



## Avis sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) arrêté de Questembert Communauté

L'an deux mille dix-huit, le **mardi 26 juin à 9h**, le Bureau Syndical du Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion du Parc Naturel régional du Golfe du Morbihan, légalement convoqué le 19 juin 2018 s'est réuni dans les locaux du Parc sous la présidence de David LAPPARTIENT.

La Séance était publique.

### Etaient présents à la présente délibération :

M. David LAPPARTIENT	Président
M. Luc FOUCAULT	1 <sup>er</sup> Vice-président
Mme Marie-José LE BRETON	2 <sup>ème</sup> Vice-Présidente
M. Bernard AUDRAN	4 <sup>ème</sup> Vice-Président
M. Xavier-Pierre BOULANGER	
M. Ronan LE DELEZIR	
M. Loïc LE TRIONNAIRE	

### Absents excusés :

Mme Anne GALLO	3 <sup>ème</sup> Vice-présidente
M. André CROCC	
M. Gilles DUFEIGNEUX	
M. Michel JEANNOT	
M. Luc LE TRIONNAIRE	

### Procuration :

Mme Anne GALLO donne procuration à Loïc LE TRIONNAIRE

### Etaient également présents :

Mme Gaëlle CHAUBARON (*Gestionnaire administrative et financière*)  
Mme Sophie GIRAUD (*Responsable du pôle Développement territorial*)  
Mme Annaëlle MÉZAC (*Responsable du pôle Aménagement Biodiversité*)  
M. Ronan PASCO (*Responsable du pôle Mer et littoral*)



## Avis sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) arrêté de Questembert Communauté

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 131.1, L. 131.7, L. 132.7, L.143-20 et L.153-6 ;

**VU** le Code de l'Environnement et notamment l'article L. 333-1 ;

**VU** le projet de PLUi de Questembert Communauté arrêté par le conseil communautaire en date du 16 avril 2018 ;

**VU** la délibération n°2015-07 du Comité syndical du syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan, réuni le 26 janvier 2015 et donnant délégation au Bureau pour émettre les avis sollicités ;

Considérant que, conformément à l'article L.153-6 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi de Questembert Communauté a été transmis au Parc naturel régional du Golfe du Morbihan et reçu le 2 mai 2018, et que celui-ci dispose d'un délai de trois mois pour donner son avis en tant que personne publique associée ;

Je vous propose de prendre connaissance de l'avis formulé par la commission urbanisme du Parc, réunie le 14 juin 2018, joint en annexe. Elle propose un avis favorable au projet de PLUi de Questembert Communauté, assorti de différentes observations et remarques visant à compléter le dossier, ainsi que d'une réserve visant à rendre compatible le projet avec la Charte du Parc. La réserve porte sur les objectifs de densités retenus dans les secteurs soumis à OAP qui ne sont pas compatibles avec les orientations de la Charte du Parc.

Compte tenu de l'ensemble des points évoqués dans l'avis annexé et des informations complémentaires transmises par Questembert Communauté lors de la commission urbanisme du Parc, il vous est proposé d'émettre un avis favorable assorti d'une réserve au projet de PLUi de Questembert Communauté.

Le résultat des votes est de :

- 12 voix pour ;
- 0 voix contre ;
- 0 abstention(s).

Par conséquent, la conclusion est adoptée à l'unanimité.

Le Président du Syndicat Mixte  
d'Aménagement et de Gestion  
du Parc Naturel Régional  
du Golfe du Morbihan,

David LAPPARTIENT



# *PLUi arrêté de Questembert Communauté*

## Avis du Parc naturel régional



Parc  
naturel  
régional  
du Golfe  
du Morbihan  
Park ar Mor Bihan

Une autre vie s'invente ici

26 juin 2018

## Avis du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan sur le PLUi arrêté de Questembert Communauté

**Après avoir pris connaissance de l'avis formulé par la commission urbanisme du Parc réunie le 14 juin 2018, le bureau du Syndicat Mixte de Gestion du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan émet, le 26 juin 2018, le présent avis sur le PLUi arrêté de Questembert Communauté.**

### Rappel du cadre réglementaire :

Article L. 333-1 du Code de l'Environnement : «V. L'Etat et les collectivités territoriales ainsi que les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant approuvé la charte appliquent les orientations et les mesures de la charte dans l'exercice de leurs compétences sur le territoire du Parc. Ils assurent, en conséquence, la cohérence de leurs actions et des moyens qu'ils y consacrent, ainsi que, de manière périodique, l'évaluation de la mise en œuvre de la charte et le suivi de l'évolution du territoire.[...] Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteurs, les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les chartes dans les conditions fixées aux articles L. 131-1 et L. 131-7 du code de l'urbanisme. [...]»

Article L. 131-1 du Code de l'Urbanisme : «Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec : [...] 6° Les chartes des parcs naturels régionaux [...]»

Article L. 131-7 du Code de l'Urbanisme : «En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers sont, si nécessaire, rendus compatibles ou les prennent en compte dans un délai de trois ans. [...]»

Article L. 132-7 du Code de l'Urbanisme : «L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V. [...]»

Article L.143-20 du Code de l'Urbanisme : «L'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 arrête le projet de schéma et le soumet pour avis : 1° Aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8. [...]»

Article L.153-6 du Code de l'Urbanisme : «Le projet de plan arrêté est soumis pour avis : 1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. [...]»

### Présentation des orientations de la Charte du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan :

La Charte du Parc s'articule autour de 3 axes, eux-mêmes structurés en 8 orientations :

- Axe 1 : Faire des patrimoines un atout pour le « golfe du Morbihan »
  - Orientation 1 : préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du «Golfe du Morbihan»
  - Orientation 2 : préserver l'Eau, patrimoine universel
  - Orientation 3 : valoriser la qualité des paysages du «Golfe du Morbihan»
  - Orientation 4 : contribuer à la préservation et à la valorisation du patrimoine culturel du territoire
- Axe 2 : Assurer pour le « Golfe du Morbihan » un développement soutenable
  - Orientation 5 : assurer un développement et un aménagement durables du «Golfe du Morbihan»
  - Orientation 6 : assurer une gestion économe de l'espace
- Axe 3 : Mettre l'homme au cœur du projet de territoire « Golfe du Morbihan »
  - Orientation 7 : promouvoir un développement économique respectueux des équilibres
  - Orientation 8 : développer « l'école du parc » ouverte sur le monde.

**Le présent avis est structuré en s'appuyant sur les différents engagements des communes inscrits dans la Charte du Parc, au regard de leurs documents d'urbanisme. Chaque traduction de ces engagements dans le PLUi est analysée.**

**Les observations formulées par le Parc naturel régional du Golfe du Morbihan apparaissent en gras.**

## Intégration de la Charte du Parc dans le projet de PLU :

Le Parc naturel régional du Golfe du Morbihan est cité comme document support de la présentation partie 1 du diagnostic, ainsi qu'en page 64. Une analyse de la traduction des orientations de la charte du PNR du Golfe de Morbihan dans le PLUi est proposée au sein de l'évaluation environnementale (pages 16 à 18).

**Après analyse du projet de PLU, plusieurs observations et remarques peuvent être formulées et sont détaillées dans le présent avis.**

**Observation :** La date de la version de la Charte citée page 14 du rapport de présentation partie 1 du diagnostic est incorrecte. La dernière version de la Charte du Parc (qui n'est plus un projet) est celle en date du 02 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 était incluse dans le périmètre d'étude, mais n'a pas adhéré à la Charte du Parc. Classé initialement pour 12 ans, un décret paru au Journal Officiel le 21 décembre 2017 a prorogé le classement à 15 ans. Désormais la Charte du Parc est valide jusqu'en octobre 2029.

