Pays d'Auray GRAND LARGE

Auray, le 17 janvier 2019

Personne chargée du dossier :
M. Vianney RICHARD
Chef de projet Planification
Tél. : 02.22.76.03.60
vianney.richard@auray-quiberon.fr

M. Jean-Luc LE TALLEC
Maire de Ploëmel
Mairie
1 allée Abbé Martin Kercret
56 400 PLOEMEL

Reçu le
17 JAN. 2019
Mairie de PLOEMEL

N réf. : MJ/KJ/EC/VR/MLJ/JF/2019-006

OBJET : Observations sur le projet de PLU

PJ : Décision du Président – Avis sur le PLU de la commune de Ploëmel

Monsieur le Maire,

Le 18 octobre dernier, le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par la commune de Ploëmel a été transmis pour avis au Pays d'Auray, en charge du suivi et de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence territoriale, conformément à l'article L.153.16 du Code de l'Urbanisme et je vous en remercie.

Après analyse par mes services, il est apparu que certains éléments de ce projet seraient à adapter pour sécuriser ou améliorer l'écriture des différentes pièces de votre document d'urbanisme au regard de la compatibilité de votre projet avec le SCOT du Pays d'Auray.

Il nous semble ainsi opportun que la commune puisse en tenir compte avant l'approbation de son PLU, et c'est pourquoi j'ai l'honneur de les porter à votre connaissance au travers de la Décision ci-jointe.

Espérant que ces éléments puissent être utiles à votre commune dans l'élaboration de son projet, je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

Michel Jalu

SYNDICAT MIXTE du PAYS d'AURAY
rue du Danemark - B.P. 20335
56403 AURAY CEDEX
Tél. 02.97.56.41.74

Envoyé en préfecture le 17/01/2019
Reçu en préfecture le 17/01/2019
Affiché le
ID : 056-200050219-20190117-2019DP01-AU

PETR du Pays d'Auray

N° 2019DP/01 – Feuillet 1

DECISION DU PRESIDENT

dans le cadre de la délégation prévue par délibération du Comité syndical en date du 19 décembre 2016

Reçu le
17 JAN. 2019
Mairie de PLOEMEL

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploëmel

Je, soussigné Michel JALU, Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays d'Auray,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n°2016-33 du Comité syndical 19 décembre 2016, donnant délégation au Président pour l'expression des avis et remarques sur les différentes procédures d'évolution des documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme, carte communale, qu'il s'agisse d'élaboration, révision, modification ou mise en compatibilité) et sur les procédures et documents liés (Sites Patrimoniaux Remarquables, Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, Plan de Prévention des Risques) des communes du territoires ou des Communes voisines ;

CONSIDERANT que le Pays d'Auray est compétent en matière d'élaboration, de suivi et de mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), il est associé à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de son territoire en application de l'article L.132-9 du Code de l'urbanisme.

CONSIDERANT que le Pays d'Auray a été sollicité pour avis le 18 octobre 2018 sur le projet de PLU arrêté de la commune de Ploëmel et dispose d'un délai de 3 mois pour émettre cet avis.

CONSIDERANT que le PLU a pour ambition de poursuivre le développement de la commune. Il vise ainsi l'accueil de 3 850 habitants en 2028, soit 800 habitants supplémentaires. Pour cela, il prévoit la réalisation de 390 logements sur la période du PLU, ce qui est conforme aux objectifs du SCOT.

Ces besoins en logements seront couverts pour partie par les disponibilités existantes au sein du bourg, avec une densification du tissu existant. Les secteurs en extension répondent par ailleurs à l'objectif de densité de 20 logements / ha fixé par le SCOT.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement fixent des règles visant à ce que les opérations de plus de 10 logements contiennent 20% de logements locatifs sociaux, conformément à ce dernier.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 17/01/2019
Reçu en préfecture le 17/01/2019
Affiché le
ID : 056-200050219-20190117-2019DP01-AU

DÉCIDE

DE FORMULER un avis favorable sur le projet de PLU arrêté, dans le cadre de la période de notification du dossier aux Personnes Publiques Associées ;

DE SOUMETTRE à la commune les suggestions et propositions annexées à la présente Décision visant à permettre l'amélioration de l'écriture du PLU en vue d'en renforcer la sécurité juridique et de veiller à la cohérence et compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera transmis au contrôle de légalité et publié au recueil des actes administratifs le : 17 janvier 2019

Fait à Auray, le 17 janvier 2019

Le Président,

Michel JALU

SYNDICAT MIXTE
rue du Danemark - B.P. 20335
56403 AURAY CEDEX
Tél. 02.97.56.41.74
du PAYS d' AURAY

