

OBJET : AVIS DU PETR PAYS DE PLOERMEL-CŒUR DE BRETAGNE SUR LA COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME ARRETE DE GUILLAC AVEC LE SCOT

Projet de révision du PLU arrêté par délibération le : 14 mai 2024

Projet reçu par le PETR le : 13 juin 2024 par mail

Date limite pour avis du PETR sur le projet de PLU le : 13 septembre 2024

Hiérarchie de la commune dans l'armature territoriale du SCoT : Pôle de proximité

1. Evolution démographique prévue sur la durée du Plan Local d'Urbanisme

Dans le PADD, la commune s'est fixée un objectif d'évolution démographique de +0,75% par an d'ici à 2034 pour atteindre une population de 1490 habitants (1383 hbts en 2021). Ces dix dernières années, la commune a connu une croissance de 0,3% par an. Le projet de PLU arrêté prévoit une croissance démographique plus importante que celle connue ces dix dernières années justifiées de cette façon : une proximité des pôles de Ploërmel et Josselin ainsi que de celle de la RN 24.

Le PADD prévoit une croissance démographique supérieure à celle connue lors de la dernière décennie. Le SCoT invite la commune à revoir son objectif de croissance démographique afin de prendre en compte l'évolution passée. En effet, une croissance trop ambitieuse a pour conséquence une consommation foncière plus importante.

2. Nombre de logements à réaliser

La commune indique dans son PADD qu'elle se fixe un objectif de production d'environ 70 logements à l'horizon 10 ans. Pour rappel le SCoT prévoit une production de 135 logements pour la commune de Guillac à horizon 20ans, ce qui représente 68 logements sur 10 ans.

La répartition de l'ensemble de la production des 70 logements est la suivante :

- 5 logements en résorption de logements vacants et/ou de changements de destination
- 37 à 42 logements en densification. Plus précisément, 27 logements sont comptabilisés dans le bourg de Guillac et 10 à 15 logements dans les 2 hameaux identifiés : Equi et Brangoyan.
- 24 logements en extension de l'agglomération. 2 OAP viennent cadrer ces 2 extensions :
 - o OAP 2 « Secteur rue Beaumanoir » : 11 logements sur 0,74ha soit une densité de 15 log/ha
 - o OAP 3 « Secteur rue de la Brassé » : 13 logements sur 0,84ha soit une densité de 15 log/ha



Ce besoin en logement est bien justifié par une analyse du point mort et du besoin en logements pour accueillir la nouvelle population : 20 logements nécessaires pour maintenir la population et 49 logements nécessaires pour accueillir les 107 nouveaux habitants.

Le SCoT souligne l'effort réalisé par la commune concernant le travail de recherche de densification au sein de l'enveloppe urbaine tout comme la mise en place de l'OAP n°1 qui permet de maîtriser l'urbanisation par densification.

Remarque sur la forme : en page 135 du rapport de présentation quelques incohérences sont présentes entre les numéros inscrits sur la carte et ceux indiqués dans le tableau (par exemple : le n°65 sur la carte correspond au n°28 bis sur la liste). Pour une meilleure lisibilité du document, le SCoT invite à corriger ces éléments.

Concernant la densité, la commune a inscrit un objectif de 15 log/ha. Dans un objectif de réduction de la consommation d'ENAF, le SCoT ne peut qu'encourager la commune à augmenter cette densité.

Concernant la thématique du logement, le projet de PLU est compatible avec les objectifs et préconisations du SCoT actuel. Cependant, le SCoT invite la commune à rehausser les densités dans ses opérations de logements afin de réduire l'impact sur les espaces naturels et agricoles.

3. Consommation foncière pour les besoins du PLU

L'effort de recentrage de l'accueil des nouveaux habitants dans le centre-bourg ainsi que la limitation de la consommation d'espace pour l'habitat est notable dans le projet de la commune.

Le SCoT utilise la donnée MOS mise en place par la région Bretagne en lien avec les structures porteuses de SCoT. Dans le cadre de son projet de PLU la commune explique la consommation d'ENAF pour la période 2024 – 2034 de la manière suivante :

- 2,5 ha pour l'habitat.
- 1,75 ha pour l'activité économique. Extension de 1,15 ha pour la zone d'activités de La Belle Alouette et 0,6ha pour le développement du camping des Cerisiers (via un STECAL)
- 0,95 ha pour les équipements publics. Projet de création d'une zone de stationnement près des équipements sportifs. Cette consommation d'espace ENAF sera entièrement compensée par une renaturation sur la parcelle ZD 358 située à proximité de la zone d'activités Beau Soleil.

