

**Département du Morbihan
Commune de QUESTEMBERT**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

*Enquête publique du
22 novembre au 23 décembre 2016*

Arrêté 2016-428 du 28.10.2016 (Questembert Communauté)

Avis et conclusions du Commissaire Enquêteur

I. PRESENTATION DU TERRITOIRE

La commune de Questembert est située au sud-est du département du Morbihan, dans une zone à dominante rurale. Traversée d'Ouest et Est par la RD 775 reliant Redon à Vannes, elle dispose rapidement des grands axes routiers par le sud pour la RN 165 (Nantes) et par le Nord pour la RN 166 (Rennes), elle accueille également une gare ferroviaire. L'attrait du littoral de la Bretagne Sud, la proximité d'axes structurants, le cadre de vie et l'attractivité du tissu économique sont les principaux atouts de Questembert, commune en voie de périurbanisation. Petite ville à la campagne, le territoire est plutôt bien servi avec la voie verte, les sentiers de randonnées, un patrimoine bâti de qualité et la proximité du littoral. Les rivières de St Eloi et de l'étier sont les principaux cours d'eau qui traversent la commune et Questembert est proche du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan et de celui de Brière.

Forte de 7 399 habitants (population municipale 2014), la commune s'étend sur un territoire de près de 6 600 hectares, ce qui représente une densité d'environ 112 habitants au km². La moyenne d'altitude est de 100 mètres. La commune connaît une évolution démographique favorable et les impacts en termes de demandes de logements, d'équipements ou de services publics sont importants.

Chef-lieu de canton, Questembert fait partie de Questembert Communauté qui regroupe 13 communes représentant 22 000 habitants et en est la ville-centre (Beric, Caden, La Vraie-Croix, Larré, Lauzach, Le Cours, Limerzel, Malansac, Molac, Pluherlin, Questembert, Rochefort-en-Terre et Saint-Gravé). Un PLUi valant SCoT est en cours d'élaboration.

II. RAPPEL DU PROJET

Il s'agit de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Questembert.

Le PLU a été approuvé le 12 juillet 2006. La modification n°1 a été approuvée le 27 juin 2011 et la modification n°2 le 9 juillet 2012.

La modification n°3 a pour objet :

⇒ Les emplacements réservés :

1. Modification du périmètre de l'emplacement réservé n°8
2. Création d'un emplacement réservé n°46.

⇒ La modification du zonage de la ZAC du centre suite à la modification du périmètre de la ZAC

⇒ La création de deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

1. Création d'une OAP Kérojonc,
2. Création d'une OAP centre-ville.

III. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU s'est déroulée du mardi 22 novembre à 8h45 au vendredi 23 décembre 2016 à 17 heures dans les conditions précisées par l'arrêté n°2016-428 de Questembert Communauté.

L'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête (32 jours) et pendant les heures d'ouverture au public.

L'information du public a été satisfaisante : publicité dans la presse prévue par les textes réglementaires, panneaux d'affichage à l'extérieur de la mairie et dans le hall intérieur et dans 12 points de la commune. L'avis d'enquête a été annoncé sur le site de Questembert Communauté et un lien permettait d'aller sur le site de la commune. L'enquête a fait l'objet d'un article dans le magazine d'informations municipales Questembert en date de novembre et de décembre 2016

Cinq permanences ont été tenues. Le choix des créneaux horaires a permis au public de se

déplacer, notamment le samedi ou le lundi matin, jour du marché.

Au cours de l'enquête, trente-trois personnes sont venues en mairie pour consulter le dossier dont la majorité d'entre elles (23) est venue au cours des permanences. Les séances se sont déroulées dans une ambiance sereine et chacun a pu être reçu individuellement, prendre connaissance du dossier et de ses annexes, présenter ses observations orales ou écrites dans le registre ou par courrier.

J'estime donc que cette enquête a permis à tout public qui le souhaitait de prendre connaissance du dossier d'enquête et d'être reçu pendant les permanences.