Envoyé en préfecture le 17/01/2019
Reçu en préfecture le 17/01/2019
Affiché le
ID : 056-200050219-20190117-2019DP01-AU

PETR du Pays d'Auray

Observations et recommandations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Ploëmel

Analyse du projet de PLU au regard de sa compatibilité avec le SCOT

En matière de développement économique

- **Activités commerciales :**

Le PLU suit les recommandations du SCOT en ce qu'il prévoit le confortement du centre urbain (densification du tissu urbain et développement urbain lié au projet de ZAC en accroche du centre-bourg). Le PADD, quant à lui, définit un objectif de préservation du commerce de proximité au travers d'espaces de centralité. Cet objectif répond à celui du SCOT visant à favoriser le regroupement des commerces sur des secteurs restreints, afin de créer/renforcer la dynamique commerciale par émulation réciproque des commerces les uns avec les autres (Cf Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT p31).

Ces objectifs ne trouvent toutefois pas de déclinaison opérationnelle dans le PLU, le règlement du PLU autorisant l'implantation de commerces (autorisation de l'ensemble des activités compatibles avec l'habitat ou de l'artisanat et commerce de détail) dans les différentes zones (Ua, Ub, 1AUz, Ui et 1AUi). Des outils tels que le linéaire ou le périmètre de diversité commerciale (L. 151-16 du CU) auraient ainsi pu être mobilisés au sein du PLU.

A minima, il conviendrait d'interdire le commerce de détail dans les zones d'activités (zone Ui, 1AUi, A et N) afin d'une part d'assurer la cohérence du règlement avec les orientations générales du PADD et d'autre part d'assurer la compatibilité avec le SCOT (Cf SCOT-DOO p26 et 32).

Enfin, pour rappel, une procédure de modification du volet commercial du SCOT est actuellement en cours pour adapter celui-ci aux évolutions du territoire. Les conditions d'implantation des commerces (en termes de seuils de surface de plancher notamment) sont ainsi susceptibles d'évoluer. L'objectif général de préservation du commerce de proximité et de maintien de la dynamique des centre-bourg reste toutefois le fil conducteur de cette procédure.

En matière de développement économique, les entrepôts sont interdits au sein des zones Ui et 1AUi ce qui rejoint une des orientations du SCOT visant à économiser le foncier à vocation économique dans les zones d'activités. Toutefois, pour permettre de la souplesse, seuls les entrepôts non liés à une activité productive présente dans la zone (Ui et 1AUi) pourraient être interdits (DOO du SCOT p26).

- **Activités agricoles :**

Le projet de PLU contient bien un diagnostic agricole (p28 du rapport de présentation), comme souhaité dans le SCOT. Pour autant, l'échelle des cartographies présentées ne permet pas de localiser précisément les sièges d'exploitations agricoles présentes sur la commune et les périmètres sanitaires autour des bâtiments d'élevage ne sont pas représentés. Ces informations sont importantes à la fois pour justifier du choix du zonage du PLU et pour la bonne gestion ensuite des autorisations d'urbanisme sollicitées dans ces secteurs.
Le SCOT vise à minimiser l'impact de l'urbanisation sur le fonctionnement et le développement des exploitations agricoles. Pour cela, il demande à ce que le positionnement des espaces à urbaniser soit établi au regard d'un bilan qui considère l'intérêt urbanistique de la zone à urbaniser, les impacts environnementaux, la prise en compte des risques et l'impact sur l'activité agricole. Or on ne retrouve pas cet argumentaire au sein du rapport de présentation. L'impact du projet communal sur les exploitations a été présenté par zone d'extension, sans cette vision globale d'une part et sans détailler le cumul des impacts de l'urbanisation à l'échelle de chaque exploitation d'autre part.

Envoyé en préfecture le 17/01/2019
Reçu en préfecture le 17/01/2019
Affiché le
ID : 056-200050219-20190117-2019DP01-AU

- **Développement touristique et préservation du patrimoine :**

La préservation et la mise en valeur du patrimoine vernaculaire est un enjeu du territoire identifié par le SCOT. Cette orientation est reprise dans le PADD du PLU et le règlement graphique identifie bien les éléments du patrimoine à préserver. Toutefois, le SCOT, à l'instar de l'atlas des paysages, identifie Ploemel comme appartenant à l'entité paysagère de « la Plaine de Pluvigner et la foret de Camors ». Une des dispositions pour cette entité est d'organiser les conditions d'approche et de visite des sites mégalithiques (DOO p.90). Il aurait ainsi pu être envisagé d'identifier au titre de la loi paysage les différents mégalithes ne bénéficiant pas d'une protection au titre des Monuments historiques. A ce titre, est jointe à cette note une cartographie répertoriant les sites archéologiques par période.

