

Service TERRITOIRES

Dossier suivi par :
Tél : 02 97 46 32 03
Conseiller urbanisme : Pierre TOULLEC

Objet : Questembert Communauté
Projet de PLUi



Madame la Présidente
Questembert communauté
8 Avenue de la Gare
BP 60052
56231 QUESTEMBERT

Vannes le 05 juillet 2018

Madame la Présidente,

Nous avons bien reçu le 2 mai 2018, conformément aux termes de l'article L153-16 et 17 du code de l'Urbanisme, le dossier de projet PLUi pour avis, tel qu'il a été arrêté par votre conseil communautaire le 16 avril 2018.

Nous notons que le PLUi se fixe comme objectif d'affirmer l'identité agricole du territoire communautaire et le développement des activités agricoles.

Nous avons vu que la charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan figure dans les documents de référence et a pu servir de guide aux choix opérés pour la partie rurale du territoire.

Le projet de PLUi nous amène cependant à formuler les remarques suivantes concernant :

❖ **Remarques générales :**

1. Sur l'ensemble des documents constituant le PLUi arrêté :

Toute la partie qui entoure le PADD et les choix qui ont conduit aux orientations du PADD sont clairs et précis.

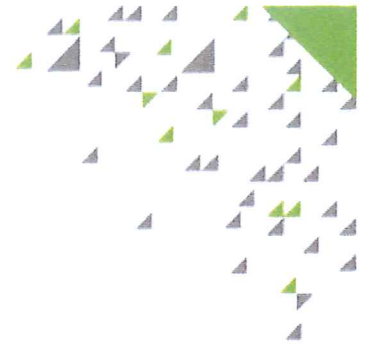
Hormis la partie sur le PADD, le rapport de présentation est beaucoup plus confus, complexe alors qu'il vise à être didactique et même pédagogique.

Quelques exemples :

- ❖ Dans le tome 1 partie 2 chapitre 5 intitulé « sobriété territoriale » il est question de changement climatique.
- ❖ Dans le tome 2 chapitre 2 partie « développement résidentiel et modèle de développement urbain » il est question de dimensionner et répartir le développement urbain. Les pages 40 à 60 commencent par énumérer 5 études de références situées dans des annexes et d'autres parties du rapport de présentation sans jamais en établir de synthèse intermédiaire dans ce chapitre. Les pages 55 à 60 établissent la synthèse d'un processus sans en donner les éléments constitutifs.

Adresse de correspondance :
Av. Général Borgnis Desbordes
CS 62398
56009 Vannes Cedex

02 97 46 22 00
chambres-agriculture-bretagne.fr



2. Sur la concertation avant l'arrêt du PLUi :

Le compte rendu de la réunion PPA avant arrêt du PLU met en évidence une concertation réalisée en l'absence du règlement graphique concernant les zones A et N. Si le rapport de présentation fait la part belle au PADD, il n'en demeure pas moins que le PLUi repose sur le PADD, le règlement littéral et le règlement graphique. Cela pose la question de la concertation préalable et du contenu du règlement graphique des zones A et N.

3. Sur l'incidence du projet de PLUi sur l'agriculture.

Le rapport de présentation n'explicite aucune analyse d'impact sur l'agriculture des différentes dispositions du projet de PLUi. Ainsi les affirmations du PADD en faveur de l'activité des exploitations agricoles sont contrefaites par des extensions d'urbanisation, des STECAL, des zonages insuffisamment justifiés. Nous avons relevé pas moins de 111 ha déclarés à la PAC en zone U ou AU du projet de PLUi.

Comme pour l'environnement naturel, le principe éviter réduire s'applique à l'agriculture et aux espaces agricoles. Une analyse des impacts du projet de PLUi sur l'agriculture est donc attendue.

❖ **Activité et espace agricole :**

- Le rapport de présentation (tome 1 partie pages 67 et 68) montre qu'environ 20 000 ha sont valorisés par l'agriculture, soit 59% de la surface du territoire. La partie sylvicole occupe elle 22.9% du territoire sans compter les parcelles bocagères en grand nombre relevées page 64.

