



ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À L'ÉLABORATION DU PLUi VALANT SCoT

16 octobre 2018 – 23 novembre 2018

PARTIE 2 – CONCLUSIONS ET AVIS

Michelle TANGUY, présidente de la commission d'enquête

Bertrand QUESNEL, Philippe BOUGUEN, membres de la commission d'enquête

PARTIE 2 – CONCLUSIONS ET AVIS	65
1. RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	67
2. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE	68
3. APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE DOSSIER.....	70
4. APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET, LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)	70
4.1 Observations générales sur le projet de PLUi	70
<i>a) Le scénario retenu de développement à 10 ans,</i>	<i>70</i>
<i>b) Les besoins en logements et la consommation foncière induite</i>	<i>71</i>
<i>c) L'adéquation entre la gestion des eaux usées et l'évolution de la population</i>	<i>72</i>
<i>d) La revitalisation des centres-bourgs</i>	<i>72</i>
4.2 Demande de constructibilité/zonage, STECAL.....	73
<i>a) Demande de constructibilité/zonage</i>	<i>73</i>
<i>b) STECAL habitat.....</i>	<i>83</i>
<i>c) STECAL activités économiques.....</i>	<i>85</i>
4.3 Changement de destination	85
4.4 Orientations d'aménagement et de programmation	87
4.5 Environnement, Natura 2000, trame verte et bleue.....	90
4.6 Les zones humides et cours d'eau	92
4.7 Espaces boisés classés (EBC).....	93
4.8 Les éléments du paysage (art L151-23 CU) et du patrimoine (art L151-19).....	94
<i>a) Éléments du paysage, réseau bocager.....</i>	<i>94</i>
<i>b) Éléments du patrimoine : bâtiments et petit patrimoine (croix, stèles, fontaines, puits, fours, ...)</i>	<i>94</i>
4.9 Le règlement	95
<i>a) Le règlement écrit.....</i>	<i>95</i>
<i>b) Le règlement graphique</i>	<i>96</i>
4.10 Les liaisons douces	96
4.11 Les emplacements réservés.....	97
5. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET DE PLUi VALANT SCOT ...	98
ANNEXES.....	100

Dans le rapport d'enquête, la commission d'enquête a présenté l'objet de l'enquête publique prescrite par arrêté de Madame la Présidente de Questembert Communauté en date du 25 septembre 2018, la composition du dossier et la façon dont l'enquête s'est déroulée.

Les observations formulées sur le projet de PLUi valant SCoT ont été synthétisées et classées par thèmes pour en faciliter l'examen.

Elles ont été analysées en tenant compte de la réglementation de l'urbanisme, des particularités inhérentes au territoire et des compléments d'informations apportés par la commune dans le mémoire en réponse au procès-verbal de l'enquête et à l'avis des Personnes Publiques Associées, des Chambres Consulaires et des communes.

1. RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par délibération du 16 mars 2015, Questembert Communauté a prescrit l'élaboration d'un PLUi valant SCoT sur son territoire et a défini les modalités de concertation visant à associer les habitants, les associations locales, les chambres consulaires et les personnes publiques associées.

Les objectifs d'élaborer un PLUi valant SCoT sont :

- Répondre aux enjeux de développement durable, de mutualisation et de d'optimisation des moyens des collectivités et de mise en cohérence des politiques sectorielles sur le territoire
- Donner une suite concrète aux engagements de la CC dans la charte de la gestion économe du foncier en Bretagne
- Élaborer un projet de territoire partagé et d'une stratégie de développement durable sur un territoire à l'échelle communautaire
- Échanger dans le cadre d'un InterSCoT avec les structures voisines porteuses de SCoT sur la base de ce projet de territoire
- Intégrer les études déjà réalisées en particulier le diagnostic territorial confié au bureau d'études TerrAterre
- Harmoniser l'écriture réglementaire pour rendre cohérente l'application du droit des sols sur les treize communes.

Pour répondre aux enjeux issus du diagnostic territorial, de l'état initial, de de la concertation menée avec les habitants, la communauté de communes propose, parmi les grandes orientations retenues :

- Une croissance démographique de 1,7 %/an portant la population à près de 29 000 habitants à l'horizon 2028.
- Une production de 2500 logements autour ou au sein des centralités urbaines.
- Une réduction de la consommation foncière, habitat et activités confondus, d'environ 15% par rapport à la période passée.

Le PADD s'articule autour de 3 axes stratégiques :

Axe 1 : Organiser le territoire multipolaire

Axe 2 : Accompagner la mutation des lieux de vie

Axe 3 : Anticiper les évolutions des modes de vie

Le PADD a été débattu en conseil communautaire le 12 décembre 2016 (délibération 2016-12 n°03).

Le bilan de la concertation et l'arrêt du PLUi valant SCoT ont été actés par la délibération du conseil communautaire en date du 16 avril 2018 (délibération 2018-04 n°03).

2. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du 16 octobre 2018 9h00 au 23 novembre 2018 17h00, dans les conditions précisées par l'arrêt de Mme La Présidente de Questembert Communauté en date du 25 septembre 2018 (*annexe 1*).

L'information légale et complémentaire (*annexe 2*) et les permanences tenues sur toutes les communes du territoire communautaire par un ou plusieurs membres de la commission d'enquête, ont permis au public :

- d'être informé de la tenue de l'enquête publique,
- d'être reçu et renseigné sur le projet dans de bonnes conditions,
- de formuler ses observations sur le projet de PLU.

L'enquête a fortement mobilisé la population ; environ 320 personnes se sont présentées lors des permanences.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles : les salles mises à la disposition de la commission d'enquête lors des permanences, étaient tout à fait adaptées pour recevoir le public.

Les permanences se sont déroulées dans le calme ; chaque personne qui le souhaitait a été reçue individuellement et a échangé avec au moins un membre de la commission d'enquête, a pris connaissance des nouvelles règles d'urbanisme et a formulé au besoin ses observations après réflexion par courriel et lettre.

L'enquête a majoritairement intéressé des propriétaires. Ont également participé à l'enquête l'association Eau et Rivières de Bretagne, l'AEP/OGEC du Collège Saint-Joseph de la Salle, le Conseil Départemental du Morbihan et des mairies du territoire.

Elle a donné lieu à 257 observations. Ces observations sont synthétisées dans un tableau figurant dans la partie rapport d'enquête.

La commission d'enquête considère que le choix du maître d'ouvrage de prévoir au moins une permanence d'un ou plusieurs membres de la commission d'enquête dans toutes les communes du territoire de Questembert Communauté a été apprécié par le public.

La publicité faite autour de cette enquête ainsi que les moyens mis à disposition ont permis à toute la population concernée, y compris les propriétaires non-résidents sur la commune, de déposer des contributions.

Le 10 novembre 2018 Michelle TANGUY et Philippe BOUGUEN, membres de la commission d'enquête, ont rencontré M. René DANILET, vice-président de la communauté de communes en charge du

Développement Durable, Aménagement, Urbanisme et M. Damien FERRET, responsable urbanisme et aménagement du territoire à Questembert Communauté.

Cette entrevue, dont l'objet était de présenter le procès-verbal de l'enquête auquel était annexé le tableau synthétisant l'ensemble des observations (*annexe 3*), a permis aux membres de la commission d'enquête de mettre l'accent sur les thématiques qui sont ressorties de la première analyse des observations.

Le maître d'ouvrage n'ayant pas apporté d'éléments de réponses aux avis émis par les personnes publiques associées dans le cadre de la consultation des services, la commission d'enquête l'a invité, via une question, à y apporter des éléments de réponse au vu notamment de l'avis très réservé du Préfet.

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement le maître d'ouvrage a été invité à faire part de ses observations éventuelles à la lecture du procès-verbal et des questions de la commission d'enquête.

Par courrier en date du 18 décembre 2018 adressé à la Présidente de la commission d'enquête, Mme La Présidente de Questembert Communauté a sollicité un report de délai au 11 janvier 2019 pour produire son mémoire en réponse (*annexe 4*).

Par email en date du vendredi 11 janvier 2019, la commission d'enquête a réceptionné le mémoire en réponse du maître d'ouvrage comportant 50 pages. Ce même mémoire en réponse a été réceptionné au format papier le 14 janvier 2019.

Par courrier en date du 16 janvier 2019 (*annexe 6*) la commission d'enquête a, comme le lui permet l'article L123-15 du code de l'environnement, sollicité un délai supplémentaire pour remettre son rapport et ses conclusions compte tenu du nombre d'observations à traiter et des compléments d'informations apportés dans le mémoire en réponse.

Afin de se forger une opinion, de rédiger ses conclusions et de donner son avis motivé, la commission a :

- examiné attentivement le dossier présenté à l'enquête, les avis des services de l'État et des personnes publiques associées, de la CDPENAF, de la MRAe, des mairies et les observations du public ;
- procédé à la reconnaissance sur le terrain de certaines observations ;

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter les appréciations de la commission d'enquête (encadré grisé dans le texte) sur le projet de PLUi valant SCoT de Questembert Communauté ; avis éclairé par sa propre lecture de la situation locale, son appréciation sur les différentes thématiques retenues après analyse des observations (PPA et public) et *lecture du mémoire en réponse de la commune (italique dans le texte)*.

3. APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE DOSSIER

Le dossier de PLUi valant SCoT, réalisé par le bureau d'études CITADIA, comporte l'ensemble des pièces nécessaire à sa compréhension dont une évaluation environnementale telle que prévue par l'article L104-2 du code de l'Urbanisme et un résumé non technique.

Compte tenu de la taille du territoire concerné (13 communes s'étendant sur 32 800 ha) le dossier, comportant outre les pièces réglementaires de nombreuses annexes au rapport de présentation, est particulièrement volumineux (plus de 900 pages). Si les intervenants à l'enquête, à l'exception de quelques personnes averties, ont peu consulté le dossier papier il convient de noter que celui-ci était consultable sur le site internet de Questembert Communauté.

La commission d'enquête partage l'avis de la Chambre d'Agriculture en ce qui concerne le caractère confus du rapport de présentation. Les conclusions des études de références (études annexées au rapport) ne sont pas forcément reprises dans la partie « justification des choix » (ex : il n'est pas précisé les critères qui ont prévalu dans le cadre de l'identification des STECAL...). Le dossier aurait gagné en clarté si au lieu d'annexer des études, les principales conclusions de ces dernières étaient reprises dans la justification des choix afin d'éviter des allers-retours entre les documents.

Une carte de l'ensemble du territoire, à une échelle adéquate, aurait permis de visualiser le projet dans son ensemble. Cette carte a été fournie à la commission d'enquête à l'issue de l'enquête publique.

La commission d'enquête note :

- le manque de lisibilité des documents graphiques en raison de l'absence du nom des bourgs, villages, lieux-dits ...
- l'absence des appellations de zones sur certains plans liée au découpage des plans
- l'absence des numéros de parcelles,
- une différence de traitement entre les communes dans la matérialisation des changements de destination au règlement graphique (triangle orange sur toutes les communes, plus triangle bleu sur une commune),
- outre l'ancienneté des chiffres sur lequel le PLUi valant SCoT a construit son projet, des incohérences sont constatées dans les chiffres permettant de justifier les besoins en foncier.

4. APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET, LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

4.1 Observations générales sur le projet de PLUi

a) Le scénario retenu de développement à 10 ans,

Le scénario de développement retenu (1,7%/an) a été élaboré sur la base de chiffres datant de 2012. Les derniers chiffres INSEE d'évolution de la population montre une inflexion de la tendance sur le territoire de Questembert Communauté (croissance annuelle de 1,1 % de 2010 à 2015 contre 2,1 % entre 1999 et 2010).

