du PLU, le PADD expose les orientations politiques d'aménagement et d'urbanisme de la commune, qui fondent les règles du PLU.

Les ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP schématisent les principes d'aménagement à respecter par les futurs projets (ex : accès, espace naturel à conserver, talus à protéger,…) sur certains secteurs spécifiques et notamment les espaces à urbaniser.

Les ANNEXES

Elles informent sur d'autres éléments divers à prendre en compte en matière d'aménagement : servitudes d'utilité publique, sites archéologiques, plans des réseaux,…

LA MODIFICATION N°1 DU PLU

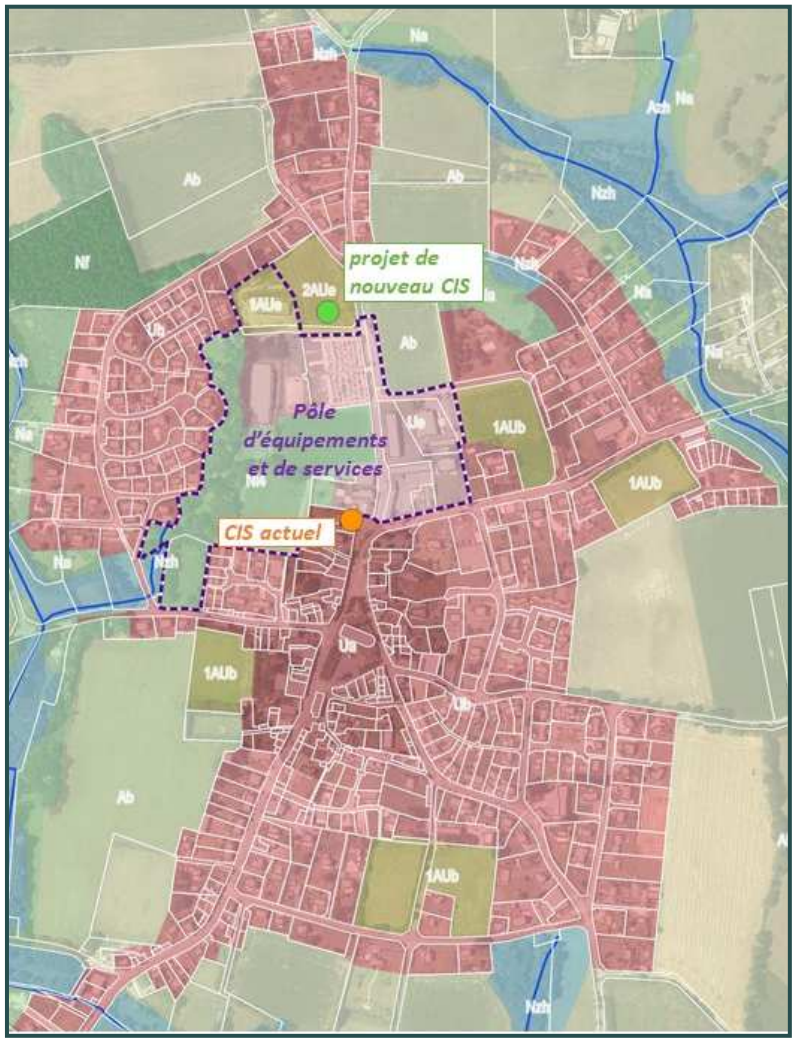
• Quel est l'objectif de la modification n°1 du PLU ?

La modification n° 1 du PLU a pour objectif **d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AUe située au nord du bourg, en la transformant en zone 1AUe, afin de pouvoir y implanter le Centre d'Intervention et de Secours (CIS)**.

En effet, la commune ne dispose plus de terrain en zone 1AUe, aménageable à court terme, pour l'implantation d'équipements, puisque les services techniques ont été installés sur la zone 1AUe du PLU de 2017.

Reconstruire le Centre d'Intervention et de Secours implique donc d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AUe voisine des services techniques, en la faisant évoluer sur sa partie sud. Cette ouverture à l'urbanisation devra s'accompagner de la définition d'un schéma d'aménagement sous forme d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui précise les principes d'aménagement que doit respecter le futur projet.

