

PRÉFET DU MORBIHAN

Vannes, le **01 AOUT 2018**

Direction départementale des territoires et de la mer  
Service Urbanisme et Habitat  
Unité Urbanisme et Aménagement Est  
Affaire suivie par : Laurence Thevenin  
SUH/UAE/LT  
Tél. : 02 56 63 73 94  
[laurence.thevenin@morbihan.gouv.fr](mailto:laurence.thevenin@morbihan.gouv.fr)

Le préfet du Morbihan  
à  
Madame la Présidente de Questembert Communauté  
8 Avenue de la Gare  
56230 QUESTEMBERT

Objet : Avis sur le projet de PLUi valant SCoT de Questembert Communauté

Vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant schéma de cohérence territoriale de Questembert Communauté arrêté le 16 avril 2018 et reçu dans mes services le 9 mai 2018.

Je tiens tout d'abord à saluer la volonté de votre collectivité de se lancer dans l'élaboration d'un PLUi valant SCoT pour permettre de fédérer le territoire autour d'un projet commun.

Le projet de PLUi a fait l'objet d'un travail important qui, à son analyse, appelle les observations suivantes :

## **I - Observations concernant la légalité et la sécurité juridique du document**

*Ces observations doivent vous conduire à modifier le document après réception du rapport du commissaire-enquêteur et avant son approbation afin de respecter la réglementation en vigueur.*  
Par ailleurs, le PLUi valant SCoT gagnerait en lisibilité en étant complété par un plan de zonage récapitulatif sur l'ensemble des 13 communes.

## **A - Objectifs population et besoins en logements**

### **Evolution démographique – besoins en logements**

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) affiche un besoin de 2750 logements à l'échéance du PLUi (2028).

Dans ce contexte, le tableau figurant page 56 est erroné. La répartition totale par commune ne correspond pas à l'objectif moyen communal (ex : Berric doit produire 220 logements sur 10 ans, si l'on additionne le nombre de logements prévus en renouvellement urbain à ceux envisagés en extension on totalise 168 logements soit 52 logements de moins).

Ce tableau totalise 2565 logements pour l'ensemble du territoire, soit 185 logements de moins que l'objectif affiché dans le PADD.

*Par conséquent, il est nécessaire de réaliser de nouveaux calculs permettant que les chiffres énoncés soient cohérents dans l'ensemble des documents du PLUi et conformes aux objectifs.*

En outre, l'analyse socio-démographique figurant au sein du rapport de présentation s'appuie sur des données datant de 2012. Les objectifs du PLUi sont basés sur cette analyse alors que l'approbation du document pourrait intervenir au plus tôt fin 2018. Les évolutions constatées durant cette période (2012-2018) peuvent être différentes de celles observées entre 1999 et 2012 et par conséquent impacter les objectifs retenus.

*Les dispositions des articles L141-3 et L151-4 du code de l'urbanisme et la jurisprudence prévoient que le rapport de présentation présente la situation « actuelle ». Une analyse entre les éventuels changements constatés ces dernières années et les données 2012 permettraient d'asseoir le projet de territoire sur des données actualisées ou mieux expliquées.*

## **B - Gestion économe de l'espace**

### **a) consommation de l'espace pour l'habitat**

Pour réaliser les 2750 logements (soit 275 logements/an), il est prévu notamment sur 24,3 ha, la création de 456 logements (couverts par une OAP dans l'enveloppe urbaine).

L'étude réalisée sur le potentiel de densification fait ressortir que 206 hectares sont mobilisables au sein des enveloppes urbaines des 13 communes. Or, seuls 24 ha, soit 11% du potentiel constructible, sont destinés à accueillir les 456 logements envisagés au sein des zones U.

En outre, l'étude foncière se limite à cartographier les dents creuses et les parcelles densifiables, sans démontrer précisément pour quel motif 90% des parcelles ne peuvent pas être destinées à la construction.

Les parcelles « inéligibles » ne sont pas justifiées et l'analyse approfondie par commune est absente du document.

Ces hypothèses ne sont pas de nature à favoriser la densification des zones déjà urbanisées. Elles favorisent l'étalement urbain, engendrent une consommation d'espace plus importante, contrairement aux objectifs de gestion économe de l'espace, de protection des terres agricole et naturelle, de réduction des déplacements et de consommation d'énergie... demandés par la loi ALUR du 27 mars 2014.