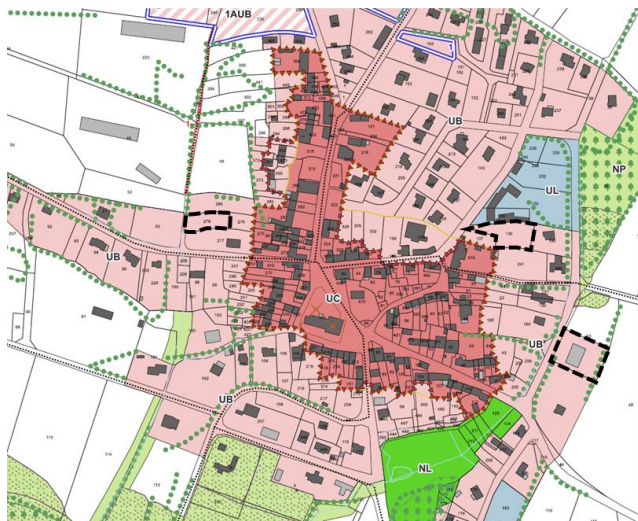
Cependant, et pour alimenter le travail du PLU concernant la consommation d'ENAF, le SCoT a repéré 0,4ha supplémentaire de consommation ENAF, qui semble ne pas être pris en compte dans le projet de PLU arrêté. Plus précisément il s'agit des parcelles listées ci-dessous et qui sont classées comme ENAF par le MOS Bretagne et classées dans le PLU en zonage U, donc pouvant être consommées :

- Parcelle AB 278 d'une surface de 836m²

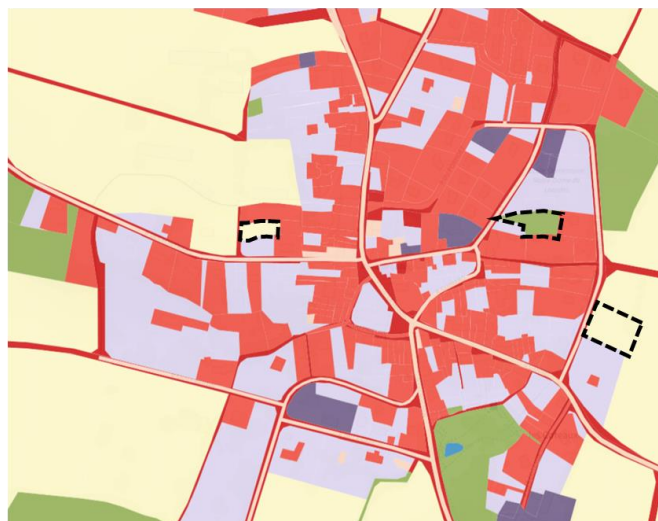


- Parcelle ZV 43 d'une surface de 1950m²
- Parcelle ZV 136 d'une surface de 1340m²

Emplacement des parcelles non comptabilisées dans la consommation d'ENAF



Extrait du règlement graphique



MOS Bretagne

Au total, pour la période 2024-2034, le SCoT a calculé une consommation d'ENAF de 5,6ha. Sur ces 5,6ha, 0,95ha vont être compensés ce qui donne un résultat net de consommation ENAF de 4,65ha pour 2024-2034.

L'enveloppe de consommation foncière d'ENAF allouée au territoire du SCoT du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne est de 296ha pour la période 2021-2031. Lors de l'élaboration du MOS Bretagne, l'outil a référencé une consommation foncière pour la commune de Guillac de 8,5ha entre 2011 et 2021. Dans le projet de PLU arrêté, il est remonté une erreur concernant le classement de la parcelle ZA 44 d'une surface de 1,8ha dont l'ouverture de chantier date du 14 septembre 2020. Le SCoT va faire remonter cette erreur pour modifier le classement de cette parcelle et que celle-ci ne soit plus considérée comme un ENAF. Cependant, malgré cette erreur, l'enveloppe allouée au territoire du SCoT ne sera pas relevée. Ainsi, pour réaliser le calcul de la consommation ENAF, le SCoT utilise les chiffres qui ont été livrés par la région Bretagne, dans l'attente d'une territorialisation qui sera réalisée via la révision du SCoT, actuellement en cours.

Droit de consommation maximal d'ENAF :

- 2021-2031 : $8,5\text{ha}/2 = 4,25\text{ha}$
- 2031-2041 : $4,25\text{ha}/2 = 2,13\text{ha}$
- 2024 – 2034 : $4,25 - 1,27(\text{consommation ENAF entre 2021 et 2024}) + (2,13/10 \times 4) = 3,83\text{ha}$

Le droit à construire maximal d'ENAF pour la période 2024-2034 est de 3,83ha.



