Envoyé en préfecture le 06/11/2024
Reçu en préfecture le 06/11/2024
Publié le
ID : 056-200050193-20241023-032-DE

OBJET : AVIS DU PETR PAYS DE PLOERMEL-CŒUR DE BRETAGNE SUR LA COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME ARRETE DE JOSSELIN AVEC LE SCOT

Projet de révision du PLU arrêté par délibération le : 25 juillet 2024

Projet reçu par le PETR le : 31 juillet 2024 par mail

Date limite pour avis du PETR sur le projet de PLU le : 31 octobre 2024

Hiérarchie de la commune dans l'armature territoriale du SCoT : Pôle d'équilibre principal

1. Evolution démographique prévue sur la durée du Plan Local d'Urbanisme

Dans son PADD, la commune a indiqué une croissance démographique de +1,15% par an pour la période 2022-2032 afin d'atteindre une population de 2896 habitants en 2032. Le PLU de Josselin prévoit l'accueil de 342 habitants supplémentaires en 10 ans.
Le SCoT prévoit pour un pôle de proximité une croissance démographique maximale à +1,25%/an.

Évolution comparative de la population

	Population 2010	Population 2015	Population 2022	Evolution annuelle de la population entre 2010 et 2022
Josselin	2501	2495	2651	**+0,5%/an**
Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne	79383	81407	81875	**+0,29%/an**
Département du Morbihan	721657	744813	768687	**+0,59%/an**

Le projet de PLU de Josselin prévoit une croissance démographique annuelle supérieure à celle connue lors des 10 dernières années.

Le Pays de Ploërmel tient a rappeler que le SCoT est actuellement en cours de révision. Dans ce cadre, l'objectif de croissance démographique préconisé par le SCoT actuellement en vigueur pour la commune de Josselin sera sans nul doute diminué dans le prochain SCoT. En effet l'actuel SCoT prévoit une croissance démographique à l'échelle du Pays à +1%. Dans le futur SCoT, l'objectif de croissance démographique ne sera pas aussi important. Ainsi, afin d'éviter à la commune de Josselin de devoir revoir son PLU pour le rendre compatible avec le futur SCoT, la commune est invitée à diminuer son taux de croissance démographique annuel.

L'objectif de croissance démographique inscrit dans le projet de PLU est supérieur à la tendance connue lors des dernières années. Cependant, le taux proposé reste compatible avec le SCoT actuel.

Envoyé en préfecture le 06/11/2024
Reçu en préfecture le 06/11/2024
Publié le
ID : 056-200050193-20241023-032-DE

2. Nombre de logements à réaliser

La commune indique dans son PADD qu'elle se fixe un objectif de production de 215 logements à l'horizon 10 ans, soit une production annuelle de 22 log/an. Pour rappel le SCoT prévoit une production de 365 logements pour la commune de Josselin à horizon 20ans, ce qui représente 183 logements sur 10 ans.

Afin de répondre aux besoins en logements pour les 10 prochaines années, le projet de PLU prévoit :

- 35 logements afin de maintenir le niveau de population actuel
- 180 logements nécessaires à l'accueil de nouvelles populations

Le projet de PLU détaille la production de logements de cette manière :

- 0 logement en résorption de logement vacant
- 0 logement par changement de destination
- 0 logement en densification ponctuelle (via une division foncière par-exemple)
- 83 logements en densification régis par 4 OAP
- 132 logements en extension.

Dans son projet de PLU, la commune met en avant un urbanisme compact par la repérage de nombreuses zones de densification qui sont cadrées par une OAP afin de maîtriser leur urbanisation. Les OAP traduisent une volonté de la municipalité à maîtriser l'urbanisation de sa commune et cela de manière qualitative.

Cependant, dans le PLU, il n'a pas été pris en compte les potentiels de création de logements qui peuvent être réalisés par une simple division parcellaire alors que certaines parcelles dans le tissu aggloméré pourront à l'avenir accueillir des logements. Le SCoT invite la commune a fixer un objectif chiffré de logements réalisables en densification ponctuelle. Le SCoT tient à rappeler que la densification est la priorité avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation : orientation 4.1 du SCoT « promouvoir un développement urbain cohérent autour de centralités connectées » et plus précisément le paragraphe « Le renouvellement urbain et la densification des espaces déjà urbanisés sont la priorité […] »

Dans ses OAP, la commune a fait le choix d'inscrire une densité de logements de 29 log/ha en moyenne. Cet objectif est supérieur à celui prescrit par la SCoT, qui s'élève à 20 log/ha pour la commune de Josselin. Cette volonté de densifier les opérations de logements s'inscrit pleinement dans les objectifs de réduction de consommation d'ENAF et de promotion d'un urbanisme compact autour de la centralité. Un travail de modulation des densités entre les OAP a aussi été réalisé par la municipalité avec des densités allant de 71 log/ha pour la plus dense à 11 log/ha pour la moins dense (justifiée par la topographie).

Sur la thématique du logement, le projet de PLU de Josselin est compatible avec les objectifs du SCoT. Néanmoins, le SCoT invite la commune a inscrire un objectif chiffré de logements qui seront réalisés par de la densification ponctuelle (ex : division foncière).