*Ainsi, l'analyse du potentiel foncier doit être confortée par une étude plus approfondie, commune par commune puis sur l'ensemble du territoire.*

*Une meilleure identification des terrains destinés à accueillir des logements au sein des zones déjà urbanisées conduirait à une modération de la consommation de l'espace (il serait utile que les unités foncières accueillant des constructions et/ou installations collectives (écoles, parking, terrains sportifs,...) soient également identifiées pour éviter toute équivoque).*

*Ainsi, les choix retenus ne répondent pas totalement aux dispositions de l'article R151-2 du code de l'urbanisme.*

Les 411 logements prévus dans le « diffus » et par changement de destination paraissent également sous estimés. En effet, un potentiel de 636 bâtiments pouvant changer de destination a été identifié. Bien qu'il soit difficile d'évaluer le nombre de logements qui sera réellement créé, un nombre approximatif aurait dû être avancé.

En considérant que 50 % des changements de destination seront réalisés, soit 318 logements, les 93 logements manquants seraient accueillis dans le diffus. Ce chiffre semble bien inférieur aux capacités résiduelles constatées sur l'ensemble des 13 communes.

9 STECAL destinés à l'habitat sont prévus sur l'ensemble du territoire. Le règlement de ces secteurs permet notamment la réalisation de construction à usage d'habitation. Or, ce potentiel n'est pas quantifié.

En l'absence de ces éléments, il n'est pas possible d'identifier la répartition des 411 logements (diffus et changement de destination).

*La présentation du potentiel de logements pouvant être créés par changement de destination et ceux susceptibles d'être accueillis dans le diffus, doit être complétée afin de démontrer que les capacités résiduelles sont optimisées.*

Le rapport de présentation prévoit que 40 % des besoins en logements seront réalisés en renouvellement urbain. Or, au regard des chiffres énoncés dans le tableau page 56, seuls 31,5 % des logements sont prévus en renouvellement urbain.

Pour atteindre les 40 %, le projet devra prévoir la réalisation de 233 logements supplémentaires au sein des enveloppes urbaines.

L'accueil d'un plus grand nombre de logements en renouvellement urbain et par changement de destination conduirait à revoir à la baisse le nombre et la superficie des zones à urbaniser et permettrait de limiter l'étalement urbain et de diminuer la consommation d'espace et répondre ainsi à la préservation des espaces agricoles et naturels, conformément aux dispositions de l'article L 141-3 du code de l'urbanisme.

*L'ensemble des calculs et la justification des besoins en logements doivent donc être précisés et confortés.*

#### **b) consommation de l'espace voué à l'activité**

Le projet de PLUi prévoit une extension de 24 % des zones d'activités économiques (soit entre 20 et 30ha supplémentaires, les chiffres divergeant selon les documents).

Si le développement de l'activité économique est un enjeu fort pour le territoire, il n'en demeure pas moins que l'extension envisagée est insuffisamment justifiée. En effet, des zones d'activités existent sur une grande partie des 13 communes et possèdent pour certaines d'entre elles des disponibilités foncières.

*Les besoins en espaces à vocation économique pour chaque commune ne sont pas présentés. Il en est de même pour les surfaces des zones actuelles, leur taux d'occupation et leurs capacités résiduelles.*

*La présentation de ces éléments permettrait d'analyser la réponse du projet de PLUi aux principes de gestion économe de l'espace, de protection des terres agricoles et naturelles, de limite des déplacements et des économies d'énergie en application de la loi ALUR.*

*De plus, s'agissant d'un PLUi valant SCoT, une mutualisation des zones d'activités peut être recherchée.*

#### **C – Densité**

Sur la commune de Lauzach, incluse dans le périmètre du PNR du Golfe du Morbihan, il est prévu une densité de 17 log/ha pour les sites de projet à vocation habitat.

Or, ce choix ne correspond pas aux orientations de la charte du parc. En effet, le plan de parc localise deux objectifs d'intensité de développement : intensité forte B sur la majeure partie du bourg (densité moyenne de 28 log/ha dans les nouvelles opérations), intensité moyenne pour la partie en extension au N-O du bourg (densité moyenne de 20 log/ha dans les nouvelles opérations).

