



**OBJET:** Avis de Ploërmel Communauté concernant l'arrêt du projet d'élaboration du PLU de la commune de Guillac

**PERSONNE REFERENTE:** Amélie ROUILLARD

**DATE LIMITE POUR AVIS DE PLOËRMEL COMMUNAUTE SUR LE PROJET DE PLU:** 6/09/2024

Monsieur Le Maire,

Conformément aux articles L. 153-16 et L.153 -17 du code de l'urbanisme, vous avez sollicité par courriel reçu le 5 juin 2024 Ploërmel Communauté afin de connaître son avis concernant le dossier d'élaboration du PLU de votre commune.

Je vous remercie pour ce dossier qui a retenu toute notre attention et pour lequel, je vous transmets aujourd'hui nos différents retours en lien avec nos compétences.

## HABITAT

---

### 1. Les chiffres de la production de logements

Il semblerait nécessaire de clarifier les données chiffrées en matière de production de logements dans les diverses pièces du dossier de projet de PLU ;

En effet les chiffres de projection de logements diffèrent d'un élément à l'autre du dossier. Pour la lisibilité et la clarté du dossier du dossier, il serait recommandable d'uniformiser les informations entre :

- le Rapport de présentation, p158 : **69 logements** environ puis en **p.276 : 66 logements** ;
- le PADD qui annonce **environ 70 logements** ;
- les OAP où on remarque une **discordance de chiffre entre la PAGE 18 et la PAGE 24 concernant la production de logements** ;
- les annexes sanitaires, dans le document **6.1.1 p.23 : -53 logements** ;
- le dossier CDPENAF en **PAGE 3 : environ 69 logements**.

Concernant les éléments énoncés **PAGE 276 DU RAPPORT DE PRESENTATION**, le projet de PLU est en cohérence avec le PLH en vigueur notamment en matière de densité qui passe de 13 à 15 logements en moyenne par hectare.

Pour information, le PLH est en cours de révision depuis mai 2024, une mise en cohérence du PLU avec celui-ci à horizon 2026 est à conserver à l'esprit selon l'évolution des projets communaux et les orientations des futurs documents cadres (PLH, SCOT).

## 2. Changements de destination et logements vacants

A la lecture du projet de PLU, aucun changement de destination n'est pris en compte dans la réflexion communale au niveau du PADD bien que le sujet soit abordé dans le règlement écrit. Nous vous recommandons de préciser ce point.

Concernant le diagnostic territorial sur la partie habitat, un complément pourrait être ajouté concernant le sujet de la vacance, orientation importante du PLH en vigueur. La commune pourrait utiliser le travail d'inventaire des logements vacants produit en 2023, à partir des données LOVAC 2022, à la demande de Ploërmel communauté.

## 3. Secteurs d'extension/OAP

Dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience et dans le cadre de l'optimisation des secteurs d'extension, Ploërmel communauté recommande d'ajouter en introduction **PAGE 18 DE L'ORIENTATION 3 DES OAP**, une règle générale sur les secteurs d'habitat pour assurer les moyens de densification dans le temps :

*« L'aménagement des Orientations d'Aménagement et de Programmes sectorielles pourra être pensée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble à condition :*

- *De présenter une cohérence d'ensemble des projets au niveau architecturale, paysager et des mobilités ;*
- *De pouvoir démontrer la compatibilité de l'opération d'aménagement avec les capacités d'accueil totale de logements prévus ».*

Ce complément a notamment pour but d'avoir une réflexion d'ensemble sur une opération même si celle-ci est échelonnée en plusieurs phases.

# ÉCONOMIE

---

## 4. Extension de la zone d'activité de La Belle Alouette

L'EPCI souhaiterait que la commune de Guillac réduise le périmètre d'extension de la zone d'activités de La Belle Alouette, au regard de la stratégie communautaire économique votée par délibération CC-097/2024 du 20 juin 2024 et d'une délibération engageant l'EPCI sur la vente d'un terrain sur le parc d'activité.

Cela impliquerait de revoir plusieurs pièces constitutives du dossier, notamment :

- Le rapport de présentation ;
- Le PADD, le paragraphe concernant le secteur de « Belle Alouette » devrait faire l'objet d'une nouvelle rédaction ;
- Le règlement graphique à mettre à jour en fonction des plans fournis pour ce secteur (réduction de la zone 1AU) en annexe 1;
- Si la commune réduit le zonage, il ne sera peut-être pas nécessaire de conserver l'OAP sectorielle n°4, mais le maintien d'une haie en bordure sud serait à conserver ou renforcer pour protéger le front bâti au sud de la zone d'activités.
- Ainsi que les annexes sanitaires : dans le cadre de l'exercice de la compétence économique, au regard de l'observation concernant le zonage de la ZAE de Belle Alouette, l'ensemble des annexes sanitaires (6.3,6.4) seront à mettre à jour pour la cohérence globale du dossier de PLU. Dans ce cadre, le résumé non technique sera également à mettre à jour.

