

**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

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES
OBSERVATIONS**

Fait à Rennes, le 23 octobre 2022

La commissaire enquêtrice

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Philippe', with a stylized flourish at the end.

Michèle PHILIPPE

Contenu

Préambule	3
Observations recueillies	3
Tableau récapitulatif	4
Détails des observations.....	4
Synthèse des observations	12
Questions ou demandes complémentaires de la commissaire enquêtrice	12

Préambule

L'enquête publique unique, objet du présent rapport, est relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Questembert Communauté. Elle a été prescrite par le président de la communauté de communes via son arrêté du 23 août 2022.

Les évolutions projetées, telles que résumées dans l'avis d'organisation de l'enquête, portent sur :

- 56 éléments relatifs à des ajouts, suppressions et modifications d'emplacements réservés,
- 11 modifications du zonage d'urbanisme,
- 2 modifications des orientations de secteurs d'OAP,
- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à Caden,
- L'identification de 9 nouveaux secteurs d'OAP,
- L'identification de 7 bâtiments pouvant changer de destination,
- L'identification de 4 arbres remarquables,
- L'identification d'un linéaire commercial à protéger,
- 2 modifications du règlement écrit.

Conformément à l'arrêté qui l'organisait, l'enquête s'est déroulée du lundi 16 septembre au vendredi 17 octobre 2022.

Désignée par le tribunal administratif de Rennes pour conduire l'enquête (décision n°E22000103 du 8 août 2022), j'ai tenu les permanences dans les créneaux prévus. Leur bilan s'établit comme suit :

Permanence		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 de son 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.

Dans le présent document, je liste les observations recueillies et j'en reprends le contenu détaillé. J'indique ensuite les thèmes les plus fréquemment évoqués durant l'enquête. Puis, je formule des questions complémentaires en lien avec les observations du public et l'examen du dossier.

Observations recueillies

4 observations ont été inscrites dans les registres papier mis à disposition et 5 courriels ont été reçus. Ces 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.

Tableau récapitulatif

Observations inscrites dans les registres papier

Registre	Réf., date	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
QUESTEMBERTE COMMUNAUTE	R-QC, 17/10	Consorts GUILLOTIN

Observations reçues par courriel

Réf., date	Déposants	remarques
RC1, 23/9	Simon CHEVILLARD, CD 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)	EBC

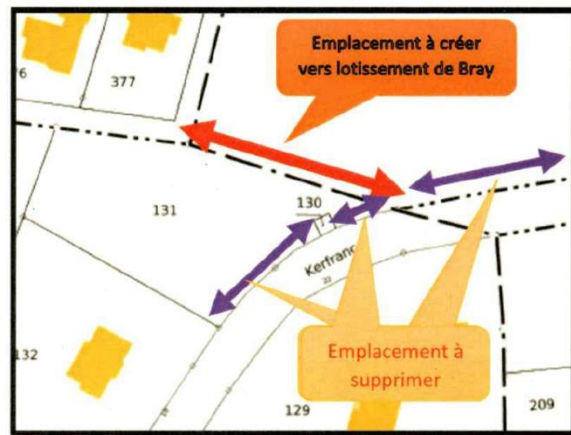
Observations reçues par courrier : néant

NB : la communauté de communes m'a également transmis un courrier de demande de changement de destination d'un bâtiment adressé pendant l'enquête à son service d'aménagement. Ce courrier ne contient aucune référence à l'enquête publique.

