Département du Morbihan

QUESTEMBERT COMMUNAUTE

ENQUETE PUBLIQUE

du 16 septembre au 17 octobre 2022

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Questembert Communauté

Arrêté communautaire du 23 août 2022

DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS

(La partie « rapport » fait l'objet d'un 1er document séparé de celui-ci.)

Fait à Rennes, le 20 novembre 2022

La commissaire enquêtrice

Michèle PHILIPPE

Contenu

Quelques définitions et abréviations 3
PREAMBULE 4
DEROULEMENT DE L'ENQUETE 5
EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC EN LIEN AVEC LES RETOURS DE QUESTEMBERT COMMUNAUTE 7
Examen individuel des observations 7
Analyse synthétique des observations 19
ANALYSE COMPLEMENTAIRE DU PROJET 21
Remarques sur l'élément à modifier 79 21
Incidences du projet 22
Motivation de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à Caden 23
Présentation du projet dans le dossier d'enquête 23
CONCLUSIONS ET AVIS 23

Quelques définitions et abréviations

ALUR (loi)	Loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
CD	Conseil départemental
DDTM	Direction des Territoires et de la Mer
EBC	Espace Boisé Classé
MRAe	Mission Régionale de l'Autorité environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce du PLUi)
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (pièce du PLUi)
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PPA	Personne Publique Associée
SCoT	Schéma de Cohérence Territorial
STECAL	Secteurs de Taille et Capacité d'accueil limitées

Extraits sur les zones du PLUi (source règlement écrit)

U	Zones urbaines : elles désignent les espaces qui sont déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Parmi les sous-zones : Ub : zone à vocation mixte à dominante résidentielle qui correspond à l'ensemble des quartiers pavillonnaires autour des centres-bourgs ainsi que de certains villages
AU	Zones à urbaniser : Les secteurs classés en zone à urbaniser, sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation Parmi les sous-zones : 1AU : zones à urbaniser à court ou moyen terme à dominante habitat. 1AUe : zones à urbaniser destinées à accueillir des équipements d'intérêt général et collectif, ainsi que de sports et de loisirs. 2AU : réserve foncière vouée à être urbanisée sur le long terme
A	Zones agricoles : secteur à dominante rurale et marqué par la présence de l'activité agricole Certaines zones du PLUi, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. Parmi les sous-zones : Ab : secteur autorisant l'exploitation des terres agricoles mais interdisant la création de toutes nouvelles constructions et installations agricoles. Ah : Ce secteur recouvre certains hameaux proches des bourgs dont l'urbanisation doit être accompagnée.
N	Zones naturelles et forestières : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : - soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, du point de vue esthétique, historique ou écologique ; - soit de l'existence d'une exploitation forestière ; - soit de leur caractère d'espaces naturels ; - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; - soit de la nécessité de prévenir les risques d'expansion des crues.

PREAMBULE

Questembert Communauté regroupe 13 communes. Elle est située à proximité de Vannes et du Golfe de Morbihan. Son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant SCoT a été approuvé le 16 décembre 2019. Depuis cette date, il a fait l'objet de 2 modifications simplifiées. L'enquête publique, objet du présent rapport, est relative à sa modification de droit commun n°1. Elle fait suite à la délibération du conseil communautaire du 9 mai 2022 la prescrivant. Par cette délibération, Questembert Communauté a aussi motivé l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à Caden intégrée au projet de modification.

La pièce « *présentation du projet* » figurant au dossier d'enquête indique que la modification n°1 est rendue nécessaire par l'arrivée, en 2020, de nouvelles équipes municipales qui « *ont fait émerger de nouveaux projets pour les communes et de nouvelles orientations en matière d'urbanisme comme la volonté de développer les voies douces ou la nécessité de diversifier l'offre de logement*. » Il est précisé que : « *le territoire de Questembert Communauté a également été marqué par une dynamique très forte de son marché immobilier et une hausse importante des prix suite au covid et à l'arrivée sur le territoire de nouvelles populations*. »

L'enquête a été organisée par M. Patrice LE PENHUIZIC, président de la communauté de communes, par son arrêté du 23 août 2022. J'ai été désignée pour la conduire par la décision n°E22000103/35 du 8 août 2022 signée par le conseiller délégué auprès du tribunal administratif de Rennes.

La note de présentation du projet indique que la modification du PLUi comporte :

- ***« 56 éléments relatifs à des modifications d'emplacements réservés :*** *ajouts d'éléments pour de nouveaux projets notamment de liaisons douces, correction d'éléments pour des projets ayant évolués ou la correction des emprises des emplacements et des suppressions d'emplacement.*
- ***11 éléments relatifs au zonage d'urbanisme :*** *modifications de zonages pour des corrections d'erreurs ou suite à des sollicitations*
- ***2 éléments relatifs aux modifications des orientations de secteurs d'OAP:*** *corrections des orientations des OAP pour la réalisation des projets d'aménagement*
- ***L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur la commune de Caden***
- ***9 éléments relatifs à l'identification de nouveaux secteurs d'OAP : l****es communes du territoire de Questembert Communauté subissent, depuis plusieurs années, une pression foncière croissante sur l'immobilier : les lotissements se commercialisent très rapidement, l'offre de terrain à bâtir se raréfie et les prix de l'immobilier – pour les constructions récentes comme pour les terrains à bâtir – augmentent rapidement. Certaines communes souhaitent ainsi pouvoir encadrer l'aménagement de quelques 'dents creuses' pour promouvoir un habitat plus dense et optimiser au mieux l'utilisation de la ressource foncière.*
- ***7 éléments relatifs à l'identification de nouveaux bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination :*** *le diagnostic établi lors de l'élaboration du PLUi n'a pas permis de recenser l'intégralité des anciens bâtiments agricoles à transformer. Dans un souci d'équité, de nouveaux bâtiments sont ainsi identifiés dans cette procédure à la demande des propriétaires.*
- ***4 éléments relatifs à l'identification d'arbres remarquables***
- ***1 élément relatif à l'identification d'un linéaire commercial à protéger***
- ***2 modifications du règlement écrit »***

L'arrêté communautaire organisant l'enquête précise, dans son article 3, que « *au terme de l'enquête et après examen du rapport de la commissaire enquêtrice* », la modification sera soumise au Conseil Communautaire pour approbation.

Les publications de l'avis d'enquête ont été faites :

- dans les rubriques des annonces légales et officielles les éditions du Morbihan des journaux «Ouest-France » et le «Telegramme » (1er septembre et 28 septembre 2022) ;
- sur le site internet de Questembert Communauté.

L'affichage réglementaire de l'avis d'enquête publique était prévu au siège de la communauté de communes et dans ses 13 mairies.

Le dossier d'enquête était disponible pour consultation au siège de Questembert Communauté et dans les 13 mairies de cette communauté durant leurs heures d'ouverture habituelles. Il était également accessible via le site internet de Questembert Communauté. Il comprenait les pièces suivantes :

- Avis et arrêté d'enquête publique
- Délibération du conseil communautaire du 9 mai 2022 (n° 2022 05 n° 09 – AMENAGEMENT – PLUi) portant sur la prescription de la modification de droit commun n°1 et la motivation de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à Caden
- Présentation du dossier
- Dossier 1 / 4 : Emplacements réservés
- Dossier 2 / 4 : Zonage et OAP
- Dossier 3 / 4 : Autres prescriptions du Règlement graphique
- Dossier 4 / 4 : Règlement écrit
- Etude annexe de densification sur la commune de Caden
- Evaluation des incidences
- Consultation des Personnes Publiques Associées et de l'Autorité Environnementale

Mes interlocuteurs à Questembert Communauté ont été M. Damien FERRET, responsable urbanisme et aménagement du territoire et M. Joël TRIBALLIER, vice-président de la communauté en charge de l'aménagement du territoire et des logements.