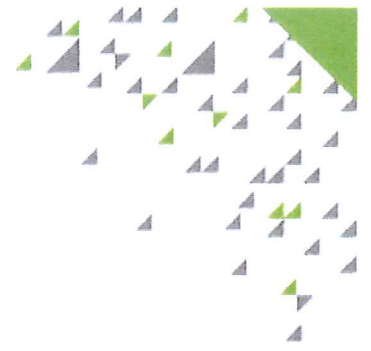
Un repérage précis des sites bâtis des exploitations agricoles a été effectué de même que l'identification précise des parcelles valorisées. Nous ne trouvons comme illustration de tout cela que des cartes au quart de format A4 dans le rapport de présentation, comme par exemple page 67, ou des cartes de synthèses de diaporama en annexe.

Les figuratifs à l'échelle communautaire au format A4 ne permettent pas d'apprécier le détail. Il nous paraît important d'annexer au rapport de présentation le détail du diagnostic agricole par commune tant pour le parcellaire que pour le bâti et les périmètres sanitaires.

- La limite entre la zone A et la zone N interpelle car de nombreuses parcelles valorisées par l'agriculture se retrouvent en zone N. Elles se retrouvent soit partiellement soit totalement en zone N sans explication particulière (voir quelques exemples en annexe 1).

Le rapport de présentation annonce une augmentation de la surface totale de zone A de 17 646 à 20 712 ha. Cette présentation flatteuse cache toutefois un basculement de la majeure partie des hameaux et villages en zone Agricole. Ils ne constituent pas pour autant de la véritable zone d'activité agricole. A cela il convient de rajouter le basculement de vastes secteurs encore classés NDa en A. Nous avons recensé environ 3 100 ha déclarés à la PAC en zone N.

Au final, malgré la hausse de surface totale de zone A, une partie importante de parcelles agricoles ont été placées en zone N.



Considérant qu'il y a contradiction entre les orientations pourtant très claires du PADD et la retranscription dans le règlement graphique des zones d'activités agricoles, nous demandons le classement en zone A des espaces agricoles effectifs ou potentiel en maintenant les protections sous forme de trame existantes par ailleurs.

- 636 bâtiments sont répertoriés comme pouvant changer de destination. La part de ce potentiel de logement supplémentaire n'est pas clairement affichée.
- Le règlement littéral de la zone A est à faire évoluer afin de respecter l'article R151.23 du code de l'urbanisme. Cela repose essentiellement sur les notions d'exploitation agricole et de nécessité du projet pour l'exploitation agricole. Nous vous demandons de modifier le règlement littéral selon les propositions faites en annexe 2.

❖ **Consommation de l'espace et équilibre du territoire :**

La prévision de consommation d'espace à vocation habitat, activité et équipement est de 157 ha. Cela n'intègre pas les surfaces de constitution de STECAL et d'extension d'activité au sein des nouveaux STECAL.

La consommation de foncier de la dernière décennie décrite dans le rapport de présentation (tome 1 partie 1 page 47) est d'environ 180 ha pour l'habitat, les activités et les équipements.

Une approche globale de consommation de foncier permettrait d'arriver à la conclusion d'une moindre consommation de foncier.

S'il est clair que l'évolution des zonages au travers du projet de PLUi va très clairement dans le sens d'une sobriété foncière, l'évolution de consommation de zones d'activité, les périmètres des STECAL et les extensions urbaines méritent malgré tout une approche plus fine.

❖ **Gestion économe de l'espace :**

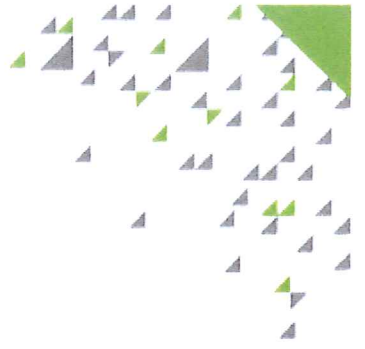
Pour l'habitat :

Le projet de PLUi prévoit la réalisation de 2750 logements à l'échéance 2028. Cela se justifie notamment par accroissement de population annoncé de 1.7%/an.

Pour ce faire le projet prévoit 96 ha de zone 1 et 2AU pour 1 700 logements.

