



A l'attention de :

M. Jagoudet- Place Alain de Rohan

56120 JOSSELIN

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

PERSONNE REFERENTE : Mme THOMAS et Mme PERRUDIN

DATE LIMITE POUR AVIS DE PLOËRMEL COMMUNAUTE SUR LE PROJET DE PLU : 31/10/2024

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 31 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. 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 (entre 31 et 22 logements par an selon que la durée de vie du PLU soit de 7 à 10 ans dans le PLU contre une moyenne annuelle de production en 2023 de 14 logements dans le PLH). La densité de logement par hectare est conforme au document cadre et est même supérieure avec un passage à une moyenne entre 20 et 30 logements/ha brut. Le projet de PLU de Josselin répond également aux attentes en matière de logements sociaux. La dynamique de production de logement est supérieure aux projections du PHL mais néanmoins répond à un besoin de l'intercommunalité.

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.

2. Secteurs d'extension/OAP

Les densités des différentes OAP pour l'habitat sont clairement indiquées. Par mesure de précaution, bien qu'une partie des OAP soit déjà attribué à un porteur de projet, dans le cas où les dits projets ne serait pas réalisé, il semblerait intéressant d'ajouter la phrase suivante en guise d'introduction dans les OAP sectorielle et dans les zones du règlement concerné : "Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se décomposer en plusieurs tranches."

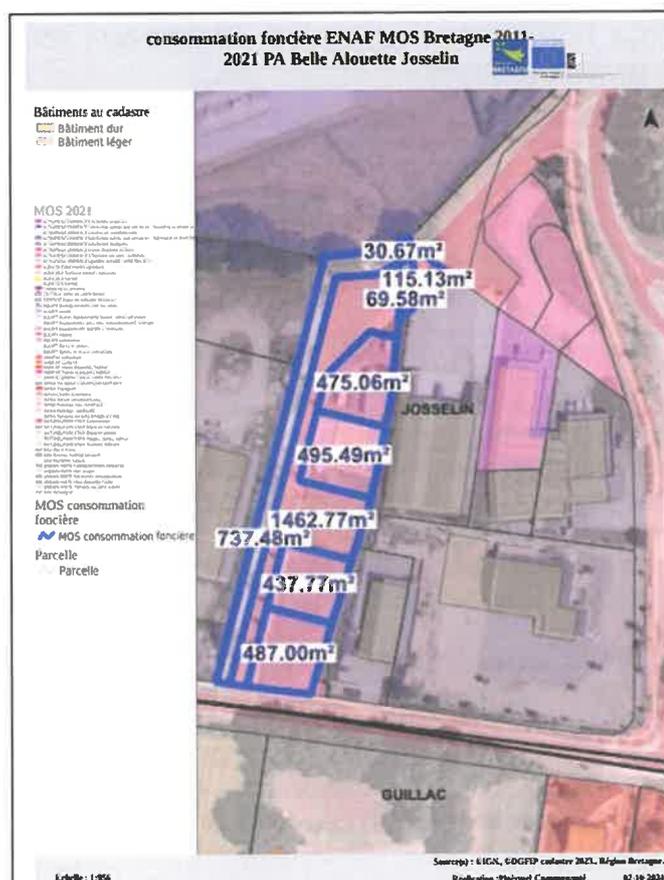
ÉCONOMIE

3. Consommation Foncière des ENAF en parc d'activité

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, 4315 m² de foncier ont été consommés entre 2011 et 2021 sur le parc d'activité, à la suite des travaux effectués en 2017 (772,2 m² en "Infrastructure", 3542.8 m² en "Activité et Commerces").

Ploërmel Communauté souhaiterait que l'analyse de la consommation d'espaces liée à la loi Climat et Résilience (RP p.250) soit actualisée, pour y soustraire la consommation foncière du parc d'activité, afin de préserver l'enveloppe économique communautaire du territoire.



4. Emplacement réservé sur le secteur du PA de la Belle-Alouette

Il semblerait opportun de mettre en place un emplacement réservé sur le secteur de La Belle Alouette, dans le cadre d'une évolution prochaine de l'activité sur la parcelle AE n°453, incluse dans le périmètre du parc d'activité communautaire



Parcelle concernée par la demande : AE 0453

Cet emplacement réservé permettrait à Ploërmel Communauté de maîtriser la ressource foncière en cas de mutation, pour conforter les orientations de la stratégie foncière économique en permettant la production d'une nouvelle offre foncière artisanale optimisée sur ce secteur géographique,

ASSAINISSEMENT

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

MOBILITE

5. Prise en compte des actions communautaires en termes de mobilité

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 et le PADD, afin de mettre en relation le projet communautaire et communal en termes de mobilité douce. Il semblerait intéressant d'ajouter une OAP thématique sur le maintien du cadre de vie vert et les mobilités douces qui sont très présentes dans les OAP sectorielles.

DECHETS

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

Ploërmel communauté estime que la thématique « Déchets » est traitée de manière satisfaisante. Pour compléter les éléments de description du dossier ainsi que les OAP en matière d'aménagement, une note d'information ainsi que des fiches complémentaires seront transmises à la commune.

AUTRES REMARQUES

Il serait intéressant de reporter les libellés complets des zonages sur la légende du règlement graphique, afin d'améliorer la lisibilité des plans dans le contexte d'instruction des dossiers d'urbanisme.

SYNTHESE DE L'AVIS

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

Ces observations concernent :

- La prise en compte de la consommation foncière communautaire 2011-2021 du parc d'activité de la Belle Alouette dans la consommation foncière communale ;
- Les zones d'extensions autour du parc d'activité Oxygène, en zone UA2, non inscrites dans la stratégie économique communautaire, et générant 2.1 ha de consommation.

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