Enfin, le SCOT incite au renforcement du réseau des liaisons douces et cyclables et à la constitution d'un réseau de sentiers de découverte. Cette thématique semble avoir été prise en compte au regard des cheminements doux à créer ou à conserver identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-35 CU. Afin d'avoir une vue d'ensemble du projet de la commune dans ce domaine, une carte synthétique de l'ensemble de ce réseau (actuel et futur) pourrait être intégrée au rapport de présentation.

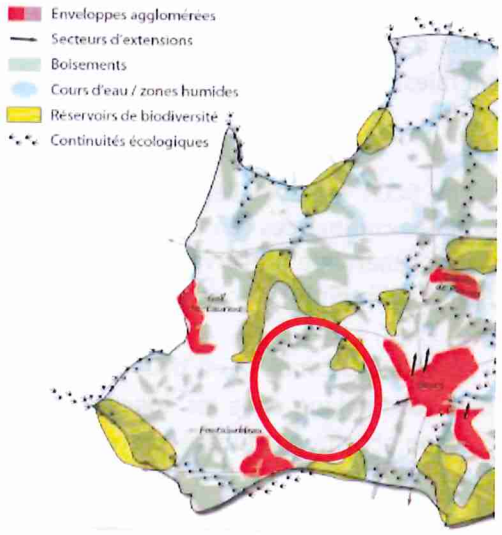
En matière environnementale

- **Trame verte et bleue**

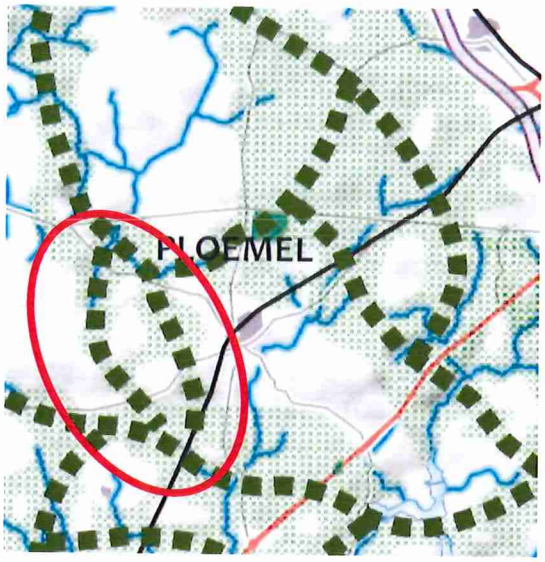
Il manque une partie d'un axe de continuité d'intérêt Pays sur la cartographie de la trame verte et bleue du PADD, au sud-ouest du bourg.

Afin d'assurer la compatibilité avec le SCOT, il conviendra soit de compléter la cartographie du rapport de présentation, soit de justifier l'absence de cette trame au sein du rapport de présentation.

Extrait du PADD du PLU



Extrait du DOO du SCOT



Enfin, une des dispositions du SCOT est de préserver voire améliorer la naturalité et les caractéristiques écologiques des milieux aquatiques et humides, notamment en identifiant et protégeant les cours d'eau et les espaces rivulaires associés, en favorisant la naturalité des lits, berges et abords des cours d'eau et des fossés [...] et en prévoyant éventuellement des retraits de l'urbanisation par rapport aux berges des cours d'eau [...] (p. 61 DOO).

Les cours d'eau et zones humides ont bien été identifiés et reportés sur le règlement graphique du PLU. La majorité d'entre eux se situe en zone agricole (A avec trame zone humide) ou naturelle (Na). Le règlement écrit aurait pu prendre en compte cette protection en introduisant une interdiction de construction (annexes notamment) en zone Na et A, à proximité des cours d'eau.

Envoyé en préfecture le 17/01/2019
Reçu en préfecture le 17/01/2019
Affiché le
ID : 056-200050219-20190117-2019DP01-AU

- **Consommation d'espace**

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme prévoit que le PADD fixe des objectifs chiffrés de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le PADD précise que 19 ha seront consommés pour permettre la production de 380 logements et il fixe ainsi un objectif de réduction de la consommation foncière pour l'habitat de 70% par rapport au foncier urbanisé sur la période 2005-2015.

