

**QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ**  
**Délibération du Conseil Communautaire**  
**Séance du 09 mai 2022**

L'an deux mille vingt deux, le lundi 09 mai 2022 à 18h30, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis au siège de Questembert Communauté à Questembert, sur la convocation qui leur a été adressée par le Président le 02 mai 2022, conformément aux articles L. 5211-1 et L. 5211-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. La séance a été ouverte sous la présidence de Monsieur Patrice LE PENHUIZIC.

Nombre de conseillers titulaires en exercice : 38

Nombre de conseillers titulaires présents : 30

Nombre de votants : 36

Procurations : 6

**Étaient présents :**

M. Michel GRIGNON, Mme Sophie JUBIN, M. Bernard CHAUVIN, Mme Claire MAHE, M. Pascal HERVIEUX, Mme Simone MALVILLE, M. Cyrille KERRAND, M. Patrice LE PENHUIZIC, Mme Sylvie GAIN, M. Joël TRIBALLIER, Mme Marie-France BESSE, Mme Morgane RETHO, Mme Marie-Claude COSTA RIBEIRO GOMES, M. Yann MEILLAREC, M. Jean-Pierre GALUDEC, Mme Isabelle GUILLET, M. Boris LEMAIRE, Mme Jeannine MAGREX, M. Jacky CHAUVIN, Mme Rachel GUIHARD, M. Maxime PICARD, Mme Sylvaine TEXIER, M. Alain LOUIS, Mme Brigitte DELAUNAY, M. Jean-Pierre LE MÉTAYER, Mme Marie-Christine DANILO, M. Frédéric POEYDEMENGE, M. Stéphane COMBEAU, M. Dominique BONNE et Mme Christine MANHÈS.

**Étaient absents :** M. Jean-Sébastien TAVERNIER, Mme Marie-Annick BURBAN, M. Pascal GUIBLIN, Mme Émilie GEVA, Mme Liliane LE SOURD, M. Serge LUBERT, M. Raymond HOUEIX, M. Marc DE BOYSSON

**Procurations :** M. Jean-Sébastien TAVERNIER pouvoir à M. Michel GRIGNON

Mme Marie-Annick BURBAN pouvoir à M. Patrice LE PENHUIZIC

M. Serge LUBERT pouvoir à Mme Sylvie GAIN

M. Pascal GUIBLIN pouvoir à M. Joël TRIBALLIER

Mme Émilie GEVA pouvoir à M. Patrice LE PENHUIZIC

M. Raymond HOUEIX pouvoir à M. Joël TRIBALLIER

**Secrétaire de séance :** M. Stéphane COMBEAU

**2022 05 n° 09 – AMENAGEMENT – PLUi – Prescription de la modification de droit commun n°1 et justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU**

*Le Vice-Président en charge de l'Aménagement présente les éléments,*

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

**VU** le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012,

**VU** le Code général des collectivités territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants et R 153-20 et suivants ;

**VU** la délibération n°2014-06 n°18 en date du 23 juin 2014 par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé l'extension des compétences communautaires à la planification urbaine, plan local d'urbanisme et carte communale,

**VU** la délibération n°2019 12 n°02 du 16 décembre 2019 approuvant le PLUi valant ScoT de Questembert Communauté,

**VU** les modifications successives apportées au PLUi valant SCoT de Questembert Communauté,

Le PLUi de Questembert Communauté est un document susceptible d'évoluer et de s'adapter aux nouveaux enjeux et projets locaux, aux évolutions du cadre légal ainsi qu'aux demandes des habitants.

Un ensemble de modifications sont souhaitées dans le cadre de la présente procédure de modification et notamment :

- des ajouts, suppressions et modifications d'emplacements réservés
- plusieurs modifications du zonage d'urbanisme
- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à Caden (\*)
- des modifications apportées aux orientations de plusieurs secteurs d'OAP
- l'identification de nouveaux secteurs d'OAP
- l'identification de plusieurs bâtiments pouvant changer de destination
- la correction d'erreurs matérielles relatives à l'identification de zones humides à la Vraie-Croix
- l'identification de prescriptions relatives aux arbres remarquables et à la protection des linéaires commerciaux
- des modifications relatives au règlement écrit

**(\*) M. Le Vice-Président précisera en séance plus particulièrement les éléments justifiant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur le territoire de la commune de Caden.**

Parmi les modifications, Questembert Communauté souhaite engager l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur le territoire de la commune de Caden.

