



PLOËRMEL
Le 17 septembre 2024

Mairie de La Trinité-Porhoët
M. Philippe, Place du Martray,
56490 LA TRINITE-PORHOET

OBJET : Avis de Ploërmel Communauté concernant l'arrêt du projet d'élaboration du PLU de la commune de La Trinité-Porhoët

DATE LIMITE POUR AVIS DE PLOËRMEL COMMUNAUTE SUR LE PROJET DE PLU : 18/09/2024

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 18 juin 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 de La Trinité-Porhoët respecte les orientations guides du PLH 2020-2025 en matière de production de logements.

Il semblerait intéressant de compléter le **diagnostic territorial en page 228** : le PLH est en cours de révision depuis mai 2024 et sera opérationnel début 2026. Une mise en cohérence 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).

Nous recommandons à la commune d'avoir un point de vigilance sur la production de logements sociaux conformément au rôle de pôle relais de la commune de la Trinité-Porhoët et au PLH en vigueur, et ce dans l'intérêt de fixer les familles sur le territoire, dans un contexte où les bailleurs sociaux implantés sur la commune ont tendance à vendre leurs logements.

2. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

A la lecture du Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD), il serait intéressant de préciser la tendance chiffrée en matière de changement de destination sur la décennie précédente afin d'avoir une idée du nombre de logements projetés en réhabilitation en p.4 – 1. **Relancer la croissance sans urbaniser en extension du bourg – OBJECTIF 1.3 : Limiter les constructions en campagne aux extensions ;**

ÉCONOMIE

3. EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE DES MARETTES

Il semble important d'informer la commune que Ploërmel Communauté n'a pas fléchi d'extension sur le parc d'activités des Marettes, dans sa stratégie communautaire votée par délibération CC-097/2024 le 20 juin 2024.

Les choix d'extension de Ploërmel Communauté ne se sont pas portés sur ce secteur géographique en raison des lots à bâtir aménagés encore disponibles à la Trinité-Porhoët et à Guilliers. En effet, le diagnostic communautaire des ZAE compte une disponibilité foncière composée de 3 lots aménagés pour une surface de 13 675 m² à la Trinité-Porhoët, 13 lots aménagés à Guilliers pour une surface de 21 330 m², et 1 bâtiment artisanal vacant à la Trinité-Porhoët, mettant en évidence une offre suffisante pour les dix prochaines années, destinée à l'accueil d'activités artisanales prioritairement. Ainsi, l'EPCI souhaiterait pérenniser le secteur des Marettes dans le périmètre actuellement déterminé. A ce titre, Ploërmel Communauté oriente régulièrement les nouvelles demandes d'implantations de projets artisanaux vers le secteur du Porhoët pour consolider le tissu économique local.

En application de la stratégie d'aménagement du territoire, cette extension de la zone d'activité des Marettes, d'initiative communale, génèrerait une consommation foncière qui serait déduite de l'enveloppe foncière communale.

Concernant le zonage Ui, il pourrait être opportun d'y intégrer la parcelle ZA 0346 qui est occupée par un équipement de protection incendie et un bassin de rétention dépendants du parc d'activités. Cette parcelle apparaît consommée au MOS depuis 2011 (équipement) et son intégration dans le zonage Ui serait donc sans impact en matière de consommation d'espaces.