Détails des observations

Registre, réf. et date	Transcription de l'observation
Saint-Gravé R-SG 26/9/2022	CADIO, EARL du Montrel, Le Montrel, 562220 Saint Grivé - Demande de modifications dans la parcelle ZP93 pour le passage en zone agricole constructible pour un bâtiment déjà construit avec 5 mètres déjà construit tout le tour du bâtiment en vue du rachat du foncier - Demande de modification dans la ZP 126 du passage de la partie haute (côté bâtiment) en zone agricole constructible en vue d'un projet d'agrandissement et de mise aux normes. Permis de construire : PC 05621822Y0005
Molac R-M 30/9/2022	Eliane DENIGOT, 6 Kerverlin, 56130 MARZAN Demande à ce que la parcelle ZM 72 devienne constructible. Actuellement cette parcelle est en zone A. Elle se situe à la Muterne et elle est entourée d'habitations. Nous ne comprenons pas pourquoi cette parcelle a été déclassée et qu'elle était constructible auparavant.
Pluherlin R-P 6/10/2022	Jean-Luc BURBAN, 10 Coët Daly, 56220 PLUHERLIN Demande de mise en zone constructible Je propose le passage en zone « constructible » d'un terrain d'environ 2000 m2 se situant à Coët-Daly, Pluherlin(section N02, n°359 et une partie du n°380) dans une zone habitée. Cette parcelle se trouve à environ 1 km du bourg de Pluherlin et bénéficie de tous les réseaux à proximité directe : • Electricité (avec poteau) passant sur la parcelle • Eau potable • Téléphone et fibre optique • Route communale en lisière permettant un accès • Ramassage ordures ménagères

	
Questembert Communauté R-QC 17/10/2022	Consorts Guillotin Modification relative aux emplacements réservés. Dans la modification n°41 page 46, la commune de Berric émet une évolution de la surface de l'emprise à acquérir de 945 m² à 1050 m², or la surface indiquée dans l'annexe des emplacements réservés avant la modification de droit commun n° 1 de 840.35 à l'emplacement n° 15. Cette modification est déjà fautive à la base.  Règlement graphique du PLUi avant la modification de droit commun n°1 Règlement graphique après la modification de droit commun n°1 du PLUi Nous acceptons de mettre un emplacement réservé pour réaliser la liaison avec le lotissement de Bray sur la parcelle n° ZI 95 sous condition d'enlever l'emplacement réservé sur la parcelle n° ZP 131. De plus un poste de transformation 250 KW se situe sur la parcelle n° ZP 130. L'acquisition de cette parcelle nous paraît irréalisable.



Enfin, en se référant à la modification n054, la commune de Berric renonce au projet d'élargissement de la voie. L'emplacement n° 13 est actuellement en espace vert. Notre interrogation est de voir l'utilité de l'emplacement n° 15 sur tout le linéaire de la parcelle n° 95. Il n'y a pas d'intérêt de conserver l'emplacement n015 s'il n'y a pas d'élargissement de la voie de Kerfranc.

Concernant l'emplacement réservé n° 17

Suite à la mise en place du PLUi un emplacement réservé a été placé à droite le long de la voie communale « Bois Roger — Vertus ». Conformément aux prescriptions du remembrement de 2005, un talus a été planté en 2006 au droit de la parcelle Z 194. Aujourd'hui ce talus est magnifiquement arboré.

Quel est intérêt de placer un emplacement réservé sur ce talus (destruction de la faune et flore nouvellement implantée) ???



Courriel
RC1
23/09/2022

**CD56 : Simon CHEVILLARD, Chargé d'urbanisme et procédures environnementales
Pôle Domanialités, Urbanisme et Procédures, Direction des Routes et de l'Aménagement**

Dans le cadre de l'enquête publique concernant le projet de modification n°1 du PLUi de QUESTEMBERT COMMUNAUTE, je vous prie de trouver ci-dessous les observations de la part du Département :

• Rappel des modalités d'accès sur les Routes Départementales :

Le département rappelle la nécessité d'anticiper dans le cadre des futurs projets d'aménagements toute demande d'accès afin que ceux-ci puissent être analysés au cas par cas et faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'Agence Technique Départementale Sud-Est située 45 boulevard Pasteur 56231 QUESTEMBERG.

Conformément à l'article 3.2 du chapitre 3 du règlement départemental de voirie (téléchargeable sur le site : <https://www.morbihan.fr/les-services/deplacements/routes/reglement-departemental-de-voirie>), sauf cas particuliers qui ne mettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales par propriété riveraine est limité à un.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès peut être imposé sur celle où il sera le moins dangereux notamment au regard du trafic supporté.

Un accès doit prendre en compte les conditions de circulation, de visibilité et l'environnement global.