Envoyé en préfecture le 06/11/2024
Reçu en préfecture le 06/11/2024
Publié le
ID : 056-200050193-20241023-032-DE

3. Consommation foncière pour les besoins du PLU

Le SCoT utilise la donnée MOS mise en place par la région Bretagne en lien avec les structures porteuses de SCoT. Dans le cadre du MOS, le région Bretagne a calculé une consommation d'ENAF de 4,2 ha pour la période 2011-2021. Pour la période 2021-2031, la commune de Josselin ne doit pas dépasser une consommation d'ENAF de plus de 2,1ha.

Dans le projet de PLU, la commune a repéré une erreur dans le MOS Bretagne. Il s'agit de 4 permis de construire délivrés avant le 31/08/2021 pour une surface totale de 0,32ha. Le SCoT fera remonter cette erreur afin quelle soit rectifiée dans le MOS Bretagne.

Dans la cadre de son projet de PLU, la commune prévoit de consommer pour la période 2024-2034 :

- 2,92 ha d'ENAF pour de l'habitat :
    - OAP 3 : 1,47 ha pour la construction de 44 logements
    - OAP 4 : 1,1 ha pour la construction de 36 logements
    - OAP 6 : 0,35 ha pour la construction de 4 logements
- 2,07 ha d'ENAF pour l'activité économique :
    - Il s'agit des parcelles AB 633, AB 635 et AB 417 et AB 418 qui sont classées en zone UA2 permettant le développement de la zone commerciale Oxygène (voir carte ci-contre)

Ainsi, le projet du PLU prévoit une consommation d'ENAF totale de 4,99 ha pour la période 2024-2032.

Entre 2021 et 2023, 0,7ha d'ENAF a déjà été consommé.

Calcul de l'enveloppe d'ENAF consommable

2021-2032
2,1 ha d'ENAF consommable maximum

Consommation réalisée et prévue dans le PLU

2021-2032
Total 5,69 ha d'ENAF consommés :
- 0,7 ha déjà consommés entre 2021-2024
- 4,99 ha prévus dans le projet de PLU d'ici 2032

Envoyé en préfecture le 06/11/2024
Reçu en préfecture le 06/11/2024
Publié le
ID : 056-200050193-20241023-032-DE

Ainsi, le projet de PLU de Josselin ne parvient pas a atteindre l'objectif de réduction par 2 de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2031 par rapport à la période précédente. Le projet de PLU prévoit une surconsommation de 3,59 ha.

Ainsi, le SCoT demande à la commune de revoir ses différents projets communaux afin d'atteindre l'objectif de réduction par 2 de sa consommation d'ENAF. En effet, dans le cadre de l'enveloppe de consommation d'ENAF attribuée par le SRADDET pour le territoire du SCoT du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne, et dans l'attente de la territorialisation qui sera réalisée dans le cadre de la révision du SCoT, toutes les communes sont invitées à respecter l'objectif de réduction par deux de sa consommation d'ENAF.

4. Projet du PLU concernant la constructibilité dans l'espace agricole et naturel

Afin de prendre en compte certaines fonctionnalités au sein de la zone agricole, 2 STECAL sont identifiés :

- STECAL pour l'aire d'accueil des gens du voyage déjà existante
- STECAL pour la station d'épuration déjà existante

La commune de Josselin ne possède pas de village en-dehors de la zone agglomérée.

Le projet de PLU de Josselin est compatible avec le SCoT concernant la constructibilité dans l'espace agricole et naturel.

5. Compatibilité du projet de PLU avec le DAAC

Dans son Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), le SCoT a référence la zone « Oxygène » comme site commercial périphérique. Ce classement autorise l'implantation des bâtiments d'une surface de plancher de + 300m² et moins de 4000m² pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail ». Le PLU a bien référencée la zone Oxygène comme espace commercial périphérique.

La centralité commerciale est bien identifiée et permet le maintien et le développement des activités commerciales.

Le projet de PLU est compatible avec le DAAC du SCoT.

6. Compatibilité du projet PLU avec la carte de la trame verte et bleue

Le projet de PLU est compatible avec la carte de la trame verte et bleue du SCoT.

7. Compatibilité avec la gestion de la ressource en eau

Le projet de PLU est compatible avec l'orientation 9.3 « Gérer la ressource en eau » du SCoT par le conditionnement des prévisions d'urbanisation et de développement urbain aux capacités d'approvisionnement de la ressource en eau potable et du réseau épuratoire.

Envoyé en préfecture le 06/11/2024
Reçu en préfecture le 06/11/2024
Publié le
ID : 056-200050193-20241023-032-DE

Conclusion

Le Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne, en tant que structure porteuse du SCoT, émet un avis défavorable motivé par la remarque suivante :

- **Réduire la consommation d'ENAF pour la période 2024-2032 afin d'atteindre l'objectif de réduction par 2 de la consommation d'ENAF.**

Le Pays de Ploërmel- Cœur de Bretagne reste à la disposition de la commune afin de lever les remarques émises ci-dessus.