Le projet de modification n°3 a donné lieu à quatre inscriptions sur le registre d'enquête publique référencées de R1 à R4 et 5 courriers déposés ou reçus et numérotés de C1 à C5, soit un total de 9 dépositions abordant différents thèmes.

La remise du procès-verbal d'enquête a été proposée le 30 décembre 2016. A la demande de M André FEGEANT, président de Questembert Communauté, elle a eu lieu le 02 janvier 2017 compte-tenu de l'impossibilité de se libérer pendant cette période de fin d'année. Le mémoire en réponse aux observations est arrivé le 10 janvier 2017.

L'ensemble des observations enregistrées a été analysé dans le rapport d'enquête (partie III 2). Il en découle des thèmes principaux abordés et 2 demandes qui ne concernent pas la modification n°3 du PLU. Les thèmes sont les suivants : l'emplacement réservé n°8 ; le zonage ZAC du Centre ; l'emplacement réservé n°46 et l'OAP du centre-ville ; l'OAP Kérojonc et de façon transversale, la consultation de la population, la sécurité des piétons et/ou la circulation.

J'ai analysé chaque thème en rappelant les questions posées dans la synthèse in fine et Questembert Communauté a rédigé un mémoire en réponse.

Compte-tenu du bon déroulement de l'enquête et du dossier d'enquête mis à la disposition du public, j'ai pu assurer totalement ma mission et je suis en mesure d'apporter un avis sur les analyses présentées avant d'émettre en conclusion un avis global motivé sur ce projet.

IV. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Il est présenté à partir de la synthèse de l'analyse abordée après chaque thème en fin de rapport.

- Thème 1 : Modification du périmètre de l'emplacement réservé n°8 « Hôtel de Ville » :

La commune a-t-elle un ou plusieurs scénarios pour fluidifier la circulation à partir de la rue du Calvaire et si oui quels sont-ils ?

Pourquoi ne pas conserver cet emplacement tel qu'il est actuellement afin d'avoir une réserve foncière intéressante pour le réseau viaire ?, Y-a-t-il urgence de le réduire ?

La commune est consciente du trafic sur cette rue et de l'augmentation des flux que la nouvelle école va engendrer. Elle envisage de mettre en sens unique la rue du Calvaire afin de réguler les flux. Elle souhaite conserver 2000 m² sur les 3 600 m² actuels et pourra apporter une variante au sens unique. De cette façon, elle préserve l'avenir en se donnant la possibilité de faire évoluer les déplacements des véhicules si besoin.

Outre la régularisation d'une partie de l'emplacement réservé pour laquelle la commune est devenue propriétaire, elle peut être mise en demeure d'acquérir une parcelle actuellement mise en vente. Si la commune n'achète pas la parcelle, la vente à un particulier ne remet pas en cause l'avenir comme je viens de l'évoquer supra.

Je partage donc l'avis de la commune en précisant toutefois qu'elle doit revoir son plan de déplacements urbains dans ce secteur et que l'expérimentation en sens unique est indispensable à court terme. A noter par ailleurs que si la commune conserve bien les 2000 m² d'espace réservé, il s'agit en grande partie du jardin d'une maison actuellement habitée, ce qui risque de déboucher sur une procédure d'expropriation, si la propriétaire ne donne pas son accord. Il conviendra de prendre en compte cette situation lors du rétro planning d'une éventuelle acquisition des 2000 m².

Enfin, il faudra modifier une erreur dans l'intitulé « Récapitulatif des emplacements réservés... » aux pages 12 et 13 de la notice de présentation (il s'agit de la modification de l'ER n°8 et non celui de l'ER n°4).

- Thème 2 : Modification du zonage de la ZAC du Centre suite à la modification du périmètre de la ZAC

La commune est-elle en négociation avec le propriétaire qui a refusé de participer au financement des aménagements, et si oui sur quelles bases ?

La commune a-t-elle prévu un cheminement pour sécuriser les piétons ?