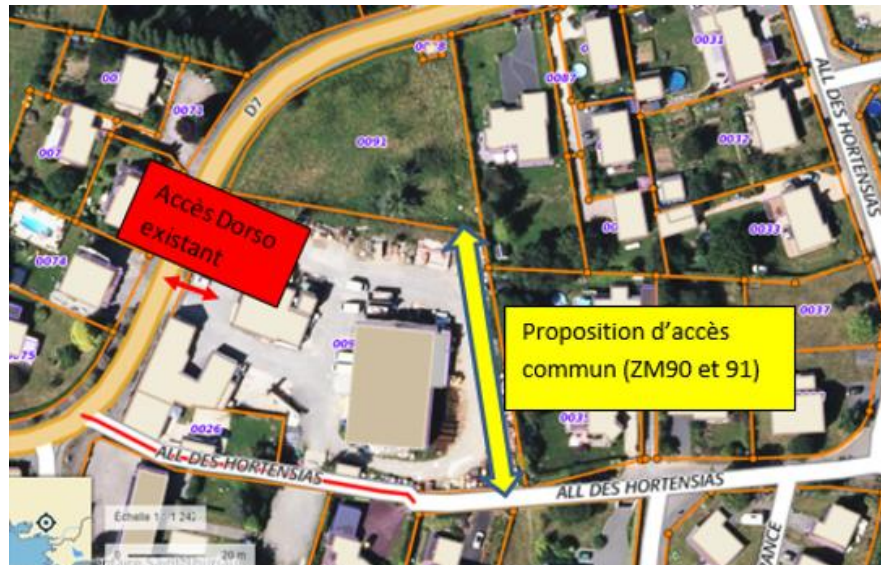
Les conditions de visibilité à satisfaire pour toute création d'accès ou tout réaménagement d'accès existant sont définies dans l'annexe n°6 du règlement départemental de voirie.

• Orientations d'Aménagements Programmées (OAP) :

- 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 terme 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.



- Le secteur d'OAP « Saint sixt » sur la commune de LIMERZEL, dont l'accès potentiel du projet se situe sur la Route Départementale n°774 devra faire l'objet au préalable d'une demande d'autorisation de voirie auprès de l'Agence Technique Départementale sud-est de QUESTEMBERG afin d'être validée au regard des problématiques de sécurité routière.