*Pour cette commune, le PLUi doit être mis en compatibilité avec la charte du PNR.*

#### **D - Les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)**

Le règlement de certains STECAL (ex : Ah, Ai, NI, ...) autorise une emprise au sol de 20 % de la surface du STECAL pour les nouvelles constructions à usage d'habitat ou d'activités.

*Les périmètres, surfaces et emprises, trop importants, ne correspondent pas à la définition des STECAL. En effet, ces emprises sont contraires à la définition d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ; elles doivent être fortement réduites ou, si elles devaient être maintenues, s'appuyer sur la définition d'un périmètre d'implantation obligatoire et restreint pour les futures constructions.*

#### **E – Habitat, logement**

Le PLUi affiche une volonté de « parcours résidentiel » en renforçant notamment la mixité sociale au sein du territoire. Or, cet objectif ne trouve pas de traduction ni dans le règlement ni dans les opérations d'aménagement et de programmation (OAP).

Seuls des volumes de logements sont affichés, aucune modalité de mise en œuvre des orientations, à la fois en termes de statut (propriété ou locatif) ou de typologie (taille des logements) ne figure dans le projet arrêté.

Le développement du logement social n'est pas abordé pour répondre aux besoins des plus modestes alors même que le territoire présente une pression locative externe (accès au parc hors demandes de mutation) légèrement supérieure à celle du département.

***Le traitement du parcours résidentiel doit être concrétisé. En effet, les volumes de logements visés entre les différents statuts d'occupation (accession, locatif privé, locatif social) ne sont ni précisés dans le rapport de présentation ni déclinés au sein des OAP.***

En outre, les OAP tiennent lieu de programme local de l'habitat (PLH) ; ces outils permettent la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

Les dispositions des articles L151-14 et L151-15 du code de l'urbanisme pourraient utilement être appliquées au sein des différentes OAP afin de répondre à l'objectif de mixité sociale.

Par ailleurs, les besoins liés à l'accueil de population nouvelle et ceux liés au desserrement des ménages (décohabitation, vieillissement...) ne sont pas suffisamment explicités (cf page 37, justification des choix : manque la répartition des logements). En effet, contrairement à ce qui est indiqué, les 2750 logements envisagés correspondent aux besoins du point mort et à ceux liés à l'évolution démographique.

***Une meilleure répartition permettrait de garantir la cohérence et la sécurité juridique du document.***

## **F – Assainissement**

### **a) traitement des eaux usées**

Les dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme prévoient que ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation (IAU) que les zones dont les réseaux ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

Les stations d'épuration des communes de Larré et la Vraie Croix ne seront pas en mesure de traiter l'ensemble des effluents des zones U et AU à l'échéance du PLUi.

***Sauf à disposer d'un programme de développement des stations en correspondance avec les échéances d'urbanisation, le PLUi doit définir les zones AU dans la limite des capacités épuratoires actuelles. Une diminution de la taille des zones AU, par réduction de leur emprise, ou un classement partiel en zonage 2AU, est à prévoir.***

Le SIAEP de la Région de Questembert ayant prévu la mise en place d'un nouvel outil épuratoire à court terme, au cours du second semestre 2019, cette échéance pourra être prise en considération pour la commune de Larré.

***Pour ce qui concerne les communes de Le Cours, Limerzel, Questembert, Saint Gravé, les zones 2AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après augmentation des capacités épuratoires.***

## **G - Environnement - évaluation des incidences Natura 2000**

Bien qu'une évaluation des incidences Natura 2000 soit présentée dans l'évaluation environnementale du document, ce document ne prend pas en compte les objectifs de conservation tels que définis dans le document d'objectifs du site de la « Vallée de l'Arz » arrêté par le préfet le 20 décembre 2013.

Le classement en Espace Boisé Classé de 40ha environ d'habitats d'intérêt communautaire et en zone de loisirs NI de 8ha environ d'habitats d'intérêt communautaire notamment, est contraire aux mesures du document d'objectifs approuvé par le préfet.

