

Département du Morbihan
QUESTEMBERTE 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 1 : RAPPORT

(Les conclusions et avis de la commissaire enquêtrice font l'objet d'un 2^{ème} document séparé de celui-ci.)

Fait à Rennes, le 19 novembre 2022

La commissaire enquêtrice



Michèle PHILIPPE

Table des matières

Quelques définitions et abréviations	3
1- LE PROJET DE MODIFICATION	4
1.1 Le contenu du projet	4
1.2 Justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur le territoire de la commune de Caden	9
1.3 Incidences du projet	11
1.4 Consultation des Personnes Publiques Associées	12
1.5 Saisine de l'Autorité Environnementale	13
2- ORGANISATION DE L'ENQUETE	14
2.1 Cadre juridique l'enquête publique	14
2.2 Désignation de la commissaire enquêtrice	14
2.3 Organisation de l'enquête publique	14
2.4 Information du public.....	15
2.4.1 Insertions dans la presse	15
2.4.2 Affichage de l'avis.....	15
3- DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	16
4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	17
5. OBSERVATIONS RECUEILLIES.....	18
5.1 Tableau récapitulatif	18
5.2 Détails des observations	18
5.3 Synthèse des observations recueillies.....	25
5.4 Questions de la commissaire enquêtrice figurant dans le procès-verbal de synthèse des observations	26
6. ANALYSE, CONCLUSIONS ET AVIS	26
Liste des pièces annexées	26

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 de Capacité d'accueil limitées

Extraits sur les zones du PLUi (source règlement écrit)

U	<p>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.</p> <p>Parmi les sous-zones :</p> <p>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</p>
AU	<p>Zones à urbaniser : Les secteurs classés en zone à urbaniser, sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation</p> <p>Parmi les sous-zones :</p> <p>1AU : zones à urbaniser à court ou moyen terme à dominante habitat.</p> <p>1AUe : zones à urbaniser destinées à accueillir des équipements d'intérêt général et collectif, ainsi que de sports et de loisirs.</p> <p>2AU : réserve foncière vouée à être urbanisée sur le long terme</p>
A	<p>Zones agricoles : secteur à dominante rurale et marqué par la présence de l'activité agricole</p> <p>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.</p> <p>Parmi les sous-zones :</p> <p>Ab : secteur autorisant l'exploitation des terres agricoles mais interdisant la création de toutes nouvelles constructions et installations agricoles.</p> <p>Ah : Ce secteur recouvre certains hameaux proches des bourgs dont l'urbanisation doit être accompagnée.</p>
N	<p>Zones naturelles et forestières. Peuvent être classés en zone naturelles et forestière, tous les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

