

La commission d'enquête
À
Mme la Présidente de Questembert Communauté
8 rue de la Gare
BP 60052
56231 QUESTEMBERG

Objet : Notification au responsable du projet des observations recueillies lors de l'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLUi valant SCoT

Réf : arrêté n°2018-435 du 25 septembre 2018

Pièces jointes :

- Copies des observations
- Tableau de synthèse des observations
- Questions de la commission d'enquête induites par l'analyse du dossier et des observations

Madame la Présidente,

En application de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, vous trouverez en pièce jointe le procès-verbal des observations consignées lors de l'enquête publique visée en objet auquel est annexé un tableau de synthèse des observations par commune et une liste de question de la commission d'enquête.

Vous disposez d'un délai de 15 jours pour produire vos observations éventuelles en réponse à la lecture de ce procès-verbal, de la synthèse des observations et des questions jointes.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos sincères salutations.

Pour la commission d'enquête

Michelle TANGUY, présidente



Remis et commenté le 10 décembre 2018 à Questembert Communauté

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

À la demande de Mme La Présidente de Questembert Communauté il a été procédé à une enquête publique portant sur le projet d'élaboration de PLUi valant SCoT.

Cette enquête s'est déroulée du mardi 16 octobre au vendredi 23 novembre 2018 dans les conditions définies par arrêté n°2018-435 du 25 septembre 2018.

Une version intégrale du dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public au siège de la communauté de communes et en mairie de Malansac.

Un dossier simplifié, composé des éléments réglementaires du dossier (OAP, règlement écrit et règlement graphique de la commune dans laquelle le dossier est consultable) ont été mis à la disposition du public dans les mairies des communes de Questembert Communauté.

Le dossier d'enquête était consultable sur le site internet Questembert Communauté à la rubrique plan local d'urbanisme (<http://www.questembert-communaute.fr>).

Le dossier était consultable gratuitement sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de Questembert Communauté et des mairies des communes de Questembert Communauté.

Un ou plusieurs membres de la commission d'enquête ont tenu des permanences au siège de Questembert Communauté et dans les mairies des communes de Questembert Communauté aux dates suivantes :

- ✓ mardi 16 octobre de 9h à 12h - Siège de Questembert Communauté
- ✓ mardi 16 octobre de 14h à 17h - Mairie de Limerzel
- ✓ jeudi 25 octobre de 9h à 12h - Mairie de Rochefort en Terre
- ✓ jeudi 25 octobre de 14h à 17h - Mairie de La Vraie Croix
- ✓ samedi 27 octobre de 9h à 12h - Mairie de Malansac
- ✓ mardi 30 octobre de 9h à 12h - Mairie de Questembert
- ✓ mardi 30 octobre de 14h à 17h - Mairie de Lauzach
- ✓ mercredi 7 novembre de 9h à 12h - Mairie de Berric
- ✓ mercredi 7 novembre de 14h à 17h - Mairie de Malansac
- ✓ lundi 12 novembre de 9h à 12h - Mairie de Larré
- ✓ lundi 12 novembre de 14h à 17h - Mairie de Le Cours
- ✓ vendredi 16 novembre de 9h à 12h - Mairie de Questembert
- ✓ vendredi 16 novembre de 14h à 17h - Mairie de Caden
- ✓ mardi 20 novembre de 9h à 12h - Mairie de St Gravé
- ✓ mardi 20 novembre de 14h à 17h - Mairie de Pluherlin
- ✓ vendredi 23 novembre de 9h à 12h - Mairie de Molac
- ✓ vendredi 23 novembre de 14h à 17h - Siège de Questembert Communauté

Les intervenants à l'enquête ont disposé de différents moyens pour déposer leurs observations :

- Consignation sur les registres papier (un registre par communes et au siège de Questembert Communauté)
- Courrier postal annexé aux registres papier.
- Courrier électronique publié sur le site internet de Questembert Communauté sous l'onglet registre en ligne.

La commission d'enquête a réceptionné à Questembert Communauté l'ensemble des registres le mercredi 28 novembre 2018.

Environ 320 personnes se sont présentées lors des permanences de la commission d'enquête et le projet de PLUi a fait l'objet de **257 observations** réparties comme suit :

LIEUX DE PERMANENCE	Observations sur registres papier	Courriers annexés aux registres papier	Courriers électroniques
Questembert Communauté	24	36	32
Berric	11	5	
Larré	7	1	
Le Cours	6	0	
Limerzel	8	3	
Pluherlin	4	7	
Saint-Gravé	2	6	
Rochefort en Terre	5	0	
Caden	5	0	
Lauzach	5	2	
Questembert registre 1	30	3	
Questembert registre 2	2	2	
La Vraie Croix	9	1	
Molac	16	4	
Malansac	18	3	
	152	73	32

Plusieurs observations ont été transmises sur les différents supports mis à la disposition du public.

Le courrier de M. PIAULY D, réceptionné le 26/11/2018 (cachet de la poste du 24/11/2018), n'a pas été pris en compte car transmis hors délai d'enquête tout comme le mail de M. LE PENRU G réceptionné le 28/11/2018.