L'association Eau et Rivières de Bretagne estime que le scénario retenu de poursuite de l'évolution démographique de la période 1999-2012 (scénario au fil de l'eau) ne correspond pas à la tendance observée.

À la question de la commission d'enquête concernant une éventuelle incohérence entre l'évolution démographique et les besoins en logements,

Questembert Communauté a répondu : « *Considérant les dynamiques passées de Questembert Communauté ainsi que les projections démographiques des territoires voisins et du Département, les projections démographiques et résidentielles n'ont pas été surévaluées. Par ailleurs, les dernières données de l'INSEE (23 024 habitants en 2015) confortent la projection démographique réalisée.*

L'estimation des besoins en logement est un calcul complexe et volatile dont les variables sont nombreuses et présentées de manière exhaustive dans le rapport de présentation de la page n°34 à la page n°38. »

Le scénario retenu d'augmentation de la population de + 5000 habitants à 10 ans (soit +1,7 %/an) paraît bien optimiste au vu des dernières tendances de l'INSEE (près de 1%/an).

b) Les besoins en logements et la consommation foncière induite

Le projet de PLUi prévoit la réalisation de 2750 logements à l'échéance 2028 pour un accroissement de population annoncé de 1,7%. Pour ce faire le projet de PLUi prévoit 96 ha en extension (1AU et 2AU) pour 1700 logements. Tous les autres logements à produire sont sur des opérations en cours, du renouvellement urbain, de la densification ou du changement de destination soit environ 1000 logements. Il ressort de l'étude du point mort que le maintien de la population à son niveau actuel justifie une production de 80 logements par an, le reste de logements étant affecté à l'accueil de nouveaux ménages.

Dans leurs avis, la DDTM et la Chambre d'Agriculture constatent que l'étude foncière écarte de la constructibilité plus de 70% des parcelles identifiées comme mobilisables au sein des enveloppes urbaines. Pour pallier cette dureté foncière, la communauté de communes propose des terrains en extension de l'enveloppe urbaine et consommateurs d'espace agricole.

La CDPENAF a émis un avis réservé au titre de l'article L153-17 du code de l'urbanisme et demande de répartir dans un tableau commune par commune le potentiel de logements retenus à créer selon les différentes typologies de consommation d'espace afin de s'assurer que les extensions en 1AU et 2AU sont justifiées.

L'accueil d'un plus grand nombre de constructions en renouvellement urbain, la quantification des parcelles mobilisables dans les STECAL, les logements vacants et les changements de destination potentiels devraient conduire à revoir à la baisse le nombre et la superficie des zones à urbaniser en extension.

Même si Questembert Communauté maintient sa projection démographique à 1,7%/an, la prise en compte d'une plus forte mobilisation du foncier en renouvellement urbain et de l'immobilier par changement de destination devrait conduire à hiérarchiser de manière plus forte les extensions urbaines (réduction du nombre de zones 1AU au profit de zones 2AU).

Afin de gérer de manière économe l'espace Questembert Communauté a défini des densités qui s'échelonnent entre 15 et 30 log/ha en renouvellement urbain et entre 15 et 20 log/ha en extension urbaine. Le détail des densités bâties attendues figurant aux OAP mériteraient d'indiquer non pas une « densité de l'ordre de » mais bien « une densité minimale de » pour toutes les OAP. Il conviendra en

autre de revoir les densités sur la commune de Lauzach en application de la Charte du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan à laquelle la commune a adhéré.

c) L'adéquation entre la gestion des eaux usées et l'évolution de la population

L'accueil d'une population nouvelle sur le territoire par notamment l'ouverture à l'urbanisation d'espaces voués à la construction d'habitat individuel ou collectif (zone 1AU) va générer des flux supplémentaires notamment en matière d'assainissement collectif.

Dans son avis le Préfet du Morbihan a rappelé que les stations d'épuration des communes de Larré et de la Vraie Croix ne seront pas en mesure de traiter l'ensemble des effluents des zones U et AU à l'échéance du PLUi et suggère de réduire l'emprise des zones 1AU voire de différer leur ouverture à l'urbanisation par un classement 2AU dans l'attente que les stations d'épuration aient augmentées leurs capacités épuratoires.

Le conseil de développement du Pays de Vannes se demande si la capacité d'accueil du territoire a été évaluée, avec quelles conséquences de ces choix, avec quelles prévisions structurelles (STEP, équipements sociaux, scolaire, mise à 2x2 voies...).

La MRAe recommande à Questembert Communauté de s'assurer, à travers la présentation des besoins induits par le projet de PLUi, que les infrastructures de traitement des eaux usées seront en capacité de soutenir le projet de territoire

À la question de la commission d'enquête sur les dispositions que la communauté de communes entendait prendre en matière de capacités épuratoires, **le maître d'ouvrage a apporté la réponse suivante** : *les SD d'assainissement et pluvial vont être mis à l'enquête prochainement et intégrés au PLUi avant l'approbation. Les SD d'assainissement vont permettre de justifier d'une corrélation entre l'extension des espaces urbanisées, l'augmentation du nombre d'habitations et de résidents et les capacités des stations d'épuration*

Il est regrettable que les schémas directeurs d'assainissement eaux usées et pluvial n'aient pas été élaborés en parallèle du PLUi.

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage se contente de dire qu'une corrélation sera faite mais ne dit pas quelles sont les mesures qui seront prises concrètement dans le PLUi si les capacités épuratoires des communes visées par le Préfet ne pouvaient pas être augmentées dans les 10 prochaines années (PLUi élaboré pour +/- 10 ans).

Si le PLUi est un document de planification définissant des objectifs, ce sont les autorisations d'urbanisme (permis de construire et de lotir) qui constituent le fait générateur des branchements sur le réseau d'assainissement.

d) La revitalisation des centres-bourgs

L'analyse de l'état initial du territoire communautaire a mis en avant des indicateurs de fragilité dans certains bourgs. Cette fragilité se traduisant notamment par des bâtis vacants, vitrines commerciales closes...

En réponse aux observations formulées par le Préfet et la CCI, **Questembert communauté a apporté les réponses suivantes :**

- *L'implantation d'activités commerciales étant la plupart du temps compatible avec l'habitat, celle-ci sont autorisées dans l'ensemble de la zone U habitat (Ua/Ub et sous-zones) sauf si celles-ci produisent des nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.*
- *Dans la zone urbaine Ua et Ub, peu de locaux sont disponibles pour accueillir des activités avec une surface de vente inférieure à 300m² notamment pour des surfaces de vente supérieures à 100 m². Les communes ne souhaitent pas se priver de l'opportunité d'accueillir sur leur territoire des activités nécessitant une surface de vente inférieure à 300 m² si celle-ci étaient interdites dans les zones Uim et si aucune opportunité immobilière ne pouvait être trouvée dans les zones Ua et Ub.*
- *La commune de Malansac disposait déjà dans son PLU d'un outil de protection des linéaires commerciaux. Toutefois, cette disposition a eu l'effet pervers de figer la destination de ces locaux après leur fermeture. Ceux-ci sont donc restés vacants, ne pouvant être transformés en habitation. Au regard de ce type d'expérience, le comité de pilotage n'a pas souhaité utiliser ce type de mesures coercitives pour figer l'activité commerciale de certains locaux dans les bourgs.*

Alors qu'une des orientations du PADD est d'accompagner la revitalisation des centres-bourgs, notamment par le biais d'actions visant à dynamiser l'économie locale (réouvertures de locaux commerciaux...) la commission d'enquête note qu'aucun outil n'est mis en place au travers du PLUi. Or l'attractivité d'un territoire se traduit également par l'offre de commerces et services qu'il est en mesure de fournir que ce soit pour maintenir une population en place ou pour accueillir une nouvelle population.

4.2 Demande de constructibilité/zonage, STECAL

a) Demande de constructibilité/zonage

Même si la commission d'enquête reconnaît qu'il soit difficilement compréhensible de qualifier de naturel ou agricole un espace comprenant des constructions groupées en hameau ou lieu-dit, l'application des lois opposables à ce jour (ALUR, LAAAF...) ne donne pas d'autre alternative que de proposer un classement se rapprochant de l'environnement plus général dans lequel les constructions s'inscrivent (A ou N).

Observations figurant aux registres (R) Lettres (L) Mails (M)	NOM - Prénom	Référence cadastrale	Objet de la demande	Zonage au projet de PLUi	Appréciation de la commission d'enquête
Commune de BERRIC					
Ber L3	COFFORNIC MJ	ZM3, ZM4, ZM5, ZM104	Demande bande verte non constructible de 6 m pour isoler de l'OAP Bourg-Est (ZM105), les propriétés existantes des parcelles ZM 3, 4, 5, 104 - rue des châtaigniers),	1AU	Une séparation des parcelles par simples clôtures semble suffisante entre des propriétés incluses à la même unité urbaine à terme

Observations figurant aux registres (R) Lettres (L) Mails (M)	NOM - Prénom	Référence cadastrale	Objet de la demande	Zonage au projet de PLUi	Appréciation de la commission d'enquête
QC L35	DUVIGNEAU	ZB143	Classement en zone constructible de la parcelle ZB143	A, N	L'économie de la ressource foncière est une priorité, le maintien en zonage agricole et naturel est justifié
Ber R2	GUILLERON P	ZC38	Demande à conserver la parcelle ZC38 en zone A (et non N), utilisée comme pelouse de sa maison (Guervaleau)	N	Le classement N n'interdit pas de conserver cette parcelle en pelouse
Ber R5	GUILLO G. et Mme	ZP23	Perte constructibilité partielle (zone N) parcelle ZP23 4 impasse du Poulhalec	N	La présence d'une zone humide sur une partie de la parcelle justifie son intégration à la zone N environnante.
QC R19	GUILLLOTIN B. famille	ZP131	Demande d'intégrer la parcelle ZP131 dans la zone 1AU mitoyenne	Ub	La mitoyenneté de l'OAP rend cette possibilité envisageable
QC R19	GUILLLOTIN B. famille	ZI95	Demande reclassement en 2AU parcelle ZI95 6 rue de Kerfranc (zone Ab), enclavée entre 3 lotissements et une haie préservée	Ab	Le classement Ab préserve cette parcelle contre toute utilisation non compatible avec l'habitat
Ber L4 = QC R19					
Ber L2	JEGO consorts		Reclassement constructible parcelle 30, lieu-dit Le Bois Pin (dent creuse de 4000m ² enclavée sur 3 cotés et déjà viabilisée)	A	Autoriser la construction des « dents creuses » n'est possible que dans les secteurs identifiés comme STECAL au projet de PLUi ce qui n'est pas le cas ici,
Ber R8	MAIRIE BERRIC		Englober centre du village Kercohan dans zonage Ah	A	Hameau de Kercohan
Ber L1	POULLAOUEC G&L	ZV23	Reclassement constructible 1000m ² sur parcelles ZV23 et 23 à Kercohan (zone A)	A	Voir appréciation de la commission d'enquête sur les STECAL
Commune de CADEN					
Pas d'observation sur des demandes de constructibilité ou de zonage					
Commune de LA VRAIE CROIX					
Vraie R2	BOURDAIS	ZO94	Demande de classement en zone Ub du lotissement du Grand Clos	Ub	Cette parcelle est classée en Ub
Vraie R7	LE MAGRESSE	ZM 14	Demande de classer la parcelle constructible, à considérer comme dent creuse, car les parcelles ZM12, ZM19 et ZM16 limitrophes sont construites.	N	Autoriser la construction des « dents creuses » n'est possible que dans les secteurs identifiés comme STECAL au projet de PLUi ce qui n'est pas le cas ici,