### Axe 1 : Faire des patrimoines un atout pour le « Golfe du Morbihan » :

#### Orientation 1 : préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du «Golfe du Morbihan»

#### Article 6 : Consolider le cœur de biodiversité en facilitant la mise en œuvre des dispositifs de protection

##### 6.1 : Collaborer à l'animation et à la mise en œuvre des dispositifs de protection.

Page 27 de la Charte du Parc : *«Les communes et intercommunalités membres soutiennent les objectifs de préservation et de gestion du patrimoine naturel portés par chacun de ces dispositifs (de protection) concernant leur territoire et participent, au titre de leurs compétences [...] à leur prise en compte dans leurs documents d'urbanisme et de planification.»*

Les différents inventaires et espaces naturels réglementés concernant les milieux naturels sur Questembert communauté sont présentés dans le diagnostic partie 2 (pages 44 à 47). Il n'existe pas de dispositif de protection du patrimoine naturel sur la commune de Lauzach.

##### 6.1.2 : Étudier la mise en place de nouvelles mesures de protection.

Page 27 de la Charte du Parc : *«[...] les espaces proches du rivage sont définis dans les documents d'urbanisme [...]»*

Questembert Communauté et plus particulièrement la commune de Lauzach ne sont pas concernées par cette mesure.

##### 6.2 : Collaborer à l'ensemble des dispositifs d'acquisition en favorisant la maîtrise foncière des sites menacés les plus remarquables.

##### 6.2.1 : Développer un partenariat avec le Département du Morbihan.

Page 28 de la Charte du Parc : *«Les communes s'engagent à intégrer dans leurs documents d'urbanisme, dans un zonage approprié, les ENS du Département.»*

La commune de Lauzach n'est pas concernée par cette mesure : il n'y a pas d'ENS du Département ni de zone de préemption au titre des espaces naturels sur la commune.

#### Article 7 : Préserver et gérer la Trame Verte et Bleue, les corridors écologiques et les maillages naturels

##### 7.1 : Œuvrer pour la conservation et la réhabilitation des corridors écologiques.

##### 7.1.1 Veiller à la préservation et favoriser la gestion de la trame verte et bleue

Page 30 de la Charte du Parc : *«[...]les communes s'engagent à prendre en compte avec la meilleure attention possible cette trame et ce réseau écologiques dans leurs documents de planification et d'urbanisme, ainsi que dans leurs projets d'aménagement du territoire.»*

Le contexte réglementaire de la trame verte et bleue est rappelé dans le diagnostic partie 2 (pages 36 à 38). Cette partie expose notamment les différentes trames identifiées dans les documents supra-communaux (SRCE, Charte du PNR). La trame verte et bleue identifiée sur la commune de Lauzach par le Plan de Parc est présentée page 38. De plus, le Parc étant limitrophe avec toutes les communes de l'ouest de la communauté de commune, il est précisé que des continuités se font aussi entre les corridors décrits par le Parc et celle de la Trame verte et Bleue de Questembert Communauté.

Les différentes étapes réalisées pour l'identification de la trame verte et bleue de la commune sont explicitées pages 48 à 71 dans la partie 2 du diagnostic. Il s'agit d'une identification par sous-trames. La cartographie de la trame verte et bleue de Questembert Communauté figure à la page 71. Des réservoirs de biodiversité complémentaire pour les sous-trames bocagères, boisées, zones humides et cours d'eau sont identifiés sur la commune de Lauzach.



**Observation : Comme précisé dans le rapport de présentation, le Plan de Parc i avec les communes limitrophes du Parc. Ainsi, la carte page 71 doit être com dans la catégorie «corridors écologiques en dehors du territoire». Il s'agit p 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.**

Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue bénéficient de zonages naturels ou agricoles inconstructibles, et de protections spécifiques telles que les Espaces Boisés Classés, éléments du paysage à préserver ou trame pour les zones humides.

**Observation : 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'éventuel projets d'extension urbaines. Cette disposition n'est pas retranscrite dans les OAP et serait donc à ajouter.**

## 7.2 : Contribuer à la conservation des maillages naturels.

Page 31 de la Charte du Parc : «*Les communes s'engagent à préserver leur maillage bocager dans les documents d'urbanisme.*»

Page 32 de la Charte du Parc : «*Les communes s'engagent à inscrire dans les documents d'urbanisme l'ensemble des zones humides et fonds de vallées, soit dans un zonage naturel ou agricole naturel adapté, soit dans une trame adaptée.*»

Le territoire de Questembert Communauté est un territoire composé essentiellement de parcelles bocagères. On observe tout de même une différence de densité autour des bourgs de Lauzach, Berric, la Vraie Croix et Saint Gravé (forte densité) comparée à celle du plateau de Questembert (page 92 du diagnostic partie 1). Plusieurs inventaires des haies bocagères ont été réalisés sur le territoire de Questembert Communauté. Les communes de La Vroie Croix, Berric et Lauzach n'ont pas encore d'inventaire (diagnostic partie 2 page 63). Pour une meilleure homogénéité des données sur le bocage, ce sont les données de la BD Topo qui ont été utilisées dans l'étude de la trame verte et bleue du PLUi. La préservation des haies présentant un intérêt écologique a été réalisé via l'outil loi Paysage et de nombreuses haies sont préservées à ce titre sur la commune de Lauzach.

La carte de synthèse des inventaires des zones humides à l'échelle de Questembert Communauté figure page 61 du diagnostic partie 2. Sur cette synthèse, il manque les zones humides répertoriées par le SIAGM en 2006, sur la partie ouest de la commune de Lauzach.

Sur le plan de zonage, les zones humides sont préservées par un tramage spécifique au plan de zonage et des dispositions réglementaires basées sur les dispositions du SDAGE et des SAGE sont indiqués dans le règlement écrit. Il manque sur le plan de zonage, les zones humides de l'ouest de la commune.

**Observation : 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.**

## Article 8 : Agir ensemble pour le patrimoine naturel remarquable, emblématique et la nature ordinaire

### 8.3 : S'attacher à préserver la nature ordinaire.

Page 34 de la Charte du Parc : «*Pour les boisements du territoire, de nature diverse, les communes s'engagent à préserver ces milieux, notamment au travers de leurs documents d'urbanisme.*»

Le territoire de Questembert Communauté est riche en boisements essentiellement au nord du territoire, avec la présence d'un grand massif forestier correspondant aux Landes de Lanvaux. Les boisements représentent 22,9% de la superficie du territoire (2012), dont 95% sont en gestion privée.

La plupart des boisements, et plus particulièrement ceux situés au sein de la Trame Verte et Bleue, sont classés en Espaces Boisés Classés, en Loi Paysage ou en zone Nf. Le zonage Nf a été créé pour l'ensemble des espaces naturels forestiers qui font l'objet d'un plan de gestion. Ce zonage a vocation à favoriser la gestion durable des forêts et notamment les conditions d'exploitation des bois. Sont ainsi autorisés : les accès aux parcelles boisées, le stockage des bois, la desserte, les locaux techniques nécessaires aux activités sylvicoles. Ce zonage est présent sur la commune de Lauzach.

**Observation : 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.**

## **Orientation 2 : préserver l'Eau, patrimoine universel**

### **Article 12 : Contribuer au maintien et à la restauration des milieux liés aux écosystèmes aquatiques**

#### **12.2 : Favoriser la préservation des fonds de vallées.**

Page 43 de la Charte du Parc : «*(Le Parc) veille à (la) prise en compte (des cours d'eau du territoire) et à leur intégration dans les documents d'urbanisme.*» Concernant la protection des cours d'eau, se référer au chapitre 7.2 du présent avis.

Questembert Communauté présente un réseau dense de cours d'eau dont les principaux sont localisés sur la carte page 49 du diagnostic partie 2. Les bassins-versants sont identifiés sur la carte page 48. A noter, que le ruisseau du Govello, localisé à l'ouest de la commune de Lauzach et rattaché à la zone hydrographique «Ruisseau du Plessis de sa source à la mer» ne figure pas dans le tableau de synthèse de la page 50 du diagnostic partie 2.