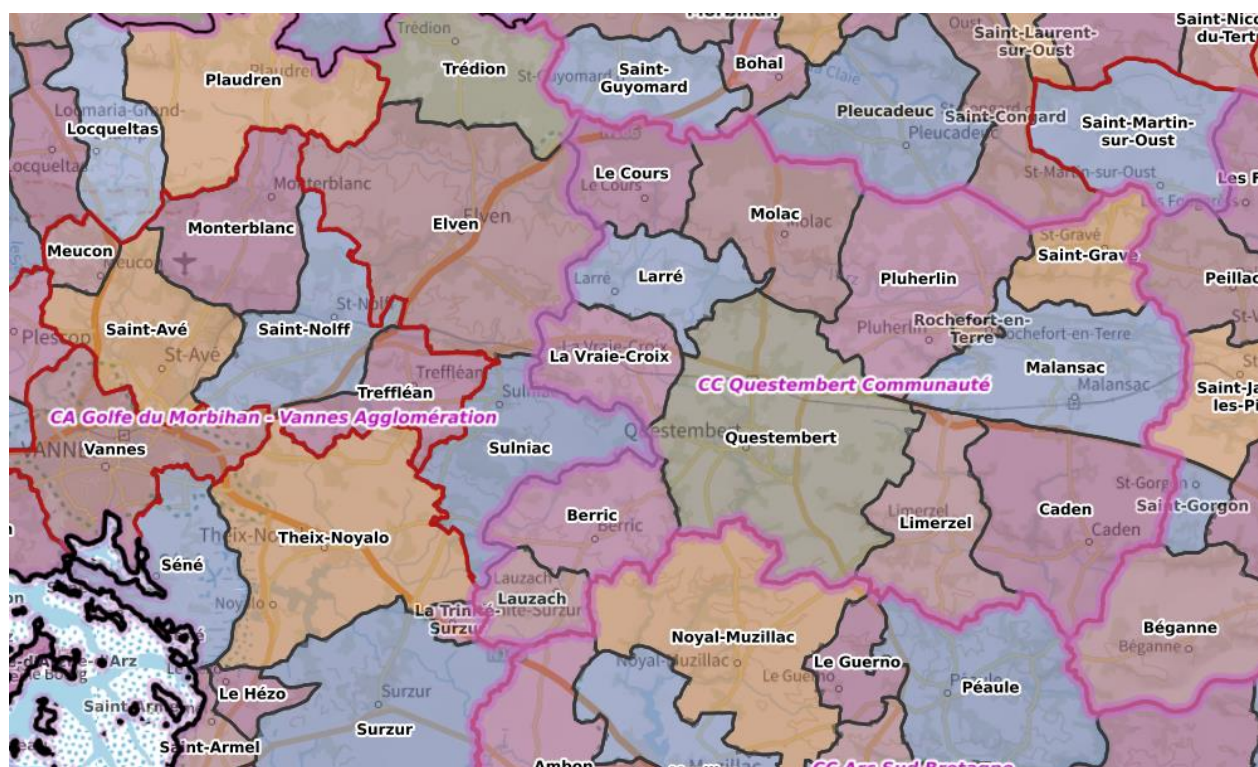
1- LE PROJET DE MODIFICATION

Le PLUi valant SCOT de Questembert Communauté a été approuvé le 16 décembre 2019. Depuis cette date, il a fait l'objet de 2 modifications simplifiées.

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

La réalisation de la modification n°1 est motivée par la communauté par l'arrivée de nouvelles équipes municipales en 2020 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. »

Questembert Communauté regroupe 13 communes du Morbihan « aux portes du littoral et de la Bretagne intérieure ». Ces communes sont Berric, Caden, La Vraie Croix, Larré, Lauzach, Le Cours, Limerzel, Malansac, Molac, Pluherlin, Questembert, Rochefort-en-Terre et Saint-Gravé. Son territoire s'étend sur 328 hectares. La figure ci-après illustre leur situation (source GEOPORTAIL IGN).



1.1 Le contenu du projet

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 :** les 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 »**

Le dossier d'enquête liste les modifications projetées (numérotées dans les documents de 1 à 93) en 4 catégories : les modifications touchant les emplacements réservés, les modifications touchant le zonage d'urbanisme et/ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les autres prescriptions du règlement graphique et les modifications du règlement écrit.

- **Modifications touchant les emplacements réservés** (cf. dossier de présentation 1 / 4).

1	Emplacement réservé	Lauzach	Ajout d'un emplacement réservé
2	Emplacement réservé	Lauzach	Ajout d'un emplacement réservé
3	Emplacement réservé	Lauzach	Ajout d'un emplacement réservé
4	Emplacement réservé	Questembert	Ajout d'un emplacement réservé
5	Emplacement réservé	Questembert	Ajout d'un emplacement réservé
6	Emplacement réservé	Questembert	Ajout d'un emplacement réservé
7	Emplacement réservé	Questembert	Ajout d'un emplacement réservé
8	Emplacement réservé	Limerzel	Ajout d'un emplacement réservé
9	Emplacement réservé	Limerzel	Ajout d'un emplacement réservé
10	Emplacement réservé	La Vraie-Croix	Ajout d'un emplacement réservé
11	Emplacement réservé	La Vraie-Croix	Ajout d'un emplacement réservé
12	Emplacement réservé	La Vraie-Croix	Ajout d'un emplacement réservé
13	Emplacement réservé	La Vraie-Croix	Ajout d'un emplacement réservé
14	Emplacement réservé	La Vraie-Croix	Ajout d'un emplacement réservé
15	Emplacement réservé	Caden	Ajout d'un emplacement réservé
16	Emplacement réservé	Caden	Ajout d'un emplacement réservé
17	Emplacement réservé	Lauzach	Ajout d'un emplacement réservé
18	Emplacement réservé	La Vraie-Croix	Ajout d'un emplacement réservé
19	Emplacement réservé	Saint-Gravé	Ajout d'un emplacement réservé
20	Emplacement réservé	Berric	Ajout d'un emplacement réservé
21	Emplacement réservé	Berric	Ajout d'un emplacement réservé
22	Emplacement réservé	Larré	Ajout d'un emplacement réservé
23	Emplacement réservé	Larré	Ajout d'un emplacement réservé
24	Emplacement réservé	Larré	Ajout d'un emplacement réservé
25	Emplacement réservé	Malansac	Ajout d'un emplacement réservé
26	Emplacement réservé	Questembert	Ajout d'un emplacement réservé
27	Emplacement réservé	Questembert	Ajout d'un emplacement réservé
28	Emplacement réservé	Questembert	Ajout d'un emplacement réservé
29	Emplacement réservé	Questembert	Ajout d'un emplacement réservé

Modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté, dossier TA E22000103/35

