



## **PLUi valant SCoT de Questembert Communauté Observations suite au PV de synthèse de la CE**

Le PLUi valant SCoT de Questembert Communauté a été arrêté le 16 avril 2018. L'arrêt de projet a lancé également la phase de consultation aux personnes publiques associées et des communes.

Les 16 personnes publiques associées ont reçu le projet au début du mois de mai et 13 avis ont été émis sur le dossier. RTE qui n'a pas été consulté au titre de la consultation PPA a également émis un avis sur le projet. Les PPA dont les avis sont pris en compte pour la rédaction du présent rapport sont : RTE, la région Bretagne, le Préfet du Morbihan, le Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan, le CNPF, le Conseil départemental du Morbihan, la chambre d'Agriculture et la chambre de commerce et d'industrie et les collectivités voisines : Arc Sud Bretagne, Golfe Morbihan Vannes Agglomération et le Pays de Ploërmel ainsi que les avis de la CDPENAF et de l'Autorité Environnementale.

Toutes les communes ont délibéré sur le projet dans les temps impartis en émettant certaines remarques et propositions excepté Rochefort-en-Terre.

L'enquête publique relative au dossier s'est déroulée entre octobre et novembre 2018. La commission d'enquête formée à cette occasion a remis le procès verbal de synthèse le 10 décembre 2018. Ce dernier comporte également un certain nombre de remarques sur le dossier.

Le présent rapport a vocation, comme prévu au R123-18 du Code de l'Environnement, à apporter des éléments de réponse aux avis des PPA, des communes et aux remarques de la commission d'enquête consignées dans le PV de synthèse soit en justifiant plus en avant les choix effectués et la méthodologie du projet ou en suggérant les éléments à intégrer pour amender le projet de PLUi valant SCoT.

## 1) sur les grandes orientations du PLUi

*Avis Malansac : Insuffisance des mesures réelles rééquilibrant le territoire est par rapport à l'Ouest*

**Réponse de Questembert Communauté :** La Commune de Malansac est identifiée dans la carte de l'armature territoriale comme l'unique pôle secondaire du territoire. Le projet de PLUi vise également l'objectif d'un rééquilibrage est/ouest et Malansac est identifié comme le pôle principal de la moitié Est du territoire.

A ce titre, la Commune accueillera, en complémentarité de la Commune de Questembert et de manière préférentielle, commerces, services et autres activités économiques. Les objectifs dans le cadre du PLUi sont donc revus à la hausse par rapport au reste du territoire et à la dynamique passée.

Ensuite, le calibrage du développement de l'habitat passerait de 22 constructions nouvelles entre 2004 et 2015 à 31 nouvelles habitations en rythme annuel pendant la durée du PLUi. Un projet d'extension ambitieux est prévu pour la zone d'activité de la Chaussée avec des espaces dédiés aux activités commerciales.

Ces mesures traduisent la volonté du PLUi de favoriser la commune de Malansac et la partie est du territoire en y relevant le potentiel de constructions neuves pour accueillir de nouveaux habitants et en faisant de Malansac un pôle central de la moitié est du territoire en favorisant l'extension de la ZAE de la Chaussée et en y permettant l'implantation d'activités commerciales.

**Avis Région Bretagne:** Le SRADDET Breton est en cours d'élaboration. Durant cette élaboration, la Région reste attentive à la participation aux SCoT et PLUi du territoire breton. Pour avoir des éléments sur les politiques régionales, un document appelé "Contribution initiale de la Région Bretagne aux Schémas de Cohérence Territoriale en Bretagne" a été élaboré. Celui-ci synthétise les préconisations régionales en matière de planification territoriales. Ces orientations sont notamment:

- La lutte contre l'étalement urbain
- L'optimisation de la gestion du foncier à vocation résidentiel avec un seuil de production de logement dans l'enveloppe urbaine
- Un développement maîtrisé et qualitatif des zones d'activité économique
- Une maîtrise de l'aménagement commercial avec une localisation préférentielle dans les centralités
- Une évaluation des besoins en logement basés sur un bilan quantitatif et qualitatif dans le cadre d'une logique de parcours résidentiel
- Prendre des mesures conservatoires aux abords des gares
- Valorisation du patrimoine culturel Breton
- Identification et protection des réservoirs de biodiversité et de la TVB

**Réponse de Questembert Communauté :** L'ensemble de ces orientations trouvent écho dans le PADD du PLUi et les éléments réglementaires du dossier apportent des réponses pour la mise en oeuvre de ces objectifs généraux.

**Avis Autorité Environnementale :** *L'Autorité Environnementale recommande à Questembert Communauté, conformément aux objectifs du PADD, de proposer des objectifs territorialisés en fonction de la vulnérabilité, des besoins et potentiels des territoires en cohérence avec l'obligation qui s'impose à l'EPCi d'élaborer un PCAET à l'échéance du 31 décembre 2018.*

**Réponse de Questembert Communauté :** Il a été préféré une approche globale, plutôt qu'une approche territorialisée sur cette question de l'énergie et de changement climatique. Cela a permis plus de souplesse dans l'intégration de ces thématiques au sien du PLUi (cf. TOME 3 Evaluation environnementale p40 à p45) En effet, comme il n'y a pas encore de PCAET sur le territoire (approbation prévue en 2019), le diagnostic précis du développement des énergies renouvelables, et de leurs potentiels (territorialisés), de la consommation énergétiques et des émissions de gaz à effet de serres n'a pas encore été réalisé.

**Avis Autorité Environnementale :** *De même, au sujet de de la trame verte et bleue (TVB) : il est indiqué que le Schéma Régional de Cohérence Ecologique breton est encore en phase de concertation alors qu'il a été adopté le 2 novembre 2015. Or les données du Schéma Régional de Cohérence Écologique, validé, sont à prendre en compte dans le projet de PLUi. L'Autorité Environnementale recommande à la collectivité de mettre à jour les données de bases du projet de territoire et d'harmoniser les chiffres du dossier (démographie).*

**Réponse de Questembert Communauté :** En effet, le chapitre sur les documents cadres (p15 de la Partie 1 du Diagnostic - TOME 1) sera modifié en conséquence. Cette erreur n'a pas été reprise dans le TOME 3 : Evaluation Environnementale qui précise bien que le Schéma Régional de Cohérence Écologique a été adopté et pris en compte dans le document d'urbanisme (p20 du TOME 3). Enfin, la méthodologie de la Trame Verte et Bleue (p70 du TOME 1 - Partie 2) énonce bien que le Schéma Régional de Cohérence Écologique a été pris en compte.

**Avis Autorité Environnementale :** *L'Autorité Environnementale recommande à Questembert Communauté de se doter d'une carte à l'échelle du territoire du PLUi qui synthétise et hiérarchise les enjeux du territoire.*

**Réponse de Questembert Communauté :** Plusieurs cartes synthèses ont été réalisées et sont présentées dans le rapport de présentation (dans la première partie dédiée à la justification des choix). De plus, l'ensemble des enjeux environnementaux sont mis en avant dans une carte de synthèse p54 et p55 du TOME 3 - Evaluation Environnementale. Il n'est pas envisagé de produire une carte synthèse unique.

## 2) sur l'habitat

### Sur la justification et les modalités de production de logements

**Avis Chambre d'Agriculture du Morbihan :** *Afficher le potentiel de logement supplémentaire créés avec les 630 changements de destination repérés*

**Avis Chambre d'Agriculture du Morbihan :** *Demande une approche globale de la consommation foncière intégrant en sus des seuls AU, la consommation dans les STECAL Ah et Ai*

**Avis CDPENAF :** *donner des détails sur le potentiel de nouveaux logements dans les STECAL Ah*

**Avis Préfet :** *Les 411 logements prévus dans le « diffus » et par changement de destination paraissent également sous estimés. En effet, un potentiel de 636 bâtiments pouvant changer de destination a été identifié. Bien qu'il soit difficile d'évaluer le nombre de logements qui sera réellement créé, un nombre approximatif aurait dû être avancé. En considérant que 50 % des changements de destination seront réalisés, soit 318 logements, les 93 logements manquants seraient accueillis dans le diffus. Ce chiffre semble bien inférieur aux capacités résiduelles constatées sur l'ensemble des 13 communes. 9 STECAL destinés à l'habitat sont prévus sur l'ensemble du territoire. Le règlement de ces secteurs permet notamment la réalisation de construction à usage d'habitation. Or, ce potentiel n'est pas quantifié. En l'absence de ces éléments, il n'est pas possible d'identifier la répartition des 411 logements (diffus et changement de destination). La présentation du potentiel de logements pouvant être créés par changement de destination et ceux susceptibles d'être accueillis dans le diffus, doit être complétée afin de démontrer que les capacités résiduelles sont optimisées.*

**Avis Préfet :** *Le rapport de présentation prévoit que 40 % des besoins en logements seront réalisés en renouvellement urbain. Or, au regard des chiffres énoncés dans le tableau page 56, seuls 31,5 % des logements sont prévus en renouvellement urbain. Pour atteindre les 40 %, le projet devra prévoir la réalisation de 233 logements supplémentaires au sein des enveloppes urbaines. L'accueil d'un plus grand nombre de logements en renouvellement urbain et par changement de destination conduirait à revoir à la baisse le nombre et la superficie des zones à urbaniser et permettrait de limiter l'étalement urbain et de diminuer la consommation d'espace et répondre ainsi à la préservation des espaces agricoles et naturels, conformément aux dispositions de l'article L 141-3 du code de l'urbanisme. L'ensemble des calculs et la justification des besoins en logements doivent donc être précisés et confortés.*

**Réponse de Questembert Communauté :** *Le document de justification des choix sera complété afin de lever les incompréhensions et réserves sur les modalités de création de logements nouveaux réalisés par changement de destination, densification en zone urbaine ou densification dans les STECAL. Toutefois, il sera difficile de présenter un portrait exhaustif et figé de la répartition des logements dans les dix prochaines années. Il s'agit là des limites techniques d'un document de planification urbaine, qui a vocation à anticiper et encadrer les dynamiques de développement avec les incertitudes relatives à cet exercice de prospective.*

**Avis de la Chambre d'Agriculture du Morbihan :** *L'étude foncière sur la densification identifie un gros potentiel sur la densification des dents creuses dans l'espace urbain. Or, le tableau de synthèse*

chiffre ce potentiel à 687 logements seulement. Il est nécessaire d'expliquer l'origine de ces conclusions et de justifier un phénomène de rétention qui semble donc très important et qui rend les extensions de l'urbanisation difficiles à justifier.

**Avis Préfet :** Pour réaliser les 2750 logements (soit 275 logements/an), il est prévu notamment sur 24,3 ha, la création de 456 logements (couverts par une OAP dans l'enveloppe urbaine). L'étude réalisée sur le potentiel de densification fait ressortir que 206 hectares sont mobilisables au sein des enveloppes urbaines des 13 communes. Or, seuls 24 ha, soit 11% du potentiel constructible, sont destinés à accueillir les 456 logements envisagés au sein des zones U. En outre, l'étude foncière se limite à cartographier les dents creuses et les parcelles densifiables, sans démontrer précisément pour quel motif 90% des parcelles ne peuvent pas être destinées à la construction. Les parcelles « inéligibles » ne sont pas justifiées et l'analyse approfondie par commune est absente du document. Ces hypothèses ne sont pas de nature à favoriser la densification des zones déjà urbanisées. Elles favorisent l'étalement urbain, engendrent une consommation d'espace plus importante, contrairement aux objectifs de gestion économe de l'espace, de protection des terres agricole et naturelle, de réduction des déplacements et de consommation d'énergie... demandés par la loi ALUR du 27 mars 2014. Ainsi, l'analyse du potentiel foncier doit être confortée par une étude plus approfondie, commune par commune puis sur l'ensemble du territoire. Une meilleure identification des terrains destinés à accueillir des logements au sein des zones déjà urbanisées conduirait à une modération de la consommation de l'espace (il serait utile que les unités foncières accueillant des constructions et/ou installations collectives (écoles, parking, terrains sportifs,...) soient également identifiées pour éviter toute équivoque). Ainsi, les choix retenus ne répondent pas totalement aux dispositions de l'article R151-2 du code de l'urbanisme.