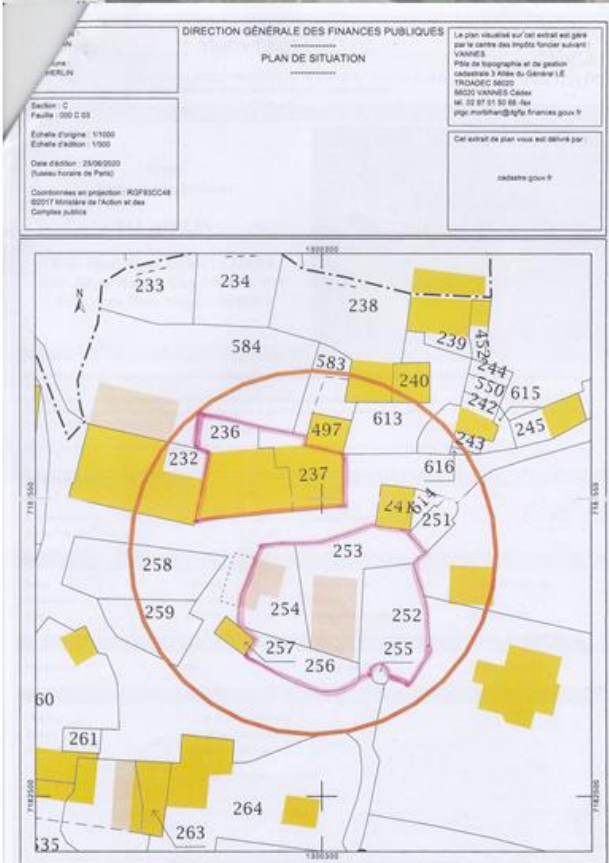
	• <u>Emplacements réservés :</u> - <i>Emplacement réservé n°22: Nous prenons en compte la modification de l'emplacement réservé n°22 qui concerne l'allongement d'un cheminement doux depuis le bourg de BERRIC vers le Grand Bodo le long de la Route Départementale n°7.</i> <i>A noter qu'il pourrait être intéressant de prolonger 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.</i> - <i>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.</i> <i>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 QUESTEMBERT, et ce en raison du caractère prématuré d'un éventuel parti d'aménagement sur le secteur.</i>
Courriel RC2 26/9/22	Moszkowiez Hélène <i>Ayant pris connaissance des documents concernant la modification n°1 du PLUi et notamment celui qui concerne les emplacements réservés, voici ci-dessous mes observations :</i> <i>Sur la forme</i> <i>Les documents de PLU sont souvent difficiles à lire et à interpréter. Cette démarche serait facilitée par l'ajout de légende sur les schémas, les éléments graphiques et plans, en précisant l'orientation.</i> <i>Sur les plans justement, la compréhension serait facilitée par des couches transparentes, et non des aplats qui empêchent de visualiser la végétation. La recherche sur Géoportail est très longue, d'autant qu'il n'y a aucune précision sur l'emplacement précis qui facilite la recherche. (carte géoportail justement, qui élargit la photo et pointe la localisation, ou bien précision latitude/longitude, etc)</i> <i>J'aurais trouvé intéressant, lorsqu'on évoque l'acquisition de parcelle pour une ZA, de préciser l'emprise globale actuelle de ladite ZA.</i> <i>Ajout d'un glossaire en fin de document faciliterait également la compréhension (par exemple "dent creuse", "tènement", "OAP", tout le monde n'étant pas en mesure de faire des recherches)</i> <i>Sur le fond</i> <i>Pourquoi n'y a-t-il aucune précision sur le devenir de l'environnement sur certaines acquisitions ? par exemple, l'élément modifié n°5 concerne la parcelle n°376 : que devient la haie (ou l'alignement d'arbres) ?</i> <i>Élément modifié n°10</i> <i>"l'acquisition d'une bande de 7.5 m sur ces parcelles est nécessaire". Le schéma non légendé montre toutefois que la parcelle prévue à droite (aucune mention du Nord) n'est pas de même largeur que l'autre, du coup, quelles sont les mesures de chacune ?</i> <i>Élément modifié n°13</i> <i>"l'emprise du projet impactant un secteur classé en ZH et un ensemble EBC, ceux-ci seront pris en compte lors de la réalisation de l'aménagement, conformément etc".</i>

	<i>Est-il possible ici de rappeler la méthode de "prise en compte" et sa mise en oeuvre ? comment en amont a été pensé l'évitement et la réduction de l'impact sur cette parcelle classée ? (à mon avis, cela a dû être défini avant la réalisation)</i> <i>Élément n°15</i> <i>la parcelle Y11 est un espace boisé : que devient-il ? que deviennent les arbres et l'ensemble de la biodiversité qui s'y rattache ?</i> <i>Éléments n°24</i> <i>aménagement d'un "vaste espace public aménagé" dans un secteur classé ???? quel est le projet ? pourquoi justement dans une zone humide, qui sont plutôt à protéger ? quel est le suivi de ce projet et qui l'assure ??</i> <i>Élément n°26</i> <i>Encore un aménagement "nécessaire" pour la gestion des eaux pluviales, à travers une ZH et un EBC ?</i> <i>Élément n°27</i> <i>Encore un équipement public à créer sur une parcelle de... 6 980 m2, une parcelle verte ? quelle est la nature de ce bâtiment dont l'implantation va sans doute contribuer à l'artificialisation des sols ?</i> <i>Élément n°30</i> <i>Quelle est la nature du projet de "préservation, valorisation et réhabilitation de l'espace naturel" ? quelle est la méthodologie du projet ?</i> <i>idem élément n°31 (ZH et EBC)</i> <i>idem n°34 (ZH et EBC) --> y a-t-il une haie en bord de parcelle ?</i> <i>idem n°37</i> <i>idem n°42</i> <i>Élément n°40</i> <i>Emplacement non trouvé sur Géoportail et aucune précision sur le plan. L'emprise au sol d'un carrefour de 8 000 m2 est-elle habituelle ?</i> <i>Élément n°41</i> <i>Que devient la haie de séparation ?</i> <i>Élément n°53</i> <i>"Suppression des emplacements réservés car le projet a été réalisé". Je ne suis pas experte en urbanisme, je ne comprends pas cette phrase. Cela signifie-t-il que le projet a été réalisé en amont de la publication de sa modification ? ou bien qu'il n'a aucun impact et a pu être réalisé sans modification du PLUi ?</i> <i>Question globale</i> <i>Pourquoi plusieurs élément concernent des "emplacements réservés mal localisés" (pourquoi mal localisés ?) et pourquoi à chaque fois cela impacte une zone humide ?</i> <i>En fait, il n'est pas là question de tout remettre en cause, je voudrais juste comprendre comment, dans notre démarche d'urbanisme, sont pris en compte les éléments naturels.</i> <i>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.</i>
Courriel RC3 17/10/2022	Consorts GUILLLOTIN Même observation que celle référencée R-QC plus haut.
Courriel	Jonathan JOLY et Adélaïde MORIN, 2 Saint Pabut de Brambien, 56220 Pluherlin