Le projet de relocalisation du CIS



• Pourquoi reconstruire le Centre d'Intervention et de Secours ?

Le Centre d'intervention et de secours actuel d'Inguiniel est actuellement situé au centre-bourg. Il a été créé dans les années 1970, puis rénové en 2004.

Aujourd'hui, son positionnement à Inguiniel est confirmé par le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) dans le cadre du schéma départemental d'analyse et de couverture des risques (SDACR).

Son activité est stable et il permet d'assurer des opérations de transfert vers les structures hospitalières de Lorient et de Pontivy.

Les locaux actuels sont exigus et se situent dans un bâtiment ceinturé entre un immeuble privé mitoyen et des espaces dédiés à l'enfance. Ils souffrent d'insuffisances :

- pas adaptés à la féminisation croissante des effectifs,
- absence de séparation des flux de circulation des engins du Centre et de la propriété privée,
- confusion entre la porte d'entrée de la propriété mitoyenne privée et l'accès au Centre,
- visibilité imparfaite en sortie de parking devant les remises,
- absence d'aire de manœuvre avec poteau d'incendie,
- absence d'installations dédiées au nettoyage des véhicules de secours
- absence de possibilité d'extension pour la partie remise des véhicules.

Remédier à ces insuffisances nécessite une modernisation de l'équipement et des extensions qui ne peuvent être réalisées sur le site actuel.

Dans le cadre de l'étude de requalification du centre-bourg, une option de relocalisation du CIS a d'abord été étudiée dans le cadre de la réhabilitation du bâtiment de l'ancien IME situé rue du stade. Cette option n'a pas été retenue dans le scénario final car la transformation de l'ancien IME en centre de services (cantine intergénérationnelle, centre de loisirs, maison des associations, etc…) a été jugée plus adaptée et pertinente.

Les autres potentialités identifiées au PLU en densification ou sur une friche ne présentent pas les conditions adaptées au projet en termes de surface, de configuration, de contexte urbain, d'accès ou de maîtrise foncière publique.

Ainsi, faute d'une possibilité de relocalisation du CIS sur un secteur de densification ou de renouvellement urbain, le choix s'est donc porté sur une reconstruction sur le secteur 2AUe prévu au PLU pour l'implantation future d'équipements.

C'est Lorient Agglomération qui sera maitre d'ouvrage de la reconstruction du CIS.

• Le scénario retenu pour la reconstruction du CIS

Une étude de faisabilité associant le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), Lorient Agglomération et la commune a été réalisée en avril 2024.

En fonction de l'organisation fonctionnelle, des possibilités d'évolution du CIS dans le temps et d'une optimisation du foncier évitant les espaces résiduels, cette étude a abouti à un scénario d'implantation du CIS sur une emprise d'environ 2 200 m².

Cela correspond à un besoin d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe sur une superficie d'environ 4 000m² (0,4 ha), car elle intègre la route d'accès au sud et des espaces à aménager ou à préserver aux abords du terrain d'implantation (talus arboré à l'ouest, espace végétalisé au nord dans le prolongement de celui des services techniques voisins…), qui seront inclus dans la future OAP.

Le scénario retenu et l'ouverture à l'urbanisation nécessaire

LA MODIFICATION N°2 DU PLU

• Quels sont les objectifs de la modification n°2 du PLU ?

La modification n° 2 du PLU a plusieurs objectifs :

⇨ **Son objectif principal** est **d'ouvrir à l'urbanisation l'autre partie de la zone 2AUe, afin que la commune puisse y réaliser une opération d'habitat**. La modification du PLU va permettre de transformer la zone 2AUe d'urbanisation à long terme, en zone d'urbanisation à court terme, et de changer sa destination, afin qu'elle puisse accueillir du logement.

La création de cette nouvelle zone d'habitat au PLU implique en parallèle de **fermer un secteur prévu pour de l'habitat inscrit au PLU de 2017**. En effet, le PLU de la commune doit limiter la consommation d'espace et s'inscrire dans la trajectoire d'évolution progressive vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, fixée par la loi Climat et Résilience d'août 2021 .

⇨ **Ses objectifs complémentaires** visent à faire évoluer le PLU pour l'adapter **à l'évolution de documents cadre et à de nouveaux enjeux pour le territoire**. La modification permet aussi si besoin de **procéder à des ajustements, mises à jour ou corrections mineurs** du PLU de 2017.