Le document de justification des choix précise page 179, qu'afin de protéger les cours d'eau de toutes nouvelles constructions, installations ou aménagements, une marge de recul de 35 mètres a été placée le long de tous les cours d'eau inventoriés dans le cadre du PLUi. Cette marge sert essentiellement à protéger les cours d'eau de moindre importance qui ne sont pas tous positionnés en zone N sur le plan de zonage. Cette prescription figure dans les dispositions générales du règlement écrit.

**Observation : Sur le document graphique, il manque les cours d'eau situés à l'ouest de la commune de Lauzach (ruisseau du Govello et ruisseau au nord du lieu-dit Le Coëdigo). Le plan de zonage sera à compléter. La carte page 180 dans la justification des choix sera également à compléter. Il manque les cours d'eau de l'ouest de Lauzach et de Berric.**

### **Article 14 : Intégrer le principe de l'utilisation rationnelle de l'eau dans chaque geste et chaque projet**

#### **14.2 : Développer une stratégie de récupération de l'eau pluviale**

##### **14.2.2 : Mettre en place une stratégie de gestion des eaux pluviales**

Page 48 de la Charte du Parc : «*Les communes s'engagent à traduire ces exigences en matière de gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme, à travers plusieurs indicateurs, par exemple :*

- *le coefficient d'imperméabilisation des parcelles privées (article 4 des règlements de PLU),*
- *le maintien d'un pourcentage d'espaces verts sur les parcelles privées (article 13 des règlements de PLU),*
- *la limitation des rejets dans le réseau collecteur (article 4 des règlements de PLU).»*

Seules deux communes de l'EPCI disposent d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales, qui vont peut être nécessiter un ajustement de zonage en fonction des OAP du PLUi. La commune de Lauzach dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales réalisé en 2015 par le SIAGM. Le diagnostic partie 2 page 119 précise que la réalisation d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales est à prévoir. Le document de justification des choix page 78 précise que la révision des schémas d'assainissement collectif ainsi que l'élaboration des schémas directeurs d'assainissement des eaux pluviales ont été réalisées en parallèle de l'élaboration du PLUi ce qui a permis d'intégrer les enjeux liés à l'eau le plus en amont possible des réflexions et d'inscrire notamment des règles d'urbanisme adaptées. Il est également précisé que la densité de logements a été modulé dans certains secteurs pour éviter d'accroître les problématiques de gestion des eaux pluviales.

Les dispositions générales du règlement écrit indique que les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle et que des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Dans tous les cas, un débit de fuite (mesure du débit en sortie d'opération) maximum devra être respecté, celui du SDAGE Loire-Bretagne : 3 l/s/ha.

**Observation : Dans le projet arrêté, les schémas directeurs d'assainissement des eaux pluviales ne sont pas annexés au PLUi.**

## **Orientation 3 : Valoriser la qualité des paysages du «Golfe du Morbihan»**

### **Article 15 : Préserver les structures paysagères du territoire**

#### **Mesure 15.1 : Préserver les grands ensembles paysagers emblématiques du territoire.**

Page 50 de la Charte du Parc : «*Dans les espaces de "paysages emblématiques", les communes s'engagent, dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement, à s'inscrire dans une démarche d'urbanisation maîtrisée, accompagnée d'une réflexion fine sur les franges urbaines et leur intégration dans le paysage.*»

Le rapport de présentation, pages 93 à 103 du diagnostic partie 1, présente les entités paysagères identifiées sur la communauté de commune. La commune de Lauzach est rattachée à l'entité «espace arrière littoral».

Le plan de Parc n'identifie pas de secteur de «paysages emblématiques» sur la commune de Lauzach.

## Article 16 : Valoriser la diversité et la qualité paysagère du territoire

### 16.1 : Préserver les horizons et les ouvertures visuelles

#### 16.1.1 : Conserver les "vues emblématiques" du Golfe

Page 52 de la Charte du Parc : «*Les communes s'engagent à inscrire dans les documents d'urbanisme ces ouvertures (les vues emblématiques) répertoriées (par le Parc).*»

Le Plan de Parc n'identifie pas de « vue emblématique » sur la commune de Lauzach.

#### 16.1.2 : Conserver les «vues remarquables» du Golfe

Page 52 de la Charte du Parc : «*Les communes s'engagent à faire figurer les sites identifiés dans l'ensemble des documents d'urbanisme et à prendre en compte dans leurs aménagements ces covisibilités.*»

Cette mesure s'appuie sur un inventaire des vues remarquables du territoire qui n'est pas réalisé à ce jour. Cette mesure sera à intégrer dans le PLU ultérieurement, à l'occasion d'une modification ou d'une révision future.

Plusieurs points de vues sur le grand paysage ont été identifiés sur le territoire de Questembert Communauté, dont deux sur la commune de Lauzach (carte page 71 du rapport de présentation partie 1 du diagnostic). Seuls deux cônes de vue ont pas été identifiés au titre de la Loi Paysage, expression de la volonté de la commune de La Vraie-Croix de mettre en valeur et préserver ces cônes de vue. L'un s'ouvre sur le bourg de la commune de La Vraie-Croix et l'autre sur le bourg de la commune de Larré. Le rapport de présentation page 88 précise que la restriction des droits à construire en zone A et N devraient permettre de limiter le risque d'atteinte à la qualité paysagère de ces lieux.

**Observation : Pour préserver les cônes de vue, certaines communes du Parc ont proposées d'autres règles, qui pourrait compléter le dispositif du PLUi. Ainsi, le projet de PLU de la commune de Pluneret a inscrit une règle associée à la préservation de ces cônes de vue dans les dispositions générales du règlement écrit. La règle retenue prévoit que les constructions et extensions de constructions, les annexes, les clôtures et plantations s'inscrivant dans les cônes de vue identifiés au plan de zonage ne devront pas dépasser à leur point le plus haut la cote NGF +1,5m relevée au niveau du point d'origine du cône de vue. La cote NGF +1,5m a été retenue parce qu'elle permet de s'assurer une préservation de la vue lointaine pour un adulte debout. L'objectif de cette réglementation n'est pas d'interdire toute construction ou tout aménagement sur les parcelles concernées mais d'en limiter la hauteur.**

### 16.4 : Retrouver des continuités entre les réseaux de routes et les paysages traversés

#### 16.4.1 : Maintenir l'éveil aux paysages traversés par les routes

Page 55 de la Charte du Parc : «*Le Parc met en place un inventaire des routes de charme et de caractère du territoire. Les communes s'engagent à classer dans leurs documents d'urbanisme les éléments patrimoniaux de ces routes : haies, talus, murets...*»

Cette mesure s'appuie sur un inventaire des routes de charme et de caractère du territoire, qui est en cours de réalisation. Cette mesure sera à intégrer dans le PLU ultérieurement par la commune, à l'occasion d'une modification ou d'une révision future.

## Orientation 4 : Contribuer à la préservation et à la valorisation du patrimoine culturel du «Golfe du Morbihan»

### Article 18 : Préserver et valoriser les patrimoines culturels en réaffirmant l'identité du territoire

#### 18.2 : Impulser des protections et des classements.

Page 61 de la Charte du Parc : «*Les communes [...] s'engagent à mettre en œuvre les préconisations de préservation des patrimoines (de la DRAC) dans leurs documents d'urbanisme et dans leurs projets d'aménagement.*»

La commune de Lauzach n'est pas concernée par un périmètre de protection de Monuments Historiques (MH), ni par un autre périmètre type site inscrit ou site classé. De même, il n'y a pas de zone de présomption de prescription archéologique.