Observations figurant aux registres (R) Lettres (L) Mails (M)	NOM - Prénom	Référence cadastrale	Objet de la demande	Zonage au projet de PLUi	Appréciation de la commission d'enquête
Commune de LARRE					
Lar R1	LABAS R.	ZP46 ZP47	Demande classement parcelles ZP47 et ZP46 constructibles. Propose la parcelle ZP47 pour classement 1AU	A	L'économie de la ressource foncière est une priorité, le maintien en zonage agricole et naturel est justifié. Maintien en zone A afin d'éviter tout mitage de l'espace
QC R13= Lar R1					
Lar L1	LOUIS A.	ZC68	Demande de constructibilité partielle sur parcelle ZC68 à Kerdego,	A	
Lar R3	MICHEL L.	?	Maintenir sa parcelle constructible pour financer rénovation maison	?	Sans localisation précise, pas d'appréciation de la commission
Lar R2	PRADES	ZT51	Maintenir constructibilité sur parcelle ZT51 – Le Moustoir Maria	A	Autoriser la construction des « dents creuses » n'est possible que dans les secteurs identifiés comme STECAL au projet de PLUi ce qui n'est pas le cas ici,
Commune de LAUZACH					
Lau R1	CARIO	ZL3,4	Demande le rattachement à la zone constructible UBa de la commune de La Trinité Surzur, le groupement d'habitations de la route de d'Armorique afin de permettre la réalisation d'une construction sur la parcelle ZL3 qui constitue une « dent creuse ». Cette parcelle est accessible par le chemin d'accès (ZL4).	A	Ce groupement d'habitations se situe effectivement dans la continuité de l'espace urbanisé de la commune de la Trinité Surzur. La surface du terrain en question et la protection de la haie qui le borde en limite la mise en valeur agricole. La commission d'enquête invite la CC à réexaminer la demande
Lau R2	LE QUINTREC POUR GOURDIN	ZA 24	Demande le maintien constructible du hameau de Coquéro afin de permettre la constructibilité d'un terrain situé en « dent creuse »	A	Autoriser la construction des « dents creuses » n'est possible que dans les secteurs identifiés comme STECAL au projet de PLUi ce qui n'est pas le cas ici
Commune de LE COURS					
LeC R3	LE BRUN A.	ZE141	Parcelle ZE141 en bordure de VC202 à Coquily n'est plus constructible. Pourquoi ?	A	Ce secteur n'est pas identifié comme STECAL au PLUi et ne peut donc être densifié

Observations figurant aux registres (R) Lettres (L) Mails (M)	NOM - Prénom	Référence cadastrale	Objet de la demande	Zonage au projet de PLUi	Appréciation de la commission d'enquête
Commune de LIMERZEL					
Lim R2	BENIGUET M.	ZX128	Demande constructibilité parcelle 128, lieu-dit Ros, (actuellement un garage), ainsi que tout le village pour éviter dents creuses	A	Le Hameau du Ros n'est pas identifié comme STECAL Voir appréciation de la commission d'enquête sur les STECAL
M10	GILLES B.	ZM217	Parcelle ZM217 lieu-dit Kerbréhan classée A. Nous demandons la constructibilité par un classement Ah à minima. La parcelle est entourée de pavillon sans exploitation de terrain agricole	A	Autoriser la construction des « dents creuses » n'est possible que dans les secteurs identifiés comme STECAL au projet de PLUi ce qui n'est pas le cas ici
QC L14					
StG L4					
QC R7a	GUMIAUX JP	ZM84	Conserver la constructibilité partielle de la parcelle ZM84 côté route (Lande Brumelay)	A	Autoriser la construction des « dents creuses » n'est possible que dans les secteurs identifiés comme STECAL au projet de PLUi ce qui n'est pas le cas ici
Cad R4	JEGO – LE BOT	ZP87, ZP88	Passage d'un zonage Uis en zone Ubb : parcelles pouvant être destinées à l'habitat sachant qu'il existe une zone d'activités artisanales qui comporte des lots libres sur la commune	Uis	Le zonage Uis se justifie autant que le zonage Ubb du fait des proximités actuelles. La décision résulte d'un choix économique de Questembert Communauté.
Mal R13	LE BOT M		Demande que les parcelles 87 et 88 soient classées Ubb comme les lots 310, 311, 312 accessibles par la voirie parcelle 313 et non en zone Uis		
QC L8	LE BOT H.	ZP105	Demande maintien de constructibilité parcelle ZP105 à La Bande Savigne	A	L'économie de la ressource foncière est une priorité, le maintien en zonage agricole et naturel est justifié. Maintien en zone A afin d'éviter tout mitage de l'espace
Lim L1					
Mal R13	LE BOT M	ZP82	Demande de maintenir la parcelle 82 en Ubb et non en N	N	Le caractère boisé de la parcelle justifie le classement en zone N
QC L4	LINO	ZM159	Classement en zone UA de la parcelle 159 classée en zone 1AU au lieu-dit Bodien	1AU	La prise en compte de cette demande remettrait en cause la mise en œuvre de l'OAP.
QC R18	MORICE/ MOLZE	ZO103 ZO96	Demande à conserver la constructibilité des parcelles	?	Impossibilité de localiser les parcelles

Observations figurant aux registres (R) Lettres (L) Mails (M)	NOM - Prénom	Référence cadastrale	Objet de la demande	Zonage au projet de PLUi	Appréciation de la commission d'enquête
Lim R1	PIQUET P.	ZM46	Demande de rétablir constructibilité (auparavant Uba) de la parcelle ZM46, lieu-dit Le Rocher, qui deviendrait une dent creuse suite à la délivrance d'un PC sur la parcelle ZM 47(dixit l'intervenant)	N	Si un PC est effectivement délivré sur la parcelle ZM47, le classement de la parcelle ZM 46 pourrait être réinterrogé
M2	ROBERT C	ZR14	Demande que la parcelle ZR14 appartenant à sa mère soit classée en zone U	1AU	Voir appréciation de la commission sur l'OAP bourg Sud
Commune de MALANSAC					
Mal R8 =Q1R1	MACE	ZS 201 ZS 202	Classement en zone U des parcelles 201 et 202	2AU	Ces parcelles sont destinées à être ouverte à l'urbanisation à long terme.
QC R7	GUMIAUX C	ZS 411	Conserver constructibilité partielle sur la parcelle (La Grée du Guital)	A	Ce secteur n'est pas identifié comme STECAL au PLUi
Mal L5	MARCHAND	ZM 154 ZM 115	Classement en zone constructible des parcelles (Village de Bas)	A	Autoriser la construction des « dents creuses » n'est possible que dans les secteurs identifiés comme STECAL au projet de PLUi ce qui n'est pas le cas ici,
Mal L25	LE COINTE	ZY 164	Classement en zone constructible de la parcelle (La Ville Auray)	A	
Mal M16	JULES	ZO 179	Demande le classement en zone constructible de la parcelle	N	Le caractère boisé de la parcelle justifie le classement en zone N
Mal R17	HOUEIX	ZO 179			
Mal R3	DIQUERO	ZB 80	Classement en zone constructible de la partie sud de la parcelle (2000 m2)	N	Autoriser la construction des « dents creuses » n'est possible que dans les secteurs identifiés comme STECAL ou U au projet de PLUi ce qui n'est pas le cas ici
Mal R3	NOËL	ZE 149	Demande maintien de la constructibilité sur totalité de parcelle 149, la Ville Grignon	N	
Commune de MOLAC					
Mol L1	DEBAYS	ZM 53	Classement en Ub de la partie de la parcelle contigüe à la partie de la parcelle ZM399 classée en Ub.	A	Le maintien en zone A se justifie pour pérenniser l'accès au plateau agricole
Mol R3 = Q1L2	LE CLERC G	ZM44	Reclassement en zone constructible de la parcelle située rue du Pre-Tan. Parcelle pouvant être raccordée au réseau d'assainissement collectif	A	La partie de la parcelle, située le long de la rue du Pré-tan, est classée en zone Ub, donc constructible.
Mol R3 = Q1L2	LE CLERC G	ZM44	Reclassement en zone constructible de la parcelle située rue du Pre-Tan. Parcelle pouvant être raccordée au réseau d'assainissement collectif	A	La partie de la parcelle, située le long de la rue du Pré-tan, est classée en zone Ub, donc constructible.

Observations figurant aux registres (R) Lettres (L) Mails (M)	NOM - Prénom	Référence cadastrale	Objet de la demande	Zonage au projet de PLUi	Appréciation de la commission d'enquête
QC L16	BOUCHARD/ LAUMUNO	ZT191	Lieu-dit Chez les Simons Demandes de classement des parcelles en zone constructible	A	Autoriser la construction des « dents creuses » n'est possible que dans les secteurs identifiés comme STECAL au projet de PLUi ce qui n'est pas le cas ici.
QC L28	GAREL DELY- GAREL,	ZT189a			
Mol R1	GABILLET	ZC155	Demande le maintien du fond de la parcelle constructible pour 340 m2 pour compenser le recul imposé de la maison lors de la construction en 2000	Ah/N	Lieu-dit Pont de Lanvaux Voir appréciation de la commission d'enquête pour ce STECAL
Mol R2	RIVAL BAUCHEREL	ZO 192	Étendre le secteur Ah à la parcelle ZO n°192 (en partie), Terres de Carvasio, pour permettre la 2ème opération du lotissement de 6 maisons en complément de la 1ère phase de 6 maisons construites.	A	Lieu-dit de Carvasio Voir appréciation de la commission d'enquête pour ce STECAL
Mol R3	LE CHENE	ZL172	Maintien en constructible de la parcelle lieu-dit Le Favre car située en « dent creuse »	A	Autoriser la construction des « dents creuses » n'est possible que dans les secteurs identifiés comme STECAL au projet de PLUi ce qui n'est pas le cas ici
Mol R5	BERTHY	ZM 153	Demande d'intégrer une bande de 15m part 68 m (1020m2) en Ubb au lieu de A, quartier de Quinquizio	A	L'économie de la ressource foncière est une priorité, le maintien en zonage agricole et naturel est justifié. Maintien en zone A afin d'éviter tout mitage de l'espace
Mol R6	PIQUET	ZM 224/225	Classement en zone constructible des parcelles, dent creuse encadrée de part et d'autre d'une maison.	A	Autoriser la construction des « dents creuses » n'est possible que dans les secteurs identifiés comme STECAL ou U dans le projet de PLUi ce qui n'est pas le cas ici.
Mol R9	HAUROGNE	ZM 333	Classement en zone constructible de cette dent creuse. Il n'a pas d'intérêt agricole et il est proche du bourg	A	
Mol R10	MONTIEGE	ZM 198	Demande que ce terrain qui était classé constructible reste constructible	A	
Mol R8	PIET	ZT 202	Classement en zone constructible de la parcelle, dent creuse encadrée de part et d'autre d'une maison. Ce terrain n'est pas continu à une terre agricole	A	Autoriser la construction des « dents creuses » n'est possible que dans les secteurs identifiés comme STECAL ou U dans le projet de PLUi ce qui n'est pas le cas ici
Mol R12	SERAZIN LOUER MAGNEN	ZH 253/2542 56/16224 2	Classement en zone constructible les parcelles situées en « dent creuse »	A	