Ainsi, il est prévu de:

- mettre le PLU en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Lorient, approuvé en 2018, et avec le Programme Local de l'Habitat 2024-2029 de Lorient Agglomération,
- faire évoluer les règles sur les possibilités d'extension de l'habitat dans les zones A et N du PLU, sur la base de la doctrine de la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan de 2020,
- introduire des dispositions pour favoriser un urbanisme mieux adapté au changement climatique : par exemple, pour améliorer la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ou pour évoluer vers la sobriété énergétique,
- effectuer des mises à jour, par exemple pour protéger les haies plantées dans le cadre du Programme Breizh bocage depuis 2017 ou pour réactualiser les Servitudes d'utilité publique existantes sur le territoire.

• Quels enjeux pour une opération communale d'habitat ?

✓ Permettre la création de logements nouveaux dans la commune et répondre aux objectifs du PADD du PLU et du Programme local de l'Habitat

Dans la situation actuelle, la commune n'est pas en mesure d'atteindre les objectifs fixés par le PADD du PLU de 2017, ni ceux du Programme Local de l'Habitat (PLH), en terme de production de logements. Ces derniers sont de 42 logements et de 8 logements sociaux sur la période 2024-2029.

En effet, le PLU de 2017 a défini 7 secteurs pour développer l'habitat sur le bourg, qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation permettant leur urbanisation. Les emprises foncières concernées appartiennent à des propriétaires privés. Aucune opération d'habitat, de type lotissement ou autre, n'a été engagée sur ces secteurs depuis 2017.

Ainsi, sur la période 2017-2022, les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la commune ont été réalisés à 43 % pour la construction totale de logements et à 75 % pour la construction de logement social, grâce notamment à la réalisation du lotissement communal Park Héol.

La commune est propriétaire d'un ensemble foncier de 7 000 m² incluant la zone actuellement classée en 2AUe. Faire évoluer ce secteur en zone d'urbanisation pour de l'habitat, permettrait à la commune **d'y réaliser une opération de logements incluant du logement social**, comme cela a été le cas avec le lotissement Park Heol**,** et ainsi participer à la réalisation des objectifs du PADD du PLU et du PLH.

✓ **Tenir compte des conclusions de l'étude sur la requalification du centre-bourg**

La commune a récemment conduit une étude approfondie sur la requalification de son centre-bourg :

- ⇨ un travail important a été mené sur les besoins et la réorganisation des équipements communaux et ne conclut pas à des besoins futurs en terrains pour de nouveaux équipements, au-delà de la reconstruction de la caserne des pompiers,
- ⇨ les terrains prioritaires à mobiliser pour l'aménagement du bourg ont été définis et sont plutôt ceux qui se situent autour de sa centralité et de son pôle d'équipements et de services.

L'ensemble foncier communal au nord du centre bourg est ainsi bien placé au regard des équipements et services de la commune (école Rousseau à 300 m, équipements sportifs à 150 m, futur pôle de services à 250 m, centre-bourg à 450 m). D'autre part, une topographie plane de la rue du stade et l'existence d'un chemin piéton est un atout pour l'accessibilité aux services du centre bourg.

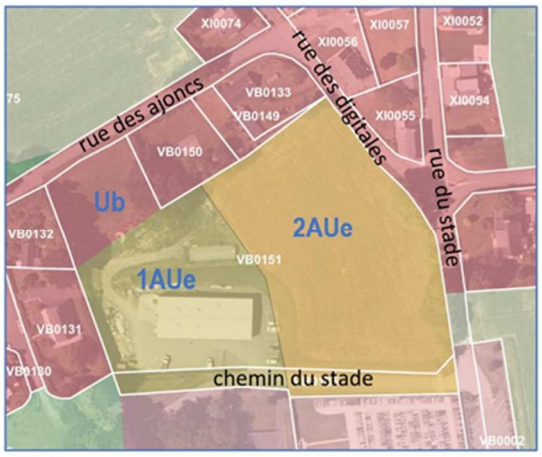
L'ouverture à l'urbanisation et le changement de destination du nord de la zone 2AUe d'« équipement » vers « habitat » contribueront donc à valoriser un ensemble foncier communal pour conforter l'habitat du bourg, sans obérer la qualité de l'accès actuel ou futur aux services ou équipements des habitants du nouveau quartier ou de la commune.

