



Modification n°1 du Plan local d'Urbanisme Intercommunal

-

Approbation de la procédure de modification n°1 du PLUi

Modifications apportées au dossier suite à la consultation PPA et à l'enquête publique

Rappel du contenu de l'observation

Le secteur d'OAP « Guillaume de Berric » sur la commune de BERRIC prévoit un accès potentiel du projet sur la Route Départementale n°7. Cependant la parcelle concernée par le projet se situe à l'intérieur d'une courbe de la rue Guillaume de Berric et qui plus est à proximité d'un poste électrique générant ainsi d'importantes contraintes en termes de visibilité.

Il serait préférable de profiter de l'existence de l'allée des Hortensias située au sud de la parcelle afin de réaliser un accès sur cette voie.

Cette possibilité permettrait à la fois un débouché sur la Route Départementale n°7 dans de bonnes conditions, mais celle-ci constituerait également une opportunité pour la société Dorso d'avoir un second accès moins dangereux que celui existant et situé entre deux courbes.

Réponse de Questembert Communauté

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.

Pièces et éléments modifiés

Dans le règlement du PLUi relatif aux 'orientations d'aménagement et de programmation', les orientations relatives aux conditions de desserte du nouveau secteur d'OAP dit 'Guillaume de Berric' à Berric seront supprimées dans le schéma d'aménagement et dans le descriptif écrit des orientations.

Justification du choix

La suppression de l'orientation relative aux conditions de desserte du secteur d'OAP va permettre à l'aménageur de ne pas être contraint par cette question dans le sens ou une négociation avec le département est à engager pour proposer un accès sur la route départementale n°7 satisfaisant aux conditions de sécurité souhaitées par le département et ou la réalisation d'un accès via les parcelles privées situées à l'est et au sud du site est conditionné à l'accord des propriétaires des biens.



Orientations d'aménagement du site tel que prévues dans le dossier de modification n°1 du PLUi mis à l'enquête - les accès à créer sont identifiés avec les flèches jaunes

Modification des orientations d'aménagement proposée pour l'approbation de la modification n°1 du PLUi

Rappel du contenu de l'observation

Il serait également profitable dans le cadre de la présente modification de procéder à la suppression du « faisceau pressenti » matérialisé sur les planches graphiques des communes de LA VRAIE-CROIX et QUESTEMBERG, et ce en raison du caractère prématuré d'un éventuel parti d'aménagement sur le secteur.

Réponse de Questembert Communauté

La suppression du faisceau relatif au 'contournement nord de Bel-Air' sera intégrée à la procédure de modification en cours.