30	Emplacement réservé	Berric	Ajout d'un emplacement réservé
31	Emplacement réservé	Berric	Ajout d'un emplacement réservé
32	Emplacement réservé	Questembert	Modification d'un emplacement réservé
33	Emplacement réservé	Questembert	Modification d'un emplacement réservé
34	Emplacement réservé	Questembert	Modification d'un emplacement réservé
35	Emplacement réservé	Questembert	Modification d'un emplacement réservé
36	Emplacement réservé	Questembert	Modification d'un emplacement réservé
37	Emplacement réservé	Questembert	Modification d'un emplacement réservé
38	Emplacement réservé	Questembert	Modification d'un emplacement réservé
39	Emplacement réservé	Questembert	Modification d'un emplacement réservé
40	Emplacement réservé	La Vraie-Croix	Modification d'un emplacement réservé
41	Emplacement réservé	Berric	Modification d'un emplacement réservé
42	Emplacement réservé	Berric	Modification d'un emplacement réservé
43	Emplacement réservé	Berric	Modification d'un emplacement réservé
44	Emplacement réservé	Saint-Gravé	Modification d'un emplacement réservé
45	Emplacement réservé	Limerzel	Modification d'un emplacement réservé
46	Emplacement réservé	Limerzel	Modification d'un emplacement réservé
47	Emplacement réservé	Questembert	Suppression d'un emplacement réservé
48	Emplacement réservé	Questembert	Suppression d'un emplacement réservé
49	Emplacement réservé	multiples	Suppression d'un emplacement réservé
50	Emplacement réservé	Questembert	Suppression d'un emplacement réservé
51	Emplacement réservé	Questembert	Suppression d'un emplacement réservé
52	Emplacement réservé	Questembert	Suppression d'un emplacement réservé
53	Emplacement réservé	Berric	Suppression d'un emplacement réservé
54	Emplacement réservé	Berric	Suppression d'un emplacement réservé
55	Emplacement réservé	Berric	Suppression d'un emplacement réservé
56	Emplacement réservé	Molac	Suppression d'un emplacement réservé

Déclinaison par communes compilée à partir du dossier :

En rouge : ajout, en bleu : modification, en vert : suppression

- Berric : **20, 21, 30, 31**, 41, 42, 43, 53, 54, 55
- Caden : **15, 16**
- La Vraie Croix : **10, 11, 12, 13, 14, 18**, 40
- Larré : **22, 23, 24**
- Lauzach : **1, 2, 3, 17**
- Le Cours : néant
- Limerzel : **8, 9**, 45, 46
- Malansac : **25**
- Molac : **56**
- Pluherlin : néant
- Questembert : **4, 5, 6, 7, 26, 27, 28, 29**, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 47, 48, 50, 51, 52
- Rochefort-en-Terre : néant
- Saint-Gravé : **19, 44**
- Multiples communes : **49**

Les bénéficiaires sont, suivant les cas, des communes, la communauté ou le conseil départemental du Morbihan.

- **Modifications touchant le zonage d'urbanisme et/ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (cf. dossier de présentation 2 / 4)

57	Règlement graphique	Molac	Modification du zonage
58	Règlement graphique	Berric	Modification du zonage
59	Règlement graphique	Berric	Modification du zonage
60	Règlement graphique	Pluherlin	Modification du zonage
61	Règlement graphique	La Vraie-Croix	Modification du zonage
62	Règlement graphique	Le Cours	Modification du zonage
63	Règlement graphique et OAP	Molac	Modification du zonage et de deux OAP
64	Règlement graphique	Molac	Modification du zonage
65	Règlement graphique et OAP	Caden	Modification du zonage et d'une OAP
66	Règlement graphique	Lauzach	Modification du zonage
67	Règlement graphique et OAP	Caden	Modification du zonage et création d'une OAP
68	OAP	Le Cours	Modification d'un secteur d'OAP
69	OAP	Lauzach	Identification d'un nouveau secteur d'OAP
70	OAP	Lauzach	Identification d'un nouveau secteur d'OAP
71	OAP	Lauzach	Identification d'un nouveau secteur d'OAP
72	OAP	Questembert	Identification d'un nouveau secteur d'OAP
73	OAP	Berric	Identification d'un nouveau secteur d'OAP
74	OAP	Berric	Identification d'un nouveau secteur d'OAP
75	OAP	Berric	Identification d'un nouveau secteur d'OAP
76	OAP	Berric	Identification d'un nouveau secteur d'OAP
77	OAP	La Vraie-Croix	Identification d'un nouveau secteur d'OAP
78	OAP	Limerzel	Modification d'un secteur d'OAP
79	OAP	La Vraie-Croix	Modification d'un secteur d'OAP