Ainsi, il est constaté une consommation d'ENAF pour cette période de 4,65ha. Ainsi la commune n'atteint pas un objectif de -50% pour la période 2024-2034. Un excédent de 0,8ha est constaté dans le cadre du projet de PLU de la commune de Guillac.

Le SCoT a analysé une consommation d'ENAF supérieure en utilisant l'outil MOS de la région Bretagne. Le SCoT invite la commune de Guillac à réduire sa consommation foncière. Pour cela, la commune peut augmenter les densités notamment en retravaillant les OAP ainsi que réduire son objectif de croissance démographique.

Le Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne tient à rappeler que le SCoT est entré en révision en juin 2023. L'un des objectifs de cette révision est la réduction de la consommation d'ENAF et la territorialisation de l'enveloppe foncière de 296ha, fixée par le SRADET.

4. Projet du PLU concernant la constructibilité dans l'espace agricole et naturel

Le projet de PLU a pris en compte les activités économiques existantes dans les espaces en-dehors de l'enveloppe urbaine. Il a été fait le choix de créer 4 STECAL pour maintenir ces activités économiques :

- 2 STECAL à vocation économique. Ils permettent le maintien des activités déjà existantes.
- 1 STECAL à vocation de loisirs. Pour maintenir le circuit de Karting
- 1 STECAL à vocation de tourisme. Ce STECAL concerne le camping présent sur la commune pour permettre son maintien mais aussi son développement en autorisant de nouvelles constructions.

Le projet de PLU a identifié 2 villages permettant la densification : le village de *Equi* et *Brangoyan*. Les constructions en densification seulement sont autorisées ainsi que les évolutions du bâti déjà existant.

Le projet de PLU de Guillac est compatible avec le SCoT concernant la constructibilité dans l'espace agricole et naturel.

5. Compatibilité du projet de PLU avec le DAAC

Dans son Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), le SCoT indique que pour les pôles proximité, le commerce est limité à 500 m² de surface de plancher dans la centralité de la commune, et au sein de son enveloppe urbaine. Le projet de PLU autorise l'implantation de commerces seulement en zone UA (correspondant au centre-bourg historique) et en limite la surface de plancher à 500m².

Cependant, le règlement du PLU autorise la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » en zone UB (correspondant au secteur pavillonnaire), mais ne limite pas la surface de plancher à 500m² comme le prescrit le SCoT. Aussi, dans l'intérêt du maintien de la dynamique commerciale dans le centre-bourg, le SCoT alerte la commune sur le maintien de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » en zone UB.



Pour rendre le projet de PLU compatible avec le SCoT, la commune est invitée à limiter la surface de plancher pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à 500m² maximum en zone UB. Aussi, le SCoT interroge la commune sur l'intérêt de maintenir cette sous-destination dans la zone UB du PLU.

6. Compatibilité du projet PLU avec la carte de la trame verte et bleue

Le projet de PLU est compatible avec la carte de la trame verte et bleue du SCoT.

7. Compatibilité avec la gestion de la ressource en eau

Le projet de PLU est compatible avec l'orientation 9.3 « Gérer la ressource en eau » du SCoT par le conditionnement des prévisions d'urbanisation et de développement urbain aux capacités d'approvisionnement de la ressource en eau potable et du réseau épuratoire.

Conclusion

Le Pays de Ploërmel – Coeur de Bretagne, en tant que structure porteuse du SCoT, émet un avis favorable en émettant les remarques suivantes :

- Mettre à jour les chiffres de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Réduire la consommation foncière pour atteindre un objectif de -50% de la consommation d'ENAF par-rapport à la période 2011-2021
- Rehausser les densités (log/ha) dans les OAP pour les opérations de logements
- Retravailler l'objectif de croissance démographique afin de se rapprocher de la tendance des dernières années
- Limiter la surface de plancher la surface de plancher de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à maximum 500m² en zonage Ub. La commune peut aussi questionner l'autorisation de cette sous-destination dans le zonage Ub pour préserver la centralité commerciale.

Remarque :

Il y a une incohérence entre le zonage présenté comme UA dans le règlement écrit mais qui est représenté comme zonage UC dans le règlement graphique (voir image ci-contre). Le SCoT invite la commune mettre à jour ce point avant l'approbation du PLU.

Le Pays de Ploërmel-Coeur de Bretagne reste à la disposition de la commune afin de lever les remarques émises ci-dessus.