***L'évaluation des incidences Natura 2000 doit être conforme aux objectifs de conservation du site Natura 2000 de la « Vallée de l'Arz ».***

Le projet prévoit un classement en zone agricole A de secteurs situés autour de sièges d'exploitation existants situés en site Natura 2000 pour en permettre la pérennité ; ces secteurs couvrent 41ha environ. Cet objectif n'apparaît, par principe, pas incompatible avec les dispositions du document d'objectifs du site Natura 2000. Toutefois, la conclusion de non-incidence du projet de PLU sur ce site Natura 2000 n'est fondée sur aucune démonstration. ***Les dispositions des articles L414-4 et R414-23 du code de l'environnement ne sont donc pas respectées.***

## II – Conseils et recommandations

*Ces observations visent à vous permettre de compléter la justification et l'argumentaire relatifs aux orientations qui fondent votre projet de territoire communal.*

### A – le PADD

Le PADD fixe une densité minimale de 15 logements à l'hectare pour l'ensemble des communes. Au sein des OAP, des densités différentes sont fixées par commune et par secteur : dans l'enveloppe urbaine les densités bâties s'échelonnent de 15 log/ha à 30 log/ha et en extension urbaine de 15 log/ha à 20 log/ha. Cette densité minimale pourra être augmentée en se rapprochant de celle fixée dans la charte du PNR (territoire voisin à Questembert Communauté) afin de limiter l'étalement urbain et d'optimiser l'espace.

Le PADD mériterait d'être complété par une carte de synthèse regroupant l'ensemble des thématiques traitées.

La carte présentée page 37 prévoit plusieurs cônes de vue à préserver. Or, seules deux vues sont protégées (commune de la Vraie Croix) au sein du rapport de présentation et des documents graphiques. Cette incohérence sera corrigée.

Le PADD affiche la volonté d'aménager les entrées de ville, en particulier sur les territoires de Questembert, Malansac, Rochefort-en-Terre et la Vraie Croix. Cette volonté n'est pas traduite dans les autres documents.

La transition numérique est évoquée au sein du PADD. Il serait opportun de préciser les priorités de déploiement des infrastructures numériques, notamment pour les centre-villes/bourgs et les zones structurantes d'activités économiques ainsi que l'étude de la mise en œuvre de plates-formes de services numériques.

### B – Règlement

L'article L151-16 du code de l'urbanisme permet de définir des linéaires commerciaux au rez-de-chaussée des futures constructions. Afin de renforcer la mixité fonctionnelle, en particulier dans les centre-bourgs, ces dispositions auraient pu utilement être appliquées dans le cadre du développement du commerce de détail et de proximité.

### C – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### a) pour les activités

Les objectifs d'aménagement sur les OAP d'activités sont limités aux traitements de limites, accès, parcellaires, paysage, plantations (cas de Lauzach – La Haie, Malansac – La Chaussée).

Les zones commerciales existantes, et avec extension possible, pourraient être définies de façon plus détaillée, notamment pour les questions d'accessibilité et avec l'action des haies bocagères (dans la légende) très peu utilisée... (exemple à Questembert – Kervault-Lenruit ou La Chaussée à Malansac).

#### b) pour l'habitat

Compte tenu du nombre de zones 1AU important envisagé, il semble indispensable de prévoir un échéancier prévisionnel pour l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs afin d'éviter pour l'ensemble du territoire une urbanisation trop galopante cumulée avec un sous dimensionnement des différents équipements collectifs (écoles, restauration scolaire, assainissement, voirie,...).

Les préconisations sur l'OAP de Rochefort en Terre pourraient être plus qualitatives par rapport aux enjeux touristiques, notamment au niveau de la desserte en impasse très peu efficace en cas d'extension, pour le traitement des limites sur rue et sur champs, la cohérence des cheminements doux, la densité et les gabarits, les espaces plantés et les proximités naturelles.

Les préconisations sont parfois limitées, notamment pour des opérations en limite d'agglomération, comme pour Questembert – Le Pastelet. Les objectifs sur les types de logement par rapport à la densité (petit logement pour jeunes, anciens) pourraient également être précisés sur certains projets pour répondre aux objectifs annoncés dans le PADD.

Les opérations mixtes devraient être possibles à proximité de toutes les centralités, avec des préconisations fortes sur la gestion des proximités et de fonctionnement.

Pour encourager l'utilisation rationnelle de l'énergie, les OAP pourraient imposer que la desserte interne et l'implantation des constructions favorisent le plus souvent une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est. Le règlement écrit peut également imposer une implantation des constructions qui privilégie le meilleur apport solaire possible pour la construction tout en limitant les ombres portées sur les constructions voisines.

## **D – Environnement**

### **a) évaluation des incidences Natura 2000**

Le projet prévoit un classement en zone de loisirs NI destiné à rendre possible l'hébergement touristique et permettant les constructions liées aux campings, les gîtes, les parcs résidentiels de loisirs, les activités de restauration, etc. de secteurs situés en site Natura 2000 et en partie en site classé au titre de la loi du 2 mai 1930 ; ils couvrent 8ha environ en extension du Parc de la Préhistoire sur la commune de Malansac. Certaines des parcelles concernées présentent des habitats d'intérêt communautaire et des Espaces Boisés à Conserver.

Outre le fait que la compatibilité du classement NI en superposition du classement EBC ne semble pas avoir été étudiée, l'évaluation environnementale n'évalue pas les incidences du règlement NI (règlement graphique et règlement écrit) sur la conservation des habitats d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000. Il s'agit d'un effet potentiellement notable du document d'urbanisme sur l'environnement.

Le projet prévoit des cheminements doux à créer ou à maintenir au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme dans le site Natura 2000. Ces créations ou maintiens ne sont pas évalués au regard des enjeux de conservation du site et des dispositions du document d'objectifs du site Natura 2000 de la « Vallée de l'Arz » ; celui-ci prévoit pourtant une action visant à mieux concilier fréquentation humaine et conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire ; cette action est actuellement en cours de mise en œuvre. *Il est donc nécessaire que les choix du PLUi concordent avec les travaux en cours menés par la structure animatrice sur décision du comité de pilotage du site Natura 2000.*

Les indicateurs de suivi figurant à la page 65 de l'état initial de l'environnement mériteraient d'être complétés. En effet, l'évolution du nombre de logements construits et la consommation d'espace sont absents. Or, ces thématiques sont des éléments essentiels dans l'analyse des résultats de l'application du plan.

### **b) prise en compte de la forêt et des bocages**

Le PLUi identifie plusieurs secteurs Ai, Ui,... entraînant des possibilités de défrichement du boisement existant. Cette situation nécessitera une autorisation de défrichement soumise au code forestier et notamment dans le cas de compensations des boisements qui devront être réalisées sur d'autres espaces agricoles ou naturels.

### c) prise en compte des cours d'eau

Les cours d'eau du bassin versant du ruisseau du Plessis sur les communes de Lauzach et de Berric ne sont pas représentés dans le règlement graphique :

- ruisseau du Govello
- ruisseau du Guern

***La carte page 180 (justification des choix) sera à compléter, il manque les cours d'eau de l'ouest de Lauzach et de Berric.***

### d) continuités écologiques, zones humides

Le plan de parc de la charte du PNR du Golfe du Morbihan identifie des continuités écologiques avec les communes limitrophes du PNR.

***La carte page 71 ne prend pas en compte ces corridors dans la catégorie « corridors écologiques en dehors du territoire ». Il s'agit plus précisément de la trame verte entre Elven et le Cours, Elven et Larré, Sulniac et la Vraie Croix, Sulniac et Berric et de la trame bleue entre Ambon et Lauzach, Noyal-Muzillac et Lauzach.***

La carte page 71 identifie également une frange à l'ouest du bourg de Lauzach, qui doit bénéficier d'une intégration paysagère et écologique lors d'éventuels projets d'extensions urbaines. Cette disposition n'est pas retranscrite dans les OAP.

***Concernant la préservation des zones humides, le rapport de présentation et le plan de zonage sont à compléter pour intégrer et préserver les zones humides identifiées sur le secteur ouest de la commune de Lauzach.***

## E - Boisements

Les espèces exotiques envahissantes présentent un risque fort pour la préservation de la biodiversité du territoire. L'interdiction de planter ces espèces dans les clôtures peut être introduite dans le règlement écrit. La liste des espèces invasives avérées ou potentielles établi par le Conservatoire Botanique National de Brest pourra être annexé au règlement.

Une partie des haies bocagères sont protégées au titre de l'article L151-23. Ainsi selon les communes, 80 % à 51 % des haies sont protégées. Il serait important pour certaines communes de porter un effort plus grand en ce sens et en particulier sur les haies ayant bénéficié d'aide du programme Breizh Bocage par l'intermédiaire des syndicats des bassins versants de l'Oust et du Trévelo.

Les syndicats sont à la disposition des communes pour fournir les données des haies réalisées.

