



A l'attention de :

M. BIHOUEE- Hôtel de ville, 2 place de la Mairie
56120 FORGES-DE-LANOUEE

OBJET : Avis de Ploërmel Communauté concernant l'arrêt du projet d'élaboration du PLU de la commune des FORGES DE LANOUEE

DATE LIMITE POUR AVIS DE PLOËRMEL COMMUNAUTE SUR LE PROJET DE PLU : 16/10/2024

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 2 juillet 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. PROJET D'EXTENSION HABITAT DANS LE PLU

Au regard du projet de requalification urbaine de l'îlot en cœur de bourg de Lanouée, bénéficiant d'un portage de l'EPF, sur le territoire des Forges de Lanouée, il semblerait intéressant de mettre en valeur ce projet au sein du dossier de projet de PLU et d'intégrer au moins une phrase dans le PADD sur le projet du secteur, quand bien même il reste des réserves sur la potentielle réalisation du projet.

2. LES CHIFFRES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le projet de PLU répond aux attentes du PLH 2020-2025 avec une projection de production de logements conforme aux objectifs fixés (11 logements par an dans le PLU contre 8.5 dans le PLH). La densité de logement par hectare est conforme au document cadre et est même légèrement supérieure avec un passage de 13 logements/ha à 14 logements/ ha.

Pour information, le PLH est en cours de révision depuis mai 2024, une mise en compatibilité 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). En effet, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRRADDET), document-cadre supra modifié puis approuvé en mars 2023, impose pour sa part une densité moyenne régionale minimum de 20 logements / ha, orientation qui sera déclinée dans le SCOT en cours de révision.

3. LOGEMENTS VACANTS

Il serait intéressant de mettre en avant le travail d'inventaire concernant les données LOVAC 2022 fait par la collectivité en fin d'année 2023 dans l'objectif d'avoir un taux de vacance à jour sur la commune dans le cadre de la construction du projet de PLU.

4. 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 16 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 Programmations 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.

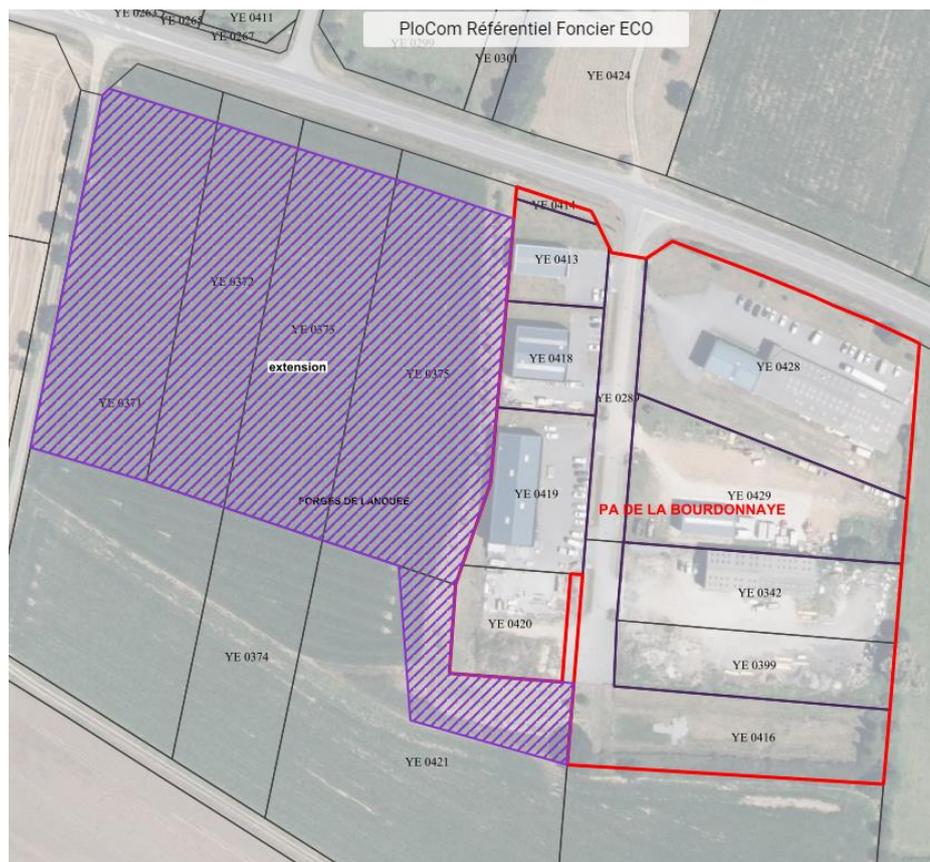
ÉCONOMIE

5. OBSERVATIONS GENERALES

Dans le cadre du diagnostic territorial, les zones d'activités sont abordées de manière succincte. Il semblerait intéressant de faire un état des lieux sommaire de chacune d'entre elles et de préciser leur appartenance ainsi que la vocation principale de la zone (artisanat, industrie...).

6. EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE DE LA BOURDONNAYE

À la suite de l'analyse du dossier, Ploërmel Communauté transmet le périmètre exact de la zone d'extension de la ZAE de la Bourdonnaye (sur la cartographie : secteur rayé en violet) conformément au secteur fléché par la stratégie foncière économique de l'EPCI votée en date du 20 juin 2024.



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 volontariste d'une stratégie foncière économique intercommunale, l'EPCI compétente en matière d'économie souhaite optimiser sa ressource foncière :

- Par le maintien et le développement du tissu économique existant et par la sélectivité des projets économiques ;
- Par l'optimisation foncière des nouveaux projets (construction, réhabilitation, intensification, renouvellement urbain...) dans les zones d'activités économiques et la priorisation de la densification ;
- Par un équilibre économique entre les différents secteurs géographique et typologies d'activités ainsi que le maintien d'activités tertiaires et commerciales dans les centralités.

Etat des lieux : EVE fléchée par le SCoT de 2018

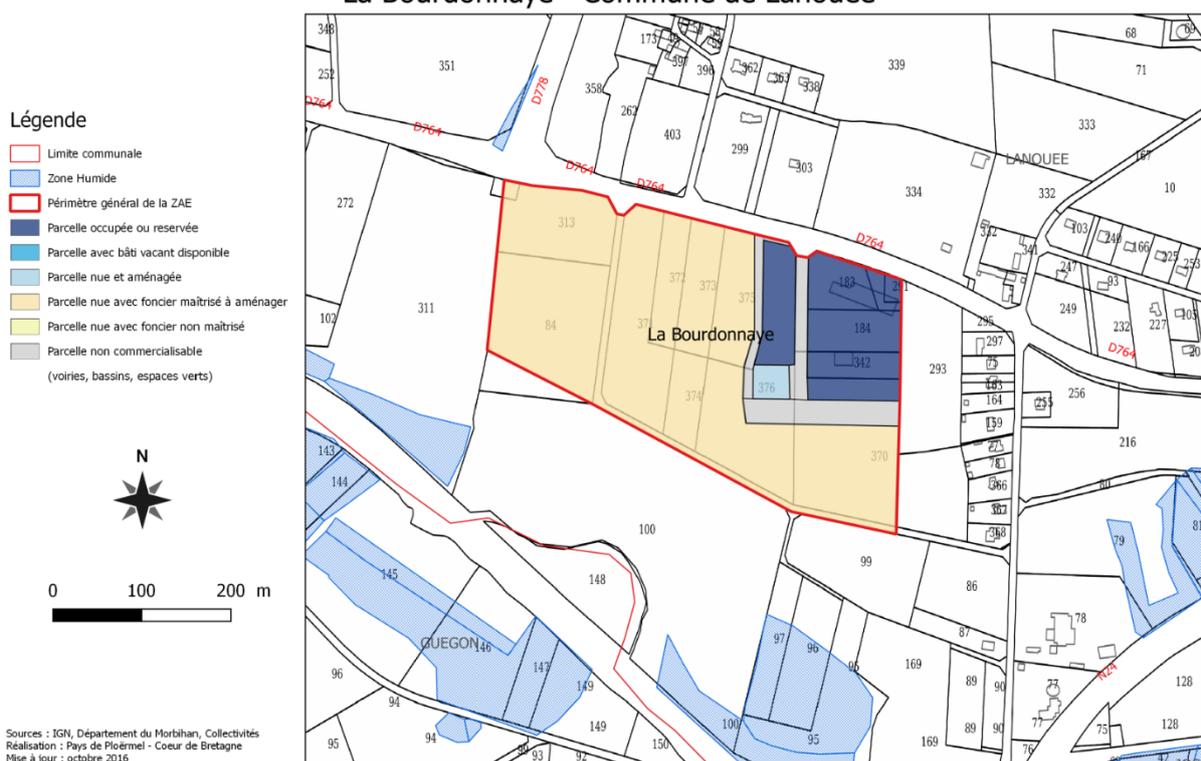
Le SCoT dans le cadre de son observatoire avait fléché une surface de 12.1 ha pour la ZAE de la Bourdonnaye. Secteur dont l'occupation réelle en 2024 est de 24.5% de la superficie initiale (cf. Plan ci-dessous) soit 2.96 ha.

