

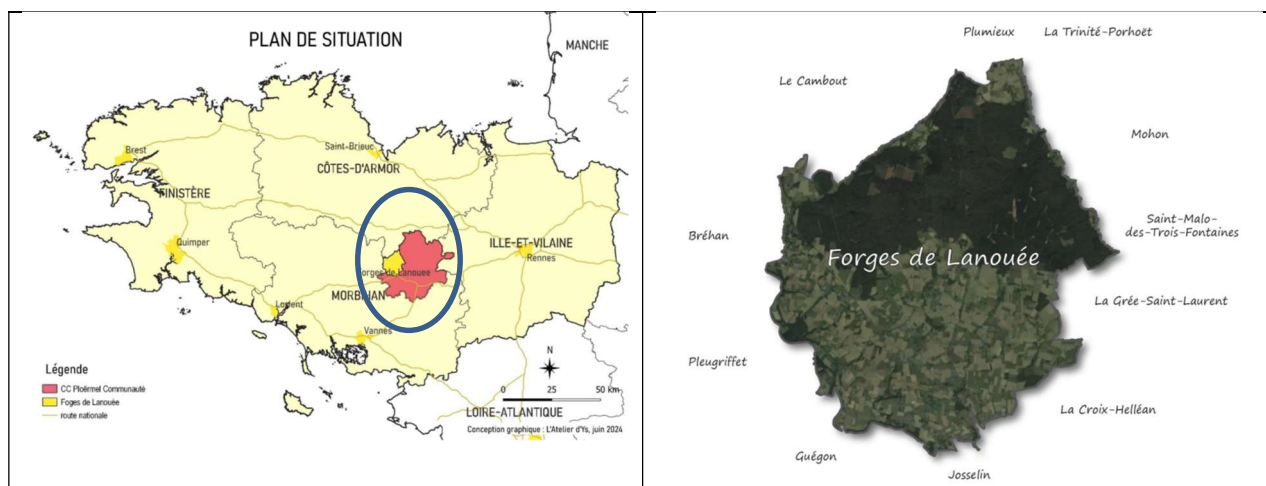


Commune Forges de Lanouée
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Étude du zonage d'assainissement des eaux pluviales
Révision n°1 de l'actualisation de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées

Enquête Publique unique 04/03/2025 au 05/04/2025

Partie 2.1 : Conclusions et Avis de la commissaire enquêtrice

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme



Autorité organisatrice : Mairie de Forges de Lanouée et Ploërmel Communauté

Siège de l'enquête : Mairie de Forges de Lanouée

Maître d'ouvrage : Mr Jacques Bihouée, maire de Forges de Lanouée
Mr Patrick Le Diffon, Président de Ploërmel Communauté

Commissaire Enquêtrice : Claudine Lainé-Delurier

Référence de l'Enquête : E2400216/ 35

Table des Matières

GLOSSAIRE	4
PREAMBULE.....	5
1 Le contexte	6
2 Présentation du projet soumis à enquête	6
2.1 Objectifs du projet de PLU.....	7
3 L'enquête publique.....	8
3.1 Déroulement de l'enquête unique.....	8
3.2 Le dossier du projet PLU.....	9
3.3 Les observations	10
4 ANALYSE DU PROJET de PLU	11
4.1 Élaboration du Projet.....	11
Concertation préalable.....	11
Procédure.....	11
4.2 Urbanisation	11
Le besoin en logement.....	11
L'habitat	13
Mixité sociale	13
Consommation foncière – Constructibilité.....	14
4.3 Les services et les équipements collectifs	16
4.4 Activités économiques	16
Le commerce et le tertiaire.....	17
Les activités artisanales et la petite industrie.....	17
Activités agricoles	17
Le tourisme.....	18
Autres ressources.....	18
4.5 Paysages et Patrimoine.....	18
Paysages	18
Patrimoine	19
4.6 Biodiversité – TVB	19
4.7 La Gestion de l'eau.....	20
L'eau potable.....	20
Les eaux pluviales	21
Les eaux usées	21
4.8 Climat – Air – Energie	21
4.9 Mobilité	22
4.10 Risques	22
4.11 Les nuisances.....	22
4.12 Les dérogations à la loi Barnier.....	23

4.13	Les déchets	23
4.14	Les servitudes	23
4.15	Les indicateurs de suivi	24
4.16	Compatibilité avec les documents SUPRA	24
5	Recommandations	25
5.1	Observations des PPA	25
5.2	Changement du zonage de parcelles.....	25
5.3	Espaces boisés	25
5.4	STECAL	25
5.5	Loi Barnier	25
5.6	Protection du patrimoine	26
5.7	Services collectifs.....	26
5.8	Environnement	26
5.9	Suivi du projet	26
6	Conclusions de la commissaire enquêtrice	27
	Le projet et l'enquête publique	28
	Le projet et l'urbanisation	28
	Le projet et la Protection de l'Environnement.....	31
	Le projet et l'activité économique	33
	Le projet et le cadre de vie communal.....	35
	Le projet et les nouvelles énergies renouvelables.....	36
	Le projet et la Gestion de l'eau.....	36
	Le projet et les risques, nuisances.....	37
	Le suivi du projet	38
7	Avis de la commissaire enquêtrice	39

GLOSSAIRE

ANC :	Assainissement Non Collectif
APER :	Accélération pour la Production d’Energie Renouvelable (loi)
AVP :	AVant Projet
BASIAS :	Base des Anciens Sites Industriels et d’Activités de Service
BASOL :	BAse des SOLs pollués
CDPENAF :	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers
CGCT :	Code Générale des collectivités territoriales
DDTM :	Direction départementale des Territoires et de la Mer
DOO :	Dossier d’Orientation et d’Objectifs du SCoT
EBC :	Éléments Boisés Classés
ELAN :	Évolution du Logement, de l’Aménagement et du Numérique (loi)
ENAF :	Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
ENS :	Espaces Naturels Sensibles
EPF :	Établissement Public Foncier
EPTB :	Établissement Public Territorial de Bassin
ERC :	Évitement / Réduction / Compensation
Ha :	Hectares
INSEE :	Institut National de la Statistique et des études économiques
MO :	Maitrise d’Ouvrage
MOS :	Mode d’Occupation des sols
MRAE :	Mission régionale d’Autorité Environnementale
OAP :	Orientations d’Aménagement et de Programmation
PADD :	Projet d’Aménagement et de Développement Durable
PCAET :	Plan Climat Air Energie
PDA :	Périmètre Délimité des Abords
PLH :	Plan Local de l’Habitat
PLU :	Plan Local d’Urbanisme
PPA :	Personnes Publiques Associées
PPRI :	Plan de Prévention des Risques d’Inondation
PPRN :	Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles
PPRt :	Plan de Prévention des Risques technologiques
SAGE :	Schéma d’Aménagement et de la Gestion des Eaux
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE :	Schéma Directeur d’Aménagement et de la Gestion des Eaux
SDTAN :	Schéma Directeur Territorial d’Aménagement du Numérique
SPANC :	Service Public d’Assainissement Non Collectif
STECAL :	Secteurs de Taille et de Capacité d’Accueil Limitées
STEP :	STation d’Épuration
TMD :	Transport Matière Dangereuse
TVB :	Trame Verte et Bleue
ZNIEFF :	Zone Naturelle Intérêt Écologique Faunistique et Floristique
ZAENR :	Zones d’Accélération d’Énergies Renouvelables
ZAEP :	Zonage d’Assainissement des Eaux Pluviales
ZAEU :	Zonage d’Assainissement des Eaux Usées
ZAN :	Zéro Artificialisation Nette

PREAMBULE

M. le Maire de la commune de Forges de Lanouée a sollicité le Tribunal administratif de Rennes, le 17 décembre 2024, pour la désignation d'un Commissaire Enquêteur

J'ai été nommée par M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes, le 1^{er} mars 2023, pour mener l'enquête publique unique, référence E2400216 / 35, concernant

*‘Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune
Étude du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune,
Révision n°1 de l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées au profit de la commune’*

J'ai rédigé le présent rapport

***‘Partie 2.1 : Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice
Élaboration du Plan Local d'urbanisme***

A ce rapport sont associés les documents

‘Procès-verbal de synthèse des observations’

Le Procès-verbal recense toutes les observations, du public, de la commissaire enquêtrice pour tous les sujets de l'enquête publique, PLU, Assainissements eaux pluviales et eaux usées

*‘Partie 1.1- Rapport de la commissaire enquêtrice
Présentation de l'enquête et synthèse des observations
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme et étude du zonage d'assainissement des eaux pluviales*

*‘Partie 1.2 : Rapport de la commissaire enquêtrice
Présentation de l'Enquête et synthèse des observations’
Révision n°1 de l'actualisation du Zonage d'Assainissement des eaux usées*

*‘Partie 2.2 : Conclusions et Avis motivé de la commissaire enquêtrice
Étude du zonage d'assainissement des eaux pluviales de Forges de Lanouée’*

*‘Partie 2.3 : Conclusions et Avis motivé de la Commissaire Enquêtrice pour la
Révision n°1 de l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées au profit de la commune’*

1 Le contexte

La commune de Forges de Lanouée se situe au nord du département du Morbihan, proche des départements d'Ille et Vilaine et des Côtes-d'Armor, à une quarantaine de km au nord de Vannes, préfecture du Morbihan.

Forges de Lanouée est une commune nouvelle créée le 1er janvier 2019, par la fusion des communes de Lanouée et de Forges.

Elle est traversée par plusieurs départementales qui la rapprochent de grands axes départementaux

- la RD 793 qui la relie aux communes morbihannaises importantes avoisinantes, Josselin, Ploërmel et à la RN24, axe Rennes - Lorient, Vannes, ...
- la RD 778, qui la relie à Loudéac et au département des côtes d'Armor

La commune est rattachée à plusieurs entités administratives, la région Bretagne, le département du Morbihan, Le Pays de 'Ploërmel Cœur de Bretagne', la communauté de communes Ploërmel, qui regroupe 30 communes et 42 000 habitants,

La commune s'étend sur un vaste territoire (9630 hectares), mais la partie nord est essentiellement recouverte par une forêt.

La commune est qualifiée résidentielle, dans l'intercommunalité.

L'activité économique est essentiellement axée sur le commerce, les services, l'artisanat, la petite industrie, l'agriculture.

Une majorité des actifs travaillent à l'extérieur du territoire, seuls 20% travaillent sur la commune, 70% travaillent dans le département du Morbihan, dont une partie à Josselin et Ploërmel, les bassins d'emplois les plus proches.

La majorité des déplacements se fait par la route, via l'utilisation de moyens motorisés personnels

La démographie de la commune a connu des fluctuations importantes dans les précédentes décennies, dont des décroissances à certaines périodes. D'après les résultats du dernier recensement INSEE, la population est en forte progression ces dernières années, elle est passée de 2130 habitants en 2021 à 2303 habitants en 2024, soit un accroissement annuel de 2,8% .

2 Présentation du projet soumis à enquête

Seule la commune de Lanouée a un plan local d'urbanisme, PLU approuvé le 16 septembre 2011. La commune de Forges est couverte par une carte communale qui date du 29 avril 2006.

Le projet doit permettre de doter la commune nouvelle d'un Plan Local d'Urbanisme applicable à l'ensemble du territoire.

En parallèle de ce projet, en cohérence avec l'évolution de la commune, une étude des zonages d'assainissement des eaux pluviales a été lancée ainsi que la révision de l'actualisation du zonage des eaux usées.

La commune a pour ambition de continuer à accueillir de nouvelles populations, donc de définir une politique d'aménagement qui lui permette d'étendre son urbanisation et les infrastructures associées, pour l'habitat et l'activité économique.

Cette évolution doit se faire en préservant l'environnement et la consommation foncière, ainsi que l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Le projet doit respecter la réglementation et être compatible avec les objectifs supra-communaux du SCoT du 'Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne' et du PLH de 'Ploërmel Communauté'.

L'évolution de l'aménagement de la commune a pour enjeux de contribuer au renouvellement de la population mais également de proposer une offre en logements mieux adaptée aux évolutions sociétales, des solutions de parcours résidentiel pour les habitants actuels, tout en assurant la pérennité des installations communales, ...

Après échanges avec la population et délibérations au sein du conseil municipal, les projets de Plan local d'Urbanisme (PLU) et d'étude du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP) ont été finalisés, remis pour avis aux PPA et autres organismes publics.

Concertation au sein du conseil municipal

En conseil municipal du 18 décembre 2020, M. Le Maire a présenté les objectifs du futur Plan local d'urbanisme de la nouvelle commune.

Le processus d'élaboration, la phase de diagnostic et l'organisation de la concertation avec le Public ont été approuvés par le conseil municipal et les actions lancées officiellement à l'issue.

Lors du conseil municipal du 26 janvier 2024, la politique d'aménagement décrite dans le Plan d'Aménagement de Développement Durable (PADD) de la commune a été présentée et les objectifs ont été débattus.