**Réponse de Questembert Communauté :** L'étude réalisée en phase de diagnostic et actualisée par la suite avait pour objectif de recenser de manière exhaustive toutes les parcelles qui pourraient théoriquement être densifiées c'est-à-dire recevoir une ou plusieurs nouvelles constructions (en raison de leur superficie, du positionnement du bâti sur la parcelle, etc.).

L'exercice réalisé a permis de sensibiliser les élus sur ce potentiel et plus encore d'identifier parmi les parcelles repérées les espaces stratégiques qui ont fait l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation afin de maîtriser leur développement futur.

Toutefois, sur la durée d'application de ce PLUi l'ensemble des parcelles repérées n'ont pas vocation à être bâties voire n'ont pas intérêt à être bâties (déficit de nature en ville, problématique de gestion des eaux pluviales, problématique de circulation et stationnements, etc.).

Par ailleurs, Questembert Communauté demeure un territoire rural dont une grande partie de l'attractivité territoriale dépend du coût du foncier et de l'immobilier ainsi que des types de biens offerts par le territoire (superficie des parcelles, etc.). La rétention foncière est essentiellement due au profil des propriétaires qui souhaitent notamment maintenir leur bien en l'état et n'envisagent pas à court et moyen termes de diviser leur bien (préservation des fonds de jardin, etc.). La limitation de la constructibilité en campagne devrait toutefois à l'avenir encourager les propriétaires fonciers des bourgs et villages à valoriser leur bien.

La dynamique de comblement et de densification des bourgs et villages ne permet pas à elle seule de répondre aux besoins résidentiels du territoire, ne remettant ainsi pas en question les extensions urbaines envisagées. La priorité a été donnée au renouvellement urbain tout en prenant en compte les leviers de construction actuels.

**Remarque de la commission d'enquête dans le PV de synthèse :** 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 ?

**Réponse de Questembert Communauté :** L'estimation des besoins en logement s'exprime sous la forme d'une fourchette et/ou d'une moyenne. Le besoin estimé est compris entre 250 à 300 logements par an. Afin de faciliter l'élaboration et l'appropriation par les élus et acteurs du PLUi, il a été choisi d'exprimer une moyenne de 275 logements par an (confère page 12 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

**Remarque de la commission d'enquête dans le PV de synthèse :** *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 ?*

**Réponse de Questembert Communauté :** 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.

**Remarque de la commission d'enquête dans le PV de synthèse :** *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 ?*

**Réponse de Questembert Communauté :** 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.

**Avis Autorité Environnementale :** *L'Autorité Environnementale recommande à Questembert communauté de revoir les objectifs de production de logements fixés par polarité afin de rendre effectifs les objectifs de structuration du territoire figurant au projet.*

**Réponse de Questembert Communauté :** La répartition des logements a reposé en grande partie sur l'objectif de structuration du territoire ainsi que sur celui d'un rééquilibrage du développement au profit des communes situées à l'Est du territoire. L'exercice a donc été effectué et est présenté à la page n°38 du rapport de présentation.

**Avis Préfet :** *Compte tenu du nombre important de zones 1AU envisagées, il semble indispensable de prévoir un échéancier prévisionnel pour les ouvertures à l'urbanisation des secteurs pour éviter une urbanisation trop rapide et un sous-dimensionnement des équipements collectifs (écoles, voirie, assainissement...)*

**Réponse de Questembert Communauté :** Les objectifs d'accueil de population par commune dans le PLUi ont été évalués au regard de la dynamique passée des 10 dernières années avec un scénario 'au fil de l'eau'. Ces ouvertures à l'urbanisation ne vont pas créer un choc de l'accueil de nouvelles populations mais vont être aménagées au fil des années, notamment au regard du fait que beaucoup de lotissements sont aménagés par les communes qui commercialisent et aménagent au regard de la demande. Sachant également que la commercialisation de l'ensemble des lots d'un lotissement peut souvent durer plusieurs années dans la plupart des communes.

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

**Réponse de Questembert Communauté :** Les réponses à ces questions sont détaillées pages 34 à 37 du document de justification des choix.

**Avis Préfet :** *Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) affiche un besoin de 2750 logements à l'échéance du PLUi (2028). Dans ce contexte, le tableau figurant page 56 est erroné. La répartition totale par commune ne correspond pas à l'objectif moyen communal (ex : Berric doit produire 220 logements sur 10 ans, si l'on additionne le nombre de logements prévus en renouvellement urbain à ceux envisagés en extension on totalise 168 logements soit 52 logements de moins). Ce tableau totalise 2565 logements pour l'ensemble du territoire, soit 185 logements de moins que l'objectif affiché dans le PADD. Ce tableau totalise 2565 logements pour l'ensemble du territoire, soit 185 logements de moins que l'objectif affiché dans le PADD.*

**Réponse de Questembert Communauté :** Ces données prennent également en compte les lots en cours de commercialisation, les lotissements récents nombreux sur Berric par exemple. Ces éléments pourront être mentionnés plus explicitement dans le dossier de justification des choix.

## Sur les types de logements produits

**Avis Préfet :** Le PLUi affiche une volonté de « parcours résidentiel » en renforçant notamment la mixité sociale au sein du territoire. Or, cet objectif ne trouve pas de traduction ni dans le règlement ni dans les opérations d'aménagement et de programmation (OAP). Seuls des volumes de logements sont affichés, aucune modalité de mise en œuvre des orientations, à la fois en termes de statut (propriété ou locatif) ou de typologie (taille des logements) ne figure dans le projet arrêté. Le développement du logement social n'est pas abordé pour répondre aux besoins des plus modestes alors même que le territoire présente une pression locative externe (accès au parc hors demandes de mutation) légèrement supérieure à celle du département. Le traitement du parcours résidentiel doit être concrétisé. En effet, les volumes de logements visés entre les différents statuts d'occupation (accession, locatif privé, locatif social) ne sont ni précisés dans le rapport de présentation ni déclinés au sein des OAP.

En outre, les OAP tiennent lieu de programme local de l'habitat (PLH) ; ces outils permettent la mise en œuvre de la politique de l'habitat. Les dispositions des articles L151-14 et L151-15 du code de l'urbanisme pourraient utilement être appliquées au sein des différentes OAP afin de répondre à l'objectif de mixité sociale.

**Avis Préfet :** Les préconisations sont limitées notamment pour les OAP en limite d'agglomération, comme le Pastelet. Des objectifs sur la typologie des logements par rapport à la densité pourraient répondre aux objectifs du PADD.

**Réponse de Questembert Communauté :** Questembert Communauté tient à préciser que le présent 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.

Il s'agit d'une erreur d'interprétation. Par ailleurs, les articles L.151-14 et L.151-15 demeurent des possibilités et non des obligations réglementaires.

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 dans lesquels une partie du prix des lots est pris en charge par la commune, comme à St Gravé).

**Remarque de la commission d'enquête dans le PV de synthèse :** L'habitat insolite (yourte, container, cabane, tiny house...) est-il autorisé ? Si oui en quelles zones peut-il trouver place ?

**Réponse de Questembert Communauté :** La loi ALUR a permis de fixer un cadre réglementaire précis pour les résidences démontables (yourtes, container...) et mobiles (tiny house, mobil-homes...). Dans le règlement écrit du PLUi valant SCoT, ces habitations sont interdites en zones Ua, Ub et 1AU eu égard à la question de l'intégration paysagère des constructions. Elles sont autorisées dans la zone Ah (comme habitation principale) et dans les zones NI et UI (pour l'hébergement touristique). Dans l'ensemble des autres zones, la création de nouvelles habitations de quelque type que ce soit, est prohibée.

**Remarque de la commission d'enquête dans le PV de synthèse :** *Questembert Communauté entend accueillir une population nouvelle et favoriser le parcours résidentiel. Comment se traduisent ces orientations dans le PLU ?*

**Réponse de Questembert Communauté :** Le PLUi n' a pas d'effet direct sur les choix résidentiels des ménages, par contre, il vise à créer "les conditions" pour qu'un ménage puisse choisir son lieu de vie en fonction de ses besoins. Ainsi, le PLUi vise à offrir aux ménages un parc de logement qui réponde à leurs besoins (à tous les âges, au parcours de vie, etc.). En effet, au travers du modèle de développement urbain le PLUi vise à diversifier l'offre de logement, tant par la répartition géographique des nouvelles constructions que par la diversité des futurs produits immobiliers. Ainsi, à terme l'offre résidentielle de Questembert Communauté devrait s'étoffer en proposant aussi bien des maisons en campagne sur de grand terrain pour les familles que des petits logements de ville pour les actifs, jeunes ou personnes âgées. Par ailleurs, les objectifs de densité dans les OAP peuvent obliger les pétitionnaires à produire des lots avec des tailles différentes et correspondant à une diversité de situations et de demandes.

Enfin, les actions du PLUi sont transversales et visent également à offrir de l'emploi, des services, etc. qui sont les autres variables du parcours résidentiel d'un ménage.

## Sur le traitement des hameaux et villages

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

**Réponse de Questembert Communauté :** Keravelo est un secteur en continuité de l'urbanisation mais séparé du bourg par la route départementale 140. Keravelo est connecté au centre-bourg par des liaisons douces aménagées et sécurisées. La distance entre les espaces bâtis se justifie par la présence du cimetière immédiatement après le rond-point. En outre, aucune extension du périmètre bâti n'est prévue sur le secteur de Keravelo.

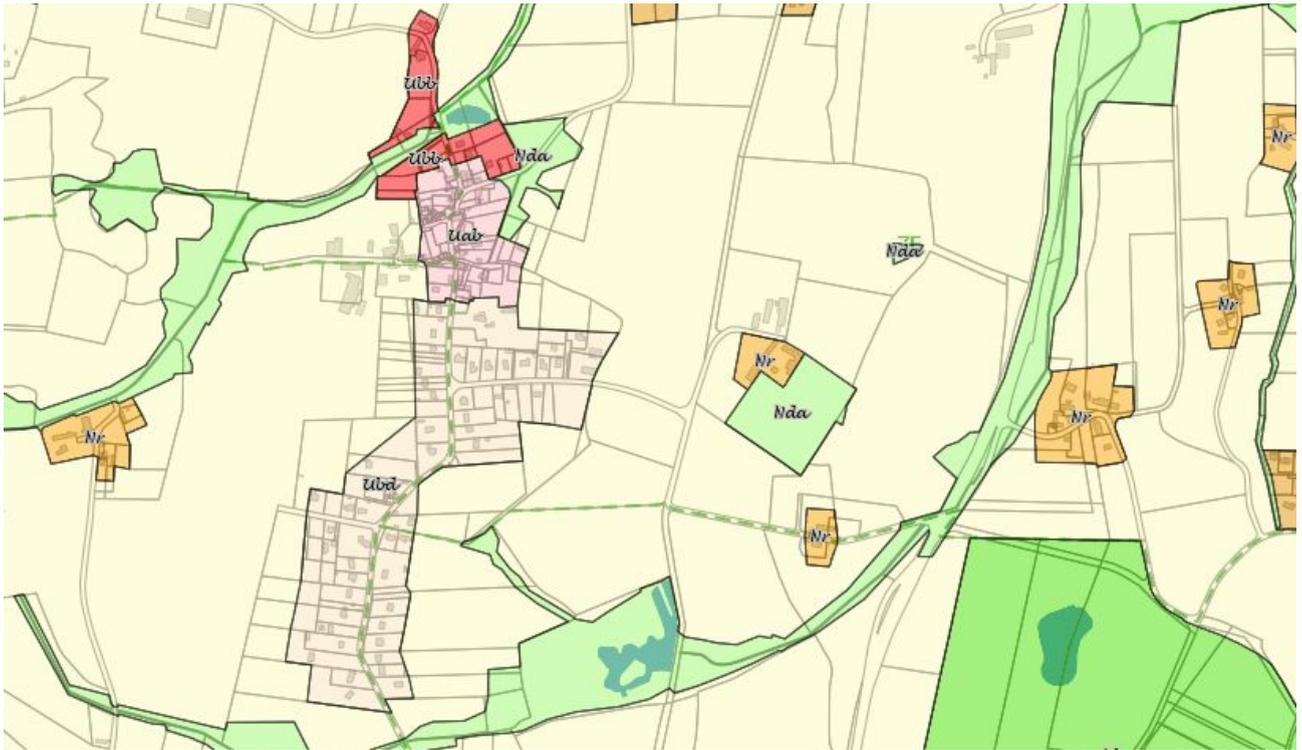
**Avis Préfet :** *Les périmètres, surfaces et emprises des STECAL sont trop importants et ne correspondent pas à l'objectif de « capacité d'accueil limitée » des secteurs en question. Ils doivent être fortement réduits ou s'appuyer sur un périmètre d'implantation obligatoire.*