Actuellement, la ZAE est complètement occupée et ne présente pas de construction vacante. Par ailleurs, le potentiel densifiable de la ZAE ne représente que 8% (0.243 ha) du périmètre existant et sous condition que les propriétaires privés soient vendeurs et que les accès et la topologie des terrains le permettent.

L'offre foncière artisanale sur le secteur géographique est réduite à 2 lots libres sur le PA de la Belle Alouette à Josselin, représentant 800 m². Il est nécessaire de créer une nouvelle offre foncière artisanale pour répondre aux sollicitations des entreprises.

Espace à vocation économique de proximité

La Bourdonnaye - Commune de Lanouée



La stratégie économique à la suite de l'inventaire du foncier économique a fléché un secteur en extension sur la ZAE de la Bourdonnaye pour une surface de 2.5 ha. L'extension représente une augmentation de la ZAE occupée de 84% mais néanmoins une réduction totale de 55% de la surface de l'EVE fléchée par le SCoT conformément à la loi Climat et Résilience.

Par ailleurs, ce secteur a été fléché pour les raisons suivantes :

- Ploërmel Communauté a la maîtrise foncière de ce secteur ;
- Le secteur Ouest du territoire ne possède plus aucune offre foncière pour les activités artisanales, ce qui devrait permettre de répondre à un besoin identifié, en continuité du site existant, à destination de l'artisanat.

L'EPCI, souhaiterait donc le développement du site de la ZAE de la BOURDONNAYE pour une superficie de 2.5 ha.

Par ailleurs, au-delà des modifications souhaitées du périmètre d'extension de la zone sur les diverses pièces du dossier de projet de PLU, il serait intéressant de revoir l'OAP sectorielle n°7 sur les points suivants :

- Dans le corps du texte de l'OAP :

- *Composition urbaine* : il serait intéressant de préciser la vocation artisanale du secteur ;
 - *Enjeux / objectif* : il serait intéressant d'ajouter le point suivant : " Palier à l'absence de ressources foncières en matière d'artisanat sur le territoire intercommunal." ;
 - *Mobilités* : La phrase " Les accès pourront se faire par la RD 763 et / ou par le chemin rural à l'ouest du site. " devra être remplacé par : " L'accès principal au secteur d'extension se fera si possible, selon les possibilités techniques, par l'attente au sud-est du secteur sur la desserte interne de la ZA de la BOURDONNAYE. L'accès à la zone pourra sous réserve de la décision du conseil départemental se faire également par la RD 763, ou par le chemin rural à l'ouest de la parcelle" ;
 - *Programmation* : il sera nécessaire de modifier la surface de la zone définie à 2.5 ha si la commune accepte la demande de correction du périmètre d'extension.
- Sur le schéma de principe de l'OAP :
 - Au-delà du périmètre à modifier, il serait intéressant de compléter les principes d'accès en ajoutant une flèche d'accès au sud est au niveau de l'attente de la desserte interne ;
 - Pour une intégration paysagère optimale, il semblerait intéressant d'identifier des haies à créer sur la limite ouest et nord du secteur, et déplacer la baie bocagère à créer plus au sud en limite de la zone d'extension.

7. L'OBJECTIF DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Dans le cadre de la stratégie foncière économique, l'EPCI souhaiterait que les surfaces économiques consommées dans la période 2011-2021, sur les parcs d'activités communautaires, ne soient pas pris en compte dans le calcul de consommation ENAF de la commune, afin de réserver une part de l'enveloppe foncière 2021-2031 pour le développement économique communautaire, dans l'attente de la territorialisation du ZAN par le SCOT, actuellement en révision.

Ainsi comme indiqué sur le plan ci-dessous, 6865m² de foncier ont été consommés entre 2011 et 2021 sur le parc d'activité, en classification "Activité et Commerces" (requalification du PA, travaux entre avril et novembre 2014).

Dans cette optique, Ploërmel Communauté souhaiterait que l'analyse de l'objectif de réduction de la consommation d'ENAF liée à la loi Climat et Résilience (chapitre 7, partie 2/2.1 du rapport de présentation) soit actualisée, pour y soustraire la consommation foncière du parc d'activité, afin de préserver l'enveloppe économique communautaire.

10. REGLEMENT ECRIT SUR LES DESTINATIONS ECONOMIQUES

Afin de permettre le développement de la zone de la Bourdonnaye, l'EPCI souhaiterait voir autoriser la sous-destination " Artisanat et commerce de détail " dans le règlement écrit de la zone "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 ». Nous recommandons à la commune d'être vigilante 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

11. ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET PROJETS URBAINS

Système d'assainissement des Forges :

Concernant le système d'assainissement des « FORGES », les perspectives d'augmentation de logement sont compatibles avec le taux de charge actuel de la station d'épuration.