Déclinaison par communes compilée à partir du dossier

En orange : modification du zonage (règlement graphique) ; en violet : modification ou identification d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Berric : **58, 59, 73, 74, 75** (identification OAP « Les Châtaigniers »), **76** (identification OAP « Clos er Vair)
- Caden : **65, 65** (modification OAP « Le Châtaignier »), **67, 67** (mise en place OAP « Penhouet »)
- La Vraie Croix : **61, 77** (identification OAP « Brégadon 2 »), **79** (modification OAP « Bourg nord »)
- Larré : néant
- Lauzach : **66, 69** (identification OAP « Le Pont Digo »), **70** (identification OAP « Kerlomen 1 »), **71** (identification OAP Kerlomen 2 »)
- Le Cours : **62, 68** (modification OAP « bourg Sud »)
- Limerzel : **78** (modification OAP « Saint-Sixt »)
- Malansac :
- Molac : **57, 63, 63** (modification OAP « salle polyvalente » et identification OAP « Arc-en-ciel 2 »), **64**
- Pluherlin : **60**
- Questembert : **72** (identification OAP « Le Maguéro »)
- Rochefort-en-Terre : néant
- Saint-Gravé : néant
- Multiples communes : néant

• **Autres prescriptions du règlement graphique** (cf. dossier de présentation 3 / 4)

80	Règlement graphique	Malansac	Identification d'un changement de destination
81	Règlement graphique	Berric	Identification d'un changement de destination
82	Règlement graphique	Pluherlin	Identification d'un changement de destination
83	Règlement graphique	Pluherlin	Identification d'un changement de destination
84	Règlement graphique	Pluherlin	Identification d'un changement de destination
85	Règlement graphique	Berric	Identification d'un changement de destination
86	Règlement graphique	La Vraie-Croix	Identification d'un changement de destination
87	Règlement graphique	La Vraie-Croix	Identification d'un arbre remarquable
88	Règlement graphique	Questembert	Identification d'un arbre remarquable
89	Règlement graphique	La Vraie-Croix	Identification d'un arbre remarquable
90	Règlement graphique	La Vraie-Croix	Identification d'un arbre remarquable
91	Règlement graphique	Molac	Identification d'un linéaire commercial

Déclinaison par communes compilée à partir du dossier

En gris : identification de changements de destination ; en rouge bordeaux : identification d'arbres remarquables ; en vert foncé : identification d'un linéaire commercial

- Berric : 81, 85
- Caden : néant
- La Vraie Croix : 86, 87, 89, 90
- Larré : néant
- Lauzach : néant
- Le Cours : néant
- Limerzel : néant
- Malansac : 80
- Molac : 91
- Pluherlin : 82, 83, 84
- Questembert : 88
- Rochefort-en-Terre : néant
- Saint-Gravé : néant
- Multiples communes : néant

• **Modifications du règlement écrit** (cf. dossier de présentation 4 / 4)

- Toutes communes : 92 (modification dans l'article 8 de la définition des hauteurs)
- Lauzach : 93 (modifications des articles sur la volumétrie et l'implantation des constructions en secteur UB et 1AU : augmentation des hauteurs).

Le bilan du projet (source dossier, document d'évaluation des incidences) est fait ainsi :

• **Par type d'éléments**

Type d'éléments	PLUi actuel	PLUi après projet de modification n°1
Emplacements réservés (article L141-41 du code de l'urbanisme)	126	145
Bâtiments pouvant changer de destination	683	691
Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de programmation (article L151-7 du code de l'urbanisme)	79	88
Arbres remarquables protégés	31	34
Servitude de protection de linéaires commerciaux	116	117

• **Par surfaces et par zones du règlement graphique**

zone	Avant modification n°1 (en ha)	Après modification n°1 (en ha)	Bilan en ha
AU	160,62	160,43	- 0,19
U	1135,36	1134,90	-0,46
A	20 735,09	20 738,25	+3,16
N	10 789,14	10 786,40	-2,74
Totaux (arrondis ¹)	32 820	32 820	0

1.2 Justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur le territoire de la commune de Caden

La délibération du conseil communautaire motivant le projet d'ouverture date du 9 mai 2022. Elle figure au dossier d'enquête. L'argumentaire développé est le suivant (source : texte de la délibération) :

« 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 un 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,

¹ NDLR : Les chiffres tels qu'ils figurent dans le dossier conduisent à de légers écarts dans les totaux

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 identifié 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 réciprocité 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 8600 m² 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. »

L'étude annexe de densification sur le territoire de la commune de Caden figurant au dossier d'enquête détaille les éléments fondateurs de la motivation. Elle précise que l'opération sera menée sur la base d'une densité de logements de l'ordre de 15 logements à l'hectare (13 logements sur 8600 m²).

1.3 Incidences du projet

Les thèmes explorés dans l'étude d'incidences figurant au dossier sont « *l'environnement et les milieux naturels, l'agriculture, la compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable débattu dans le cadre de l'élaboration du PLUi et le respect de l'économie générale du PLUi – notamment concernant la production de logements.* » Les incidences sont examinées dans le dossier modification par modification.