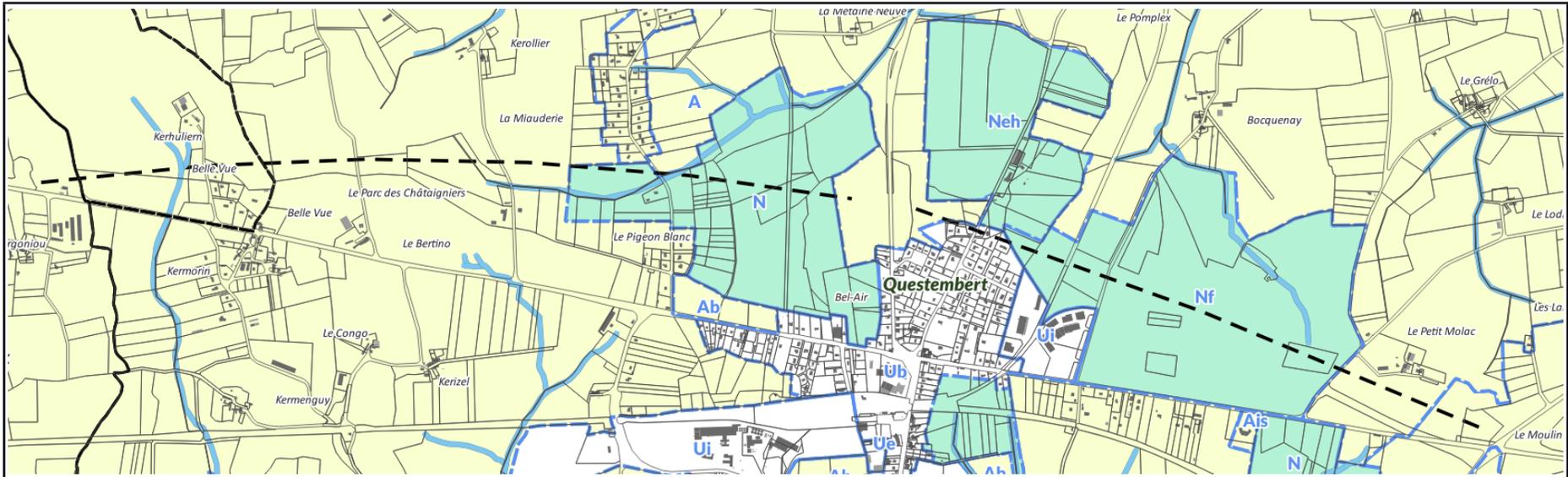
Pièces et éléments modifiés

La prescription relative au 'faisceau pressenti' pour le contournement nord de de Bel-Air à Questembert sera supprimée du règlement graphique du PLUi.

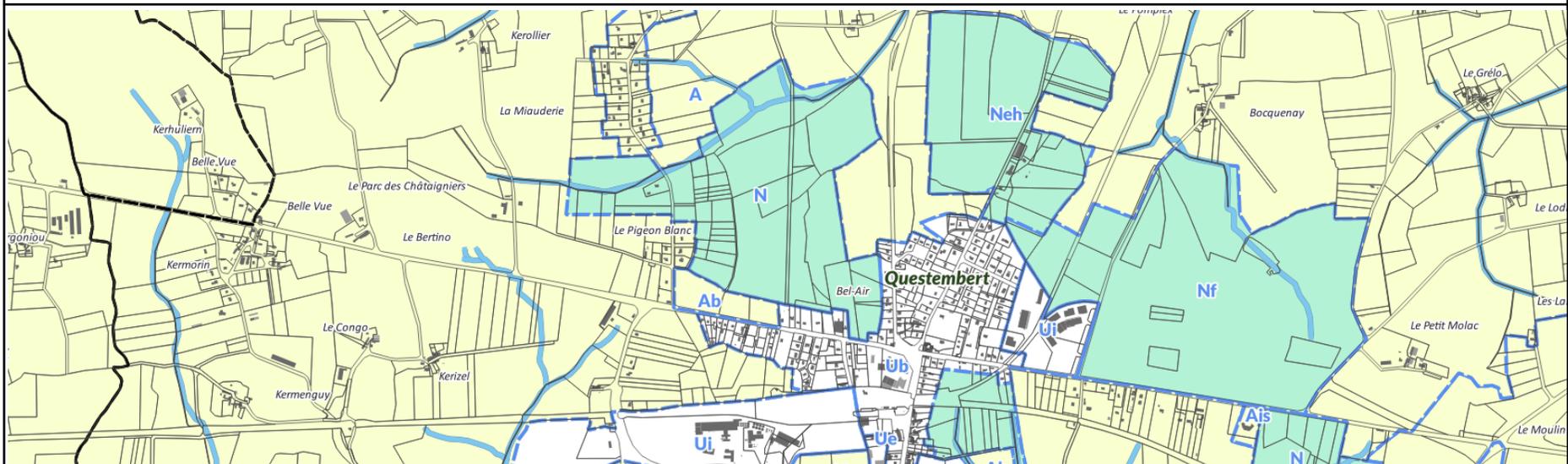
Justification du choix

Cette prescription figurait dans l'ancien PLU de la commune de Questembert puis dans le PLUi approuvé en 2019. Toutefois, cette prescription n'était associée à aucune disposition réglementaire dans le règlement écrit du PLUi. Les parcelles situées sur le tracé n'étaient donc contraintes par aucune mesure de limitation de la constructibilité.

L'existence de ce faisceau créait une situation équivoque pour les riverains du tracé dans le sens où aucune disposition réglementaire n'était associée à ce 'faisceau'. Sa suppression sollicitée par le porteur du projet de contournement permet de lever cette situation.



'Faisceau pressenti' du contournement nord de Bel-Air à Questembert (en pointillé noir) figurant sur le règlement graphique du PLUi



Suppression du 'Faisceau pressenti' du contournement nord de Bel-Air dans le règlement graphique du PLUi soumis à approbation