**Avis CDPENAF :** Ajuster les droits en matière d'emprises au sol au plus près des besoins alors que le règlement arrêté le fixe à 20% partout

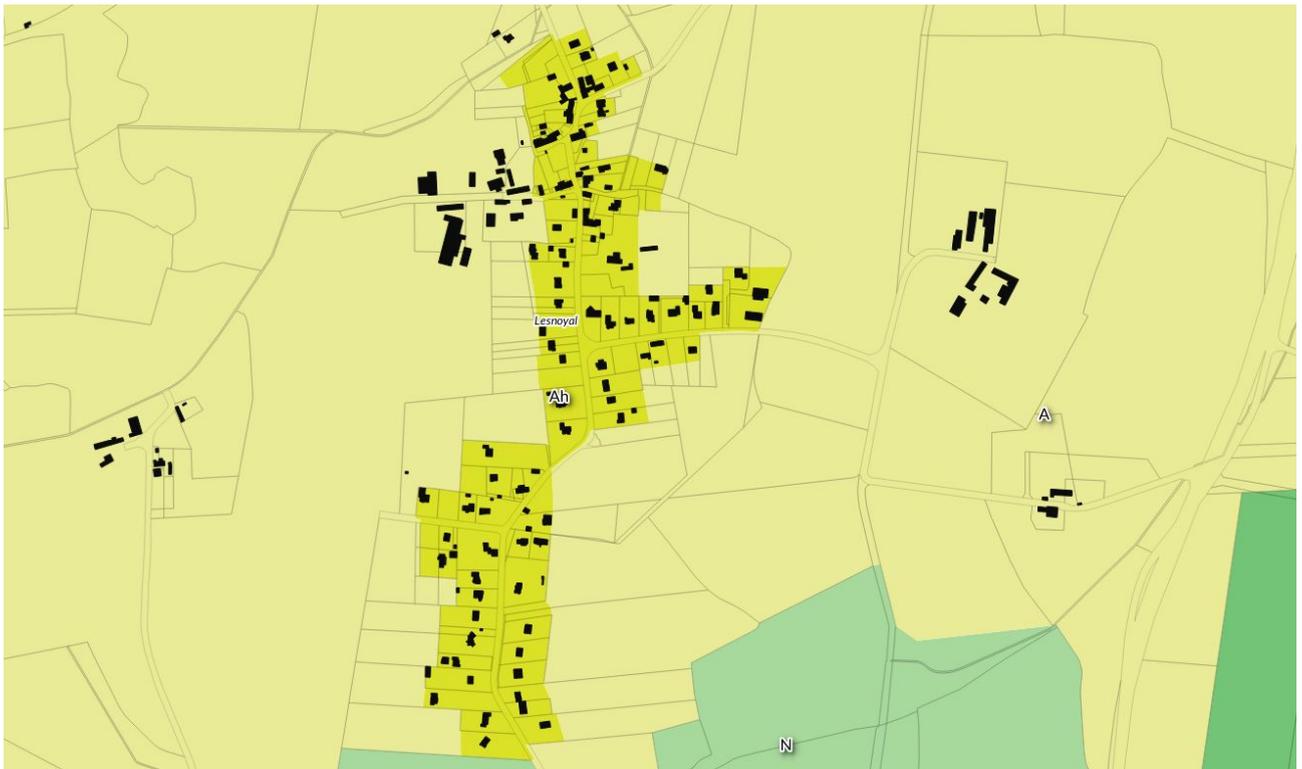
**Réponse de Questembert Communauté :** Dans les STECAL habitat (Ah), l'emprise au sol limitée à 20 % limite fortement les possibilités de développement de l'habitat. Les périmètres des STECAL habitat ont été revus : ils n'intègrent aucun espace agricole ou non affecté à l'habitat et les espaces non bâtis des parcelles les plus grandes (>1500m<sup>2</sup>) ont été déclassés des limites du STECAL.

A titre d'exemple, sur le village de Lesnoyal, le zonage autorisant les nouvelles constructions a été revu de plus de 22 ha à 16 ha soit une réduction de 25% des emprises constructibles. Les limites ont été redessinées pour éviter l'intégration d'espaces agricoles, les espaces non bâtis ont été exclus du périmètre du STECAL et les fonds de parcelles, même non affectés à l'agriculture ont été exclus du périmètre.

Au regard de ces modifications, les STECAL identifiés dans le PLUi correspondent bien à la définition qui en est donnée à l'art. L151-13 du Code de l'Urbanisme à savoir une taille limitée par la révision des limites élaborée dans le cadre du PLUi et la capacité d'accueil limitée par une emprise au sol plafonnée à hauteur de 20%.



PLU de Questembert : zonage constructibles sur le village de Lesnoyal à hauteur de 22ha



PLUi : le zonage Ah à Lesnoyal a été réduit à 16ha pour limiter la constructibilité aux seules dents creuses



PLUi : le zonage Ah à Kermathé se cantonne aux emprises déjà occupées par l'habitat, excluant les espaces cultivés et les fonds de parcelle trop importants

**Avis Caden :** *Souhaite une possibilité de construction dans les dents creuses des hameaux*

**Avis le Cours :** *La non-constructibilité de petits espaces dans les hameaux, résultant de divisions de parcelles (fonds de jardins) ou de petits espaces libres tout simplement entre deux maisons existantes est une interprétation de la loi trop stricte pour laquelle nous ne sommes pas d'accord. Dans ces cas précis, on ne peut pas prévaloir de la non existence des réseaux, et le retour de ces petits espaces à l'agriculture est évidemment impossible.*

*L'enfrichement de ces zones, désormais abandonnés de leurs propriétaires faute d'avoir pu les valoriser, posera d'autres problèmes en termes d'entretien avec l'insalubrité engendrée pour le voisinage. L'amalgame a été fait, volontairement ou involontairement, avec la loi « Littoral » alors même que les problématiques engendrées sont totalement différentes.*

*Le conseil municipal de la mandature précédente avait déjà anticipé cette question lors de la réalisation de son PLU (validé en mars 2011) en « ceinturant » les hameaux et bloquant totalement les « écarts » car les « grenelles » successifs abordaient déjà le problème du mitage de l'habitat en campagne.*

*Un regard « intelligent » des élus (si tenté qu'on leur reconnaisse encore cette faculté) aurait pu affiner une vision éclairée sur la constructibilité en campagne faisant la part des choses entre la préservation des espaces agricoles et l'utilisation mesurée et temporaire d'un zonage mixte ne grevant pas trop non plus les terres agricoles de qualité autour des bourgs, desquelles on se soucie nettement moins.*

**Avis Malansac :** *Contestation de la non constructibilité des dents creuses des hameaux*

#### **Réponse de Questembert Communauté :**

La plupart des documents d'urbanisme actuels des communes du territoire ont été approuvés avant la mise en place de la loi ALUR. Or, l'art. 157-I-6° n'introduit la possibilité de délimiter des secteurs dans lesquels peuvent être autorisées des constructions nouvelles qu'à titre exceptionnel dans les espaces à dominante naturelle, agricole ou forestière. Cette disposition nouvelle remet en cause le maillage du territoire par de multiples petits secteurs

de constructibilité qui existaient dans les documents d'urbanisme précédents. L'annexe au rapport de présentation présentant l'étude urbaine sur les écarts vise à détailler les enjeux, caractéristiques et potentialités de chacun de ces hameaux ou villages afin d'y étudier l'opportunité d'y maintenir un potentiel de densification avec l'outil STECAL. Au regard de cette analyse, un faible nombre de secteurs ont été classés.

Concernant l'enrichissement des parcelles non entretenues, il appartient à chaque propriétaire d'entretenir ses terrains situés à proximité d'habitations. Le maire possède les pouvoirs de police pour les y contraindre (art. L2213-25 du CGCT)

**Remarque de la commission d'enquête dans le PV de synthèse :** *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 ?*

**Réponse de Questembert Communauté :** 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.

**Remarque de la commission d'enquête dans le PV de synthèse :** *« 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 repreciser ?*

**Réponse de Questembert Communauté :** 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

**Remarque de la commission d'enquête dans le PV de synthèse :** 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 ?

**Réponse de Questembert Communauté :** 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.

## Sur la densification de l'habitat

**Avis Berric:** *La commune de Berric émet des réserves sur l'objectif de densification des OAP en émettant certaines craintes sur le manque de stationnement, la fréquentation des services publics, l'occupation des jeunes, les conflits de voisinage et le manque de transports en commun*

**Réponse de Questembert Communauté :** Les OAP fixent un objectif de densité qui peut sembler élevé au regard de certains lotissements existants. Beaucoup de réponses concernant les difficultés pouvant être engendrées par cette densité peuvent être trouvées dans le cadre d'un dialogue avec les pétitionnaires en charge de l'aménagement de ces nouveaux quartiers. Concernant la fréquentation des services publics et l'occupation des jeunes, les OAP orientent la création de liaisons nouvelles et sécurisées permettant l'accès au centre bourg et donc aux services et activités associées. Sur la question des transports en commun, le plan de mobilité rurale pourrait proposer des orientations favorisant le développement de mobilités alternatives.

**Avis St Gravé:** *Extension lotissement du Pont-Sec : 7 lots au lieu de 11 sur 4 336m<sup>2</sup>*

**Réponse de Questembert Communauté :** Les OAP ont été déterminées avec les communes au regard des orientations générales du PADD. Pour l'OAP du Pont-Sec, le périmètre et la capacité d'accueil pourront être revus avec la commune de St Gravé.

## Sur le changement de destination

**Avis Caden :** Demande de pouvoir répertorier les possibilités de changement de destination pour les immeubles situés à proximité de bâtiments agricoles

**Avis Lauzach :** Ajouter changement de destination à Kerdaniel

**Avis le Cours :** En règle générale, le recensement des éléments bâtis de caractère, pouvant faire l'objet de changement de destination, ne s'est pas opéré équitablement. Chaque groupe dans chaque commune n'a pas appliqué strictement les mêmes critères (souvent plus subjectifs que véritablement objectifs) que son voisin, ayant pour conséquence l'annexion d'une liste en attente qui en réalité n'a aucune existence légale et utile.