## F – Stationnement

L'article L151-4 du code de l'urbanisme stipule que le rapport de présentation doit établir un inventaire des capacités de stationnement pour les véhicules motorisés, les vélos,... et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Cet inventaire n'est réalisé que partiellement dans le PLUi, celui relatif aux véhicules motorisés étant absent.

***Le document devra être complété (cf dispositions de l'article L 151-4 du code de l'urbanisme).***

## G – Protection des sites archéologiques

Une mise à jour des données sera effectuée pour les 13 communes, selon les documents joints en annexe.

Le rapport de présentation sera complété afin de faire apparaître les cartes de localisation des sites archéologiques ainsi que les tableaux s'y rapportant.

Le règlement écrit précisera que la protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur le territoire relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au code de l'urbanisme et au code de l'environnement.

Les dispositions des articles suivants seront à préciser dans le règlement :

- articles R 523-1, R 523-4, R 523-8, L 522-5, L 522-4 et L 531-14 du code du patrimoine. Le service compétent relevant de la Préfecture de la région Bretagne est la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex.
- article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- article L 122-1 du code de l'environnement.

Le règlement graphique devra comporter un report des zones demandées avec en rappel le numéro qui leur sert d'identifiant et un dispositif graphique pour en distinguer leur nature (1 : zone de saisine, 2 : zone N).

## **H – Annexes**

Afin de lever toute ambiguïté sur la constructibilité des zones AU, et conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, il aurait été souhaitable que les communes établissent un zonage relatif à la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales précisant les mesures de limitation de l'imperméabilisation, les modes de collecte, de maîtrise des débits, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

## **I – Numérisation des documents d'urbanisme**

L'ordonnance du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique fixe les modalités de la numérisation obligatoire au format CNIG et précise que les collectivités locales sont tenues de mettre en ligne leurs documents d'urbanisme après révision ou élaboration.

Le Géoportail de l'urbanisme sur lequel ces publications seront obligatoires au 1<sup>er</sup> janvier 2020 permet, dès à présent, cette mise en ligne.

## **Conclusion**

*En l'état, le projet de PLUi valant SCoT ne présente pas de données et d'explications suffisantes pour permettre de s'assurer qu'il répond aux objectifs de la loi ALUR tels qu'ils sont définis notamment par les articles L 141-5 et L 151-4 du code de l'urbanisme.*

Les différentes analyses développées dans la partie I du présent avis montrent la nécessité que soient notamment précisés et explicités :

- les besoins en logements avec une éventuelle actualisation ou justification,
- les hypothèses et calculs de besoins en extension d'urbanisation au regard de la projection de population, des possibilités de densification, des possibilités d'accueil dans les STECAL identifiés et du potentiel de changements de destination (dans le diffus),
- la densité (nombre de logements à l'hectare) pour Lauzac'h,
- les conditions de mise en œuvre des parcours résidentiels,
- les besoins en espaces à vocation économique en tenant compte des surfaces des zones actuelles, de leur taux d'occupation et de leurs capacités résiduelles,
- la définition des conditions de constructibilité au sein des STECAL autres qu'habitat,
- les conditions de traitement des eaux usées (et l'impact sur le classement en zone U et l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs),
- les incidences Natura 2000 (vallée de l'Arz et autour des sièges d'exploitation notamment).



***Le projet qui m'est présenté pourrait être soumis à l'enquête publique accompagné du présent avis. Toutefois, il ne pourra pas être approuvé sans qu'aient été mieux justifiés le projet de développement du territoire et la cohérence de l'ensemble des pièces du dossier.***

***Si ces éléments sont de nature à modifier de façon substantielle le document arrêté, un second arrêt s'avérera nécessaire.***

Aussi, mes services sont à votre disposition pour faciliter l'analyse des modifications et de leurs impacts.

*Le préfet*



Raymond LE DEUN

## ANNEXES

### Lisibilité des documents

#### 1 - Règlement

- Page 8 du règlement dans le paragraphe « les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme », il est mentionné les articles 2 et 3 de l'arrêté préfectoral du 15 avril 2008 ; c'est tout l'arrêté qui s'applique et non seulement les articles 2 et 3.
- Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'article 3 du secteur UAa impose une distance minimale de 10m. Cette règle ne favorise pas la densification alors qu'il s'agit d'un secteur dense de centre bourg.
- Les exigences en terme de places de stationnement sont prévues uniquement pour les constructions à usage d'habitation. Cette règle mériterait d'être complétée pour les autres destinations de constructions autorisées dans l'ensemble des zones du PLUi.
- Certains articles du règlement de la zone 2AU sont renseignés alors qu'il s'agit en l'état d'une zone inconstructible.