Outre les particuliers, ont participé à l'enquête publique :

- L'association Eau et Rivières de Bretagne.
- Le Grand Bassin de l'Oust.
- AEP/OGEC Collège Saint-Joseph La Salle.
- Le Conseil Départemental du Morbihan.
- Les mairies de Berric, Caden, Lauzach, Questembert, La Vraie Croix, Malansac, Molac.

Les observations formulées sont synthétisées dans un tableau annexé au présent procès-verbal.

DES OBSERVATIONS FORMULEES RESSORTENT LES THEMATIQUES SUIVANTES :

Observations d'ordre général

Sur la forme

Des intervenants mettent en avant :

- un manque de lisibilité des plans qui nuit au repérage des parcelles notamment : absence du nom des hameaux, lieux-dits, routes, des numéros de parcelles ...
- une difficulté à repérer le zonage applicable (nom des zones trop petit)
- une difficulté de repérage des planches graphiques par commune,
- un fond qui ne représente pas la réalité du terrain car non actualisé : manque de constructions...
- des erreurs dans la localisation d'éléments du patrimoine,
- un manque de cohérence entre les communes dans la matérialisation des changements de destination : triangle orange sur toutes les communes plus triangle bleu sur une commune,
- une structure de règlement difficile à appréhender,
- l'absence de nom de zone (A, N...) sur certaines planches
- l'ancienneté des chiffres retenus pour élaborer les prospectives
- un document volumineux, complexe et confus dont l'appropriation est difficile.

Sur le fond

Les prospectives démographiques sont considérées comme insuffisamment justifiées, trop optimistes ou encore basées sur des chiffres anciens.

Le PLUi prétend vouloir agir sur les déséquilibres territoriaux mais le projet prévoit que l'accueil des nouveaux habitants se réalise majoritairement sur Questembert.

La capacité d'accueil du territoire, notamment en termes d'infrastructures de traitement des eaux usées, interroge.

Si les objectifs de préserver les espaces agricoles et naturels sont partagés, il est constaté que l'application systématique de ces principes aura des conséquences sur l'espace agricole et renforcera le déséquilibre est/ouest du territoire.

Le territoire de Questembert Communauté comporte de nombreux villages, hameaux et lieux-dits. Une grande majorité d'intervenants regrette de ne plus pouvoir construire en zone rurale dans laquelle il y a de nombreuses zones urbanisées et hameaux.

Il est fait état d'un manque de cohérence entre les objectifs affichés dans le PADD et leur traduction opérationnelle et des contradictions entre les choix économiques et environnementaux.

Demandes de constructibilité/zonage/STECAL

Les demandes particulières de constructibilité sont d'autant plus diverses et nombreuses que l'application de la loi ALUR a pour effet de modifier et/ou de réduire de manière conséquente les zones constructibles délimitées aux documents d'urbanisme opposable.

Le premier argument évoqué pour la perte de constructibilité, quel que soit le zonage prévu au PLUi, est que l'urbanisation y était possible selon le règlement du document d'urbanisme applicable sur les communes. Dans de nombreux cas, les parcelles sont issues d'un partage familial entraînant des remises en cause des valeurs

qui leur avaient été attribuées lors du partage. Dans d'autres cas il s'agit de parcelles qui ont été acquises au prix du terrain constructible.

Si dans leur grande majorité les intervenants comprennent qu'il faut limiter la consommation des terres agricoles en limitant l'extension des hameaux, par contre ils ne comprennent pas que la loi ALUR ne permette pas d'urbaniser les « dents creuses » des hameaux. Pour eux, autoriser la construction des « dents creuses » limiterait d'autant la consommation des terres agricoles pour les besoins d'extension des villes et bourgs

Les intervenants ne comprennent pas la différence de traitement dans le classement de secteurs qui dans leur morphologie se ressemble : la justification des choix et de délimitation des STECAL n'apparaît pas clairement.

Les changements de destinations

Le recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination n'est pas jugé exhaustif. Les demandes des intervenants en ce sens sont d'autant plus nombreuses qu'en application de la loi ALUR il n'est plus possible de construire en campagne sauf pour les agriculteurs ou encore si le PLU a classé le hameau en STECAL.

Il est constaté une différence de traitement dans les communes quant à la matérialisation des changements de destination sur le document graphique

Orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP ont fait l'objet d'observations quant à leur choix, leurs dimensions, le nombre de logements attendus. Il est parfois demandé de les compléter pour notamment protéger des éléments du paysage, revoir le positionnement des accès....

Des propriétaires de parcelles en périmètres 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.