En effet, « l'étoilage » n'est déjà pas un droit à construire puisque soumis à l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers). Une liste annexée a d'autant moins de droits car elle ne peut pas être observée par la CDPENAF. Le conseil municipal de LE COURS pense qu'un organisme indépendant doit accompagner les groupes de travail comme ça a été le cas pour le recensement du bocage afin d'harmoniser le recensement et l'analyse des changements de destination possibles... à la condition toutefois d'une démarche bien complète avec retour vers les groupes de travail avant intégration aux annexes du PLUi.

**Avis Larré :** Quelques bâtiments non étoilés (changement de destination) dans certains secteurs

**Avis la Vraie Croix :** Pour éviter la dégradation du bâti patrimonial non intégré aux exploitations agricoles, recensés dans la phase d'étude mais non reportés sur le document graphique du PLUi, il est demandé de tenir compte de ce repérage sur un certain nombre de village et d'étudier les demandes de rénovation au cas par cas, selon les règles de la charte Agriculture et Urbanisme et de rectifier les documents graphiques en conséquence.

**Avis Pluherlin :** Le conseil sollicite le repérage pour changement de destination d'un certain nombre de bâtiments

**Avis Molac :** Le conseil souhaite le repérage des changements de destination dans les périmètres de réciprocité des exploitations avec l'accord des parties et la signature d'un acte notarié

**Avis St Gravé :** Dans les périmètres de réciprocité, souplesse sur certains bâtiments qui auraient pu être oubliés

**Réponse de Questembert Communauté :** La règle établie en CoPil distingue les changements de destination matérialisés avec un symbole triangle orange sur le règlement graphique et ceux représentés avec un triangle bleu dans les annexes relatives aux changements de destination.

Pour les bâtiments identifiés avec un triangle orange, le propriétaire ou pétitionnaire est en droit de solliciter un changement de destination par la voie habituelle.

Quant aux bâtiments identifiés avec un triangle bleu, celui ci représente les bâtiments correspondant aux critères de qualité et d'emprise au sol minimale du bâti mais situés dans un périmètre de 100m autour d'un bâtiment d'élevage ou d'un bâtiment de stockage de matières lié à un élevage. Pour ces bâtiments, le propriétaire ou pétitionnaire n'est pas en droit de solliciter un permis de construire mais l'immeuble identifié saurait être susceptible de faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi consécutive à l'abandon de l'activité agricole voisine ou d'un changement réglementaire sur la prise en compte de ces périmètres de réciprocité.

La méthodologie mise en place pour les changements de destination va au delà des prescriptions de la charte 'agriculture et urbanisme' qui proposait l'utilisation de la servitude proposée à l'art L111-3 du Code rural pour autoriser les changements de destination à proximité des bâtiments liés à l'activité agricole. En effet, au regard du nombre de

constructions en campagne potentiellement éligibles au changement de destination eu égard à la qualité du bâti et à leur emprise au sol - plus de 700 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.

**Avis Questembert :** *Le conseil municipal de Questembert transmet une liste de changements de destination identifiés par la commune mais pas repérés sur les plans de zonage*

**Réponse de Questembert Communauté :** Le point sera fait sur ces éléments afin de voir si ces changements de destination proposés remplissent effectivement la grille des critères élaborée pour ce recensement. Auquel cas, les changements de destination seront identifiés dans le règlement graphique.

**Avis Chambre d'Agriculture du Morbihan:** *Expliciter le potentiel de logements nouveaux par changement de destination*

**Réponse de Questembert Communauté :** Au regard des remarques des Personnes Publiques Associées, le rapport de présentation sera complété sur ce point avant l'approbation du PLUi. Toutefois, une estimation plus précise pourra être effectuée sans pour autant prédire ce qui se passera exactement.

**Remarque de la commission d'enquête dans le PV de synthèse :** *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 ?*

**Réponse de Questembert Communauté :** 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.

**Remarque de la commission d'enquête dans le PV de synthèse :** *Quels critères ont été retenus pour rendre éligible un bâtiment au changement de destination ?*

**Réponse de Questembert Communauté :** 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 40m<sup>2</sup> 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.

L'utilisation de ces critères permet un traitement équitable entre les communes du territoire et un équilibre entre la préservation du patrimoine agricole, la diversification de l'offre de logements sur les communes et la pérennité des activités agricoles et la relocalisation du développement résidentiel.

**Remarque de la commission d'enquête dans le PV de synthèse :** *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 30m<sup>2</sup> 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 ?*

**Réponse de Questembert Communauté :** Concernant l'extension des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, un ancien local agricole transformé en habitation pourra effectivement faire l'objet d'extensions dans les limites prévues dans le règlement, comme toute habitation. Celui-ci pourra être reformulé afin d'autoriser les extensions de façon plus explicite.

Concernant les procédures concomitantes, le Code de l'Urbanisme autorise la réalisation par un permis de construire unique, de travaux de changement de destination et d'extension d'un local.

**Remarque de la commission d'enquête dans le PV de synthèse :** *Dans le cadre du changement de destination, peut-on surélever le bâtiment ?*

**Réponse de Questembert Communauté :** Les éléments identifiés dans le cadre du recensement des changements de destination possèdent des caractéristiques typiques de l'habitat traditionnel ou des constructions agricoles du bocage breton. La reconnaissance de ces qualités architecturales a mené à l'identification de ces éléments dans le cadre des changements de destination. Le règlement écrit ne prohibe en rien la surélévation de ces constructions mais l'instruction du permis de construire veillera à ce que l'ensemble des travaux entrepris respectent la qualité architecturale de la construction initiale afin d'en protéger l'identité et d'en assurer l'insertion paysagère.

**Remarque de la commission d'enquête dans le PV de synthèse :** *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 ?*

**Réponse de Questembert Communauté :** Historiquement, le territoire de Questembert Communauté compte de nombreuses constructions se composant de parties affectées à

l'agriculture et à l'habitat dans un même ensemble. Ces constructions sont souvent anciennes et les espaces y ayant affectés à l'agriculture sont souvent obsolètes pour l'activité. Afin de sécuriser les procédures, les constructions affectées ou ayant été affectées à l'activité agricole sont repérées au titres des changements de destination (quand elles remplissent les critères) étant donné que l'objectif est d'y autoriser la construction d'habitation sur un espace auparavant dévolu à l'activité agricole.

La charte "agriculture et urbanisme" cosignée par le département du Morbihan, les services de l'Etat et la chambre d'Agriculture est actuellement en cours de révision et cette question précise sera évoquée afin que les parties prenantes adoptent une position non équivoque sur cette problématique. Au regard des éléments qui seront portés à notre connaissance, nous pourrions faire évoluer le règlement écrit pour évoquer ce type de situation.

***Remarque de la commission d'enquête dans le PV de synthèse : Un bâtiment non répertorié peut-il faire l'objet d'une rénovation sans changement de destination ?***

**Réponse de Questembert Communauté :** La rénovation d'un bâtiment est tout à fait possible, quelle que soit sa destination par le simple moyen d'une déclaration préalable dans le cas prévu au R421-17 a) du CU.

Il en est notamment ainsi de toutes les habitations existantes dans les zones naturelles et agricoles, notamment celles en état d'abandon ou non occupées depuis plusieurs décennies mais dont la destination 'habitat' peut être prouvée par plusieurs indices : aspect extérieur, équipements intérieurs, autorisations d'urbanisme ou éléments fiscaux.

Le repérage "changement de destination" est toutefois indispensable pour transformer un local affecté ou ayant été affecté à l'agriculture (destination : "exploitation agricole et forestière) même délaissé par l'activité agricole depuis des décennies, en habitation (destination : habitation).

## Sur la délimitation des zones urbaines et constructibles

*Avis St Gravé: Mettre les parcelles ZH 159, 160, 208 et 210 en Ub*

**Réponse de Questembert Communauté :** Le code de l'urbanisme définit les zones urbaines à l'art R151-18 comme « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les parcelles en question sont comprises dans un ensemble de 0,6 hectares classé en 2AU. L'ensemble n'étant pas bâti, un classement Ub ne saurait se justifier au regard de la définition de l'enveloppe urbaine telle que détaillée dans la méthodologie de délimitation de l'enveloppe urbaine - document "justification des choix".

Le classement en 2AU va permettre une constructibilité dans la durée de vie du PLUi, à l'occasion d'une modification qui va également permettre, grâce à une OAP, de garantir une certaine production de logement sur cet espace.

*Avis Questembert : A Lesnoyal, modifier l'emprise de la zone Ah pour englober les derniers PA et PC*

**Réponse de Questembert Communauté :** La limite de la zone Ah est réalisée en prenant en compte les constructions existantes lors de la réalisation du règlement graphique. De nouvelles constructions peuvent être autorisées entre temps. Par principe d'équité, le zonage Ah doit prendre en compte l'ensemble des constructions. Concernant les PA délivrés, l'art L442-14 permet le maintien des règles d'urbanisme précédente pendant une certaine durée afin d'autoriser les constructions.

*Avis Questembert : A Kermathe, modifier l'emprise de la zone Ah pour englober les derniers PA et PC*

**Réponse de Questembert Communauté :** La limite de la zone Ah est réalisée en prenant en compte les constructions existantes lors de la réalisation du règlement graphique. De nouvelles constructions peuvent être autorisées entre temps. Par principe d'équité, le zonage Ah doit prendre en compte l'ensemble des constructions. Concernant les PA délivrés, l'art L442-14 permet le maintien des règles d'urbanisme précédentes pendant une certaine durée afin d'autoriser les constructions.

*Avis St Gravé: Garder les parcelles ZH 153 et 154 en 2AU*

**Réponse de Questembert Communauté :** La parcelle ZH 153 est celle de la Mairie, bâtie et intégrée dans l'enveloppe urbaine. La parcelle 154 est bien classée en 2AU

### 3) sur l'agriculture

#### Sur l'incidence du projet sur l'agriculture

*Avis Chambre d'Agriculture du Morbihan: Comme pour l'environnement naturel, le principe ERC s'applique à l'agriculture et aux espaces agricoles. Une analyse des impacts du projet de PLUi sur l'agriculture est donc attendue*

**Réponse de Questembert Communauté:** L'évaluation environnementale sera complétée sur ce volet. Cependant, cet aspect a été pris en compte de manière indirecte au travers l'analyse des différentes thématiques environnementale (TOME 3, à partir de la p25).

*Avis Autorité Environnementale : L'Autorité Environnementale recommande à Questembert communauté de définir des orientations préservant à la fois l'activité agricole et les enjeux environnementaux.*

**Réponse de Questembert Communauté:** Le rapport de présentation dont la partie évaluation environnementale sera complétée par le diagnostic détaillé de la chambre d'agriculture.

*Avis Chambre d'Agriculture du Morbihan: Manque dans le rapport de présentation ou le diagnostic, une cartographie synthétisant le travail fait dans le cadre du diagnostic agricole avec notamment les parcelles exploitées, les bâtiments agricoles recensés ainsi que leurs périmètres de réciprocité*

**Réponse de Questembert Communauté:** Une carte sera éditée pour représenter l'espace utilisé par l'agriculture et les bâtiments agricoles et jointe à l'annexe 10.

## Sur les zonages Agricole

**Avis Molac:** *La commune de Molac sollicite le classement en Ab d'un ensemble de parcelles jouxtant les extensions urbaines prévues dans le cadre du PLUi*

**Réponse de Questembert Communauté:** Le zonage Ab correspond à une zone agricole inconstructible. L'objectif est d'y projeter un potentiel de constructibilité, aux termes du PLUi et d'éviter qu'un immeuble agricole s'y bâtit dans la durée de vie du PLUi, y obérant le potentiel de construction par occupation de l'espace et génération d'un périmètre sanitaire. Ce zonage est utilisé avec mesure afin de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole. La commune de Molac n'avait pas repéré d'espace à classer Ab sur son territoire. Celui-ci est justifié et mesuré au regard des objectifs de l'outil.