Après délibération, le vote a donné quitus à l'unanimité aux différentes étapes du projet présenté et M. Le Maire a été autorisé à effectuer toutes les démarches administratives relatives à la définition du Plan Local d'Urbanisme et du zonage des eaux pluviales cohérent avec l'expansion de la commune.

Concertation avec le public

Les moyens d'échange avec le public ont été mis en place

- registre mis à disposition à l'accueil de la mairie dès le début de la procédure de définition du PLU, adresse mail dédiée, boîte à suggestions

Aucune observation, aucune remarque n'ont été émises par le public.

Des communications ont été faites dans la presse régionale et locale, sur le site internet de la commune, dans les bulletins municipaux, ...

Une exposition a été affichée en mairie pendant plusieurs mois.

Tout au long de la procédure, des documents d'information étaient disponibles à la mairie.

Deux réunions publiques ont été organisées en janvier et novembre 2023.

Plusieurs réunions de quartiers ont été organisées en 2022 et 2023, ainsi qu'une réunion avec les agriculteurs et également avec les artisans.

Courant 2023, une permanence a également été tenue par le bureau d'études en mairie pour répondre aux questions de la population

Concertation avec la MRAE, et les services de l'état

Avant la finalisation, du dossier de projet, la maîtrise d'ouvrage a eu des réunions de travail avec les services de l'état.

Le dossier a été remis pour avis aux PPA, à la MRAE ainsi qu'aux établissements publics de coopération intercommunale.

Des observations ont été émises auxquels la maîtrise d'ouvrage a apporté des réponses.

Pour un grand nombre de ces observations, la maîtrise d'ouvrage a décidé de les prendre en compte et d'apporter des modifications au projet avant son approbation. (cf. rapport d'enquête)

2.1 Objectifs du projet de PLU

Le projet de PLU identifie et décrit les orientations pour répondre aux objectifs du PADD de la nouvelle commune :

Maîtriser le développement urbain en limitant la consommation foncière

- Favoriser l'accueil de nouveaux habitants
- Poursuivre la densification du tissu urbain actuel
- Limiter les extensions urbaines et recentrer l'urbanisation

- Réduire la consommation d'espaces
- Encourager la mixité

Pérenniser l'activité économique

- Favoriser l'accueil d'activités économiques
- Favoriser les commerces et services de proximité
- Soutenir l'activité agricole
- Permettre l'évolution des activités installées en campagne

Valoriser le cadre de vie communal

- Répondre aux besoins en équipements
- Valoriser le cadre de vie naturel
- Développer les liaisons douces
- Soutenir le développement des énergies renouvelables
- Permettre le développement des communications numériques

Préserver la patrimoine naturel et paysager

- Préserver les réservoir de biodiversité et leurs fonctions
- Protéger la trame bleue
- Protéger la trame verte
- Sauvegarder la richesse du patrimoine bâti
- Se protéger du risque d'inondation

Le projet a été construit sur la base d'une stratégie globale d'aménagement et de développement durable :

- en cohérence avec les évolutions législatives, notamment concernant la protection et la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- en cohérence avec les orientations du SCOT de Ploërmel cœur de Bretagne et le PLH de Ploërmel Communauté, pour l'expansion de la commune
- en prenant en compte les enjeux de protection de l'environnement.

La commune doit faire face à des enjeux d'aménagement notamment pour se donner la possibilité d'accueillir de nouvelles populations tout en minimisant l'étalement urbain, en diversifiant le type d'habitat, en prenant en compte le vieillissement de sa population et les évolutions sociétales,

Au projet de PLU, sont associés les projets de l'étude de l'adéquation du zonage d'assainissement des eaux pluviales et de l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées, en compatibilité avec le code de l'environnement, les objectifs du SDAGE Loire Bretagne 2022-2027, du SAGE Vilaine (2015), du CGCT, pour assurer la préservation de la qualité des eaux des milieux aquatiques.

3 L'enquête publique

3.1 Déroulement de l'enquête unique

Cette enquête publique est de compétence communale pour le PLU et le zonage d'assainissement des eaux pluviales, et de compétence inter-communauté pour l'assainissement des eaux usées.

Elle est menée sous la responsabilité de M. le Maire de la commune de Forges de Lanouée et du Président de l'intercommunalité 'Ploërmel Communauté', conformément aux articles des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

M. le Maire De Forges de Lanouée a saisi le Tribunal Administratif le 17 décembre 2024 pour demander la désignation d'un commissaire enquêteur.

M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes a signé la désignation du Commissaire enquêteur le 14 Janvier 2025, référence du dossier n° E200216 / 35.

La Maîtrise d’Ouvrage a été assurée par le Maire de Forges de Lanouée, Mr Jacques Bihouée et le Président de Ploërmel Communauté, Mr Patrick Le Diffon, avec l’assistance de Mme Isabelle Auquet, secrétaire générale de la mairie de Forges de Lanouée ainsi que de Mme Marie-Laure Guillermic et Mr Guillaume Calvez, responsables techniques de projet à Ploërmel Communauté.

L’assistance à la Maîtrise d’ouvrage a été assurée par le cabinet Atelier d’YS

L’organisation de l’enquête a été menée conjointement par la mairie de Forges de Lanouée, et le pôle stratégie territoriale et ingénierie technique de Ploërmel Communauté.

L’enquête a été prescrite par l’Arrêté communal AG 2025-020 signé le 7 février 2025.

Cet arrêté porte sur l’ouverture de l’Enquête Publique unique

‘Élaboration du Plan Local d’Urbanisme de la commune

Étude du zonage d’assainissement des eaux pluviales de la commune,

Révision n°1 de l’actualisation du zonage d’assainissement des eaux usées au profit de la commune’

Les avis d’enquête ont été publiés dans la presse conformément au code de l’environnement.

Pendant toute la durée de l’enquête, soit pendant 33 jours, du 4 mars 2025 8h00 au 5 avril 2025 12h00, le dossier a été mis à disposition du public :

- sur le site de la commune à l’adresse [www.forgesdelanouee.fr]
- sur le site de Ploërmel Communauté [www.ploermelcommunaute.bzh]
- sur le registre dématérialisé numérisé, accessible via Internet à l’adresse [www.registre-dematerialise.fr/6021]
- à l’accueil de la mairie de Forges de Lanouée, en fonction des heures d’ouverture

Des informations concernant le projet pouvaient, également, être obtenues à l’accueil de la mairie au bourg de Lanouée.

La commissaire enquêtrice a assuré 4 permanences aux sièges de l’enquête.

Mardi 4 mars 2025	9h00 – 12h00	Démarrage de l’enquête
Jeudi 13 mars 2025	14h00 – 17h00	
Mercredi 26 mars 2025	9h00 – 12h00	
Samedi 5 avril 2025	9h00 – 12h00	Clôture de l’enquête

Pendant toute la durée de l’enquête, les observations et propositions ont pu être déposées

- sur registre papier à disposition du public à la mairie
- par voie électronique via le registre dématérialisé à l’adresse [www.registre-dematerialise.fr/6021]
- par courrier à l’intention de la commissaire enquêtrice au siège de l’enquête : 2, place de la mairie – 56120 – Forges de Lanouée
- auprès de la commissaire enquêtrice lors des permanences.

Le dossier, les observations et propositions étaient communicables, aux frais de la personne qui en faisait la demande, pendant toute la durée de l’enquête, aucune demande n’a été faite.

Il n’y a pas eu de réunion publique organisée pendant l’enquête.

3.2 Le dossier du projet PLU

Nota : Ce document ne concerne que les Conclusions et Avis sur le projet PLU.

Les Conclusions et Avis sur les projets de zonage d'assainissement font l'objet de deux autres documents distincts.

Le dossier d'enquête du Projet PLU est composé des documents suivants

Délibérations du conseil municipal
Avis administratif d'ouverture d'enquête paru dans la presse
Arrêté d'ouverture d'enquête signé par M. le Maire de Forges de Lanouée
1 - Rapport de Présentation
2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
3- Orientations d'aménagement et de programmation
4 - Règlement écrit
5 – Règlement Graphique , 7 plans de zonage
6 – Annexes : Annexes sanitaires (juin 2024) , Servitudes d'utilité Publique environnementale et plan de zonages, Zonage d'assainissement des eaux pluviales (Mars 2024), Atlas des changements de destination, Inventaire des zones humides, PPRI Oust, Étude Loi Barnier, Résumé non technique, Bilan de la concertation
7 – Pièces administratives

Le Rapport de Présentation, après l'établissement d'un diagnostic, décrit le projet, explicite les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et justifie les orientations et les choix.

Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement durable, décrit la politique retenue pour l'aménagement de la commune et l'urbanisme

Les actions, programmations, règles, ..., imposées par le projet, sont décrites dans les documents OAP, Règlement littéral, Règlement Graphique.

3.3 Les observations

Au cours des permanences, j'ai reçu 18 personnes.

Le public a émis 19 observations, en permanence et sur registre dématérialisé, concernant le projet PLU.

Aucune observation n'a été faite sur le registre papier, hors permanence.

4 ANALYSE DU PROJET de PLU

Préambule

Ce Paragraphe concerne mon analyse du projet suite à la prise de connaissance du dossier, aux échanges avec le public, aux différentes observations et aux réponses de la maîtrise d'ouvrage

Le formalisme suivant est adopté pour caractériser les synthèses faites des différents sujets développés

- 😊 *Avantage des choix du projet*
- 😞 *Inconvénient éventuel du projet ou des choix*

4.1 Élaboration du Projet

Concertation préalable

Elle a concerné les élus, les PPA et le public.

- 😊 Les pièces administratives du dossier, les informations communiquées par la Maitrise d'ouvrage attestent que l'équipe en charge de définir le projet a mené un grand nombre d'actions pour informer des objectifs et enjeux du projet ainsi que du processus de définition.
- 😊 Tout au long de l'élaboration du projet, la commune a parfaitement informé le public, un nombre important de réunions a été organisé ainsi que de nombreuses contributions.
- 😞 Cette concertation avec le public moyennement .
Les registres et boîtes à suggestions ont été peu utilisés
le nombre de participants aux réunions publiques était assez faible (une trentaine)

Procédure

Le processus d'enquête a été respecté pendant toute la durée de l'enquête, soit pendant 33 jours

- conditions d'accueil et contribution du personnel de la mairie, complétude du dossier, numérisation, affichage, recueil des observations, réponses aux questions et observations,....
- 😊 Tous les acteurs concernés ont été informés dans le planning imparti. Le public a pu s'exprimer en toute liberté. Aucun dysfonctionnement n'a été constaté.
- 😊 Le dossier dématérialisé a fait l'objet d'un nombre relativement important de visites et de téléchargements
- 😞 mais la participation du public n'a pas été très importante, ni en permanence ni via le registre dématérialisé. Le nombre d'observations est faible.
- 😊 Il n'y a pas eu, de la part du public, d'observation exprimant une opposition aux choix du projet,
- 😞 excepté le changement de zonage de parcelles qui d'un zonage constructible passe à un zonage où la construction de nouvelles habitations est interdite
- 😊 La Maîtrise d'ouvrage a apporté une réponse à toutes les observations formulées au cours de l'enquête

4.2 Urbanisation

Le besoin en logement

Selon le recensement INSEE, la population est de 2303 habitants en 2024. En 2021, elle était de 2130 habitants, soit un taux d'accroissement démographique très important, de l'ordre de 2,8%.

Afin de rester dans des limites raisonnables d'extension et des coûts d'investissements supportables, la commune n'a pas souhaité se baser sur un tel taux pour construire le projet d'aménagement. Le projet est bâti sur un taux de 0,9%, proche du taux moyen d'accroissement démographique de la période, 2012-2017, où la commune était en expansion, soit une estimation de 200 habitants supplémentaires à l'horizon 2034

😊 La commune fait le choix de continuer à se développer mais de façon raisonnée et maîtrisée

😐 Ce taux de 0,9% est plus élevé que les préconisations du SCoT

La référence du SCoT, pour la commune, est un accroissement de 0,75% par an.

Le SCoT a été approuvé en 2018, donc sans connaissance des fortes expansions de la démographie de la commune entre 2021 et 2024.

De plus, pour le projet, la référence de départ est la population de 2021, soit 2130 habitants, donc moins élevée que réellement

😊 Le scénario retenu par la commune se justifie, d'autant plus qu'étant inférieur au constat de ces dernières années, il montre que la commune a la volonté de maîtriser son expansion

La taille des ménages a beaucoup diminué ces 20 dernières années, elle est passée de 2,47 personnes par ménage à 2,19 en 2020. Du fait des évolutions sociétales, la tendance étant toujours à la baisse comme dans les autres communes,

😊 Le projet a pris une marge, il est construit sur un taux à 2,1

😐 Il y a un risque que ce nombre diminue encore d'ici 2034, ce qui impliquerait une augmentation du besoin en nombre de logements ou en type de logements.