Avant le démarrage de l'enquête, j'ai bénéficié d'une réunion préparatoire avec M. Damien FERRET. Elle s'est tenue en visioconférence, le lundi 22 août 2022 à partir de 10h00. Au cours de cette réunion, le projet de modification m'a été présenté et les modalités de déroulement de l'enquête ont été discutées.

Je me suis déplacée, le 12 septembre 2022, au siège de Questembert Communauté et dans les mairies de Questembert et de Malansac pour coter et parapher l'ensemble des registres papier d'enquête et pour visiter les lieux où devaient se tenir les permanences.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Conformément à l'arrêté qui l'organisait, l'enquête s'est déroulée du lundi 16 septembre au vendredi 17 octobre 2022. J'ai tenu les permanences dans les créneaux prévus. Leur bilan s'établit comme suit :

Permanence	Lieu	Nombre d'entretiens	Nombre de personnes reçues
1 : vendredi 16 septembre 2022 de 9h00 à 12h00	Siège de Questembert Communauté	2	3
2 : lundi 26 septembre 2022 de 9h00 à 12h00	Mairie de Questembert	4	5
3 : samedi 8 octobre 2022 de 9h00 à 12h00	Mairie de Malansac	4	4
4 : lundi 17 octobre 2022 de 14h00 à 17h00	Siège de Questembert Communauté	4	5
Totaux		**14**	**17**

Le public disposait pour déposer ses observations de registres papier au siège de l'enquête dans les locaux de la communauté de communes à Questembert et dans chacune des mairies du territoire. Il disposait également d'une adresse courriel et pouvait faire parvenir au siège de Questembert Communauté des observations par courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice.

La fréquentation des permanences a varié de 3 à 5 personnes. Les personnes que j'ai reçues venaient se renseigner sur l'évolution du PLUi, déposer des observations en lien ou non avec l'enquête ou les préparer pour les déposer par la suite par un des moyens mis à leur disposition pour le faire.

Certains déposants d'observations écrites sont également venus aux permanences pour y apporter oralement des précisions. Lors de mes entretiens, j'ai écouté le public et je lui ai fourni des informations sur le cadre général des enquêtes publiques, sur la procédure en cours et sur le contenu du projet de modification n°1 et de son dossier (liste non exhaustive).

Durant l'enquête j'ai eu également à plusieurs reprises l'occasion d'échanger sur le projet avec MM. TRIBALLIER et FERRET.

A l'issue de l'enquête, j'ai clos les 14 registres papier. Comme je disposais des scans des observations papier, j'ai remis, pour leur conservation, ces registres aux représentants du pétitionnaire dès la remise du Procès-verbal de synthèse des observations. J'ai fait cette remise au siège de Questembert Communauté, le lundi 24 octobre 2022, au cours d'une réunion à laquelle participaient M. Joël TRIBALLIER, vice-président de la communauté en charge de l'aménagement du territoire et des logements et M. Damien FERRET, responsable urbanisme et aménagement du territoire.

4 observations ont été inscrites dans les registres papier et 5 courriels ont été reçus. Ces 9 observations émanent du Pôle Domanialités, Urbanisme et Procédures, Direction des Routes et de l'Aménagement du Conseil départemental du Morbihan et de particuliers dont 2 appartiennent à des groupements agricoles. Aucune association ne s'est manifestée au cours de l'enquête.

Les tableaux suivants référencent et récapitulent les observations. Leur contenu est détaillé dans le document 1 et figure également dans le procès-verbal de synthèse des observations qui lui est annexé.

Observations inscrites dans les registres papier et/ou documents insérés dans les registres par dépôt

Registre papier	Réf., date (2022)	Déposants
SAINT-GRAVE	R-SG, 26/9	M. CADIO, EARL du Montrel
MOLAC	R-M, 30/9	Eliane DENIGOT
PLUHERLIN	R-P, 6/10	Jean-Luc BURBAN (courrier déposé dans le registre papier)
QUESTEMBERT COMMUNAUTE	R-QC, 17/10	Consorts GUILLOTIN

Observations reçues par courriel

Réf., date (2022)	Déposants	Remarques
RC1, 23/9	Simon CHEVILLARD, Conseil départemental 56	
RC2, 26/9	Hélène MOSZKOWIEZ	
RC3, 17/10, 20h26	Consorts GUILLOTIN	Doublon de l'observation R-QC, 17/10
RC4, 17/10, 22h10	Jonathan JOLY et Adélaïde MORIN	Changement de destination
RC5, 17/10, 22h17	Jonathan JOLY (associé GAEC AGREE JOLY de Saint Congard)	Espace Boisé Classé

Au-delà, au cours des entretiens que j'ai eus avec le public lors des permanences ont également été évoquées :

- Des demandes de renseignements concernant la modification n°1 : champ de la modification, motivation des choix, vérification de la prise en compte d'une demande antérieure et questions sur la suite de la procédure jusqu'à la validation du projet,
- Des demandes de renseignements sur le PLUi actuel et ses perspectives d'évolutions ultérieures,
- Des interrogations sur la démarche à suivre par le public pour faire instruire ses demandes d'évolution du PLUi (changements de destination de bâtiments ou de zonage en particulier).

A noter également l'expression par un agriculteur d'un ressenti négatif de l'impact sur les pratiques agricoles de la multiplication de logements de particuliers non exploitants en campagne.

J'ai reçu par courriel, le 10 novembre 2022, les observations en retour (mémoire en réponse) de Questembert Communauté sous la forme d'un courrier de son président, M. Patrice LE PENHUIZIC, courrier auquel était joint un projet de réponse aux observations du public et des entités consultées. Ce mémoire en réponse est annexé au document 1 du présent rapport.

Mes commentaires sur le déroulement de l'enquête et la participation du public

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. La fréquentation des permanences et le nombre d'observations recueillies me paraissent cohérents avec ce qui est généralement observé pour des enquêtes de type similaire. Je m'étonne cependant un peu de l'absence de réactions du public au sujet des modifications et ou créations d'OAP. Cela n'est pas courant, il me semble.

Les observations recueillies sont ci-après examinées individuellement en lien avec les observations en retour de Questembert Communauté. Une analyse synthétique en est ensuite présentée ainsi qu'une analyse complémentaire du projet.

EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC EN LIEN AVEC LES RETOURS DE QUESTEMBERT COMMUNAUTE

Examen individuel des observations

NB. Les références de parcelles cadastrales qui figuraient dans le procès-verbal de synthèse des observations, ont été, le cas échéant, corrigées en utilisant celles fournies par la communauté de communes dans ses observations en retour.

Observation R-SG

Lieu concerné	Résumé de l'observation	Observations en retour de la commune
Lieu-dit le Montrel à Saint-Gravé	Demande de modifications de zonage (N -> A) de portions des parcelles ZP93 et ZP126 pour répondre aux besoins de développement de l'exploitation agricole : agrandissement, mise aux normes. Oralement le déposant a aussi mentionné un projet d'équipements en panneaux solaires.	*« L'ensemble du site de la ferme du Montrel est situé dans le périmètre de la zone Natura 2000 de la vallée de l'Arz. Cette situation justifie le zonage naturel autour du site.* *Cette situation pourrait évoluer dans le cadre d'une prochaine modification au regard des projets portés sur l'exploitation ».*

Mes commentaires :

L'observation sort du champ de la présente enquête. La demande est à instruire par Questembert Communauté comme celle-ci le mentionne dans son mémoire en réponse. Le hameau du Montrel est, comme l'indique aussi la Communauté, situé dans la zone Natura 2000 (directive habitat) de la Vallée de l'Arz à proximité de sa limite nord.

NB. Cette demande est proche de celle prise en compte dans l'élément n°60 du projet de modification n°1 pour lequel Questembert Communauté précise dans le document d'évaluation des incidences figurant au dossier que 17 îlots ont déjà été pastillés en zone A au sein des zones Natura 2000 pour répondre aux besoins des exploitations et après vérification de l'absence d'impact de ce changement sur l'environnement.