Le rapport de présentation (p.113 puis p.220) détaille l'occupation des sols au regard des données Corine Land Cover et de l'analyse de la photo aérienne. Ainsi 311 ha sont artificialisés en 2015. Entre 2004 et 2013, 330 logements ont été commencés sur une superficie représentant 46ha. Le PADD, quant à lui, précise que 59 hectares ont été consommés sur la précédente décennie. Toutefois cette consommation, dont on peut supposer qu'elle agrège le foncier économique, les équipements et infrastructures, n'est pas explicitée dans le rapport de présentation.

Dans le cadre de la mise à jour de son observatoire foncier, le Pays d'Auray vient de finaliser l'analyse de la consommation de l'espace sur la période 2009-2016. Les données sont jointes à la présente note, elles pourront permettre de mettre à jour le rapport de présentation sur une période plus récente.

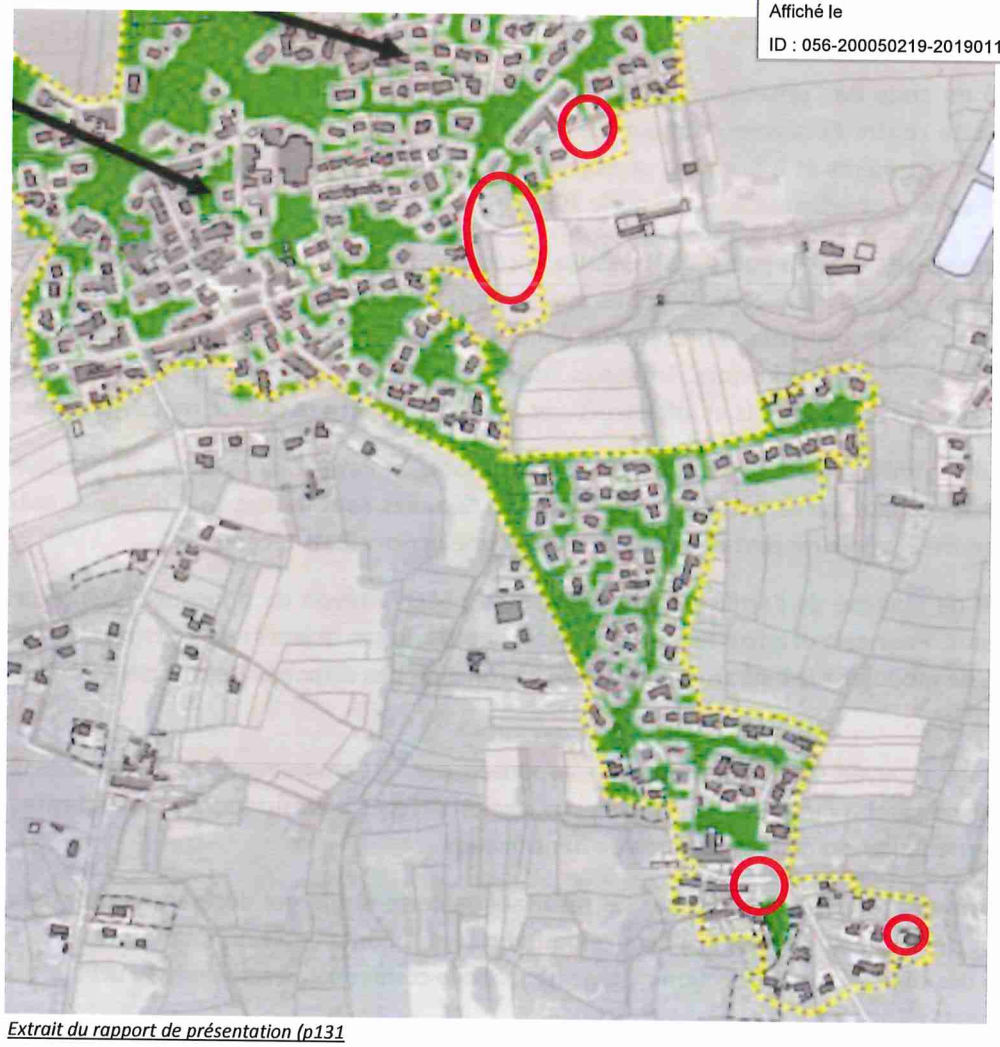
Dans un objectif de maîtrise de l'artificialisation des sols, le SCOT prévoit de prioriser l'intensification des espaces urbanisés existants. Pour cela, il a fixé l'objectif de réaliser 50% de ces objectifs de construction dans le tissu urbain (avec possibilité de moduler à la hausse ou à la baisse en fonction des disponibilités foncières existantes dans le tissu urbain).

La commune s'est appuyée sur la méthodologie proposée par la Communauté de communes pour identifier le potentiel foncier résiduel à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée et a ainsi répondu aux attentes du SCOT et aux obligations réglementaires en matière d'étude de densification.