Cet indicateur peut être intéressant à suivre, pour s'assurer de l'adéquation de l'évolution de la population avec l'offre en logements.

Le projet évalue le besoin en logements à 110 logements entre 2024-2034

😊 L'estimation du besoin en logements est cohérent avec les paramètres d'évolution démographique scénario d'accroissement / desserrement des ménages

Dans le projet, l'offre de logements s'appuie sur

- 30% en densification, soit 32 logements
- 20% au titre des opérations en cours, soit 21 logements, [lots disponibles dans plusieurs lotissement déjà en cours d'urbanisation],
- 40% en extension d'urbanisations, soit 41 logements,
- 5 logements vacants,
- 10 changements de destination

😊 Le nombre de logements neufs à prévoir a été évalué au juste besoin.

Le besoin en logements n'est pas satisfait uniquement par des nouveaux logements, ce qui limite l'extension urbaine

😐 la commune a peu de leviers sur la remise sur le marché des logements vacants (estimation 5% du potentiel) ou des changements de destinations (estimation 20% du potentiel)

La forte augmentation démographique entre 2020-2024 est sans doute due à la disponibilité de nouveaux secteurs d'urbanisation à Lanouée et à Forges (lotissements 'la Forêt' et 'Haut Clinchard')

😊 La commune affiche son ambition de rester attractive et prévoit donc d'autres extensions urbaines au cours de la prochaine décennie, tout en limitant l'offre de logements dans de nouvelles zones d'extension urbaines, puisqu'elle

s'appuie aussi sur de la densification et la finalisation de la commercialisation des lotissements en cours.

La commune a lancé une étude de requalification du centre-bourg de Lanouée ; suite aux échanges au cours de l'enquête la maîtrise d'ouvrage propose de faire évoluer le projet pour identifier un secteur d'urbanisation supplémentaire

- 😊 cette évolution influera positivement sur la densification du centre et la diminution de la vacance

L'habitat

Le taux de desserrement des ménages estimé à 2,1 pour la construction du projet est peu élevé ; il démontre que la composition des ménages évolue, elle sera à terme moins familiale qu'elle n'a été dans les précédentes décennies. Ceci a un impact sur le type de logements à offrir.

Au centre des bourgs de Lanouée et Forges, le parc de logement est essentiellement du bâti ancien à caractère patrimonial pour la plupart. Il restera dense et resserré, de l'ordre de 20 à 30 logements/ha . Dans les autres secteurs il y a beaucoup de variations, le pavillonnaire ancien a une densité de l'ordre de 5 à 8 logements/ha, les nouveaux lotissements 9 à 10 logts/ha.

Selon les orientations du SCOT, approuvé en 2018, l'objectif est de 200 nouveaux logements sur 20 ans, avec un objectif de densité de 13 logements/ha.

- 😊 Le projet va au-delà des objectifs du SCOT et propose dans les nouveaux secteurs d'urbanisation des densités de l'ordre de 14 à 15 logts /ha
- 😊 la commune s'engage dans un projet d'urbanisation qui diffère de l'existant : l'habitat sera plus diversifié avec des possibilités pavillonnaires sur de petits terrains, mais également, des semi-collectif, du petit collectif, des maisons accolées, ...
- 😊 Cette évolution peut rendre la commune plus attractive, mettre en avant un certain dynamisme, plus en adéquation avec l'évolution de la société,
- 😊 La physionomie de la commune va évoluer dans la prochaine décennie, et risque d'avoir un caractère moins rural, ce qui pourrait gêner certains habitants

Le développement de la commune s'appuie sur une politique d'aménagement et de développement. Les nouvelles zones d'urbanisation, zones 1AUB, sont organisées en Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.

- 😊 Chaque OAP d'habitation est caractérisée par une densité identifiée de logements.
- 😊 mais le projet ne donne pas d'information sur le type d'habitations envisagé dans chacune des OAP, et la maîtrise d'ouvrage ne souhaite pas donner plus de précisions, à cette étape d'avancement du projet
- 😊 Les OAP sont implantées au plus proche des centres bourg dans un but de densification de la centralité et pour faciliter les déplacements.

Mixité sociale

Le PLH ne fixe pas de seuils de logements sociaux pour la commune, l'offre est à la décision de la commune en fonction de l'estimation des besoins.

La commune dispose actuellement de 18 logements sociaux, soit un pourcentage de l'ordre de 2% du parc.

- 😊 La mixité est un des objectifs mis en avant dans le PADD, mixité fonctionnelle et sociale
- 😊 Le règlement permet de proposer un habitat diversifié, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires, le petit collectif,
- 😊 Les nouveaux logements sociaux seront intégrés aux OAP
- 😞 mais le projet ne donne pas d'information sur la typologie des habitations envisagé dans chacune des OAP.
La maîtrise d'ouvrage ne souhaite pas donner plus de précisions, à cette étape d'avancement du projet .

Consommation foncière – Constructibilité

Consommation foncière

Entre 2009 et 2018, 39 ha ont été artificialisés sur Forges de Lanouée soit 11,3% du territoire.

Pendant la période 2014-2024, la commune a consommé environ 13ha pour l'habitat, et construit 78 nouveaux logements. En moyenne, une propriété consommait 1770 m².

Pour la période 2024-2034, le projet prévoit de consommer 3,22 ha d'ENAF supplémentaires, et prévoit la mise à disposition de 110 nouveaux logements. En moyenne, une propriété consommera 700 m², soit une diminution de plus de 50%.

- 😊 La définition du projet a pris en compte les orientations de densification de l'habitation, l'offre en logements sera plus dense, plus collective, moins pavillonnaire
- 😊 Plus de la moitié des besoins en logements sera couverte par de l'urbanisation en cours, de la densification de la centralité, de la résorption de vacances, des changements de destination.

La consommation foncière destinée à l'urbanisation, habitation et activités économiques est réduite de 103 ha entre la précédente et la période du projet de PLU. Les réserves foncières dédiées à l'urbanisation à long terme n'existent plus.

- 😊 La définition du projet a pris en compte les orientations de limitation de la consommation foncière

Le projet a fait le recensement dans les secteurs urbanisés et dans les petits hameaux répartis sur le territoire de toutes les parcelles qui pouvaient être réintégrés en zone Agricole ou Naturelle, 32 secteurs ont été identifiés et représentent 26,7 ha.

- 😊 Le projet n'autorise la construction que dans la centralité des bourgs de Lanouée et de Forges et le grand hameau de Bel-orient
- 😊 Les extensions urbaines sont circonscrites aux Opérations d'Aménagement, zones 1AUB, avec des caractéristiques précises en densité, nombre de logement, ...
- 😊 Le projet interdit le mitage en zone Agricole et Naturelle et la construction dans les dents creuses des petits hameaux.
- 😞 Cette modification impacte la valeur foncière des terrains, des terrains, initialement constructibles, ne le sont plus, et mécontente des propriétaires
- 😊 Suite à des observations lors de l'enquête, la maîtrise d'ouvrage accepte de réintégrer en constructible quelques terrains en limite de zones urbanisées

- ☺ Cette décision diminuera d'environ 1,5 ha, les 103 ha de réduction proposé, ce qui est négligeable, mais ne consommera pas d'ENAF supplémentaire (puisque ces parcelles étaient urbanisables)

Sur la base des orientations ZAN et des consommations précédentes, l'objectif ZAN 2021-2034 de la commune est de 10,7 ha.

L'évaluation de la consommation ZAN du projet entre 2021-2034 est de 11,67 ha ; à noter, 2,6 ha de consommation pour l'extension d'une des zones d'activités économiques sont intégrés à l'objectif de la communauté de communes

- ☺ La consommation d'ENAF du projet est un peu supérieure mais tend vers l'objectif . Lors de l'aménagement des OAP, des gains seront peut-être réalisables

Constructibilité dans les hameaux

Un nombre relativement important d'habitations sont réparties sur le territoire de Forges de Lanouée au sein d'espaces Agricoles ou Naturels, en habitats diffus, isolés ou regroupés en petits hameaux.

- ☺ Ces habitats même s'ils sont regroupés, ne seront plus répertoriés en hameau, ils seront classés en zone A ou N et seront soumis à la réglementation de ces zones.
Aucune construction, même dans les dents creuses ne sera autorisée.
Seules seront autorisées les extensions dans les limites du règlement écrit.

Constructibilité en zone agricole

Les constructions en zones agricoles sont très réglementées.

Au sein des exploitations agricoles en activité, des constructions d'habitation et de bâtiments sont autorisées, le règlement écrit précise clairement les conditions et les contraintes à respecter. Des nouvelles habitations sont possibles si ce sont des logements de fonction des exploitants.

Une quarantaine de bâtiments sont identifiés en possibilité de changement de destination.

Des modifications des bâtiments sont envisageables, dans le respect des contraintes explicitées dans le règlement. Toute modification est soumise à l'accord de la CDPENAF.

Tous les autres projets d'urbanisation en zone agricole seront refusés. Aucune construction nouvelle d'habitation en zone A et N ne sera autorisée

- ☺ L'extension urbaine est hors zone A et N
- ☺ Dans les hameaux classés en zone A ou N, aucune nouvelle construction ne sera autorisée, excepté les extensions et annexes d'habitation existantes, dans les limites du règlement, ainsi que les changements de destination pour des bâtiments qui ont un caractère patrimonial
- ☺ Tous les bâtiments pouvant changer de destination sont repérés sur le règlement graphique
- ☺ Le projet de PLU est conforme aux lois en vigueur concernant la constructibilité en zone Agricole et Naturelle.

Lors de l'enquête, un certain nombre de propriétaires ont demandé la réintégration de leurs parcelles en zone constructible

- ☺ La Maîtrise d'ouvrage reste cohérente avec les choix de sa politique, elle n'a accordé aucune dérogation aux demandes

Les STECAL

Des activités économiques, non agricoles, essentiellement artisanales existent en zone Agricole. Elles ont toutes été recensées, leurs activités et leur emprise identifiées

- ☹ Les STECAL influent sur la consommation des ENAF
- 😊 Tous les STECAL recensés au projet sont soumis à l'accord de la CDPENAF
- ☹ Le projet doit être mis à jour pour tenir compte de la suppression de certains STECAL et de la réduction de certaines emprises, demandées par la CDPENAF
- 😊 Les emprises sont matérialisées sur le règlement graphique
- 😊 Les extensions de l'activité ne sont autorisées que dans les limites de cette emprise. Ces STECAL concernent des activités existantes, il n'est pas prévu d'autoriser l'installation de nouvelles activités dans ces secteurs en zone A, sauf cas particulier qui nécessiterait d'obtenir un accord de la CDPENAF.
Les extensions éventuelles des habitations existant dans l'emprise sont soumises aux réglementations de la zone A du règlement écrit

4.3 Les services et les équipements collectifs

Les deux bourgs sont correctement dotés en installations collectives, sportives et culturelles , ...

Dans chacun des bourgs, Lanouée et Forges, une école privée maternelle et élémentaire est implantée. Il n'y a pas d'école publique.

Un pôle paramédical s'est développé à Lanouée. Une réflexion de rénovation et d'agrandissement du bâtiment est en cours mais rien n'est acté dans le projet de PLU.

La commune a un bon niveau d'équipements en espaces culturels et sportifs (médiathèque, salles communales, stade de foot, salles de théâtre...).
Il est envisagé une réhabilitation et un agrandissement du Théâtre de Lanouée, mais rien n'est acté dans le projet de PLU.

Le projet de PLU prévoit uniquement une extension de 0,14 Ha pour les ateliers communaux, auprès des installations existantes au sud de la commune de Lanouée, afin d'anticiper l'impact de l'accroissement démographique.

Le projet ne prévoit pas une mutualisation des services collectifs entre les bourgs de Lanouée et de Forges, ils resteront a priori complémentaires du fait de la distance entre les 2 bourgs

- ☹ Le projet ne démontre pas vraiment que l'offre de services collectifs sera en adéquation, dans 10 ans, avec la croissance démographique
- ☹ Le dossier doit être mis à jour, concernant l'extension de la maison paramédicale, dont la validation est actée par le conseil municipal

4.4 Activités économiques

Le SCOT classe la commune de Forges de Lanouée comme ‘pôle résidentiel’.

La commune offre actuellement environ 300 emplois pour 900 actifs recensés.

Les emplois sur la commune concernent en majorité le secteur tertiaire (50%), sinon il se répartit, en part à peu près égale, entre l’industrie/artisanat et l’agriculture.