Un inventaire des éléments du petit patrimoine bâti a été réalisé sur plusieurs communes du territoire, dont sur la commune de Lauzach, pour pouvoir les identifier et les localiser. Une carte générale les localise page 85 du diagnostic partie 1. Cette démarche s'est traduite par une préservation des éléments les plus intéressants au titre de la loi Paysage.



## Axe 2 : Assurer pour le Golfe du Morbihan un développement soutenable :

### Orientation 5 : assurer un développement et un aménagement durables du

#### Article 21: Contribuer à un aménagement cohérent du territoire préservant le climat

##### 21.1 : Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique et à la protection de l'atmosphère.

##### 21.1.2 : Encourager l'utilisation rationnelle de l'énergie

Page 70 de la Charte du Parc : « [...] les collectivités du Parc s'efforcent de mettre en œuvre les dispositifs suivants : [...] volet concernant la gestion énergétique dans les projets dont ils ont la maîtrise d'ouvrage, notamment en introduisant des préconisations énergétiques dans les documents d'urbanisme, dans les règlements de lotissements et dans les cahiers des charges des ZAC en priorité pour des bâtiments "basse consommation". »

Le rapport de présentation (pages 95 à 98) présente une synthèse des connaissances sur la consommation énergétique de Questembert Communauté. Les différentes ressources en énergie renouvelable à l'échelle intercommunale sont présentées pages 99 à 100. Il est à noter que le territoire de Questembert Communauté dispose actuellement d'un seul parc éolien, le Moulin de la Drague, sur la commune de Lauzach, composé de 5 éoliennes d'une puissance unitaire de 2,3 MW soit 11,5 MW installés, correspondant à la consommation de 12.000 habitants.

Le projet de PLUi aborde l'enjeu de développement des énergies renouvelables de manière générique. Afin de favoriser leur déploiement, le PLUi propose les principes réglementaires suivants : assouplissement du règlement en vue de permettre le recours encadré aux outils de production d'énergie renouvelable, interdiction de construction et d'aménagement dans les marges de recul au niveau des cours d'eau n'est pas soumis aux installations liées à l'exploitation d'énergie hydraulique, mesure de facilitation pour les installations d'énergies renouvelables à l'échelle du bâtiment puisqu'elles ne sont pas comprises dans le calcul du gabarit.

Les zones A et N autorisent de manière générale les dispositifs de valorisation et de production d'énergies renouvelables sous réserve de la réglementation en vigueur.

Le règlement écrit précise dans les dispositions générales concernant le patrimoine bâti que des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. De plus, aucune Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ne sera admise sur les bâtiments en pierre pour des raisons de préservation patrimoniale et de mise en valeur du bâti ancien.

**Observation : 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.**

**Le règlement écrit, dans ses dispositions générales, peut également donner la possibilité de déroger au règlement du PLU pour favoriser la performance énergétique des bâtiments. Il peut également préciser que les constructions devraient privilégier une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable, et que l'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes serait à favoriser.**

##### 21.2 : Anticiper le changement climatique

Page 71 de la Charte du Parc : « Le Parc incite les collectivités à planifier cette anticipation en engageant une démarche prospective pour un recul stratégique de l'urbanisation et des aménagements en bord de mer identifié comme vulnérable, pour une prise en compte dans les plans de prévention de risques, afin que la proximité de la mer reste un atout pour le territoire. »

Le risque de submersion marine ne concerne par Questembert Communauté.

Le risque de gonflements des argiles est mentionné dans le diagnostic partie 2 page 77. Ce risque est également repris dans les OAP, et notamment ceux de la commune de Lauzach. Il est précisé que cette mention a pour objectif d'attirer l'attention des maîtres d'ouvrage et des professionnels de la construction sur la nécessité de prendre des précautions particulières lors de la construction d'une maison individuelle dans un secteur susceptible de contenir des argiles sujettes au retrait/gonflement.

La vulnérabilité du territoire au changement climatique est exposé pages 90 à 94 du diagnostic partie 2.

## 21.3 : Constituer une démarche partagée pour un aménagement cohérent

### 21.3.1 : Contribuer à une meilleure structuration multipolaire du territoire et la diversité des modes de déplacements

Page 72 de la Charte du Parc : *«Les communes et les intercommunalités adhérentes s'engagent au sein de leur document d'urbanisme à préserver les coupures d'urbanisation pour assurer la cohérence entre les espaces naturels et pour identifier les différents pôles urbains du territoire. Elles préservent, restaurent et requalifient les "continuités naturelles" qui viennent jusqu'au cœur des agglomérations lorsqu'elles existent. Certaines de ces coupures d'urbanisation sont également des corridors écologiques fragilisés.»*

Page 72 de la Charte du Parc : *«Les structures adhérentes du Syndicat mixte du Parc s'engagent à mettre en place une réflexion sur les cheminements doux, et en particulier sur les itinéraires majeurs et/ou les itinéraires de traversée des espaces urbains qui doivent être mis en œuvre pour assurer la qualité des cheminements piétonniers et cyclables au sein de l'espace urbain.»*

Le territoire de Questembert Communauté ne dispose pas de véritable réseau structurant en liaisons douces. En dehors de la voie verte, des aménagements cyclables ont été recensés sur seulement deux communes, Questembert et Malansac (page 29 du diagnostic partie 2). La commune de Lauzach n'est pas concernée par la voie verte.

À l'échelle de la commune de Lauzach, plusieurs itinéraires piétons sont disponibles. Ces sentiers constituent des itinéraires de randonnée et non des voies douces destinées aux déplacements quotidiens. Un cheminement doux à créer ou à conserver au titre de l'article R.151-48 du Code de l'urbanisme est identifié sur la commune de Lauzach. Les OAP intègrent des cheminements doux à conforter.

## Orientation 6 : assurer une gestion économe de l'espace

### Article 22 : Assurer la maîtrise de l'étalement urbain à l'échelle du territoire

#### 22.1 : Accompagner les collectivités membres pour préparer des documents d'urbanisme économes de l'espace au regard de la préservation des patrimoines et du climat

Page 75 de la Charte du Parc : *«L'objectif de maîtrise spatiale pour l'urbanisation future se traduit par un plafond de consommation des espaces naturels et agricoles de 0,5 % maximum du territoire classé, soit 314 hectares, pour la durée de la Charte. [...] (soit pour Questembert Communauté 5 hectares pour la commune dans le Parc). [...] Les communes et intercommunalités adhérentes s'engagent à tenir cet objectif et, pour ce faire, à mettre en œuvre une gestion économe de l'espace lors des révisions et modifications des documents de planification et d'urbanisme et à favoriser des opérations d'aménagement plus denses. Elles s'engagent à associer le Parc le plus en amont possible de ces démarches.»*

Le tableau de synthèse des différentes surfaces de chaque zone prévue dans le PLUi en cours d'élaboration et dans les PLU communaux en vigueur figure dans le document de justification des choix, pages 139 et 140.

- Pour le PLUi en cours d'élaboration : surface U = 1132,35 hectares et surface AU = 160,61 hectares soit un total de 1292,96 hectares
- Pour les PLU communaux en vigueur : surface U = 1306,86 hectares et surface AU = 524,03 hectares soit un total de 1830,89 hectares
- Soit une diminution de -537,93 hectares de surfaces U et AU entre le PLUi en cours d'élaboration et les PLU communaux en vigueur.

La objectif de la Charte portant uniquement sur la commune de Lauzach, nous avons réalisé l'analyse de l'évolution des zonages sur la commune. Les chiffres d'évolution par commune n'étant pas disponible dans les documents du PLUi, nous avons réalisé cette analyse à partir des données du Parc et à partir des données SIG du projet de PLUi transmis par Questembert Communauté. En appliquant la méthodologie de calcul du parc (précisée page 123 du rapport de Charte), et sous-réserve des chiffres utilisés, nous obtenons :

- Pour le PLUi en cours d'élaboration : surface U = 77,43 hectares et surface AU = 23,05 hectares soit un total de 100,48 hectares
- Pour le PLU en vigueur : surface U = 71,63 hectares et surface AU = 45,67 hectares soit un total de 117,30 hectares
- Soit une diminution de -16,82 hectares de surfaces U et AU entre le PLUi en cours d'élaboration et le PLU en vigueur.