**Avis Chambre d'Agriculture du Morbihan:** *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 permettrait de renforcer l'orientation en faveur des exploitations agricoles professionnelles.*

**Réponse de Questembert Communauté :** 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. Il ne correspond 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.

## 4) sur les équipement publics et d'intérêt général

**Avis Chambre d'Agriculture du Morbihan:** *Interdire le photovoltaïque au sol à l'article 1 de la zone agricole*

**Réponse de Questembert Communauté:** Cette disposition peut être introduite en apportant une nuance quant au fait que des projets peuvent être portés en zone agricole à condition que les sites d'implantation soit pollués ou impropre à l'exercice de l'activité agricole (cas du site d'enfouissement de déchets de l'Epine à Limerzel/Malansac) ou faire un inventaire des sites pollués et non exploités sur lesquels le développement d'un site photovoltaïque serait opportun.

L'écriture du règlement sera modifié pour encadrer les projets de photovoltaïque en zone Agricole.

**Avis Questembert :** *Revoir le tracé de la RD775 qui « écrase » certaines habitations – demande de reprendre le couloir existant dans l'ancien PLU*

**Réponse de Questembert Communauté :** Ce « couloir » n'est représenté qu'à titre informatif et a été transmis par le Conseil Départemental du Morbihan. L'attache sera reprise auprès des services du département pour éventuellement ajuster le tracé

**Avis Préfet :** *L'inventaire des capacités de stationnement n'a été réalisé que partiellement. Manque notamment la partie relative aux véhicules motorisés*

**Réponse de Questembert Communauté :** Le rapport de présentation sera mis à jour sur ce point.

**Avis Questembert :** *Manque un bout de chemin entre le vieux presbytère et Lenruit*

**Réponse de Questembert Communauté :** Les liaisons douces sont classés au titre de la loi Paysage à l'initiative des communes. L'élément sera ajouté.

**Avis Préfet :** *La transition numérique est évoquée dans le PADD. Il saurait être opportun de préciser les priorités de développement des infrastructures notamment pour les bourgs et ZAE*

**Réponse de Questembert Communauté :** La planification du déploiement du THD sur le territoire est assurée par Mégalis Bretagne au regard d'un programme départemental sur lequel nous n'avons pas forcément la main. Le PLUi n'a pas vocation à orienter le développement du THD sur le territoire. Quelques éléments informatifs peuvent toutefois être introduits dans le diagnostic.

## 5) sur les sites dédiés aux équipements de tourisme et loisirs

**Avis Préfet:** 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. Ils doivent être fortement réduits ou s'appuyer sur un périmètre d'implantation obligatoire.

**Avis Chambre d'Agriculture du Morbihan:** Les STECAL Loisirs méritent une description de l'activité en place et une justification de l'enveloppe.

**Réponse de Questembert Communauté :** Différents STECAL sont liés aux équipements de loisir et tourisme :

- Concernant le STECAL lié au golf de Caden (Neg), le périmètre est celui du Golf existant et doit donc être conservé. Toutefois, une emprise au sol à 20 % est largement surestimée sur un site de 22ha. Il sera proposé de limiter l'emprise au sol selon un coefficient à définir avec le comité de pilotage
- Concernant les autres STECAL liés aux loisirs et à l'hébergement de tourisme, les emprises seront requestionnées ainsi que les emprises au sol autorisées.



PLUi : le zonage Neg sur le site du golf de Caden

## 6) sur les activités économiques

### Les extensions des zones d'activité économique

**Avis Chambre d'Agriculture du Morbihan:** Le bilan des ZAE montre 13 ha commercialisables dans les ZAE et une réserve foncière de 203 ha. Les données transmises ne permettent pas de justifier de l'extension des ZAE, de l'identification du besoin au regard des espaces disponibles aujourd'hui.

**Avis Préfet :** Les besoins en espaces à vocation économiques ne sont pas détaillés par commune tout comme la capacité résiduelle. La présentation de ces éléments permettrait de justifier la réponse donnée par le PLUi en cohérence avec les objectifs de gestion économe de l'espace. Une mutualisation des ZAE peut également être recherchée.

**Réponse de Questembert Communauté:** L'estimation des besoins fonciers liés au développement économique est plus difficilement quantifiable que celui du développement résidentiel.

Les ratios "emploi par habitant" ou "emploi par hectare" ne sont pas pertinents, voire biaisés puisque ces estimations ne prennent pas en compte l'évolution de l'Emploi ni ses caractéristiques territoriales.

Il a donc été choisi de projeter les besoins fonciers en fonction des dynamiques passées et des caractéristiques du tissu économique local. Ainsi, l'observatoire du foncier économique tenu à jour par les services de Questembert Communauté a permis d'identifier les besoins grâce aux rythmes passés de commercialisation et d'artificialisation des sols ainsi que des caractéristiques du tissu économique (principalement artisans, quelques grandes entreprises, etc.).

Ainsi, ce sont près de 173,56 hectares initialement classés en zone AUi qui ont été reclassés en zone Agricole, ce qui garantit une forte limitation de la consommation d'espace (29 ha classés en AUi dans le PLUi proposé à l'arrêt) et des tensions sur le foncier agricole.

Pour rappel, la justification des choix en matière de ZAE est présentée de la page 94 à la page 98 du rapport de présentation.

**Avis Préfet :** Les objectifs d'aménagement des OAP sont limités au traitement des accès, limites, parcellaire, paysage. Les ZAE pourraient être définies de façon plus détaillée notamment pour l'accessibilité et les haies bocagères.

**Réponse de Questembert Communauté :** Le peu de détail des OAP pour les ZAE et leurs extensions découle d'une volonté assumée. En effet, ne connaissant pas les besoins des entreprises qui souhaiteront s'installer sur les ZAE et en l'absence de projet de découpage ou de modalité de stationnement ou de desserte des lots, la décision a été prise de ne pas contraindre l'aménagement des ZAE par des prescriptions environnementales afin de ne pas freiner l'implantation d'activités de toutes sortes et de toutes tailles sur ces zones.

Concernant les accès aux ZAE, la réflexion sur les aménagements sur les routes départementales sera faite en concertation avec les équipes techniques du conseil départemental avant le dépôt des autorisations d'urbanisme. Le PLUi ne doit donc pas orienter la localisation des accès avant une réflexion avec l'ensemble des parties prenantes notamment sur la sécurisation des accès.

## Le traitement des entreprises isolées en campagne

**Avis Préfet:** 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. Ils doivent être fortement réduits ou s'appuyer sur un périmètre d'implantation obligatoire.

**Avis Chambre d'Agriculture du Morbihan:** Les STECAL Activité méritent une description de l'activité en place et une justification de l'enveloppe.

**Réponse de Questembert Communauté:** 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 activité pourront éventuellement être questionnées avant l'approbation.



PLUi : le zonage Ai à Kerabraham (Plastigraf) - le zonage correspond simplement au potentiel de développement de l'entreprise



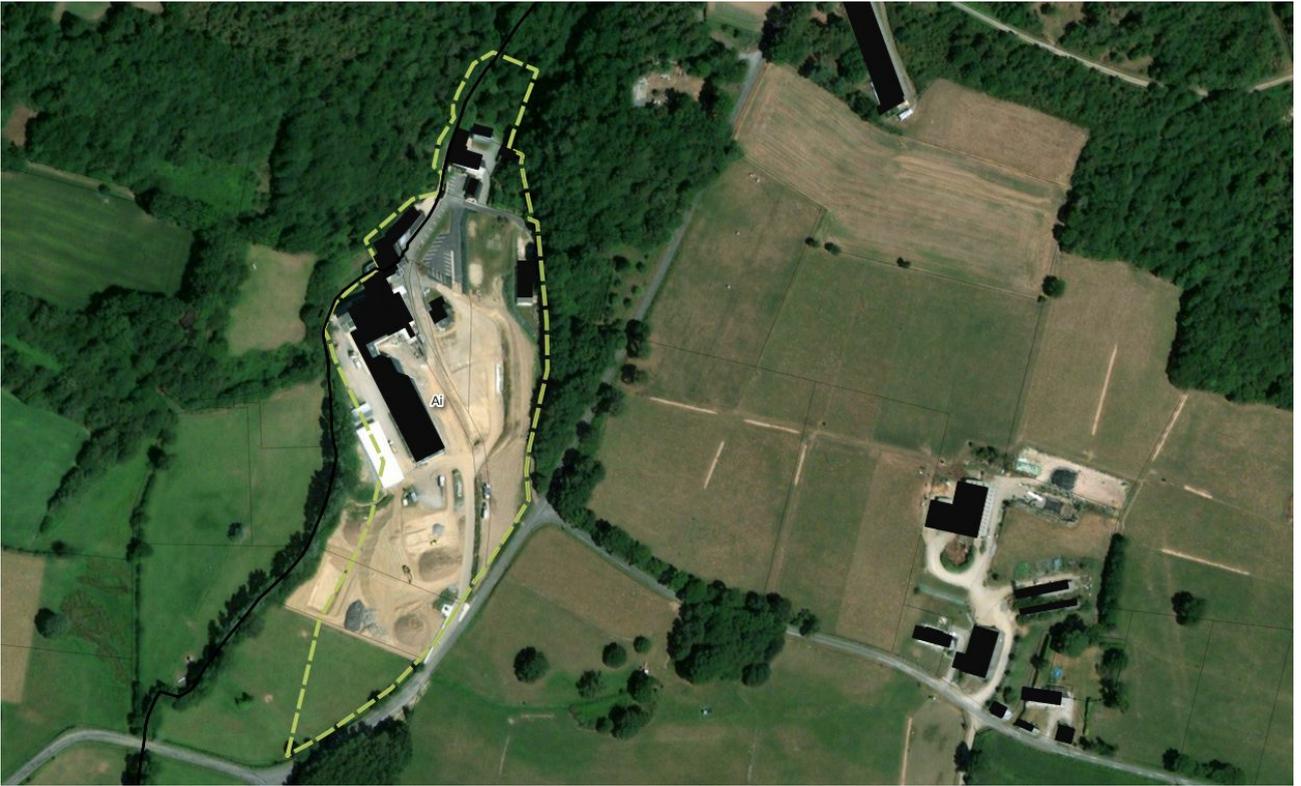
PLUi : le zonage Ai à l'Ardoise -



PLUi : zonage Ai sur le site de Kerins à Questembert



PLUi : zonage Ai à sur le site des Bandes de Barniguel à Caden.  
L'ancien PLU de Caden classait le site sur une surface de 9.4 ha en 1AUi. Le projet de PLUi prévoit le maintien d'un zonage STECAL Ai sur 6,1 ha correspondant aux seuls espaces déjà aménagés



PLUi : zonage Ai au moulin de Mocsouris à Caden

## **Le zonage Ui**

**Avis Pluherlin :** *Demande de mettre en cohérence la zone de la Nuais avec celle de ROCHEFORT EN TERRE, en incluant dans la zone Ui les parcelles cadastrées ZM n°5, ZM n°40 et n°41*

**Réponse de Questembert Communauté :** Le PADD nous engage à limiter les extensions des zones d'activité à hauteur d'une trentaine d'hectares sur l'ensemble du PLUi. Or, classer ces parcelles non occupées par l'activité économique en 1AUi nous ferait aller au delà de cet objectif. Ces espaces peuvent être toutefois maintenus en Ab pour ne pas contraindre des extensions futures de la ZAE de la Nuais.