Observations figurant aux registres (R) Lettres (L) Mails (M)	NOM - Prénom	Référence cadastrale	Objet de la demande	Zonage au projet de PLUi	Appréciation de la commission d'enquête
Mol R16	DENIGOT	ZM 72	Classement en zone constructible de cette dent creuse.	A	Autoriser la construction des « dents creuses » n'est possible que dans les secteurs identifiés comme STECAL ou U dans le projet de PLUi ce qui n'est pas le cas ici
Commune de PLUHERLIN					
QC L24 = M14	ABRIC J		Demande le classement du hameau « Chez Grimaud » en zone naturelle	A	L'extension de la zone N à ces parcelles semble se justifier compte tenu du caractère boisé et bocager du site
M14 = L24					
M27	BARREAU MOODY LE MOIGNE	ZS127 ZS14 ZS129	Demande de zonage A pour le hangar (Carbouède)	N	L'intégration du hangar à la zone A peut être envisagée
M27	BARREAU MOODY LE MOIGNE		Demande de classement en NI pour la création de 2 chambres d'hôte insolites d'une bande à l'est du hangar	N	Questembert Communauté pourrait se positionner sur l'opportunité de créer un STECAL activités touristiques
QC L30	BREHER/LE COURSICAUD DEL REY		Ne comprends pas pourquoi les terrains classés 2AU et 1AUL au PLU opposable sont déclassés en zone Ab alors que situés à deux pas de la mairie	Ab	Le classement Ab préserve cette parcelle contre toute utilisation non compatible avec l'habitat
QC R20	BURBAN H.	AA59	Demande réhabilitation ancienne habitation parcelle 59 au centre du village	Ub	Le zonage Ub permet la réhabilitation des bâtiments
Plu R1	PROVOST consort	ZH191	Demande constructibilité totale de la parcelle 191, la Ville Blanche (partiellement en zone N) sur route du Gacho	N	Cette parcelle est située au milieu d'une zone N dont la protection semble justifiée
M15	ROGER	ZS39	Demande de maintenir la parcelle ZS 39 constructible car au cœur d'un périmètre bâti (Carbouède)	A	Autoriser la construction des « dents creuses » n'est possible que dans les secteurs identifiés comme STECAL ou U dans le projet de PLUi ce qui n'est pas le cas ici

Observations figurant aux registres (R) Lettres (L) Mails (M)	NOM - Prénom	Référence cadastrale	Objet de la demande	Zonage au projet de PLUi	Appréciation de la commission d'enquête
Commune de QUESTEMBERT					
Q R1	LE CADRE	YW 10	Intégrer à la zone Ah de Cérillac les deux maisons construites en 2017	A	Voir appréciation de la commission d'enquête sur ce STECAL
Q R2	RICHARD	AB 10	Intégration de la parcelle 10 à la zone Ub mitoyenne	A	L'intégration de la partie Nord de la parcelle 10 à la zone Ub peut être envisagée sous réserve que cette dernière ne soit pas grevée d'une servitude/voie ferrée. La parcelle est desservie par une voie d'accès
Q R6 = QC L1	BIDAULT	YD 99	Classement en zone constructible Ah	A	Hameau de Kerpage Voir appréciation de la commission d'enquête sur les STECAL
Q R8 = QC L2	MAURY	YD 116, 218, 220	Classement en zone constructible U ou Ah	A	
Q R9	DENIZON	XN 66, YD 233	Classement en zone U comme au PLU de 2006 ou en Ah afin de permettre le comblement des dents creuses	A	
Q R10	HAUROGNE	YW 58	Extension de la zone Ah à la totalité de la parcelle	Ah/A	
QC R1	MAURY	YD 116, 128, 220	Classement des parcelles en zone U à défaut en zone Ah	A	
QC L9	NOBLET		Souhaite le classement de Kerpage en zone constructible		
M6	DOUCE ROSE	XN 71	Demande maintien de la parcelle en zone constructible	A	L'économie de la ressource foncière est une priorité, le maintien en zonage agricole est justifié
Q R16	MARION	ZD 94	Classement en zone constructible	A	
Q R18	GUENEGO ?	XI 342, 344, 346	Demande une bande constructible de 2500 m² sur les parcelles	A	Autoriser la construction des « dents creuses » n'est possible que dans les secteurs identifiés comme STECAL au projet de PLUi ce qui n'est pas le cas ici, le hameau de Kermaté n'est pas retenu au titre des STECAL.
QR 21	GUIBOUIN	ZA 268	Classement en Ah du terrain	A	

Observations figurant aux registres (R) Lettres (L) Mails (M)	NOM - Prénom	Référence cadastrale	Objet de la demande	Zonage au projet de PLUi	Appréciation de la commission d'enquête
					Voir appréciation de la commission d'enquête sur les STECAL
QR 22	FLEURY	XA 115	Classement en zone constructible de la partie de la parcelle située en dent creuse	A	Autoriser la construction des « dents creuses » n'est possible que dans les secteurs identifiés comme STECAL au projet de PLUi ce qui n'est pas le cas ici, le hameau de La Grée Tréhulo n'est pas retenu au titre des STECAL Voir appréciation de la commission d'enquête sur les STECAL
QR 23	LE PIRONNEC	YV 201	Classement de la parcelle en zone Ah	A	Le hameau de Saint-Jean n'est pas retenu au titre des STECAL pouvant être densifié. De plus les parcelles se situent en extension de l'ensemble bâti et non pas en densification. Le zonage A est justifié
QR 29	MALEVILLE/ COLENO	YV 166, YV 140	Classement des parcelles en zone Ah	A	
QR 25	LE BRECH	YA 80	Classement de la parcelle en zone Ah	A	L'économie de la ressource foncière est une priorité, le maintien en zonage agricole est justifié
Q L1	DEMOLIN	XI 354	Classement de la parcelle en zone constructible	A	
QC R17	LABAS H	198	Demande classement Ah de la parcelle à Lesnoyal pour jardiner	A	Le classement A n'interdit pas de mettre en valeur la parcelle par le jardinage. Maintien en zone A
QC L5	TAVERSON	XM 33	Classement en zone constructible de la parcelle. Erreur manifeste d'appréciation du classement A du lieu-dit Petit Treherman qui devrait être qualifié de STECAL	A	Le hameau du Petit Tréherman n'est pas retenu au titre des STECAL et ne peut donc être densifié. Voir appréciation de la commission d'enquête sur les STECAL
QC L18	GUEGAN/LE LUHERNE	YZ 178	Maintien de la parcelle en zone constructible	Ah/A	La partie bâtie de la parcelle est classée en zone Ah. Le STECAL permet la constructibilité en dent creuse et non pas en extension Voir appréciation de la commission d'enquête sur les STECAL
QC L31	LE CLAIR/ CHAUMIEN	YW 198, 204	Classement en zone Ah	Ah	La parcelle est classée en Ah
QC L26=M24	MATHONNET	XM 84	Classement en zone constructible	A	

Observations figurant aux registres (R) Lettres (L) Mails (M)	NOM - Prénom	Référence cadastrale	Objet de la demande	Zonage au projet de PLUi	Appréciation de la commission d'enquête
M 20	ROLLIN N	YD 193	Maintien de la parcelle en zone constructible tel que figurant au document opposable car il s'agit d'une dent creuse	A	Le hameau du Pilaire n'est pas retenu au titre des STECAL et ne peut donc être densifié. Voir appréciation de la commission d'enquête sur les STECAL
SG L3	ELAIN CONSORT	XH 560	Classement en zone constructible	A	L'économie de la ressource foncière est une priorité, le maintien en zonage agricole est justifié
M 18	JEGO	ZV 121, 180	Classement en zone constructible	A	
Commune de ROCHEFORT EN TERRE					
RT R1	DIQUERO	AB 53	Demande la confirmation du classement de la parcelle en zone constructible	Uaa	La parcelle est située en zone Ua au projet de PLUi
RT R5	MME LAMBERT	AD 104, 105	Demande l'intégration des parcelles 104 et 105 à la zone UL, ces parcelles étant occupées par un terrain de tennis et par une voie d'accès	A	L'occupation des sols de ces terrains laissent penser qu'ils ont une fonction au sein du camping aussi l'intégration à la zone UL semble logique
QC R16	GUYONNET	AB 497	Demande la constructibilité de la parcelle au-delà de la marge de recul/RD	A	L'économie de la ressource foncière est une priorité, le maintien en zonage agricole est justifié
Commune de SAINT-GRAVE					
St G L6	GERBIER A & GRAND-BOIS F.	ZC97, ZC102, ZC108	Demande de maintien constructibilité partielle des parcelles 102 et 108 pour construction de maisons écologiques. Demande possibilité de construire 3 garages sur parcelle ZC97	A	Parcelle 97 : en zone A, le règlement écrit autorise la réalisation d'une annexe sous condition d'emprise au sol. L'économie de la ressource foncière est une priorité, le maintien en zonage agricole des parcelles 102 et 108 est justifié
M3					
StG R1	LEBEL née LOUËR	ZI 29, ZI 11	Demande extension de la zone Ub aux parcelles ZI29 (Le Gourbin de la Gérillaie) et ZI11 (Ker Annick) positionnées en dents creuses	A	L'économie de la ressource foncière est une priorité, le maintien en zonage agricole est justifié
StG L1	LOURDAIS P.	ZA28	Demande de constructibilité parcelle ZA28 -Saint Denis pour extension habitation et regroupements des annexes existantes en 1 seul hangar >30m²	A	Le règlement de la zone A autorise l'extension limitée des habitations et l'édification d'annexe sous condition d'emprise au sol

Observations figurant aux registres (R) Lettres (L) Mails (M)	NOM - Prénom	Référence cadastrale	Objet de la demande	Zonage au projet de PLUi	Appréciation de la commission d'enquête
StG L2	MARC L.	ZR35	Demande constructibilité parcelle ZR35 – lieu-dit Le Beauchat, déjà viabilisé pour mobile-home, pour projet immobilier	A	Autoriser la construction des « dents creuses » n'est possible que dans les secteurs identifiés comme STECAL au projet de PLUi ce qui n'est pas le cas ici
StG R2	ROCHON M.	ZH208, ZH210	Demande classement UB des parcelles ZH208 ZH210 comme demandé par la Mairie de St Gravy dans son avis du 4/6/18.	2AU	Ces parcelles sont destinées à être ouverte à l'urbanisation à long terme.
St G L5 = M5	TYNDALL P	ZC178	Demande que la parcelle reste constructible (certification d'urbanisme de simple information du 2/10/18)	A	L'économie de la ressource foncière est une priorité, le maintien en zonage agricole est justifié.

b) STECAL habitat

Le territoire de Questembert Communauté dispose d'un vaste espace agro-naturel parsemé de nombreux hameaux qui se sont constitués autour d'un siège d'exploitation ou de constructions qui s'égrènent le long d'axes routiers. Cette urbanisation diffuse rend difficile la caractérisation des espaces bâtis.

Si la réduction de la consommation foncière n'est globalement pas remise en cause par les intervenants, en revanche la qualification de leur espace de vie (zones A ou N) interpelle. Leur incompréhension est d'autant plus grande que leurs terrains sont classés constructibles dans les documents d'urbanisme opposables (zone U, Ah ou Nh).

Autre forme d'incompréhension quand, pour une configuration d'habitat similaire, certains hameaux bâtis sont qualifiés d'espaces urbanisés et classés en zone U, d'autres sont qualifiés de STECAL et classés en zone Nh, alors que d'autres hameaux sont maintenus en zone A ou N dans le projet de PLUi (exemples : Kerjumas en zone Uh et Lesnoyal en zone Ah, Cérillac en zone Ah et Saint-Jean en zone A...).