Le projet de PLUi de Questembert Communauté n'entame pas le volume de consommation foncière maximum de 5 hectares identifiés pour la commune de Lauzach.

## 22.2 : Maîtriser l'évolution spatiale des bourgs et des villes

Page 77 de la Charte du Parc : *«Le Plan de Parc traduit cette orientation autour des bourgs au travers des "limites déterminées" et des "franges d'extension préférentielle de l'urbanisation", ainsi que des "villages structurants et espaces agglomérés" du territoire. [...] Les communes du Syndicat mixte du Parc s'engagent à maîtriser l'évolution spatiale de leurs villes et leurs bourgs en fonction des indications figurant sur le plan de Parc. Elles s'engagent, à travers leur document d'urbanisme, à organiser leur développement selon des formes urbaines favorables au resserrement du tissu urbain et en utilisant les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et à n'envisager d'extension que si l'urbanisation n'y trouve pas de place suffisante.»*

La population de Questembert Communauté était de 22 617 habitants en 2013 et est estimée à 24 500 habitants en 2018. La population de la commune de Lauzach était de 948 habitants en 2012 (carte page 5 du diagnostic partie 2). Le PADD précise que Questembert Communauté projette d'accueillir environ 5 000 habitants supplémentaires jusqu'en 2027/2028, ce qui porterait la population à environ 29 000 habitants. Un objectif annuel de production de 275 logements est ainsi défini par le PLUi. Sur ces 275 logements annuels, il est estimé que 80 logements par an seront nécessaires au maintien de la population et que 195 logements par an serviront à accueillir de nouveaux ménages sur le territoire.

Sur la commune de Lauzach, le rythme annuel moyen entre 2004-2015 a été de 15 logements par an. Le PLUi prévoit un rythme moyen sur 10 ans (2017-2027) de 18 logements par an. Ainsi, c'est **180 logements qui sont attendus sur la commune de Lauzach pour les 10 ans à venir** (document de justification des choix page 56).

Afin d'utiliser de manière économe les ressources foncières présentes sur le territoire de Questembert Communauté, un inventaire exhaustif du potentiel de densification en zone urbaine a été réalisé. Celui-ci prend en compte l'analyse de l'évolution des bourgs, villages et hameaux et s'appuie sur la première étape de la méthodologie d'Auray Quiberon Terre Atlantique (page 56 partie 1 du diagnostic du rapport de présentation). En effet, l'analyse de la dureté foncière ne semble pas avoir été réalisée avec cette méthode.

La première étape de l'identification du potentiel foncier passe par la définition de l'enveloppe urbaine des secteurs qui sont identifiés dans le PLUi comme pouvant accueillir de nouvelles constructions. Il est précisé dans le rapport de présentation page 55 partie 1 du diagnostic, que l'enveloppe urbaine définie dans le PLUi encercle l'ensemble du bâti continu d'un bourg ou d'un village, sans ou avec de faibles ruptures de l'urbanisation. Les enveloppes urbaines des bourgs et des villages proposées délimitent donc ce qui est réellement urbanisé.

**Observation : Le document de justification des choix précise page 42 que l'enveloppe urbaine est un indicateur de référence du PLUi qui permet de distinguer le développement urbain qui s'effectue en densification de celui qui s'effectue en extension urbaine. Or l'enveloppe urbaine utilisée pour la définition du potentiel foncier et la définition des écarts n'est pas la même (cf mention de l'annexe référentiel foncier page 5 «L'enveloppe urbaine utilisée dans cette étude a été affinée par la suite (confère annexe Enveloppe urbaine et écarts). Des différences peuvent donc apparaître entre les cartes.»).** Il semble important que l'ensemble des cartes des documents de PLUi s'appuie sur l'enveloppe urbaine finale retenue dans le cadre du PLUi, puisque celle-ci est un indicateur de référence du PLUi. Page 57 de la partie 1 du diagnostic, figure une mention «Attention résultat brut sans application de coefficient de rétention foncière (ce dernier sera étudié en phase PADD)». Cette mention semble inappropriée pour un document arrêté.

Une annexe au document de diagnostic présente l'analyse des écarts. Elle a pour objectifs d'analyser et d'harmoniser le traitement des droits à construire dans les écarts et notamment d'aboutir à un équilibre territorial. 5 écarts ont été analysés sur la commune de Lauzach. Les critères d'analyse sont précisés en début de document. Ainsi la distance de 100 mètres entre deux bâtis durs a été retenue comme critère de continuité de l'enveloppe urbaine. Cette distance a été déterminée en fonction des études urbaines sur les territoires voisins ou encore des recommandations des PPA : il s'agit en effet de la distance recommandée par la méthodologie d'AQTA et sur laquelle s'appuie le Parc. L'analyse propose de retenir le secteur de Keravelo en zonage U et les secteurs de Kerglénec et La Petite Bocherie en STECAL.

**Observation : L'analyse de Keravelo indique que ce secteur est en continuité du bourg, comme le repère la carte page 26. Or la carte de synthèse à la page 114 ne montre pas cette continuité. Et en effet, la distance la plus petite entre deux bâtis durs du bourg et de Keravelo est de 135 mètres. Le tableau de synthèse page 25 précise que le PLUi devra proscrire toute extension urbaine de ce secteur. Au regard des critères d'analyse avec les autres secteurs, le basculement en secteur Ah au lieu de U peut être posé, puisque seul le comblement des dents creuses est préconisé pour ce secteur.**

De manière générale, l'ensemble du potentiel représente 206,8 hectares potentiellement urbanisables à l'intérieur des enveloppes urbaines des 13 communes de Questembert Communauté. Il est précisé dans le document de justification des choix page 54 que ce résultat brut n'est pas retenu dans sa totalité dans le cadre du PLUi.

L'identification du potentiel foncier est présentée dans un document annexé au diagnostic. Ainsi la carte page 11 de cette annexe identifie le potentiel foncier de la commune de Lauzach. Des parcelles en dents creuses et des parcelles densifiables sont localisées. À noter que cette analyse a uniquement été réalisée sur le bourg et La Petite Bocherie. Il manque l'analyse des secteurs de Keravelo et de Kerglénec, dont le zonage permet des nouvelles constructions. Il n'y a pas de mentions du nombre d'hectares concernées par ce potentiel et il n'y a aucune indication sur le potentiel foncier retenu pour la durée du PLUi dans ce document.

**Observation : Les critères utilisés pour déterminer le potentiel foncier retenu pour l'élaboration du PLUi ne**

sont pas précisés dans le rapport de présentation. Un coefficient de rétention réellement donné. Les surfaces retenues au final ne sont pas mentionnées et la présentation serait à compléter avec l'ajout de ces éléments.

Le plan de Parc identifie deux «franges d'extension préférentielle de l'urbanisation» pour la commune de Lauzach. Les secteurs en extension correspondant à des secteurs existants actuellement dans le PLU en vigueur, il n'y a pas d'extension prévue au delà de ces franges d'extension préférentielle.