Par délibération en date du 11 juin 2014, la municipalité a pour objectif de réduire le périmètre de la ZAC afin de le mettre en cohérence avec celui de la DUP. Par délibération en date du 1^{er} septembre 2014, le conseil municipal modifie le périmètre de la ZAC du Centre mais les fonds de parcelles extraites du périmètre restent classés en 1 AUa1, ce qui ne permet pas la réalisation de projet. Il s'agit de modifier le zonage en Uba afin de clarifier les documents d'urbanisme et de rendre les fonds de parcelles constructibles. Le mémoire en réponse rappelle les différentes procédures engagées dans le cadre de la réalisation de la tranche 3 et démontre que les propriétaires de parcelles ont été indemnisés sur la même base. Ainsi, chaque propriétaire qui a bénéficié ou qui bénéficiera d'un accès à la viabilisation aura participé à hauteur des travaux réalisés. En ce sens, le principe d'égalité entre les citoyens est respecté.

Je partage donc la volonté de la commune de modifier le zonage de la ZAC, ce qui permettra de densifier l'habitat en plein centre-ville et de limiter les déplacements automobiles puisque les cheminements piétons et les continuités piétonnes seront conservés.

- Thème 3 : Création d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) Site Centre-Ville et Création d'un emplacement réservé n°46 « Parking et/ou aménagement piéton »

La commune a-t-elle déterminé un échéancier prévisionnel ?

A-t-elle élaboré un document plus précis avec notamment la répartition des 108 logements ?

Quel est le pourcentage de logements sociaux sur la commune de Questembert et quel est le nombre de logements vacants et en particulier sur le secteur Centre-Ville ?

Comment sont protégés le petit patrimoine et les éléments paysagers dans le PLU et

notamment dans le secteur des terrains dits du « Clos aux Moines » ?

Conformément à la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2), le PLU comporte des OAP. En cohérence avec le projet d'aménagement et développement durables, elles ont pour objectif d'apporter des précisions sur les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour le renouvellement urbain. Au centre-ville, la commune a fait le choix d'une OAP multi-sites plutôt que celui d'une ZAC plus contraignante. Cette OAP sectorielle a pour objectif d'augmenter la densification à l'intérieur d'une zone déjà urbanisée, comme le préconise la loi ALUR : d'une part, l'augmentation des densités d'habitat participe à une gestion économe des espaces et d'autre part, la densification de l'habitat, à proximité des services et des commerces, répond à l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre en limitant les déplacements. Enfin, la redynamisation des logements vacants doit permettre de répondre aux demandes importantes sur ce secteur. Des études sur un quartier multi générationnel sont en cours et permettraient à une partie de la population vieillissante d'habiter dans le centre, au plus près des services.

La répartition des 108 logements est précisée et paraît cohérente, mais aucun échancier n'a été donné. Le nombre de logements sociaux sur la commune de Questembert est relativement faible, la commune n'étant pas soumise à l'obligation de 20 % des logements sociaux de la loi SRU (art 55). Toutefois, elle devra être vigilante à l'avenir et continuer à favoriser l'accueil d'une population diversifiée, garant de mixité sociale. Le SCoT de Questembert Communauté devrait préciser prochainement un objectif qui s'imposera à la commune.

Je partage donc l'avis de la commune sur l'OAP du Centre. Toutefois il ne me semble pas pertinent que l'emplacement n° 46 soit éventuellement affecté à un parking comme je l'ai développé dans le rapport. La création de cet espace réservé doit permettre la réalisation d'une continuité piétonne. La rédaction dans la notice de présentation est équivoque et doit être modifiée.

Le petit patrimoine inclus dans le périmètre des ABF est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, c'est le cas pour les différents sites de l'OAP du centre-ville. Les éléments paysagers en général et pour l'OAP du centre-ville en particulier devront respecter l'inventaire des haies en cours dans le cadre du PLUi. En attendant l'adoption de cet inventaire, il convient de garantir la pérennité des haies autant que faire se peut, ou de les compenser, en particulier dans le secteur du Clos aux Moines.

