



TERRITOIRES

Monsieur le Maire

2 Place de la mairie
56120 LES FORGES DE LANOUÉE

Dossier suivi par :

Chef du service territoire : Fabrice PIVETEAU
Conseiller urbanisme : Pierre TOULLEC
urbanismemorbihan@bretagne.chambagri.fr
Tél : 02 97 46 32 03

Objet : révision du PLU de LES FORGES DE LANOUÉE

Vannes le 5 septembre 2024

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le 31 juillet 2024, conformément aux termes du code de l'Urbanisme, le dossier de révision du PLU arrêté par votre conseil municipal.

Le projet fixe les 4 grandes orientations principales suivantes :

1. Densifier l'enveloppe urbaine et limiter les extensions
2. Pérenniser l'activité économique
3. Améliorer le cadre de vie
4. Veiller à la protection des espaces naturels et des paysages.

Nous notons tout d'abord que le PADD prévoit pour l'activité agricole (axe 2.1) de pérenniser l'activité agricole et intègre un schéma de principe intégrant les sites des exploitations agricoles et les espaces agraires.

Le document s'appuie sur un diagnostic agricole qui localise les sites des exploitations agricoles et analyse l'impact des projets urbains sur l'agriculture. Le diagnostic a aussi identifié une proportion de SAU d'environ 52% du territoire à laquelle il convient d'ajouter environ 43% du territoire en espace naturel et forestier.

Pour parvenir à atteindre les objectifs du PADD pour l'agriculture nous relevons tout d'abord la préservation des espaces mis en valeur par l'agriculture et tout particulièrement les sites bâtis des exploitations et leurs abords placés en zone d'activité agricole dans le règlement graphique du projet de PLU. Nous relevons aussi l'identification des espaces forestiers dans un zonage d'activité forestière. Ce sont ainsi 4 678 ha (48.6%) qui sont identifiés en zone agricole et 4 869 ha (50.6%) identifiés en zone N. L'écart de surface entre les zones du PLU et le constat de départ tient essentiellement à un classement des écarts ou hameaux en zone agricole et à un classement systématique des surfaces humides en zone Np même si elles sont mises en valeur par l'agriculture.

Nous relevons aussi via le règlement de la zone agricole une volonté de protéger l'activité agricole en encadrant les possibilités dans cette zone protégée. Pour nous le règlement nécessite toutefois quelques modifications pour renforcer l'orientation du PADD tout en respectant les orientations de la charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan. Les demandes de modification du règlement littéral ont été regroupées en annexe du présent courrier.

Le projet urbain repose sur un accueil de population de 0.9%/an et un objectif de population de 2.335 habitants en 2034. Pour cela le projet prévoit de produire 110 logements en densification-réhabilitation avec une extension de la forme urbaine à vocation habitat de 4,9 ha.

La consommation d'ENAF est difficile à appréhender malgré un chapitre 7 dans le rapport de présentation très complet. En effet les chiffres bruts sont corrigés, nuancés ou encore proratisés. La partie Est du bourg des forges est présentée comme aménagée mais pas encore construite et pourtant considérée comme urbanisée au MOS. L'étude de densification des potentialités au sein de la forme urbaine ne retient pas logement nouveau dans cette partie et ce sans aucune explication. Un commentaire précise pourquoi les 17 ha de consommation liés aux éoliennes ne sont pas retenus, mais les 8.3 ha d'infrastructures ne sont pas explicités. Au final le rapport conclut à une consommation d'ENAF de 9.5 sur la période 2021-2031 à rapprocher des 17.7ha consommés sur la décennie précédente.

Le PLU intègre une vingtaine de stécal d'activités. La plupart a un lien direct avec le milieu agricole dans lequel elle s'insère.

Compte tenu des éléments rappelés de façon synthétique ci-avant, parce le présent projet de PLU a bien pris en compte les enjeux inhérents aux exploitations agricoles du territoire, j'émet un avis favorable au projet de révision de votre PLU sous réserve de prendre en compte les remarques concernant la partie agricole du règlement littéral.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,
Laurent KERLIR



Annexe au courrier d'avis sur le PLU des Forges de Lanouée, demande de modification du règlement littéral de la zone A.