Les demandes de constructibilités portent majoritairement sur des terrains que les intervenants qualifient de « dents creuses » et qu'ils estiment impropres à l'agriculture en raison notamment de leur localisation entre deux constructions ou encore de leur taille réduite.

Le Préfet, dans le cadre de son avis sur le PLUi valant SCoT, considère que les périmètres des STECAL sont trop importants et ne correspondent pas à la définition des STECAL telle quelle figure à l'article L151-13 du code de l'urbanisme à savoir : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

La CDPENAF a émis un avis défavorable au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme en raison d'une non-conformité des STECAL avec la définition qui en est donnée dans le code de l'urbanisme, de l'absence d'explications quant au potentiel de logements à vocation d'habitat dans les périmètres définis, de leur insertion dans l'environnement...

La Chambre d'Agriculture estime quant à elle que les périmètres des STECAL méritent une approche plus fine.

Aux questions de la commission d'enquête reprises in extenso ci-après :

1. L'armature urbaine de Questembert Communauté est composée d'un pôle principal (Questembert), d'un pôle secondaire (Malansac), d'un pôle touristique (Rochefort-en-Terre), de bourgs, d'entités urbaines et de STECAL. Qu'entend-on par entités urbaines, qu'est-ce qui les différencie des STECAL ? Pourquoi l'absence du niveau village ?
2. « L'étude urbaine sur les écarts et les enveloppes urbaines » présente une analyse multicritère pour déterminer les entités urbaines classées en zone U ou les STECAL classés en zone Ah, mais ne précise pas de façon explicite les critères qui ont été pris en compte pour la détermination de ces zonages. La partie « justification des choix » du rapport de présentation ne rappelle pas les critères retenus et les choix qui en ont découlé. Pouvez-vous les préciser ?
3. Le STECAL est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité. La taille de certains d'entre eux interroge quant à leur classement en STECAL. Quel est le potentiel d'habitations pour chacun des 5 STECAL habitation ?

Questembert Communauté a apporté les réponses suivantes :

L'entité bâtie ou l'écart désigne un groupement d'habitation en dehors du bourg/de la centralité urbaine.

L'analyse menée par la suite permet de préciser si cette entité urbaine est un hameau ou un village.

Le STECAL est un outil réglementaire, c'est la dénomination réglementaire/ juridique des hameaux ou des villages qui peuvent recevoir de nouvelles constructions.

Les villages ont été classés en zone U pour ceux situés en quasi-continuité de l'enveloppe urbaine du centre-bourg ou en STECAL dits aussi Ah (Secteur de Taille et de Capacité Limitée).

Certains hameaux ont été classés en zone Ah et pour les 3/4 d'entre eux en zone A (hameaux non constructibles).

La différence entre hameau non constructible, hameau couvert par un STECAL ou Village (en zone U ou STECAL) tient à l'analyse multicritère présentée dans l'annexe n° du tome 1 du rapport de présentation.

Le document d'analyse sur les écarts et enveloppes urbaines détaille les caractéristiques de tous les secteurs d'habitat hors zone urbaine.

Au regard de cette analyse multicritère, les secteurs retenus pour la création de STECAL habitat sont :

- *des hameaux comportant un nombre de constructions important, au moins 35,*
- *une forme d'habitat relativement dense, souvent avec une partie d'habitat ancien groupé, et sans espace non occupé par l'habitat, pour limiter la capacité d'accueil,*
- *la présence de lieux de vie, d'équipement publics ou une diversité des fonctions*
- *l'absence d'enjeux liés à la présence d'activité agricole dans le village grevant significativement le potentiel de densification et la pérennisation de l'activité agricole*

Au regard des remarques des Personnes Publiques Associées, le rapport de présentation sera complété par une évaluation de la capacité d'accueil des STECAL en habitations nouvelles avant l'approbation du PLUi.

Toutefois, la réduction de l'enveloppe des STECAL, la limitation de l'emprise au sol à hauteur de 20% de l'unité foncière et les caractéristiques de la demande dans ces villages pour des parcelles plus importantes avec jardin, nous laissent à penser que ce potentiel d'accueil de nouvelles constructions est très restreint.

Le nombre de STECAL habitat retenu (9) revêt bien un caractère exceptionnel compte tenu de la surface très importante du territoire sur lequel sont implantés de nombreux hameaux.

Néanmoins la commission d'enquête considère que certains STECAL du territoire communautaire ne répondent pas à la définition qui en est faite dans le code de l'urbanisme à savoir : une taille et une capacité d'accueil limitées.

Si dans son mémoire en réponse le maître d'ouvrage indique les critères qui ont participé à la qualification d'un espace de STECAL, en revanche il ne précise pas si les critères sont cumulatifs ou non.

Compte tenu de la diversité de morphologie urbaine des espaces proposés en STECAL et en l'absence d'une évaluation de la capacité d'accueil des STECAL en habitations nouvelles, il paraît difficile à la commission d'enquête de valider les STECAL et ce d'autant plus qu'elle a constaté à la lecture du dossier ou lors de sa visite sur site que :

- certains STECAL s'apparentent plus à des zones U de par leur configuration (ex : Lesnoyal à Questembert, Lanvaux à Molac)
- l'emprise de certains STECAL ne prend pas en compte des terrains déjà bâtis (ex : Cérillac) ou bien déjà viabilisés pour accueillir de nouvelles constructions (ex : Lesnoyal).

Par ailleurs elle s'interroge sur la possibilité de créer une OAP sectorielle sur un secteur classé Ah (Le Calvaire à Molac)

c) STECAL activités économiques

La création de STECAL activités économiques a pour vocation de permettre aux entreprises pérennes isolées en campagne de maintenir voire de développer leur activité.

Le Préfet considère que les périmètres, surfaces et emprises des STECAL sont trop importants et ne correspondent pas à l'objectif de « capacité d'accueil limitée » des secteurs en question.

Questembert Communauté a rappelé dans son mémoire en réponse les éléments suivants : *Différents STECAL sont liés aux activités économiques isolées sur le territoire. Sur chacun des sites identifiés, le zonage est limité aux espaces déjà aménagés par l'activité économique ou correspondant à un potentiel de développement spatial très limité et souvent contraint par la réalité du terrain (topographie, cours d'eau, zones humides...). Toutefois, les limites de certains STECAL activités pourront éventuellement être requestionnées avant l'approbation.*

La commission d'enquête s'interroge sur la qualification de STECAL pour le site Ai Pépinière (parcelles 119, 120, 166 et 177) sur la commune de Molac. Ces parcelles situées dans le prolongement sud de la zone Ui pourraient, compte tenu de l'occupation des sols, bénéficier d'un classement Ui.

4.3 Changement de destination

Le PLUi a recensé 636 bâtiments pouvant changer de destination. Ils sont repérés sur le règlement graphique par un triangle orange pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination après avis conforme de la CDPENAF.

La préfecture du Morbihan ainsi que la Chambre d'Agriculture se sont interrogées sur la faible prise en compte du potentiel de ces possibilités de logements dans le prévisionnel de logements à créer à 10 ans. Un grand nombre d'observations émises lors de l'enquête, par le public ou par certaines mairies, portent sur des bâtiments omis au recensement selon leur avis, une disparité de traitement du recensement d'une commune à l'autre étant relevé à plusieurs reprises.

Questembert Communauté invoque dans son mémoire en réponse une méthodologie allant au-delà des prescriptions de la charte « agriculture et urbanisme » pour autoriser les changements de destination à proximité des bâtiments liés à l'activité agricole.

En effet, au regard du nombre de constructions aujourd'hui recensées éligibles au changement de destination, sans compter les demandes émises dans le cadre de l'enquête publique, autoriser les changements de destinations dans les périmètres de réciprocité augmenterait significativement le potentiel de création de logements nouveaux dans les campagnes à un niveau qui irait à l'inverse des orientations du PADD visant à relocaliser le développement résidentiel dans les bourgs, promouvoir les mobilités alternatives à l'automobile ou garantir la préservation des outils et ressources agricoles.

Par ailleurs, la commission a questionné le maître d'ouvrage sur le patrimoine architectural à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme repéré par une couleur violette. Ce classement permet-il de facto le changement de destination alors que non forcément recensés au titre de l'article L123-3-1 ? Dans la négative, quid de la préservation de ce patrimoine qualifié de remarquable ?

Questembert Communauté apporte les éléments de réponse suivants : l'article L151-9 du CU permet d'identifier les éléments à protéger au titre de la qualité patrimoniale / architecturale des constructions. Les éléments identifiés dans le PLUi avec cet outil sont soumis au permis de démolir pour la démolition et à la déclaration préalable pour modification (cf. p9 du Règlement écrit). Cet outil de protection du patrimoine n'a rien à voir avec le changement de destination (la règle qui s'applique dans le règlement n'est pas la même). Quant à la préservation de ces éléments, beaucoup sont déjà des habitations et ceux qui remplissent les critères pour l'identification des changements de destination sont repérés à ce titre. Les éléments repérés peuvent également être restaurés tout en gardant leur destination initiale.

À la question de la commission d'enquête sur les critères retenus pour rendre éligible un bâtiment au changement de destination

Questembert Communauté répond que le comité de pilotage a identifié 3 critères permettant d'autoriser l'identification d'un bâtiment susceptible de solliciter un changement de destination :

- Une emprise au sol supérieure ou égale à 40m² afin d'assurer l'habitabilité du local
- Une certaine qualité patrimoniale du bâti avec des murs en pierres apparentes afin de répondre à un objectif de valorisation du patrimoine bâti en campagne
- L'absence de bâtiment d'élevage à proximité du local afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole riveraine et l'absence de nuisances pour l'habitat.

La commission d'enquête note que le règlement graphique contient un certain nombre d'erreurs matérielles qu'il conviendra de corriger.

Au vu des nombreuses observations et d'erreur d'interprétation quant aux bâtiments éligibles par les commissions communales, une commission ad hoc de Questembert Communauté pourrait réétudier l'ensemble des demandes.

Les conditions d'éligibilités ont été rappelées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse. Elles devront apparaître explicitement dans la justification des choix.

Les changements de destination comptent dans la production du nombre de logements à produire et leur potentiel devrait être quantifié afin de limiter la consommation foncière en extension d'urbanisation.

4.4 Orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP ont fait l'objet d'observations quant à leur choix, leurs dimensions ou encore le nombre de logements attendus.

Des propriétaires de parcelles intégrées dans un périmètre OAP considèrent que les OAP sont contre-productives notamment du fait de l'obligation d'aménagement d'ensemble. Ils demandent à sortir de ces périmètres.

Dans certains cas, il est demandé de compléter les OAP pour notamment protéger des éléments du paysage, revoir le positionnement des accès....

Les OAP ci-dessous ont donné lieu à observations :

- OAP Allée de Mimosa - Berric
- OAP Bocaran – Questembert
- OAP Terrain de foot - Questembert
- OAP Godrého - Questembert
- OAP Le Quinquis – Larré
- OAP Nord-Est Malansac
- OAP bourg sud – Limerzel
- OAP Rocherfort en Terre
- OAP Le Calvaire (Carvasio)-Molac

Au sujet des OAP, **Questembert Communauté a rappelé dans son mémoire en réponse les éléments suivants :**

Les communes ayant connu la plus forte dynamique les 20 dernières années et dans lesquelles la pression sur le foncier a été plus forte auront l'objectif de créer 17 logements/hectares dans l'ensemble de leurs OAP. Ces communes sont Berric, Lauzach, La-Vraie-Croix, Larré et Molac. Dans les communes ayant connu une dynamique moindre, l'objectif de densité est fixé à 15 logements par hectare. Ces communes sont St Gravé, Caden, Limerzel, Le Cours, Pluherlin, Rochefort-en-Terre. Sur les deux pôles principaux du territoire, Questembert et Malansac, les objectifs de densités s'échelonnent entre 17 et 30 logements par hectare. Cette densité est croissante des espaces périphériques en extension de l'urbanisation vers les espaces centraux en renouvellement urbain.