**Avis CCI :** *Le règlement (écrit) fait référence à un zonage 1AUim qui n'apparaît pas sur les planches graphiques.*

**Réponse de Questembert Communauté :** Le règlement écrit sera vérifié et modifié en conséquence.

**Avis CCI :** *Concernant la loge de gardiennage en Ui, nous préconisons dans le département une SdP de 35 m<sup>2</sup> dans l'enveloppe du bâtiment.*

**Réponse de Questembert Communauté :** Cette modification sera proposée aux membres du comité de pilotage

## **Le commerce**

*Avis CCI : Le PADD priorise le développement de l'offre de proximité dans les centralités mais aucune de ces centralités accueillant du commerce n'est formellement définie sur les planches graphiques ce qui enlève de la lisibilité à cette orientation et autorise des installations physiquement inappropriées*

**Réponse de Questembert Communauté :** 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.

*Avis CCI : Le règlement proscrit le commerce avec une SdV <300 m<sup>2</sup> en Uis mais pas en Uim alors que ce serait indispensable à l'affirmation de la politique en faveur des centralités de Questembert et Malansac.*

**Réponse de Questembert Communauté :** Dans la zone urbaine Ua et Ub, peu de locaux sont disponibles pour accueillir des activités avec une surface de vente inférieure à 300m<sup>2</sup> notamment pour des surfaces de vente supérieures à 100 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> si celle-ci étaient interdites dans les zones Uim et si aucune opportunité immobilière ne pouvait être trouvée dans les zones Ua et Ub.

*Avis Préfet : L'art L151-16 du CU permet de définir des linéaires commerciaux dans les bourgs. Cet outil aurait pu être utilisé pour le développement du commerce de détail de proximité.*

**Réponse de Questembert Communauté :** 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.

## 7) sur l'environnement et le patrimoine

### Trame Verte et Bleue

**Avis Autorité Environnementale:** L'Autorité Environnementale recommande à la collectivité, conformément aux objectifs du PADD, d'inscrire le projet de territoire de Questembert Communauté dans une démarche de développement durable par une consommation raisonnable de terres agricoles et naturelles, qui s'inscrive dans les objectifs nationaux de lutte contre l'artificialisation des sols.

**Réponse de Questembert Communauté :** La loi ALUR a effectivement fixé un cadre légal pour engager les documents d'urbanisme dans une démarche de développement durable notamment par l'artificialisation limitée des terres naturelles et agricoles. Ceci se traduit dans le PLUi à plusieurs niveaux :

- Favoriser la densification en zone U avec la fin des COS, une emprise au sol simplement limitée par les contraintes d'infiltration des eaux pluviales, des règles de prospect assouplies et la révision des hauteurs de construction autorisées.
- L'intégration des éléments environnementaux dans les OAP des secteurs en extension urbaine
- Le calibrage des enveloppes à bâtir pour l'habitat limitée aux seules besoins du territoire sur une décennie déduction faite des capacités de densification des espaces bâtis et des autres modalités de création de logements nouveaux.
- Le caractère exceptionnel de la constructibilité en secteur agricole.
- Maîtrise de l'aménagement commercial
- Objectif de densité sur chacun des espaces en extension de l'habitat et dans certains secteurs en renouvellement urbain.

**Avis Autorité Environnementale:** L'Autorité Environnementale recommande à la collectivité :

- de décliner de façon précise et opérationnelle, à l'échelle adaptée (1:5000), la trame verte et bleue (TVB) sur le territoire,
- de préciser son analyse de la TVB afin d'être en mesure d'exprimer les données toutes trames confondues,
- de préciser la notion « d'espace à proximité de réservoirs de biodiversité »,
- de préciser les corridors en bon état écologique, les corridors qui sont éventuellement à créer et ceux qui sont à restaurer.
- de se doter d'une carte à l'échelle 1:5000 qui retracera graphiquement, de manière adaptée, les enjeux de la TVB.

**Réponse de Questembert Communauté :** Des réponses seront apportées à ces demandes dans le document final.

**Avis Autorité Environnementale:** L'Autorité Environnementale recommande à Questembert communauté de détailler les liaisons avec les territoires limitrophes pour assurer les continuités écologiques entre territoires voisins..

**Réponse de Questembert Communauté :** La prise en compte de la Trame Verte et Bleue établie à l'échelle régionale, ainsi que celle du Parc Naturel Régional (pour la partie Sud) permet de justifier la prise en compte des continuités écologiques existantes avec les territoires voisins.

**Avis Préfet :** *Le PLUi identifie plusieurs secteurs Ai, Ui entraînant des possibilités de défrichement du boisement existant nécessitant une autorisation de défrichement soumise au code forestier et notamment dans les cas de compensation de boisements à réaliser sur d'autres espaces A ou N.*

**Réponse de Questembert Communauté :** Des références aux articles L 341-1 à 10 du code forestier seront intégrés dans le règlement écrit.

**Avis Préfet :** *Le plan de parc de la charte PNR identifie les continuités écologiques avec les communes limitrophes au PNR. La carte p71 ne prend pas en compte ces corridors en dehors du territoire. Il s'agit notamment de la trame verte entre Elven et Le Cours, Elven et Larré, Sulniac et LVC, Sulniac et Berric et la trame bleue entre Ambon et Lauzach, Noyal et Lauzach.*

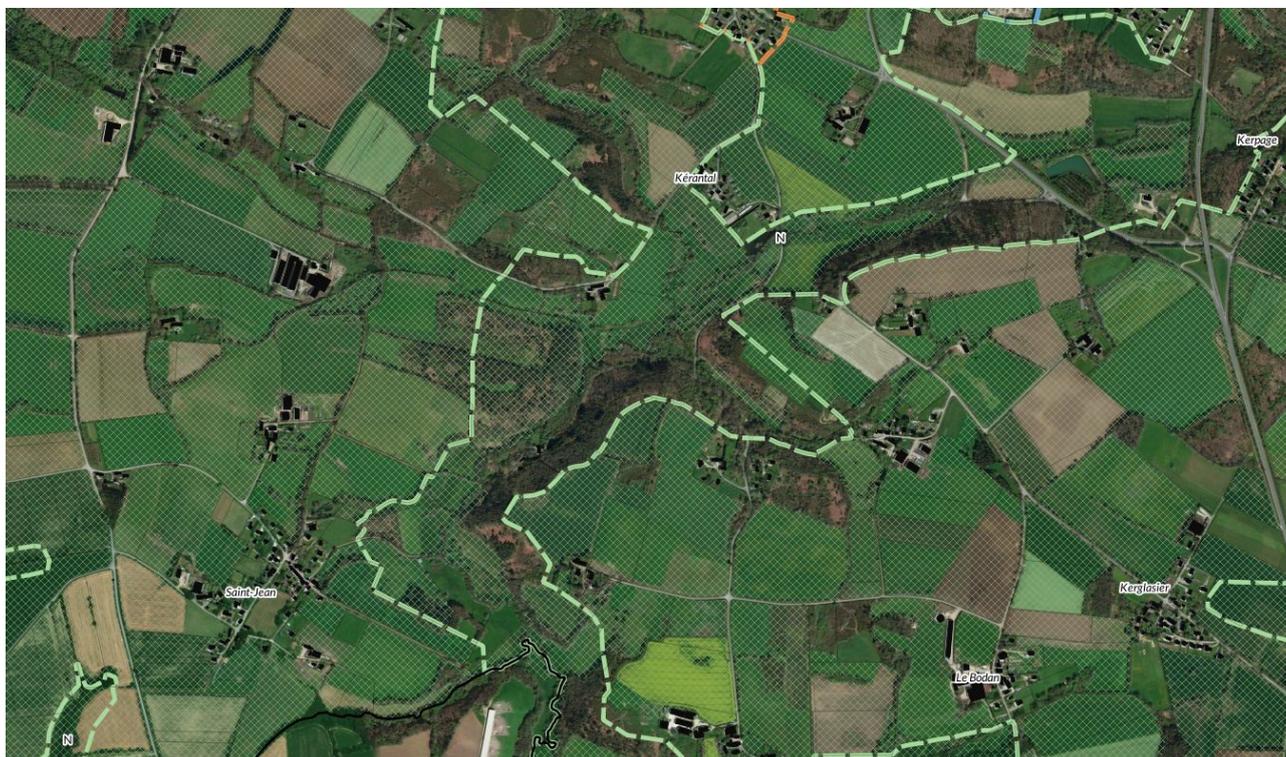
**Réponse de Questembert Communauté :** La carte de la Trame Verte et Bleue sera complétée pour mieux faire apparaître les continuités existantes.

## Zonage naturel (N)

*Remarque de la commission d'enquête dans le PV de synthèse : 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 ?*

**Réponse de Questembert Communauté :** La préparation du PLUi nous a amené à questionner 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.



PLUi : zonage N autour du St Eloi au sud de Questembert, le tramage vert représente les parcelles agricoles déclarées à la PAC

**Avis Lauzach :** Revoir la limite séparant la zone N et A à la Haie

**Réponse de Questembert Communauté :** Cette question sera traitée avec la commune pour être intégrée dans le document final

## Espaces boisés classés et protégés

**Avis RTE :** Pour l'accès aux équipements et l'entretien du réseau, RTE sollicite le déclassement de certains EBC situés à proximité des ouvrages

**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 (cf. avis rendu de Préfet en annexe)

Une note d'informations relative aux servitudes I4 (servitudes liées aux lignes électriques) est jointe en annexe du présent document. Cette note devra être intégrée au PLUi. Le service gestionnaire de cette servitude est : RTE – GMR Bretagne, 1 rue Ampère, Zone de Kerourvois Sud, 29500 ERGUE GABERIC. Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un espace boisé classé (EBC). Or, les servitudes I4 sont incompatibles avec un tel classement.

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

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

**Avis le Cours :** Concernant les zones boisées classées en EBC (espace boisé classé) : la commune de LE COURS a 40% de sa superficie en espaces boisés compacts (nord et nord-ouest de la commune). Ces espaces sont gérés par des plans de gestion (Nf) et il n'est donc pas nécessaire de les classer en EBC. Toutefois, il n'est pas normal qu'il ne figure pas un fond de légende pour les zones Nf de façon à bien les distinguer de l'EBC d'une part et du Aa d'autre part. Nous avons souhaité ne pas classer en EBC des petites zones de boisement dégradé. Encore une fois, il n'a pas été tenu compte de notre avis sur ce point.

**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.

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.

**Avis Pluherlin :** supprimer les espaces boisés classés situés dans la zone Natura 2000, cette dernière faisant déjà l'objet d'une réglementation spécifique et contraignante

**Réponse de Questembert Communauté :** Nous prendrons l'attache des services de l'Etat 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.

**Avis Questembert :** *Supprimer les boisements protégés au sud de la rue des Ecottais*

**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.

## Cours d'eau / Zones humides

**Avis Parc Naturel Régional Golfe du Morbihan :** compléter le recensement des cours d'eau notamment Govello à l'ouest de Berric et Lauzach

**Avis Préfet :** Les cours d'eau du BV du Plessis à Berric et Lauzach ne sont pas représentés.

**Réponse de Questembert Communauté :** Le recensement des cours d'eau présente une lacune dans ce secteur et devra être mis à jour.

**Avis Questembert :** Bocquignac : le ruisseau a été déplacé et remis dans son lit véritable mais les planches n'ont pas été modifiées

**Réponse de Questembert Communauté :** Le contact sera pris avec l'établissement chargé du repérage des cours d'eau pour modifier la localisation du cours d'eau.

**Avis Parc Naturel Régional Golfe du Morbihan :** compléter le recensement des ZH à l'ouest de la commune de Lauzach

**Avis Préfet :** Concernant les zones humides, le rapport de présentation et le plan de zonage sont à compléter pour intégrer les zones humides sur le secteur ouest de Lauzach.