Le commerce et le tertiaire

Le commerce de proximité a beaucoup diminué ces dernières années, plusieurs petits commerces ont fermé au profit des centres commerciaux de la zone d’activité Oxygène et de Josselin

La commune veut renforcer la possibilité de commerces en centralité

- ☺ les périmètres de centralité à Lanouée et à Forges ainsi que les cellules commerciales à protéger ont été répertoriées et sont matérialisés sur le règlement graphique
- ☺ tout changement de destination d’une cellule commerciale sera soumis à autorisation du conseil municipal
- ☺ il n’est pas prévu d’extension de la zone Oxygène

Les activités artisanales et la petite industrie

Une grande part de l’activité est installée sur 4 zones d’activités classées en zone UAI, installées plutôt au sud du territoire proches de la RN 24.

Il n’y a pas de grosses industries sur le territoire

Tous ces espaces sont recensés dans le SCoT du Pays de Ploërmel.

Le SCoT autorise, pour la commune, 2 ha d’extension au titre d’activités économiques.

Le projet prévoit une surface supplémentaire de 3,4 Ha au profit de l’activité économique, mais 2,6 ha sont comptabilisés au titre de l’intercommunalité, seule 0,87 le sont au titre de la commune

- ☺ Toutes les extensions de ces zones sont prévues dans le cadre d’OAP, clairement identifiées
- ☺ Les entreprises déjà installées ont des possibilités d’extension dans la limite de leur emprise.
- ☺ La commune fait preuve de dynamisme et se donne la possibilité, en parallèle des possibilités d’extension démographique, de maintenir une dynamique économique locale.

Quelques activités artisanales très diverses sont disséminées sur le territoire, en zone Agricole. Ce sont des activités qui existaient avant le démarrage du projet

- ☺ Le projet identifie des STECAL pour ces activités déjà installées, sur une emprise bien définie. Leur extension ne pourra se faire que dans le cadre de cette emprise.
- ☺ Toutes les nouvelles créations d’activités devront s’implanter dans les zones d’activités, identifiées ci-dessus, sauf accord explicite de la CDPENAF.

Activités agricoles

Dans le cadre de la définition du projet, une étude agricole a été réalisée.

L’activité est localisée plutôt dans la partie sud de la commune, du fait de l’étendue de la forêt de Lanouée.

En 2017, il a été évalué que l’agriculture représente 28% des emplois sur la commune, c’est donc une activité économique importante, les orientations du projet tentent à préserver cette activité,

- 😊 Le projet de PLU en maîtrisant la consommation foncière contribue à la pérennisation de l'activité.
- 😊 La majorité du territoire est classée en zones Naturelle ou Agricole, sur laquelle seules les exploitations peuvent s'installer ou s'étendre.
- 😊 Les nouvelles constructions en zone A et N, hors exploitations agricoles, ne sont plus autorisées ; seules sont autorisées les extensions d'habitations dans les limites explicités dans le règlement écrit
- 😊 Les activités artisanales et petites industries installées en zone agricole sont identifiées en STECAL ce qui contrôle et limite leurs extensions.

Mais le nombre d'agriculteurs a tendance à diminuer, 15 d'entre eux ont déjà prévu de prendre leur retraite dans les 10 ans

La majorité des exploitations font de l'élevage et de la culture céréalière.

Seules cinq exploitations ont été recensées comme ne faisant que de la productions maraîchères et/ou céréalières sans élevage.

Le tourisme

Il n'y a pas d'infrastructure de tourisme sur la commune, bien qu'il y ait quelques atouts, comme le canal de Nantes à Brest ou les sites patrimoniaux et un linéaire de chemins de randonnées 13 km) .

- 😊 Le tourisme n'est pas une activité économique dimensionnante pour la commune.
- 😊 Le projet de PLU laisse la possibilité, à titre privé, de développement d'activités touristiques chez des particuliers (type camping à la ferme, gîte, ..)

Autres ressources

Le territoire possède des ressources, bois, éoliennes... qui sont exploitées.

La commune est engagée dans la transition énergétique, un parc éolien est installé sur 17 ha en Forêt de Lanouée depuis 2023.

Cinq exploitations agricoles sont en cours / prévoient de faire des installations photovoltaïques afin de diversifier leurs activités.

- 😊 La commune est concernée par les Zones d'Accélération d'Énergies Renouvelables (ZAENR).

Le conseil municipal du 26 novembre 2024 a validé 3 types de zones et leur emplacement :

- parc éolien : uniquement en forêt de Lanouée et à au moins 1Km de toute habitation
- panneaux photovoltaïque/ombrières : bâtiments publics, parking Schilliger et stade de foot
- panneaux photovoltaïques : terrain entraînement de foot sur le site de Forges, carrière Beauséjour à Lanouée.

- 😊 L'intégration de ces zones au PLU est prévue, lorsque la cartographie sera définitive.

4.5 Paysages et Patrimoine

Paysages

La partie sud du territoire est une campagne ouverte, avec un bocage peu dense, des haies, des grands champs cultivés. C'est dans cette partie que sont localisés les secteurs d'urbanisation.

Au sud, la vallée de la rivière l'Oust, dont une partie est intégrée au canal de Nantes à Brest, délimite le territoire ; c'est un secteur de promenades pour la commune.

La partie nord de la commune est couverte par la Forêt de Lanouée qui s'étend sur près de 4000 hectares. Elle

Le territoire a un réseau hydrographique assez dense. Les actions de protection de la biodiversité et de la TVB décrites ci-dessous contribuent à protéger le paysage

- ☺ L'extension d'urbanisation prévue au projet n'impacte pas ces secteurs
- ☺ Le projet a recensé le patrimoine paysager, (boisements, haies, talus, zones humides, cours d'eau, ...) ; il est tenu de les protéger conformément au code de l'urbanisme. Ces éléments sont représentés sur le règlement graphique
- ☺ Le projet a fait le choix de garder, au centre des bourgs de Lanouée et de Forges des espaces naturels, pour préserver la nature en ville. Il est prévu l'implantation d'aménagements légers de loisirs.
Les OAP sectorielles décrivent des préconisations sur les transitions paysagères à prévoir entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles / naturels, notamment en bordure des nouveaux secteurs d'urbanisation qui peuvent faire la transition entre le centre et la campagne environnante.

Patrimoine

Les bourgs de Lanouée et de Forges sont constitués de bâtis anciens qui ont un caractère patrimonial.

- ☺ Le projet prévoit de protéger le tissu ancien des bourgs, tous les travaux devront être réalisés dans le respect des caractéristiques du patrimoine. Les modifications ou destruction seront soumis à autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.

Sur la commune 32 constructions (églises, maisons, manoirs, calvaires, fours, ...) ont été recensées comme ayant un caractère patrimonial.

La Commune est concernée par les périmètres de protection autour de l'église Saint-Pierre de Lanouée, et d'un certain nombre d'autres bâtiments à Lanouée et à Forges

- ☺ Tous les éléments du patrimoine recensés sont inscrits au règlement graphique et sont protégés conformément à la réglementation du code de l'urbanisme.
- ☺ Ces protections sont des servitudes, les périmètres de protection sont matérialisés sur le plan des servitudes.

4.6 Biodiversité – TVB

Sur le territoire, la structure végétale est dense. La Forêt de Lanouée, au nord du territoire, est répertoriée comme une ZNIEFF de type 2. C'est une forêt très ancienne. La Forêt de Lanouée constitue un réservoir important de biodiversité où des plantes remarquables ont été recensées ainsi qu'une très grande variété d'oiseaux, dont certaines sont rares.

Le territoire est traversé par de nombreux cours d'eau et abrite de nombreuses zones humides sont réparties sur tout le territoire; elles ont été recensées en 2005 lors de l'élaboration du SAGE Vilaine en juillet 2015.

La définition du projet s'appuie sur les éléments étudiés dans le cadre du SCoT du Pays de Ploërmel,

- ☺ Le Pays de Ploërmel a souligné que le volet environnemental du projet répond aux orientations du SCoT ; la TVB est bien retranscrite dans le règlement graphique du PLU.

On peut noter aussi, le basculement d'une centaine d'hectares de zone A en zone N, ce qui ne limite pas les cultures mais améliore la protection de la biodiversité et l'interdiction de nouvelles constructions d'habitation dans les zones classées A et N

Le projet prend en compte la protection de la trame verte et bleue

- ☺ Une OAP thématique définit des prescriptions et des principes applicables à tout le territoire communal. Cette OAP est une pièce du dossier de PLU, ces prescriptions sont opposables dans un rapport de compatibilité

On peut citer quelques préconisations

Trame verte

- Toute suppression d'un élément bocager ou boisé identifié au règlement graphique du PLU doit être compensée à 100%, afin de préserver et valoriser les surfaces occupées par les espaces boisés, Les haies et les éléments de végétation sur l'ensemble du territoire
- Les opérations d'aménagements de la commune devront intégrer les éléments de la trame verte, garder les éléments existants, favoriser une transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
- ...

Trame bleue

- Les zones humides et les cours d'eau sont classées en zonage naturel et sont protégées au titre de la compatibilité avec le SDAG et le respect de la loi Paysage
- Les nouveaux secteurs d'urbanisation sont éloignés des secteurs où il y a des zones humides et des cours d'eau ; avant de démarrer des travaux d'aménagement, des recherches de zones humides sont réalisées.
- Des marges de recul sont imposées et aucun aménagement d'urbanisation n'est autorisé sur un secteur identifié zone humide
- des aménagements paysagers qui contribuent à la gestion des ruissellements des eaux pluviales, en réduisant l'imperméabilisation des sols, en gérant les eaux pluviales à la source doivent être intégrées dans les opérations d'aménagement
- une étude du zonage d'assainissement des eaux pluviales est menée simultanément au projet de PLU
- ...

Trame noire

- ☹ Le projet ne prévoyait pas la gestion de la trame noire
- ☺ Suite à une question des PPA, le projet sera amendé pour indiquer que des préconisations de gestion de l'éclairage public seront intégrées au projet

Les continuités écologiques

Le projet a fait une analyse sur l'identification des corridors écologiques potentiels existant sur le territoire du fait de l'interconnexion entre les réservoirs de biodiversité, forêt, zones humides, cours d'eau, et des points de fragilité existants, les secteurs urbanisés, la RN24, les différentes routes départementales, ...

- ☺ Dans les nouveaux secteurs urbanisés, des passages pour la petite faune dans les haies seront préconisés
- ☹ Le projet ne décrit pas de véritables mesures conservatoires pour limiter ces points de ruptures éventuelles, il reporte les actions à des versions ultérieures du PLU.

4.7 La Gestion de l'eau

L'eau potable

L'eau potable est gérée au niveau intercommunal

L'extension d'urbanisation nécessitera environ une alimentation supplémentaire de 9900 m³.

- 😊 Les évolutions nécessaires, à l'alimentation des nouveaux logements, sont confirmées par le syndicat,

Plusieurs sites de prélèvement et de production sont localisés au nord-est du territoire de la commune.

- 😊 Le projet n'impacte pas ces sites

Les eaux pluviales

En parallèle de l'étude du projet de PLU, une étude du zonage d'assainissement des eaux pluviales a été menée, sous la responsabilité de la commune.

Cette étude est un des thèmes de cette enquête unique.

Les éléments de conclusions et avis sont l'objet du document

'Partie 2.2 : Conclusions et Avis motivé de la Commissaire Enquêtrice pour l'étude du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune Forges de Lanouée'

Les eaux usées

En parallèle de l'étude du projet de PLU, une étude sur l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées a été menée, sous la responsabilité de la communauté de communes de 'Ploërmel Communauté'.

Cette étude est un des thèmes de cette enquête unique.

Les éléments de conclusions et avis sont l'objet du document

'Partie 2.3 : Conclusions et Avis motivé de la Commissaire Enquêtrice pour la Révision n°1 de l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées au profit de la commune'

4.8 Climat – Air – Energie

- 😊 Le règlement incite à privilégier, pour les constructions, l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes, ainsi qu'une conception compatibles avec le concept de développement durable.
- 😊 Mais l'extension d'urbanisation entraînera une augmentation du trafic routier, puisque peu de solutions alternatives sont disponibles.

La commune est engagée dans la transition énergétique et impliquée dans les actions concernant la production d'énergies renouvelables

- sur son territoire est installé un parc éolien, depuis 2023, dans l'emprise de forêt de Lanouée, sur 17 ha, d'une puissance de 65 mégawatts, soit l'équivalent de la consommation électrique annuelle de 60 000 personnes
- Cinq exploitations agricoles sont en cours / prévoient de faire des installations photovoltaïques afin de diversifier leurs activités.
- 😊 Concernant les Zones d'Accélération d'Énergies Renouvelables (ZAENR), le conseil municipal du 26 novembre 2024 a validé 3 types de zones et leur emplacement :
parc éolien : uniquement en forêt de Lanouée et à au moins 1Km de toute habitation
panneaux photovoltaïque/ombrières : bâtiments publics, parking Schilliger et stade de foot
panneaux photovoltaïques : terrain entraînement de foot sur le site de Forges, carrière Beauséjour à Lanouée.

- 😊 Quand la cartographie départementale sera approuvée, ces zones seront intégrées dans le PLU.

4.9 Mobilité

La commune est bien desservie par le réseau de routes départementales qui lui permettent facilement d rejoindre les grands axes nationaux et les villes plus importantes qui lui sont proches.

La desserte de la commune par les transports en commun est limitée.

Beaucoup d'emplois sont en dehors de la commune, ainsi que les écoles publiques, collèges et lycées.

- 😊 L'extension de l'urbanisation et l'accroissement démographique prévus au PLU vont engendrer un accroissement de déplacements journaliers, essentiellement en véhicules personnels.
- 😊 Le projet ne prévoit pas de zones de co-voiturage ne donne pas de précisions sur la disponibilité de bornes de recharge des électriques sur les parkings et dans les collectifs

Les liaisons douces vont se développer dans les centres bourg de Lanouée et de Forges

- 😊 L'aménagement des OAP ainsi que le projet de revitalisation du centre bourg prévoient des accessibilités par liaisons douces,
- 😊 Le projet ne prévoit pas un véritable réseau de liaisons douces dans les bourgs, ni le développement de liaisons douces entre les hameaux les plus importants et les centres-bourg

4.10 Risques

Concernant les risques naturels,

depuis 1987, la commune a fait l'objet de 6 arrêtés de reconnaissances de catastrophes naturelles, dont quatre concernent des inondations, le dernier datant de 2014.

- 😊 La commune applique les préconisations du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'inondations) de l'Oust, auquel elle est intégrée, les zones inondables ont été recensées et sont identifiées sur le règlement graphique
- 😊 Les nouvelles zones d'extension d'habitation sont hors zone inondable
- 😊 La gestion des eaux pluviales et les préconisations associées contribuent à limiter les risques d'inondation

Sinon la commune a un risque de feux de forêt du fait de l'étendue de la Forêt de Lanouée et également de tempête, la commune n'étant pas très éloignée de la façade maritime de la Bretagne.

- 😊 l'extension d'urbanisation est éloignée de la forêt

Concernant les risques technologiques

la commune est concernée par le risque TMD du fait de la circulation et du risque d'accident sur la RN24 qui jouxte le sud du territoire

- 😊 le hameau de Bel-Orient s'est développé assez proche de la 4 voies. L'urbanisation d'une des parcelles est prévue dans la bande des 100 mètres

78 exploitations agricoles du territoire sont classées au titre de la protection de l'environnement, élevages de volailles, porcs, bovins et chiens dont une quinzaine est soumise à 'Autorisation' du fait du nombre d'animaux en élevage, essentiellement des élevages de volailles et de porcs.

Aucun site n'a de statut SEVESO.

- 😊 La commune est informée via le porté à connaissance de la préfecture

4.11 Les nuisances

Sur son territoire, la commune

- n'a pas de sites pollués du fait d'activités industrielles (base BASOL),
- a 11 sites répertoriés, affectés par une potentielle pollution des sols (base BASAS). Un seul est opérationnel pour une activité de carrosserie-peinture

Le projet ne traite pas de ce sujet

Les nuisances seront dues essentiellement

- 😊 aux déplacements routiers dans les secteurs d'habitation et les routes départementales, la voiture restant le moyen privilégié de déplacement des habitants du territoire.
- 😊 à la proximité de la voie routière RN24, classée en catégorie 2, qui longe la commune au sud du territoire.

Les habitations qui sont dans la zone des 250 mètres, de part et d'autre de la RN24 sont concernées par des mesures éventuelles prévues par le code de l'urbanisme, pour pallier l'impact de ces nuisances sonores.

4.12 Les dérogations à la loi Barnier

Le projet traite d'une demande de dérogation à la loi Barnier, concernant la marge de recul de 100 mètres, à proximité de la 4^e voies RN24, pour la construction d'une nouvelle habitation en densification dans le secteur de Bel-Orient et l'extension d'un garage dans la zone d'activité de Rochette-Le Poteau

Bien que ces dérogations ne soient pas justifiées par un intérêt général

- 😊 Les PPA n'ont émis aucune observation, ni objection à ces demandes de dérogation
- 😊 Ces constructions contribuent à l'optimisation de la consommation foncière

Concernant l'habitation, sur ce secteur, il existe déjà plusieurs habitations qui ont une situation identique. A priori, les futurs propriétaires sont conscient des nuisances éventuelles

- 😊 Le projet ne précise pas s'il y a eu, avant les 1^{ères} urbanisations, des mesures de bruit dont les résultats seraient compatibles avec une construction d'habitation
- 😊 Le règlement écrit précise que dans la bande des 250 mètres, les habitations doivent intégrer une isolation acoustique de leurs façades.
- 😊 La configuration du site apporte une protection naturelle, La 4^e voies est encaissée et en contrebas de la zone de construction, la végétation existante peut faire écran au niveau nuisance et co-visibilité, ce n'est pas un site critique au niveau environnemental.

Concernant le garage,

- 😊 Le projet répond à un besoin pour l'entreprise et l'extension sur l'emprise de la zone d'activité contribue à la densification.
- 😊 Les aspects de co-visibilité sont traités dans les préconisations d'aménagement

4.13 Les déchets

La gestion des déchets est de responsabilité intercommunale

4.14 Les servitudes

La commune est concernée par plusieurs servitudes :

- 😊 Selon les avis des PPA, un certain nombre de compléments restent à apporter pour assurer la complétude du dossier

4.15 Les indicateurs de suivi

Le dossier identifie un certain nombre d'indicateurs

- 😊 Quel suivi veut faire la commune et pour quel objectif
- 😊 Cette présentation des indicateurs de suivi est très succincte.
Ce qui est présenté est un état de référence, à la date d'étude du dossier.

- 😊 Est-ce qu'un état de référence sera établi à la date d'approbation du PLU.
Il n'est pas indiqué si un suivi périodique de tous ces indicateurs est prévu, une fois le PLU approuvé, et quels organismes seront responsables de fournir la valeur de l'indicateur, de l'analyser, de décider d'actions éventuelles, ...

Suite à une observation, la maîtrise d'ouvrage indique que le PLU doit faire l'objet d'un bilan six ans après son approbation

- 😊 Ce délai de 6 ans semble long, pour évaluer les impacts éventuels des choix

Cette liste pourrait être complétée par d'autres indicateurs concernant

- Le parc de logements sociaux
- La densité des ménages
- la densité et de la taille moyenne des terrains construits
- le nombre de commerces de proximité
- le suivi de la vacance, des changements de destination
- ...

4.16 Compatibilité avec les documents SUPRA

Le projet est décrit en compatibilité avec les documents SUPRA sur lesquels s'appuient le projet .

On peut toutefois noter une divergence du projet avec le SCoT, concernant le taux de croissance démographique à appliquer et une observation de 'Ploërmel Cœur de Bretagne' demandant une augmentation de la densité au m².

À noter que le SCoT a été approuvé en 2018 et le PLH concerne la période 2020-2025.

Le projet est compatible avec les orientations stratégiques du PLH

- agir en priorité sur le parc existant.
- organiser et diversifier la production de logements. Maîtriser la production de logements et de terrains à bâtir.
- renforcer et diversifier l'offre de logement social pour répondre à l'augmentation de la demande (PLAI, PLUS).
- observer et piloter la politique habitat du territoire.

Le PLH ne fixe, pour la commune, aucun objectif de nombre de logements sociaux.

La commune a actuellement un parc de logements sociaux que le règlement du projet a la permettra d'accroître en fonction des besoins identifiés par la commune. La Maîtrise d'ouvrage n'a pas souhaité s'engager sur un nombre au titre du projet

Le projet diverge de l'objectif SCoT d'accroissement démographique identifié à 0,75% par an alors que le projet est construit sur un taux de 0,9%. Le SCoT a été approuvé en 2018, donc sans connaissance des fortes expansions de la démographie de la commune entre 2021 et 2024, dont la commune souhaite tenir compte.

5 Recommandations

Les différentes observations émises lors de cette enquête ont donné lieu à des réponses de la Maîtrise d'ouvrage.

Les items, ci-dessous, recensent un certain nombre de propositions d'évolution du dossier, formulées lors des différents échanges au cours de cette enquête, ou suite à l'analyse du dossier.

Cette liste est établie à titre de rappel, elle n'est évidemment pas exhaustive.

5.1 Observations des PPA

La maîtrise d'ouvrage a donné une réponse favorable à la majorité des demandes de modifications demandées. Les différents documents du dossier doivent être mis à jour.

D'autres observations n'ont pas eu de réponses, elles nécessitent l'avis des élus. Les décisions doivent être prises avant l'approbation du dossier

5.2 Changement du zonage de parcelles

Un certain nombre d'observations du public concernent des oppositions à l'extension du zonage Agricole qui impacte des terrains initialement constructibles.

Quelques propriétaires ont sollicité la maîtrise d'ouvrage pour une réintégration de ces parcelles en zones constructibles.

Toutes les demandes ont été étudiées.

La maîtrise d'ouvrage a donné son accord pour toutes les parcelles qui jouxtent des zones urbanisées ou de futurs secteurs, elles sont réintégrées en zone 1AUB.

En conséquence, le Règlement graphique doit être mis à jour ainsi que l'évaluation des surfaces.

Toutes les autres demandes ont été refusées

5.3 Espaces boisés

Le règlement graphique est à mettre à jour concernant

- l'existence de haies sur les parcelles YH 201, 203, 43
- d'arbres remarquables sur les parcelles YH122 et YH 252

5.4 STECAL

Une réunion de la maîtrise d'ouvrage avec Ploërmel communauté, en décembre 2024, avant le démarrage de l'enquête a permis d'identifier les STECAL à supprimer, leur activités ne répondant pas aux critères de définition de la CDPENAF et les STECAL devant réduire leur emprise.

Le dossier doit être mis à jour, conformément à l'avis de la CDPENAF, certains STECAL ne répondant pas aux critères définis et certaines emprises devant être réduites.

5.5 Loi Barnier

La loi Barnier a été mise en place, notamment pour protéger les habitats de nuisances dues au trafic sur une 4*voies.

Une partie des habitations du hameau de Bel Orient est dans la marge de recul des 250 mètres de la RN24.

Suite à une observation et à la réponse associée, il semblerait qu'aucune protection phonique n'ait été imposée aux constructions. Il n'est pas fait mention non plus d'étude acoustique prouvant que les nuisances n'existent pas.

A priori, les nuisances sonores n'existent pas du fait de la topologie du terrain et de l'encaissement de la RN24 par rapport aux terrains constructibles.

Or une OAP est prévue, à titre de densification au hameau de Bel-Orient, sur une parcelle dans la bande des 100 mètres.

Est-ce qu'il n'y aurait pas lieu que la commune s'assure de l'absence de nuisance, pour ne pas être obligé ultérieurement de construire un mur anti-bruit suite à des doléances de riverains.

5.6 Protection du patrimoine

Les monuments à protéger ont été identifiés.

Les périmètres de protection sont matérialisés sur le Plan des servitudes.

A priori, cette matérialisation ressemble plus à des PDA qu'à des périmètres de 500 mètres.

Le type de protection devrait être précisé dans les dispositions générales du Règlement écrit.

5.7 Services collectifs

Si le conseil municipal a bien acté la rénovation d'une maison au centre de Lanouée pour donner la possibilité d'agrandir le pôle paramédical, le dossier du projet doit être mis à jour

Le projet énonce que les services collectifs existants seront suffisants pour répondre aux besoins de l'accroissement de l'urbanisation, mais l'adéquation de ces moyens avec l'accroissement démographique n'est pas démontrée.

5.8 Environnement

Le projet ne prévoyait pas la gestion de la trame noire, suite à une observation des PPA, la Maîtrise d'Ouvrage propose de prendre en compte cette protection, mais aucun élément n'ait donné sur la façon dont peut être traitée cette trame. Une mise à jour du règlement est à prévoir.

De même, une observation des PPA demande de prévoir des passages pour la petite faune dans les haies, la Maîtrise d'Ouvrage propose de prendre en compte cette modification. Une mise à jour du règlement est à prévoir.

Le projet a fait une analyse pour identifier les corridors écologiques potentiels existant sur le territoire et les points de fragilité.

Le projet ne décrit pas de véritables mesures conservatoires pour limiter ces points de ruptures éventuels, les actions sont reportées à des versions ultérieures du PLU. Il serait intéressant que le projet explicite quelques pistes de protection.

5.9 Suivi du projet

Le projet est construit sur le nombre de 2,1 personnes par ménage, alors qu'il était de 2,19 en 2020.

Il y a un risque que ce nombre diminue encore d'ici 2034, ce qui impliquerait une augmentation du besoin en nombre de logements ou en type de logements.

Il semble intéressant que ce paramètre soit identifié comme un indicateur à suivre

Concernant les orientations ZAN, le projet a une consommation d'ENAF évaluée légèrement supérieure à la cible.

Au cas où, lors de l'urbanisation, les surfaces d'extension varieraient, par rapport aux valeurs énoncées dans le dossier de projet, l'impact sur la consommation d'ENAF doit être suivi, les décisions au cours de la vie du PLU ne doivent pas entraîner une orientation à la hausse.

Pour plus de clarté, le dossier doit être mis à jour conformément aux consommations foncières qui sont à attribuer à la Communauté de Communes et non à la commune.

6 Conclusions de la commissaire enquêtrice

Pour cette enquête, j'ai étudié le dossier mis à la disposition du public et les avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU.

J'ai tenu 4 permanences, reçu 18 personnes ; 17 observations ont été rédigées sur le registre.

Le registre dématérialisé a donné lieu à un grand nombre de consultations, plus de 1500 accès ont été enregistrés, mais seules 2 observations ont été émises.

J'ai analysé 19 observations du public, les observations et recommandations des PPA. J'ai moi-même fait 30 observations et demandes d'informations.

Toutes ces observations ont été classées par thème. Elles sont répertoriées avec les réponses associées dans le rapport et dans le PV de synthèse.

J'ai participé à une réunion avec la maîtrise d'ouvrage avant le démarrage de l'enquête et ai eu tous les contacts nécessaires pendant la durée de l'enquête et après l'enquête .

Suite à toutes ces actions, j'émet les conclusions suivantes

Cette commune se situe au nord du département du Morbihan, proche des départements d'Ille et Vilaine et des Côtes-d'Armor, à une quarantaine de km au nord de Vannes, préfecture du Morbihan.

C'est une commune nouvelle issue de la fusion des communes de Lanouée et de Forges.

Elle est rattachée à la Communauté de Communes 'Ploërmel Communauté' qui regroupe 30 communes et 42 000 habitants et au 'Pays Ploërmel Cœur de Bretagne', responsable du SCoT, qui regroupe 2 intercommunalités et plus de 80 000 habitants.

Elle s'étend sur une grande superficie (9630 hectares), avec une population estimée environ à 2303 habitants en 2024, dernier recensement INSEE.

Elle est traversée par plusieurs routes départementales qui la rapprochent des villes importantes avoisinantes et des axes nationaux.

La partie sud du territoire est une campagne ouverte, avec un bocage peu dense et des grands champs cultivés. C'est dans cette partie sud que sont localisés les secteurs urbanisés.

La partie nord du territoire est couverte par la Forêt de Lanouée, identifiée ZNIEFF ; elle s'étend sur près de 4000 hectares.

Le réseau hydrologique est dense, avec de nombreux cours d'eau et zones humides

Au sud, la vallée de la rivière l'Oust, dont une partie est intégrée au canal de Nantes à Brest, délimite le territoire de la commune. C'est un secteur de promenades.

C'est une commune identifiée 'résidentielle' par le SCoT.

Une grande part de la population est installée dans les centralités de Lanouée, de Forges et dans le hameau dense et étendu de Bel-Orient, très proche de Josselin.

Sinon, c'est un habitat clairsemé, une multitude de petits hameaux ou d'habitations isolées réparties sur l'ensemble du territoire.

La densité de l'habitat est faible ; il est composé d'un habitat ancien dense et accolé au cœur des bourgs, sinon ce sont plutôt des pavillons individuels implantés sur des grands terrains.

Après des périodes de stagnation et même de régression, la commune est en croissance démographique depuis ces 5 dernières années ; elle apparaît plutôt attractive.

Si la commune veut continuer son expansion, il faut qu'il y ait une offre en logements, mais celle-ci doit évoluer, être en adéquation avec l'accroissement démographique, mais également tenir compte des évolutions sociétales, vieillissement de la population, desserrement des ménages, ...

L'activité économique est essentiellement axée sur le commerce, les services, l'artisanat et la petite industrie, l'agriculture.

Une majorité des actifs travaillent à l'extérieur du territoire, seuls 20% travaillent sur la commune, l'offre étant assez restreinte.

La commune nouvelle de Forges de Lanouée a été créée le 1er janvier 2019.

La commune de Forges est couverte par une carte communale qui date du 29 avril 2006 et la commune de Lanouée a un PLU approuvé le 16 septembre 2011.

Suite à la présentation par M. le Maire de la nécessité de doter la commune d'un Plan local d'Urbanisme, le conseil municipal du 18 décembre 2020 a décidé

- d'élaborer le PLU de la nouvelle commune, cohérent sur l'ensemble du territoire, en compatibilité avec le SCoT et le PLH de Ploërmel Communauté
- d'étudier le développement de la commune sur la base d'une urbanisation maîtrisée : revitaliser les centres bourg, identifier les secteurs à réhabiliter, à restructurer, pouvant accueillir des extensions d'urbanisation, ...
- d'intégrer des orientations de développement durable : modes de déplacement, amélioration de la performance énergétique, préservation des ressources en eau, ..
- d'intégrer des préconisations pour préserver la biodiversité, modérer la consommation d'espaces en luttant contre l'étalement urbain, en protégeant les surfaces agricoles et naturelles, ...

Le projet de PLU est construit sur les objectifs d'aménagement de la commune, décrits dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

- maîtriser le développement urbain en limitant la consommation foncière : favoriser l'accueil de nouveaux habitants, poursuivre la densification du tissu urbain actuel, limiter les extensions urbaines et recentrer l'urbanisation, réduire la consommation d'espaces, encourager la mixité
- pérenniser l'activité économique : favoriser l'accueil d'activités économiques, favoriser les commerces et services de proximité, soutenir l'activité agricole, permettre l'évolution des activités installées en campagne
- valoriser le cadre de vie communal : répondre aux besoins en équipements, valoriser le cadre de vie naturel, développer les liaisons douces, soutenir le développement des énergies renouvelables, permettre le développement des communications numériques
- préserver le patrimoine naturel et paysager : préserver les réservoir de biodiversité et leurs fonctions, protéger la trame bleue, protéger la trame verte, sauvegarder la richesse du patrimoine bâti, se protéger du risque d'inondation

Le projet et l'enquête publique

L'intérêt du public s'est porté essentiellement sur l'impact du projet de PLU sur la propriété privée et moins sur les axes de développement de la commune.

L'équipe de la maîtrise d'ouvrage a fait beaucoup d'informations auprès du public avant le démarrage de l'enquête. La participation a été assez faible et il y a eu peu d'observations de la part du public.

L'enquête s'est déroulée nominale avec une très bonne collaboration de la maîtrise d'ouvrage.

La participation du public a été faible. La majorité des observations a concerné la perte de constructibilité de parcelles, du fait de l'évolution du zonage.

Aucune observation n'a concerné les objectifs du projet.

Le projet et l'urbanisation

L'évolution de l'aménagement de la commune s'appuie sur une extension de l'urbanisation pour accueillir de nouvelles populations.

Comment le projet répond à l'enjeu 'maîtriser le développement urbain en limitant la consommation foncière'

Le SCOT du Pays 'Ploërmel Cœur de Bretagne' a fixé, en 2018, un accroissement de l'ordre de 0,75% pour la commune.

Entre 2021 et 2024, le taux d'accroissement démographique a été très élevé, 2,8% par an, après plusieurs décennies de fluctuations et même des périodes de diminution.

La commune n'a pas souhaité se baser sur un tel taux pour construire le projet d'aménagement. Il est construit sur un taux de 0,9%, taux beaucoup plus faible de ce qui s'est passé ces dernières années, proche du taux moyen d'accroissement démographique de la période, 2012-2017, où la commune était en expansion.

La commune a fait le choix de limiter l'accroissement démographique ce qui lui permet de rester dans des limites raisonnables d'extension et des coûts d'investissements supportables

L'accroissement démographique impose de prévoir des logements

Le besoin en logements s'appuie sur le nombre de nouveaux habitants mais également sur la taille des ménages. Comme dans toutes les communes, le desserrement des ménages s'accroît, du fait des évolutions sociétales mais également du vieillissement de la population

Le besoin en logements a été estimé par rapport

à l'évaluation de l'accroissement démographique, 0,9% par an, soit sur 10 ans, un besoin de 200 logements supplémentaires

à la taille des ménages, estimée à 2,1 personnes.

Le besoin en logements est estimé au plus juste, 110 nouveaux logements pour la période 2024-2034.

Ce besoin de 110 nouveaux logements n'est pas couvert uniquement par de l'extension d'urbanisation. La densification de secteurs déjà urbanisés, les parcelles, des lotissements en cours, non encore bâtis représente une cinquantaine de logements, soit 50% des besoins.

La résorption de la vacance, les changements de destination, sont plus des possibilités à la marge bien qu'il y ait un potentiel important, sur lequel la commune a peu de maîtrise. Le projet évalue cette offre à environ 15 logements.

Le nombre de logements à couvrir par de l'extension d'urbanisation est donc estimé à une quarantaine.

Le projet de PLU propose une offre de logements dont plus de 60% est couvert sans extension d'urbanisation.

L'extension d'urbanisation, pour l'habitat et les activités économiques, sera développée au sein des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Ces OAP seront implantées en contiguïté de secteurs déjà urbanisés, ce qui limite les infrastructures nécessaires et renforce la centralité.

Cette stratégie globale d'aménagement autour des centralités, et le comblement des parcelles non construites limitent l'étalement urbain donc la consommation foncière et recentrent l'urbanisation.

À noter, la possibilité d'une nouvelle OAP, basée sur l'étude de la requalification du centre bourg de Lanouée, qui permettrait d'optimiser la réhabilitation de certains secteurs, de gérer la vacance de logements, et d'aider à réimplanter des commerces de proximité, Cette évolution du centre apporte une possibilité complémentaire de densification et elle est dimensionnante pour créer une centralité dynamique.

La densité est forte pour l'habitat ancien en cœur des bourgs de Lanouée et de Forges, 20 à 30 logements à l'hectare. Par contre, la majorité de l'habitat est pavillonnaire, avec une densité très faible de l'ordre de 5 à 9 logements à l'hectare.

Le projet prévoit, dans les OAP d'extension d'habitation, une forte augmentation de la densité, 14 à 15 logements à l'hectare.

Cette augmentation de la densité dans les OAP, accueillant les nouveaux secteurs d'habitations, contribue à limiter la consommation d'espaces.

Pendant la période 2014-2024, la commune avait prévu de consommer environ 13 ha d'ENAF (Espace Naturel Agricole et Forestier) pour l'habitation, 78 nouveaux logements ont été construits, une propriété consommant en moyenne 1770 m². 13 ha étaient réservés en réserve foncière.

Pour la période 2024-2034, le projet prévoit de consommer 3,1 Ha d'ENAF supplémentaires, et la mise à disposition de 110 nouveaux logements.

Dans les nouvelles zones d'urbanisation, la densité est doublée par rapport à la moyenne actuelle et une propriété consommera en moyenne 700 m², soit une diminution de plus de 50%

Le projet ne prévoit plus de réserve foncière.

Le projet s'inscrit dans un schéma d'accroissement démographique, avec une trajectoire de réduction de la consommation foncière.

Aux besoins pour l'habitat, viennent s'ajouter les besoins pour les services collectifs et l'activité économique dans les zones d'activités et dans les STECAL.

Le projet ne prévoit pas de créer de nouvelles zones d'activité mais d'agrandir celles qui existe déjà.

La zone la plus importante est gérée par la communauté de commune, ZA La Bourdonnaye, son extension de 2,6 ha sera comptabilisée sur l'enveloppe ENAF de l'intercommunalité.

Concernant les orientations ZAN, de limitation de la consommation, la cible évaluée à 2034 est de 10,7 ha de consommation d'ENAF.

Pour la période 2021-2034, en tenant compte des extensions envisagées dans le projet de PLU, la consommation d'ENAF a été évaluée à 11,67 ha en 2034.

Le projet a une consommation évaluée d'ENAF légèrement supérieure à la cible. plus du fait des consommations passées que du fait des orientations du projet ; la consommation ENAF 2021-2024, de l'ordre de 5,5 ha, est équivalente à la consommation ENAF envisagée pour la période 2024-2034.

Ce paramètre doit faire l'objet d'un suivi pour s'assurer que des décisions au cours de la vie du PLU n'entraîne pas une orientation à la hausse.

En zones Agricole et Naturel, le règlement du projet interdit toute nouvelle construction dans ces espaces du territoire. Il ne sera plus possible d'étendre les petits hameaux, répartis sur l'ensemble du territoire et de construire dans les dents creuses. Le mitage est interdit, il n'y aura plus de nouvelles constructions isolées. Seules seront autorisées les extensions des habitations existantes dans les limites du règlement écrit et les nouvelles constructions pour les exploitations agricoles.

Un seul hameau est éligible à l'extension d'urbanisation, c'est Bel-Orient, situé à proximité de Josselin, au sud du territoire, car son organisation correspond aux critères des services de l'état concernant les hameaux urbanisables, 30 à 40 maisons minimum, agglomérées avec une structure urbaine et sans rupture d'urbanisation.

Nota, Un certain nombre d'observations du public concernant des oppositions à l'extension du zonage Agricole qui impacte des terrains initialement constructibles. Toutes les demandes ont été étudiées.

La Maîtrise d'Ouvrage propose de réintégrer certaines parcelles, qui jouxtaient des secteurs urbanisés de la centralité des bourgs ou du hameau de Bel-orient, en constructible, ceci représente environ 1ha à réintégrer en zone 1AUB, zone d'extension d'urbanisation. Cette décision se justifie du fait de la cohérence de la localisation de ces parcelles avec l'évolution de l'aménagement de la commune.

Une mise à jour du rapport de Présentation et de règlement graphique seront nécessaires.

Par contre, la commune maintient ses choix au niveau des petits hameaux en zone agricole.

Concernant les activités économiques et artisanales installées en zones agricoles, elles ont toutes été recensées et identifiées en STECAL, avec l'identification de l'emprise qui leur est accordée. Leur expansion ne pourra se faire que dans ce périmètre.

Aucune nouvelle activité économique ne pourra s'installer en zone Agricole ou Naturelle, sauf accord explicite de la CDPENAF. Les nouvelles installations devront se faire dans les zones d'activité.

Nota, le dossier du projet de PLU doit être mis à jour, conformément à l'avis de la CDPENAF, certains STECAL ne répondant pas aux critères définis et certaines emprises devant être réduites.

La limitation du nombre de nouveaux logements et de l'extension des zones d'activités permet de maîtriser le développement urbain et la consommation foncière.

Toutes les restrictions de construction en zone agricole, limitent également la consommation de terre agricole et contribuent à leur protection .

Le projet et la Protection de l'Environnement

<i>Comment le projet répond à l'enjeu ' préserver le patrimoine naturel et paysager '</i>

Les réservoirs de biodiversité sont bien identifiés.

Le principal est la Forêt de Lanouée, forêt très ancienne, classée en ZNIEFF de Type 2, qui est très dense et qui s'étend sur pratiquement la moitié du territoire.

Le réseau hydrographique est également important, il y a de nombreuses zones humides et le territoire est parcouru par un réseau de cours d'eau ; quatre cours d'eau délimitent le territoire, d'autres le traversent, ils rejoignent tous l'Oust, au sud, qui est un affluent de la Vilaine. Le territoire a 3 bassins versants, dont le principal est celui de l'Oust

Les réservoirs de biodiversité ont été classés en majorité en zone Naturelle (N).

On peut noter aussi, le basculement d'une centaine d'hectares de zone A en zone N, ce qui ne limite pas les cultures mais améliore la protection de la biodiversité.

De même, les interdictions de nouvelles constructions en zone A et N, (comme vu ci-dessus), contribuent à diminuer les imperméabilisations et à augmenter des espaces de biodiversité.

Afin de protéger ces espaces, une OAP thématique, dont l'objectif est la protection de la Trame Verte et Bleue (TVB), définit des prescriptions et des principes applicables à tout le territoire communal. Cette OAP est une pièce du dossier de PLU, ces prescriptions sont opposables dans un rapport de compatibilité.

La Trame verte est composée de la Forêt, des espaces bocagers le long des ruisseaux, des espaces bocagers en campagne, des haies, .. Tous les éléments à protéger sont répertoriés au règlement graphique.

Le projet prévoit de préserver et valoriser ces surfaces boisées. Les espaces les plus étendus ont été classés en zone Naturel.

Sur l'ensemble du territoire, toute destruction d'un élément identifié au règlement doit être compensée à 100%.

Les opérations d'aménagements urbains devront intégrer les éléments de la trame verte, garder les éléments existants, favoriser une transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels. Le végétal doit être intégré dans l'aménagement.

La Trame bleue est constituée des cours d'eau et des zones humides. Ces éléments sont classés en zone Naturel ; ils sont protégées au titre de la compatibilité avec le SDAGE et le respect de la loi Paysage. Les extensions d'urbanisation ne doivent pas dégrader la qualité des éléments de la trame bleue.

Les nouveaux secteurs d'urbanisation sont éloignés des secteurs où il y a des zones humides et des cours d'eau et avant de démarrer des travaux d'aménagement, des recherches de zones humides seront réalisées.

Des marges de recul sont imposées pour protéger les abords des cours d'eau et des zones humides.

Simultanément à l'étude du projet de PLU, la commune a mené une étude du zonage d'assainissement des eaux pluviales afin d'identifier les dysfonctionnements du réseau actuel, l'impact de l'accroissement des imperméabilisations dues aux extensions d'urbanisation, ... les préconisations à imposer aux nouvelles constructions.

Les travaux d'amélioration des infrastructures existantes sont identifiés, ainsi que les infrastructures supplémentaires nécessaires. Des préconisations telles que la gestion à la source des eaux de ruissellement, des aménagements paysagers, des réductions d'imperméabilisation, la réalisation d'une étude hydraulique du terrain avant la demande permis de construire, ... contribuent à protéger la trame bleue, notamment au niveau débit et qualité des eaux des exutoires.

Dans les OAP, l'assainissement sur l'emprise sera géré globalement, puis au niveau de chaque parcelle.

De même, Ploërmel Communauté a mené une étude d'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées. Les travaux à mener sur les infrastructures et les règles de gestion à appliquer pour gérer les raccordements des nouvelles habitations ont été identifiées, L'objectif est de ne pas dépasser les capacités des installations et également préserver la qualité des eaux des exutoires.

Toutes ces actions et préconisations contribuent efficacement à la protection de la Trame Verte et Bleue et minimisent les impacts de l'extension d'urbanisation sur le patrimoine naturel.

Le projet ne prévoyait pas la gestion de la trame noire, suite à une observation des PPA, la Maîtrise d'Ouvrage propose de faire une mise à jour du dossier de projet pour prendre en compte cette protection, mais aucun élément n'ait donné sur la façon dont peut être traitée cette trame .

De même, une observation des PPA demande de prévoir des passages pour la petite faune dans les haies, la Maîtrise d'Ouvrage propose de faire une mise à jour du dossier en ce sens, une mise à jour du dossier devra être prévue.

Le projet a fait une analyse pour identifier les corridors écologiques potentiels existant sur le territoire et les points de fragilité.

Le projet ne décrit pas de véritables mesures conservatoires pour limiter ces points de ruptures éventuelles, il reporte les actions à des versions ultérieures du PLU.

Le paysage de la commune est rural, les centralités sont entourées d'étendues de terre cultivées ou de paysages naturels.

Un certain nombre de sites sont identifiés comme 'éléments de paysage', ils sont répertoriés au règlement graphique. Aucun site n'est classé.

Les préconisations, de l'OAP thématique de protection de la TVB, spécifient de favoriser une transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels et d'intégrer le végétal dans l'aménagement. .

Les extensions d'urbanisation sont en prolongement des secteurs déjà urbanisés, elles ne sont pas disséminées dans la campagne. Elles ont été définies avec un objectif de modération de la consommation foncière, plus de 50% des extensions se font par de la densification des centralités.

La protection de la trame verte contribue à protéger le patrimoine paysager ainsi que les localisation des extensions d'urbanisation.

Les centres-bourgs de Lanouée et de Forges sont constitués de bâtis anciens qui ont un caractère patrimonial. Ce patrimoine sera conservé, tous les travaux devront être réalisés dans le respect des caractéristiques du patrimoine.

Les modifications ou destruction seront soumis à autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.

La requalification du centre de Lanouée, OAP qui doit être rajoutée au projet, contribuera, à terme, à valoriser ce patrimoine et à l'entretenir si besoin.

Les éléments patrimoniaux de la commune ont été recensés, 32 sont repérés au règlement graphique. Sur la commune il existe des bâtiments qui date du 17-18^{ième} siècle, le château de Forges et le village ouvrier témoignent de l'activité industrielle passée.

L'église de Lanouée est classée monument historique, sa construction a démarré au 12^{ième} siècle.

Plusieurs bâtiments sont protégés par des périmètres de protection. Ce sont des servitudes, matérialisées sur le plan des servitudes.

Les dispositions générales du règlement écrit devrait décrire le type de protection existant, périmètre des 500 mètres ou PDA.

Tous les travaux devront être réalisés dans le respect des caractéristiques du patrimoine. Les modifications ou destruction seront soumis à autorisation préalable.

Le projet prévoit la protection des éléments patrimoniaux conformément aux réglementations de la sauvegarde du patrimoine du code de l'urbanisme, et le caractère patrimonial du bâti ancien des bourgs sera conservé.

Le projet et l'activité économique

Les emplois sur la commune concernent en majorité le secteur tertiaire (50%), sinon il se répartit, en part à peu près égale, entre l'industrie/artisanat et l'agriculture.

La commune offre environ 300 emplois pour 900 actifs recensés.

<i>Comment le projet répond à l'enjeu 'pérenniser l'activité économique'</i>

Une grande part de l'activité économique, artisanale et de petite industrie, est installée dans 3 zones d'activités implantées au sud du territoire, proches de la RN24 et de Josselin. Ces activités sont classées en zonage urbain.

Il n'y a pas de grosses industries sur le territoire

Ces zones d'activités sont classées 'zone à vocation «économiques de proximité' dans le SCoT

La commune et la communauté de communes veulent maintenir l'activité existante mais également pouvoir accueillir de nouvelles activités.

Ces extensions seront réalisées au sein d'OAP, dans une emprise définie et un aménagement encadré ; la densification est privilégiée, lorsqu'elle est possible.

Aucune réserve foncière n'est prévue à long terme.

Le projet prévoit l'extension de la zone d'activités de 'Bocneuf', d'environ 0,8 Ha, afin de permettre l'agrandissement d'une entreprise déjà installée et l'installation d'une nouvelle entreprise souhaite s'implanter.

La zone d'activité de 'La Bourdonnaye' n'est pas gérée par la commune mais par la communauté de communes. 'Ploërmel Communauté' souhaite une extension de 2,6 Ha de cette zone, au profit du développement des activités économiques de la Communauté.

Sur la zone de La Rochette-Le-Poteau, une des entreprises souhaite s'agrandir mais cela ne nécessite pas une extension de la zone. L'entreprise souhaite une extension dans la marge de recul des 100 mètres de la RN24 ; ceci nécessite une dérogation à la loi Barnier.

Ces évolutions des zones d'activités n'accroîtront pas énormément le potentiel économique mais maintiennent les activités existantes et leur évolution et permettront l'accueil de nouvelles entreprises.

Ces orientations contribueront à l'augmentation du nombre d'emplois sur la commune, ce qui est une marque de dynamisme pour attirer de nouveaux habitants.

Rappel : Des activités artisanales très diverses sont disséminées sur le territoire, en zone Agricole. Ce sont des activités qui existaient avant le démarrage du projet. Elles sont répertoriées en STECAL. Elles sont source d'emplois pour le territoire.

Ce nombre de STECAL doit rester constant, toute nouvelle activité devra s'implanter dans les zones d'activités, aucune nouvelle activité ne pourra s'implanter en zone agricole, sauf accord explicite de la CDPENAF.

L'activité agricole est importante sur le territoire, 80 exploitations ont été recensées. L'agriculture représente 28% des emplois sur la commune. Elle concerne essentiellement l'élevage et la culture céréalière. Comme dans toutes les communes, la progression de l'activité est fragile, une quinzaine d'agriculteurs pensent partir en retraite dans les 10 ans.

Les zones d'extension étant contiguës aux secteurs déjà urbanisés, elles ne morcellent pas l'espace agricole.

L'étude du projet a fait le recensement de tous les espaces identifiés en zone urbanisable qui n'étaient pas construits ; plus de 100 Ha ont été reclassés en zone agricole, dont une partie pourra être réintégrée dans des surfaces exploitables.

La construction en zone agricole, hormis celle concernant les exploitations, est interdite. Les nouvelles constructions d'habitation, isolées ou dans les dents creuses des petits hameaux existants ne seront plus possible. Seules les extensions des habitations existantes seront possibles à condition de respecter les limites du règlement écrit.

Il est en de même pour les activités artisanales. Pour celles qui sont déjà installées, le projet identifie des STECAL, ayant un périmètre identifié en dehors duquel, l'entreprise ne pourra pas s'étendre au détriment des activités agricoles. Les nouvelles activités ne pourront s'installer que dans les zones d'activités (sauf autorisation de la CDPENAF).

L'objectif

Le territoire possédant beaucoup d'espaces boisés, l'activité autour de la filière bois peut se développer. Le règlement permet, dans certaines limites, le développement d'activités de méthanisation.

Les choix du projet de PLU, concernant l'optimisation de la consommation foncière au profit de l'extension de l'urbanisation, pour l'habitation et les activités économiques, protègent l'activité agricole.

Le petit commerce de proximité a du mal à se maintenir dans les centre-bourgs de Lanouée et de Forges. Ces dernières années, plusieurs commerces de proximité ont fermé au profit du centre commercial de la zone d'activité Oxygène.

Le projet ne prévoit pas l'agrandissement de la zone Oxygène ni l'implantation d'une nouvelle zone commerciale.

Le projet a défini les périmètres de centralité à Lanouée et à Forges ; ils sont répertoriés au règlement graphique ainsi que les cellules commerciales existantes.

Ces cellules commerciales seront protégées, tout changement de destination sera soumis à autorisation du conseil municipal.

L'OAP 'requalification du centre bourg de Lanouée' a aussi pour objectif d'étudier la possibilité de d'intégrer de nouvelles cellules commerciales.

La commune fait le choix d'essayer de renforcer le commerce en centralité, sachant que l'accroissement démographique de la commune peut être un atout pour le développement du petit commerce.

L'activité touristique n'est pas développée sur le territoire. Les sites touristiques tels que les abords du canal de Nantes à Brest dans la vallée de l'Oust sont gérés par la région et pas par la commune.

Le développement d'une activité touristique n'est pas un enjeu du projet.

Par contre, le règlement n'interdit pas le développement d'activités à titre privé, tels que des gîtes, hôtel, restaurant, etc...

Le projet et le cadre de vie communal

La commune est qualifiée résidentielle, dans l'intercommunalité, mais c'est une commune qui a un caractère rural, les zones urbanisées sont circonscrites, elles s'ouvrent sur des paysages de campagne et sont entourées d'exploitations agricoles.

<i>Comment le projet répond à l'enjeu 'valoriser le cadre de vie communal'</i>

Un des enjeux de l'évolution de la commune est d'avoir cadre de vie communal mieux adapté à l'évolution de la société.

Le règlement écrit et les préconisations des OAP thématiques permettent des typologies de constructions plus compactes par rapport à l'existant, maisons individuelles/individuelles groupées, logements intermédiaires, petit collectif, ...

Ceci permettra de mieux répondre aux nouveaux besoins dus au desserrement des ménages, au vieillissement de la population, qui nécessitent d'avoir une offre de logements plus petits et moins pavillonnaires.

La commune prévoit d'augmenter le parc de logements sociaux mais n'a aucun objectif imposé par le PLH de 'Ploërmel Communauté'.

Ces orientations diversifient l'offre d'habitats, améliorent les possibilités de mixité et donnent la possibilité de proposer des parcours résidentiels dans la commune.

En centralité des bourgs, il existe des espaces boisés et naturels qui seront préservés, conformément aux orientations de protection de la trame verte.

À Lanouée, l'OAP 'requalification du centre' pourrait créer un 'îlot vert' aménagé, en revalorisant l'espace boisé qui existe en centralité.

Le réseau routier départemental est bien développé et permet de rejoindre, facilement, les villes plus importantes à proximité. Le réseau de transport en commun est peu développé.

La majorité des emplois ainsi que les écoles étant à l'extérieur de la commune, **les déplacements routiers, en véhicule personnel, augmenteront avec l'accroissement démographique.**

Les secteurs d'extension d'habitations organisés en OAP, prévoient des aménagements des liaisons douces pour se déplacer à l'intérieur de l'emprise et rejoindre les centralités

Le projet ne prévoit pas de réseau de liaisons douces, qui permettrait d'interconnecter les différents secteurs urbanisés entre eux et avec la centralité.

Une évolution en ce sens permettrait d'apporter une alternative efficace à l'utilisation de la voiture pour les déplacements en centralité.

L'OAP 'requalification du centre de Lanouée', qui reste à étudier, pourrait proposer ce réseau d'interconnexion entre des liaisons douces créées au centre-bourg et celles des OAP.

Les hameaux ne seront pas interconnectés par liaison douce avec les centralités.

Le nombre de places de stationnement est sans doute suffisant, **mais le projet aurait pu prévoir l'aménagement d'aire de co-voiturage matérialisée et fléchée**, qui aurait l'avantage d'inciter les habitants à mutualiser leur déplacement.

La nouvelle urbanisation contribuera à construire un nouveau cadre de vie sans doute mieux adapté aux modes de vie des populations, notamment les plus jeunes, qui pourraient rejoindre la commune, mais des évolutions resteront à prévoir notamment au niveau des mobilités douces.

Les bourgs de Lanouée et de Forges ont un bon niveau d'équipements sportifs et culturels, dont plusieurs petits théâtres. Une trentaine d'associations œuvrent dans les secteurs des sports, de la culture, des loisirs et du social. Le projet ne prévoit pas d'évolutions de ces équipements, seule l'amélioration/rénovation d'une salle de Théâtre est envisagée.

La commune n'a pas d'école publique, seule une école privée est implantée dans chacun des deux bourgs. Le projet ne prévoit pas d'extension de ces établissements scolaires.

La commune n'a pas de pôle de santé, seul existe un pôle paramédical doté d'infirmières et d'un kinésithérapeute. La commune prévoit la rénovation d'une maison au centre de Lanouée pour permettre l'accueil de nouveaux praticiens. Si cette évolution est actée, le dossier d'enquête doit être mis à jour.

Concernant les services collectifs, seule l'extension, d'environ 1000 m², de l'emprise dédiée aux ateliers communaux de Lanouée est prévue, pour répondre aux besoins de l'accroissement de l'urbanisation, et un emplacement est réservé pour l'agrandissement du cimetière à Lanouée.

Le projet ne prévoit pas une mutualisation des services collectifs entre les bourgs de Lanouée et de Forges, du fait de la distance entre les 2 bourgs, éloignés de plus de 5 km.

Le projet a peu d'impact et de plus-value sur les services collectifs de la commune.

À noter, l'adéquation des moyens existants avec l'accroissement démographique n'est pas démontré.

Le projet et les nouvelles énergies renouvelables

Pour les nouvelles constructions d'habitation, le règlement incite à privilégier l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes. Plusieurs OAP thématiques explicitent des préconisations de conception /construction à privilégier, compatibles avec les concepts de développement durable.

La commune est engagée dans des actions de transition énergétique.

En forêt de Lanouée, un projet supra-communal est en fonctionnement, un parc de 17 éoliennes a été déployé sur un secteur de 17 ha.

Cinq exploitations agricoles prévoient de faire des installations photovoltaïques afin de diversifier leurs activités.

Concernant l'étude Zones d'Accélération d'Énergies Renouvelables (ZAENR), le conseil municipal a acté le principe d'accueillir d'autres installations, éoliennes et photovoltaïques.

Trois types de zones et leur emplacements ont été identifiés et communiqués aux autorités. Quand la cartographie départementale sera finalisée, elle sera intégrée ultérieurement dans les documents du PLU.

Ces activités sont supra-communales.

Le règlement n'énonce pas de réglementations précises. Les préconisations sont celles concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sont autorisées sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

La destruction de la trame verte est prévue d'être compensée, conformément au règlement.

Dans le cadre de l'étude ZAENR, la commune propose de n'autoriser l'implantation de nouvelles éoliennes qu'à une distance minimale de 1km de toute habitation, alors que la réglementation impose 500 mètres.

Le projet et la Gestion de l'eau

L'eau potable est gérée au niveau intercommunal. L'extension de l'urbanisation nécessitera une extension du réseau de distribution. Le projet n'indique de risque du fait de l'augmentation de la consommation due à l'accroissement démographique.

Le projet n'a pas d'impact sur les aires de protection des captages d'eau potable ; les secteurs de captage d'eau potable sont situés au nord-est du territoire, alors que les zones d'extension d'urbanisation sont au sud.

Simultanément à l'étude du projet de PLU, la commune a mené une étude du zonage d'assainissement des eaux pluviales, autre thème de cette enquête unique.

Les éléments de conclusions et avis sont l'objet d'un document séparé

*'Partie 2.2 : Conclusions et Avis motivé de la commissaire enquêteur
l'étude du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune Forges de Lanouée'*

De même, une étude sur l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées a été menée, sous la responsabilité de la communauté de communes de 'Ploërmel Communauté'.

Les éléments de conclusions et avis sont l'objet du document séparé

*'Partie 2.3 : Conclusions et Avis motivé de la commissaire enquêteur
Révision n°1 de l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées au profit de la commune'*

Le projet et les risques, nuisances

Le territoire est soumis à des risques naturels notamment les inondations et les feux de forêt.

La commune est intégrée au PPRI de l'Oust. Le projet applique les préconisations de ce plan de prévention.

Les extensions d'urbanisation sont prévues hors zones inondables et hors zones forestières.

Les résultats de l'étude menée au titre du zonage d'assainissement des eaux pluviales identifient les travaux à mener pour traiter les dysfonctionnements actuels, les préconisations de gestion, les extensions du réseau, ...

L'expansion de l'urbanisation risque d'entraîner des augmentations des ruissellements du fait de l'imperméabilisation. **La densification contribue à diminuer ces surfaces, la gestion des eaux pluviales à la source contribue à diminuer et à réguler les volumes des eaux de ruissellement.**

Concernant les risques de pollutions des cours d'eau, l'étude, a montré que, sur la commune, la qualité des eaux des exutoires est peu impactée par les eaux de ruissellement.

Les actions et préconisations ci-dessus contribueront au maintien de cette situation.

L'assainissement collectifs s'appuie sur trois STEP en fonctionnement à Forges, Lanouée et Josselin. En fonction de l'accroissement démographique, les simulations montrent que seule la station de Lanouée risque d'être en dépassement de capacité.

'Ploërmel Communauté', qui a la compétence assainissement eaux usées, ne prévoit pas dans ses investissements d'extension ni de rénovation de cette STEP, seuls des travaux de maintien en condition seront réalisés.

En conséquence, les risques de débordement de la station de Lanouée sont traitées par des mesures de gestion, lorsque le risque de saturation de la station sera avéré, les nouvelles constructions seront imposées en assainissement individuel, même en zone urbaine.

Concernant les risques technologiques, la commune est concernée par le risque TMD du fait de la circulation et du risque d'accident sur la RN24 qui jouxte le sud du territoire

78 exploitations agricoles du territoire sont classées au titre de la protection de l'environnement, élevages de volailles, porcs, bovins et chiens ; une quinzaine est soumise à 'Autorisation' du fait du nombre d'animaux en élevage.

Aucun site n'a de statut SEVESO.

Le projet n'engendre pas de nouvelles nuisances.

Les principales nuisances sont celles dues aux déplacements routiers, la voiture restant le moyen privilégié de déplacement des habitants du territoire.

La proximité du sud de la commune avec la voie routière RN24, classée en catégorie 2, peut être source de nuisances sonores, notamment du fait que des constructions existent dans la marge de recul des 250 mètres.

Le suivi du projet

Le rapport de Présentation explicite bien une liste d'indicateurs intéressants concernant la population, l'habitat, l'activité économique, la consommation d'espaces, l'eau potable, l'assainissement, les déplacements, la biodiversité.

Mais, l'objectif de la commune n'est pas décrit.

Cette liste est associée à une référence 'État 0' dont on ne connaît pas la date.

Il n'est pas indiqué si un suivi périodique de tous ces indicateurs est prévu, une fois le PLU approuvé, et quels organismes seront responsables de fournir la valeur de l'indicateur, de l'analyser, de décider d'actions éventuelles, ...

La maîtrise d'ouvrage indique que le PLU doit faire l'objet d'un bilan six ans après son approbation

Ce délai est certainement suffisant pour certains indicateurs mais sans doute trop important pour d'autres, pour identifier d'éventuelles mesures palliatives.

Cette liste pourrait être amendée par d'autres indicateurs type évolution de

- parc de logements sociaux, densité des ménages, densité urbaine, taille moyenne des terrains construits, nombre de commerces de proximité, nombre de vacances, changements de destination

7 Avis de la commissaire enquêtrice

Le projet de PLU de la commune de Forges de Lanouée est un projet qui concourt à l'atteinte des objectifs et enjeux décrits dans le PADD.

À noter, la plus-value du projet concernant la maîtrise du développement de la commune qui s'appuie sur une part importante de densification et le souci de mener une véritable politique d'aménagement applicable sur tout le territoire, menée conjointement avec la révision des zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.

La commune a fait des choix dimensionnants qui auront un impact fort sur son évolution, son fonctionnement, sa physionomie.

Le projet a peu d'impact sur l'offre en services collectifs, la commune devra veiller au maintien de l'adéquation entre cette offre et l'expansion démographique.

J'émet **un avis favorable sans réserve** au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Forges de Lanouée.

avec les recommandations suivantes :

- Amélioration des spécifications des indicateurs de suivi du projet
- Prise en compte des mises à jour du dossier, résumées au §5 de ce document

Ce document comporte 39 pages sans annexe

Fait le 15 Mai 2025

Claudine LAINÉ-DELURIER
Commissaire Enquêteur