Pour cela, conformément à l'article L. 153-38, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

La commune de Caden connaît une croissance de son parc de logements importante depuis plusieurs années.

Le diagnostic du PLUi a recensé une dynamique de 11 logements nouveaux par année sur la période 2004-2015. Le PLUi, dans une logique de rééquilibrage du territoire vers l'est a prévu un potentiel de croissance plus important pour la commune avec un objectif de 150 logements nouveaux sur la période 2017-2027 soit 15 logements nouveaux par an.

La base de données SITADEL2 a recensé 8 logements nouveaux autorisés en 2019, 11 en 2020 et 25 en 2021 soit une dynamique croissant très fortement qui se poursuit en 2022.

En effet, depuis l'approbation en 2019 du PLUi, les zones 1AU identifiées sur le territoire de la commune - en densification ou en extension de l'urbanisation - ont été rapidement urbanisées. Parmi les 6 OAP prévues dans le PLUi :

- **La Glavardais - 6 logements prévus** : Lotissement autorisé en novembre 2018, lots déjà bâtis
- **Bourg Nord - 10 logements prévus**: Lotissement autorisé en octobre 2021, commercialisation des lots en cours
- **Bourg Ouest - 19 logements prévus** : Lotissement autorisé en juin 2020, une grande partie des constructions achevées
- **Les Châtaigniers - 14 logements prévus** : Lotissement privé pour lequel le propriétaire ne souhaite pas aménager pour le moment
- **Les Châtaigniers 2 - 3 logements prévus** : réduction du périmètre intégré dans la modification du PLUi en cours
- **Vieux Calvaire - 5 logements prévus**: Demande d'autorisation du lotissement déposée prochainement

En somme, le PLUi a prévu la réalisation de 57 logements en densification couverte par une OAP et en extension de l'urbanisation sur le court terme. Sur ces 57 logements prévus, on peut considérer que :

- 25 logements sont déjà réalisés,
- 14 logements ne seront pas réalisés sur le moyen terme, par un phénomène de rétention foncière de la part du propriétaire du terrain concerné,
- 10 lots sont en cours de commercialisation, cette commercialisation est rapide et les autorisations d'urbanisme vont être sollicitées au cours de l'année 2022,
- Ne restent donc que 7 logements réalisables dans les années à venir dans ces secteurs,

Parmi les autres capacités d'urbanisation identifiées de la commune pour créer la possibilité de réaliser des logements nouveaux :

- **En densification des hameaux** : la mise en place du PLUi a provoqué la suppression de la constructibilité de l'ensemble des hameaux et villages sur le territoire de la commune. Aucun STECAL habitat n'est identifiée sur le territoire de la commune. Quelques constructions ont toutefois été réalisées avant la mise en place du PLUi,
- **En changement de destination** : le PLUi a pris le parti de ne pas autoriser le changement de destination des anciennes bâtisses agricoles dans les périmètres de réciprocity fixés à 100m autour des bâtiments agricoles en activité liés à l'élevage. La commune de Caden, avec un nombre d'exploitations en activité encore très élevé, est particulièrement impactée et peu de projets de changement de destination ont été opérés aujourd'hui
- **En densification spontanée** : Quelques projets ont été réalisés à l'initiative des propriétaires de terrains constructibles mais un tissu urbain déjà relativement dense et un coût du foncier modéré limitent ce phénomène de densification spontanée.

Ainsi, la commune voit sa croissance démographique potentiellement menacée par le manque de zones urbanisables sur le moyen terme, au-delà de l'année 2022. Le maintien d'une offre en logement ou en lots constructibles est toutefois essentiel au maintien du dynamisme de la commune, notamment pour le maintien des effectifs scolaires et des services et commerces du bourg.

L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur classé en 2AU au sud du bourg – secteur de Pénehouët - sur une emprise de 8600m<sup>2</sup> est susceptible de répondre à cet enjeu. Cette ouverture permettrait de poursuivre un développement modéré de la commune conformément aux orientations définies dans le PLUi. L'emprise identifiée sur les parcelles section ZY n°28, 138, 153 et 154 va permettre la réalisation d'approximativement 13 logements.