Tous les autres logements à produire sont sur des opérations en cours, en réhabilitation, en renouvellement urbain, en densification ou en changement de destination soit environ 1.000 logements et 36% de l'objectif global au maximum.

L'étude de foncière de potentiel de densification n'identifie pas clairement les espaces écartés a priori selon les critères explicités dans l'avant-propos. Nous attendons le résultat d'une analyse qui montre le potentiel et la volonté d'une gestion économe de l'espace dans le domaine du comblement des dents creuses. Les 5 éléments d'analyses décrits tome 2 partie 2 page 41 sans véritable synthèse, aboutissent directement au tableau de synthèse page 56 avec un potentiel de densification retenu de 867 logements. Nous nous attendions à un potentiel identifié d'environ 4.000 logements intégrant la problématique de réhabilitation de logements vacants.



Le projet de PLUi ne mesure pas clairement le potentiel absolu et ne permet pas un suivi dans le temps du phénomène de rétention foncière décrit implicitement.

Il prévoit donc une rétention foncière d'environ 70% dans la forme urbaine principale et n'envisage pas de suivi de la mobilisation dans le temps. Cela va à l'encontre de la volonté d'inscrire la politique de renouvellement urbain au long terme comme annoncé dans la PADD.

En l'état, il est difficile d'affirmer que le projet d'extension d'urbanisation est justifié.

Pour les zones d'activités :

Le bilan des zones d'activités et de la capacité d'accueil, décrite dans le rapport de présentation (Tome1 partie 1 page 115) montre que 13 ha sont en zone d'activité et commercialisables. Il précise aussi une réserve foncière de 203 ha. Cela permet de faire le bilan des PLU. Il n'affiche pas la capacité d'accueil dans les zones Ui du PLUi et ne justifie pas les zones d'extension.

Il serait intéressant de compléter la description sur la base des zones d'activités maintenues au PLUi et de préciser en quoi la surface d'extension affichée correspond à un besoin.

Les STECAL « activités » mériteraient une description de l'activité en place pouvant évoluer ainsi qu'une justification de l'enveloppe proposée par STECAL.

Pour les zones de loisirs :

Comme pour Les STECAL « activités », les STECAL de loisirs mériteraient une description de l'activité en place pouvant évoluer ainsi qu'une justification de l'enveloppe proposée par STECAL.

Le projet de PLUi dans son orientation générale présente une économie potentielle de foncier considérable. La justification des extensions d'urbanisation et la gestion économe de l'espace qui en découle mériterait d'évoluer pour une meilleure gestion dans le temps du phénomène de rétention foncière décrit.

Enfin un ajustement de la limite entre les zones A et N permettraient de renforcer l'orientation du PADD en faveur de l'activité des exploitations agricoles professionnelles.

Dans ce contexte, j'émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques formulées.

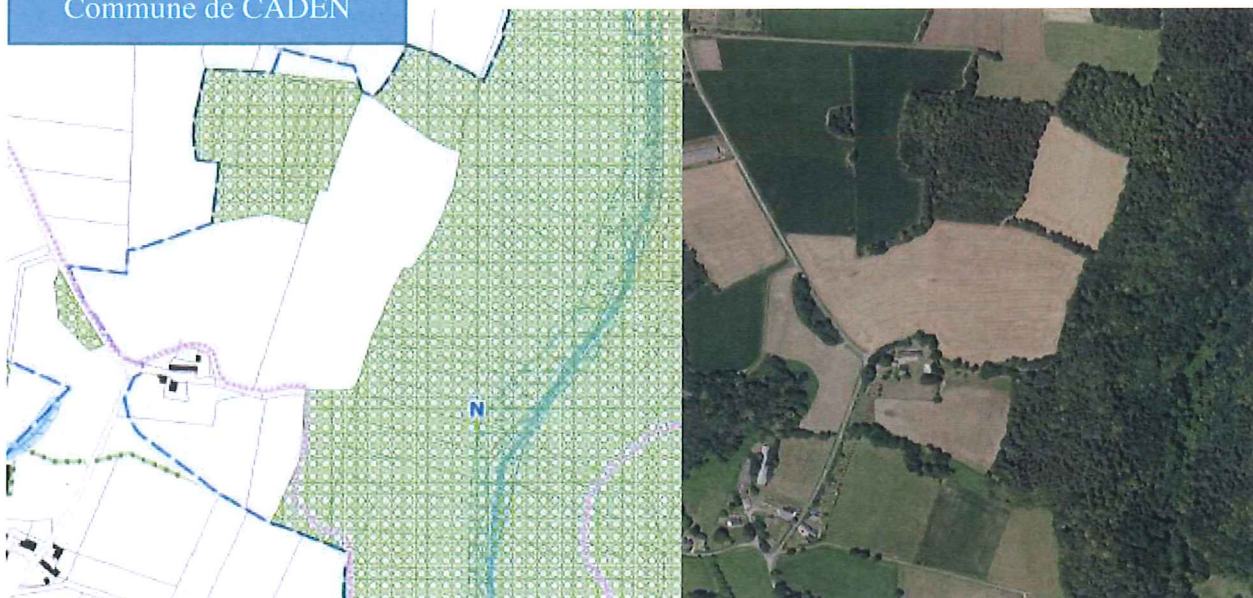
Veuillez agréer, Madame la Présidente, mes sincères salutations.