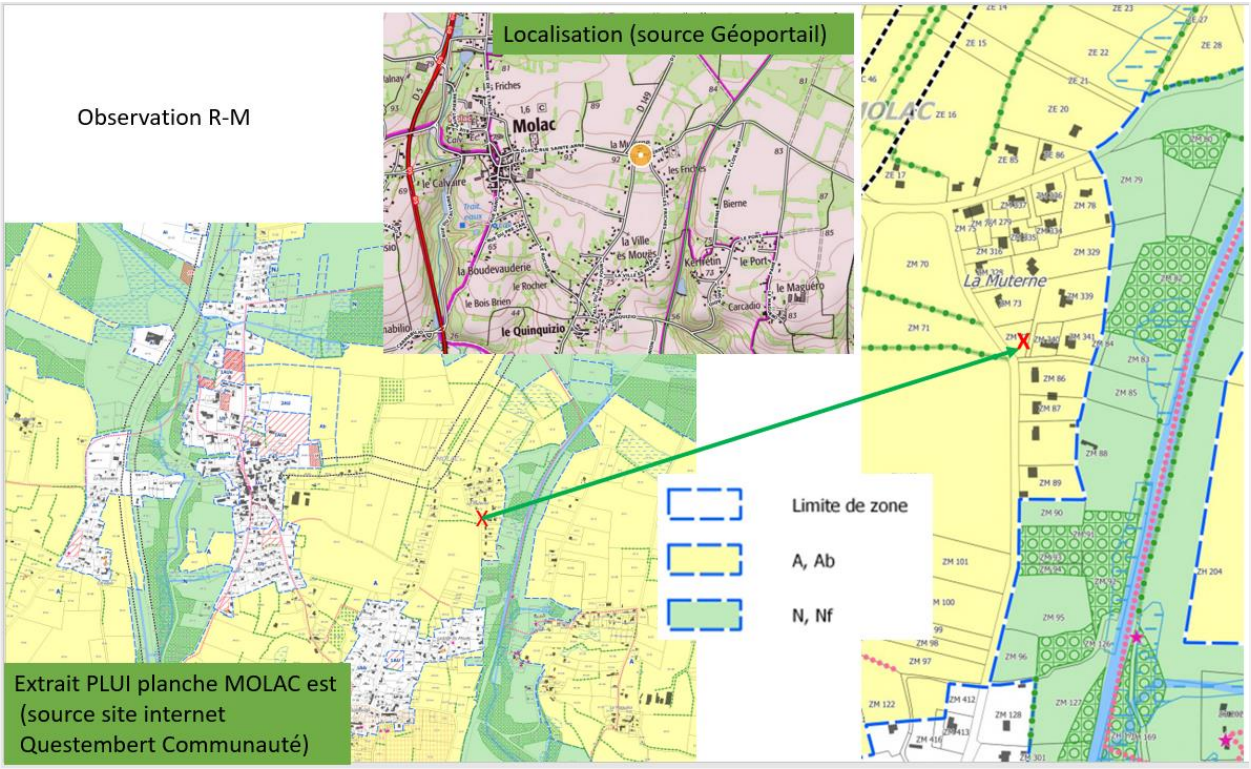
Observation R-M

Lieu concerné	Résumé de l'observation	Observations en retour de la commune
Lieudit La Muterne à Molac	Demande de constructibilité pour la parcelle ZM 72.	*L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que la réduction d'une zone classée agricole ne saurait être intégrée dans le cadre d'une procédure de modification des documents d'urbanisme.* *La demande ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de la présente procédure.*

Mes commentaires : Il s'agit d'une demande de constructibilité pour une parcelle située dans un hameau en zone agricole qui ne bénéficie pas dans le PLUi actuel du statut de STECAL habitat. Cette observation est sans lien avec le projet de modification n°1 et sort donc du champ de la présente enquête.

La figure ci-après illustre la localisation du site concerné par l'observation et le situe dans le règlement graphique du PLUi tel qu'accessible au public via le site internet de Questembert Communauté (source commissaire enquêtrice).

Observation R-M



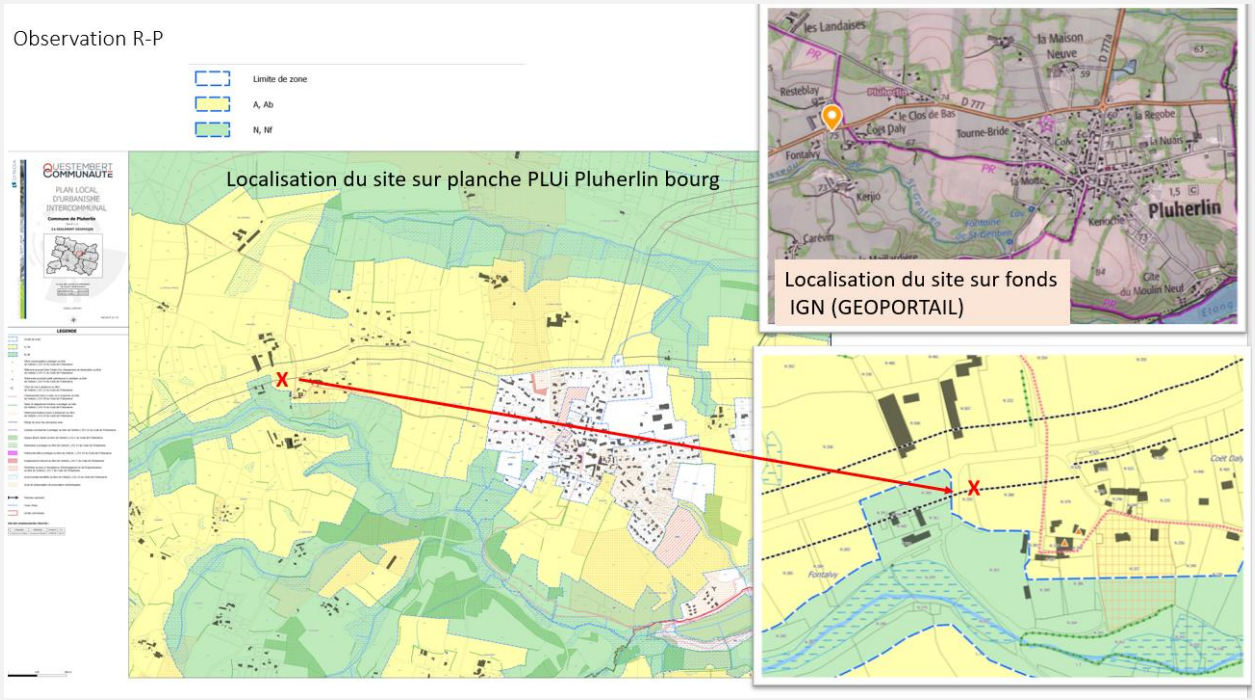
NB. Dans son « *Etude urbaine sur les écarts et les enveloppes urbaines* » figurant en annexe du rapport de présentation du PLUi actuel, Questembert Communauté explique (p.4) qu'en conséquence de la loi ALUR les hameaux en campagne ne sont plus qu'exceptionnellement constructibles. Cela explique la perte de constructibilité observée par le public. Les quelques hameaux éligibles forment des Secteurs de Taille et Capacité Limitées (STECAL) affectés d'un zonage spécifique (Ah en zone agricole). L'étude comprend en p.84, l'analyse qui a été faite du secteur La Muterne/les Friches. Elle a conduit à ne pas classer en STECAL ce secteur.