Dans le cadre de la gestion communautaire de la ZAE de Belle Alouette, Ploërmel communauté fournit en annexe n°1 de cet avis les justifications pour ce secteur en conformité avec la stratégie économique communautaire délibérée le 20 juin 2024.

#### 5. Décompte de la consommation foncière Chapitre 7 – 2.1. Les données du MOS, page 236 et suivantes :

L'intégration de l'erreur du MOS sur le PA de la Belle Alouette dans le décompte de la consommation foncière communale 2011-2021 ne semble pas cohérent avec la stratégie économique communautaire votée en juin 2024. En effet, toute consommation foncière économique en zone d'activités communautaire (identifiée au MOS ou non), ne devrait pas être comptabilisée dans la consommation de la commune, afin de préserver un droit à consommer économique communautaire sur la période 2021-2031.

Cela impliquerait de remettre à jour la partie 2.4 du rapport de présentation sur le calcul de la consommation d'ENAF.

#### 6. STECAL

Ploërmel communauté informe la collectivité, que dans le cadre de l'application de la stratégie foncière économique, le développement de STECAL économique ne sera pas pris en considération dans la consommation d'espaces d'intérêt communautaire.

#### 7. Règlement écrit sur les destinations économique

Afin de permettre le développement de la zone de la Belle Alouette, l'EPCI souhaiterait voir autoriser la sous-destination " Artisanat et commerce de détail " dans le règlement écrit des zones "UI" et de "1AU" (destinations fléchées par la stratégie communautaire).

Par ailleurs, En ZONE UA PAGE 29 – ARTICLE UA 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, le règlement « autorise sous condition » la sous destination « industrie ». Si cette typologie n'est pas déjà présente sur la zone, nous recommandons à la commune d'interdire celle-ci dans la zone UA afin de préserver la centralité et de renforcer l'attractivité des secteurs réellement destinées à recevoir ces sous-destinations (UI). L'observation est similaire pour la zone UB en page 37 et 1AUB p.54.

## ASSAINISSEMENT

---

Ploërmel communauté estime que la thématique « Assainissement » est traitée de manière satisfaisante.

## MOBILITE

---

#### 8. Prise en compte des actions communautaires en termes de mobilité

Dans le rapport de présentation, concernant les mobilités (p.40-42), sur la partie **"4.3 LES TRANSPORTS COLLECTIFS"** nous vous recommandons de compléter les informations liées au Réseau Intercommunal de Voyage (RIV). La ligne n°8 du RIV et le RIV TàD desservent Guillac et permettent de rejoindre Josselin et Ploërmel.

Ploërmel Communauté a acté son schéma cyclable intercommunal en conseil communautaire du 7 mars 2024. Il serait intéressant que soit mis à jour les éléments relatifs à ce schéma dans le rapport de présentation (4.4.1 "Les liaisons fonctionnelles") et le PADD, afin de mettre en relation le projet communautaire et communal en termes de mobilité douce.

## DECHETS

---

### 9. Complément d'information sur la compétence déchet en annexe sanitaire

Après analyse des éléments de diagnostic, nous vous recommandons de prendre en compte les orientations prises en matière de collecte et de facturation des déchets à l'horizon 2027 par Ploërmel Communauté. La collecte en bacs individuels (bacs gris et bacs jaunes) avec regroupement sur des points de présentation sera le mode de collecte majoritaire sur la commune de Guillac à l'horizon 2027.

L'habitat collectif est minoritaire à l'échelle de la commune. Pour le bâti existant, il conviendra d'anticiper les solutions de stockage et de présentation des bacs à la collecte potentiellement sur le domaine public (avec dispositif de sécurisation des accès). Pour le bâti à construire, la construction de locaux de stockage normés devra être anticipée.

Les perspectives d'évolution de la population mentionnées dans le rapport de présentation sont peu susceptibles d'impacter les infrastructures de gestion des DMA

### AUTRES REMARQUES

---

Nous avons relevé par ailleurs une erreur matérielle sur la planche graphique du règlement : la zone UA apparaît avec un libellé « UC ».

### SYNTHESE DE L'AVIS

---

Au regard de l'ensemble des éléments présentés ci-dessus, Ploërmel Communauté, émet un avis favorable avec observations.