• Quel périmètre pour l'opération communale d'habitat ?

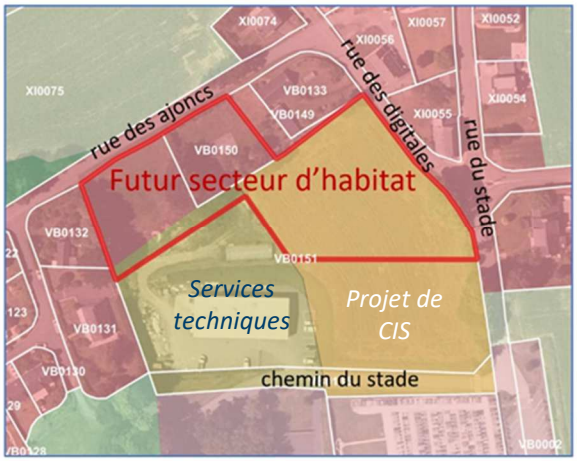
L'ensemble foncier communal sur lequel peut être réalisée l'opération d'habitat comprend la partie nord de la zone 2AUe ainsi qu'un secteur adjacent actuellement classé en Ub.

Cet ensemble foncier (entouré en rouge sur la carte ci-dessous) couvre environ 7 000 m² et pourrait accueillir une douzaine de logements.

Contexte et parcellaire



Secteur du projet



• Pourquoi fermer en parallèle un terrain à l'urbanisation ?

Aujourd'hui, les dispositions législatives en matière d'urbanisme visent à limiter la consommation d'espace, notamment pour préserver les espaces naturels et agricoles du territoire.

Ainsi, la loi Climat et Résilience d'août 2021 a fixé pour la période 2021-2031 un objectif national de réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF) par rapport à la période 2011-2021, afin d'évoluer progressivement vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

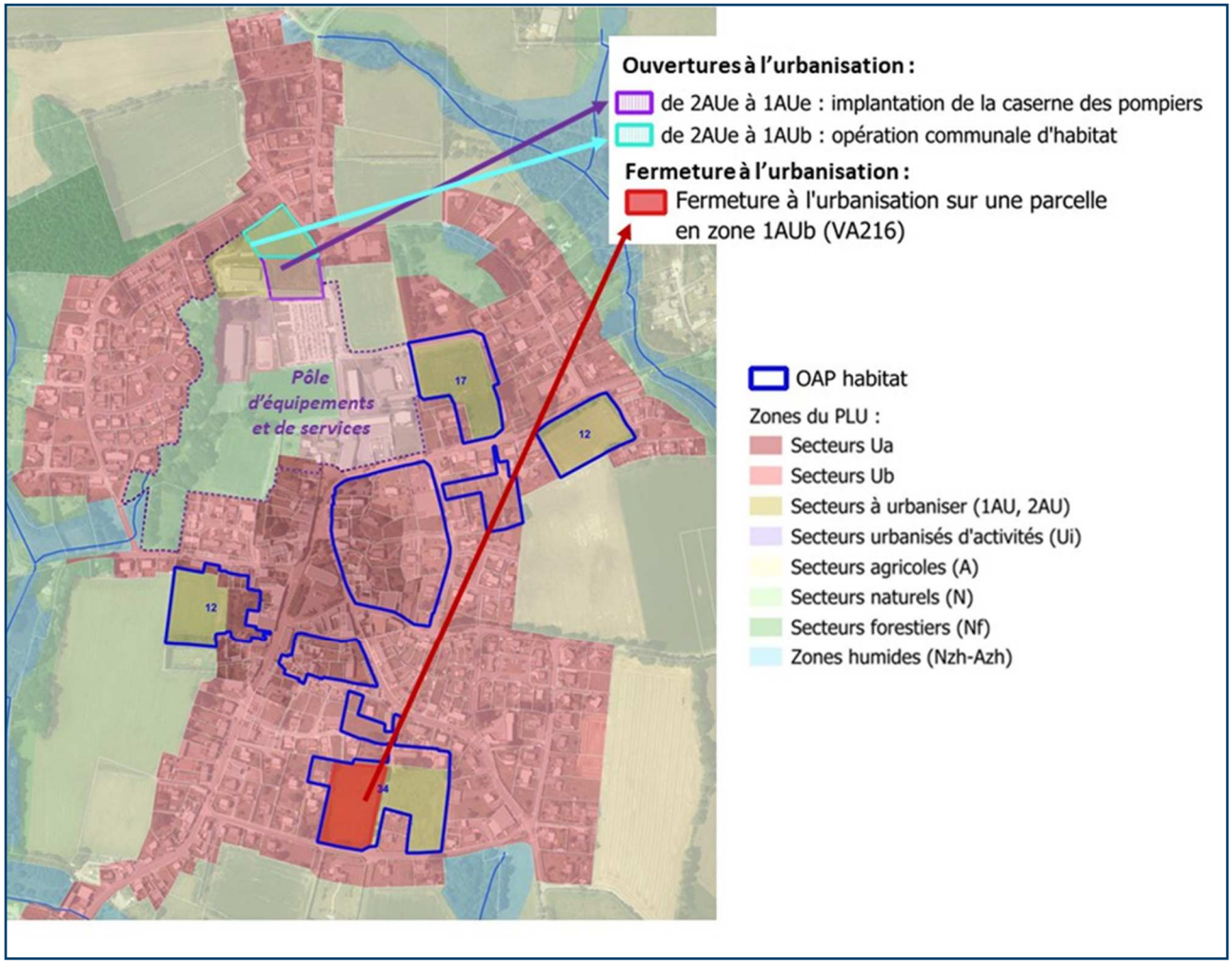
D'autre part, dans le cadre d'une évolution du PLU, augmenter les surfaces potentiellement urbanisables implique qu'une majeure partie des zones d'urbanisation futures soient déjà construites, ce qui n'est pas le cas à Inguiniel.