## Article 23 : Construire une "culture de la densité" adaptée au contexte local

### 23.1 : Faire évoluer la structuration des bourgs et des villes

Page 77 de la Charte du Parc : «Le plan de Parc traduit cette orientation par des objectifs d'intensité de développement et de structuration urbaine, en fonction du positionnement des communes dans l'organisation du territoire et compte-tenu de leurs caractéristiques. Ces objectifs d'intensité sont au nombre de 4 :

- intensité forte A : tendre vers une augmentation globale de la densité de 3 points sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 35 logements/hectare dans les nouvelles opérations. Ces espaces correspondent aux espaces centraux des "pôles centres" et des communes "pôles d'équilibre" du territoire (cf. article 21.3.1).
- intensité forte B : tendre vers une augmentation globale de la densité de 2 points sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 28 logements/hectare dans les nouvelles opérations. Ces espaces correspondent aux espaces centraux des communes "pôles de proximité" et à la deuxième couronne de centralité des communes "pôles d'équilibre" du territoire.
- intensité moyenne : tendre vers une augmentation globale de la densité de 1 point sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 20 logements/hectare dans les nouvelles opérations. Ces espaces correspondent aux espaces périphériques des centres.
- intensité faible : pas d'augmentation globale de la densité dans les espaces construits et tendre vers une densité moyenne de 10 logements/hectare dans les nouvelles opérations. Ces espaces correspondent à des espaces sensibles, souvent en proximité immédiate du littoral.

Les communes s'engagent à mettre en œuvre des pratiques d'aménagement urbain contribuant à atteindre ces niveaux de densité. Il s'agit dans l'objectif de ce dispositif de :

- privilégier le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat,
- inscrire prioritairement les projets urbains à destination d'habitat en proximité des centres villes, centres-bourgs et pôles de quartier, en recherchant la proximité des équipements, des commerces, des services et des transports collectifs.»

Le PADD fixe une densité bâtie minimale de 15 logements par hectare pour l'ensemble du PLUi. Dans les 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.

La commune de Lauzach comporte quatre sites de projet à vocation habitat avec des OAP. Ces OAP précisent qu'une densité de 17 logements à l'hectare sera à respecter dans chaque zone.

Le document de justification des choix précise page 56 la répartition du développement urbain par commune. Ces nombres de logements attendus figurent également dans les OAP. Ainsi pour la commune de Lauzach, il est prévu :

- 15 logements dans les secteurs en densification couverts par une OAP,
- 27 logements diffus et liés au changement de destination et
- 114 logements en extension urbaine.

Le total de ces répartitions fait 156 logements, or pour rappel, c'est 180 logements qui sont attendus sur la commune de Lauzach pour les 10 ans à venir. Il y a un différentiel de 24 logements non expliqués dans le rapport de présentation.

Le Plan de Parc localise les deux objectifs d'intensité de développement et de structuration urbaine pour la commune de Lauzach.

- l'objectif d'intensité forte B sur la majeure partie du bourg (tendre vers une augmentation globale de la densité de 2 points sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 28 logements/hectare dans les nouvelles opérations).
- l'objectif d'intensité moyenne pour la partie en extension au nord-ouest du bourg (tendre vers une augmentation globale de la densité de 1 point sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 20 logements/hectare dans les nouvelles opérations).

La densité indiquée dans les OAP ne correspond pas aux densités indiquées dans la Charte du Parc et le Plan de Parc.

Avec les densités de la Charte du parc, il est attendu sur les secteurs d'OAP au sein de l'enveloppe urbaine :

- Centre Bourg nord : densité de 28 logements/hectare, soit 7 logements à réaliser (au lieu des 4 logements indiqués dans les OAP), pour une surface de 0.25 hectare,
- Centre Bourg sud : densité de 28 logements/hectare, soit 18 logements à réaliser (au lieu des 11 logements indiqués dans les OAP) sur une surface de 0.65 hectare,

soit un total de 25 logements pour ces deux secteurs de densification.

Concédant l'objectif de 180 logements, ces 25 logements en densification, le p en changement de destination et sans intégrer dans la réflexion le différentiel de de logements en extension urbaine serait donc de 128 logements.

Avec les densités de la Charte du Parc, on aurait la répartition suivante :

- La Prairie : densité de 28 logements/hectare, soit 14 logements à réaliser (au lieu des 9 logements indiqués dans les OAP) sur une surface de 0.5 hectare.

Il reste alors un besoin de 114 logements, qui doivent trouver place dans la ZAC Ar Graëll. Avec une densité de 20 logements/hectares, il y a besoin de 5,7 hectares. Actuellement il est attendu dans le OAP, pour ce secteur, 105 logements à réaliser sur une surface de 6,78 hectares.

**Réserve : L'analyse ci-dessus montre des incohérences dans les chiffres énoncés dans le rapport de présentation. Sur les 180 logements attendus sur la commune de Lauzach, 24 ne sont pas justifiés et localisés. De plus, les densités retenues dans le PLUi pour les secteurs soumis à OAP ne correspondent pas aux orientations de la Charte du Parc. Ce choix de densités différentes doit être argumenté dans le rapport de présentation, ce qui n'est pas le cas actuellement. Il convient donc de vérifier et revoir ces chiffres et objectifs pour la commune de Lauzach. Si une surface de 6,78 hectares est maintenu pour la ZAC Ar Graëll, alors que le besoin de surface en extension s'avère moins important, ce différentiel devra également être justifié et au besoin, les OAP pourront être complétées.**

### 23.2 : Accompagner la structuration des "coeurs de vie"

Page 79 de la Charte du Parc : «Les communes s'engagent à permettre l'émergence d'une urbanisation génératrice d'une vie de proximité, dans le cadre d'un développement multipolaire. Elles s'engagent à privilégier la forme d'urbanisation dense traditionnelle des bourgs, dont il convient de retrouver la typologie urbaine, au moins dans les sites les plus centraux. Cette forme est reconnue par l'ensemble des acteurs comme étant génératrice de qualité urbaine. [...]

Les communes s'engagent à optimiser les espaces publics. Il s'agit dans cet objectif de :

- redéfinir les proportions des espaces publics et privés dans les différents contextes urbains,
- assurer les conditions d'émergence d'espaces publics de qualité,
- réfléchir sur la notion d'économie d'espace dans les espaces publics, à travers les notions d'usage, d'échelle, de fonctionnement et de mutualisation.»

Deux secteurs d'OAP sont localisés à proximité immédiate du centre bourg et des secteurs les plus denses du bourg. Ces OAP n'ont pas de prescription particulièrement pouvant inciter à privilégier la forme d'urbanisation dense traditionnelle du bourg.

**Commentaire : en lien avec l'analyse précédente sur les densités, l'OAP du secteur centre bourg sud serait peut être à compléter : il offre des potentialités intéressantes pour renforcer la centralité du bourg et la typologie urbaine, en lien avec la rue de l'Abbé Noury.**

### 23.3 : Faire évoluer la structuration des zones d'activités

Page 80 de la Charte du Parc : «Le plan de Parc traduit cette orientation par des objectifs d'intensité de développement et de structuration des zones d'activités, inscrites au PLU et au SCOT et étant aménagées ou en cours d'aménagement (cf. notice p. 125). [...] Ils sont au nombre de 4 :

- intensité forte : atteindre une densité minimale de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher/hectare,
- intensité moyenne : atteindre une densité minimale de 2200 m<sup>2</sup> de surface de plancher/hectare,
- intensité faible : atteindre une densité minimale de 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher/hectare,
- intensité variable : tendre vers une densité optimum, appréciée au cas par cas et adaptée à la nature de l'activité (maritime, industrielle, logistique...) dans le cadre d'une concertation engagée entre les collectivités membres du Syndicat mixte du Parc.

Les communes et les intercommunalités s'engagent à travers leur document d'urbanisme et de planification à une organisation des zones d'activités selon des formes urbaines favorables au resserrement du tissu urbain. Il s'agit pour chaque zone d'activités de s'engager à l'utilisation du foncier disponible. Chaque commune n'envisage d'extension ou de création que dans la mesure où ses propres zones d'activités sont optimisées. Les collectivités membres du Syndicat mixte, au titre de leurs compétences, mettent en œuvre des pratiques d'aménagement contribuant à atteindre ces objectifs d'intensité.»