Elles sont résumées dans le tableau suivant

Éléments modifiés	Environnement et milieux naturels	agriculture	PADD/PLUi actuel	Economie générale du PLUi
1 à 56 : ajouts, modifications ou suppression d'emplacements réservés	Pas d'incidences directes et significatives			
57, 58 : modifications de zonage pour la pépinière de Molac et un site agricole à Berric	Pas d'incidence négative ou significative			
59 : reclassement en zone N de fonds de jardin (protection de cours d'eau)	Incidence plutôt positive			
60 : modification de zonage (N (Natura 2000) → A) pour une exploitation agricole à Pluherlin	Pas d'incidence significativement négative		17 îlots classés A existent déjà au sein de la zone Natura 2000	
61 : correction d'une erreur matérielle, passage de Ne à A du jardin d'une habitation à la Vraie Croix	Pas d'incidence			
63 : modification partielle 1AUe → 1AU à Molac et création en lien d'une nouvelle OAP	Pas d'incidence significative	Parcelle sans activité agricole		Incidence limitée sur la production de logements
64 : reclassement en Ue d'un site regroupant un ensemble d'équipements public à Molac	Pas d'incidence particulière			
65 : modification du zonage et des orientations du secteur « Le Châtaignier 2 » à Caden : reclassement en zone N d'une partie du secteur 1AU aux abords d'un cours d'eau	Incidence plutôt positive			Incidence négligeable

Modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté, dossier TA E22000103/35

Éléments modifiés	Environnement et milieux naturels	agriculture	PADD/PLUi actuel	Economie générale du PLUi
66 : ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AU à Caden	Incidence faible sur l'environnement. Pas d'incidence sur la zone Natura 2000 « Marais de Vilaine »	Incidence locale par soustraction d'une parcelle cultivée mais relative à l'échelle de la commune		
67 : modification des conditions de desserte de l'OAP « Bourg sud » à Le Cours	Pas d'incidence particulière			Incidence positive quoique limitée sur la production de logements
69 à 77 : identification de nouveaux secteurs d'OAP à Lauzach, Berric, La Vraie Croix et Questembert favorisant la densification de l'habitat	Incidence significativement positive sur l'environnement (optimisation de l'utilisation du foncier)			
88 à 90 : identification d'une servitude de protection de plusieurs arbres remarquables	Incidence positive sur l'environnement		Déclinaison réglementaire des orientations du PADD	
91 : identification d'une servitude de protection d'un linéaire commercial à Molac			Modification cohérente	
92 : correction d'une erreur matérielle dans le PADD				
93 : relèvement des hauteurs maximales des constructions dans les zones Ub et 1AU à Lauzach	Influence plutôt positive			

1.4 Consultation des Personnes Publiques Associées

Le dossier d'enquête comporte un état des notifications faites aux Personnes Publiques Associées (PPA) en juin 2022 et des retours reçus. Ces retours sont également disponibles. Le tableau ci-dessous les résume.

PPA	avis reçu
Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan	non
Conseil Régional de Bretagne	non
Conseil départemental du Morbihan	non

PPA	avis reçu
Chambre de commerce et d'industrie du Morbihan	Avis reçu le 15/7/2022 : appréciation globalement positive du projet pour les éléments qui relèvent de son champ d'action et suggestion faite d'identifier comme linéaire commercial à protéger l'ancien bar-tabac situé au rez-de-chaussée du 11 rue Jollivet à Molac, en complément de l'identification faite dans le projet de la protection de l'ancienne boulangerie située au 7 de la même rue (élément modifié °91 du projet).
Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Morbihan	Avis reçu le 11/7/2022 : pas de remarques à formuler sur le document
Préfet du Morbihan et Direction des Territoires et de la Mer du Morbihan	Avis reçu le 11/7/2022 : avis favorable du Préfet : assorti de la remarque suivante : « <i>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.</i> »
Chambre d'Agriculture du Morbihan	Non

1.5 Saisine de l'Autorité Environnementale

Questembert Communauté a saisi l'Autorité Environnementale par courrier d'une demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a statué dans sa décision n°2022DKB63 du 9 août 2022.

Dans ses considérants la MRAe estime positivement, principalement et en résumé :

- Que les motivations de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à Caden sont justifiées et que le projet n'impacte ni zone humide, ni espace naturel remarquable, ni élément de la trame verte et bleue ;
- Que les modifications de zonage projetées ne sont pas susceptibles d'entraîner d'incidences environnementales notables ou qu'elles seront limitées (modification de la zone 1AUe en 1AU à Molac)
- Que pour la partie OAP, la suppression dans celle intitulée « Bourg nord » à La Vraie Croix de la totalité des haies inscrites à protéger haies inscrites à préserver n'est pas « *susceptible d'entraîner d'incidences notables sur l'environnement compte tenu de leur faible intérêt environnemental (alignement de résineux et végétation spontanée pour l'essentiel), et du maintien de la bande de recul vis-à-vis des cours d'eau traversant ou bordant le secteur* ». la MRAe note que « *de surcroît que les créations et modification des autres OAP contribueront à mieux organiser la densification urbaine ou l'implantation d'équipements publics compatibles avec l'habitat, limitant ainsi les déplacements dans les zones urbaines et favorisant les modes actifs* ».