Ce PLUi est un PLUi valant SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) mais il ne vaut pas PLH (Programme Local de l'Habitat). De fait, il n'y a pas d'obligation à compléter les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) par des POA (Programme d'Orientations et d'Actions) dédiés au logement.

Enfin, les élus au travers du PLUi ont tenu à travailler sur l'enjeu du logement au travers des formes urbaines et de la densité bâtie. La variété des objectifs de densité devrait permettre la production de logements variés (taille des logements, etc.) et une accessibilité du foncier à la plupart des foyers notamment à travers des projets de lotissements communaux.

Aux questions de la commission d'enquête sur la notion de « densité de l'ordre de » ou encore de sur l'expression « nette » ou « brute » de la densité attendue, **le maître d'ouvrage a apporté la réponse suivante : Le PADD contraint à un objectif de 15 logements par hectare dans les OAP. Ainsi, les secteurs d'OAP avec une densité de 15 logements par hectare, notamment dans les communes de l'Est du territoire devront absolument respecter cet objectif de densité minimale. Pour les autres OAP, une densité légèrement différente pourrait être acceptée étant donné que cet objectif est déjà supérieur à 15.** Les OAP évoquent uniquement les objectifs de densité en densité brute.

Pour la commission d'enquête l'expression de la densité des OAP devrait être plus explicite en utilisation pour toutes les OAP le terme « densité minimale de » tout en permettant une certaine souplesse qui pourrait prendre la forme d'un pourcentage pour pouvoir apprécier la notion de compatibilité entre les prescriptions des OAP et le projet d'aménagement.

OAP Allée des Mimosas – Questembert

Commune de Berric R19 (Guillotin), demande de révision de la surface de l'OAP Allée des Mimosas de 0.34 ha à 0.2ha (allée de desserte intégrée à tort) nombre de lots à réduire de 6 à 4 lots.

Aux questions jointes au procès-verbal de synthèse, **Questembert Communauté précise** que la densité de logement est une densité brute et non nette. Il ne peut donc être donné suite à la demande ci-dessus de revoir le nombre de logements car l'allée de desserte est bien intégrée à la surface de l'OAP.

OAP Bocaran - Questembert

Deux intervenants (obs 24, registre de Questembert) se déclarent opposés à la réalisation de cette OAP. Un récent propriétaire d'une des deux parcelles constituant l'OAP se déclare également opposé à l'OAP (obs 17 registre de Questembert).

La réduction de la consommation foncière passe par une optimisation de l'usage des sols au sein des espaces bâtis. L'outil OAP permet ainsi de fixer un nombre minimum de logements attendus et ce dans un souci de gestion économe de l'espace

OAP Bocquignac – Questembert

La commune de Questembert (obs R2 registre de Questembert) demande de faire figurer un accès supplémentaire du fait que l'ensemble de la zone couverte par l'OAP appartient à 3 propriétaires différents. La prévision d'un accès supplémentaire faciliterait le phasage des opérations (113 logements).

Vu le nombre de logements attendus sur le site, un accès supplémentaire pourrait être envisagé. Néanmoins le positionnement d'un accès supplémentaire ne devra pas conduire à une juxtaposition de projets par unité foncière sans réflexion d'aménagement d'ensemble.

OAP Terrain de foot – Questembert

Les associations AEP&OGEC du collège Lasalle s'oppose à l'OAP Terrain de foot de la commune de Questembert.

La perte de leur terrain de foot serait préjudiciable pour les activités sportives de leurs élèves qui devront fréquenter des installations sportives plus éloignées (perte de temps et problème de sécurité)

Cette OAP a pour objet de proposer des logements et commerces en centre-ville de Questembert. Cependant la structure scolaire se voit démunie d'une installation sportive très proche de ses bâtiments. Il convient de s'assurer que la suppression du terrain de sport à terme n'ait pas de conséquence majeure sur le fonctionnement du collège.

OAP La Bande du Godrého – Questembert

Ce projet a fait l'objet de nombreuses observations aux sujets des accès et des déplacements non sécuritaires allant jusqu'à la création d'un collectif pour défendre le village actuel. La mairie de Questembert, dans son avis sur le PLUi (délibération du 25 juin 2018), demande de revoir l'écriture de l'OAP de La Bande de Godrého de la manière suivante : deux accès sont prévus au niveau de l'avenue de la gare pour drainer la plus grande parcelle. Depuis le village, la rue existante sera prolongée au droit des fonds de jardins.

Vu le nombre de logements attendus (84 pour Godrého et 76 pour Godrého 2), il est fort probable que le sujet des accès se pose même s'il est envisagé 4 accès avec des aménagements. Pour préserver le village de Godrého il est souhaitable de limiter l'accès par la rue de Godrého au désenclavement des fonds de jardin tel que proposé par la commune de Questembert.

OAP Le Quinquis – Larré

Sur l'OAP le Quinquis (partie parcelle 134 uniquement) la réalisation de 4 lots n'est pas possible. Il est proposé 3 lots et un chemin d'accès afin de préserver le cours d'eau.

Ce point doit être vu avec Questembert Communauté afin de redéfinir les accès de l'OAP et la préservation du cours d'eau.

OAP Chemin de la Prairie – Lauzach

La commune de Lauzach informe qu'une opération est en cours sur une des parcelles couverte par l'OAP et demande son classement en zone U. Il est par ailleurs constaté que la trame hachurée rouge matérialisant les secteurs couverts par une OAP, porte à tort sur une zone N.

Sous réserve que l'opération en cours ne remette pas en cause l'aménagement futur de la zone 1AU, un rattachement à la zone Ub voisine pourrait être envisagé. Il conviendra de corriger l'erreur graphique mentionnée par la commune.

OAP Nord-Est Malansac

Le propriétaire de la parcelle ZS 265 conteste la surface couverte par l'OAP (2600 m² et non 2900 m²). Il estime que l'aménagement de la parcelle ne justifie pas la réalisation d'une voie de desserte en impasse et que la densité attendue ne correspond pas à la densité existante.

L'objectif des OAP est d'encourager la densification des espaces. La création d'un accès central avec une placette de retournement, participe à cette optimisation du foncier.

OAP Bourg Sud – Limerzel

La propriétaire de la parcelle ZR14 (6130 m²) classée 1AU (bourg sud) demande le maintien de sa parcelle constructible par un classement en zone Ub.

La réduction de la consommation foncière passe par une optimisation de l'usage des sols au sein des espaces bâtis. L'outil OAP permet ainsi de fixer un nombre minimum de logements attendu et ce dans un souci de gestion économe de l'espace. Le classement 1AU est pertinent car il favorise la densification de l'habitat dans la continuité du centre bourg. Par ailleurs la surface totale des parcelles couvertes par l'OAP, soit 1,28 ha, permet de prévoir un aménagement efficient pour les 19 logements attendus.

OAP Rochefort en Terre

Il est demandé de prévoir, en lieu et place de la placette de retournement, un second accès qui déboucherait sur la route d'accès au terrain de camping. L'imposition d'un second accès se justifie pour des raisons de sécurité.

Dans son avis, le Préfet suggère que les orientations de l'OAP de Rochefort en Terre soient plus qualitatives par rapport aux enjeux touristiques (desserte en impasse, traitement des limites, cheminements...)

La commission d'enquête prend acte que, dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté propose de « revoir avec la commune l'aménagement de l'OAP pour améliorer l'accessibilité et l'intégration paysagère de la zone ».

OAP Le Calvaire (Carvasio) – Molac

Une demande est faite pour étendre le secteur Ah à la parcelle ZO n°192 (en partie) pour permettre la 2ème opération du lotissement de 6 maisons en complément de la 1ère phase du lotissement de 6 maisons déjà construites.

La commission d'enquête s'étonne du choix de localiser une OAP dans un secteur Ah où par définition la capacité d'accueil doit être limitée.

4.5 Environnement, Natura 2000, trame verte et bleue

Questembert Communauté dispose d'un patrimoine naturel remarquable marqué notamment par la vallée de l'Arz dont le Nord est composé de vastes landes et espaces forestiers reconnus au travers de la présence d'une zone Natura 2000 et de ZNIEFF. Le Sud du territoire de Questembert Communauté présente quant à lieu un paysage de bocage. Les fonctionnalités écologiques portent sur réseau hydrographique dense et les éléments inhérents au paysage de bocage : haies, plans d'eau, bois et zones humides.

Une des orientations du PADD et de conforter le développement démographique et économique du territoire tout en maintenant des fonctionnalités écologiques et un cadre paysager remarquable.

Eau et Rivières de Bretagne considère que le PLUi valant SCoT :

- se préoccupe grossièrement des sous-trames vertes et bleues locales et note à titre d'exemple que la protection du Saint-Éloi/Thonon est surtout envisagée en termes de risques d'inondations et non pas en tant que trame verte et bleue d'intérêt.
- pêche par manque de cohérence entre les objectifs affirmés en matière de protection de l'environnement et leur traduction réglementaire
- affiche un certain nombre de contradictions entre les choix économiques et les choix environnementaux
- et qu'il est « inacceptable qu'un document aussi important que le PLUi se résigne à manquer d'information au sujet aussi fondamental que l'identification des bassins versants sur son secteur ».

Le Préfet note que le classement en EBC d'environ 40 ha d'habitats d'intérêt communautaire et en zone de loisirs NI de 8 ha d'habitats d'intérêt communautaire est contraire aux mesures du DOCOB du site Natura 2000 de la Vallée de l'Arz. Il estime que l'évaluation des incidences Natura 2000 est insuffisante.

Dans son avis, l'Ae recommande de :

- définir les orientations préservant à la fois l'activité agricole et les enjeux environnementaux
- de décliner de façon plus précise et opérationnelle, à l'échelle adaptée (1 :5000), la trame verte et bleu sur le territoire
- de préciser la notion « d'espaces de proximité de réservoir de biodiversité »
- de préciser les corridors en bon état écologique, les corridors qui sont éventuellement à créer et ceux qui sont à restaurer

À la question de la commission d'enquête reprise ci-après « La carte p.93 de la justification des choix montre une diminution des surfaces classées en zones naturelles notamment au niveau du Saint-Éloi. Qu'est-ce qui justifie cette réduction ? »

Le maître d'ouvrage a répondu « La préparation du PLUi nous a amené à requestionner la méthodologie d'identification des zones Agricoles et Naturelles sur l'ensemble du territoire afin d'avoir une trame cohérente entre les communes et des critères harmonisés.

Un secteur important était auparavant classé Naturel (Nda) autour du St Eloi au Sud du bourg de Questembert. Toutefois, ce secteur est essentiellement occupé par des terres agricoles justifiant un classement en A dans le PLUi. Les prescriptions environnementales garantissent tout de même la protection des éléments environnementaux : haies protégées, inconstructibilité des abords des cours d'eau et EBC ».

À l'avis de la Chambre de l'Agriculture rappelé ci-après : de nombreuses parcelles valorisées par l'agriculture sont situées en zone N. La Chambre d'Agriculture du Morbihan sollicite leur reclassement en A avec le maintien des prescriptions nécessaires.

