



Modification n°1 du Plan local d'Urbanisme Intercommunal

-

Consultation PPA, autorité environnementale et enquête publique

Réponses aux avis déposés sur le dossier

Avis issus de la consultation PPA, Préfet et autorité environnementale

Date	Déposant
11 juil.	Préfet du Morbihan
15 juil.	Chambre de commerce et d'industrie du Morbihan
18 août	Chambre des métiers et de l'artisanat du Morbihan

9 août	Décision de l'autorité environnementale
--------	---

Avis issus de l'enquête publique

Réf	Date	Mode de réception	Déposant
RC1	23 sept.	Courriel	<i>Conseil Départemental du Morbihan</i>
RC2	26 sept.	Courriel	<i>Mme Hélène Moszkowicz</i>
R-SG	26 sept.	Registre Saint-Gravé	<i>M. Cadio</i>
R-M	30 sept.	Registre Molac	<i>Mme Denigot Eliane</i>
R-P	6 oct.	Registre Pluherlin	<i>M. Jean-Luc Burban</i>
R-QC	17 oct.	Registre Ques. Communauté	<i>Cts Guillotin</i>
RC3	17 oct.	Courriel	<i>Cts Guillotin</i>
RC4	17 oct.	Courriel	<i>M. Jonathan Joly et Mme Adélaïde Morin</i>
RC5	17 oct.	Courriel	<i>M. Jonathan Joly</i>

Traitement de l'avis émis par le Préfet du Morbihan

Observation	Réponse de Questembert Communauté
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>L'observation sera prise en compte dans le cadre de l'aménagement des projets identifiés dans le cadre de la procédure.</p>

Traitement de l'avis émis par la Chambre de Commerce et d'industrie du Morbihan

Observation	Réponse de Questembert Communauté
<p>Parmi les évolutions envisagées dans la présente procédure, vous envisagez d'identifier des emplacements réservés au sein de zones d'activité économique. Cette servitude permettra d'acquérir le foncier nécessaire notamment à l'aménagement de voie de desserte ou de voies internes en vue de l'extension d'espaces à vocation économique. Nous nous satisfaisons de votre volonté de favoriser l'installation et le développement d'entreprises sur votre territoire.</p> <p>En complément de cette démarche, il serait opportun d'informer les propriétaires concernés de leur droit de délaissement permettant d'accélérer la démarche d'acquisition foncière engagée par votre structure et de favoriser la réalisation des projets d'extension.</p>	<p>L'observation sera prise en compte dans le cadre de notre démarche de prospection foncière pour les zones d'activité économique.</p>

Cette procédure prévoit également d'étendre la servitude de protection du linéaire commercial dans le centre-bourg de Molac permettant d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux. Vous souhaitez compléter par l'identification du bâti correspondant à l'ancienne boulangerie située au 7 rue Jolivet.

En effet, cette servitude vise à conserver la vocation commerciale du local et d'éviter la transformation généralement irréversible en habitation. Nous saluons cette démarche en faveur de la préservation du commerce de centralité.

Nous préconisons d'identifier également le rez-de-chaussée situé au 11 rue Jolivet correspondant à l'ancien bar tabac afin de s'assurer que sa vocation commerciale soit pérennisée sur le long terme.

L'identification d'une servitude de protection du linéaire commercial sur le local situé au 11 rue Jolivet sera suggérée dans le cadre de l'élaboration de la prochaine procédure de modification du PLUi.