Les OAP ci-dessous ont donné lieu à observations :

- *OAP Bourg Nord - Questembert*
- *OAP Allée des Mimosa – Questembert*
- *OAP Bocaran – Questembert*
- *OAP Bocquignac – Questembert*
- *OAP Terrain de foot - Questembert*
- *OAP Godrého - Questembert*
- *OAP Le Quinquis – Larré*
- *OAP Chemin de la Prairie – Lauzach*
- *OAP Nord-Est Malansac*
- *OAP bourg sud – Limerzel*
- *OAP Rocherfort en Terre*

Les zones humides/cours d'eau

La délimitation des zones humides est parfois contestée et certains intervenants s'interrogent sur les critères retenus pour leur délimitation.

Des intervenants font part d'erreurs quant à la localisation des cours d'eau et s'étonnent que les plans d'eau ne figurent pas au document graphique.

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

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.

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.

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

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer

Quelques observations portant sur cette thématique sollicitent la révision des limites des espaces boisés classés, le déclassement de boisements ou encore le classement de boisements.

L'environnement

Il est dénoncé des contradictions dans les choix environnementaux : contradiction entre la volonté de réduire les GES et le soutien de l'activité agricole conventionnelle, contradiction entre la reconquête de la qualité de l'eau et la réduction des zones naturelles (trame verte et bleue)...

Des incohérences entre les objectifs du DOCOB du site Natura 2000 « Vallée de l'Arz » et certains zonages sont évoquées.

Eau et Rivières de Bretagne considère 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 règlement

Les dispositions réglementaires des zones A et N 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)

Les liaisons douces

L'objectif de développement des liaisons douces figurant au PADD est insuffisamment traduit au PLUi. 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.

Les emplacements réservés

Des emplacements réservés ont fait l'objet de remarques que ce soit par des propriétaires impactés par un emplacement réservé 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 Vrai Croix).

Divers :

- Le déclassement de constructibilité (terrains bâtis ou non) en zones naturelles ou agricoles interroge quant à la valeur vénale du bien (indemnisation pour préjudice subi ?).

**QUESTIONS INDUITES PAR L'ANALYSE DES OBSERVATIONS EXPRIMÉES PAR LE PUBLIC ET LES
PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES AINSI QUE PAR L'ÉTUDE DU DOSSIER,**

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 différencient des STECAL ? Pourquoi l'absence du niveau village ?
2. « L'étude urbaine sur les écarts et les enveloppes urbaines » présente une analyse multicritères 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 ?
4. Le PLU inventorie et cartographie par une couleur violette le patrimoine architectural à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Le classement permet-il de facto le changement de destination alors même qu'ils ne sont pas forcément recensés au titre de l'article L123-3-1 ? Si le changement de destination n'est pas autorisé, quid de la préservation de ce patrimoine qualifié de remarquable ?
5. Quels critères ont été retenus pour rendre éligible un bâtiment au changement de destination ?
6. Un bâtiment identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination pourra-t-il être étendu sachant que dans le règlement il est indiqué que « ...l'extension de la construction principale à usage d'habitation est autorisée à condition que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 30m² ou 30% d'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi » ? Changement de destination et extension peuvent-ils être concomitants ?
7. Dans le cadre du changement de destination, peut-on surélever le bâtiment ?
8. Est-il nécessaire d'identifier, au titre des changements de destination, un bâtiment qui se situe dans le prolongement d'une habitation ? Ce bâtiment a-t-il la même destination que la construction principale ? Un bâtiment non répertorié peut-il faire l'objet d'une rénovation sans changement de destination ?
9. Pouvez 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 » ?
10. L'habitat insolite (yourte, container, cabane, tiny house...) est-il autorisé ? Si oui en quelles zones peut-il trouver place ?

11. Dans la partie justification des choix il est précisé que l'objectif démographique fixé par les élus est de 1,7% par an (p.33). Selon ce scénario, le tableau (p.35) fait état d'un besoin de 250 logements par an et le tableau de la répartition par commune (p.38) affiche un chiffre de 275 logements (chiffre qui figure aussi au PADD). Quels sont les bons chiffres ?
12. Le projet semble présenter une incohérence entre l'évolution démographique et les besoins en logements. Quelles en sont les raisons : démographie surévaluée ou logements sous-évalués ?
13. Dans la partie justification des choix du rapport de présentation, il est indiqué que les densités bâties s'échelonnent de 15 log/ha à 20 log/ha en extension urbaine et de 15 log/ha à 30 log/ha en densification. Quelles sont les densités retenues par commune ?
14. Il est indiqué par OAP soit des « densités de l'ordre de » ou « des densités minimales ». Que veut dire une « densité de l'ordre de » ? Les densités affichées sont-elles brutes ou nettes ?
15. Le Préfet dans son avis indique que les capacités épuratoires de certaines communes sont insuffisantes pour permettre l'ouverture à l'urbanisation à court terme. Quelles dispositions entendez-vous prendre si vous maintenez vos objectifs d'accueil de population ?
16. Questembert Communauté entend accueillir une population nouvelle et favoriser le parcours résidentiel. Comment se traduisent ces orientations dans le PLU ?
17. 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 ?
18. Des PPA et Chambres Consulaires ont, dans le cadre de leurs avis joints au dossier d'enquête, émis des réserves fortes au projet de PLUi. Comment entendez-vous y répondre ?