Observation R-P

Lieu concerné	Résumé de l'observation	Observations en retour de la commune
Lieudit Coët-Daly à Pluherlin	Demande de passage en zonage constructible d'un terrain d'environ 2000 m2 (section N02, n°359 et une partie du n°380) dans une zone habitée située à 1 km du bourg et bénéficiante de tous les réseaux à proximité directe. L'observation déposée contient l'illustration suivante : 	*L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que la réduction d'une zone classée agricole ne saurait être intégrée dans le cadre d'une procédure de modification des documents d'urbanisme.* *La demande ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de la présente procédure.*

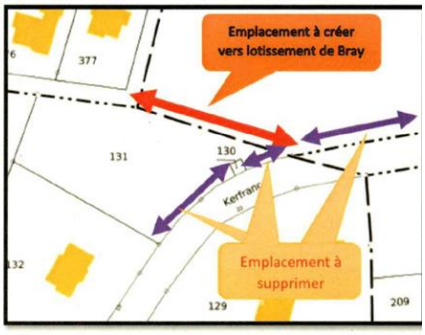
Mes commentaires : Il s'agit ici aussi d'une demande de constructibilité pour une parcelle située dans un hameau en zone agricole qui ne bénéficie pas dans le PLUi actuel du statut de STECAL constructible (voir illustration ci-dessous). Cette observation sort du champ de la présente enquête. Le type d'évolution souhaitée ne pourrait être examiné que dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi.

La figure ci-après illustre la localisation du site concerné par l'observation et le situe dans le règlement graphique du PLUi tel qu'accessible au public via le site internet de Questembert Communauté (source commissaire enquêtrice).



Observation R-QC

Lieu concerné	Résumé de l'observation	Observations en retour de la commune
Berric Emplacement réservé n°15	**R-QC-1** Projet de modification n°41 : signalement d'une erreur de superficie touchant l'emplacement réservé n°15	*La remarque est exacte. Il s'agit d'une erreur dans le tableau des emplacements réservés dans la 1ère version du PLUi. Celui-ci mentionne une emprise de l'emplacement n°15 de 840.35 m² alors que la surface de cet emplacement mesure 945 m²*
Berric Emplacement réservé 15	**R-QC-2** projet de modification 41 : Demande de suppression de l'emplacement réservé 15 sur les parcelles ZP 131, ZP 130 et ZI 95. L'observation est accompagnée de l'illustration ci-après.	*Avis défavorable. La commune de Berric souhaite le maintien du projet et de*

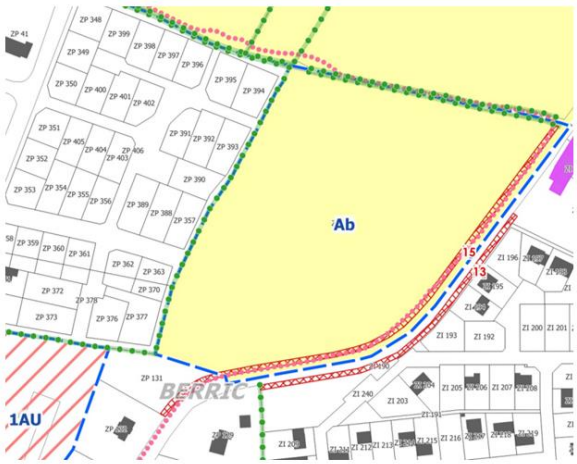
	 Motivations du déposant : « *la commune de Berric renonçant à son projet d'élargissement de voie (cf. modif 54), l'emplacement réservé 15 n'a plus d'intérêt.* »	*l'emplacement réservé tel qu'identifié.*
Berric Emplacement réservé 17	**R-QC-3** Interrogation sur la pertinence du positionnement de l'emplacement réservé n°17 le long de la voie communale « Bois Roger — Vertus » du côté où un talus a été planté en 2006, au droit de la parcelle Z 194, suite aux prescriptions du remembrement de 2005. L'illustration ci-dessous figure dans l'observation. *Règlement graphique après la modification de droit commun n°1 du PLUi* 	*Avis défavorable. La commune souhaite le maintien du projet et de l'emplacement réservé tel qu'identifié. La haie bocagère pourra être maintenue dans le cadre de l'aménagement de la voie douce.*

Mes commentaires :

Concernant l'élément modifié 41 (emplacement réservé n°15), l'erreur matérielle signalée par le déposant (RQ-C-1) est confirmée par la communauté.

Le secteur concerné par la partie R-QC-2 de l'observation se situe route de Kerfranc à Berric. Le projet de modification 1 du PLUi contient plusieurs évolutions des emplacements réservés dans ce secteur :
- Elément modifié 54 : suppression de l'emplacement réservé n°13 car la commune a renoncé à son projet d'élargissement de la voie
- Elément modifié 41 : parallèlement augmentation de l'emprise de l'emplacement 15 et requalification de sa destination de « *élargissement de voie* » en « *aménagement de voie* »

La figure suivante contient à gauche l'extrait du règlement graphique du PLUi actuel et à droite les projets d'éléments modifiés tels que figurant dans le dossier d'enquête.



PLUI actuel
(règlement graphique, planche Berric bourg)

Evolutions projetées
(dossier d'enquête, doc. B1)

Le projet ne donne pas de précisions sur le type d'aménagement envisagé.

R-QC-3 : Cette observation sort du champ de la présente enquête qui ne concerne pas cet emplacement réservé n°17. L'illustration qui figure à gauche dans l'observation est extraite du projet d'élément modifié n°43 qui concerne la modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°23. La haie pointée par le déposant bénéficie d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Questembert communauté, dans son mémoire en réponse, mentionne comme destination de cet emplacement un « *aménagement de voie douce* » alors que le PLUi actuel fait état d'un « *élargissement de voie* ». La faisabilité de la conservation de la haie évoquée par la communauté reste donc peut-être à consolider.

Observation RC1

Lieu concerné	Résumé de l'observation	Observations en retour de la commune
Réseau routier départemental	**RC1-1** Rappels du cadre d'action du département pour la création d'accès aux routes dont il a la gestion (routes départementales)	*L'observation n'appelle pas de réponse particulière.*
Berric Modification 74 : création du secteur d'OAP « Guillaume de Berric »	**RC1-2** Proposition de modification des accès du secteur d'OAP à la Route Départementale n°7 . L'observation contient l'illustration suivante.	*En réponse, l'orientation relative à l'accès et aux conditions de desserte du nouveau secteur d'OAP "Guillaume de Berric" sera supprimée dans le dossier soumis à approbation.* *Cet accès sera négocié dans un second temps soit via la parcelle section ZM n°90 si un accord est trouvé avec le propriétaire, soit sur la route départementale n°7 si un aménagement présentant des conditions de sécurité satisfaisantes pour le département est proposé.*

Limerzel Secteur d'OAP « Saint Sixt)	**RC1-3** Rappel de la demande d'autorisation de voirie à faire pour l'éventuel accès du projet sur la Route Départementale n°774 (validation au regard des problématiques de sécurité routière).	*L'observation sera prise en compte dans le cadre de l'aménagement du futur secteur d'habitat.*
Berric Modification 42	**RC1-4** Emplacement réservé n°22: - prise en compte de la modification de l'emplacement réservé n°22 (allongement d'un cheminement doux depuis le bourg de BERRIC vers le Grand Bodo le long de la Route Départementale n°7). - suggestion de prolongation de cet emplacement réservé jusqu'à la Route Départementale n°140 afin d'assurer et de sécuriser une continuité avec le centre du bourg de BERRIC	*Concernant cette liaison douce entre le secteur du Grand Bodo vers le centre-bourg de Berric, la commune de Berric souhaite aménager une traversée de la route départementale n°7 sur la partie est de l'axe vers la parcelle communale section ZO n°180. L'extension proposée de l'emplacement n'est donc pas nécessaire*
Questembert Le Petit Molac Modification 50 Et Bel Air Modification 51	**RC1-5** Emplacement réservé n°113 et 114 : Nous confirmons la suppression de ces 2 emplacements réservés. Toutefois et contrairement à ce qui a été notifié dans le précédent avis en date du 12 avril 2021, ces deux emplacements réservés n'ont pas fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique**.**	*L'observation n'appelle pas de réponse particulière.*
La Vraie-Croix et Questembert	**RC1-6** demande de suppression du « faisceau pressenti » matérialisé sur les planches graphiques des communes de LA VRAIE-CROIX et QUESTEMBERT, et ce en raison du caractère prématuré d'un éventuel parti d'aménagement sur le secteur.	*La suppression du faisceau relatif au 'contournement nord de Bel-Air' sera intégrée à la procédure de modification en cours.*

Mes commentaires : Je note que Questembert Communauté indique vouloir prendre en compte les éléments contenus dans l'observation sauf en ce qui concerne la suggestion, en lien avec la modification 42, de prolonger l'emplacement réservé 22 jusqu'à la route départementale n°140.