**Réponse de Questembert Communauté :** le recensement des ZH devra être mis à jour sur ce secteur.

**Avis St Gravé :** Une différence entre la réalité de terrain et la carte des zones humides établie

**Réponse de Questembert Communauté :** Ce point pourrait être revu s'il s'agit effectivement d'une erreur matérielle lors du recensement des zones humides.

## Réseau Bocager

**Avis Lauzach :** *Reprendre en compte l'inventaire bocager sur certains secteurs*

**Avis le Cours :** *Le recensement du bocage n'est ainsi pas conforme au travail effectué en commune. Des haies faites d'arbres fruitiers apparaissent sur le document final, à tort évidemment ; certaines sont mal placées ; d'autres n'existent déjà plus. Des rectifications seront proposées au moment de l'enquête publique.*

**Avis Préfet :** *Il serait important de porter un effort plus grand sur l'identification des haies à protéger sur celles ayant bénéficié du programme Breizh Bocage.*

**Réponse de Questembert Communauté :** La méthodologie appliquée pour la protection du bocage s'est faite en 2 étapes :

- Un inventaire exhaustif du maillage bocager a été réalisé par les syndicats de bassin de l'Oust et du Trévelo appuyés par des commissions communales. Ces inventaires ont identifié, localisé et caractérisé l'ensemble des linéaires de haies composant le réseau bocager du territoire.
- Dans un second temps, 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. Ces critères ont notamment porté sur l'orientation des haies, la nature des boisements, l'intérêt paysager ou la proximité de zones humides. Au regard de cette analyse, entre 30 et 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.

**Avis St Gravé :** *Garder une souplesse sur le maintien et le changement des essences dans les haies bocagères*

**Réponse de Questembert Communauté :** Le règlement écrit mentionne que seuls 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.

## **Cônes de vue**

**Avis Parc Naturel Régional Golfe du Morbihan :** Deux points de vue sont repérés sur le territoire de la commune de Lauzach mais ne sont pas repris dans le règlement graphique

**Avis Préfet :** La carte p37 prévoit plusieurs cônes de vue à préserver non repris dans la partie réglementaire.

**Réponse de Questembert Communauté :** Les cônes de vue sont repérés à l'initiative des communes. Il sera proposé à la commune de Lauzach d'identifier ces deux points de vue manquants. Toutefois, la pertinence de cet outil dans la portée réglementaire est complexe à prendre en compte pourrait être questionnée.

## Éléments protégés au titre du L151-19 du CU

**Avis Larré :** Certains bâtiments non répertoriés au titre du L151-19 du CU

**Avis Lauzach :** Repositionner certains repères identifiant les éléments de patrimoine protégés au titre du L151-19

**Avis Pluherlin :** supprimer sur le plan de zonage le repérage au titre du patrimoine ponctuel protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme du four de St Pabut de Brambien situé sur le domaine public et qui s'est effondré

**Avis Questembert :** Rue de la Croix neuve et ruelle des prés : supprimer partiellement les murs en pierre identifiés

**Avis Questembert :** Plusieurs édifices ne sont pas repérés au titre du patrimoine

**Réponse de Questembert Communauté :** Les bâtiments protégés au titre du L151-19 sont repérés à l'initiative de la commune. Les éléments évoqués seront ajoutés à ceux qui font l'objet de mesure de protection au titre du L151-19 du CU.

**Avis le Cours :** Page 9 du règlement écrit, au chapitre « Le petit patrimoine et le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme » : 3ème paragraphe insuffisamment précis « La modification des volumes, des façades et des couvertures, les restaurations, agrandissements ou surélévations ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent respecter le caractère architectural originel de la construction. en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, ... ». Ajouter, selon nous : « En règle générale, le respect du patrimoine ne doit pas grever l'habitabilité sur les hauteurs de plafond, la mise en place de fenêtres de toit, les entrées de lumière, la réalisation d'une baie vitrée... dans le respect de l'architecture et des matériaux anciens. ».

**Réponse de Questembert Communauté :** Cette modification du règlement peut-être proposée au CoPil mais cette écriture peut rendre complexe l'instruction des autorisations d'urbanisme en déployant un outil et en y introduisant immédiatement des exceptions importantes qui risquent d'en limiter voir d'en annuler la portée.

## Natura 2000

**Avis Préfet :** Bien qu'une évaluation des incidences Natura 2000 soit présentée dans l'évaluation environnementale du document, ce document ne prend pas en compte les objectifs de conservation tels que définis dans le document d'objectifs du site de la « Vallée de l'Arz » arrêté par le préfet le 20 décembre 2013. Le classement en Espace Boisé Classé de 40ha environ d'habitats d'intérêt communautaire et en zone de loisirs NI de 8 ha environ d'habitats d'intérêt communautaire notamment, est contraire aux mesures du document d'objectifs approuvé par le préfet. L'évaluation des incidences Natura 2000 doit être conforme aux objectifs de conservation du site Natura 2000 de la « Vallée de l'Arz ».

**Avis Préfet :** Le PLUi prévoit un zonage NI destiné à l'hébergement touristique (camping, gites, PRL) dans des secteurs en Natura 2000 et en partie en site classé. Il couvrent 8 ha en extension du parc de la préhistoire à Malansac.

Outre le fait que la compatibilité du classement NI en superposition EBC ne semble pas avoir été étudiée, l'évaluation environnementale ne traite pas les incidences du NI sur la conservation des habitats.

**Avis Préfet :** Le projet prévoit des cheminements doux dans la zone Natura 2000 'Vallée de l'Arz'. Leur création ou maintien n'est pas évalué au regard des enjeux de conservation du site et des dispositions du document d'objectifs du site. Il est nécessaire que les choix du PLUi concordent avec les travaux en cours menés par la structure animatrice du Natura 2000 sur la conciliation de la fréquentation humaine du site et de la conservation des habitats.

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

**Réponse de Questembert Communauté :** L'évaluation environnementale sera complétée en ce sens.

## 8) sur les pièces du dossier

### sur le diagnostic

**Avis CNPF :** « diag1 p 94 : rajouter au niveau des enjeux, la valorisation économique des boisements ainsi que l'amélioration de la dessert pour lutter contre les feux de forêts », « diag 2 p 66 : l'activité sylvicole est importante pour le secteur, surtout au nord du territoire, autour du pin maritime ainsi que sur l'amélioration des peuplements feuillus producteur de bois énergie à court terme et de bois à moyens et long terme pour les zones à bonnes potentialités », « diag 2 p 93 : la chenille processionnaire est bien présente sur le territoire. Le changement climatique devrait fragiliser des essences comme le châtaignier par l'alternance récurrente de périodes très humides et très sèches », «diag 2 p 96 : parler de séquestration du carbone plutôt que de puits de carbone »

**Réponse de Questembert Communauté :** les remarques du CNPF sur le diagnostic peuvent être prises en compte dans le diagnostic

**Avis Préfet :** En outre, l'analyse socio-démographique figurant au sein du rapport de présentation s'appuie sur des données datant de 2012. Les objectifs du PLUi sont basés sur cette analyse alors que l'approbation du document pourrait intervenir au plus tôt fin 2018. Les évolutions constatées durant cette période (2012-2018) peuvent être différentes de celles observées entre 1999 et 2012 et par conséquent impacter les objectifs retenus. Les dispositions des articles L141-3 et L151-4 du code de l'urbanisme et la jurisprudence prévoient que le rapport de présentation présente la situation « actuelle ». Une analyse entre les éventuels changements constatés ces dernières années et les données 2012 permettraient d'asseoir le projet de territoire sur des données actualisées ou mieux expliquées.

**Réponse de Questembert Communauté :** Les statistiques INSEE de 2015 (20.24 habitants) confortent les projections démographiques réalisées. Par ailleurs un décalage statistique sera toujours présent (entre 2 et 3 ans), les données ne seront pas réactualisées pour l'approbation ces dernières ne remettant pas en question les analyses réalisées ni les orientations adoptées.

**Avis Préfet :** Les indicateurs de suivi p65 de l'état initial devraient être complétés avec l'évolution du nombre de logements construits et la consommation d'espace

**Réponse de Questembert Communauté :** L'évaluation environnementale sera complétée dans ce sens.

## sur le règlement écrit

**Avis Le Cours :** les renvois au chapitre « Autres dispositions Réglementaires » figurant aux différents chapitres du Règlement Écrit. Les autres dispositions réglementaires en question sont difficiles à trouver sauf à feuilleter le document car elles ne sont pas indexées au sommaire. C'est le cas d'ailleurs de l'ensemble du chapitre introductif « Dispositions générales ».

**Réponse de Questembert Communauté :** le sommaire sera revu pour intégrer les 'autres dispositions réglementaires'

**Avis Le Cours :** Plutôt que de réécrire les règles communes à chaque chapitre, il serait sans doute plus lisible de faire des chapitres par catégories afin d'écrire une seule fois les règles communes... exemple : 1er chapitre : « zones constructibles » : introduction avec les règles communes puis Ua : particularités... jusqu'au 2AU... 2ème chapitre : « zones non constructibles » : A ; N...

**Réponse de Questembert Communauté :** 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.

**Avis Parc Naturel Régional Golfe du Morbihan :** sont proposées des règles autorisant la dérogation au règlement pour une meilleure performance énergétique des bâtiments.

**Réponse de Questembert Communauté :** le règlement (p23) introduit des recommandations quant à la conception durable des constructions. Des dérogations au règlement pourront également être proposées au Comité de Pilotage.

**Avis Conseil Départemental du Morbihan :** Concernant la marge de recul des axes, préciser le terme annexe

**Réponse de Questembert Communauté :** le lexique page 24 du règlement écrit donne la définition de l'annexe telle qu'elle existe dans le lexique national de l'urbanisme.

**Avis Conseil Départemental du Morbihan :** souhaite que les aménagements routiers soient autorisés de manière plus explicite dans les zones A et N

**Avis RTE :** RTE demande d'utiliser la terminologie "équipement d'intérêt collectif et services publics" au lieu de la mention "constructions et installations liées au services publics" et de prendre plusieurs dispositions réglementaires pour autoriser expressément les ouvrages gérés par RTE dans l'ensemble des secteurs du territoire.

**Réponse de Questembert Communauté :** Des éléments peuvent être ajoutées dans les dispositions générales du règlement pour détailler la définition et la portée de ce que recouvrent les "équipement d'intérêt collectif et services publics" et ces constructions seront expressément autorisées dans le règlement écrit de chacune des zones du PLUi

**Avis RTE :** RTE demande de mentionner explicitement les dérogations à mettre en place dans l'ensemble des zones pour autoriser les équipements RTE, sur les hauteurs autorisées par exemple

**Réponse de Questembert Communauté :** Le règlement dans sa version arrêtée ne mentionne pas de limite sur la volumétrie des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs. Le règlement peut-être modifié pour mentionner explicitement le fait que ces constructions ne sont pas soumises aux limites de gabarit prévues pour les autres types de constructions.

**Avis Conseil Départemental du Morbihan :** OAP Centre-Bourg Ouest à Le Cours : les projets d'aménagement d'accès aux routes départementales devront faire l'objet d'avis des services techniques du département

**Réponse de Questembert Communauté :** le règlement écrit (p16) précise que la création d'accès sur les RD peut-être soumise à certains aménagement. Par ailleurs, le CD 56 sera sollicité lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

**Avis Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération :** En tant qu'instructeur des autorisations d'urbanisme des communes du territoire, Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération émet un ensemble de remarques liées à la forme du règlement écrit afin d'en faciliter la lecture et la compréhension et d'éviter les tournures équivoques.