Le Président,
Laurent KERLIR

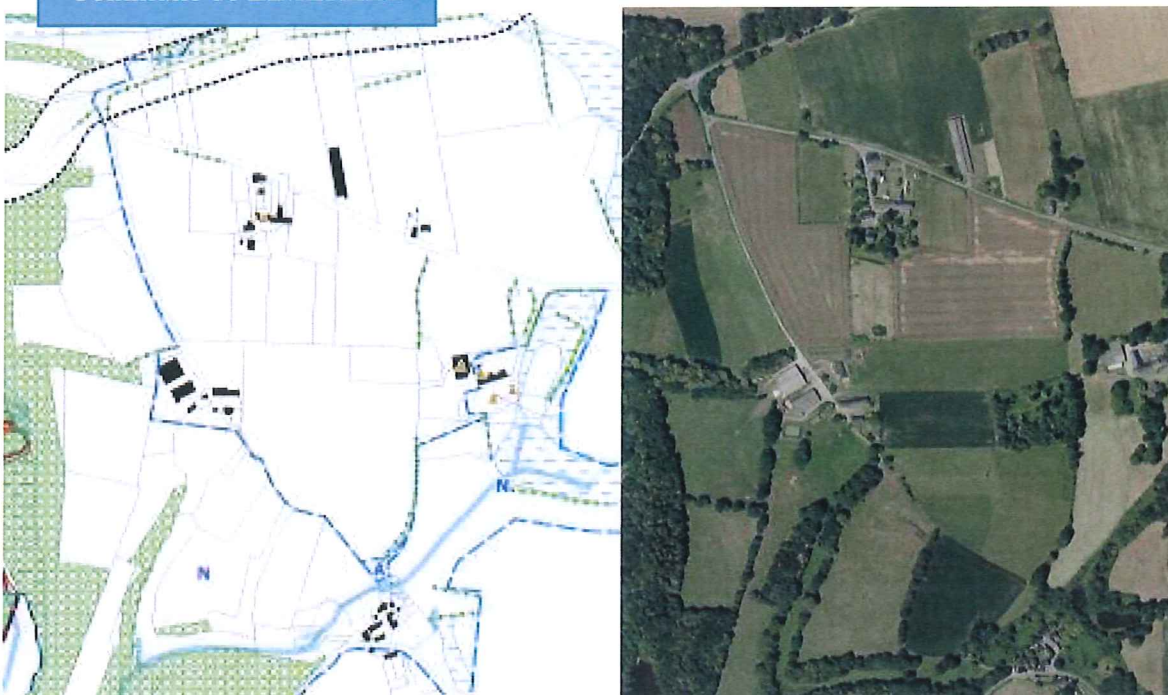
Remarques et propositions sur le projet de PLUI de QUESTEMBERG COMMUNAUTÉ

Projet Règlement graphique A/N :
quelques exemples qui interrogent la limite A/N.