Observation RC2

Lieu ou point concerné	Résumé de l'observation	Observations en retour de la commune
Règlement graphique du PLUi	**RC2-1** Remarques sur la forme des documents du PLUi jugés difficiles à lire et à interpréter. Suggestion faite : - d'ajout de légendes sur les schémas, les éléments graphiques et plans, en précisant l'orientation ; - d'indication lors de projet d'acquisition de parcelle pour une ZA de l'emprise globale actuelle de celle-ci ; - d'ajout d'un glossaire en fin de document (dent creuse, tènement, OAP, …) Idée exprimée que l'utilisation de couches transparentes plutôt que d'aplats permettrait de visualiser la végétation.	*La présentation des prochains dossiers pourra être améliorée en prenant en compte les observations mentionnées.* *Les plans sont tous orientés au nord. Les références parcellaires et l'identification des secteurs permettent de localiser les éléments identifiés.*

Emplacements réservés	**RC2-2 :** questionnement sur le devenir d'éléments à protéger sur certains projets d'acquisitions. Exemple donné : devenir de la haie (ou alignement d'arbres) sur la parcelle 376 du projet de modification 5 (création emplacement réservé 129 à Questembert).	*Les prescriptions environnementales comme les bois ou haies protégés ne sont pas supprimées avec la mise en place d'un emplacement réservé. Les projets mentionnés à l'occasion de la mise en place de nouveaux emplacements réservés devront respecter les prescriptions existantes.*
Modification 10 La Vraie-Croix (emplacement réservé n°131)	**RC2-3 :** question sur l'emprise de l'emplacement prévu.	*Pour cet emplacement réservé, une bande de 7.5m est identifiée au nord le long de la route de pont de Lire et une bande plus large - autour de 20 m - est prévue sur la partie est de l'emplacement du côté de la butte du temple.*
Modification 13 La Vraie-Croix (emplacement réservé n° 135)	**RC2-4 :** demande de rappel de la manière dont sera pris en charge l'évolution du site lors de son aménagment dans le contexte où celui-ci comprend une zone humide et un espace boisé classé.	*Le projet consiste en la réalisation d'un cheminement doux et ne va pas engager la réalisation d'aménagements lourds susceptibles d'impacter les éléments environnementaux identifiés et donc protégés. La liaison est réalisable à travers le secteur boisé sans coupe d'arbres et si des aménagements sont à réaliser à travers la zone humide, ceux-ci ne l'impacteront pas (platelage surélevé, pas japonais…). L'emplacement réservé a ici plus à voir avec la recherche de la maîtrise foncière par la commune qu'en la réalisation d'aménagements qui peuvent être très légers pour une liaison douce : balisage, signalétique, entretien du cheminement*
Modification 15 Caden, parc d'activités de Penhouët (emplacement réservé n°139)	**RC2-5 :** interrogation sur le devenir de l'espace boisé présent sur la parcelle Y11	*L'espace boisé identifié ici ne fait l'objet d'aucune mesure de protection et est intégré au périmètre du parc d'activité de Penhouët. Il n'a pas vocation à être conservé.*
Modification 24 Larré, Les hauts de Gohlen (emplacement 149)	**RC2-6 :** questionnements sur l'espace public aménagé projeté : quoi et comment et protection de la zone humide.	*Le projet consiste ici à aménager un espace naturel pour l'accueil du public. Les servitudes de protection des espaces boisés et des zones humides sont maintenues et les aménagements qui seront réalisés obéiront à l'existence de ces prescriptions. A l'inverse, une maîtrise foncière du site par la commune apporte des garanties supplémentaires quant à la préservation des éléments naturels.*
Modification 26 Questembert, secteur du presbytère (emplacement 152)	**RC2-7 :** questionnements sur l'aménagement projeté pour la gestion des eaux pluviales, à travers une ZH et un EBC.	*Les servitudes de protection des espaces boisés et des zones humides sont maintenues et les aménagements qui seront réalisés obéiront à l'existence de ces prescriptions.*

Modification 27 Questembert, les Buttes (emplacement 138)	**RC2-8 :** questionnements en lien avec le caractère vert de la parcelle et sur la nature du bâtiment prévu en lien avec la problématique de l'artificialisation des sols.	*La parcelle objet de l'emplacement réservé n'est pas une parcelle verte mais un lot bâti avec son jardin intégré à une zone urbaine. Un équipement public sera aménagé sur ce site.*
Modification 30 Berric bourg (emplacement 150)	**RC2-9** Questionnement sur la nature pour les parcelles concernées du projet de "préservation, valorisation et réhabilitation » de l'espace naturel et sur sa méthodologie. Présence de zones humides et d'espaces boisés classés.	*Le projet consiste ici à aménager un espace naturel pour l'accueil du public. Les servitudes de protection des espaces boisés, des haies et des zones humides sont maintenues et les aménagements qui seront réalisés obéiront à l'existence de ces prescriptions. A l'inverse, une maîtrise foncière du site par la commune apporte des garanties supplémentaires quant à la préservation des éléments naturels.*
Modification 31 Berric, clos er Parc (emplacement 155)	**RC2-10 :** même questionnement	*Le projet consiste ici à aménager un espace naturel pour l'accueil du public. Les servitudes de protection des espaces boisés, des haies et des zones humides sont maintenues et les aménagements qui seront réalisés obéiront à l'existence de ces prescriptions.* *A l'inverse, une maîtrise foncière du site par la commune apporte des garanties supplémentaires quant à la préservation des éléments naturels.*
Modification 34 Questembert (emplacement 74)	**RC2-11 :** même questionnement et interrogation sur la présence d'une haie	*S'agissant de l'aménagement d'un chemin de randonnée, le cheminement pourra être réalisé en maintenant les boisements existants.*
Modification 37 Questembert, Godreho (emplacement 92)	**RC2-12 :** même questionnement que RC2-9	*S'agissant de l'aménagement d'un cheminement doux, les espaces boisés et zones humides identifiés sauront être préservés.*
Modification 42 Berric Route du Bodo (emplacement 22)	**RC2-13 :** même questionnement que RC2-9	*idem*
Modification 40 La Vraie-Croix, rue de la gare (emplacement 42)	**RC2-14 :** la personne indique ne pas avoir réussi à localiser le site de la modification et s'interroge sur la taille de l'emplacement.	*Cet emplacement réservé existait déjà précédemment. Le projet de modification du PLUi vise simplement à réduire son emprise*
Modification 41 Berric, rue de Kerfranc (emplacement 15)	**RC2-15** : interrogation sur le devenir de la haie	*La haie pourra être maintenue.*
Modification 53	**RC2-16 :** demande de signification de l'expression employée dans le dossier :"*Suppression des emplacements réservés car le projet a été réalisé*".	*Les emprises nécessaires au projet identifié ont été acquises précédemment. L'emplacement réservé, qui sert principalement à acquérir la maîtrise foncière des parcelles n'a alors pas besoin d'être maintenu.*
Document B1 : emplacements réservés	**RC2-17 :** Question globale au sujet de plusieurs éléments concernant des *"emplacements réservés mal localisés*"	*L'emplacement réservé, qui sert principalement à acquérir la maîtrise foncière des parcelles, doit nécessairement être localisé sur l'emprise exacte des*

	Pourquoi mal localisés et pourquoi à chaque fois cela impacte une zone humide ?	*surfaces nécessaires aux projets identifiés. Certains éléments sont mal localisés et la correction de la localisation de plusieurs éléments est intégrée dans le présent dossier de modification.*
Démarche PLUi	**RC2-18** : la personne indique que pas ses observations elle veut *« juste comprendre comment, dans notre démarche d'urbanisme, sont pris en compte les éléments naturels* ». Elle précise : « *Par exemple, passer à travers une haie, (même pour faciliter un cheminement doux), on pourrait se dire : "c'est pas très grave, c'est juste une haie". Mais la continuité écologique et les corridors biologiques font partie de la trame verte et bleue issue du Grenelle, je voudrais donc juste comprendre comment ces éléments sont travaillés, et comment nous, le public, nous pouvons nous tenir informés*. »	Non commenté par Questembert Communauté

Mes commentaires :

RC2-1 : je n'ai pas compris de quels documents parlait la déposante.