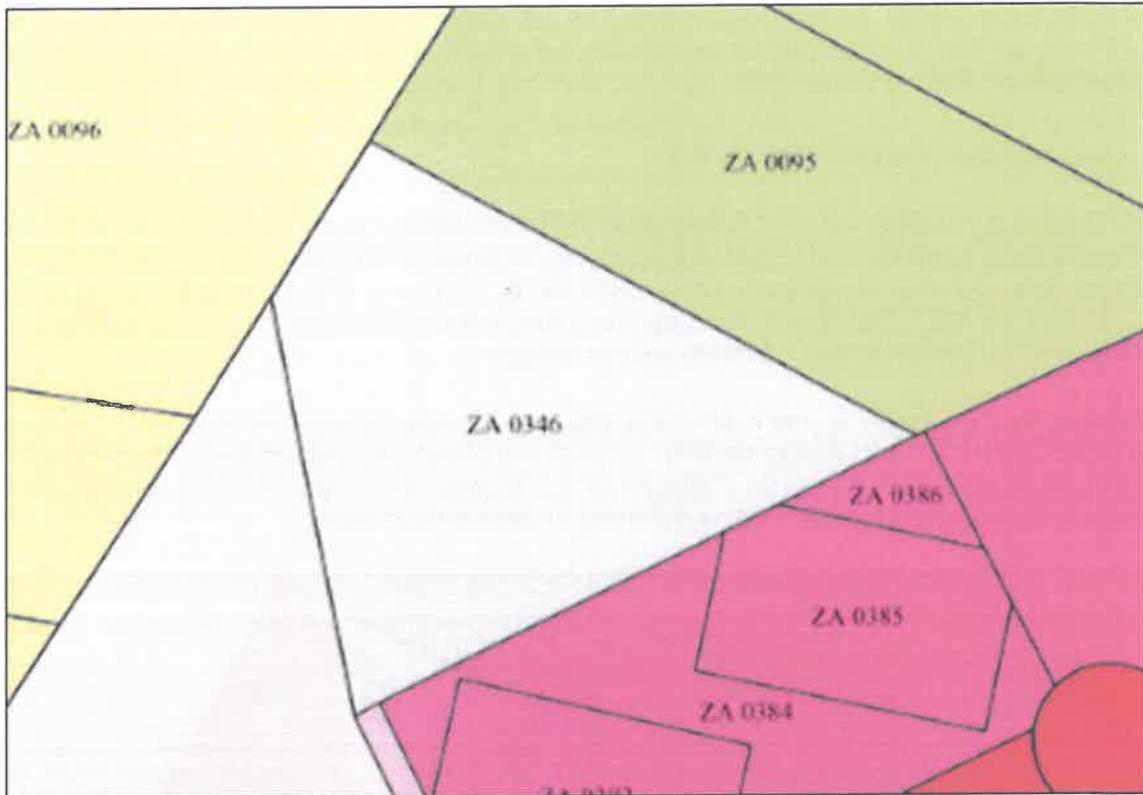


Illustration de la parcelle ZA 346 classement en équipement MOS 2011-2021



 **Foncier aménagé disponible**

6. REGLEMENT ECRIT SUR LES DESTINATIONS ECONOMIQUES

En zone UA page 32 – Article UA 1 – Destinations et sous destinations autorisées, le règlement « autorise sous condition » la sous destination « industrie » et “entrepôt” en zone UA cœur de bourg. Si cette typologie n’est pas déjà présente sur la zone, nous recommandons à la commune d’interdire celle-ci 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 42 et 1AUB p.54.

En complément, au regard des projets en zone d’activité économique, il serait peut-être opportun de supprimer la hauteur maximale des constructions en zone UI, en page 47, ou de la réévaluer légèrement à la hausse.

Pour la zone UI la sous-destination « Lieux de cultes » page 50, est autorisée. Les zones d’activités étant dédiées exclusivement aux activités économiques ce type de sous destinations dans ce secteur pourrait être interdite.

En zone UI page 52 – Article UI 4 – Volumétrie et implantation des constructions – 4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : il y a une faute de frappe à supprimer dans la règle pour qu’elle soit applicable : « - les constructions et extensions, lorsqu’elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite de l’emprise des voies publiques et emprises publiques. ». Cette observation est également valable, dans le cas du maintien de la zone 1AUI en page 67 du règlement écrit.

ASSAINISSEMENT

Dans le cadre de l’exercice de la compétence « assainissement », la thématique est traduite de manière satisfaisante.

MOBILITE

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

DECHETS

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

Afin de compléter et préciser les éléments mentionnés dans les annexes sanitaires, il est recommandé de prendre en compte les éclaircissements suivants :

- En matière de collecte des déchets ménagers et assimilés (DMA), Ploërmel Communauté n’est compétente que sur la partie nord de son territoire. Elle regroupe les communes de Campénéac, Cruguel, Forges de Lanouée, Gourhel, Guégon, Guillac, Helléan, Josselin, La-Croix-Helléan, La-Grée-Saint-Laurent, Lantillac, Loyat, Montertelot, Ploërmel, Saint-Servant-Sur-Oust, Taupont et Val d’Oust. Le traitement est délégué au SITCOM-MI.
- Au nord du territoire, c’est le SMICTOM CO 35 qui est compétent en matière de collecte et de traitement des DMA. Les communes de Brignac, Concoret, Evriguet, Guilliers, La Trinité-Porhoët, Mauron, Ménéac, Mohon, Néant-Sur-Yvel, Saint-Brieuc-de-Mauron, Saint-Léry, Saint-Malo-des-Trois-Fontaines et Tréhorenteuc sont concernées.

C'est donc le SMICTOM CO 35 qui fixe les orientations en matière de gestion des déchets sur la commune de La-Trinité-Porhoët, Ploërmel Communauté n'est pas compétente sur cette commune.

SYNTHESE DE L'AVIS

Au regard de l'ensemble des éléments présentés ci-dessus, Ploërmel Communauté, émet un avis favorable avec observations. En effet, nous souhaiterions que différents points soient complétés ou/et modifiés dans le cadre de l'application des compétences de l'EPCI.

Ces points concernent les éléments suivants :

- L'élargissement sommaire du zonage Ui sur la ZAE des Marettes afin d'inclure la parcelle ZA346 dans le zonage ;
- Une extension économique hors stratégie foncière économique communautaire à bien définir au regard des éléments cités ;
- La révision de la consommation foncière communale en sortant la consommation foncière 2011-2021 induite par le parc d'activité des Marettes.

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. Philippe, 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

ANNEXE N°1 : ZAE DES MARETTES - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

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

- Par le maintien du tissu économique existant et la priorisation des demandes susceptible de développer ce tissu dans les respects du contexte législatifs.
- Par l'optimisation des zones d'activités économiques en matière de résiduels densifiables à l'échelle communautaire
- Par la conception d'un équilibre économique entre les différents secteurs d'activités et une réorientation des activités pouvant s'exercer au sein des zones commerciales et/ou des centres-bourgs sans créer de nuisances. C'est notamment le cas pour les secteurs du commerce et du tertiaire par exemple.

La ZAE des Marettes fait une surface totale de 5.2 hectares avec 3 lots restants.

Ces 3 lots de 4 848 m², 3 013 m² et 5 797 m² n'ont pas de preneurs à ce jour. Il existe un bâtiment artisanal vacant, propriété de l'entreprise FYBOLIA.

En outre, ce choix communal implique une desserte de l'extension soit :

- o Par la route départementale directement. Ce type de dessertes est accordé de façon limitée pour des raisons de sécurité. L'accès du parc existant est déjà situé à 100 mètres déjà sur la route départementale.
- o Par la ZAE des Marettes. Pour rendre accessible cette extension, l'OAP prévoit une desserte depuis le parc d'activité communautaire, cela suggère de réaliser des travaux complémentaires de voirie lourde sur un lot à bâtir existant. (ZA 347)