Dans ses considérants, la MRAe soulève toutefois un point à surveiller concernant les évolutions des emplacements réservés : « : *Parmi les créations ou modifications d'emplacements réservés, 12 portent sur des espaces boisés et haies identifiés au paysage ou classés à protéger, ou sur des zones humides s'inscrivant dans la trame verte et bleue, sans toutefois que leurs incidences puissent être considérées comme notables au sens de l'évaluation environnementale, compte tenu de leurs surfaces respectives modérées et réparties sur l'ensemble du territoire, de l'absence d'éléments naturels remarquables*

identifiés, et de l'engagement de la collectivité de prendre en compte ces éléments lors de la réalisation des aménagements afin de les préserver et limiter les impacts sur leurs fonctionnalités »

Dans sa conclusion, la MRAe indique que, au vu des éléments dont elle a disposé, « la modification n°1 du Plan d'Urbanisme intercommunal de Questembert Communauté n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen. L'autorité environnementale dispense en conséquence le projet d'évaluation environnementale. C'est donc une simple évaluation des incidences qui figure au dossier.

2- ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 Cadre juridique l'enquête publique

Questembert communauté indique, en citant en référence l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme que les modifications qu'elle projette relève d'une procédure de modification avec enquête publique (source note de présentation).

La communauté précise que « Au regard de l'absence d'impact significatif du projet de modification sur l'environnement et de l'absence d'incidence du projet sur les deux zones Natura 2000 du territoire, le projet de modification n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Un document d'évaluation des incidences est joint au dossier afin d'évaluer l'impact des modifications opérées sur les orientations du PADD, l'économie générale du projet, l'environnement et l'agriculture. »

L'enquête publique est réalisée en suivant les articles L123-1 et suivants et R123-1 à R123-27 du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié en à la suite de celle-ci, sera soumis au conseil communautaire pour approbation.

Lors de son examen au cas par cas par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), le projet a été dispensé d'évaluation environnementale. Le dossier contient donc une évaluation des incidences du projet.

2.2 Désignation de la commissaire enquêtrice

Par décision n°E22000103/35 du 8 août 2022, le conseiller délégué auprès du tribunal administratif de Rennes a désigné Mme Michèle PHILIPPE pour conduire l'enquête ayant pour objet la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Questembert Communauté.

2.3 Organisation de l'enquête publique

L'enquête publique a été organisée par M. Patrice LE PENHUIZIC, président de Questembert Communauté, via l'arrêté qu'il a signé le 23 août 2022. Des contacts entre la commissaire enquêtrice et la communauté de communes avaient auparavant permis de préciser la période de l'enquête ainsi que les dates des permanences.

Les interlocuteurs de la commissaire enquêtrice à Questembert Communauté étaient 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.

Une version numérique du dossier d'enquête a été transmise par Questembert Communauté à la commissaire enquêtrice peu après sa désignation.

L'arrêté d'organisation fixait l'ouverture de l'enquête au vendredi 16 septembre 2022 et sa clôture au lundi 17 octobre 2022 inclus (32 jours). Il indiquait que quatre permanences de la commissaire enquêtrice étaient programmées :

- au siège de Questembert Communauté, le vendredi 16 septembre de 9h à 12h,
- à la mairie de Questembert, le lundi 26 septembre de 9h à 12h,
- à la mairie de Malansac, le samedi 8 octobre de 9h à 12h,
- au siège de Questembert Communauté le lundi 17 octobre de 14h à 17h.

Il indiquait, également, que le dossier était consultable sur le site internet de Questembert Communauté (www.questembert-communaute.fr) et, en version papier, dans les 13 mairies du territoire et au siège de Questembert Communauté aux heures d'ouverture.

Les observations du public pouvaient être faites par le public pendant l'enquête publique :

- via les registres d'enquête disponibles dans chacune des 13 mairies du territoire et au siège de Questembert Communauté aux heures d'ouverture,
- par voie électronique à l'adresse : enquete-publique-1@qc.bzh,
- Par voie postale, à l'intention de la commissaire enquêtrice, au siège communautaire à : Questembert Communauté – Enquête publique PLUi, 8 avenue de la Gare - 56230 Questembert

Une réunion préparatoire entre la commissaire enquêtrice et M. Damien FERRET s'est tenue en visio-conférence, le lundi 22 août 2022 à partir de 10h00. Au cours de cette réunion, le projet de modification a été présenté à la commissaire enquêtrice et les modalités de déroulement de l'enquête ont été évoquées.