Pour mettre en place sa stratégie de développement économique tout en maîtrisant la consommation d'espace agricole et naturel, la Communauté de communes a procédé à une catégorisation de ces zones d'activités économiques.

Une zone d'activités est présente sur la commune de Lauzach : la ZA de la Haie. Elle est considérée comme une zone d'activité de rayonnement communautaire (carte page 114 du diagnostic partie 1).

Le PLUi dissocie ce qui tient de l'extension des entreprises en place qui répond à un besoin ponctuel et privé, de l'extension des zones d'activités économiques dont l'ambition est d'accueillir de nouvelles activités. Ainsi sur la commune de Lauzach, la totalité des parcelles où sont implantées les bâtiments de la ZA de la Haie est classée en Ui.



Une étude a été menée afin de connaître l'état actuel de l'offre en matière de logements, notamment d'identifier les espaces viabilisés libres. Cette analyse montre que 203 hectares sont prévus dans les documents d'urbanisme en vigueur, en réserves foncières à vocation économique. L'analyse de la consommation foncière a révélé qu'entre 2004 et 2013, 22 hectares ont été consommés à destination d'activités économiques soit en moyenne 2.2 hectares par an.

Pour le PLUi, les besoins en foncier ont été fléchés sur les zones d'activités économiques stratégiques. Au total, la consommation d'espace à vocation économique projetée pour 10 ans dans le PLUi est de l'ordre de 28,9 hectares, uniquement sur 5 communes dont Lauzach (justification des choix page 97). Le secteur 1AU prévu sur la commune de Lauzach couvre 15,19 hectares (justification des choix page 99).

Le Plan de Parc identifie un objectif d'intensité de développement et de structuration d'intensité faible, pour la ZA de la Haie. Cet objectif n'est pas mentionné dans le rapport de présentation.

**Observation : L'objectif de structuration des zones d'activité serait à ajouter au PLUi. L'analyse des surfaces de plancher/hectare de la zone actuelle n'est pas réalisée et sera à ajouter. Le nombre d'hectares identifiés en potentiel foncier dans la zone d'activité serait à préciser dans le rapport de présentation.**

Le territoire de Questembert Communauté comprend deux secteurs Ac qui accueillent des activités économiques centrées sur les activités de carrière. Ce secteur permet notamment les activités d'exhaussement et d'affouillement. Sur la commune de Lauzach, il s'agit d'un site en cessation d'activité, sans projet de reconversion mais toujours sous l'effet de l'arrêté préfectoral d'exploitation de carrière. La communauté de communes souhaite donc pour le moment conserver le zonage en Ac.

**Information : Une demande d'autorisation afin de finaliser les travaux de remise en état de la sablière du Lann est actuellement en cours. Une enquête publique s'est déroulée du 07 mai au 12 juin dans le cadre de l'autorisation environnementale.**

## Article 24 : Encourager la maîtrise foncière

### 24.1 : Soutenir les politiques locales d'acquisition foncière

Page 80 de la Charte du Parc : «Les communes et intercommunalités étudient et proposent une stratégie foncière pour leur territoire dans une perspective de développement durable. Elles s'appuient pour cela sur la hiérarchisation des priorités d'aménagement, sur la définition préalable des localisations les plus pertinentes pour accueillir toute opération et sur une connaissance du potentiel foncier de chaque commune, ainsi que sur l'analyse d'expériences extérieures. [...] La généralisation du recours aux opérations d'ensemble doit être favorisée.»

Un Droit de Préemption Urbain est institué sur les communes de l'EPCI. Pour la commune de Lauzach, l'ensemble des zones U et AU est concerné.

**Commentaire : Sauf erreur de notre part, la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble n'est pas préconisée pour les secteurs d'OAP. Introduire cette disposition pour certaines OAP pourrait être intéressante.**

## Article 25 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité urbaine, sociale et générationnelle

### 25.1 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité urbaine

Page 82 de la Charte du Parc : «Les communes et intercommunalités adhérant au Parc intègrent ces problématiques dans l'élaboration de leurs documents de planification. Il s'agit dans cette mesure de :

- mettre l'accent sur le développement et le renforcement des pôles de proximité, des "cœurs de vie", à l'échelle des quartiers et des bourgs, avec un développement proportionnel à l'attractivité des pôles concernés (ville centre, pôles d'appui, pôles de proximité, petites communes).
- renforcer des pôles commerciaux répartis de manière harmonieuse sur l'ensemble du territoire afin de favoriser les pôles d'appui et de limiter ainsi les besoins de déplacements vers les agglomérations centres. Certaines zones commerciales anciennes pourraient aujourd'hui faire l'objet d'une réflexion sur leur évolution possible.»

Le rapport de présentation justifie les choix pour l'organisation et le développement de Questembert Communauté.

### 25.2 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité sociale et générationnelle

Page 82 de la Charte du Parc : «Les communes adhérentes intègrent le principe de mixité sociale dans leurs documents d'urbanisme pour permettre une diversification des offres immobilières. Il s'agit par cet objectif de proposer également des logements sociaux en cohérence avec les typologies des communes :

- [...]• en prenant en compte les objectifs des PLH quand ils existent
- [...]• en utilisant les emplacements réservés dans les zones urbaines.»

**Observation : il est indiqué en page 6 du rapport de présentation, diagnostic partie 1, qu'un PLUi valant SCoT, ce qui est le cas ici, est un document qui met en cohérence un grand nombre de politiques publiques relatives à l'habitat, aux transports, aux commerces, etc. Il est également précisé que Questembert Communauté n'étant pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, les OAP ne tiennent pas lieu de Plan de**

Déplacements Urbains. Par contre, il est précisé qu'elles tiennent lieu de Prog qu'il n'y ait pas de recommandation ou d'obligation particulière concernant dans les OAP ou le règlement écrit.

Envoyé en préfecture le 26/06/2018

Reçu en préfecture le 26/06/2018

Affiché le

ID : 056-200049708-20180626-2018\_27\_PLUIQT-DE

## **Article 26 : Favoriser la qualité urbaine**

### **26.2 : Favoriser le respect du patrimoine bâti**

Page 84 de la Charte du Parc : « Dans ce cadre, il (le Parc) assiste les communes pour formaliser des règles de préservation et de mise en valeur, qui pourront être intégrées aux règlements de PLU. Le règlement peut ainsi formuler des préconisations permettant d'articuler bâti neuf et ancien, en travaillant sur des hauteurs, des formes d'implantation, des rythmes de façades... »

Les interventions sur le bâti ancien sont encadrées par le règlement écrit.

## **Axe 3 : Mettre l'homme au cœur du projet de territoire «Golfe du Morbihan»**

### **Orientation 7 : Promouvoir un développement économique respectueux des équilibres**

#### **Article 27 : Accompagner les activités primaires pour un respect des équilibres naturels et un aménagement cohérent du territoire**

##### **27.1 : Contribuer à maintenir les usages maritimes dans le respect d'autrui et de l'environnement marin.**

###### **27.1.2 : Accompagner la profession conchylicole**

Page 89 de la Charte du Parc : « Le Syndicat mixte du Parc, en liaison avec les services compétents et par convention cadre avec l'Etat, contribue à préserver l'activité conchylicole principalement lors de l'accompagnement de la révision des Plans Locaux d'Urbanisme et lors d'aménagements modifiant le cadastre conchylicole. »

non concerné

#### **27.2 : Maintenir et favoriser une agriculture durable, partenaire du territoire "Golfe du Morbihan"**

##### **27.2.1 : Contribuer au maintien des espaces à vocation agricole sur tout le territoire**

Page 91 de la Charte du Parc : « Les communes du Parc s'engagent lors des révisions des documents d'urbanisme à faciliter le maintien des structures et de l'activité agricole, en veillant aussi à préserver la diversité de milieux et d'activités, en respectant les orientations de la "Charte Agriculture et Urbanisme". »

L'agriculture occupe une grande place sur le territoire de Questembert Communauté. En effet, la surface agricole représente 57,4% de la surface du territoire en 2012. A l'échelle de l'intercommunalité, le nombre d'exploitation est passé de 1154 en 1988 à 440 en 2010 (diagnostic partie 2 page 67).