S'il s'agit du manque de légendes pour les illustrations du dossier et de localisation graphique des modifications, je partage le point de vue de l'autrice sur leur manque fréquent. Aucun SIG n'étant mis à disposition du public, la localisation sur le règlement graphique du PLUi des projets de modifications présentés, s'avère particulièrement laborieuse via les plans en ligne sur le site internet de Questembert Communauté (ou leurs versions papier) même en s'aidant du GEOPORTAIL de l'IGN et des références cadastrales. Cela a été encore plus le cas quand il s'est agi, pour moi, de localiser dans le règlement graphique les lieux évoqués par le public dans ses observations ou au cours des permanences.

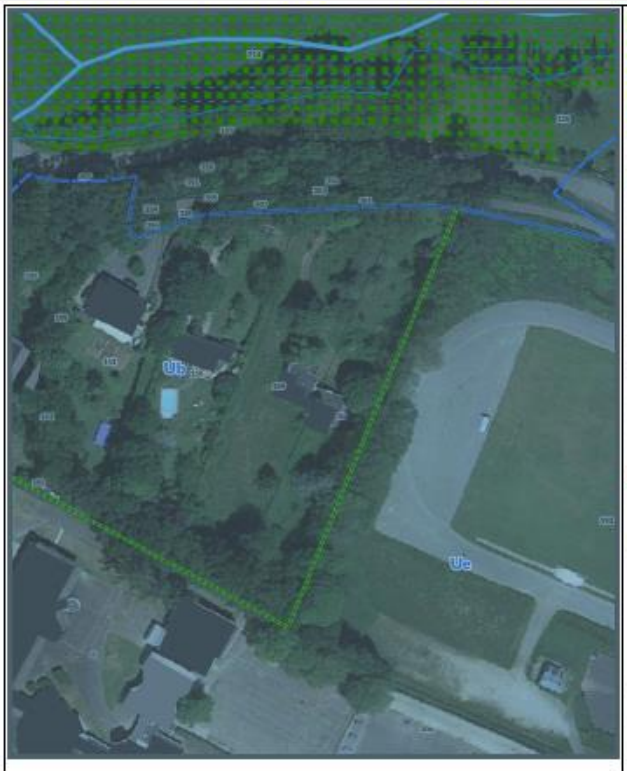
Au-delà j'estime pour ma part que remplacer, comme cela a d'ailleurs été fait, au moins partiellement, pour les illustrations du document « *dossier de présentation 1 / 4 : emplacements réservés* », des aplats par des couches transparentes, contribue à rendre leur situation au regard du règlement graphique du PLUi plus difficile à cerner. Dans la presque totalité des cas, il n'est pas possible, en l'absence de trame colorée, de déterminer toutes les zones du PLUi concernées dans des extraits de petite taille comme ceux qui figurent dans le dossier d'enquête. A noter que le tramage du PLUi ne suffirait pas à lui tout seul à trouver sur les extraits à quelle sous-zone les terrains appartiennent car une même couleur peut correspondre à des sous-zonages différents et la marque de zonage est souvent située en dehors de l'extrait.

S'il s'agit des documents du PLUi actuels accessibles via le site internet de la communauté ou mis à disposition en version papier au siège de Questembert Communauté et dans les mairies, les légendes existent quoique parfois incomplètes (par exemple, les légendes des plans du règlement graphique ne mentionnent pas, sauf erreur de ma part, les zones urbaines).

Je note que le public, qui n'est pas toujours au courant de l'usage, bénéficierait d'une mention générale signalant l'orientation au nord de tous les cartes et schémas figurant en dossier.

RC-2, RC-3, RC2-4, RC2-5, RC2-6, RC2-7 : les réponses données par Questembert Communauté sont précises et éclairantes pour le public.

RC2-8 : le schéma illustratif de la modification objet de cette observation, tel qu'il figure dans le dossier d'enquête est le suivant.



figuré 27a : Règlement graphique du PLUi avant la modification de droit commun n°1 - les emplacements réservés sont repérés avec un quadrillage rouge.

figuré 27b : Règlement graphique après la modification de droit commun n°1 du PLUi

Pour quelqu'un qui examine ces schémas dans le dossier d'enquête, la parcelle concernée par l'aménagement futur est très majoritairement végétalisée. Situé en zone urbanisée, son couvert végétal ne bénéficie d'aucune protection en dehors de la haie qui la borde à l'est et au sud.

Le risque d'artificialisation des sols existe même s'il ne s'agit pas d'une terre agricole ou naturelle. L'incidence environnementale de l'aménagement futur pourrait donc ne pas être nulle en particulier en matière de perméabilité des sols, de biodiversité ordinaire et d'adaptation au changement climatique. Cela dépendra du projet retenu.

RC2-9 à RC2-17 : les réponses données par Questembert Communauté sont précises et éclairantes pour le public.

RC2-18 : l'observation RC2 dans son ensemble, et sa dernière partie le confirme, montre que le public a besoin d'être accompagné pour l'appréhension des dossiers de planification de l'urbanisme de Questembert Communauté.

Observation RC-3 : voir observation R-QC plus haut (doublon)

Observation RC-4

Lieu concerné	Résumé de l'observation	Observations en retour de la commune
Pluherlin	Demande d'identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour un bâtiment anciennement agricole (parcelle C236) mitoyen d'une habitation (Parcelle C237). 	*L'identification du changement de destination pourra être intégré dans le cadre de l'élaboration d'une prochaine procédure de modification du PLUi si celui-ci présente les critères mentionnés dans le document de justification des choix, à savoir :* ● *Une emprise au sol supérieure à 40m²* ● *Un bâtiment de qualité architecturale* ● *L'absence d'activités agricoles à proximité*

Mes commentaires : la demande est effectivement à instruire par Questembert communauté avant prise en compte, si retenue, via une évolution ultérieure du PLUi.

Observation RC-5

Lieu concerné	Résumé de l'observation	Observations en retour de la commune
Pluherlin Parcelle ZE43	Demande de déclassement d'une parcelle anciennement cultivée mais EBC dans le PLUi (ZE 43). Le déposant souligne que l'état végétatif actuel de cette parcelle acquise en 2019 comme mon classée, est arrivée en friche suite à des difficultés familiales et qu'aucun arbre de valeur n'y est présent. L'illustration ci-après figure dans l'observation. 	Pas de commentaires dans le mémoire en réponse

Mes commentaires : l'observation est sans lien avec le projet de modification n°1 soumis à enquête. La demande est à instruire par Questembert Communauté pour insertion éventuelle, si retenue, dans une évolution ultérieure du PLUi.