La commissaire enquêtrice s'est également déplacée, le 12 septembre 2022, au siège de Questembert Communauté et dans les mairies de Questembert et de Malansac pour coter et parapher les registres d'enquête et pour visiter les lieux où devaient se tenir les permanences.

2.4 Information du public

2.4.1 Insertions dans la presse

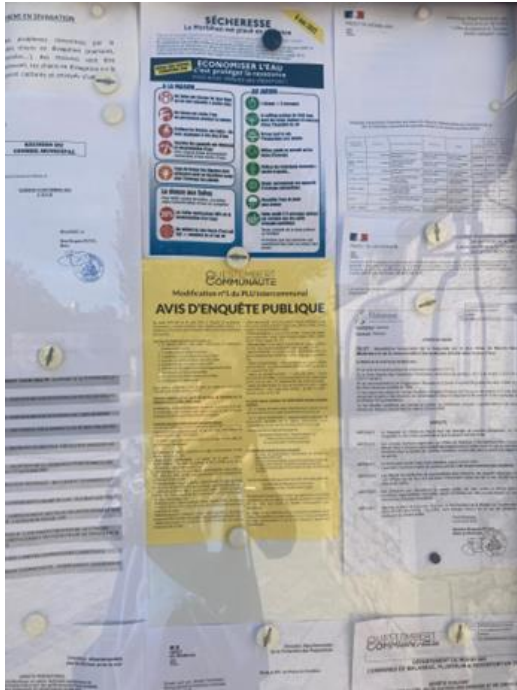
Les publications ont été faites dans les rubriques des annonces légales et officielles

- pour le 1^{er} avis, le 1^{er} septembre 2022, dans les éditions du Morbihan des journaux « Ouest-France » et le «Telegramme »;
- pour le 2^{ème} avis, le 28 septembre 2022, dans les éditions du Morbihan des journaux « Ouest-France » et le «Telegramme »;

2.4.2 Affichage de l'avis

L'affichage réglementaire de l'avis d'enquête publique a été fait au siège de la communauté de communes et dans ses 13 mairies. L'avis figurait également sur le site internet de Questembert Communauté.

Exemples d’affichage en mairie (photo commissaire enquêteur)



Annonce sur le site internet de Questembert Communauté



3- DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d’enquête était disponible pour consultation au siège de Questembert Communauté et dans les 13 mairies durant leurs heures d’ouverture habituelles. Il était également accessible via le site internet de Questembert Communauté.

Le dossier 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 justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU
- 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

4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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

Les permanences ont été tenues dans les créneaux prévus. Leur bilan s'établit comme suit :

Permanence		Entretiens	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.

A l'issue de l'enquête, les 14 registres papier ont été clos par la commissaire enquêtrice et, compte tenu des scans disponibles, remis pour leur conservation aux représentants du pétitionnaire dès la remise du Procès-verbal de synthèse des observations. Cette remise a été faite par la commissaire enquêtrice 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 mis à disposition et 5 courriels ont été reçus. Ces observations émanent du Pôle Dominalités, 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.

NB : la communauté de communes a également transmis à la commissaire enquêtrice 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.

La commissaire enquêtrice a 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 notifiées préalablement à l'enquête.

Le procès-verbal de synthèse des observations et le mémoire en réponse de la communauté sont annexés au présent rapport.

5. OBSERVATIONS RECUEILLIES

5.1 Tableau récapitulatif

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

Registre papier	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 (courrier déposé dans le registre)
QUESTEMBERT 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)	Espace Boisé Classé

Observations reçues par courrier postal : néant

5.2 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 Gravé <ul style="list-style-type: none"> - 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.

	<p>Nous ne comprenons pas pourquoi cette parcelle a été déclassée et qu'elle était constructible auparavant.</p>
<p>Pluherlin R-P 6/10/2022</p>	<p>Jean-Luc BURBAN, 10 Coët Daly, 56220 PLUHERLIN <i>Demande de mise en zone constructible</i> <i>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.</i> <i>Cette parcelle se trouve à environ 1 km du bourg de Pluherlin et bénéficie de tous les réseaux à proximité directe :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Electricité (avec poteau) passant sur la parcelle • Eau potable • Téléphone et fibre optique • Route communale en lisière permettant un accès • Ramassage ordures ménagères 
<p>Questembert Communauté R-QC 17/10/2022</p>	<p>Consorts Guillotin Modification relative aux emplacements réservés. <i>Dans la modification n041 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.</i></p>  <p>Règlement graphique du PLUi avant la modification de droit commun n°1 Règlement graphique après la modification de droit commun n°1 du PLUi</p> <p>Nous acceptons de mettre un emplacement réservé pour réaliser la liaison avec le lotissement de <i>Bray sur la parcelle n° ZI 95 sous condition d'enlever l'emplacement réservé sur la parcelle n° ZP 131.</i></p>

De plus un poste de transformation 250 KW se situe sur la parcelle no ZP 130. L'acquisition de cette parcelle nous parait irréalisable.