RC4
17/10/2022

*Nous voulons transformer l'étable et le cellier, tous deux en pierre, en logement habitable. Le bâtiment se situe sur la commune de Pluherlin en la parcelle C236 et est accolé à C237 qui est déjà en habitation.
Ce bâtiment n'a pas servi pour une utilisation agricole depuis une trentaine d'années.*



	
Courriel RC5 17/10/2022	Jonathan JOLY (associé GAEC AGREE JOLY de Saint Congard) Parcelle ZE 43 <i>Je vous envoie ce mail pour le classement de la parcelle ZE 43 située sur la commune de PLUHERLIN 56220 en espace boisé classé.</i> <i>J'ai acquis cette parcelle en 2019, sous l'égide du PLU pour lequel elle n'était pas classée en EBC et le NOTAIRE ne m'en a pas parlé.</i> <i>Ce terrain a été remembré en 1995 et cultivé depuis. C'est une histoire de famille qui a fait que ce terrain est resté en friche. Aucun arbre de valeur tel que CHENE, HETRE ou CHATAIGNIER y était poussés, seulement de la SAULE, du BOULEAUX, de la RONCE et environ 1 hectare était à nue.</i> <i>Je vous met en pièce jointe les photos de la parcelle.</i> <i>Je suis associé du GAEC AGREE JOLY de ST CONGARD 56140</i> 

Synthèse des observations

Les observations écrites (cf. ci-dessus) comprennent :

- Des demandes de constructibilité de terrains situés en hameaux au profit de particuliers (R-M, R-P),
- Des demandes de modifications du zonage du règlement graphique du PLUi à des fins de développement d'une exploitation agricole (R-SG),
- Une demande de déclassement d'un Espace Boisé Classé (RC5),
- Concernant les emplacements réservés,
 - Un signalement d'une erreur dans le texte de présentation de la modification 41 concernant l'emplacement réservé 15 et une demande de modification de l'emprise correspondante suite à l'évolution prévue et à celle figurant dans la modification 54 (R-QC),
 - Des interrogations sur la localisation de l'emplacement réservé n°17 (R-QC),
 - Des interrogations sur la prise en compte du milieu naturel (zones humides, boisements, espaces verts, ...) dans les aménagements sous-tendus par certains emplacements réservés (RC2, R-QC),
- Une demande de changement de destination pour un bâtiment (RC4),
- Des rappels, observations et propositions concernant les accès aux routes départementales ou touchant leurs abords dont ceux figurant en particulier dans certains aménagements inclus dans les évolutions soumises à enquête (RC1),
- des remarques sur la forme des documents d'urbanisme (RC2).

Au cours des entretiens que j'ai eus avec le public lors des permanences ont 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 en campagne.

Certains déposants d'observations écrites sont également venus aux permanences, soit pour préparer celles-ci, soit pour y apporter oralement des précisions.

Questions ou demandes complémentaires de la commissaire enquêtrice

Ces questions sont en lien avec les observations du public et l'examen du dossier.

1- Au-delà de la modification 1, 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 ?

Oralement, cette question a été fréquemment formulée par le public. C'est un élément de contexte de la modification n°1, objet de la présente enquête.

2- 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

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.