Analyse synthétique des observations

- **Observations sortant du cadre de la présente enquête**

Comme indiqué dans l'analyse individuelle que j'en ai faite plus haut, les observations R-SG, R-M, R-P, R-QC-3, RC-5 sortent du champ de la présente enquête publique. Les demandes qu'elles contiennent, essentiellement de modifications de zonage, de déclassement d'éléments protégés ou de reconnaissance de bâtiments susceptibles de changer de destination, sont à instruire par Questembert Communauté dans un autre cadre. Suivant leur nature, leur éventuelle prise en compte ultérieure passera probablement par une procédure de modification ou de révision du PLUi.

A la fin du procès-verbal de synthèse des observations, j'ai posé à la communauté la question suivante : « *quelles sont les perspectives d'évolution du PLUi (processus et calendrier éventuel) et quelle est la démarche de prise en compte des demandes du public ?* »

Dans son courrier de réponse M. Patrice LE PENHUISIC, président de Questembert Communauté indique :

« *En ce qui concerne les perspectives d'évolution du PLUi et la prise en compte des demandes du public, nous avons fait le choix de mener des procédures de modification du PLUi à un rythme régulier afin d'adapter le document au regard de projets nouveaux, des évolutions de nos politiques et des demandes légitimes des habitants de notre territoire. Ainsi une nouvelle procédure de modification pourrait être initiée en 2023 afin d'intégrer notamment certaines observations issues de l'enquête relative à la modification en cours. Quant à une révision du PLUi, celle-ci pourrait débuter dans les années à venir.* »

Les perspectives d'évolution du PLUi sont ainsi données par Questembert Communauté dans sa réponse. Elles éclairent le public sur comment la communauté entend faire évoluer le PLUi. Il resterait sans doute à lui préciser la démarche pour formuler les demandes et les moyens pour le faire. Le même besoin est ressorti des entretiens que j'ai eus avec le public durant mes permanences en particulier pour des changements de destination de bâtiments ou des évolutions de zonage.

- **Observations concernant les modifications projetées pour les emplacements réservés**

De nombreux éléments d'observation concernant les modifications projetées des emplacements réservés figurent dans les observations (R-QC-1 et 2, RC2). Les réponses données par Questembert Communauté sont généralement précises et éclairantes pour le public.

Les observations faites montrent un niveau de connaissance du public à améliorer sur ce qu'est un emplacement réservé et comment il est géré. Comme l'indique Questembert communauté dans ses réponses, la création d'emplacements réservés sert principalement à assurer à la collectivité la maîtrise foncière des zones pour lesquelles existent des projets d'aménagement.

Le règlement littéral du PLUi actuel donne sur les emplacements réservés les informations suivantes (p.8) :

« *Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme : Les documents graphiques du PLUi délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination. De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement)* ».

Au vu des observations, il apparaît que le public ne comprend pas toujours l'objectif et le fonctionnement de l'outil. Ses interrogations portent majoritairement sur le contenu des aménagements qui y seront faits

et sur le devenir, dans le cadre de ces aménagements, des éléments environnementaux sensibles qui s'y trouvent (zones humides, boisements, haies, espaces verts, …).

Sur la prise en compte dans les emplacements réservés, des zones humides et des boisements classés ou à protéger, les préoccupations inscrites dans l'observation RC-2, rejoignent celles formulées par la DDTM 56 sous couvert de la préfecture dans ses observations du 7 juillet 2022 (source dossier) : « *La création de certains nouveaux emplacements réservés couvrent partiellement des zones humides, des espaces boisés classés ou à protéger, ou sont situés aux abords de cours d'eau. Les impacts sur ces milieux devront impérativement être étudiés et pris en compte lors de la réalisation des aménagements envisagés, comme cela est précisé dans la notice relative à l'évaluation des incidences liée à cette modification ».* La MRAe a également soulevé le point.

Dans son mémoire en réponse Questembert Communauté renvoie également vers la prise compte des éléments concernés au niveau des aménagements futurs en respectant les prescriptions du PLUi.

- **Observations du Conseil départemental 56 concernant les éléments de modification impactant le réseau routier départemental**

Comme vu lors de l'examen individuel des observations, Questembert Communauté indique son intention de prendre en compte les remarques ou suggestions contenues dans l'observation en :

- Supprimant du projet de modification n°1 *« l'orientation relative à l'accès et aux conditions de desserte du nouveau secteur d'OAP "Guillaume de Berric"* » pour approfondissement des solutions d'accès possibles (Modification 74) ;
- Ajoutant au projet de modification n°1 « la suppression du faisceau relatif au « *contournement nord de Bel-Air* »

Je n'ai pas de remarques à formuler sur ces mesures.

- **Observations concernant le dossier d'enquête**

Comme analysé plus haut, l'observation RC2 contient des remarques sur la forme des documents du dossier d'enquête et/ou du PLUi et sur leur accessibilité pour le public. Elle montre aussi que le public a besoin d'être accompagné pour l'appréhension des dossiers de planification de l'urbanisme de Questembert Communauté. Le dossier de la présente modification donne les détails techniques des modifications projetées mais manque de rappels des termes et notions qui y sont utilisés ainsi que de références aux documents du PLUi actuel qui contiennent des informations sur les sujets.

Dans mon PV de synthèse des observations, j'avais posé la question suivante : « *des précisions (ou rappels par renvoi aux documents du PLUi existant en ligne) pourraient-elles être apportées sur certaines des notions utilisées dans la modification n°1* ?». Je précisais : *« Les observations recueillies montrent un déficit d'information sur, en particulier, les notions d'emplacement réservé, d'espace boisé classé et de bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination. Il s'agirait de rappeler les définitions et critères sur lesquels la communauté s'appuie pour les identifier mais aussi leurs conséquences et les moyens de recours éventuels* ».

Le président de Questembert Communauté indique dans son mémoire en réponse : « *en ce qui concerne les demandes de précision sur les notions utilisées dans le cadre de la procédure, il apparaît effectivement important d'éclaircir les termes utilisés dans les retours qui seront faits dans le cadre de la modification en cours et également dans nos futures procédures* »