C'est pourquoi il est prévu que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe, sur environ 7 000 m² (en cumulant les projets des Modifications n°1 et 2), s'accompagne en parallèle d'une fermeture à l'urbanisation d'une zone d'urbanisation à court terme du PLU de 2017 sur une surface équivalente.

Le terrain envisagé pour cette fermeture à l'urbanisation concerne ainsi une parcelle d'environ 7 000 m² actuellement cultivée, située sur une zone 1AU du sud du bourg. Ce terrain est plus éloigné du centre d'Inguiniel que la zone 2AUe.

Ainsi, le chiffre de consommation potentielle d'ENAF lié au PLU de 2017, de 5,4 ha, ne serait pas changé par les modifications n°1 et n°2 du PLU.

Ouvertures et fermeture à l'urbanisation prévues dans le cadre des modifications n°1 et 2 du PLU



LA PROCEDURE ET LE CALENDRIER

• Comment vont être préparées les modifications du PLU ?

✓ Les étapes de la procédure

La procédure de modification d'un PLU se déroule en plusieurs temps :

Une phase d'études et de concertation

Elle aboutira au montage des dossier des projets de modifications du PLU.

Elle s'accompagne de la **réalisation d'évaluations environnementales**, qui visent à mesurer et à réduire les incidences sur l'environnement liées aux projets de modifications et, en particulier, en ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe.

Une **concertation avec le public** est également conduite durant cette phase d'élaboration du projet. (voir page suivante) Elle fera l'objet d'un bilan par le Conseil Municipal.

Une phase de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les PPA (Etat, Département, Région, Lorient Agglomération, SCOT du Pays de Lorient, Chambre d'Agriculture, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat...) et autres instances (Mission Régionale d'Autorité Environnementale, Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers…) sont consultées pour avis sur les projets de modification.

Une phase d'enquête publique. Sa durée est de 30 jours minimum.

Finalisation et approbation du PLU :

A l'issue des consultations et de l'enquête publique, le projet sera le cas échéant modifié pour prendre en compte les observations émises par le public.

Le Conseil Municipal approuvera la modification n°1 puis la n°2, qui deviendront exécutoires après les formalités de contrôle de légalité et de publicité.