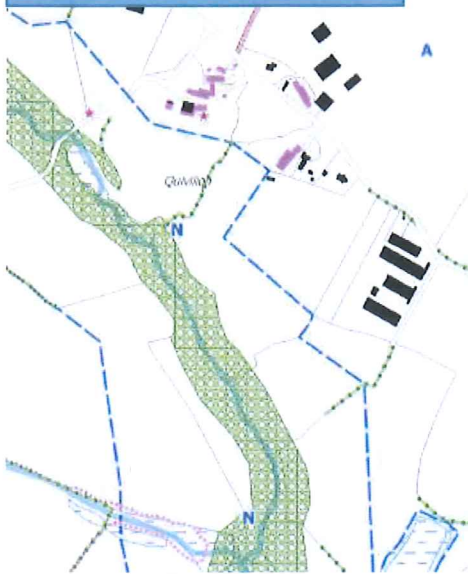
Commune de CADEN



Commune de LIMERZEL



Commune de BERRIC



Annexe 2

Remarques et propositions sur le projet de PLUI de QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ

Document : Projet Règlement littéral

| articles | Remarques ou constats | Propositions |
|--|---|--|
| Page 88, en secteur A, bâtiments agricoles | <p>Ce qui est autorisé en zone agricole ne peut que correspondre au contenu du code de l'urbanisme (art L151-11, R151-23,...).</p> <p>Le local de permanence est limité à 35 m2 de plancher</p> | <p>Remplacer « destination » par « nécessaire », remplacer « activités » par « exploitation agricole ».</p> <p>Remplacer « liée » par « nécessaire » et préciser « par les coopératives d'utilisation de matériel agréées ».</p> <p>Remplacer « local de fonction » par « local de permanence » et préciser 35 m2 de plancher.</p> |
| Page 88, en secteur A, Concernant la diversification des activités agricoles | Cette partie vise à permettre le changement d'affectation, sans changement de destination, dans le cadre de diversification de l'activité d'exploitations agricoles. | <p>Remplacer « activité agricoles » par « activité de l'exploitation agricole ».</p> <p>Préciser si un bâtiment non répertorié au document graphique peut changer de destination.</p> |
| Page 88, en secteur A, concernant les logements de fonction | <p>Le logement de fonction d'un exploitant est décrit comme étant à destination d'habitation. Cette possibilité doit être justifiée par le demandeur en termes de nécessité de présence permanente et rapprochée.</p> <p>Il serait souhaitable d'intégrer les besoins des exploitations sociétaires et de permettre la réalisation de logement au dela de un par entreprise à condition que cela soit justifié.</p> | <p>Remplacer « liées » par « nécessaires ».</p> <p>Rajouter « sous réserve de surveillance permanente et rapprochée justifiée ».</p> <p>Supprimer « qu'il n'existe pas déjà un logement de fonction lié à l'exploitation » ou rajouter « pour les exploitations sociétaires, un logement supplémentaire pourra être envisagé sous réserve de justifications en matière de surveillance permanente et rapprochée ».</p> |
| Page 89, en secteur A, concernant les changements de destinations | <p>Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole. Cela se réalise par le choix des bâtiments répertoriés et par le respect de l'article L111-3 du code rural ou règle de réciprocité. Le respect de la règle de réciprocité est conditionné par la mise en place d'une servitude réciproque de proximité d'une exploitation quand le projet se situe dans un périmètre sanitaire.</p> <p>Cela passe aussi par le respect de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.</p> | <p>Préciser après « ne compromet pas l'activité agricole », par « dans le respect de l'article L111-3 du code rural » et par « l'avis conforme de la CDPENAF ».</p> <p>Supprimer dans le règlement littéral les critères de repérage du bâti car ils sont détaillés dans le rapport de présentation.</p> |
| Page 87, en tous secteurs | <p>Le règlement de l'ensemble des zones A permet les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous réserve de leur bonne intégration paysagère.</p> <p>Pour préciser les lieux qui pourraient correspondre à des secteurs sans potentiel agricole, de renouvellement urbain, etc... un zonage spécifique permettrait</p> <p>Il alors convient d'explicitier à l'article 1 de la zone A l'interdiction des constructions et installations nécessaires au photovoltaïque au sol.</p> | Interdire le photovoltaïque au sol à l'article 1 de la zone agricole. |