Le PLUi reconnaît les espaces à vocation agricole au moyen des zonages A et Ab. Au total, ce sont 20712 ha de zone A stricte délimitée sur le plan de zonage du PLUi, soit 3066 ha de plus par rapport aux anciens PLU communaux.

Un grand nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination ont été repérés. Pour cette identification, plusieurs critères ont été analysés. Le PLUi permet le développement de gîtes ruraux au titre de la diversification des activités agricoles en zone A.

## **Article 28 : Promouvoir une démarche de tourisme durable exemplaire**

### **28.2 : Tendre vers une offre de tourisme de qualité**

#### **28.2.2 : Promouvoir une offre touristique labellisée**

Page 96 de la Charte du Parc : « Afin d'assurer le maintien d'un tissu hôtelier au cœur des bourgs et des villes, les communes s'engagent à inscrire un zonage approprié dans les documents d'urbanisme. »

Pour l'hébergement touristique, le PLUi a créé un indice dédié « I » et notamment un secteur NI consacré au développement des hébergements touristiques dont les aires de camping. 11 STECAL à vocation touristique ont ainsi été repérés, pour la plupart d'entre eux ils figuraient d'ores et déjà dans les PLU communaux et ont été repris dans le PLUi. Ces secteurs NI couvrent principalement des chambres d'hôtes dont le développement est à conforter.

Il n'y a pas de secteur UI ou NI sur la commune de Lauzach.

## Conclusion

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-6 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLUi de Questembert Communauté, arrêté par délibération du conseil communautaire du 16 avril 2018, a été transmis, pour avis, au Parc naturel régional du Golfe du Morbihan.

À travers la lecture des différents documents, il apparaît que Questembert Communauté doit intégrer dans son PLUi valant SCoT, divers enjeux au regard de sa situation géographique, ses caractéristiques territoriales et de son évolution démographique.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) retranscrit l'ensemble de ces enjeux et les décline au travers de trois axes :

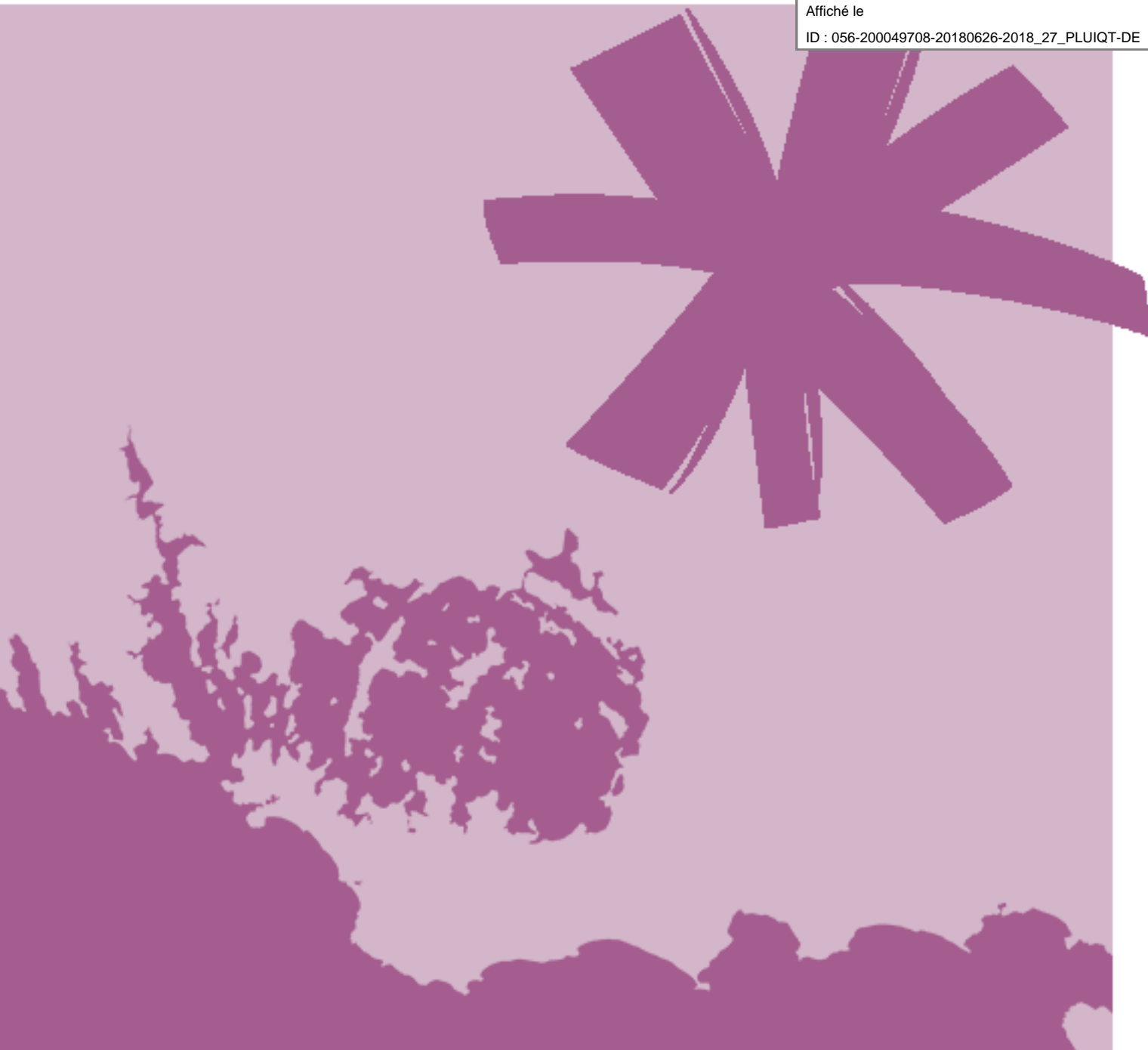
- Organiser le territoire multipolaire,
- Accompagner la mutation des lieux de vie,
- Anticiper les évolutions des modes de vie.

L'analyse du projet de PLUi de Questembert Communauté, et plus particulièrement sa déclinaison sur la commune de Lauzach montre la plupart des orientations de la Charte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan, ont été prises en compte et que leurs traductions y figurent.

Plusieurs observations et remarques sur le projet de PLUi sont néanmoins formulées dans ce présent avis, qui portent principalement sur le contenu du rapport de présentation. Il sera donc à compléter.

Une réserve porte sur les objectifs de densités retenus dans les secteurs soumis à OAP, qui ne sont pas compatibles avec les orientations de la Charte du Parc. Ces objectifs sont à ajuster et à justifier.

Compte tenu de l'ensemble des points évoqués dans ce présent avis, **nous émettons un avis favorable au projet de PLUi de Questembert Communauté, assorti de différentes observations et remarques visant à compléter le dossier, ainsi que d'une réserve visant à rendre compatible le projet avec la Charte du Parc.**



## Parc naturel régional du Golfe du Morbihan

8, boulevard des Iles - CS50213 - 56006 Vannes cedex

Tél. 02 97 62 03 03 - [contact@golfe-morbihan.fr](mailto:contact@golfe-morbihan.fr)

[www.golfe-morbihan.fr](http://www.golfe-morbihan.fr)

**Une autre vie s'invente ici**



**Parc**  
naturel  
régional  
du Golfe  
du Morbihan  
Park ar Mor Bihan