#### 2 - Prise en compte de l'aspect ferroviaire

- Les emprises ferroviaires bénéficieront d'un zonage banalisé. Concernant les limites de zones, notamment dans les secteurs de pleine voie, il serait souhaitable que celles-ci ne soient pas réalisées au milieu des emprises ferroviaires, mais plutôt dans leurs limites latérales, et ce afin de ne pas multiplier les règles d'urbanisme pour des secteurs aux caractéristiques identiques.
- Le règlement des zones traversées par le chemin de fer devra comporter la mention suivante : « sont autorisés, les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ».
- Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est préconisée en bordure des terrains ferroviaires. Il serait donc souhaitable que l'article 11 de la totalité des zones concernées par le chemin de fer prévoit la possibilité d'implanter une clôture de 2 mètres.
- Aux abords des sites ferroviaires, les collectivités devront veiller, dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement, à ne pas rejeter leurs eaux pluviales sur les emprises ferroviaires. Pour les secteurs déjà urbanisés, les collectivités devront mettre en œuvre des solutions visant à réduire les rejets d'eau vers les emprises ferroviaires.
- L'appellation des voies ferrées ne devra pas faire référence à « ligne SNCF » mais « ligne ferroviaire » ou « voie ferrée ».

#### 3 - Desserte en électricité

- Les articles relatifs à la desserte en électricité seront modifiés comme suit : les constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, armoires de répartition, ...) sont réalisées selon la technique définie par ENEDIS.
- Afin d'éviter toute ambiguïté de lecture, le terme « équipement d'intérêt collectif et services publics » sera systématiquement employé au sein du règlement pour identifier notamment les ouvrages de transport d'énergie électrique.

Il convient également de préciser :

- que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes,
- que les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

#### 4 – Documents graphiques

Les différents plans de zonage gagneraient en lisibilité en ajoutant le nom des voies (routières, ferroviaires) et en repérant les différents édifices et équipements communaux (église, mairie, ...).

Certains emplacements réservés sont envisagés sur des parcelles grevées de la servitude espace boisé classé ou de la trame zone humide ou encore de boisement protégé au titre de l'article L 151-23. Ces protections, qui interdisent toute construction et installation, sont susceptibles de remettre en cause les projets liés aux emplacements réservés. Il convient donc de supprimer toute protection sur ces espaces.

A Molac, la pépinière existante bénéficie d'un zonage Ai (activités des secteurs secondaire ou tertiaire). Cette activité étant en lien avec l'activité agricole pourrait être classée en zone agricole A.

Il serait judicieux de matérialiser la bande de protection de 35 m de part et d'autre des cours d'eau.

Les deux cartes (échelle 1/50 000<sup>ième</sup> et 1/5 000<sup>ième</sup>) sur la Trame Verte et Bleue sont absentes, le PLUi pourrait être judicieusement complété par ces deux documents.

#### 5 - Rapport de présentation

Le rapport de présentation en son chapitre 3 devrait mentionner l'existence de l'arrêté préfectoral de protection de biotope des « anciennes ardoisières du Pont de l'Église de Pluherlin et ses abords » qui concerne la commune de Pluherlin. Celui-ci a été signé le 28 août 2017 par Monsieur le préfet du Morbihan.

Évaluation des incidences Natura 2000 :

L'évaluation des incidences Natura 2000 doit être conduite et présentée méthodiquement conformément aux dispositions de l'article L414-23 du code de l'environnement. Les choix de zonages et les possibilités d'aménagement ou de construction associées doivent tous être évalués. Cette évaluation des incidences Natura 2000 doit s'appuyer sur les documents d'objectifs des sites concernés : arrêté préfectoral du 20 décembre 2013 pour le document d'objectifs du site Natura 2000 de la « Vallée de l'Arz » et du 5 juin 2008 pour celui du site Natura 2000 « Marais de Vilaine ».