Les 24 logements supplémentaires (soit 53 habitants) amèneront théoriquement le système à 64% de sa capacité de traitement.

Système d'assainissement sur le bourg de Lanouée :

Concernant le système d'assainissement du bourg de « LANOUEE », la lagune est dimensionnée pour 350 EH.

L'analyse théorique de la charge actuelle, basée sur le nombre de branchement, amène le système à un taux de charge de 299 EH soit 85% la capacité du système de traitement.

Néanmoins, les analyses d'autosurveillance des 4 dernières années (2019-2023) nous montre une réalité différente avec un taux de charge de 45% (=157EH).

Le fonctionnement de la lagune est aujourd'hui correct avec ce taux de charge.

Au regard des hypothèses retenues dans l'étude de zonage d'assainissement, avec une augmentation de :

-15 logements en densification

-33 logements en extension

-3 logements en changement de destination

Soit 51 logements supplémentaires auquel il faut ajouter les 9 logements en cours non comptabilisés dans la charge actuelle de la station.

Il y aurait donc **60 logements supplémentaires raccordés sur la lagune.**

L'approche théorique de la charge future :

Charge actuelle théorique = 299 EH

Charge théorique supplémentaire = 60 logements soit 132 EH

Charge théorique future = 431 EH pour une station dimensionnée à 350 EH soit 123% de sa capacité.

L'approche de la situation réelle actuelle :

Charge réelle mesurée en pointe = 157 EH

Charge théorique supplémentaire = 60 logements soit 132 EH

Charge théorique future = 289 EH pour une station dimensionnée à 350 EH soit 83% de sa capacité.

Conclusion :

L'approche théorique conclue à une saturation du système de traitement mais l'approche se basant sur la charge réelle actuelle permet de démontrer la capacité de la station à accueillir les 60 futurs logements.

Néanmoins, il est important de souligner que la marge de manœuvre est faible face au nombre important de logements supplémentaires à raccorder. De fait, chaque projet d'urbanisation devra être validé au fil de l'eau par le service assainissement pour le corrélérer avec les données d'autosurveillance à jour de la STEP.

Cette analyse est réalisée avec une hypothèse de 15 logements en densification (données fournies lors de l'élaboration du PLU). Si le projet de requalification urbaine de l'îlot en cœur de bourg de Lanouée n'est pas comptabilisé dans ces 15 logements, et **qu'une densification complémentaire vient en sus du projet connu, la station n'aurait plus la capacité d'accueillir les logements supplémentaires.**

A ce jour, il n'est pas prévu d'augmenter la capacité d'accueil de la station. Ainsi, nous vous invitons à préciser le projet communal et éventuellement à travailler la priorisation des secteurs de logements (étude centre bourg, extension) si les études en cours venaient à questionner la capacité d'assainissement de la station.

MOBILITE

12. PRISE EN COMPTE DES ACTIONS COMMUNAUTAIRES EN TERMES DE MOBILITE

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, le PADD et les OAP, afin de mettre en relation le projet communautaire et communal en termes de mobilité douce.

DECHETS

13. COMPLEMENT D'INFORMATION SUR LA COMPETENCE DECHET EN ANNEXE SANITAIRE

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 des Forges de Lanouée à l'horizon 2027. Un document de synthèse sur la compétence collecte et prévention des déchets est mis à disposition de la commune et de son bureau d'étude afin d'étoffer ou de corriger les éléments.

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. Des fiches pour l'aménagement de ces nouveaux locaux de stockage pourront être fournis à la commune sur demande.

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

SYNTHESE DE L'AVIS

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

En effet, nous souhaiterions que différents points soient pris en compte dans le cadre de l'application des compétences de l'EPCI.

Ces points concernent les éléments suivants :

- La prise en compte de la correction du périmètre d'extension de la ZAE de La BOURDONNAYE au regard de la stratégie économique communautaire ;
- Les éléments complémentaires et / ou modificatif de l'OAP sectorielle n°7 en lien avec la ZAE de la Bourdonnaye.
- La mise à jour du calcul de consommation d'ENAF 2011-2021 en excluant la consommation foncière effective sur le parc d'activité communautaire (6865m²), afin de réserver une part de l'enveloppe foncière 2021-2031 pour le développement économique communautaire, dans l'attente de la territorialisation du ZAN par le SCOT.
- Au regard des capacités de la STEP de Lanouée : un complément d'information sur le développement des logements à moyen/long terme, au regard du potentiel en extension et du potentiel d'aménagement en cours d'étude en cœur de bourg, avec une priorisation des secteurs si nécessaire.

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. le maire, 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



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ronan Coignard', is written over a horizontal line.