- Thème 4 : Création d'une OAP Secteur Kérojonc

Pourquoi proposer ce site alors que l'espace réservé n°44 n'est pas supprimé ?

Y-aura-t-il un référendum sur la localisation du futur cimetière et à quelle échéance ? Si le site de Kérojonc n'est pas retenu in fine pour le cimetière à l'Est, quel équipement public d'intérêt général est prévu en remplacement ?

Quelles mesures sont envisagées pour sécuriser les piétons dans ce secteur ?

Quelle est la superficie totale du site et quid de la superficie dédiée au projet d'intérêt général ?

La proposition de densifier le secteur de Kérojonc (parcelle XH 87 de 35 3200 m²) en périphérie immédiate du centre-ville, et notamment la partie ouest, vise à répondre aux

besoins en logements. Elle n'a soulevé aucune contestation, elle participe avec les autres quartiers à une répartition équilibrée et diversifiée en offre de logements, en complément de l'OAP du centre-ville. Elle prend en compte la préservation des arbres et haies bocagères le long du ruisseau St Eloi et de la coulée verte et intègre un bassin de rétention permettant la gestion aérienne des eaux pluviales. Elle n'appelle pas d'observations particulières de ma part, à la condition que l'aménagement du carrefour de Kérojunc se fasse de façon concomitante à l'urbanisation de ce secteur et intègre la sécurisation des traversées piétonnes. Quant à la partie Est de l'OAP dédiée à un équipement général (22 323 m²), sa destination finale dépendra de la consultation de la population qui va être organisée par la mairie de Questembert au printemps 2017 pour valider soit ce site, soit celui du Grand Céjac (espace réservé n°44). Dans le mémoire en réponse, il est précisé que si le site de Kérojunc n'est pas retenu à l'issue de la consultation, il sera dédié à l'habitat. Ainsi, le PLUi en cours d'élaboration précisera la destination de cette parcelle puisque son approbation est prévue mi 2018. Les réponses apportées dans le mémoire sont satisfaisantes, la localisation du futur cimetière divise la population et il est essentiel qu'elle soit consultée sur le devenir de ce terrain.

- Dans le règlement graphique, il faudra prendre en compte les modifications suggérées par le conseil départemental du Morbihan et rappelées dans le rapport.
- Enfin, il convient de noter que le projet s'inscrit dans la procédure de modification des PLU prévue au code de l'urbanisme, à savoir que ce projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU, ni aux orientations du PADD. Il ne conduit pas à la réduction d'un espace boisé classé, ni d'une zone agricole, forestière ou naturelle, ou d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

V. CONCLUSIONS GENERALES

Vu la désignation du commissaire-enquêteur par M le Président du TA et l'arrêté 2016-428 de Questembert Communauté,

Vu les avis publiés dans le Ouest-France et le Télégramme, la publication de l'avis d'enquête et les constats produits sur l'affichage,

Vu le projet de modification n°3 du PLU de Questembert et les avis des PPA,

Vu la présentation qui a été faite par le maître d'ouvrage,

Vu les 33 personnes qui ont consulté le dossier d'enquête et les observations formulées sur le registre ou par courrier,

Vu le mémoire en réponse présenté par le maître d'ouvrage.

Considérant :

- Que les permanences ont permis à toutes les personnes qui le souhaitent d'être reçues,
- Que les visites effectuées sur le terrain et les divers entretiens ont permis de comprendre les enjeux,
- Que le maître d'ouvrage a répondu aux interrogations posées.

J'émet **un avis favorable** sur le projet de modification n°3 du PLU de Questembert assorti de trois recommandations :

- Mettre en sens unique la rue du Calvaire et revoir le plan de déplacements urbains dans ce secteur.

- Affecter l'espace réservé n°46 à la réalisation d'un aménagement piéton (supprimer le parking).
- Organiser un référendum sur l'emplacement du futur cimetière et aménager le carrefour de Kérojunc de façon concomitante à l'urbanisation du secteur (sécurisation des traversées piétonnes).

Fait à Vannes le 20 janvier 2017.

Le commissaire-enquêteur,