**Réponse de Questembert Communauté :** Le règlement sera amendé pour prendre en compte ces remarques qui ne touchent qu'à la forme du règlement écrit

**Avis Larré :** Incohérences sur les hauteurs des constructions autorisées dans la zone Ub de la commune

**Avis le Cours :** La hauteur maximale possible à l'acrotère est insuffisante car elle convient à des habitations de plain-pied et uniquement de plain-pied... incompatible avec l'économie d'espace et la gestion des EP. Pour 2 étages en toit plat ou toit terrasse, c'est 7 m minimum... non 5 m ou 4 m.

**Avis Lauzach :** Revoir les hauteurs de construction dans les zones Ub et 1Aua pour être cohérent avec l'ancien PLU et autoriser les demandes de toits plats avec R+1

**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.

**Avis Chambre d'Agriculture du Morbihan :** La Chambre d'Agriculture du Morbihan transmet un certain nombre de modification du règlement écrit, notamment au chapitre de la zone A

- Ne mentionner que le contenu des art L151-11 et R151-23 du CU pour les constructions autorisées en zone A
- Pour les locaux de fonction remplacer 35m<sup>2</sup> d'ES par 35m<sup>2</sup> de SdP
- Plusieurs propositions tenant à la terminologie à utiliser

**Réponse de Questembert Communauté :** Les éléments ne touchant qu'à la forme du règlement seront intégrés. Les autres modifications seront soumises à l'avis du Comité de Pilotage.

**Remarque de la commission d'enquête dans le PV de synthèse :** *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 » ?*

**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.

## sur les OAP

**Avis Parc Naturel Régional Golfe du Morbihan :** sont proposées des règles d'OAP relatives à l'orientation et l'implantation des constructions favorisant l'optimisation de l'apport solaire/efficacité énergétique

**Avis Préfet :** Pour encourager une utilisation rationnelle de l'énergie, les OAP pourraient imposer que la desserte interne et l'implantation des constructions favorisent une majorité de jardins ou d'orientations des constructions vers le sud ou traversantes Est/ouest. Le règlement écrit peut imposer une implantation des constructions privilégiant un meilleurs apport solaire tout en limitant l'ombre portée sur les constructions voisines.

**Réponse de Questembert Communauté :** Ces éléments peuvent être proposés au Comité de Pilotage et introduits sous forme de recommandations ou évoqués avec les communes sur chacune des OAP.

**Avis Préfet :** Sur la commune de Lauzach, incluse dans le périmètre du PNR du Golfe du Morbihan, il est prévu une densité de 17 log/ha pour les sites de projet à vocation habitat. Or, ce choix ne correspond pas aux orientations de la charte du parc. En effet, le plan de parc localise deux objectifs d'intensité de développement : intensité forte B sur la majeure partie du bourg (densité moyenne de 28 log/ha dans les nouvelles opérations), intensité moyenne pour la partie en extension au N-O du bourg (densité moyenne de 20 log/ha dans les nouvelles opérations). Pour cette commune, le PLUi doit être mis en compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional.

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

**Réponse de Questembert Communauté :** Cette question sera traitée avec la commune de Lauzach afin d'assurer la prise en compte de la charte du Parc.

**Avis Parc Naturel Régional Golfe du Morbihan :** la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble n'est pas préconisée pour les secteurs d'OAP. Introduire cette disposition pour certaines OAP pourrait être intéressant.

**Réponse de Questembert Communauté :** Cette disposition a été proposée au comité de pilotage mais n'a pas été retenue. Ainsi, certaines OAP se réaliseront par tranche, chacune traitée à travers une demande d'urbanisation qui sera étudiée indépendamment mais devront toutes respecter les orientations de l'OAP.

Cette solution permet de simplifier la réalisation des opérations quand des propriétaires différents sont concernés par un même périmètre d'OAP ou quand les opérateurs, publics ou privés, préfèrent la réalisation de l'opération par tranche, notamment pour échelonner dans le temps la réalisation de l'opération ou pour répondre aux besoins de la population au fur et à mesure, quand la demande est faible et la commercialisation longue.

**Avis Lauzach :** Revoir l'OAP « chemin de la prairie » lot 4

**Réponse de Questembert Communauté :** Les orientations d'aménagement des OAP relatives à la circulation peuvent être revues à l'initiative des communes. L'OAP « la prairie » sera revue en ce sens

**Avis Molac :** Les orientations de l'OAP « la ville es Mouées » prévoient une densité de 17 logements/ha. Au regard de l'absence des réseaux d'assainissement collectifs dans le village et de la nécessité d'y bâtir avec un dispositif d'assainissement autonome, le conseil souhaiterait que la densité soit abaissée à 15 logement par hectare.

**Réponse de Questembert Communauté :** Le PADD engage une densité minimale dans les OAP de 15 logements par hectare. Cette densité se justifie au regard des caractéristiques de l'OAP de la Ville es Mouées.

**Avis Questembert :** OAP de Bocquignac : Manque un des accès principaux,

**Réponse de Questembert Communauté :** L'accès sera ajouté

**Avis Questembert :** OAP de Questembert-Nord : Desservir la plus grande partie de l'OAP exclusivement par l'avenue de la Gare et maintenir l'accès par le village uniquement pour la desserte des quelques fonds de parcelles de la partie Nord de l'OAP

**Réponse de Questembert Communauté :** Cette demande rejoint la demande de riverains formulée lors de l'enquête publique. L'OAP sera modifiée en conséquence.

**Remarque de la commission d'enquête dans le PV de synthèse :** 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 ?

**Réponse de Questembert Communauté :** Le PADD contraint à un objectif de 15 logement 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.

**Avis Préfet :** Les orientations de l'OAP de Rochefort en Terre pourraient être plus qualitatives par rapport aux enjeux touristiques (desserte en impasse, traitement des limites, cheminements,..)

**Réponse de Questembert Communauté :** Ce secteur est relativement éloigné du coeur historique de Rochefort-en-Terre, peu concerné par les enjeux touristiques et hors site patrimonial remarquable et hors périmètres des monuments historiques. Toutefois, l'aménagement de l'OAP pourra être revue avec la commune pour améliorer l'accessibilité et l'intégration paysagère du site.

## sur le règlement graphique

**Avis Conseil Départemental du Morbihan :** *Une section de la RD21 manque à Malansac*

**Réponse de Questembert Communauté :** Le règlement graphique sera modifié en ce sens

**Avis RTE :** *Lisibilité difficile des cartes (communes limitrophes, orientation du cartouche, villages)*

**Avis le Cours :** *les plans sont peu lisibles car peu contrastés*

**Avis Questembert :** *Lecture des plans difficile – peu de contraste et limites se confondent*

**Réponse de Questembert Communauté :** Les cartes vont être reprises pour les rendre plus lisibles et en faciliter la lecture et le repérage avec notamment les noms des villages et hameaux. Des plans avec un zonage coloré pourra être transmis aux communes pour faciliter la lecture. Par ailleurs, la mise à disposition du règlement graphique sur le géoportail de l'urbanisme facilitera la consultation par les services et les administrés.

**Avis Questembert :** *Zonage indéfini autour du vieux presbytère*

**Réponse de Questembert Communauté :** L'erreur lors de l'édition des plans sera corrigée

**Avis Questembert :** *Carrefours avec giratoires non représentés*

**Réponse de Questembert Communauté :** Le fond de plan utilisé est celui du cadastre. Des versions mises à jour du cadastre seront utilisées lors des différentes modifications mais l'ensemble des ouvrages routiers ne seront pas forcément mis en évidence

**Avis Questembert :** *reprendre l'orthographe de certains lieux dits*

**Réponse de Questembert Communauté :** L'orthographe des villages sera corrigée

## **sur les servitudes d'utilité publique**

*Avis RTE : Certains ouvrages sont mal positionnés sur la carte des SUP, la symbologie est incomplète et le nom des ouvrages n'a pas été reporté*

**Réponse de Questembert Communauté :** La carte SUP sera modifiée en ce sens

*Courrier DRAC reçu dans le cadre de l'enquête : La ville de Questembert a sollicité la DRAC pour établir une étude sur les périmètres de covisibilité de ses MH dans le centre-ville. Ces nouveaux périmètres ont été validés par le Préfet du Morbihan.*

*Avis Préfet : Les servitudes de protection des sites archéologiques ont été mises à jour. Il conviendra d'approuver le document avec les données à jour.*

**Réponse de Questembert Communauté :** Les éléments sur les SUP seront modifiés en ce sens

## **sur les emplacement réservés**

**Avis Conseil Départemental du Morbihan :** ER 113 et 114 : projets d'aménagements routiers devront être soumis à l'approbation du département - périmètres devraient correspondre à l'emprise des projets

**Réponse de Questembert Communauté :** Ces emplacements réservés le sont au profit du CD13

**Avis Conseil Départemental du Morbihan :** ER 115 : Conseil Départemental du Morbihan désigné bénéficiaire de cet OAP. Or celui-ci n'a plus de raison d'être dans la mesure où la continuité de la voie verte V3 dans cette zone va être réalisée sur l'accotement ouest de la RD5 (travaux cette année)

**Réponse de Questembert Communauté :** L'emplacement réservé sera supprimé

**Avis Conseil Départemental du Morbihan :** ER90 et 95 : projets d'aménagements routiers devront être soumis à l'approbation du département

**Réponse de Questembert Communauté :** la commune en sera informée

**Avis Questembert :** Questembert transmet une liste de modifications et suppressions des emplacements réservés

**Réponse de Questembert Communauté :** Les demandes de modification seront prises en compte

## sur la gestion des eaux usées et pluviales

**Avis Parc Naturel Régional Golfe du Morbihan :** SD d'assainissement ne sont pas joints au dossier  
**Avis Préfet :** Les zones AU doivent être définies en fonction d'un programme de développement des stations d'épuration. Certaines zones 2AU ne pourraient être urbanisées qu'après augmentation des capacités épuratoires.

**Avis Autorité Environnementale :** L'Autorité Environnementale recommande à Questembert communauté de s'assurer de la cohérence des besoins induits par le projet de PLUI, avec les infrastructures de traitements des eaux usées.

**Remarque de la commission d'enquête dans le PV de synthèse :** 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 ?

**Réponse de Questembert Communauté :** 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

**Avis le Cours :** le schéma directeur EP n'est pas à jour pour LE COURS sur la partie sud du bourg, malgré la fourniture au bureau d'étude des derniers aménagements du bourg en cours de réalisation au moment de la réalisation du SDGEP... aménagements qui modifient de façon importante la gestion des eaux pluviales mais qui résout aussi certain problème mis en lumière par le SDGEP.

**Avis Préfet :** Il eut été souhaitable que zonages sur la gestion des eaux pluviales aient été réalisés.

**Réponse de Questembert Communauté :** les SD d'assainissement eaux usées et pluviales ont été réalisés et vont être mis à l'enquête prochainement et intégrés au PLUI avant l'approbation.

## sur les autres pièces du PLUi arrêté

**Avis Parc Naturel Régional Golfe du Morbihan :** *Annexer une liste d'espèces invasives à interdire dans les clôtures*

**Avis Préfet :** *L'interdiction de planter certaines espèces peut être introduite dans le règlement. Une liste établie par le Conservatoire National Botanique de Brest pourrait être joint à cet effet.*

**Réponse de Questembert Communauté :** Cette liste peut être jointe en annexe mais ne peut avoir qu'une portée informative

**Avis Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération :** *Différents problèmes constatés à la lecture des fichiers SIG*

**Avis Préfet :** *Les données devront être numérisés au format CNIG compatibles avec le géoportail de l'Urbanisme*

**Réponse de Questembert Communauté :** Les données vont être remaniées