texte	page, article, alinéa	commentaire	demande
Les champs de panneaux photovoltaïques sur les terres exploitables par l'activité agricole.	page 65, article 2.1, alinéa 5	Les installations photovoltaïques sur les espaces NAF sont encadrées par le décret N°2024-318 du 8 avril 2024. La notion de champ de panneaux photovoltaïques est trop imprécise et pourrait comprendre des projets dits agri-voltaïques et des installations photovoltaïques compatibles avec l'exercice d'une activité agricole	Interdire les installations photovoltaïques au sol en dehors des projets agri-voltaïques et en dehors du document cadre, conformément à la réglementation en vigueur (code de l'urbanisme, code de l'énergie,..)
	page 65, article 2.1	Le camping n'est pas interdit en zone agricole, sauf les terrains aménagés pour le camping.	Reprendre la formulation de la zone NP qui interdit le camping sous quelque forme que ce soit.
qu'il n'existe pas déjà un tel logement dans la structure juridique (individuelle, GAEC, EARL...) situé sur un siège ou un site de la commune.	page 65, article 2.2.1, alinéa 1-1	Le plus important est la justification de nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée par l'exploitant agricole demandeur. S'il existe déjà un logement occupé par un associé de l'entreprise, la justification porte alors sur la nécessité d'un logement de fonction supplémentaire.	repandre la préconisation de la charte : La création d'un logement professionnel agricole peut être octroyée dans : • la limite d'un seul logement par exploitation individuelle • au-delà d'un seul logement professionnel agricole, dans la limite d'un par associé, pour les GAEC. • tous les cas la nécessité de logement professionnel agricole devra être clairement démontrée par le porteur de projet (pour cela utiliser la fiche technique n°4)
que le logement de fonction soit implanté à moins de 100 mètres d'un des bâtiments de l'exploitation nécessitant une présence permanente et qu'il ne favorise pas le mitage.	page 65, article 2.2.1, alinéa 1-2	Afin de faciliter la transmission ultérieure de l'outil de travail il est préconiser d'implanter prioritairement le logement à moins de 50m d'un regroupement d'habitations. Cela permet aussi de ne pas gêner l'évolution du site bâti de l'entreprise.	repandre la préconisation de la charte : Prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité, hameau, village ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation. Le projet ne devra pas



			<p>nécessiter d'équipement collectif nouveau (voirie, eau, électricité). Il sera situé à une distance compatible avec la surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation.</p> <p>En cas d'impossibilité à justifier par des impératifs contextuels, une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation, une servitude notariée, telle que décrite dans la partie « Habitation tiers ... » page 29, adossée à ce logement de fonction permettra d'anticiper les évolutions d'usage futures.</p>
<p>En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, • il doit se faire à des fins de diversification (ex : gîtes ruraux, locaux de vente ou de transformation des produits, ...) ou en vue de réaliser un logement de fonction ou un local de permanence, • le bâtiment ne peut faire l'objet d'extensions simultanées ou ultérieures, • le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres des bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité. <p>En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.</p>	<p>page 66, article 2.2.2, alinéa 1</p>	<p>reprendre l'article L151-11-II du code de l'urbanisme.</p>	<p>faire précéder ce premier alinéa par un alinéa qui précise ce que peut faire une exploitation agricole (voir ci-après).</p>



	page 66, article 2.2.2, alinéa 1	Le règlement ne précise nulle part ce qu'une exploitation agricole peut réaliser de base, ce qui est pourtant la vocation de la zone. Si cela peut paraître évident, les possibilités sont encadrées par le R151-23 et le L151-11 du code de l'urbanisme ou encore l'article L311-1 du code rural.	ajouter un premier alinéa comme suit : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Les constructions et installations de production par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.
Les installations et constructions destinées aux autres activités de diversification à condition d'être accessoires à l'activité agricole (ex : aires naturelles de camping, local de vente et de transformation...) et à condition d'être à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité et relevant d'une autre exploitation si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation.	page 66, article 2.2.2, alinéa 3	Le PLU prévoit des stéal d'activité pour conforter des activités existantes en campagne. Le PLU avec l'ajout de la demande précédente, conforme à l'article L151-11 du code de l'urbanisme a encadré la diversification des activités d'une exploitation agricole au titre de l'urbanisme.	retirer cet alinéa qui permettrait des sous destination : restauration et autres hébergements touristiques en zone agricole.
L'édification d'un local de permanence nécessaire à la présence journalière d'un autre actif agricole (salarié, apprenti...) par site d'exploitation, et sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> qu'il n'existe pas déjà un tel local sur le site d'exploitation, qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments du site 	page 66, article 2.2.2, alinéa 4	le local de permanence prend le plus souvent la forme d'un bureau avec quelques éléments de confort (toilettes, vestiaire, douche, ..). la limitation de sa surface de plancher et son implantation vise aussi à éviter qu'il se substitue à un logement de fonction.	remplacer cet alinéa par : Un local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²).

<p>d'exploitation,</p> <ul style="list-style-type: none"> • que l'emprise au sol ne dépasse pas cinquante mètres carrés (50 m²). 			
<p><u>Les annexes des habitations</u></p>	<p>page 69., article 4.1.5 ; 4.16 et page 70 article 4.2.5</p>	<p>L'annexe est liée à un bâtiment principal à usage d'habitation. Il est primordial de préciser que la liaison ne doit pas dépasser une distance de 20m. la hauteur limitée à 3.50m et l'emprise au sol limitée à 40m².</p>	<p>modifier le règlement en reprenant la préconisation de la charte.</p>