Un ajustement de la limite entre les zones A et N permettraient de renforcer l'orientation en faveur des exploitations agricoles professionnelles.

Le maître d'ouvrage répond : « Pour les 3 cas évoqués (Caden, Limerzel et Berric), le zonage N provient des anciens PLU, qui a été repris tel quel dans le PLUi selon les souhaits des élus en place. Ils ne correspondent pas à des espaces de biodiversité (site Natura 2000 ou ZNIEFF) mais davantage à des fonds de vallées qui peuvent être classés en zone N et/ou zone A. »

La commission d'enquête demande la prise en compte des aspects soulevés par les PPA et les intervenants à l'enquête afin de parfaire ce volet à savoir :

- prendre en compte l'ensemble des cours d'eau et des zones humides inventoriés,
- se conformer aux objectifs de conservation du site Natura 2000 de la « vallée de l'Arz »
- réexaminer le site du Saint-Eloi dont la protection ne doit pas se résumer à la prise en considération du Plan de Prévention du Risque Inondation.

Elle note une certaine contradiction dans la réponse apportée sur la méthodologie mise en œuvre pour délimiter les zones naturelles : d'un côté il est dit que la préparation du PLUi a amené à requestionner la méthodologie des zones agricoles et naturelles sur l'ensemble du territoire et de l'autre que dans 3 cas le zonage N provient des anciens PLU.

4.6 Les zones humides et cours d'eau

Un des objectifs du PADD est de valoriser les grands espaces de nature notamment en maintenant des fonctionnalités écologiques. Pour les cours d'eau, leurs berges et les zones humides, leur protection sera assurée par l'interdiction de l'urbanisation à proximité des cours d'eau, la préservation des zones humides, l'entretien et la restauration des cours d'eau et des zones humides.

Quelques intervenants à l'enquête constatent que le tracé de certains cours d'eau n'est pas exact, remettent en cause le caractère humide de parcelles ou encore constatent des différences entre la matérialisation des zones humides sur le plan et la réalité terrain.

A la lecture de l'évaluation environnemental (P15 et 56), l'association Eau et Rivières de Bretagne se demande « comment des projets situés sur des sites de zones humides peuvent les préserver ? ». De même, l'association se demande comment « des affouillements et surtout des exhaussements du sol sont compatibles avec la conservation ou la restauration des zones humides ? »

La Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan et le Préfet constatent la non représentation des cours du bassin versant du Plessis à Berric et Lauzach ou encore l'absence de report des zones humides sur le secteur ouest de Lauzach.

Le projet présenté à l'enquête présente des imperfections dans la forme que la communauté de communes s'est engagée à corriger.

Il conviendrait de s'assurer que le règlement écrit mais également les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) reprennent les prescriptions du SAGE en matière de protection des zones humides afin de s'assurer de leur préservation et de préciser si besoin les conditions de compensation.

Afin d'éviter toutes dérives, les plans de zonage pourraient exclure des périmètres constructibles les zones humides.

Il appartient par ailleurs aux intervenants qui souhaitent contester le classement de leurs parcelles en zone humide, d'user de tous moyens de droit à cette fin.

4.7 **Espaces boisés classés (EBC)**

Les surfaces boisées du territoire ont été recensées suivant 3 classifications sur le règlement graphique :

- zonage Nf correspondant aux espaces naturels forestiers,
- boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Le nord du territoire contient les plus grandes étendues de boisement.

Des remarques ont émergé dans l'avis RTE concernant des zones classées EBC à proximité immédiate des lignes électriques interdisant alors leur entretien : RTE réclame l'application de la note relative aux servitudes I4, cette demande est reprise à l'avis du préfet.

***Réponse de Questembert Communauté :** Au regard des éléments mis en avant par RTE, le déclassement des EBC concernés sera effectué. Ces distances de déclassement seront définies suivant la catégorie des ouvrages définie par le Préfet.*

Les communes de Pluherlin, Le Cours et Saint-Gravé ainsi que certaines personnes intervenues lors des permanences ont noté que des zones Nf ainsi que des secteurs en espace Natura 2000, déjà gérés par des plans de gestion contraignants n'avaient pas à être définis comme EBC. De plus plusieurs regrets ont été exprimés quant au manque de lisibilité du règlement graphique, notamment l'absence de repérage évident des zones Nf laissées blanches sur les plans.

***Réponse de Questembert Communauté :** A priori, aucune parcelle boisée dont la gestion est assurée par un Plan de Gestion approuvé n'est classée en EBC. Si c'était toutefois le cas, l'arrêté préfectoral du 15 avril 2008 définit des exceptions au régime d'interdiction des EBC pour les parcelles faisant l'objet d'un plan de gestion.*

Nous prendrons l'attache des services de l'État sur cette question mais cette protection en EBC pourrait être supprimée sur les secteurs en sites Natura 2000 au même titre que les documents de gestion des boisements si ce classement posait une contrainte pour l'autorité gestionnaire du site qui en assure déjà la gestion.

Ensuite le zonage Nf est identifié par des limites de zones comme l'ensemble des zonages. Toutefois, comme demandé à plusieurs reprises, les cartes seront reprises avant l'approbation pour les rendre plus lisibles et d'autres plans pourront être produits pour les communes avec un zonage couleur afin d'assurer une meilleure lisibilité des plans.

La commune de Questembert demande de supprimer les boisements protégés au sud de la rue des Écottais.

***Réponse de Questembert Communauté :** Les boisements sont classés au titre de la loi Paysage à l'initiative des communes. Dans le cas présent, le classement sur des fonds de parcelle contraint leur potentiel de densification. Ce classement sera revu.*

La commission d'enquête considère que les classements Nf, EBC et boisements à protéger au titre des éléments du paysage à préserver doivent faire l'objet d'une relecture en vue de corrections.

4.8 Les éléments du paysage (art L151-23 CU) et du patrimoine (art L151-19)

a) Éléments du paysage, réseau bocager

Des intervenants demandent de compléter le linéaire de haies et talus bocager à protéger, d'ajouter quelques éléments végétaux ponctuels mais également des éléments du patrimoine vernaculaire.

Les communes de Lauzach et le Cours considèrent que le règlement graphique n'est pas conforme au recensement de l'inventaire bocager réalisé.

Le Grand Bassin de l'Oust, qui a participé à l'identification de la trame verte pour le PLUi, constate que de nombreux linéaires de haies ont été supprimés des cartes et s'interroge sur de nombreux secteurs (linéaires déconnectés, zones blanches...). Il note par ailleurs que certains linéaires implantés récemment via le programme Breizh Bocage n'ont pas été pris en considération, avis repris par le préfet.

Réponse de Questembert Communauté : *La méthodologie appliquée pour la protection du bocage s'est faite en 2 étapes : inventaire exhaustif du maillage bocager par les syndicats de bassin de l'Oust et du Trévelo appuyés par des commissions communales, puis le Comité de Pilotage PLUi a validé les critères permettant d'identifier les portions du réseau bocager faisant l'objet de mesures de protection au titre du 151-23 du CU. ...30 à 40 % du réseau bocager a été identifié dans le PLUi comme faisant l'objet de mesures de protection au titre du L151-23 du CU.*

Au regard des différentes remarques émises sur cet éléments dans les avis des communes, des PPA ou pendant l'enquête publique, la méthodologie mise en place pour identifier les haies à protéger peut-être améliorée pour recenser un linéaire de haies plus important, en fixant de nouvelles priorités (par exemple sur les haies replantées dans le cadre du programme Breizh Bocage). Il sera proposé au comité de pilotage une nouvelle réflexion pour faire évoluer la méthodologie de recensement des haies à préserver afin d'obtenir un maillage plus important avec une priorisation différente des enjeux.

La commission d'enquête considère justifiées toutes ces observations et estime que les haies ayant bénéficié des financements du programme Breizh Bocage devraient être classées en EBC (Éléments Boisés Classés) et non en simple éléments du paysage à protéger.

La commune de St Gravé a demandé de garder une souplesse sur le maintien et le changement des essences dans les haies bocagères.

Réponse de Questembert Communauté : *Le règlement écrit mentionne que seules la destruction et l'atteinte de ces haies est soumise à autorisation. Le règlement n'aborde pas la question d'essences autorisées ou interdite ce qui laisse la liberté de choisir quelle espèce planter.*

La commission d'enquête prend acte de la souplesse accordée par le règlement écrit mais suggère d'annexer au règlement écrit une liste des essences préconisées et proscrites (ex : plantes invasives)

Des intervenants dénoncent l'abattage d'arbres depuis que le projet de préservation des haies et du bocage a été rendu public.

b) Éléments du patrimoine : bâtiments et petit patrimoine (croix, stèles, fontaines, puits, fours, ...)

Des intervenants demandent de compléter des éléments du patrimoine vernaculaire.

Les communes de Larré, Lauzach, Pluherlin et Questembert ont fait remonter des erreurs au règlement graphique : bâtiments ou éléments omis, ou défauts de positionnement

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage rappelle que le recensement de ces éléments est réalisé à l'initiative des communes et que les erreurs mentionnées seront reprises au règlement graphique.

La commission d'enquête prend acte que le document graphique sera amendé pour tenir compte des erreurs et oublis relevés par les communes et les intervenants.

4.9 Le règlement

a) Le règlement écrit

Au PV de synthèse, la commission d'enquête questionne quant aux dispositions réglementaires des zones A et N qui font l'objet de demandes de précisions notamment en ce qui concerne :

- les extensions d'habitation (30% sans pouvoir dépasser 30 m² ou 30% ou 30 m² au plus favorable pour le pétitionnaire),
- les bâtiments recensés au titre des changements de destination peuvent-ils être rehaussés ?
- les abris simples pour animaux sont-ils autorisés ?
- les bâtiments patrimoniaux (rectangle mauve dans la légende) peuvent-ils être rénovés et changer de destination ?

Eau et Rivières de Bretagne se demande comment des affouillements et surtout des exhaussements de sol sont compatibles avec la conservation ou la restauration de zones humides (p 10 du règlement écrit)

La commission d'enquête demande que ces points soient précisés afin d'éviter autant que faire se peut des erreurs d'interprétation dans l'application des règles.

Le PNR, le CD56, Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, la Chambre d'Agriculture et la commune de Le Cours ont fait des observations quant à la structure du règlement écrit en vue notamment d'en améliorer la lisibilité et la compréhension

Les communes de Le Cours, Larré et Lauzach constatent des incohérences sur les hauteurs des constructions autorisées en zone U et 1AU par rapport à ce qui existe sur leur commune.

Réponse de Questembert Communauté : *Les hauteurs des constructions autorisées ont été reprises sur les anciens documents d'urbanisme des communes. La hauteur des constructions autorisées et la hauteur maximale à l'acrotère pourront être revues à l'initiative des communes et le règlement écrit amendé en ce sens.*

Remarque de la commission d'enquête dans le PV de synthèse : expliciter la phrase du règlement écrit (p.94) « la hauteur maximale d'une extension correspond au point le plus haut de la construction principale existante à laquelle elle se rattache sous réserve de garantir un raccordement architectural satisfaisant et de présenter des dimensions inférieures à la construction principale » ?

Réponse de Questembert Communauté : *Cet extrait du règlement pourrait être reformulé de façon plus explicite. Il vise à garantir que la réalisation d'une extension présente des dimensions inférieures à la construction principale notamment en hauteur et que l'ensemble présente une harmonie architecturale afin de ne pas dénaturer le caractère du bâtiment principal.*

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Questembert Communauté qui précise que la rédaction du règlement écrit obéit à une nomenclature définie par la rédaction même du code de l'urbanisme. L'utilisation de cette nomenclature nationale est facultative mais participe à la lisibilité et à la clarté des règles applicables.