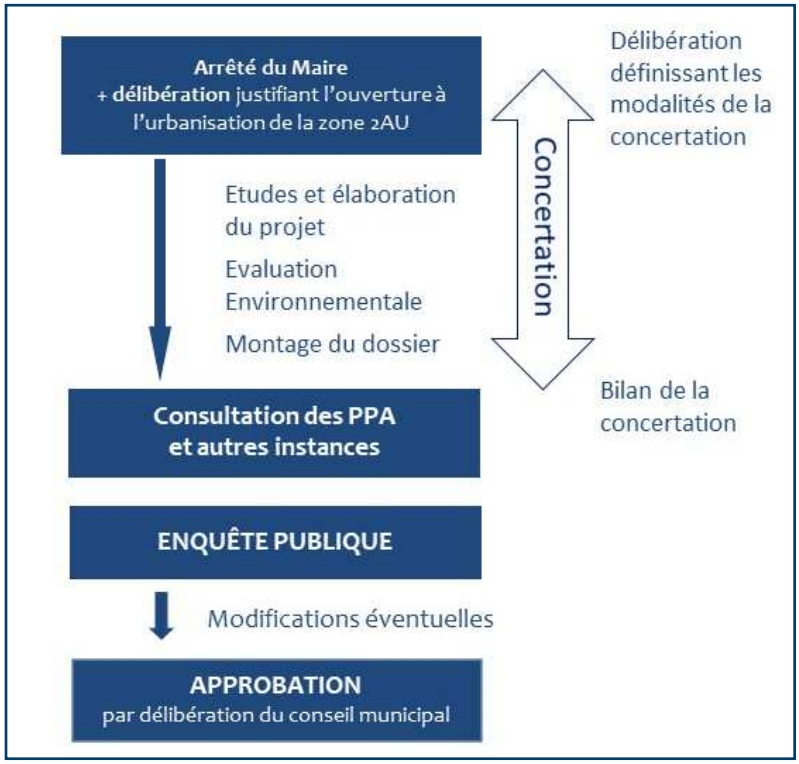
✓ Le calendrier des modifications n°1 et n°2

Une préparation et des procédures conjointes sont prévues pour les modifications n°1 et n°2 du PLU. Ainsi la concertation est menée en même temps et une enquête publique conjointe pourrait également être organisée.

L'approbation des modifications n°1 et n°2 du PLU pourrait intervenir à l'automne 2025

Toutefois, en cas de besoins particuliers, les calendriers et procédures des 2 modifications pourront être dissociés.

Schéma de la procédure de modification du PLU



LA CONCERTATION AVEC LE PUBLIC

• Comment s'informer et participer à la concertation ?

La concertation avec le public se déroule **du 11 décembre 2024 au 4 février 2025**.

Pendant cette période, vous pouvez vous informer et faire part de vos observations et suggestions sur les modifications n° 1 et n°2 du PLU :

✓ **à la mairie**

Aux heures et jours habituels d'ouverture (sauf jours de fermetures exceptionnelles), vous pourrez :

- **consulter** les délibérations et les arrêtés relatifs aux modifications n°1 et n°2 du PLU, ainsi que le présent dossier de présentation des modifications n°1 et 2,
- **consigner** vos observations, suggestions, … dans un cahier dédié à ces modifications.

✓ **en ligne**

Une adresse électronique est créée pour recueillir les observations du public et le dossier est mis en ligne sur le site internet de la commune.

Pour envoyer vos observations : modifplu1-2@inguiniel.bzh

Pour consulter le dossier de concertation ou le PLU de 2017 :

www.inguiniel.fr à la rubrique PLU / Urbanisme

✓ **en réunion publique le 22 janvier à 18h30** (date sous réserve de confirmation)

Elle aura lieu à l'Espace du Scorff. Elle sera annoncée dans la presse.

D'autre part, au moins un article paraîtra dans la presse sur les modifications n°1 et n°2 du PLU.

Et ensuite ? (voir page précédente sur la procédure)

La concertation avec le public se déroule pendant la phase d'élaboration du projet.

Après cette élaboration , le public pourra prendre connaissance des projets de modifications n°1 et n°2 du PLU et consigner à nouveau ses observations et suggestions au cours de l'Enquête Publique.