En effet, nous souhaiterions que différents points soient complétés ou/et modifiés dans le cadre de l'application des compétences de l'EPCI.

Ces points concernent les éléments suivants :

- L'homogénéisation des chiffres de production de logements dans l'ensemble du dossier de projet de PLU ;
- La révision du périmètre d'extension du parc d'activité de la Belle Alouette, au regard de la stratégie économique communautaire votée en conseil communautaire le 20 juin 2024 ;
- L'autorisation de la sous-destination " Artisanat et commerce de détail " en zone UI/1AUI ;
- La révision de la consommation foncière communale en sortant la consommation foncière induite par le parc d'activité de la Belle Alouette par suite de l'erreur du MOS (1.8ha), ainsi que la réduction de l'extension économique (à 7150m<sup>2</sup>).

Les services de Ploërmel Communauté et moi-même restons à la disposition de la commune pour échanger si besoin sur les remarques émises.

Je vous prie d'agréer, M. Rouault, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

M. Ronan Coignard  
Pour le Président et par délégation,  
Vice-président en charge de l'aménagement  
de l'espace et de l'urbanisme



## ANNEXE N°1 : ZAE DE BELLE ALOUETTE - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi « Climat et Résilience ») a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie précédente. Cette trajectoire progressive est à décliner dans les documents de planification et d'urbanisme, et doit être conciliée avec l'objectif de soutien de la construction durable que ce soit pour l'habitat, l'économie ou encore les équipements et les services.


Dans le cadre de l'inventaire des ZAE rendu obligatoire par la loi et au travers de l'élaboration d'une stratégie foncière économique intercommunale, l'EPCI compétente en matière d'économie souhaite optimiser sa ressource foncière :

- Par le maintien du tissu économique existant et la priorisation des demandes susceptible de développer ce tissu dans les respects du contexte législatifs.
- Par l'optimisation des zones d'activités économiques en matière de résiduels densifiables à l'échelle communautaire
- Par la conception d'un équilibre économique entre les différents secteurs d'activités et une réorientation des activités pouvant s'exercer au sein des zones commerciales et/ou des centres-bourgs sans créer de nuisances. C'est notamment le cas pour les secteurs du commerce et du tertiaire par exemple.

La démarche de diagnostic territorial des ZAE communautaires a mis en évidence différents constats :

- Ce secteur de Belle Alouette n'abrite pas de friches d'activités ;
- Au regard du contexte législatif, des contraintes foncières et environnementales, et des besoins fonciers de l'intercommunalité, la stratégie foncière n'incite pas à conserver le résiduel foncier initialement ciblé il y a quelques années : soit un effort de réduction de la consommation d'espaces d'une surface de 2,3 ha du côté de Guillac ;
- Etant déjà commercialisée et en cours de transaction, seule la parcelle ZA 180 d'une superficie de 0.7150 ha sera conservée en extension dans le périmètre de la ZAE du côté Guillac. C'est un coup parti sur la décennie 2021-2031. (cf plan ci-dessous).



 Inventaire ZAE coups partis 2021-2031

Par ailleurs, Plœrmel communauté confirme bien au regard du Mode d'Occupation des Sols (MOS) 2011-2021, qu'il y a une erreur de classification au niveau des parcelles suivantes :

- La ZA 0044 est une parcelle dont la déclaration de chantier date du 15/09/2020. Cette parcelle a donc été consommée sur la décennie 2011-2021 pour une surface de 1.8 ha. Ploërmel Communauté tient à informer la commune que l'erreur sera remontée au SCoT, et que l'EPCI souhaiterait que le bénéfice de cette erreur soit reporté sur l'enveloppe foncière économique communautaire 2021-2031 pour une surface de 0.9 ha.



*Secteur concerné par l'erreur, en rouge : ZA 0044.*

- Les bassins de rétention sur la ZA 0280 et 0237 représente une erreur de classification au MOS car ce ne sont pas des surfaces ENAF, mais des ouvrages d'assainissement (équipement). Cette erreur de classification sera également remontée au SCoT.



*Secteur concerné par l'erreur de classification des bassins ZA 0237 et 0280.*

L'EPCI, à la suite du diagnostic des ZAE, a ciblé un certain nombre d'extensions sur le territoire, et a mis en œuvre une stratégie communautaire pour le développement économique. Dans le cas de Guillac, le périmètre de la ZAE est limité aux besoins stricts de la communauté de communes pour une réduction de la consommation d'espaces de 2.37 ha et une extension ciblée et réduite à la parcelle ZA 180 uniquement en raison de transaction déjà en cours sur ce secteur de la ZAE.