Elle note par ailleurs que le règlement pourra être amendé pour en améliorer l'application.

b) Le règlement graphique

Des divers points traités par l'enquête, il résulte un grand nombre de compléments, précisions, corrections et amendements à apporter aux plans d'urbanisme pour permettre un usage pertinent et aisé par les services et le public qui y aura accès :

- Compléments de fonds de plans cadastraux, notamment pour Saint Gravé,
- L'inclusion au plan du repérage parcellaire pour éviter de travailler difficilement avec plusieurs documents pour un positionnement effectif
- Compléments de mentions des noms de hameaux et villages ou lieux-dits manquants,
- Ajustements des éléments d'identification de bâtiments autorisés au changement de destination,
- Ajustement des emplacements réservés et instructions RTE,
- Ajustement des emplacements ou compléments d'éléments remarquables du patrimoine,
- Redéfinition des espaces boisés classés et éléments du paysage suivant les remarques acceptées,
- Identification aisée des différents zonages applicables (police du repérage augmentée, avec vérification de la retranscription des mentions sur toutes les planches issues du découpage du plan complet) et des éléments remarquables du paysage (zones boisées Nf, surfaces d'étangs, ...) par un retraitement en couleur des zones concernées.
- Plan de découpage des planches du territoire en cartouches permettant d'identifier les lieux desservis.

La commission d'enquête prend acte des engagements du maître d'ouvrage à reprendre tous ces éléments.

4.10 Les liaisons douces

L'objectif de développement des liaisons douces figurant au PADD est insuffisamment traduit au PLUi. Les OAP évoquent des liaisons douces mais elles restent limitées. Un intervenant estime que le PLUi doit prévoir des voies douces pour les déplacements quotidiens et qu'il convient de prévoir des cheminements en site propre.

Le tracé du chemin doux traverse la parcelle 15 à Montaigu sur la commune de Limerzel. Une servitude de passage existe et à priori elle autorise le passage au public (randonneur et vététiste). Cependant il est constaté que l'emprise s'est réduite de 3m à 0.5 m par endroits.

Si un itinéraire simple de remplacement n'est pas trouvé (par exemple par la voie publique qui rejoint le hameau Kermichel au pont Kergo) la servitude doit être respectée.

Le développement des cheminements doux est un axe figurant au PADD mais leur mise en œuvre, notamment pour les déplacements quotidiens, n'a pas de véritable traduction dans le projet de PLUi. Il convient de prévoir des cheminements en site propre, plusieurs exemples de tracé sont proposés.

L'offre des chemins de randonnée figure au PLUi, cependant pour les liaisons douces quotidiennes il conviendrait d'étoffer l'offre en proposant des cheminements en site propre. Si le PLUi n'a pas vocation à se substituer à un plan de déplacement urbain, il peut prévoir des emplacements réservés pour des aménagements répondant à des besoins en la matière.

La commission d'enquête invite Questembert Communauté à se rapprocher de la commune de Lauzach qui souhaite qu'un emplacement réservé soit prévu pour réaliser une liaison douce le long de la voie communale n°1 Lauzach-La Trinité-Surzur.

4.11 Les emplacements réservés

Le projet de PLUi de Questembert communauté comprend 123 emplacements réservés ayant pour vocation soit l'aménagement d'une voie verte, soit l'aménagement d'un chemin de piéton, soit d'une boucle équestre ou encore l'aménagement de voiries, carrefours ou stationnements au profit de la CC ou du conseil départemental.

Des emplacements réservés ont fait l'objet de remarques que ce soit par des propriétaires impactés ou encore par des particuliers (ex : Pluherlin lieu-dit Berthé, La Vrai Croix lieu-dit Brohel) ou collectivités qui sollicitent la mise en œuvre d'emplacements réservés (Berric, Lauzach), la modification ou la suppression de certaines emprises (Questembert, La Vraie Croix).

La technique des emplacements réservés apparaît clairement comme une option sur des terrains que la communauté de communes ou le conseil départemental envisagent d'acquérir pour un usage futur, d'intérêt général. La mise en qualité du dossier réduira notablement le nombre d'emplacements réservés car certains sont déjà réalisés ou ne sont plus nécessaires.

- Commune de Rochefort-en-Terre : l'ER 105 pour l'élargissement de la rue de la Croix aux Moines au bénéfice de la commune n'est pas compris en l'absence d'argumentation :

La présence d'une OAP sur une parcelle desservie par cette voie peut justifier ce projet d'élargissement. Au vu du mémoire en réponse de Questembert Communauté, la commission d'enquête note que l'aménagement de l'OAP pourra être revu avec la commune pour améliorer l'accessibilité et l'intégration paysagère du site.

- Commune de la Vraie Croix : ER n°110 pour accès routier du village de Brohel à partir de la D1.

Le tracé est à modifier pour éviter des zones humides et ne pas gêner l'accès aux parcelles de l'exploitation

Le projet du futur accès à l'exploitation de Brohel doit être partagé avec l'exploitant. Il semble possible de trouver un tracé qui satisfasse l'ensemble des parties.

- Commune de Molac : ER 62 pour extension de l'école publique (parcelle ZC62). Opposition à cet ER, la parcelle ZC 62 a déjà été échangée pour permettre la construction de la salle polyvalente.

La commission d'enquête n'a pas connaissance des engagements pris au moment de la construction de la salle polyvalente. Elle constate que la parcelle ZC 62 correspond à la moitié de la surface de l'emplacement réservé n°62. Vu la configuration des lieux et si effectivement il est nécessaire que l'école publique soit agrandie, il paraît raisonnable que cette parcelle soit maintenue en emplacement réservé.

- Commune de Pluherlin, lieu-dit Berthé : demande d'un emplacement réservé sur deux propriétés pour création d'une voie en vue de desservir les propriétés situées en fond de hameau. L'accès à ces propriétés qui se fait sur des parcelles privées (droit de passage) génère des désagréments et des risques. Un accord de principe du conseil municipal avait été obtenu en 2009.

Cette observation est portée par les deux propriétaires concernés qui souhaitent pour l'intérêt commun obtenir gain de cause. Nonobstant le sujet du financement, il paraît souhaitable que cette demande ancienne aboutisse pour la tranquillité et la sécurité du hameau.

5. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET DE PLUI VALANT SCoT

Questembert Communauté est un territoire concerné par l'influence du pôle de Questembert et de plus en plus par l'extension de l'aire urbaine de Vannes Agglomération.

Les élus de Questembert Communauté ont fait le choix d'élaborer une PLUi valant SCoT afin de fédérer le territoire autour d'un projet commun. Ce projet commun vise à rééquilibrer le territoire entre la frange est et ouest tout en confortant la place de Questembert comme pôle principal et Malansac comme pôle secondaire.

En ramenant à l'essentiel l'examen des dispositions du projet de PLUi valant SCoT, des observations formulées (avis des personnes publiques associées et observations du public) et du mémoire en réponse de la communauté de communes, outre les appréciations figurant en cadre grisé dans l'analyse thématique qui précède, la commission d'enquête considère que :

Le projet de PLUi valant SCoT a été élaboré à partir d'un état des lieux qui lui paraît assez exhaustif. Ses objectifs sont de freiner les déséquilibres territoriaux, ancrer son développement dans une dynamique endogène et maîtrisée et anticiper les mutations sociales et économiques en apportant des réponses territoriales multiples et localement adaptées afin de pérenniser son attractivité.

Les orientations du PADD répondent correctement aux enjeux identifiés.

Le projet de PLUi valant SCoT affiche :

- un objectif de maîtrise de la croissance démographique et projette d'accueillir environ 5000 habitants supplémentaires ce qui porterait la population à environ 29 000 habitants d'ici à 2028 et la production de 275 logements par an,
- une consommation d'espace de 124,44 ha (habitat et activités) soit une réduction de la consommation d'espaces agricole et naturel d'environ 15% reposant principalement sur la maîtrise du développement résidentiel en extension urbaine et la lutte contre le mitage agricole (p.121 de la partie justification des choix).

Questembert Communauté dans son mémoire en réponse s'engage en partie à apporter des modifications à son projet de PLUi valant SCoT suite notamment aux observations des Personnes Publiques Associées (PPA) et aux questions de la commission d'enquête.

Cependant,

Au regard des tendances récentes de croissance démographique de l'INSEE (environ 1%), le choix d'un taux de croissance annuelle de 1,7% et les besoins en logements induits semblent trop importants.

Alors même qu'il est affiché une volonté de donner davantage de poids au renouvellement urbain des bourgs et centres villes et de maîtriser le développement en extension et en continuité de bourg, la faible programmation de la consommation des espaces à urbaniser tant pour l'habitat que pour les activités ne va pas dans ce sens : 77% des zones à urbaniser sont classées en 1AU pour seulement 22,7% en 2AU.

L'absence d'une quantification des possibilités de logements que ce soit dans les STECAL ou par le biais des changements de destination et le faible taux retenu de mobilisation du foncier dans les villes et les bourgs génèrent un fort besoin de terrains en extension d'urbanisation (1AU et 2AU) qui va à l'encontre de la volonté affichée de sobriété foncière.

Les projets de zones à urbaniser prévus en extension des bourgs, compromettent le renouvellement urbain et la réduction de la vacance.

L'absence de corrélation entre le dimensionnement actuel de certaines stations d'épuration et les capacités d'accueil des communes interroge quant aux extensions d'urbanisation proposées au PLUi.

Les STECAL habitat identifiés au PLU sont certes peu nombreux mais ne paraissent pas répondre à la définition qui en est faite dans le code de l'urbanisme à savoir une Taille et une Capacité d'Accueil Limitées.

L'orientation du PADD « accompagner la revitalisation des centres-bourgs » notamment par le biais d'actions visant à dynamiser l'économie locale (réouvertures de locaux commerciaux...), ne trouve aucune traduction réglementaire.

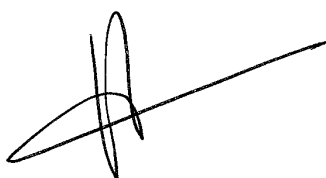
Le PLUi réserve 29,4 ha à usage d'activités (1AU_i) mais n'en justifie pas le besoin si ce n'est de faire référence aux exigences formulées par le PADD et au parti pris d'une décennie plus faste que la précédente au niveau de l'activité économique.

La commission d'enquête considère que les réserves citées ci-avant sont de nature à remettre en cause l'économie générale du projet en conséquence de quoi **elle émet un avis défavorable au projet d'élaboration du PLUi valant SCoT de Questembert Communauté tel que présenté à l'enquête publique.**

Le 8 février 2019

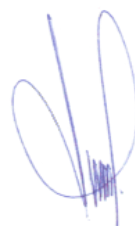
Michelle TANGUY

Présidente de la commission d'enquête



Bertrand QUESNEL

Membres de la commission d'enquête



Philippe BOUGUEN



ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté prescrivant l'enquête publique - n°2018-435 du 25 septembre 2018

Annexe 2 : Publicité de l'enquête

Annexe 3 : Procès-verbal de synthèse

Annexe 4 : Courrier du maître d'ouvrage demandant un délai de report du mémoire en réponse

Annexe 5 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Annexe 6 : Courrier de la commission d'enquête demandant un report de délai pour remise du rapport et des conclusions