La conclusion de non-incidence du projet de PLUi sur le site Natura 2000 de la « Vallée de l'Arz » n'est pas partagée. Elle ne présente aucune démonstration et n'évalue pas des incidences pourtant certaines et importantes du PLUi. Les dispositions des articles L. 414-4 et R. 414-23 du code de l'environnement ne sont donc pas respectées en particulier pour les éléments suivants : le projet prévoit un classement en Espace Boisé Classé au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme en superposition d'habitats d'intérêt communautaire sur une surface de 40ha environ. Les habitats en présence sont de type : « landes sèches européennes », « roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Veronicion » et « formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale) ». Ce dernier habitat est de forme prioritaire au sens de la directive du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (type d'habitat naturel en danger de disparition à l'échelle européenne ; sa conservation confère une responsabilité particulière aux sites dans lesquels il est présent).

La conservation et la restauration de ces habitats d'intérêt communautaire est poursuivie dans le document d'objectifs du site au travers du programme d'actions prioritaires adaptées qui prévoit des actions qui visent notamment à réduire l'enrésinement des landes et à préserver les pelouses et affleurements rocheux en évitant l'embroussaillage.

Le classement en espace boisé classé en superposition d'habitats d'intérêt communautaire non forestiers couvrant environ 2/3 de la surface de ces habitats confère à ces espaces une vocation forestière qu'ils n'ont pas à avoir et va à l'encontre :

- des objectifs de conservation de ces habitats d'intérêt communautaire au niveau européen,
- du programme de gestion approuvé dans le document d'objectif du site Natura 2000 par arrêté préfectoral,
- des critères ayant justifié le classement du site au titre de la loi du 2 mai 1930 par arrêté ministériel du 12 janvier 1983.

L'évaluation environnementale, si elle avait été menée à son terme sur ce volet, aurait dû permettre d'éviter ce choix de classement qui empêche de fait la mise en œuvre du document d'objectifs Natura 2000. Il s'agit donc ici d'un effet négatif très notable du document d'urbanisme sur l'environnement.

## 6 - Charte du PNR

La date de la version de la Charte (page 14 du rapport de présentation, partie 1) est incorrecte. La dernière version de la Charte du Parc est celle du 2 octobre 2014, conformément au décret de classement. De même la rédaction de la page 64 est imprécise : le périmètre labélisé concerne uniquement la commune de Lauzach ; la commune de Berric n'ayant pas adhéré à la Charte du Parc.

Par décret paru au journal officiel du 21 décembre 2017, la Charte du Parc est valide jusqu'en octobre 2029.

## 7 - Servitudes d'utilité publique (SUP)

Les communes de la Vraie Croix, Limerzel, Malansac et Questembert sont traversées par la ligne ferroviaire de Savenay à Landerneau et impactées par la servitude T1.

Les coordonnées du service gestionnaire de cette servitude, indiquées ci-après, doivent être reprises dans un tableau de synthèse situé en préface de la liste des fiches relatives aux différentes servitudes : SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale de l'Ouest - 15 Boulevard Stalingrad - 44000 NANTES.

La fiche T1 et sa notice explicative (documents joints) seront intégrés au PLU.

Les terrains du chemin de fer devront apparaître sur le plan des servitudes sous une trame spécifique conforme à l'article A 126-1 du code de l'urbanisme, en précisant qu'il s'agit d'une zone d'emprise ferroviaire.

Une note d'informations relative aux servitudes I4 (servitudes liées aux lignes électriques) est jointe en annexe du présent document. Cette note devra être intégrée au PLUi. Le service gestionnaire de cette servitude est : RTE – GMR Bretagne, 1 rue Ampère, Zone de Kerourvois Sud, 29500 ERGUE GABERIC.

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un espace boisé classé (EBC). Or, les servitudes I4 sont incompatibles avec un tel classement.

Il convient de procéder à un déclassement, tout ou au moins partiel, de l'espace boisé traversé par les ouvrages. Les largeurs à déclasser sous les lignes sont les suivantes :

- de 05 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines,
- de 30 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 63 KV et 90 KV,
- de 40 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 150 KV et 225 KV,
- de 50 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 400 KV,
- de 40 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 63 KV et 2 x 90 KV,
- de 80 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 225 KV,
- de 100 mètres de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 400 KV.

Les communes de Questembert, Lauzach et Pluherlin sont impactées par plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel haute pression. Or, les servitudes liées à ces installations ne figurent pas dans le PLUi.

Le document sera complété afin d'y faire apparaître le tracé des ouvrages, la mention des SUP ainsi que l'adresse des services à consulter.