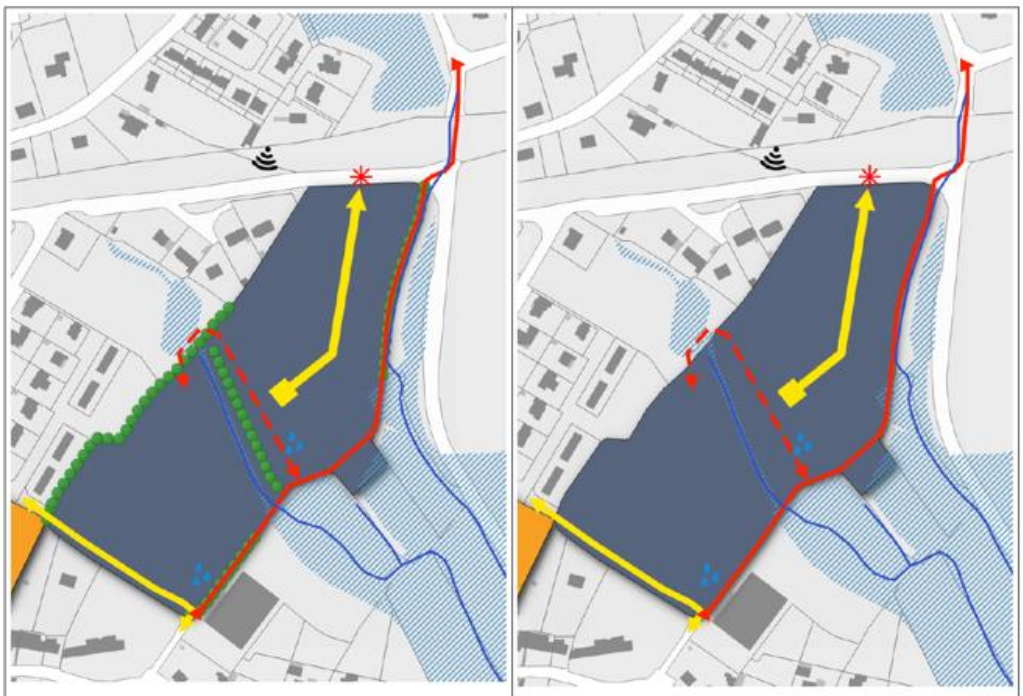
ANALYSE COMPLEMENTAIRE DU PROJET

Remarques sur l'élément à modifier 79

Il s'agit de la modification des orientations du secteur d'OAP « Bourg nord » à la Vraie-Croix. La motivation est la suivante :
« *Le secteur d'OAP 'Bourg Nord' identifié sur les parcelles section ZO n°138 et ZP n°101p et 104 à la Vraie-Croix prévoyait ainsi le maintien de l'ensemble des haies autour du site. Toutefois, ces haies n'ont aucune qualité paysagère et s'apparentent plutôt à des friches naturelles qui n'ont pas fait l'objet d'entretien.*
Il a ainsi été décidé de supprimer la protection de ces haies dans les orientations de l'OAP. Le site étant aménagé par la commune de la Vraie-Croix, celle-ci s'attachera à identifier et maintenir, dans le cadre de l'aménagement du secteur, les arbres ayant un intérêt naturel ou paysager à préserver. Il a ainsi été décidé de supprimer la protection de ces haies dans les orientations de l'OAP. Le site étant aménagé par la commune de la Vraie-Croix, celle-ci s'attachera à identifier et maintenir, dans le cadre de l'aménagement du secteur, les arbres ayant un intérêt naturel ou paysager à préserver. »

Les illustrations ci-après reprennent le schéma du projet de modification et le place dans le contexte du PLUI actuel et d'une photo aérienne extraite du GEOPORTAIL IGN

Illustration de l'élément modifié 79



Orientations d'aménagement du site avant la modification de droit commun n°1	*Orientations d'aménagement du site après la modification de droit commun n°1*

Extrait du PLUi

Photo aérienne (source GEOPORTAIL)

Je note un manque de cohérence entre l'OAP et le PLUi : pas de mention dans l'OAP de l'Espace Boisé Classé, suppression dans l'OAP modifié de haies classées à protéger dans le PLUi (bordures ouest et est de la zone 1AU). Peut-on supprimer, comme le laisse entendre le texte de la modification, la protection de haies protégées au PLUi sans modifier celui-ci ? Au-delà, l'état de « friches» de l'ensemble de ces haies et de celle qui longe le ruisseau dans la partie centrale n'est pas évident. Sauf erreur de ma part, la modification projetée est à vérifier.

Incidences du projet

De l'examen de ce qui figure dans le dossier (cf. document 1 du présent rapport d'enquête), je conclue que la plupart des modifications contenues dans le projet n'auront pas d'incidences négatives significatives sur l'environnement et les milieux naturels. L'analyse faite par la MRAe va dans le même sens.

Une faible incidence négative sur l'environnement et les milieux naturels est néanmoins reconnue pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU à Caden ainsi que sur l'agriculture car elle se fera aux dépens d'une parcelle actuellement cultivée (mais déjà comptabilisée dans le PLUi en zonage urbain).

Un certain nombre d'évolutions ont *a contrario* des incidences positives car elles contribueront à la protection des cours d'eau ou optimiseront la consommation du foncier. L'introduction de nouvelles OAP visant à densifier l'habitat à Lauzach, Berric, La Vraie-Croix et Questembert favorisera dans une certaine mesure la production de logements.

Un point sensible souligné par la MRAe et la DDTM 56 et soulevé par le public dans ses observations est la préservation des zones humides, des espaces boisés et des haies classés ou identifiés à protéger lors de la réalisation des aménagements prévus dans les emplacements réservés. Questembert Communauté indique dans ses réponses que les mesures de préservation et de protection seront mises en œuvre lors des aménagements dans le cadre règlementaire fixé par le PLUi. Je note cet engagement dont la mise en œuvre sort du champ de la présente enquête.

Motivation de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à Caden

J'estime que l'étude figurant au dossier est approfondie et pertinente en appui de la motivation exprimée par Questembert Communauté dans sa délibération du 9 mai 2022. Cette ouverture est aussi considérée par la MRAe Bretagne comme bien justifiée dans le dossier.

Présentation du projet dans le dossier d'enquête

Le projet est décrit dans sa note de présentation et dans l'arrêté d'enquête publique, via un catalogue d'évolutions techniques (93) classées par type d'éléments du PLUi concernés (emplacements réservés, zonage et OAP, autres éléments du règlement graphique, règlement écrit). Les modifications techniques de détail ou résultant de demandes ponctuelles sont ainsi mises sur le même plan que les évolutions projetées par les collectivités et/ou les services de l'état pour répondre à des besoins d'intérêt général ou à la mise en œuvre de choix d'urbanisme. Des mesures concourant à un même aménagement peuvent ainsi être placées dans des pièces différentes du dossier.

Je confirme également, comme vu plus haut suite à une observation du public, que des améliorations seraient à apporter à la présentation des éléments modifiés pour en faciliter la localisation à la fois dans l'espace et dans le zonage du PLUi actuel. La version du PLUi auquel le public a accès via la communauté (version de référence donc pour lui) est celle qui figure sur son site internet ou en version papier au siège des collectivités.

CONCLUSIONS ET AVIS

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. La fréquentation des permanences et le nombre d'observations recueillies me paraissent cohérents avec ce qui est généralement observé pour des enquêtes de type similaire à la différence près que les évolutions des OAP y suscitent généralement des réactions, ce qui n'a pas été le cas ici (sauf CD56).

Au-delà des remarques que j'ai faites plus haut sur la forme de catalogue adoptée pour la présentation du projet et sur les difficultés de la localisation géographique des éléments à modifier, le dossier d'enquête était techniquement complet et bien documenté. Je suggère toutefois à la Communauté de ne pas renouveler pour les modifications futures du PLUi la présentation du projet sous cette forme.

Les réponses apportées par Questembert Communauté aux observations du public sont en grande majorité précises et éclairantes. Des perspectives sur la démarche d'évolution du PLUi et sur l'instruction des demandes du public sortant du champ de la présente enquête ont également été données par le président de la Communauté. Je recommande que, comme elle l'évoque dans ses réponses, la communauté communique sur ces sujets lors de ses retours sur la présente enquête et qu'elle renforce l'information du public sur les outils du PLUi dont les observations ont montré qu'ils étaient mal connus (emplacements réservés en particulier).

Suite à l'examen de l'ensemble des éléments dont j'ai pu disposer pendant l'enquête et en conséquences de mes analyses ci-dessus, je considère :

- Que la modification permet d'intégrer les évolutions nécessaires au PLUi pour prendre en compte l'évolution de son contexte ainsi que les mesures techniques utiles à son maintien à jour et à ses corrections ;

- Que les incidences environnementales négatives du projet sont globalement peu significatives ;

- Que la préservation, lors de la réalisation des aménagements prévus dans certains emplacements réservés, des zones humides, des espaces boisés et des haies classés ou identifiés à protéger constitue un point environnemental sensible comme soulevé par le public et aussi souligné par la MRAe et la DDTM 56 mais que cette préservation devrait être garantie par l'engagement exprimé par Questembert Communauté dans ses réponses de veiller à ce que les aménagements soient réalisés en suivant les prescriptions règlementaires inscrites au PLUi ;

- Qu'un certain nombre d'évolutions ont des incidences positives car elles contribueront à la protection des cours d'eau, au renforcement des circulations douces et à l'optimisation de la consommation du foncier pour la production de logements (création de nouvelles OAP en renouvellement urbain);

- Que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à Caden est convenablement justifiée comme l'Autorité environnementale l'estime également et qu'elle contribuera à répondre aux besoins en logements de la communauté dans ce secteur dans un contexte immobilier tendu.

J'émets en conséquence

un avis favorable

Sur le projet de modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté