



PREFET DU MORBIHAN

Damien

Courrier arrivé

le - 9 JUIL. 2018

QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ

Direction départementale
des territoires et de la mer
du Morbihan

Service Économie Agricole

Affaire suivie par : Laurence CHAUVET
ou Hélène LANDA

Tél. : 02.56.63.74.25. ou 02.56.63.74.14.

courriel : laurence.chauvet@morbihan.gouv.fr
ou helene.landa@morbihan.gouv.fr

Objet : Commission Départementale de la
Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et
Forestiers (CDPENAF).

Vannes, le - 5 JUIL. 2018

Le préfet du Morbihan

à

Madame la Présidente de Questembert Communauté
8 rue de la Gare
B.P. 60052

56231 QUESTEMBERT

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 a inscrit la mise en œuvre dans chaque département, d'une Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) à compter du 1er août 2015.

Conformément aux articles L.153-17, L151-12, L 151-13 et L142-5 du code de l'urbanisme, vous avez transmis pour avis à la CDPENAF le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant SCoT arrêté par délibération du conseil communautaire de Questembert communauté le 16 avril 2018, reçu dans mes services le 2 mai 2018.

Celle-ci s'est réunie le 28 juin 2018 et a émis :

- **au titre du L 153-17 et du L 142-5** du code de l'urbanisme **un avis favorable sous réserves** pour les raisons suivantes :
 - S'agissant d'un PLUi valant SCoT, il conviendrait d'identifier les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation en évaluant l'impact agricole sur les différentes prises de terre agricole pour les différents projets par rapport aux exploitations agricoles impactées,
 - S'agissant du potentiel d'extension d'urbanisation, il conviendrait de répartir dans un tableau commune par commune, le potentiel de logements à créer retenu selon les différentes typologies de consommation d'espaces avec précisions sur :
 - le nombre de logements diffus et changement de destination en renouvellement urbain
 - le coefficient de rétention du potentiel foncier des bourgs et quelles surfaces seront prises par commune
 - le nombre retenu de bâtiments agricoles pouvant changer de destination sur les 10 ans à venir sur le total des 636 bâtiments repérés comme pouvant changer de destination en zone A et N
 - le nombre de logements vacants.

Ces informations permettraient de vérifier si les extensions en 1AU et 2 AU sont justifiées.

- S'agissant de l'utilisation des espaces agricoles

- une explication sera donnée sur le potentiel d'espaces encore mobilisables dans la zone classée Ui pour justifier d'un besoin supplémentaire de surfaces en 1AU_i,
 - aucune définition de ce que l'on entend par "terres dénuées d'intérêt écologique et agricole et/ou polluées" n'a été précisée dans le cadre de l'autorisation du développement de dispositifs d'énergie solaire au sol dans les zones agricoles. Il est nécessaire de clarifier ce point afin de protéger la zone agricole en s'appuyant notamment sur le guide régional à l'attention des porteurs de projets photovoltaïques en Bretagne.
- **au titre du L151-12** du code de l'urbanisme pour le règlement en zones agricole ou naturelle des bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, un **avis favorable sous réserve** qu'il soit précisé dans les règlements des zones A et N que ce sont seulement les bâtiments d'habitation existants à l'approbation du PLUi qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes.
 - **au titre du L151-13** du code de l'urbanisme pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) un **avis défavorable** pour les raisons suivantes :
 - Les STECAL présentés ne sont pas conformes à l'article L151-13 du code de l'urbanisme. En effet, dans le règlement est stipulé que "l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la superficie totale de l'unité foncière. Vu la surface des STECAL, cette emprise est trop importante et ne répond pas à la définition « de taille et de capacité limitées ». Le règlement et le dimensionnement doivent être revus de telle sorte que la surface constructible soit ajustée au plus près des besoins,
 - Le potentiel de logements n'est pas explicité dans les STECAL à vocation d'habitat qui doivent être zonés au plus juste des besoins au regard de leurs tailles et capacités qui doivent être limitées.
 - Les documents n'explicitent pas l'enjeu détaillé pour chaque zone (insertion dans l'environnement et compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone des constructions) et le comparatif avec le zonage antérieur.

Cet avis est à joindre au dossier d'enquête publique.

Par délégation du préfet,
le directeur départemental des territoires et de la mer

Patrice BARRUOL

Adresse : Place du général de Gaulle – BP 501 – 56019 Vannes Cedex

Standard : 02 97 54 84 00 – Courriel : prefecture@morbihan.gouv.fr

Accueil du public : du lundi au vendredi de 9 h à 11 h 30 et de 14 h à 16 h 30 ou sur rendez-vous

Site internet : www.morbihan.gouv.fr