Traitement de l'avis émis par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Morbihan

L'avis ne mentionne aucune observation particulière sur le dossier

Traitement de la décision MRAE

La décision ne mentionne aucune observation particulière sur le dossier

Traitement de l'observation RC1 émise par le conseil départemental du Morbihan

Observation	Réponse de Questembert Communauté
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Un accès doit prendre en compte les conditions de circulation, de visibilité et l'environnement global.</p> <p>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.</p>	<p>L'observation n'appelle pas de réponse particulière.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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</p>

<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>des conditions de sécurité satisfaisantes pour le département est proposé.</p>
<p>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.</p>	<p>L'observation sera prise en compte dans le cadre de l'aménagement du futur secteur d'habitat.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>L'extension proposée de l'emplacement n'est donc pas nécessaire.</p>
<p>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.</p>	<p>L'observation n'appelle pas de réponse particulière.</p>
<p>Il serait également profitable dans le cadre de la présente modification</p>	<p>La suppression du faisceau relatif au 'contournement nord de</p>

<p>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.</p>	<p>Bel-Air' sera intégrée à la procédure de modification en cours.</p>
---	--

Traitement de l'observation RC2 émise par Mme Moszkowicz

Observation	Réponse de Questembert Communauté
<p>Sur la forme</p> <p>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.</p> <p>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)</p> <p>J'aurais trouvé intéressant, lorsqu'on évoque l'acquisition de parcelle pour une ZA, de préciser l'emprise globale actuelle de ladite ZA.</p> <p>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)</p>	<p>La présentation des prochains dossiers pourra être améliorée en prenant en compte les observations mentionnées..</p> <p>Les plans sont tous orientés au nord. Les références parcellaires et l'identification des secteurs permettent de localiser les éléments identifiés.</p>
<p>Pourquoi n'y a-t-il aucune précision sur le devenir de l'environnement sur certaines acquisitions ? par exemple, l'élément modifié n°5</p>	<p>Les prescriptions environnementales comme les bois ou haies protégés ne sont pas supprimées avec la mise en place d'un</p>

<p>concerne la parcelle n°376 : que devient la haie (ou l'alignement d'arbres) ?</p>	<p>emplacement réservé. Les projets mentionnés à l'occasion de la mise en place de nouveaux emplacements réservés devront respecter les prescriptions existantes.</p>
<p>Élément modifié n°10 "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 ?</p>	<p>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.</p>
<p>Élément modifié n°13 "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". 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)</p>	<p>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...</p>
<p>Élément n°15 la parcelle Y11 est un espace boisé : que devient-il ? que deviennent les arbres et l'ensemble de la biodiversité qui s'y rattache ?</p>	<p>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.</p>
<p>Éléments n°24 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 ??</p>	<p>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.</p>
<p>Élément n°26 Encore un aménagement "nécessaire" pour la gestion des eaux pluviales, à travers une ZH et un EBC ?</p>	<p>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.</p>

<p>Élément n°27 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 ?</p>	<p>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.</p>
<p>Élément n°30 Quelle est la nature du projet de "préservation, valorisation et réhabilitation de l'espace naturel" ? quelle est la méthodologie du projet ?</p>	<p>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.</p>
<p>idem élément n°31 (ZH et EBC)</p>	<p>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.</p> <p>A l'inverse, une maîtrise foncière du site par la commune apporte des garanties supplémentaires quant à la préservation des éléments naturels.</p>
<p>idem n°34 (ZH et EBC) --> y a-t-il une haie en bord de parcelle ?</p>	<p>S'agissant de l'aménagement d'un chemin de randonnée, le cheminement pourra être réalisé en maintenant les boisements existants.</p>
<p>idem n°37</p>	<p>S'agissant de l'aménagement d'un cheminement doux, les espaces boisés et zones humides identifiés sauront être préservés.</p>
<p>idem n°42</p>	<p>S'agissant de l'aménagement d'un cheminement doux, les haies à préserver identifiées sauront être préservées.</p>
<p>Élément n°40 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 ?</p>	<p>Cet emplacement réservé existait déjà précédemment. Le projet de modification du PLUi vise simplement à réduire son emprise.</p>

Élément n°41 Que devient la haie de séparation ?	La haie pourra être maintenue.
Élément n°53 "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 ?	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.
Question globale Pourquoi plusieurs élément concernent des "emplacements réservés mal localisés" (pourquoi mal localisés ?) et pourquoi à chaque fois cela impacte une zone humide ?	L'emplacement réservé, qui sert principalement à acquérir la maîtrise foncière des parcelles, doit nécessairement être localisé sur l'emprise exacte des 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.

Traitement de l'observation R-ST émise par M. Cadio

Observation	Réponse de Questembert Communauté
Parcelle ZP 93 - demande le passage en zone agricole constructible constructible pour un bâtiment déjà construit avec 5 mètres tout le tour d'un bâtiment en vue du rachat du foncier.	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.
Parcelle ZP 126 - demande du passage de la partie haute en zone agricole constructible en vue d'un projet d'agrandissement et de mise aux normes.	Cette situation pourrait évoluer dans le cadre d'une prochaine modification au regard des projets portés sur l'exploitation.

Traitement de l'observation R-M émise par Mme Denigot

Observation	Réponse de Questembert Communauté
<p>Demande à ce que la parcelle section ZM n°72 - La Mutterne - sur le territoire de la commune de Molac, aujourd'hui classée en zone agricole 'A', devienne constructible. La parcelle est entourée d'habitations et était constructible auparavant.</p>	<p>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.</p>

Traitement de l'observation R-P émise par M. Burban

Observation	Réponse de Questembert Communauté
<p>Demande le passage en zone 'constructible' des parcelles section N n°359 et 380 classées aujourd'hui en zone A, les parcelles se situant à environ 1 km du bourg de Pluherlin et bénéficiant de la proximité de tous les réseaux</p>	<p>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.</p>

Traitement de l'observation R-QC et RC3 émise par les consorts Guillotin

Observation	Réponse de Questembert Communauté
<p>Demande de correction relative à la surface de l'emprise de l'emplacement réservé n°15. Le tableau annexe sur les emplacements</p>	<p>La remarque est exacte. Il s'agit d'une erreur dans le tableau des emplacements réservés dans la 1ere version du PLUi. Celui-ci</p>

réservés mentionne une emprise de 840.35 m ² alors que le tableau corrigé mentionne une emprise initiale de 945 m ² .	mentionne une emprise de l'emplacement n°15 de 840.35 m ² alors que la surface de cet emplacement mesure 945 m ² .
Demande la suppression de l'emplacement réservé n°15 sur sa partie impactant la parcelle section ZP n°131.	Avis défavorable. La commune de Berric souhaite le maintien du projet et de l'emplacement réservé tel qu'identifié.
Demande la suppression de l'emplacement réservé n°15 sur sa partie impactant la parcelle occupée par le poste de transformation sur la section ZP n°130.	Avis défavorable. La commune de Berric souhaite le maintien du projet et de l'emplacement réservé tel qu'identifié.
Demande la suppression de l'emplacement réservé n°15 sur sa partie impactant la parcelle section ZI n°95 au regard de l'abandon par la commune du projet d'élargissement de la route de Kerfranc.	Avis défavorable. La commune de Berric souhaite le maintien du projet et de l'emplacement réservé tel qu'identifié.
Demande la suppression de l'emplacement réservé n°17 sur sa partie impactant la parcelle section ZI n°94 au regard de la présence d'une haie bocagère sur l'emprise concernée.	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.

Traitement de l'observation RC4 émise par M. Joly et Mme Morin

Observation	Réponse de Questembert Communauté
Demande d'identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination de constructions existantes sur les parcelles section C n°236 et 237 à Pluherlin.	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 : <ul style="list-style-type: none"> ● Une emprise au sol supérieure à 40m² ● Un bâtiment de qualité architecturale ● L'absence d'activités agricoles à proximité

Traitement de l'observation RC5 émise par M. Joly

Observation	Réponse de Questembert Communauté
Demande la suppression de l'identification d'un secteur classé EBC sur la parcelle section ZE n°43 sur le territoire de la commune de Pluherlin au regard de l'absence de bois .	L'article L153-31 du Code de l'Urbanisme précise que la réduction d'un espace boisé classé ne saurait être intégrée dans 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.