Le rapport de présentation (p.130) présente les résultats de cette étude qui décèle un potentiel de 80 logements dans le bourg et de 16 constructions aux Landes de Rennes et à Fontainebleau. Cela représente une couverture à hauteur de 25% des objectifs de production de logements de la commune au sein du tissu urbain.

Si la commune peut s'écarter de l'objectif de réaliser 50% du projet construction de logements au sein de l'enveloppe urbaine comme évoqué précédemment, elle doit néanmoins bien justifier que les disponibilités foncières dans le tissu urbain sont insuffisantes. Aussi, il conviendrait de détailler davantage l'argumentaire présenté dans la mesure où des parcelles « libres » inclues dans l'enveloppe urbaine ne sont pas identifiées dans le potentiel (secteurs en rouge sur la carte ci-dessous à titre d'exemple). S'il s'agit de parcelles où des autorisations ont été délivrées mais non encore bâties à la date d'arrêt du PLU, elles nécessitent d'être comptabilisées dans le potentiel au titre du SCOT. Dans le cas contraire, il conviendrait de préciser qu'il s'agit de « coups partis ».

Envoyé en préfecture le 17/01/2019
Reçu en préfecture le 17/01/2019
Affiché le
ID : 056-200050219-20190117-2019DP01-AU



Extrait du rapport de présentation (p131

Enfin, la surface totale identifiée comme du potentiel foncier et la surface totale des secteurs non retenus en potentiel pourraient être précisées.

	Surface	Densité	Nombre de logements
Potentiel foncier identifié	*X ha**		**96 logements**
Dont secteurs soumis à OAP	*2.5 ha*	*20 logts / ha*	*45 logements*
Dont urbanisation diffuse	*X ha**		*51 logements*
Extension	13.72 ha	20 logts / ha	**264 logements**
Changement de destination			*32 bâtis identifiés*
Projets en cours			*Ils ne sont pas comptabilisés dans le projet de PLU*
TOTAL	**X ha***	**Moyenne***	**392 logements**

* donnée non précisée au sein du rapport de présentation

Envoyé en préfecture le 17/01/2019
Reçu en préfecture le 17/01/2019
Affiché le
ID : 056-200050219-20190117-2019DP01-AU

En matière d'habitat et développement urbain

- **Habitat**

Le PLU, au travers de servitudes de mixité sociale, reprend la règle de production de logements locatifs sociaux en imposant 20% dans les opérations de plus de 10 logements en zone urbaine (Ub, 1AUb et 1AUz). Si la commune souhaite limiter les effets de seuils, il est envisageable d'élargir l'assiette en ajoutant des critères exprimés :

- en surface de plancher, par exemple en demandant que 20% de la surface de plancher autorisée soit réservée à du logement aidé pour les opérations de plus de 800 m² de surface de plancher,
- en surface d'opération, par exemple en demandant que 20% de l'assiette du terrain soit réservé à du logement aidé pour les opérations réalisées sur un terrain de plus de 2000 m².

- **Densités**

Le SCOT définit en matière de densité un objectif de 20 logements / ha en moyenne pour les extensions. Dans le tissu urbain, un principe d'élévation des niveaux de densité actuel est fixé.

Le travail réalisé sur le potentiel foncier par la Communauté de communes et le Pays d'Auray a identifié les densités suivantes :

Densité intermédiaire* en logt/ha	
Bourg	**12,2**
hypercentre	22,3
enveloppe agglomérée	9,9
Moyenne Esp. De vie Auray	**16,1**
Moyenne AQTA	**17,5**

**exclusion des équipements, espaces publics, réseaux, Zones d'Activités...*

Au regard de ces valeurs, les objectifs de densité du SCOT sont bien respectés : les secteurs en extension présentent une densité moyenne de 20 logements / ha et les secteurs en densification une densité moyenne de 20 logements / ha, pour les secteurs couverts par une OAP. Il conviendra toutefois de préciser au sein du rapport de présentation la densité retenue pour le potentiel foncier du tissu urbain hors OAP.

Toutefois, il n'est pas mis en place d'outils dans le PLU permettant de faire respecter dans le tissu urbain existant (hors OAP) la densité retenue par la commune. Une OAP thématique portant sur le potentiel foncier repéré aurait été intéressante pour cela (voir par exemple le PLU d'Erdeven sur ce point). Si la commune le souhaite, celle-ci pourra être travaillée avec le service Aménagement – Habitat mutualisé entre la Communauté de communes et le Pays d'Auray.