Enfin, en se référant à la modification n°54, 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.

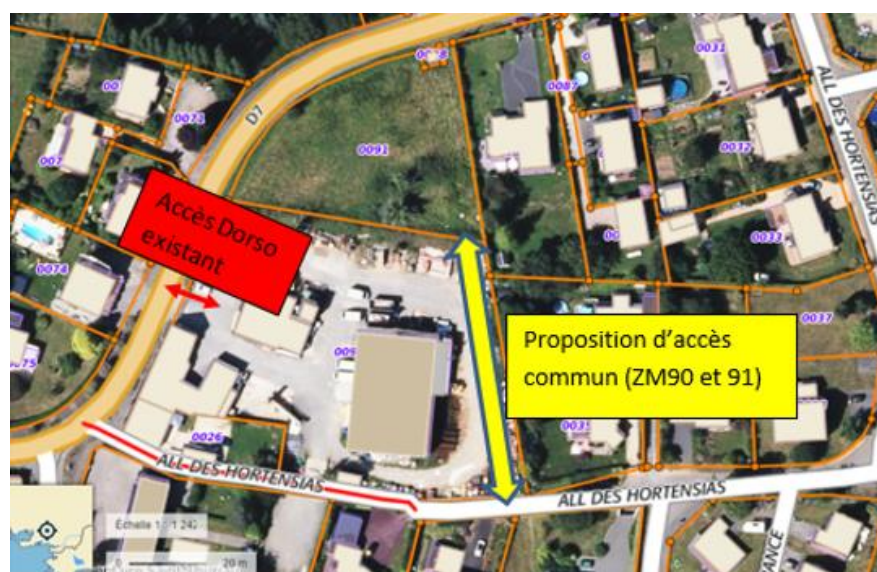
Les conditions de visibilité à satisfaire pour toute création d'accès ou tout réaménagement d'accès existant sont définis dans l'annexe n°6 du règlement départemental de voirie.

· 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 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.



- 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

	<p><i>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.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <u>Emplacements réservés :</u> <ul style="list-style-type: none"> - <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> <p><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></p> <ul style="list-style-type: none"> - <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> <p><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 QUESTEMBERG, et ce en raison du caractère prématuré d'un éventuel parti d'aménagement sur le secteur.</i></p>
<p>Courriel RC2 26/9/22</p>	<p>Hélène MOSZKOWIEZ</p> <p><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></p> <p><i>Sur la forme</i></p> <p><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></p> <p><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></p> <p><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></p> <p><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></p> <p><i>Sur le fond</i></p> <p><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></p> <p><i>Élément modifié n°10</i></p>

<p><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></p> <p><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 œuvre ? 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></p> <p><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></p> <p><i>Éléments n°24</i> <i>aménagement d'un "vaste espace public aménagé" dans un secteur classé ????</i> <i>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></p> <p><i>Élément n°26</i> <i>Encore un aménagement "nécessaire" pour la gestion des eaux pluviales, à travers une ZH et un EBC ?</i></p> <p><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></p> <p><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></p> <p><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></p> <p><i>Élément n°41</i> <i>Que devient la haie de séparation ?</i></p> <p><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></p> <p><i>Question globale</i> <i>Pourquoi plusieurs éléments concernent des "emplacements réservés mal localisés" (pourquoi mal localisés ?) et pourquoi à chaque fois cela impacte une zone humide ?</i></p>
--

	<p><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></p> <p><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></p>
<p>Courriel RC3 17/10/2022</p>	<p>Consorts GUILLOTIN Même observation que celle référencée R-QC plus haut.</p>
<p>Courriel RC4 17/10/2022</p>	<p>Jonathan JOLY et Adélaïde MORIN, 2 Saint Pabut de Brambien, 56220 Pluherlin</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Ce bâtiment n'a pas servi pour une utilisation agricole depuis une trentaine d'années.</i></p> <div data-bbox="614 741 1171 1155" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="518 1189 1257 1480" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="630 1514 1157 2060" data-label="Figure"> </div>

<p>Courriel RC5 17/10/2022</p>	<p>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></p> 
--	---

5.3 Synthèse des observations recueillies

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 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.

5.4 Questions de la commissaire enquêtrice figurant dans le procès-verbal de synthèse des observations

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.

6. ANALYSE, CONCLUSIONS ET AVIS

Les conclusions ainsi que les analyses sur lesquelles elles s'appuient et l'avis de la commissaire enquêtrice figurent dans le document 2.

Liste des pièces annexées

- Procès-verbal de synthèse des observations
- Mémoire en réponse (observations en retour) de Questembert Communauté