La faisabilité opérationnelle du projet est notamment assurée par :

- La maîtrise foncière du site par la commune de Caden
- La capacité de la commune à libérer l'emprise du projet du fermier en place
- La faisabilité technique du raccordement du site au réseau public d'assainissement des eaux usées
- La présence des réseaux d'eau potable, électricité, téléphonie...
- L'absence de contraintes environnementales fortes : zone humide, cours d'eau, bois protégé
- L'accessibilité immédiate du site au réseau viaire par la rue Jean-Baptiste Jego et la rue des Forges

En somme, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est justifiée :

- au regard de la dynamique de la construction sur le territoire de la commune de Caden
- au regard de la faiblesse des capacités de densification inexploitées dans les zones déjà urbanisées
- au regard de l'impossibilité de mobiliser le potentiel foncier privé dans certains secteurs urbanisables
- au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site de Pénehouët.

Les modifications sollicitées aujourd'hui entrent dans le cadre de la modification de droit commun.

**CONSIDÉRANT** qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification n°1 du PLUi pour apporter certaines modifications au document, relatives à :

- des ajouts, suppressions et modifications d'emplacements réservés
- plusieurs modifications du zonage d'urbanisme
- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à Caden

- des modifications apportées aux orientations de plusieurs secteurs d'OAP
- l'identification de nouveaux secteurs d'OAP
- l'identification de plusieurs bâtiments pouvant changer de destination
- la correction d'erreurs matérielles relatives à l'identification de zones humides à la Vraie-Croix
- l'identification de prescriptions relatives aux arbres remarquables et à la protection des linéaires commerciaux
- des modifications relatives au règlement écrit

**CONSIDÉRANT**, au vu des motivations données précédemment, l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU afin de permettre son aménagement et satisfaire les demandes d'installations dans la commune, et que cette ouverture est justifiée au regard des capacités d'urbanisation et que la faisabilité opérationnelle du projet est assurée;

**CONSIDÉRANT** qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLUi peut faire l'objet d'une modification lorsque l'EPCI compétent envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation,

**CONSIDÉRANT** que les modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- ou de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ou d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- ou de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**CONSIDÉRANT** qu'en vertu de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, ces modifications projetées ont pour effet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

**CONSIDÉRANT** que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification de droit commun du PLUi,

**CONSIDÉRANT** qu'en application de l'art. L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°1 du PLUi sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées et que les avis émis dans le cadre de cette consultation seront annexés au dossier avant sa mise à disposition du public,

**CONSIDÉRANT** que les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification n°1 seront définies par délibération du Conseil Communautaire de Questembert Communauté,

**CONSIDÉRANT** qu'à l'issue de cette étape de mise à disposition du public, le bilan sera présenté au Conseil Communautaire de Questembert Communauté qui délibérera pour adopter le projet de modification n°1 du PLUi, éventuellement modifié selon les avis émis et les observations du public, par délibération motivée,

*Sur avis favorable du Bureau communautaire du 28 avril 2022,*

*Après en avoir délibéré, à la majorité des suffrages exprimés, moins une voix contre, les membres du conseil communautaire valident :*

*- la prescription d'une procédure de modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté en application des dispositions des articles L.153-45 et suivant du code de l'urbanisme.*

*Le projet de modification n°1 du PLUi porte sur :*

- *des ajouts, suppressions et modifications d'emplacements réservés,*

- *plusieurs modifications du zonage d'urbanisme,*
- *l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à Caden,*
- *des modifications apportées aux orientations de plusieurs secteurs d'OAP,*
- *l'identification de nouveaux secteurs d'OAP,*
- *l'identification de plusieurs bâtiments pouvant changer de destination,*
- *la correction d'erreurs matérielles relatives à l'identification de zones humides à la Vraie-Croix,*
- *l'identification de prescriptions relatives aux arbres remarquables et à la protection des linéaires commerciaux,*
- *des modifications relatives au règlement écrit.*

Une copie de cette délibération sera adressée à :

- M. le Préfet du Morbihan
- M. le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer

La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.  
Pour extrait certifié conforme  
A Questembert, le 12 mai 2022  
Le Président,  
Patrice LE PENHUIZIC

